

Bilan des résultats du questionnaire – 19 juin au 2 juillet 2024

La Ville de Dollard-des-Ormeaux a organisé une rencontre publique portant sur les orientations préliminaires pour le Marché de l'Ouest. Cette rencontre publique a fait suite aux journées portes ouvertes du 4 et 6 avril 2024, au cours desquelles les orientations préliminaires du Plan d'urbanisme ont été présentées et les résidents ont eu l'occasion de poser leurs questions et de faire part de leurs commentaires.

Cette rencontre publique pour le Marché de l'Ouest a eu lieu dans la Salle de Banquet le 19 juin à 19 h, et en direct via la plateforme Zoom. Au cours de l'événement, un survol des orientations préliminaires a été présenté et un questionnaire a ensuite été mis à la disposition des résidents afin de recueillir leurs commentaires. Ce questionnaire a également été publié sur le site internet et les réseaux sociaux de la Ville, jusqu'au 2 juillet 2024.

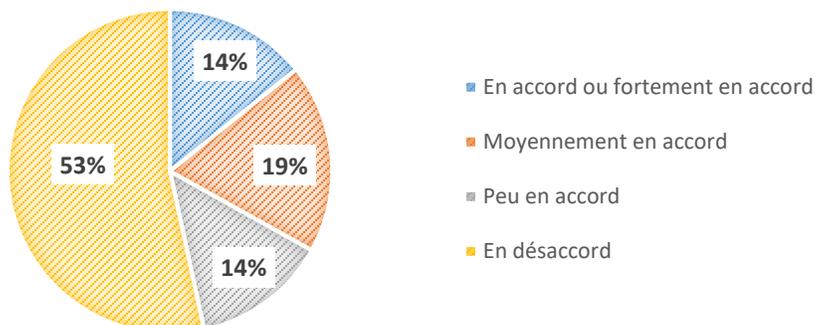
Participation

- 360 citoyens présents (dans la salle) à la rencontre publique du 19 juin 2024 :
 - 35-40 participants en ligne via la plateforme Zoom ;
 - 463 visionnements en différé sur YouTube (vidéo publiée sur les réseaux sociaux et le site web de la Ville), du 27 juin au 19 juillet 2024 ;
- 156 questionnaires complétés – 60 questionnaires ont été remplis par des personnes présentes à la rencontre publique et 96 ont été complétés en ligne.

Question sur le degré d'accord :

Quel est votre degré d'accord avec les orientations proposées dans le Plan d'urbanisme préliminaire pour le site du Marché de l'Ouest (hauteur maximale proposée de 30 m et densité minimale proposée de 200 logements par hectare) ? Cochez votre réponse, de 1 à 5 (1= très en accord, 2 = en accord, 3 = moyennement en accord, 4= peu en accord, 5=très en désaccord).

Une seule question offrait une réponse à choix multiples et concernait le degré d'accord avec les orientations préliminaires pour la zone du Marché de l'Ouest. Sur les 156 personnes interrogées, 148 ont répondu à cette question, avec les résultats suivants : **21 répondants sont en accord ou fortement en accord (14 %)**, **28 moyennement en accord (19%)**, **20 peu en accord (14%)**, et **79 en désaccord (53%)**.



Pour les répondants en désaccord, plusieurs arguments ont été soulevés. Il faut noter que certains répondants ont exprimé plus d'une préoccupation, ce qui explique que le nombre total de remarques soit supérieur au nombre de répondants. Voici les commentaires émis par les répondants en désaccord avec les orientations préliminaires pour le Marché de l'Ouest :

- Densification
 - 34 répondants ont suggéré une réduction de la densité proposée dans le futur Plan d'urbanisme ;
- Développement résidentiel
 - 33 se sont opposés à l'ajout d'un développement résidentiel dans le secteur du Marché de l'Ouest, dont 9 ont justifié leur réponse en expliquant qu'il y avait déjà suffisamment de développement résidentiel à Dollard-des-Ormeaux ;
- Circulation
 - 29 répondants ont exprimé leur inquiétude quant à la congestion et au manque d'infrastructures routières adaptées à une population croissante ;
- Abordabilité
 - 8 pensent que les nouveaux logements ne seront pas abordables, soulignant que si l'ajout de développement résidentiel vise à remédier à la crise du logement, cette mesure ne résoudra pas le problème si les loyers restent élevés ;
 - 7 sont préoccupés par le fait que le redéveloppement entraînerait une hausse des loyers pour les commerces existants dans le Marché de l'Ouest.
- Qualité de vie
 - 8 répondants craignent la perte du charme et de l'héritage du Marché de l'Ouest ;
 - 6 répondants craignent que le développement résidentiel et la croissance démographique dégradent la qualité de vie à Dollard-des-Ormeaux.

Synthèse des résultats et importance des enjeux

L'analyse des commentaires a révélé que de nombreux résidents associent la densification à une perte de qualité de vie. Les principales préoccupations incluent l'augmentation des congestions routières, l'isolement social, l'insuffisance des services pour répondre à la demande croissante, et la perte du caractère convivial qui distingue notre ville de celle de Montréal.

Bilan des commentaires du questionnaire

Deux questions ont été formulées pour permettre aux répondants de faire part de leurs commentaires et de leurs suggestions :

- 1- *Dans un éventuel redéveloppement du Marché de l'Ouest, quels sont les trois critères que vous souhaiteriez voir intégrés ?*
- 2- *Que devrait comprendre un projet de redéveloppement pour assurer que le Marché de l'Ouest demeure un point de repère important pour l'Ouest de l'île tout en accueillant de nouveaux logements résidentiels ?*

Plusieurs commentaires et suggestions ont été émis, qui ont été regroupés en six thèmes principaux :

1. Les activités commerciales et le redéveloppement du Marché de l'Ouest :

- En cas de redéveloppement, garantir que la vocation de marché public sera préservée ;
- Protéger les commerces existants, permettre une plus grande variété de commerces, et contrôler la hausse excessive de leurs loyers ;
- Garantir la préservation des espaces publics (dans le Marché et les terrasses des restaurants) et les adapter pour répondre au besoin des personnes âgées ;
- Aménager la terrasse extérieure pour qu'elle reste ouverte toute l'année ;
- Revitaliser le marché tout en conservant son aspect simpliste. Les condos luxueux en béton ne sont pas appréciés par les résidents ;
- Permettre au marché, ou du moins une partie de celui-ci, de rester ouvert pendant les travaux, afin de minimiser les perturbations pour les résidents et les commerçants ;
- Ajouter des zones récréatives et communautaires.

2. Logements

- Avoir une offre de logements abordables ;
- Réduire la taille du projet résidentiel proposé (800 unités sont jugées excessives) ;
- Éviter les condos ou développements résidentiels dans le Marché ;
- Harmoniser le redéveloppement avec le secteur résidentiel existant ;
- Interdire les Airbnb.

3. Milieus naturels et paysage urbain

- Ajouter de la verdure et des espaces verts au redéveloppement du Marché ;
- Préserver les milieux naturels et le caractère paysager/urbain du Marché de l'Ouest et de la ville en général.

4. Transport et mobilité

- Sécuriser les pistes cyclables et piétonnes près du Marché ;
- Assurer un système de transport efficace et suffisant, notamment avec des arrêts fréquents entre la STM et le REM ;
- Expliquer comment la ville envisage de densifier sans augmenter les embouteillages, par une étude ;
- Maintenir un nombre suffisant d'espaces de stationnement, gratuits pour les utilisateurs du Marché ;
- Garantir une accessibilité au Marché pour les personnes âgées.

5. Hauteurs des nouvelles constructions

- Avoir une hauteur maximale de 4 étages pour le Marché de l'Ouest ;
- Construire les édifices de 8-9 étages sur le Boulevard des Sources et Saint-Jean, à proximité de l'A40 ;
- Ne pas construire d'édifices de grandes hauteurs.

6. Processus de développement

- Inciter le promoteur à présenter sa proposition de projet lorsque celle-ci sera disponible;
- Produire des simulations visuelles et sonores, ainsi que des études d'impact ;
- Adapter les services municipaux pour accompagner la croissance et le développement ;
- Fournir une explication économique concernant l'augmentation potentielle des taxes ;
- Créer un comité de citoyens pour collaborer avec la ville et le promoteur, assurant un projet harmonieux et convivial.

Summary of the questionnaire results – June 19 to July 2, 2024

The City of Dollard-des-Ormeaux organized a public meeting on the preliminary orientations for the Marché de l'Ouest. This public meeting followed the April 4 and 6, 2024 Open House, during which the preliminary orientations of the Urban Planning Program were presented, and residents had the opportunity to ask questions and share their thoughts.

This public meeting for the Marché de l'Ouest took place in the Banquet Hall on June 19 at 7 p.m., and was broadcast live through the Zoom platform. During the event, an overview of the preliminary orientations was presented, and a questionnaire was then made available to residents for their feedback. This questionnaire was also published on the website and social media accounts of the City, until July 2, 2024.

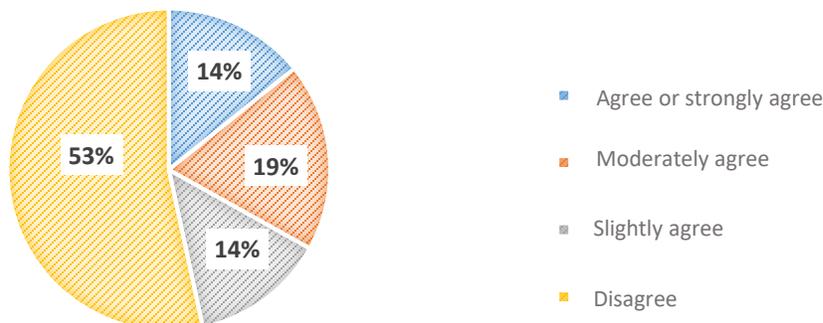
Participation

- 360 citizens in attendance (in the Banquet hall) at the public meeting on June 19, 2024:
 - 35-40 online participants via the Zoom platform;
 - 463 offline viewings on YouTube (video posted on the website and social media accounts of the City), from June 27 to July 19, 2024;
- 156 questionnaires completed – 60 questionnaires were filled in by people present at the public meeting and 96 were completed online.

Question about the level of agreement:

What is your level of agreement for the orientations proposed in the preliminary Urban Planning Program for the Marché de l'Ouest area (proposed maximum height of 30 m and proposed minimum density of 200 dwellings per hectare)? Please select your answer, from 1 to 5 (1= Strongly agree, 2 = Agree, 3 = Moderately agree, 4= Slightly agree, 5= Disagree).

Only one question offered a multiple choice of response and involved the level of agreement with the preliminary orientations for the Marché de l'Ouest area. Of the 156 people questioned, 148 answered this question, with the following results: **21 respondents agreed or strongly agreed (14%)**, **28 moderately agreed (19%)**, **20 slightly agreed (14%)**, and **79 disagreed (53%)**.



For the respondents who disagreed, several arguments were raised. It should be noted that some respondents expressed more than one concern, which explains why the total number of comments exceeds the number of respondents. Here are the comments made by respondents who disagreed with the preliminary orientations for the Marché de l'Ouest:

- Densification
 - 34 respondents suggested a decrease in the density proposed in the future Urban Planning Program.
- Residential development
 - 33 respondents opposed the addition of residential development in the Marché de l'Ouest area, 9 of whom justified their response by explaining that there was already sufficient residential development in Dollard-des-Ormeaux.
- Traffic & mobility
 - 29 respondents expressed concern about congestion and the lack of road infrastructure adapted to a growing population.
- Affordability
 - 8 respondents believe that new housing will not be affordable, pointing out that while the addition of residential development is intended to address the housing crisis, it will not solve the problem if rents remain high;
 - 7 respondents are concerned that redevelopment would lead to rent increase for existing businesses in the Marché de l'Ouest.
- Quality of life
 - 8 respondents fear the loss of the charm and heritage of the Marché de l'Ouest;
 - 6 respondents fear that residential development and population growth will degrade quality of life in Dollard-des-Ormeaux.

Summary of results and importance of issues

The comments analysis revealed that many residents associate densification with a loss of quality of life. Main concerns include increased traffic congestion, social isolation, insufficient services to meet growing demand, and the loss of the convivial character that distinguishes our city from that of Montreal.

Summary of feedback from the questionnaire

Two questions were designed to allow respondents to make comments and suggestions:

- 1- *If the Marché de l'Ouest were to be redeveloped, what three criteria would you like to see included?*
- 2- *What should be included in a redevelopment project to ensure that the Marché de l'Ouest remains an important landmark for the West Island while welcoming new residential housing?*

A number of comments and suggestions were made, which have been grouped into six main themes:

1- Commercial activities and redevelopment of the Marché de l'Ouest:

- In the event of a redevelopment, guarantee that the public market vocation will be preserved;
- Protect existing businesses, allow a greater variety of shops, and control excessive rent increases;
- Guarantee the preservation of public spaces (in the *Marché* and restaurant terraces) and adapt them to meet the needs of the elderly;
- Adapt the outdoor terrace so that it remains open all year round;
- Revitalize the *Marché de l'Ouest* while retaining its simplistic look. Luxurious concrete condos are not appreciated by residents;
- Allow the *Marché*, or at least part of it, to remain open during construction, to minimize disruption to residents and merchants;
- Add recreational and community areas.

2- Housing

- Provide affordable housing;
- Reduce the size of the proposed residential project (800 units are considered excessive);
- Avoid condos or residential developments in the *Marché*;
- Harmonize redevelopment with the existing residential sector;
- Prohibit Airbnb.

3- Natural environments and urban landscape

- Add greenery and green spaces to the redevelopment of the *Marché*;
- Preserve the natural environment and landscape/urban character of *Marché de l'Ouest* and the city in general.

4- Transport and mobility

- Secure bicycle and pedestrian paths near the *Marché*;
- Ensure an efficient and adequate transportation system, including frequent stops between the STM and the REM;
- Explain how the city plans to densify without increasing traffic congestion, through a study;
- Maintain a sufficient number of free parking spaces for users of the *Marché*;
- Guarantee accessibility to the *Marché* for senior citizens.

5- Heights of new developments

- A maximum height of 4 storeys for the *Marché de l'Ouest*;
- Build the 8-9 storey buildings along des Sources and Saint-Jean boulevards, near Highway 40;
- No high-rise buildings.

6- Development process

- Encourage the developer to submit a project proposal when available;
- Provide visual and sound simulations, as well as impact studies;
- Adapt municipal services to accommodate population growth and development;
- Provide an economic explanation of potential tax increases;
- Create a committee of citizens to collaborate with the city and the developer, ensuring a harmonious, convivial project.