RAPPORT DE CONSULTATION

Refonte du plan et de la réglementation d'urbanisme

23 JUIN 2021

VILLE DE SAINT-LAMBERT

TABLE DES MATIÈRES

Introduction **3**
Méthodologie 3
Constats généraux 3
Plan d'urbanisme **4**
Forums de discussions 4
Questions 6
Sondage 7
Idées 10
Les programmes particuliers d'urbanisme (PPU) **11**
PPU du secteur centre-ville 11
Forums de discussions 11
Sondage 13
Propositions pour le plan d'action du PPU 14
PPU Secteur boulevard Sir-Wilfrid-Laurier 15
Forums de discussions 15
Sondage 18
Consultation en vidéoconférence 19
PPU secteur Saint-Charles 19
Forums de discussions 20
Questions 24
Commentaires 26
Sondage 27
Idées 28
En résumé 28
Comité de redéveloppement 29
Réglementation **30**
Forums de discussions 30
Question des citoyens et commentaires généraux 34
Sondage 34
Prochaines Étapes **35**

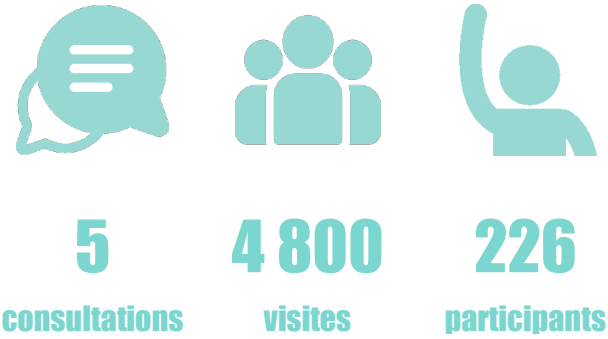
INTRODUCTION

Le dernier plan d'urbanisme, tout comme les règlements qui en découlent, est entré en vigueur en 2009. Après 10 ans, nous devons procéder à son actualisation afin de nous assurer qu'il réponde aux besoins de la population, tout en s'adaptant aux nouvelles réalités du milieu. Au cours des derniers mois, un projet préliminaire de plan d'urbanisme a été élaboré en intégrant les constats du diagnostic ainsi que les orientations et les objectifs à rencontrer pour atteindre la Vision d'aménagement durable 2035.

Au-delà de ce qui est prévu par la loi, nous avons sollicité l'avis des citoyens sur les futurs outils d'urbanisme en amont de leur adoption par le conseil municipal. L'objectif poursuivi par cette première consultation est de s'assurer que le plan d'urbanisme réponde à vos attentes pour l'avenir de notre ville avant qu'il soit soumis au conseil municipal.

MÉTHODOLOGIE

Cette première phase de consultation a adressé de manière distincte le plan d'urbanisme, chacun des trois programmes particuliers d'urbanisme qu'il comprend et les nouveaux règlements d'urbanisme préliminaires. Elle s'est échelonnée entre le 5 février et le 25 avril 2021.



À cause des restrictions de rassemblement dues à la pandémie de la COVID-19, la Ville de Saint-Lambert a opté pour un portail de consultations en ligne. Ce portail a également pour objectif de faciliter les échanges avec les citoyens et leur participation à la vie municipale. Il permet également de rejoindre plus de citoyens et d'élargir la diversité des opinions recueillies, puisqu'il est accessible en tout temps et de n'importe où.

CONSTATS GÉNÉRAUX

Certains commentaires généraux se sont dégagés pour toutes les consultations. Afin d'alléger le texte et d'éviter les répétitions, nous vous les présentons ensemble :

- Faire moins de consultation en même temps;
- Allonger le délai pour répondre, car l'outil de consultation en ligne n'est pas facile d'utilisation pour tous et le contenu est dense;
- Vulgariser davantage les concepts présentés;

- Illustrer davantage par des exemples d'application réglementaire;
- Simplifier les cartes pour en faciliter l'interprétation;
- Utiliser des points de références communs et bien connus de la population, plutôt que des secteurs difficiles à identifier;
- Utiliser davantage d'images et de modélisation pour aider à visualiser les concepts.

Nous en prenons bonne note et nous tenterons de mieux expliquer et illustrer la seconde consultation.

PLAN D'URBANISME

832 visites

19 participants

145 contributions

Le plan d'urbanisme présente les orientations d'aménagement et de développement pour l'ensemble du territoire de la Ville et en ce sens interpelle l'ensemble des Lambertois.
Première consultation disponible, elle a été en ligne du 5 au 28 février et a attiré 474 visiteurs pour un total de 832 visites. Au total, on dénombre 123 personnes différentes qui ont visité plusieurs pages de présentation de projet. De ce nombre, 19 ont participé activement aux consultations en contribuant aux forums, en répondant au sondage ou en contribuant au volet « Idées » qui visait les 5 grandes orientations d'aménagement.

Forums de discussions

La plateforme de consultation comportait 3 forums d'échange visant la Vision d'aménagement durable 2035, le concept de la ville des courtes distances et la stratégie d'aménagement. Le forum sur la Vision d'aménagement durable 2035 a attiré 50 visiteurs différents, 10 d'entre eux y ont contribué. Celui sur la stratégie d'aménagement a interpellé 6 répondants et le forum qui adresse le concept de la ville des courtes distances a permis de recueillir les commentaires de 4 citoyens.

Considérant que les commentaires recueillis sur ces trois forums se recoupent et que parfois les pistes de réflexion avancées semblent plus porteuses sous le thème d'un forum différent, l'ensemble des commentaires des trois forums ont été regroupés par thèmes. De plus, les éléments dont la portée visait un milieu de vie particulier ont été intégrés aux résultats du sondage portant sur ce dernier. Ici sont présentés les éléments ayant une portée à l'échelle de la ville. Les interventions des citoyens se déclinent comme suit :

Mobilité	• Prolonger la piste cyclable de l'avenue Saint-Charles à Saint-Lambert vers le pont Jacques-Cartier à Longueuil et la piste cyclable du boulevard Simard à l'extrémité est (coin de l'avenue Victoria); • Sécuriser le chemin Tiffin pour les vélos, les piétons, les autobus, l'ensemble des usagers, et ce, spécialement aux heures de pointe d'entrée et de sortie d'école; • Créer un véritable accès aux îles Notre-Dame et Sainte-Hélène à vélo et à pied, avec une voie de contournement aux écluses; • Bonifier les liens cyclables vers les secteurs commerciaux et y aménager plus de supports à vélos; • Dédier un côté de trottoir aux cyclistes sous le passage à niveau de la voie ferrée de l'avenue Victoria; • Faciliter le transport vers le train de banlieue et vers le nouveau REM à partir de Préville; • Optimiser la coordination des horaires d'autobus avec celui du train de banlieue; • Mettre en place une navette entre les différents milieux de vie et le centre-ville, la gare, la Maison des aînés et le centre de loisirs.
Parcs et verdissement	• Prévoir un plan de foresterie urbaine, notamment une plantation massive d'arbres au parc de la Voie maritime, pour créer un poumon naturel entre l'autoroute et les secteurs habités; • Consolider le parc de la Voie maritime par des achats de terrain à la Corporation de la Voie maritime du Saint-Laurent; • Prévoir des mesures pour les adolescents, au moins un projet de réfection ou d'amélioration du parc de planche à roulettes.
Logements et cadre bâti	• Favoriser le développement d'une offre résidentielle permettant une mixité économique et d'âge; • Mettre plus d'emphase sur les maisons multigénérationnelles; • Interdire les climatiseurs temporaires dans les fenêtres pour assurer la quiétude;

	• Aménager des logements sociaux et des logements adaptés pour les personnes à mobilité réduite ou en perte d'autonomie dans tous les projets d'au moins un certain nombre de logements; • Installer des panneaux d'interprétation mettant en valeur le patrimoine de la ville.
Mixité	• Augmenter les services (école, garderie, commerce) pour favoriser la ville des courtes distances; • Coordonner le développement avec les établissements scolaires et services de garde; • Maximiser le volet culturel de la ville, par exemple, avec une maison des arts.
Plan d'urbanisme et plan d'action	• Revoir l'ordre des objectifs du plan d'action du plan d'urbanisme afin de prioriser la réfection des infrastructures municipales et la préservation de la ressource en eau, notamment, par un plan de match pour la réfection de notre système d'aqueduc; • Reformuler une des lignes directrices du plan d'urbanisme comme suit : « Une ville écoresponsable faite de milieux de vie complets en interrelation »; • Ajouter à la section 3.2 les objectifs suivants : 1. réduire l'effet des nuisances sonores de tous types sur l'ensemble des zones déjà identifiées 2. accroître la diversité de la population en accueillant des projets de logements sociaux 3. miser sur le pôle d'éducation en accueillant d'autres institutions spécialisées 4. accroître la superficie végétalisée et augmenter l'offre de parcs et espaces verts accessibles à tous, 12 mois par année

Questions

La plateforme proposait un espace ou les citoyens étaient invités à poser directement leurs questions aux représentants de la Ville sur le plan d'urbanisme préliminaire. Deux citoyens se sont prévalus de cette offre et ont adressé 18 questions à l'administration municipale. Les réponses aux questions

étaient directement affichées sur le fil de la plateforme. Cette page aura tout de même attiré 49 visiteurs, les citoyens engagés et les réponses qu'on leur a faites ont permis d'éclairer les concitoyens sur les thèmes suivants :

- La zone à potentiel historique et préhistorique identifiée au plan d'urbanisme;
- L'inventaire des terrains contaminés;
- Les limites de la ville;
- Les zones de contraintes anthropiques, l'intérêt d'y construire de nouveaux logements et les mesures de mitigation et l'intérêt citoyen d'en renforcer l'idée aux sections 3.1 et 3.2 du plan d'urbanisme;
- La réfection du viaduc de la rue du Prince-Arthur;
- La mise à niveau des immeubles publics pour l'accessibilité universelle;
- Le concept de rentabilité fiscale nette;
- Les logements sociaux et l'intérêt citoyen d'en renforcer l'idée aux sections 3.1 et 3.2 du plan d'urbanisme;
- La priorité accordée au réaménagement du parc du Havre;
- L'importance accordée par l'administration aux enjeux de circulation au passage à niveau rue Saint-Georges.

Sondage

La plateforme de participation citoyenne proposait un sondage à réponses ouvertes visant à recueillir l'avis de la population sur les objectifs prioritaires ou les stratégies proposées pour les 7 milieux de vie qui composent le territoire de la ville. Voici les propositions recueillies pour les différents milieux de vie :

1. Secteur Vieux Saint-Lambert

- Améliorer la sécurité des déplacements actifs, notamment dans les corridors scolaires;
- Poursuivre les pistes cyclables de la ville jusqu'au métro Longueuil;
- Adresser les problèmes de nuisance sonore de tous types;
- Aménager un accès au fleuve dans le prolongement de l'avenue Notre-Dame;

- Maximiser le verdissement du parc de la Voie maritime, optimiser les aménagements du parc Lespérance.

2. Secteur Saint-Charles

- Prioriser la construction de maisons de ville plutôt que de condos de plusieurs étages;
- Faire du secteur Saint-Charles un pôle d'éducation et de recherche médicale;
- Adresser l'enjeu de circulation Saint-Charles-Saint-Georges par une infrastructure comme un tunnel évitant le passage à niveau de la voie ferrée;
- Assurer une connexion du secteur au réseau cyclable de Longueuil;
- Amener la passerelle jusqu'au croissant de l'avenue Achim plutôt que sur la Upper Edison.

3. Secteur Le Village

- Réviser les horaires d'autobus et de train pour faciliter les transferts modaux;
- Encourager un commerce de proximité de type fruiterie;
- Améliorer la protection patrimoniale;
- Diminuer le stationnement de surface qui génère des îlots de chaleur et profiter de ces espaces pour le redéveloppement;
- Faire un projet pilote de piétonnisation de l'avenue Victoria dans la portion centre-ville (ce commentaire suscite toutefois certaines oppositions d'autres participants);
- Développer le volet culturel avec l'art urbain et des spectacles en salle;
- Assurer l'accessibilité universelle;
- Planifier le redéveloppement de l'avenue Saint-Denis;
- Bonifier le verdissement.

4. Secteur Parc Victoria-Alexandra

- Aménager un mur acoustique et végétalisé le long de la 132;
- Faire un lien cyclable vers l'avenue Victoria;
- Bonifier le verdissement du parc Alexandra et réparer la piscine;
- Faciliter l'accès en transport actif au Carré Victoria;

- Sécuriser l’intersection du boulevard Sir-Wilfrid-Laurier et du pont Victoria via la 132.

5. Secteur Houde

- Améliorer l’accès à la gare en transport en commun;
- Aménager une piste cyclable sur l’avenue Victoria;
- Bonifier les aménagements du parc Houde et en faciliter l’accès en transports actifs pour l’ensemble des secteurs de la ville;
- Favoriser une offre de logements sociaux;
- Repenser le secteur du Provigo.

6. Secteur Préville

- Améliorer les liens vers le futur REM et la gare;
- Aménager des parcs pour enfants;
- Transformer le golf en espace public et permettant des initiatives d’agriculture urbaine;
- Bonifier le verdissement du boulevard Simard;
- Aménager une patinoire 4 saisons;
- Améliorer les mesures d'atténuation sonores le long de la 132;
- Se réapproprier le parc du Havre et la marina;
- Bonifier le verdissement du parc Pas-de-Calais et y implanter des mesures d’agriculture urbaine (jardins collectifs ou autres);
- Implanter un système de navette reliant le secteur aux points de service et d’intérêt de la ville;
- Favoriser les interactions et la mixité générationnelle;
- Aménager un parc pour enfant pour répondre au nouveau portrait démographique de Préville-en-bas.

7. Secteur Préville-les-champs

- Connecter le réseau cyclable au reste de Saint-Lambert;
- Faire la lutte aux îlots de chaleur;

- Implanter un système de navette reliant le secteur aux points de service et d'intérêt de la ville;
- Aménager plus de parcs et planter davantage d'arbres pour les résidents du secteur de Navarre-Plamondon;
- Ne pas densifier davantage le secteur de Navarre-Plamondon;
- Élaborer un plan de développement pour le boisé du Limousin;
- Aménager un parc à chiens pour les gens de Préville.

Idées

La plateforme de consultation permettait à la population d'identifier les objectifs du plan d'urbanisme qui les interpellent le plus. Voici les actions les plus populaires pour les 3 premières orientations d'aménagement et de développement. Les orientations 4 et 5 ayant récolté 1 vote pour chacune des actions proposées, l'exercice ne permet pas d'en faire ressortir ce qui semble plus cher à la population.

1. Orientation 1 – Identité

- Se doter d'une réglementation permettant de mieux encadrer les futurs développements afin de conserver l'identité de Saint-Lambert (4 votes);
- Définir une programmation distinctive et appropriée au potentiel du parc du Havre (3 votes);
- Sensibiliser la population à la mise en valeur du patrimoine, ancien et moderne (3 votes);
- Bonifier les exigences de verdissement dans les stationnements (3 votes).

2. Orientation 2 – Mobilité

- Compléter le réseau cyclable et aménager des pistes sécuritaires sur des axes stratégiques qui permettent de relier les points d'intérêt (2 votes).

3. Orientation 3 - Parcs et espaces publics

- Poursuivre la coulée verte afin de relier par un parcours actif et une signalétique distinctive les principaux parcs et équipements publics (2 votes).

LES PROGRAMMES PARTICULIERS D'URBANISME (PPU)

Les programmes particuliers d'urbanisme sont des sections du plan d'urbanisme qui abordent en détail les aspirations de la municipalité pour les secteurs clés et à redévelopper de Saint-Lambert, c'est-à-dire le centre-ville, le secteur Saint-Charles et le secteur du boulevard Sir-Wilfrid-Laurier aux abords de l'avenue Victoria.

Les PPU bien que d'intérêt commun, interpellent davantage les citoyens qui habitent à même ces secteurs de planification détaillée ou à proximité de ceux-ci, car la mise en œuvre des PPU est susceptible d'avoir un impact direct sur leur milieu de vie. En ce sens, il apparaissait essentiel au Service de l'urbanisme, des permis et de l'inspection d'offrir une plateforme d'échange distincte et ciblée pour chacun des secteurs.

PPU DU SECTEUR CENTRE-VILLE

La consultation mise en place pour le PPU du secteur centre-ville a attiré plus de 310 visiteurs entre le 5 février et le 7 mars 2021, pour un total de 467 visites. De ce nombre, 139 personnes ont parcouru plusieurs pages et 35 d'entre eux ont participé activement à la consultation en ligne que ce soit par la contribution à l'un des forums, en participant au sondage en ligne ou en avançant certaines idées pour le plan d'action du PPU.

Forums de discussions

La plateforme de consultation comportait cinq forums d'échange qui adressaient les quatre orientations d'aménagement et le concept d'organisation spatiale.

1. Concept d'aménagement

Le forum sur le concept d'aménagement est celui qui a attiré le plus de visiteurs (70) et sur lequel il y a eu le plus de commentaires et d'interactions (20). Les commentaires visaient essentiellement les éléments suivants :

- Le souhait de marquer plus fortement la présence de la bibliothèque et de la maison Desaulniers dans le PPU;
- Le manque de verdure dans les projets de redéveloppement des dernières années au centre-ville;
- Le maintien de la circulation véhiculaire sur l'avenue Victoria;
- Le souhait d'une piste cyclable connectée à la rue Riverside par l'avenue Saint-Denis;
- Des voies partagées pour les vélos et les autos.

2. Orientation 1 - Position concurrentielle du centre-ville

Le forum sur la position concurrentielle du centre-ville a attiré 29 visiteurs, quatre d'entre eux ont émis des commentaires et partagé leur position. Les commentaires visaient essentiellement les éléments suivants :

- Autoriser les permis de bar au centre-ville pour participer au dynamisme commercial;
- Mieux connecter le quartier de Préville avec le centre-ville pour éviter les fuites commerciales au profit des villes voisines;
- Avoir une vision plus élargie du centre-ville en misant non seulement sur son développement économique par le commerce au détail, mais aussi en mobilisant les énergies pour accueillir les entreprises;
- Assurer que l'offre de stationnement réponde aux besoins;
- Harmoniser les façades et l'affichage;
- Penser le centre-ville de Saint-Lambert dans la synergie des pôles du Grand-Montréal.

3. Orientation 2 - Unité d'image du cadre bâti

Le forum visant l'unité d'image du cadre bâti a, quant à lui, eu 25 visiteurs. Cinq personnes ont alimenté le forum de leurs réflexions en adressant les points suivants :

- Mettre en valeur l'architecture néo-Tudor propre à Saint-Lambert qui lui permet de se démarquer des autres villes de la couronne sud;
- Mettre en valeur le patrimoine bâti et paysager et prévoir des outils pour accompagner et aider financièrement les propriétaires en ce sens;
- Mettre un cadre permettant d'harmoniser l'affichage.

4. Orientation 3 - Fonctionnalité, convivialité et qualité esthétique

L'orientation concernant la fonctionnalité, la convivialité et la qualité esthétique a permis aux citoyens de s'exprimer sur ces concepts. Le forum a permis 11 échanges et prises de position et il a été consulté par 20 personnes. Les répondants ont précisé leur vision sur certaines idées :

- Développer une signature distinctive du centre-ville par du mobilier urbain propre au secteur du centre-ville;
- Aller plus loin quant à la gestion du stationnement au centre-ville pour, qu'à terme, l'offre de stationnement soit entièrement souterraine;
- Maximiser les liens piétons et cyclables sécuritaires vers le centre-ville afin que les stationnements puissent être occupés par les visiteurs qui doivent parcourir de plus longues distances;
- Travailler le paysage nocturne du centre-ville notamment par sa mise en lumière;
- Revoir la configuration de certaines intersections du centre-ville pour, par exemple, retirer les bretelles de virage à droite et assurer la sécurité de l'ensemble des intersections du centre-ville;
- Prévoir des liens piétons et cyclables vers le secteur Saint-Charles;
- Proposer des rues partagées pour certains tronçons de rues autres que sur l'avenue Victoria.

5. Orientation 4 - Sentiment d'appartenance et de fierté

Enfin, le dernier forum visait le sentiment d'appartenance et de fierté. Bien que le sujet du forum ait attiré 22 visiteurs sur cette page, deux seuls ont avancé certaines idées et propositions :

- Le portrait de l'offre commerciale présentée au PPU ne semble pas représentatif de la réalité, il manquerait des références aux boutiques de modes, lunetier et coiffure;
- La mention de la part culturelle et événementielle du centre-ville pour la ville devrait être plus présente dans le PPU, tout comme l'intention de développer l'attrait touristique.

Sondage

Le sondage présentait 12 questions : la moitié d'entre elles à choix de réponses et l'autre, à réponses ouvertes. Ce volet de l'activité de participation a permis d'obtenir l'avis de 13 citoyens.

Les questions avaient pour thèmes le programme d'acquisition d'immeubles, le contingentement des usages, la révision du règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale, la mixité

des usages, le redéveloppement du stationnement du magasin Taylor's ainsi que les liens actifs. De ce sondage, nous retenons que :

- 92 % des répondants appuient le programme d'acquisition d'immeubles. Cela semble un bon outil pourvu que la ville se garde des leviers de négociation pour exiger, par exemple, certains types de commerces nécessaires à la vitalité du centre-ville. L'outil doit être d'abord au profit du bien commun et non pour les promoteurs. Les répondants voient une avenue intéressante de ce programme pour l'avenue Saint-Denis. En contrepartie, une alternative au programme d'acquisition d'immeubles est aussi proposée par un répondant. Cette alternative consiste à prévoir des pénalités pour les propriétaires qui gardent des locaux vacants.
- 61 % des répondants sont favorables au contingentement des usages. Les avis sont partagés sur le sujet. Plusieurs intervenants prônent plutôt le libre marché alors que les autres voient un intérêt pour assurer une saine mixité.
- 92 % des répondants sont favorables à la mixité des usages, aux liens piétonniers et considèrent que le PIIA est un bon outil pour assurer l'harmonisation du cadre bâti du centre-ville et sont favorables à la révision du règlement sur les PIIA.
- Le redéveloppement du stationnement de Taylor's trouve appuie auprès de 70 % des répondants alors que les autres se questionnent sur la nécessité de densifier et sur l'opportunité de faire du site un espace public.

Propositions pour le plan d'action du PPU

Les citoyens étaient aussi invités à proposer des idées concrètes à prévoir au plan d'action du PPU. Cette section à réponses ouvertes a permis de recueillir certaines propositions spécifiques comme des commentaires de nature plus générale.

- Aménager une nouvelle ruelle piétonne entre les avenues Victoria et Notre-Dame avec accès pour certains véhicules à certaines heures (livraison, déchets);
- Exiger des stationnements souterrains pour les nouveaux développements et prévoir la gratuité pour les courtes durées ou sur preuve d'achat local;
- Redévelopper des sites sous-utilisés qui servent présentement de stationnement pour y construire des bâtiments multifonctionnels;
- Porter une attention particulière au redéveloppement de l'avenue Saint-Denis afin que les différentes poches de redéveloppement soient cohérentes entre elles et avec le milieu urbain existant (hauteur, largeur de rue, etc.).

PPU SECTEUR BOULEVARD SIR-WILFRID-LAURIER

La consultation adressant le PPU du secteur du boulevard Sir-Wilfrid-Laurier a interpellé 529 personnes entre le 19 mars et le 25 avril 2021, pour un total de 817 visites. Près du quart d'entre elles ont visité plusieurs pages Internet de présentation de projet et 37 ont participé activement à la consultation en ligne que ce soit par la contribution à l'un des forums, en publiant des commentaires et des questions ou en participant au sondage en ligne.

Forums de discussions

La plateforme de consultation comportait trois forums d'échange. Le premier visait le concept d'aménagement global, le second visait la vision d'aménagement et le dernier adressait spécifiquement les objectifs avancés dans le PPU préliminaire.

1. Concept d'aménagement

Ce forum est celui qui a attiré le plus de visiteurs (38) et sur lequel il y a eu le plus de commentaires et d'interactions (20). Les commentaires reçus sont de différentes natures et adressaient les points suivants :

- Maintien des atouts du secteur : parc Union, garderie et accès aux commerces en facilitant le stationnement;
- Crainte que la densification du secteur ait un impact sur la circulation véhiculaire sur la 112 et les rues locales voisines;
- Limite de hauteur des bâtiments à 3 étages;
- Enjeux de circulation déjà présents notamment le non-respect de certains sens uniques;
- Souci de cohabitation des usages : améliorer l'interface entre les livraisons et le secteur résidentiel, notamment la « ruelle » entre les commerces et les résidences de l'avenue Rivermere.

2. Vision d'aménagement

La section de la plateforme dans laquelle les intervenants étaient appelés à partager leurs commentaires sur la vision d'aménagement a été très populaire. Près de 130 visiteurs ont

parcouru ce volet de la plateforme de consultation et 24 citoyens ont émis leur opinion. Voici une synthèse des éléments recueillis que nous avons classés par thème :

Usages et vocation	• Le concept devrait reposer sur un pôle alimentaire plutôt que sur un pôle médical; • La vocation alimentaire du secteur justifierait que l'on donne une part importante à l'agriculture urbaine dans le redéveloppement du secteur; • Pas de bureau; • Foires alimentaires dans les stationnements; • La mixité devrait être introduite par la présence de commerces de proximité et de petite superficie; • Localisation du IGA de préférence au coin de l'avenue Victoria et de la rue Industrielle; • Logements pour ainés et coopératives multigénérationnelles; • Devrait prévoir des services publics pour répondre aux besoins d'une nouvelle densité de population; • Rapprocher les commerces de la 112 permettrait de revoir les aires de livraison et améliorer la cohabitation des usages commercial et résidentiel.
Cadre bâti	• Diminuer les hauteurs des bâtiments pour limiter l'impact sur l'ensoleillement; • Condos ne ressemblent pas à la signature de Saint-Lambert; • Empêcher toute démolition; • On s'oppose à la densité qui signifie plus de trafic; • Une hauteur de quatre étages est acceptable uniquement si les stationnements sont souterrains; • Plusieurs des citoyens sont anti-développement, ils avaient choisi Saint-Lambert pour sa villégiature et non pour vivre en espace urbain; • Les positions sont partagées sur l'édifice des mini-entrepôts : certains voudraient conserver le patrimoine industriel par une mise en valeur du bâtiment d'origine et d'autres voudraient le voir disparaitre pour faire place à un nouveau bâtiment.

Paysage urbain	• Développer une signature particulière pour le secteur considérant qu'il est la porte d'entrée de la ville en provenance de Montréal. En ce sens, il faudrait davantage fleurir la route 112; • Réaménager le parc Union pour y maximiser la canopée, et y prévoir des équipements d'exercice; • Augmenter le nombre de points d'accès au parc Union; • La densification ne doit pas être au détriment du verdissement; • Augmenter les espaces verts; • Proposer une architecture qui marque l'entrée de ville; • Intégrer de l'art public.
Mobilité	• Faciliter les transports actifs et les sécuriser, améliorer les traverses de part et d'autre de la route 112 qui est une limite physique qui traverse le secteur du PPU et faciliter l'accès au parc Union; • Adresser l'enjeu de livraison et de la présence des camions; • Intégrer au PPU les traverses du boulevard Queen et de la rue du Prince-Arthur pour une vision d'ensemble des déplacements dans le secteur; • Limiter le stationnement sur rue et prévoir des stationnements souterrains; • Fermer l'accès au centre commercial depuis Rivermere; • Réduire le nombre de voies de la 112; • Sécuriser les déplacements actifs et avoir des pistes cyclables en site propre sur la 112, l'avenue Victoria et dans les aires scolaires; • Rapprocher les bâtiments de la route 112 est une opportunité pour que les accès se fassent de la 112 plutôt que des rues locales.
Divers	• Penser aux résidents et limiter les impacts du redéveloppement sur leur qualité de vie; • Préciser les intentions de réaménagement de la ruelle de livraison; • Position forte contre le principe de l'expropriation;

- Il faut adresser les enjeux existants tels que le bruit associé au camionnage, la cohabitation commerciale et résidentielle, la circulation intense due au lien vers Montréal;
- L'interface entre les commerces et les résidences devrait être un lien vert et actif;
- La rue Industrielle devrait faire partie du secteur du PPU, car il y a beaucoup d'élèves du secondaire qui y circulent.

Les commentaires adressent plusieurs problématiques très spécifiques qui visent davantage le mandat du comité de gestion des déplacements de la Ville que le PPU. Ces commentaires ont été transmis au Service du génie qui coordonne le comité de gestion des déplacements.

3. Objectifs du PPU

Le forum sur les objectifs du PPU a généré qu'un seul commentaire qui a été appuyé par deux autres intervenants. Le commentaire abordait différents sujets :

- Le désaccord envers les bâtiments de plus de trois étages entre les avenues de Rothesay et Victoria;
- Les stationnements devraient être souterrains et des craintes sont émises quant à la gestion des stationnements dans une optique de densification du secteur et la disparition des stationnements extérieurs du IGA et de la SAQ;
- L'utilisation de l'outil d'expropriation par la Ville n'est pas justifiée et ces expropriations se feraient à un prix élevé pour la municipalité.

Sondage

Le sondage a été complété par 18 personnes. Les 8 questions avaient pour thèmes le concept d'aménagement, les liens actifs sur la route 112 et vers le parc Union, la mixité des usages, la compacité et le taux d'implantation dans le secteur. De ce sondage, on retient que :

- 50 % des répondants sont d'accord avec le concept d'aménagement;
- 77 % appuient les liens actifs sur la route 112 et vers le parc Union, mais on note l'importance de la participation du MTQ considérant que la route 112 est sous leur juridiction;
- 83 % des répondants sont d'accord et tout à fait d'accord avec le maintien de la mixité des usages dans le secteur. Les réserves sont en lien avec l'impact sur la circulation véhiculaire dans le secteur;

- 50 % des répondants ne sont pas d'accord avec la proposition d'augmenter la compacité du cadre bâti et d'augmenter le taux d'implantation. Entre un cadre bâti dense et le verdissement, les répondants souhaitent plus de verdissement. Les commentaires recueillis visent principalement l'impact sur la circulation et l'offre de services (garderies, école) sur la quiétude du quartier pour les familles.

La dernière question du sondage appelle à la formulation de commentaires généraux. Les nouvelles idées non adressées ailleurs dans la plateforme de consultation sont les suivantes :

- Revoir l'affichage commercial;
- Prévoir des trottoirs sur les deux côtés de la 112;
- Contre l'idée d'exiger des commerces au rez-de-chaussée;
- L'avenue Victoria au centre-ville devrait être le modèle de redéveloppement du secteur;
- Demande de Bixi et de bornes de recharge électrique.

Consultation en vidéoconférence

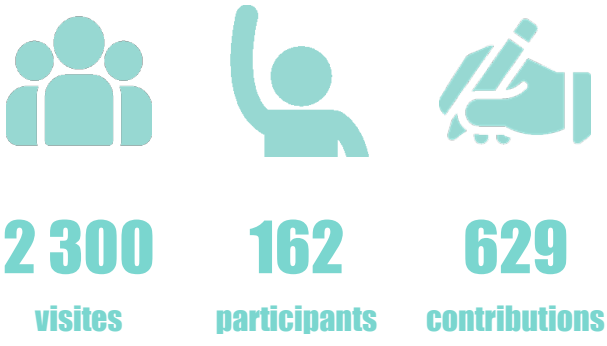
En plus des consultations en ligne, la conseillère Julie Bourgoin a tenu, à la demande de citoyens, le 22 avril à 19 h une séance en vidéoconférence pour recueillir les commentaires des citoyens désireux de se faire entendre sur le redéveloppement du secteur. La soirée a rassemblé environ 40 citoyens. Les commentaires transmis au Service de l'urbanisme, des permis et l'inspection ont été intégrés aux points précédents.

Enfin, de l'ensemble des outils de consultation utilisés, on retient que les gens sont attachés à leur quartier, veulent maintenir leur qualité de vie et améliorer la sécurité pour leurs enfants et les déplacements actifs. Le redéveloppement devra, pour être socialement acceptable, permettre d'adresser ces problématiques ainsi que d'assurer une bonne cohabitation des usages commerciaux et résidentiels.

PPU SECTEUR SAINT-CHARLES

La consultation publique visant le PPU du secteur Saint-Charles est de loin celle qui a suscité le plus d'intérêt.

Au total, on compte 2 300 visites sur la plateforme et près de 680 citoyens ont parcouru plusieurs pages. De ce nombre, 162 personnes ont



contribué aux forums ou au sondage, ont publié des commentaires et des questions et ont participé au volet « Idées » de la consultation.

Forums de discussions

La plateforme de consultation comportait trois forums d'échange qui adressaient les composantes paysagères et de circulation, les composantes urbaines et enfin, les différentes orientations d'aménagements prévus pour ce secteur de planification.

1. Composantes paysagères et de circulation

Ce sujet d'échange a attiré plus de 80 visiteurs et 11 personnes ont alimenté les discussions. Les commentaires qui ressortent en lien avec le sujet du forum sont les suivants :

Circulation véhiculaire	• L'enjeu de circulation au passage à niveau de la rue Saint-Georges et à l'intersection avec l'avenue Saint-Charles devrait être une priorité et nécessite l'aménagement d'un viaduc ou d'un tunnel; • Il faudrait sécuriser le corridor scolaire de l'avenue Birch pendant les travaux de construction et une fois le projet développé. Il faudrait également sécuriser les intersections déjà identifiées au PPU de même que l'intersection de l'avenue Birch et de la rue Mercier ou inverser le sens unique sur une portion de l'avenue Birch; • Des mesures d'apaisement de la circulation plus imposantes pourraient être aménagées ou une partie de l'avenue Saint-Charles devrait être aménagée en voie partagée pour y apaiser la circulation; • On craint l'impact de la densité sur la circulation locale et le stationnement sur rue dans les rues voisines; • Il est proposé de mettre l'avenue Oak à double sens.
Mobilité durable	• Le prolongement de la coulée verte est bien intégré; • La coulée verte n'est pas cyclable et ne devrait pas le devenir; • Les déplacements actifs devraient être concentrés le long de la voie ferrée; • Le lien nord-sud de part et d'autre de la voie ferrée devrait être conçu dans une optique d'accessibilité universelle;

	• Le réseau cyclable devrait se connecter au boulevard Jacques-Cartier et idéalement mener jusqu'à Boucherville; • La passerelle suscite une réception plutôt favorable, bien qu'elle ne fasse pas l'unanimité. Sa localisation du côté de la rue Upper Edison devrait être revue; • Il est suggéré de créer des ilots perméables pour optimiser le potentiel piétonnier; • L'idée du taxi collectif comme mode de transport collectif vers la gare est proposée.
Stationnement	• Le garage en structure étagée ne fait pas l'unanimité. Il est plutôt suggéré de mettre les stationnements de l'ARTM souterrains et gratuits; • Une offre de stationnement supplémentaire pour la gare serait aussi favorable pour le centre-ville qui connait des enjeux à ce sujet; • Il faudrait prévoir d'intégrer du verdissement au stationnement étagé et prévoir des matériaux de qualité architecturale; • Il est suggéré de privilégier le stationnement intérieur, le principe de mutualisation des cases et d'établir des ratios maximums.
Paysage et végétation	• Il est proposé de privilégier un talus densément végétalisé le long de la voie ferrée; • La végétation aux couleurs variées et l'aménagement de bassins de rétention devraient faire partie des composantes paysagères; • La maximisation des espaces verts est bien reçue de même que l'agriculture urbaine, mais celle-ci ne devrait pas se faire au détriment d'espaces verts et de canopée de qualité; • Les modes de gestion des eaux de pluie devraient être des intrants à l'aménagement paysager; • Il faudrait prévoir une intégration paysagère de la passerelle; • Il faudrait prévoir des critères pour assurer la qualité architecturale; • On souhaiterait y voir un projet de forêt comestible;

	• Respecter un dégagement de 30 m de la voie ferrée et non de 15 m est demandé. De plus, la bande de dégagement de 30 m ne semble pas suffisante pour accueillir toutes les fonctions qu'on y projette; • Aménager des sentiers naturalisés serait intéressant; • Il faudrait prévoir des aménagements paysagers à faible besoin d'entretien et sans gazon; • On propose de ramener le projet de labyrinthe méditatif; • Il faudrait utiliser l'eau du fleuve pour arroser le golf municipal est proposé.

2. Composantes urbaines

Ce sujet a attiré 124 visiteurs et 14 personnes ont alimenté les échanges. Les commentaires qui ressortent en lien avec le sujet du forum sont les suivants :

Usages	• Les gens semblent majoritairement favorables à la mixité d'usages et de services, notamment par une offre communautaire et de services à la population; • Le redéveloppement ne devrait pas évacuer totalement les usages industriel et commercial de gros; • Les services à la population sont déjà saturés. Conséquemment, il ne faudrait pas accueillir de nouveaux résidents; • Les gens semblent majoritairement favorables à la subdivision du secteur en quatre sous-secteurs et aux intentions d'aménagement de chacun; • Le parc devrait conserver sa vocation sportive; • On aimerait garder le terrain de baseball et en faire un lieu polyvalent.
Cadre bâti	• Le projet n'est pas à l'image et dans l'esprit de Saint-Lambert; • Les images de référence pour l'architecture présentent des projets non identitaires, qui pourraient se retrouver dans n'importe quelle ville;

- Les bâtiments de 6 à 8 étages sont trop hauts et posent des enjeux d'intégration au milieu existant, de création d'une véritable vie de quartier ainsi que des impacts éoliens, d'ensoleillement, d'intimité et de bruit pour les citoyens de la rue Upper Edison;
- Pour le cadre bâti résidentiel, de nombreux commentaires demandaient de limiter les constructions à 3 ou 4 étages, à des maisons de ville, à des maisons unifamiliales détachées et à des plexes, « walk-up » comme ceux présents sur les avenues Birch et Maple, mais pas de multilogements de type condo de 6 à 8 étages qui dénaturent l'image de Saint-Lambert;
- Il faudrait améliorer davantage les espaces verts plutôt que de densifier le cadre bâti;
- Le secteur semble propice à accueillir des constructions aux nouvelles tendances architecturales;
- Il faudrait prévoir des critères architecturaux qui assureraient une harmonie des différentes phases de développement réalisées par différents promoteurs et architectes;
- Il est proposé de privilégier les entrées principales donnant directement accès aux logements pour éviter les aires communes.

3. Orientations d'aménagement

Ce sujet d'échange a attiré plus de 608 visiteurs et 68 personnes ont alimenté les discussions. Les commentaires qui ressortent en lien avec le sujet du forum sont les suivants :

Densité et compacité

- Plusieurs citoyens ont choisi Saint-Lambert pour éviter de se trouver dans un milieu trop urbain comme le projet de PPU le propose;
- Les participants semblent favorables à la mise en valeur du site par la compacité et une plus forte densité en hauteur;
- La densité existante semble permettre de proposer un développement en deçà de la densité théorique exigée par le SAD;

	• On propose de faire un développement de maisons de luxe avec des maisons isolées très proches les unes des autres pour assurer la densité; • On propose le projet « Les sentiers de Brossard » sur le boulevard de Rome et le « Village de la Gare » à Saint-Hilaire comme projets de référence qui pourraient convenir au redéveloppement du secteur.
Mixité	• Les participants apprécient l'offre de commerces de proximité, la mobilité durable proposée ainsi que les intentions de verdissement, d'agriculture urbaine et d'avoir un marché public à l'année; • Les participants apprécient aussi l'idée d'un milieu vivant à toutes heures de la journée afin de ne pas être une banlieue-dortoir. Pour ce, il faudrait maximiser la mixité d'usages; • L'offre de logements répondants à différents ménages et à différents budgets (tels qu'abordables et sociaux) semble manquer aux orientations; • On apprécie l'intention de créer un pôle communautaire et commercial, mais on souhaiterait que cette idée soit plus détaillée; • On exprime une crainte que les écoles, les garderies et les services municipaux ne puissent fournir à la demande. Il faudrait coordonner l'arrivée de nouveaux ménages avec de nouvelles places en garderie et dans les écoles existantes ou à mettre en projet; • On propose de prolonger les heures d'ouverture de services municipaux et d'intégrer aux projets résidentiels des services comme des gymnases, des piscines, des terrains de tennis; • Il faudrait s'approprier nos espaces publics et les animer davantage; • Il est suggéré d'offrir une mixité et des services publics autour desquels pourraient se développer un réel sens de collectivité et de communauté essentiel à la création d'un quartier.

Questions

La plateforme de consultation prévoyait un volet pour poser des questions à l'administration sur des précisions concernant des éléments présentés au PPU, autant sur la démarche de planification que sur les choix d'orientations et d'actions. L'administration municipale répondait directement dans le fil de

discussions afin que les visiteurs puissent prendre connaissance des éléments apportés par la population et du retour que la Ville leur faisait. Cette section a attiré 200 visiteurs et 43 citoyens ont utilisé cet outil.

Les interventions relevant davantage du commentaire que de la question ont été retenues et intégrées dans des sections plus appropriées. Autrement, les sujets qui ont fait l'objet de questions sont les suivants :

1. Usages et densité

- La densité résidentielle à respecter;
    - l'offre commerciale et le mécanisme pour la garantir;
    - les initiatives d'agriculture urbaine;
    - le type d'offres résidentielles le nombre d'unités de maisons de ville et de maisons unifamiliales isolées prévues et la possibilité d'intégrer des logements sociaux et abordables;
- La méthode pour contrer les Airbnb;
- La superficie des hubs et la densité visée en comparaison avec d'autres secteurs de la ville;
- L'offre et les ratios de stationnement du projet et du stationnement incitatif de la gare;
- L'intégration du cadre bâti en lien avec les quartiers existants et l'impact sonore des bâtiments de 6 à 8 étages sur le quartier Upper Edison;
- La possibilité d'aménager une voie de transit véhiculaire le long de la voie ferrée;
- L'attrait pour les nouvelles entreprises dans le secteur, à savoir si le milieu de l'industrie a signifié un intérêt pour maintenir et établir des activités dans le secteur;
- Les entreprises de hautes technologies et les industries légères semblent de meilleures avenues pour assurer de plus gros revenus à la ville.

2. Services publics

- Les besoins en services de ce nouveau quartier et de la nouvelle population;
- L'enjeu de circulation dans le secteur notamment sur la rue Saint-Georges;
- Les modes de financement des infrastructures publiques;
- Le terrain de baseball et la part accordée aux espaces verts;

- L’échéancier et les fonds disponibles pour la relocalisation du terrain de baseball;
- Les accès aux services d’urgence.

3. Processus

- La composition du comité de redéveloppement;
- Possibilité de faire un concours de design pour le redéveloppement;
- Manière par laquelle la localisation de la passerelle a été déterminée;
- En quoi les propositions clés représentent les « attraits » de Saint-Lambert;
- Développement du secteur comme enjeu électoral.

Commentaires

Une section de la plateforme était dédiée à recueillir les commentaires de la population sur l’énoncé de vision. Au total, 18 personnes ont partagé leurs compréhensions et attentes sur le sujet. La page a été visitée par près de 280 personnes. Voici les thèmes et idées qui ont été soulevés :

- On note un manque de vision pour déterminer de vraies orientations. Les orientations proposées sont plutôt des balises d’aménagement;
- On ne sent pas l’identité lambertoise dans la vision. Cette vision pourrait être développée pour n’importe quelle communauté;
- Il faudrait introduire à la vision le thème de la culture avec l’idée d’activités culturelles de proximité, de maison de la culture, de salle de spectacle, de musée d’art contemporain;
- On propose de renforcer le principe de développement durable de la vision en y ajoutant le volet social avec des espaces et des services pour les organismes communautaires et pour les jeunes;
- Il faudrait prévoir à même la vision l’idée de la qualité architecturale des espaces publics, accessibles, conviviaux et sécuritaires en toutes saisons;
- Il est suggéré de développer un concept qui permet de maintenir les besoins auxquels répondaient Dare (agroalimentaire) et Rona (construction, rénovation).

Sondage

Le sondage a été complété par 83 personnes. Les 17 questions avaient pour thèmes le concept d'aménagement, l'espace communautaire, la relocalisation du terrain de baseball, la passerelle piétonne, la coulée verte, la mixité, le réseau de circulation piétonnier et les principes de « woonerf » et la diversité des modèles résidentiels proposés. De ce sondage, on retient que :

- 64 % des répondants trouvent intéressant ou très intéressant le concept d'aménagement, alors que 35 % le trouvent peu ou pas intéressant;
- 59 % apprécient le pôle communautaire et 20 % ne sont pas en accord avec la proposition. Cette insatisfaction semble liée à deux facteurs : la relocalisation du terrain de baseball et le risque de compétition commerciale avec l'offre existante au centre-ville;
- 40 % des répondants sont en faveur de la relocalisation du terrain de baseball et 33 % s'y opposent. Les participants soulignent la qualité de ce terrain (drainage, soleil) et l'importance dans le cadre d'un réaménagement d'avoir une installation d'aussi bonne qualité. On suggère aussi de maintenir le terrain en place, mais d'intégrer des activités complémentaires;
- 78 % des répondants appuient la proposition de la passerelle piétonne. On souligne l'importance qu'elle soit prévue pour les cyclistes et universellement accessible. Son design doit être soigné pour être bien intégré au paysage urbain. La localisation exacte du côté d'Upper Edison fait toutefois l'objet d'inquiétudes et certains sont plutôt d'avis qu'une passerelle tous modes de transport confondus devrait être aménagé au niveau de la rue Saint-Georges;
- 87 % des répondants sont favorables à l'aménagement de la coulée verte;
- 52 % des répondants sont favorables à la mixité et 29 % sont en désaccord avec la proposition notamment à cause des typologies résidentielles proposées. On se questionne sur la présence de résidences à proximité de la voie ferrée et sur l'impact d'un milieu mixte et dense sur la circulation locale;
- 67 % des répondants appuient le réseau de circulation piétonnier et le principe d'aménagement de style « woonerf »;
- 44 % des répondants sont favorables à la diversité des modèles résidentiels proposés. Toutefois, 40 % sont en désaccord avec la proposition principalement en lien avec les hauteurs proposées et avec les habitations multifamiliales de type condo. La hauteur de 3 ou 4 étages revient souvent dans les commentaires, tout comme l'intérêt pour les maisons de ville, les jumelés, les unifamiliales détachées et les plexes qui rappellent le cadre bâti du secteur Oak. Les commentaires visant l'offre résidentielle adressent aussi la question de la densité et son impact sur la circulation et les services à la population.

Idées

La plateforme de consultation permettait à la population d'identifier les objectifs du programme particulier d'urbanisme qui les interpellent le plus. Nous vous résumons les actions les plus populaires pour les deux premières orientations d'aménagement et de développement. Les orientations 3 et 4 ayant récolté 1 vote pour chacune des actions proposées, l'exercice ne permet pas d'en faire ressortir ce qui semble plus cher à la population.

Orientation 1 – consolidation du milieu de vie

- Planifier l'aménagement d'une bande tampon ou d'un espace de transition pour atténuer les nuisances le long de la voie ferrée (4 votes)
- Réaliser une étude visant à évaluer la faisabilité technique et financière d'une nouvelle passerelle au-dessus de la voie ferrée (4 votes)
- Planifier la poursuite de la coulée verte vers le site par l'aménagement des deux tronçons identifiés (3 votes)

Orientation 2 – Mobilité active

- Encourager l'implantation de supports à vélos sur le site, plus particulièrement à proximité des commerces et pôles d'attraction (2 votes)
- Planifier un réseau actif de circulation interne qui s'articule autour d'allées de circulation (de type « woonerf ») et de sentiers piétonniers (2 votes)
- Réduire le nombre minimum de cases de stationnement dans les nouveaux projets de développement (2 votes)

En résumé

Considérant la quantité d'information recueillie dans le cadre de l'exercice de consultation préliminaire pour ce secteur, il convient de faire un résumé des éléments clés à retenir.

- Vision de développement générique et peu ancrée dans l'identité lambertoise;
- Objectif de densité résidentielle trop élevé;
- Cadre bâti trop haut et sans signature identitaire;
- Services publics, sociaux et communautaires à développer au même rythme que la croissance de la population;

- Impact de la circulation générée par le développement à mitiger;
- Verdissement abondant.

Enfin, à la lecture des résultats de la consultation publique préliminaire, on retient que l'acceptabilité sociale du redéveloppement du secteur repose en grande partie sur :

1- La gestion de la congestion au passage à niveau de la rue Saint-Georges à l'angle de l'avenue Saint-Charles et l'impact du développement sur la circulation locale de manière générale;

2- Un cadre bâti plus sensible à son milieu d'intégration en termes de typologie résidentielle et de hauteur.

Comité de redéveloppement

Le comité de redéveloppement a aussi émis plusieurs commentaires et recommandations sur le PPU préliminaire du secteur Saint-Charles. Ceux-ci influenceront les modifications à apporter au document de planification. Les principaux éléments contribuant à la réflexion pour le développement du secteur se résument comme suit :

1. Signature du projet

Le comité considère qu'il faudrait intégrer au PPU une signature plus forte pour le redéveloppement du secteur. La présence du terrain du CN, bien qu'il coupe le site en deux et crée une limite, devrait être perçue comme un élément à intégrer au concept de redéveloppement et développer une signature en lien avec la mémoire du lieu et sa vocation industrielle historique.

Il est souhaité que le PPU fasse mention d'intégration d'art public. Un lien est à faire avec le Musée à ciel ouvert.

2. Intégration urbaine et hauteur

Le comité est en faveur d'autoriser un peu plus de hauteur pour permettre une variation dans le cadre bâti tout en maintenant l'idée d'une diminution aux abords de l'avenue Saint-Charles. Toutefois, l'approche initiale de densifier de manière graduelle en se rapprochant de la gare semble avoir certaines limites.

Pour tenir compte des commentaires de la population et des inquiétudes des résidents de la rue Upper Edison, il semble plus approprié de proposer des bâtiments de plus forts gabarits sur le terrain de Dare. À cette hauteur, sur la rue Upper Edison, il n'y a pas de résidences qui bordent la voie ferrée, ce qui répondrait aux enjeux d'intimité et d'impact sonore.

Malgré tout, une attention particulière doit être portée afin de ne pas créer de « mur » avec des bâtiments uniformes et de grands gabarits le long de la voie ferrée.

3. Traitement des espaces publics et usages commerciaux

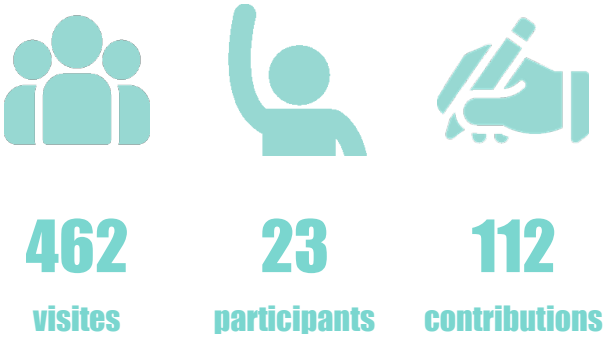
Les espaces publics doivent être achalandés et animés pour créer un véritable quartier. Le comité propose d'assimiler des espaces commerciaux avec les espaces publics. La notion de parcours est abordée.

L'aménagement du secteur devrait permettre de prolonger la trame de rues existante que ce soit par des liens physiques ou visuels et permettre de garder des perspectives vers le chemin de fer.

Les membres perçoivent mal comment le PPU met à contribution l'espace public et regrettent que l'échelle du piéton y semble peu considérée et qu'on n'y prévoie pas les ambiances à créer.

REGLEMENTATION

La plateforme de participation citoyenne adressant le règlement de zonage, de construction et le plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) a attiré plus de 230 visiteurs entre le 3 février et le 25 avril 2021, pour un total de 462 visites.



88 personnes ont visité plusieurs pages internet de présentation de projet et 23 d'entre eux ont participé activement à la consultation en ligne que ce soit par la contribution à l'un des forums, en participant au sondage en ligne ou en adressant des questions aux représentants de la Ville.

Pour simplifier la prise de connaissance des propositions faites dans le règlement de zonage préliminaire les citoyens pouvaient se référer au règlement, mais aussi à un tableau synthèse qui présentait par thèmes les articles visés par des modifications et permettait de comparer le cadre réglementaire en vigueur et les propositions de la nouvelle mouture du règlement.

Forums de discussions

Considérant que le règlement de zonage est un outil d'urbanisme assez technique, huit forums ont permis d'adresser les thèmes centraux faisant l'objet de la refonte du règlement.

1. Zonage : Usage et densité – dispositions générales

Ce forum a attiré plus de 20 visiteurs et 6 d'entre eux ont participé au forum pour un total de 11 contributions. Les commentaires visent les points suivants :

- On souligne l'intérêt de permettre des résidences multigénérationnelles, mais on propose de l'autoriser sous forme de bâtiment secondaire pour protéger le patrimoine bâti et densifier certains grands terrains;
- Il est souhaité qu'un étage supplémentaire soit autorisé en zone RA-3 considérant le secteur et ce qui est déjà autorisé ailleurs dans la ville;
- La requalification urbaine ne doit pas se faire par des changements trop drastiques;
- La hauteur et la densité d'implantation au sol qui sont parfois augmentées dans le règlement préliminaire contreviennent à l'image de verdissement de la ville;
- Certains sont d'avis qu'un maximum de 6 étages est acceptable pour l'ensemble de la ville, d'autres disent 3.

2. Zonage : Usage et densité – principales modifications aux normes par zone

Pour ce forum les visiteurs pouvaient non seulement se référer au règlement de zonage dans son ensemble et au tableau synthèse, mais aussi à un plan de zonage sur lequel les principales zones affectées par des modifications réglementaires étaient identifiées. Ce forum a attiré plus de 50 visiteurs et a permis à une douzaine de personnes de partager près de 40 commentaires et positions. Les commentaires abordent les sujets suivants:

- Dans la zone RC-5, autoriser des résidences unifamiliales en rangée sur un même lot pour éviter les nouvelles lois visant les fonds de prévoyance des condos;
- Permettre un 2^{e} étage en zone RA-3;
- Ne pas permettre l'augmentation des hauteurs en zone RD-26, étant donné l'impact sur la présence véhiculaire et pour maintenir la transition harmonieuse entre les bâtiments de 5 étages sur Victoria et ceux de 2 étages des rues voisines;
- Avoir des normes plus souples pour les petits véhicules récréatifs;
- Ne pas autoriser des résidences pour touristes (Airbnb) à proximité des résidences permanentes;
- Les bénéfices que la Ville obtient en densifiant les secteurs de PPU devraient être compensés aux résidents actuels de ces quartiers qui permettent ce changement de zonage;
- Prévoir des dispositions afin que les équipements mécaniques des commerces soient exigés sur les toits et respectent les normes de bruit prévues à la réglementation municipale;

- Prévoir des dispositions afin que les aires de déchets des commerces soient non visibles des lieux publics;
- S'assurer que le zonage du PPU du secteur Sir-Wilfrid-Laurier, c'est-à-dire l'implantation permise et les équipements obligatoires requis, permet d'avoir des surfaces de verdissement;
- Dans la zone CA-4, ne pas permettre des hauteurs de 4 étages alors que le niveau du sol est plus élevé;
- Dans la zone RD-5, les hauteurs et implantations autorisées ne devraient pas dépasser celle du 250, avenue Saint-Laurent (4 étages) pour permettre une harmonie dans le secteur;
- Dans MI-7 et MI-8, l'implantation maximale devrait être de 50 %.

3. Zonage : Agriculture urbaine

Cette page de la plateforme a été visitée par 19 personnes et a permis de recueillir 4 contributions. Les répondants sont favorables aux initiatives avancées dans le projet de règlement de zonage, deux intervenants soulignent toutefois :

- Les poulaillers devraient être autorisés en cour latérale, notamment pour placer l'installation et ses locataires à l'abri du vent entre les bâtiments;
- Il ne devrait pas avoir de marge d'un mètre à respecter pour les poulaillers;
- Les potagers en cours avant ne devraient pas être limités à 25 % de la superficie.

4. Zonage : Verdissement et aménagements des terrains

Le forum visant ce thème a permis de recueillir 7 positions de 3 participants les commentaires portent sur l'appréciation des avenues normatives pour favoriser le verdissement. Autrement les participants soulignent le point suivant :

- Abaisser les clôtures pour piscines à 1,2 m, tel que requis par les normes provinciales alors que la proposition est de 1,5 m.

5. Zonage : Gestion du stationnement

Ce forum a attiré près de 20 visiteurs et 9 d'entre eux ont participé pour un total de 18 contributions. Les participants saluent l'intention de diminuer le ratio de cases de stationnement par logement à proximité des services de transports collectifs et l'implantation de bornes de recharges. Les autres commentaires visaient :

- La réduction de l'exigence d'espaces de stationnement pour vélos pour les usages résidentiels ne semble pas cohérente avec les orientations;

- L’article 8.8 visant le stationnement des véhicules récréatifs est plus restrictif que le règlement en vigueur et n’a pas lieu de l’être. Les participants soulignent que plusieurs de ces véhicules ont la même taille que les véhicules réguliers;
- Il faudrait prolonger la piste cyclable de la rue Riverside jusqu’au métro Longueuil et des stations Bixi.

6. Règlement sur les PIIA

Le forum adressant le règlement sur les PIIA a suscité moins d’intérêt avec un peu moins de 10 visites et un seul commentaire qui souligne l’intérêt et la qualité des objectifs, critères et travaux visés par le règlement. L’intervenant souhaiterait par contre :

- Que les projets d’installation de piscines fassent l’objet de PIIA;
- Que les agrandissements à l’arrière en prolongement du bâti existant fassent l’objet de PIIA.

7. Guide architectural

Le guide architectural est un outil complémentaire au règlement sur les PIIA. Des 13 visiteurs, 4 d’entre eux ont contribué aux échanges. Les commentaires visent les points suivants :

- Il faut donner plus de pouvoir à la Ville pour limiter les démolitions totales, les « flips » de mauvaise qualité et les agrandissements démesurés;
- La rue Elm devrait aussi être traitée dans ce document;
- Le guide ne devrait pas se limiter à l’usage résidentiel, de type unifamilial, mais adresser également les usages industriels, commerciaux et les bâtiments mixtes, notamment sur les avenues Victoria, Notre-Dame et Saint-Denis;
- Il faudrait adresser les particularités de plus de secteurs de la ville, comme Préville-en-haut.

8. Construction

Le forum sur le règlement de construction a accueilli 10 visiteurs et 2 contributeurs. Les commentaires visaient :

- L’obligation d’installer des compteurs d’eau lorsque des travaux nécessitent la fermeture de l’eau par la Ville dans le cadre d’un projet réalisé par les citoyens;
- L’attribution d’amendes lorsqu’il y a infraction au règlement en lien avec la valeur de l’immeuble inscrit au rôle foncier.

Question des citoyens et commentaires généraux

La plateforme de participation citoyenne visant les règlements proposait un espace où la population pouvait adresser des questions spécifiques. Trois questions ont été adressées à l'appareil municipal, les réponses étaient transmises publiquement directement sur la plateforme web et visaient les compteurs d'eau, la vulgarisation des outils réglementaires et les impacts financiers de ces modifications.

Enfin, un commentaire a été partagé sur la plateforme militant en faveur de l'interdiction des feux extérieurs.

Sondage

Le sondage visant les règlements d'urbanisme a été répondu par 12 personnes. Les questions visaient à évaluer le niveau de satisfaction des répondants sur la façon dont les nouveaux règlements proposent d'encadrer des éléments clés du développement durable. La dernière question du sondage invitait les participants à émettre des commentaires sans en diriger la thématique. Les commentaires recueillis dans cette section ont été transposés à la section forum de discussion qui adressait les thèmes abordés. Autrement, on retient des 16 autres questions de ce sondage les éléments suivants :

- 75 % des répondants se disent plutôt satisfaits des règlements dans leur ensemble;
- La question visant la compacité et la mixité des secteurs de redéveloppement est celle qui a le plus divisé le vote. Seulement 8 % des répondants se disent très satisfaits, 33 % plutôt satisfaits et 33 % indécis. Les hauteurs et le taux d'implantation font l'objet des commentaires reçus sur ce sujet dans le sondage.
- Plus de 75 % des répondants sont plutôt ou très satisfaits des mesures visant à encourager la mobilité durable;
- Plus de 80 % des répondants sont plutôt satisfaits ou très satisfaits des mesures avancées pour favoriser des constructions durables, mais un répondant considère que la pollution lumineuse et sonore devrait être mieux encadrée et être fait respecter par la Ville surtout pour les propriétés commerciales;
- Plus de 90 % des répondants sont plutôt satisfaits ou très satisfaits des mesures avancées visant la préservation des arbres et la lutte contre les ilots de chaleur;
- 73 % des répondants sont plutôt satisfaits ou très satisfaits des mesures proposées pour l'agriculture urbaine. Le volet sur l'agriculture urbaine a suscité 2 commentaires. L'un indique que l'agriculture urbaine devrait se faire dans toutes les cours, alors que l'autre questionne sur l'intérêt et la pérennité des initiatives de poulaillers urbains;

- 74 % des répondants sont plutôt satisfaits ou très satisfaits des mesures visant les logements complémentaires de type multigénérationnels, mais on aimerait que les logements complémentaires puissent être détachés du bâtiment principal;
- 75 % des répondants sont plutôt satisfaits ou très satisfaits des mesures proposées concernant la protection du patrimoine architectural et du caractère spécifique des quartiers, toutefois il y a un commentaire soulignant le poids financier que les procédures PIIA représentent pour les propriétaires.

PROCHAINES ÉTAPES

Le processus de refonte devrait se poursuivre entre 8 et 12 mois, soit jusqu'en 2022. Les commentaires reçus seront analysés et lorsque ceux-ci respectent les orientations que la Ville s'est donnée des modifications seront apportés aux documents de planification du territoire et aux règlements révisés avant d'être présentés dans leur nouvelle version au conseil municipal pour adoption. Ainsi, pour mener à l'entrée en vigueur des nouveaux outils d'urbanisme, les prochaines étapes seront réalisées dans l'ordre suivant :

1. Modification des documents préliminaires suite aux commentaires de la population
2. Adoption des premiers projets de règlement
3. Consultations publiques
4. Adoption des règlements
5. Analyse de conformité par l'agglomération de Longueuil
6. Approbation par les personnes habiles à voter pour les règlements de zonage et de lotissement
7. Entrée en vigueur de l'ensemble des règlements