

Aire TOD de la gare Grand-Moulin

Activité participative 3 | 23 mai 2019 : Recommandations de Vivre en Ville, plan de match de la Ville de Deux-Montagnes et ajustements règlementaires proposés
Compte rendu

1. Accueil

Le maire de la Ville de Deux-Montagnes, Monsieur Denis Martin, ouvre la rencontre. Il remercie les citoyens de s'être déplacés en si grand nombre et souligne la présence de certains membres du conseil municipal. Il fait un bref retour sur la démarche entamée avec Vivre en Ville pour la réflexion entourant le secteur de l'aire TOD (*transit-oriented development*) de la gare Grand-Moulin ainsi que les prochaines étapes qui mèneront à l'adoption d'un nouveau règlement. Il passe ensuite la parole aux représentants de Vivre en Ville qui assureront l'animation de l'atelier participatif.

2. Rappel des étapes de la démarche

2.1 Objectifs et différentes étapes de la démarche

Vivre en Ville accompagne la Ville de Deux-Montagnes pour la réflexion entourant le secteur de l'aire TOD de la gare Grand-Moulin. L'organisation rappelle les objectifs généraux de la démarche, résumés en deux points :

- ♦ Stimuler le dialogue entre les parties prenantes et adopter une réglementation qui répond aux aspirations des citoyens de Deux-Montagnes ;
- ♦ Favoriser l'acceptabilité sociale des transformations à venir par la construction de projets de qualité qui s'intègrent bien à leur environnement.

Ensuite, on annonce que pour répondre aux nombreuses préoccupations citoyennes, la Ville de Deux-Montagnes a décidé de prolonger la réflexion entourant le secteur de l'aire TOD de la gare Grand-Moulin. Ainsi, la démarche se déroulera en quatre temps :

- ♦ **28 février 2019** : État des lieux, échanges sur les préoccupations et aspirations des citoyens.
- ♦ **20 mars 2019** : Atelier sur les formes possibles de densification à partir de propositions illustrées.
- ♦ **22 mai 2019** : Recommandations de Vivre en Ville, réponse de la Ville de Deux-Montagnes et atelier de discussion sur la bonification citoyenne des actions prévues par la Ville de

Deux-Montagnes afin de mieux encadrer la densification du secteur ainsi que sur les propositions de modifications règlementaires.

- ◆ **4 juin 2019** : Présentation du règlement modifié, conclusion du processus et poursuite de la collaboration avec les citoyens pour secteur de l'aire TOD de la gare Grand-Moulin.

3. Présentation des recommandations (Vivre en Ville)

Les quatre recommandations de Vivre en Ville sont structurées en deux grandes étapes :

Étape 1 - Densifier en priorité les axes structurants et encadrer la qualité des transformations

Recommandation 1 - Densifier les axes structurants en priorité

Recommandation 2 - À cette étape, prévoir une densification douce hors des axes structurants

Recommandation 3 - Encadrer les transformations avec des critères de qualité

Étape 2 - Poursuivre la mise en œuvre du TOD dans un processus englobant et collectif

Recommandation 4 - Poursuivre la mise en œuvre du projet de TOD de manière englobante et en collaboration avec les résidents et les autres parties prenantes

Pour plus de détails concernant les recommandations de Vivre en Ville, consultez la présentation de la séance du 23 mai disponible sur le site web de la Ville de Deux-Montagnes.

4. Présentation des actions prévues et des modifications règlementaires (Ville de Deux-Montagnes)

4.1 État de la situation, vision et plan de match de la Ville

Le maire, monsieur Denis Martin, revient sur l'état de la situation concernant les défis, les opportunités et la vision de la Ville. Il fait ensuite un retour sur les différentes démarches entreprises par la Ville pour s'assurer de bien encadrer le développement.

Il présente ensuite le plan de match de la Ville de Deux-Montagnes à la suite des recommandations de Vivre en Ville et des citoyens. Le plan de match de la Ville se détaille en cinq points clés :

- ◆ Ajustements du règlement 1638 (pour une adoption prévue en juin 2019).
- ◆ Formation d'un comité *ad hoc* citoyen : projet de TOD.
- ◆ Échéancier à venir pour l'embellissement du secteur (nouveaux parcs) et le réaménagement des rues.
- ◆ Renforcement dans l'application des critères de qualité (Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)) et de l'encadrement de l'abattage d'arbres (politique de l'arbre).
- ◆ Bonification des communications des changements urbanistiques.



Pour plus détails sur l'état de la situation et le plan de match de la Ville de Deux-Montagnes, consultez la présentation de la séance du 23 mai disponible sur le site web de la Ville de Deux-Montagnes.

4.2 Les défis de la fiscalité municipale à Deux-Montagnes

Le directeur général, monsieur Benoit Ferland, fait état de la situation de la fiscalité municipale au Québec et de la situation fiscale particulière de la Ville de Deux-Montagnes. Il présente notamment le concept de richesse foncière uniformisée (RFU) et l'impact de la captation foncière prévue dans le cadre du Réseau express métropolitain (REM) sur le développement de la Ville de Deux-Montagnes.

Pour plus détails sur la fiscalité de la Ville de Deux-Montagnes, consultez la présentation de la séance du 23 mai disponible sur le site web de la Ville de Deux-Montagnes.

4.3 Aire TOD Grand-Moulin : Ajustements réglementaires, Phase 1

La directrice de l'urbanisme, madame Nathalie Lavoie, présente les éléments suivants :

1. Présentation de la mise à jour et de la nouvelle proposition réglementaire pour le secteur de l'aire TOD de la gare Grand-Moulin
2. Explication et présentation de la nouvelle carte des hauteurs projetées pour le règlement 1638 soumis pour discussions dans le présent atelier
3. Présentation d'exemples architecturaux de réalisations récentes ou projetées dans la région afin de montrer ce la Ville pourrait mettre de l'avant comme style de projets.
4. Explication du fonctionnement du comité consultatif d'urbanisme (CCU) de la Ville de Deux-Montagnes, du plan d'implantation et d'intégration architectural (PIIA)
5. Présentation des outils dont s'est dotée la Ville pour aider le CCU à appliquer le PIIA
6. Conclusion sur la création d'un comité ad hoc de citoyens du secteur Grand-Moulin pour continuer la réflexion concernant le redéveloppement de l'aire TOD dans les prochains mois et les prochaines années. La réflexion ne sera pas limitée à l'aspect réglementaire, mais concernera l'ensemble du secteur et autant pour les aspects touchant l'embellissement, la qualité paysagère, la facilité des déplacements et la convivialité souhaitée par les citoyens qui y vivent.
7. Lors de ces réflexions, la Ville s'engage à présenter des croquis et des schémas d'ambiance pour illustrer les possibles futurs du quartier TOD Grand-Moulin.

Pour plus détails sur le projet de règlement 1638 et sur les mesures prises par la Ville pour mieux encadrer le développement, consultez la présentation de la séance du 23 mai disponible sur le site web de la Ville de Deux-Montagnes.



5. Discussions sur les actions prévues et sur les modifications réglementaires proposées

Les citoyens présents lors de la séance du 23 mai étaient répartis en neuf tables de discussion. Les résidents du secteur Grand-Moulin étaient invités à structurer leurs échanges en fonction de trois questions. Un animateur et un secrétaire-rapporteur ont été identifiés parmi les participants pour chacune des tables. À la fin de l'activité, le secrétaire-rapporteur a résumé en trois ou quatre faits saillants les discussions ayant pris place à sa table.

Les questions étaient détaillées en sous-questions pour faciliter les échanges :

Question 1 : Le plan de match de la Ville de Deux-Montagnes vous satisfait-il ? Y a-t-il lieu de le modifier ou de le bonifier ?

- Est-ce que certaines thématiques ou certains éléments sont absents et devraient être ajoutés ?
- Certaines actions devraient-elles être priorisées ou accélérées ?
- Quelles améliorations pourrait-on proposer ?

Question 2 : Concernant les ajustements au règlement de zonage 1638, y a-t-il lieu de les modifier ou de les bonifier ?

- Quels éléments vous interpellent plus particulièrement ? (p.ex., les limites des zones, hauteurs proposées, types d'habitation, etc. ? Dans quels secteurs en particulier ?)
- Quelles améliorations pourrait-on proposer ?

Question 3 : À la lumière des engagements pris par la Ville de Deux-Montagnes, avez-vous d'autres préoccupations quant aux transformations à venir dans le secteur Grand-Moulin ?

- Par exemple : critères de qualité des constructions, moyens de communication du présent processus, etc.

5.1 Synthèse des thématiques abordées

À la **question 1** concernant le plan de match de la Ville, les commentaires des participants ont principalement porté sur les éléments suivants :

- ♦ l'aménagement de parcs et espaces publics ;
- ♦ le verdissement et préservation des arbres ;
- ♦ la qualité et l'intégration architecturales (application du PIIA) ;
- ♦ l'amélioration du caractère piétonnier du quartier ;
- ♦ les précisions demandées sur le plan de match de la Ville et la priorisation des prochaines étapes ;
- ♦ les précisions demandées sur le comité *ad hoc* de citoyens.

À la **question 2** concernant les ajustements au règlement de zonage 1638, les commentaires des participants ont principalement porté sur les éléments suivants :

- ♦ la question de la hauteur maximale autorisée dans certaines zones ;
- ♦ les transitions de hauteur entre les zones ;
- ♦ le verdissement et la plantation d'arbres (intimité et lutte contre les îlots de chaleur) ;



- ♦ la mixité des activités ;
- ♦ les types d'habitations, leur qualité et l'abordabilité des logements ;
- ♦ l'anticipation et la prévisibilité des transformations à venir sur le chemin d'Oka ;
- ♦ le développement en lien avec la zone inondable.

À la **question 3** concernant les autres préoccupations quant aux transformations à venir, les commentaires des participants ont principalement porté sur les éléments suivants :

- ♦ le processus participatif en cours ;
- ♦ l'amélioration des communications ;
- ♦ la capacité des infrastructures liée à la construction de nouveaux logements.

Les tableaux suivants résument les notes de chaque table par thématique abordée. Ils font également état des faits saillants de chaque table (**question 4**).

Table 1 - Commentaires par thématique abordée	
Question 1 - Le plan de match de la Ville de Deux-Montagnes vous satisfait-il? Y a-t-il lieu de le modifier ou de le bonifier ?	
Espaces publics/verts	• Entre le parc Moir et la rue de la Légion, près de l'eau, prévoir un <i>boardwalk</i> avec des commerces et restaurants et permettre ainsi l'accès à l'eau (ex : Sainte-Anne-de-Bellevue). • Inclure les espaces verts sur le plan de zonage. • Terrains vacants non constructibles peuvent être transformés en espace vert ou en parc. Quelques idées : parc à chien, copeau, gazon, arbres, mais aussi jeux d'équilibre, tunnel, sauts (vu à Vancouver). • Préoccupation concernant le parc sur la rue Grand-Moulin : ne pas en faire une aire de jeux pour enfants, mais seulement un espace vert pour la marche.
Architecture	• Harmoniser les bâtiments, en fonction d'un caractère défini (p. ex., le Vieux-Saint-Eustache). Il manque de continuité dans les nouvelles constructions.
Question 2 - Concernant les ajustements au règlement de zonage 1638, y a-t-il lieu de les modifier ou de les bonifier ?	
Hauteurs	• La Ville pourrait permettre plus de hauteur le long du chemin de fer, car cela agit comme un mur de son. Ces bâtiments devraient être beaucoup plus hauts que le train et l'infrastructure (qui seront plus hauts qu'à l'heure actuelle).
Transitions	• Faire un dégradé des hauteurs entre les zones de 4 étages et celles de 2 étages en permettant un maximum de 3 étages autour des 10^e, 11^e et 12^e avenues pour avoir une zone transitoire. Ça aura l'air moins haut, comme sur la rue Elm, au lieu d'un saut de 2 étages ça permet une meilleure gradation.



Verdissement	Il manque d'arbres sur les terrains des nouvelles constructions.
Mixité des activités	S'assurer que les plus grands immeubles proposent un rez-de-chaussée commercial : café, garderie, commerces.
Question 3 - À la lumière des engagements pris par la Ville de Deux-Montagnes, avez-vous d'autres préoccupations quant aux transformations à venir dans le secteur Grand-Moulin ?	
Processus participatif	En général, il y a de l'amélioration. Les résultats sont bien reçus, c'est positif.
Communications	- On constate une nette amélioration des communications de la Ville. - Modes de communication recommandés : flyers, Facebook des citoyens de la Ville de Deux-Montagnes, courriels aux citoyens, blogue. Présenter les projets à venir à l'aide d'images couleur pour montrer les futurs développements.
Question 4 - Quels sont les faits saillants qui résument les discussions de votre table ?	
1. Nette amélioration 2. Aménager un boardwalk du côté de la légion 3. Établir des zones transitoires entre certaines zones 4. Permettre plus de hauteurs près du chemin de fer	

Table 2 - Commentaires par thématiques abordées	
Question 1 - Le plan de match de la Ville de Deux-Montagnes vous satisfait-il? Y a-t-il lieu de le modifier ou de le bonifier ?	
Plan de match en général	- Donner plus de détails sur la phase 2 de la densification, au-delà du règlement 1638. - Nous sommes déçus, le plan proposé n'est pas une aire TOD, ce n'est qu'une densification résidentielle.
Question 2 - Concernant les ajustements au règlement de zonage 1638, y a-t-il lieu de les modifier ou de les bonifier ?	
Plus de détails sur le règlement	Nous aimerions avoir plus de détails concernant les minimums et les maximums des zones (typologies et hauteurs minimales).
Hauteurs	- Favorable à la hauteur aux endroits suivants : face à l'emprise ferroviaire, le long du chemin d'Oka, 8^e avenue et boulevard du Lac. - Défavorable aux hauteurs au bord de l'eau (vers le parc Moir)



	Sur les rues St-Jude et Cedar, permettre jusqu'à 5 étages plutôt que 4.
Question 3 - À la lumière des engagements pris par la Ville de Deux-Montagnes, avez-vous d'autres préoccupations quant aux transformations à venir dans le secteur Grand-Moulin ?	
n.a.	
Question 4 - Quels sont les faits saillants qui résument les discussions de votre table ?	
- Densification plus importante face à l'emprise ferroviaire - Pas de densification aux bords de l'eau (près du parc Moir) - Un plus grand contrôle de l'harmonie stylistique des bâtiments - Souhait de communiquer avec les citoyens sur le CCU	

Table 3 - Commentaires par thématiques abordées	
Question 1 - Le plan de match de la Ville de Deux-Montagnes vous satisfait-il? Y a-t-il lieu de le modifier ou de le bonifier ?	
Priorités / phasage	Ne serait-ce pas plus facile d'élargir déjà à 1 km les changements de zonage ?
Comité de citoyens	Souhait de pouvoir communiquer avec les futurs membres du comité <i>ad hoc</i> (et les membres du CCU).
Harmonisation	C'est important de s'assurer de la qualité de la construction pour harmoniser l'apparence extérieure. Éviter le développement sauvage, favoriser l'harmonie.
Question 2 - Concernant les ajustements au règlement de zonage 1638, y a-t-il lieu de les modifier ou de les bonifier ?	
Types d'habitation	- S'assurer également de la qualité des logements à l'intérieur. - Essayer d'assurer des loyers pour tous (petites familles, HLM, loyers modiques, loyers luxueux).
Verdissement et stationnement	- Éviter les ilots de chaleur. - Autoriser le stationnement derrière les bâtiments provoque la disparition complète des espaces verts, plutôt favoriser le stationnement sous-terrain, les toits verts et les terrasses. - On veut du verdissement. L'environnement et l'écologie sont des incontournables d'aujourd'hui et ce serait important de les prioriser.



	Faire une étude (ou consulter les études déjà réalisées) pour mettre en terre des espèces végétales plus adaptées et résilientes (plus fortes, meilleures pour les animaux, etc.)
Question 3 - À la lumière des engagements pris par la Ville de Deux-Montagnes, avez-vous d'autres préoccupations quant aux transformations à venir dans le secteur Grand-Moulin ?	
Communications	Merci pour vos efforts de communications, il faut continuer à l'améliorer !
Question 4 - Quels sont les faits saillants qui résument les discussions de votre table ?	
1. Favoriser le vert, éviter les ilots de chaleur 2. Éviter le développement sauvage, surveiller à ce que cela reste harmonieux 3. Identifier le citoyen du CCU pour qu'on puisse communiquer aussi avec lui (et le comité ad hoc)	

Table 4 - Commentaires par thématiques abordées	
Question 1 - Le plan de match de la Ville de Deux-Montagnes vous satisfait-il? Y a-t-il lieu de le modifier ou de le bonifier ?	
Verdissement	Ajouter des arbres sur les terrains qui appartiennent à la ville devant les constructions (emprise publique).
Architecture	Assurer des constructions de haute qualité et une architecture de qualité qui s'intègre bien au quartier.
Question 2 - Concernant les ajustements au règlement de zonage 1638, y a-t-il lieu de les modifier ou de les bonifier ?	
Type d'habitation	Favoriser les maisons de ville, les maisons jumelées et multigénérationnelles dans les zones à densification douce.
Transitions	- Les limites de zones devraient être dans la rue et non en cour arrière. Par exemple, on devrait utiliser la 8e avenue comme limite de zone. Ainsi, on aurait des maisons de la même hauteur dans les cours. - Comment seront conciliées les hauteurs maximales permises avec le respect du PIIA, notamment sur les transitions avec les bâtiments voisins ? Si 4 étages sont permis par le zonage, mais que le bâtiment voisin fait seulement 1 étage, comment cela sera-t-il géré ? Il est recommandé de réaliser une analyse terrain par terrain plutôt qu'un zonage étalé.



Question 3 - À la lumière des engagements pris par la Ville de Deux-Montagnes, avez-vous d'autres préoccupations quant aux transformations à venir dans le secteur Grand-Moulin ?

Processus

- Comme le quartier va se transformer graduellement, et que certains bâtiments existants resteront là, comment seront gérées les transitions ? Les règles du jeu doivent être mieux expliquées aux résidents, sans quoi il faudra surveiller le travail du CCU dans ses détails.

Question 4 - Quels sont les faits saillants qui résument les discussions de votre table ?

1. Il est impossible d'imaginer ce qui peut se bâtir à proximité, car il est difficile de savoir comment sera appliqué le PIIA. Ce dernier sera-t-il respecté, notamment sur la question des transitions harmonieuses, et ce même si le règlement de zonage permet des hauteurs qui compromettent cette harmonie ?
2. Garder le quartier Grand-Moulin familial (maison, maison de ville, jumelé, logements de 3 chambres et plus)
3. Éviter de reproduire le type de constructions des quatre bâtiments vers le 124, 8^e Avenue, car cet ensemble manque d'intégration et de végétation.

Table 5 - Commentaires par thématiques abordées

Question 1 - Le plan de match de la Ville de Deux-Montagnes vous satisfait-il? Y a-t-il lieu de le modifier ou de le bonifier ?

Plan de match en général

- La volonté de la Ville est saluée, mais il y a encore un besoin d'être rassuré sur la manière dont le plan de match va se concrétiser.

Question 2 - Concernant les ajustements au règlement de zonage 1638, y a-t-il lieu de les modifier ou de les bonifier ?

Plus de détails sur le règlement

- Quelles seront les règles d'implantation? (les marges entre autres).

Zone inondable

- Une fois la digue installée, est-ce que la zone de 4 étages sera étendue (à l'endroit de l'actuel 2 étages) ?

Hauteurs

- Craintes que la zone de 4 étages soit étendue au-delà de la rue Elm, vers le bord de l'eau.
- Proposition de remplacer le secteur 2 étages au nord du chemin d'Oka pour du 8 étages (**voir figure 1**)



Types d'habitation	Proposition d'étendre les duplex, qui s'harmonisent bien au reste du quartier, sur l'ensemble du TOD (rayon de 1 km).
Question 3 - À la lumière des engagements pris par la Ville de Deux-Montagnes, avez-vous d'autres préoccupations quant aux transformations à venir dans le secteur Grand-Moulin ?	
Infrastructures	- Services : Déneigement, aqueduc / égouts. Est-ce que les infrastructures sont prêtes pour cela? (trottoirs, largeur de rues... stationnements) - Achalandage? Hausse de la circulation, trains de nuits? - Hausse de population avec ce que ça engendre ... - La digue actuelle (Parc - Grand-Moulin) est-elle vérifiée? Entretien?
Communications	Améliorer les moyens de communication de la Ville pour informer les citoyens de ce qui se passe. Pas par les journaux locaux, mais par la poste (publipostage)
Question 4 - Quels sont les faits saillants qui résument les discussions de votre table ?	
- Étendre la densification douce (1 km / rayon) - Publipostage avec les codes postaux ciblés - Fournir plus de documents aux citoyens aux rencontres, avoir un meilleur grand écran	

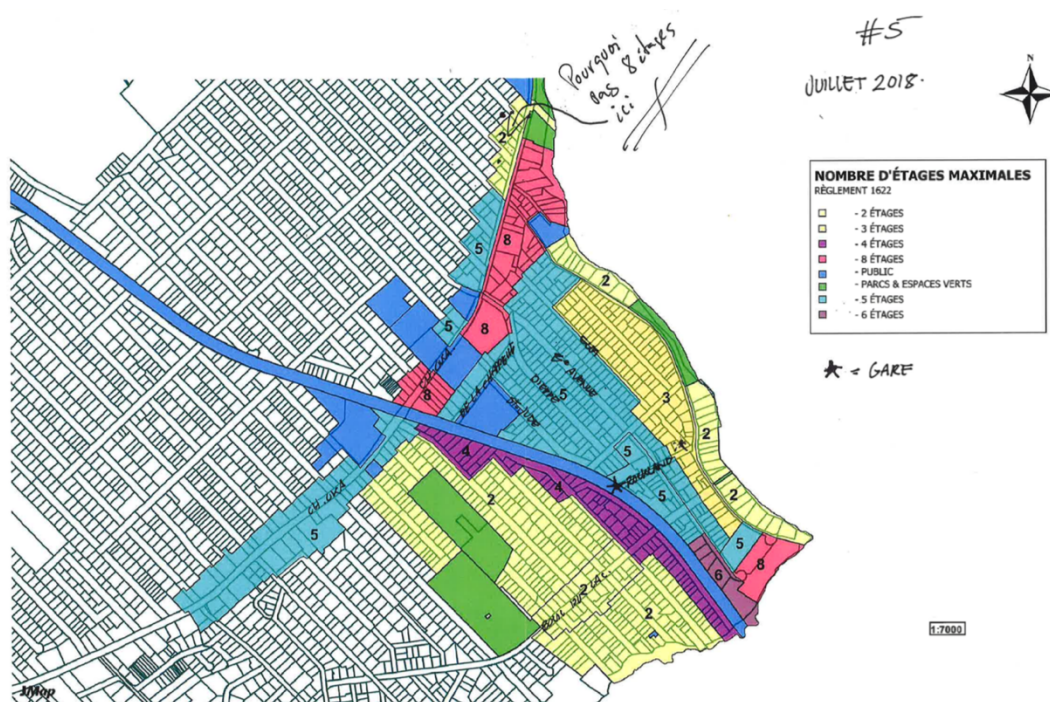


Figure 1 : Notes prises sur la carte des hauteurs par l'équipe de la table no. 5

Table 6 - Commentaires par thématiques abordées**Question 1 - Le plan de match de la Ville de Deux-Montagnes vous satisfait-il?
Y a-t-il lieu de le modifier ou de le bonifier ?**

Application et bonification du PIIA / architecture	• S'assurer que le CCU applique rigoureusement le PPU / PIIA. • Avoir un PIIA plus détaillé et spécifique pour aider le CCU. • Avoir un style architectural homogène.
Espaces publics/verts	• Aménager un sentier au bord de l'eau en face du Sélection. • Minimiser les aires de stationnement des logements au profit de la verdure.
Mobilité	• Avoir des chemins piétonniers.

Question 2 - Concernant les ajustements au règlement de zonage 1638, y a-t-il lieu de les modifier ou de les bonifier ?

Mixité des activités	• Densifier au-dessus des commerces existants sur chemin d'Oka ex: IGA / Jean-Coutu ...
Types d'habitation	• Favoriser les maisons de ville. • Que chaque logement ait sa cour. • Rue Elm : maximum bifamilial. • Séparer visuellement les gros bâtiments de la 8e avenue vs. la rue Elm.

Question 3 - À la lumière des engagements pris par la Ville de Deux-Montagnes, avez-vous d'autres préoccupations quant aux transformations à venir dans le secteur Grand-Moulin ?

Infrastructures	• Améliorer la digue. • Est-ce que les infrastructures (eau, etc.) sont adéquates pour la densification?
-----------------	--

Question 4 - Quels sont les faits saillants qui résument les discussions de votre table ?

1. Espace vert par logements - ex. Townhouse avec cour
2. Deux-Montagnes se différencie de Montréal grâce à son bord de l'eau
3. Se réapproprier le bord de l'eau. Ex :chemin bord de l'eau en face du Sélection



Table 7 - Commentaires par thématiques abordées

**Question 1 - Le plan de match de la Ville de Deux-Montagnes vous satisfait-il?
Y a-t-il lieu de le modifier ou de le bonifier ?**

Plan de match en général	Les membres de la table questionnent les 2 étapes du Plan de match : densification proposée et celle à venir (où, comment, quand - quel(s) secteur(s))
Priorités proposées	Les priorités du conseil devraient être les suivantes : 1. Ajustement du règlement 1638 et adoption règlement fiscal 2. Comité de citoyens 3. Communications 4. Renforcement des critères de qualité (PIIA) 5. Échéancier embellissement

Question 2 - Concernant les ajustements au règlement de zonage 1638, y a-t-il lieu de les modifier ou de les bonifier ?

Transitions	- Problématique de transition de hauteurs entre : - les 2 à 4 étages - les 4 et 8 étages - Pourquoi 5 étages sur chemin d'Oka et 2 étages sur les autres rues ? - Confirmer le respect de la modulation entre les maisons bâties et les nouvelles constructions (intégration harmonieuse des hauteurs et respect de l'intimité et des espaces verts) (voir figure 2)
Chemin d'Oka	Terrains de l'église et du IGA : places de densification et vocation à venir de ces lieux stratégiques.

Question 3 - À la lumière des engagements pris par la Ville de Deux-Montagnes, avez-vous d'autres préoccupations quant aux transformations à venir dans le secteur Grand-Moulin ?

Communications	Moyen de communication à privilégier : feuilles (avis) distribuées porte à porte
----------------	--

Question 4 - Quels sont les faits saillants qui résument les discussions de votre table ?

1. La transition et la modulation des hauteurs nous préoccupent beaucoup.
2. Renforcement de l'intégration architecturale et environnementale, éviter les maisons noires
3. Amélioration des communications, suggestion de publipostage (comité citoyens composé de personnes proposées par les citoyens du quartier)



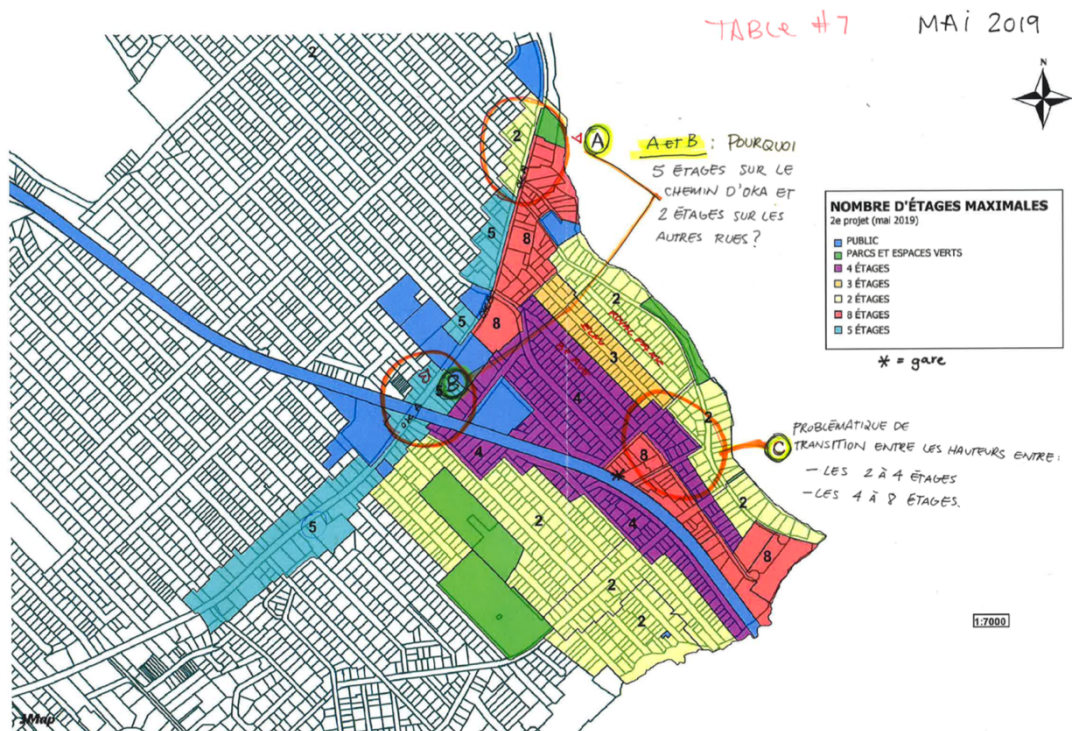


Figure 2 : Notes prises sur la carte des hauteurs par l'équipe de la table no. 7

Table 8 - Commentaires par thématiques abordées	
Question 1 - Le plan de match de la Ville de Deux-Montagnes vous satisfait-il? Y a-t-il lieu de le modifier ou de le bonifier ?	
Comité de citoyens	Le comité de citoyens devrait être ouvert à tous et non pas choisi sur le volet par le conseil municipal, privilégier la transparence sur la subjectivité.
Application du PIIA	- Attention au respect du PIIA, le style devrait déjà être champêtre, mais trop de dérogations sont accordées, le style n'est pas harmonieux. - Nous aimons les arbres, le style champêtre et l'idée de consulter les citoyens.
Question 2 - Concernant les ajustements au règlement de zonage 1638, y a-t-il lieu de les modifier ou de les bonifier ?	
Hauteurs	La Ville n'a pas écouté les commentaires sur la densification concernant le fait d'augmenter la densification sur les grandes avenues (Oka, 8e avenue, boulevard du Lac (une partie seulement). Or, la densification n'a pas été augmentée drastiquement sur celles-ci, telles que demandé par les

	citoyens et ils ont augmenté la densification sur les petites rues (St-Jude, Dieppe, etc.). • Ce que nous demandons : ○ Sur chemin d'Oka : augmenter la densification de la zone 5 étages à 8 étages ○ Rabaïsser la densification dans les autres rues telles que St-Jude, Dieppe, Elm, Lachapelle, etc. à 2 étages. ○ Garder à 4 étages sur la 8e avenue (ou 5) • Baisser la densification dans les rues étroites à 2 étages maximum.
Zone inondable	• Deuxièmement, respecter les zones inondables, ne pas densifier dans ces zones.
Transitions	• Troisièmement, une hauteur progressive donc 1 à 2 étages de plus au maximum par rapport aux maisons à côté.
Question 3 - À la lumière des engagements pris par la Ville de Deux-Montagnes, avez-vous d'autres préoccupations quant aux transformations à venir dans le secteur Grand-Moulin ?	
Communications	• Faire une liste de courriels des citoyens pour les informer des demandes de dérogations. • Transparence : partager à tous les commentaires des citoyens.
Processus participatif	• Respecter les demandes des citoyens, leurs recommandations concernant le fait de baisser la densification des petites rues et augmenter la densification sur Oka (8e étages) et la 8e avenue (5 étages) (voir figure 3).
Question 4 - Quels sont les faits saillants qui résument les discussions de votre table ?	
1. Les demandes des citoyens d'augmenter la densification sur Oka et 8e avenue et baisser la densification sur les petites rues n'ont pas été respectées. Souhait d'être écoutés. 2. Zone inondable n'a pas été prise en compte 3. Respecter l'harmonisation par une augmentation graduelle des hauteurs et un style harmonisé champêtre.	



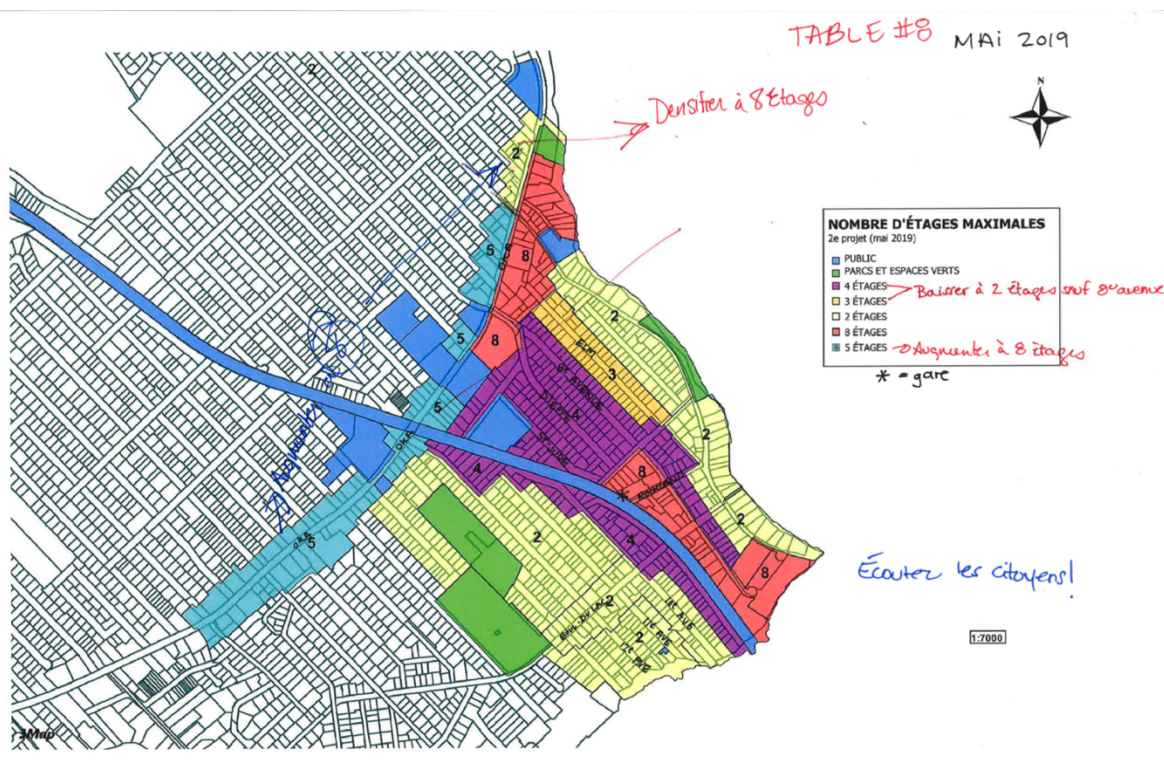


Figure 3 : Notes prises sur la carte des hauteurs par l'équipe de la table no. 8

Table 9 - Commentaires par thématiques abordées

**Question 1 - Le plan de match de la Ville de Deux-Montagnes vous satisfait-il?
Y a-t-il lieu de le modifier ou de le bonifier ?**

Plan de match en général	La proposition s'est améliorée en général. Néanmoins certains points suscitent encore des questions (voir ci-bas).
Mobilité	- Améliorer le caractère piétonnier du secteur. - Réaménager en pensant piéton : prévoir des trottoirs, des panneaux, des traverses piétonnes, voire des éléments de luxe comme un toit pour les piétons sur le trottoir entre le train et le IGA et des trottoirs chauffants. - Gestion de la circulation : des sens uniques sur les petites rues, prévoir des mesures d'apaisement de la circulation. - Prévoir de longs dos d'âne, notamment sur Grand-Moulin et la 8^e avenue.
Espaces verts et verdissement	- Y aura-t-il un parc à la légion ? - Prévoir des accès physiques aux rives, ne pas seulement offrir une vue, avec des activités intégrées. - Prévoir plus de verdissement, notamment à travers les critères de PIIA.



Bonifier le PIIA	Ne pas permettre de revêtement noir sur les bâtiments, afin d'éviter les ilots de chaleur.
Question 2 - Concernant les ajustements au règlement de zonage 1638, y a-t-il lieu de les modifier ou de les bonifier ?	
Hauteurs	- Faire un échange pour revenir à un maximum de deux étages sur la rue Elm, plutôt densifier ailleurs, soit au nord du chemin d'Oka, sur la 3^e avenue, la 12^e avenue, les 6^e à 8^e avenue et le long de la voie ferrée. - Prévoir 8 étages le long de la voie ferrée, afin de faire un mur de son et ainsi atténuer les nuisances pour le reste du quartier. - Quel est l'avenir de la rue St-Jude, notamment quant au nombre d'étages ? - Densifier le chemin d'Oka. Il n'apparaît pas logique de ne pas densifier le nord du chemin d'Oka (pourquoi 2 étages seulement à l'est ?).
Zone inondable	Pourquoi les terrains à risque d'inondation sont également identifiés avec des hauteurs semblables aux zones non inondables ?
Types d'habitation	- L'avenir du HLM Les Cascades est une inquiétude. - Prévoir des logements familiaux. - Privilégier des jumelés en rangée et des maisons de ville au lieu de duplex ou triplex.
Mixité des activités	Il faut ajouter des commerces de proximité au nord de chemin d'Oka.
Verdissement	Prévoir des toits verts accessibles et des murs végétaux, notamment sur la 8^e avenue.
Question 3 - À la lumière des engagements pris par la Ville de Deux-Montagnes, avez-vous d'autres préoccupations quant aux transformations à venir dans le secteur Grand-Moulin ?	
Écofiscalité / voiture	Pour les zones où le 8 étages est permis : permettre un maximum d'une voiture, prévoir une taxe de 500\$ pour la deuxième voiture pour inciter les ménages à avoir une seule voiture.
Infrastructures et qualité du paysage	- Faire des murales et des fresques pour éviter les graffitis. - Prévoir des murs végétaux sur les viaducs, notamment du REM.
Question 4 - Quels sont les faits saillants qui résument les discussions de votre table ?	
Dans le PIIA, ne pas permettre de revêtement noir, afin d'éviter les ilots de chaleur. Prévoir des murs végétaux et du verdissement en général.	



2. Prévoir du logement social, afin de considérer les besoins des personnes vulnérables
3. Assurer une circulation plus fluide et limiter la circulation des voitures.
4. Nous sommes en faveur d'une densification du chemin d'Oka encore plus en hauteur, afin de sauver la rue Elm (rester à 2 étages, plutôt que 3 étages).

6. Retour en plénière et prochaines étapes

6.1 Retour en plénière : résumé des échanges

Les éléments énumérés à la question 4 sont un résumé des idées exprimées pour chacune des tables et ont fait l'objet d'une présentation par le rapporteur de chaque table à la fin de l'atelier de discussion. Certains éléments ont amené des précisions de la part de l'équipe de la Ville de Deux-Montagnes.

- **CCU et comité ad hoc de citoyens :** Les membres de plusieurs tables avaient des questions concernant le processus de nomination des citoyens siégeant sur le CCU ainsi que sur le futur comité ad hoc de citoyens. Le maire M. Martin a pris le temps d'expliquer le processus de nomination des membres du CCU. Il a aussi clarifié que celui-ci est différent du comité *ad hoc* de citoyens qui sera créé spécifiquement pour le suivi du projet de TOD Grand-Moulin.
- **Préoccupations concernant la gestion de la transition entre les bâtiments existants et les nouvelles constructions :** Les membres d'une table se sont dits préoccupés concernant la gestion de la transition entre les bâtiments existants et les nouvelles constructions qui vont s'ajouter au gré des opportunités. Le directeur général M. Ferland a alors expliqué la volonté de la Ville d'encadrer les transitions entre les secteurs.
- **L'accès à l'eau, un élément distinctif de Deux-Montagnes :** Les membres d'une table ont souligné que la proximité avec les berges de la rivière était un atout important du secteur et de la municipalité, et fait en sorte que Deux-Montagnes se démarque de Montréal. Le maire M. Martin a alors renchéri en affirmant que l'attrait de l'eau et des pistes cyclables étaient souvent mentionnés comme des éléments distinctifs de la Ville. Il a aussi mentionné la volonté de la Ville de prévoir ou permettre différentes actions pour que les citoyens puissent mieux profiter du bord de l'eau. Il a notamment été question de l'arrivée imminente du projet Éconature comprenant une rampe d'accès à l'eau pour les kayaks et la volonté d'aménager une patinoire sur la rivière en hiver.

6.2 Prochaines étapes

La prochaine rencontre est prévue le 4 juin prochain. Elle portera sur la suite du processus de collaboration entre la Ville et les citoyens et sur la présentation du règlement modifié.

Toutes les informations concernant la démarche se trouvent sur le site web de la Ville de Deux-Montagnes : <http://www.ville.deux-montagnes.qc.ca/consultations-publiques/>

