



Aire TOD de la gare Grand-Moulin

Activité participative 2 | 20 mars 2019 : Formes souhaitables de densification 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 membres du conseil municipal. Il passe ensuite la parole aux représentants de Vivre en Ville qui assureront l'animation de l'activité participative.

2. Rappel des objectifs de la démarche et de ses différentes étapes

2.1 Projet *Oui dans ma cour!*

La présentation de Vivre en Ville s'amorce par un bref retour sur le projet **Oui dans ma cour! S'allier pour des milieux de vie de qualité** que mène l'organisme partout à travers le Québec.

C'est dans le cadre de ce projet que Vivre en Ville accompagne la Ville de Deux-Montagnes, plus particulièrement pour la réflexion entourant le secteur de l'aire TOD (transit-oriented development) de la gare Grand-Moulin.

2.2 Objectifs et différentes étapes de la démarche

Les objectifs généraux de la démarche d'accompagnement sont:

- Stimuler le dialogue entre les parties prenantes et adopter une réglementation qui répond aux aspirations de l'ensemble des parties prenantes, dont les 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, il est annoncé que pour répondre aux nombreuses préoccupations citoyennes exprimées lors de la première activité participative du 28 février 2019, 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 d'accompagnement **Oui dans ma cour!** se déroulera en trois 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.
- Fin mai 2019 (date à confirmer) : Balises pour un encadrement de la densification permettant une meilleure prise en compte des préoccupations et aspirations citoyennes.

De plus, le conseil municipal de la Ville de Deux-Montagnes a présenté un second avis de motion à la séance du 14 mars 2019 concernant le projet de règlement n°1638. Ce second avis de motion vient prolonger l'effet de gel en vigueur dans les zones visées par le règlement.



3. Réponses aux principales interrogations

Après un retour sur les enjeux et préoccupations partagées par les citoyens lors de la séance du 28 février, Vivre en Ville propose de passer en revue les principales interrogations émises par les citoyens lors du premier atelier.

Question 1 : Quelle est la densité actuelle de l'aire TOD de la gare Grand-Moulin?

Selon le calcul de la municipalité régionale de comté (MRC) de Deux-Montagnes, la densité actuelle de l'aire TOD de la gare Grand-Moulin est de 18,1 logements à l'hectare. Pour effectuer le calcul, la MRC a utilisé les données du plus récent rôle d'évaluation foncière (2018).

Question 2 : 60 logements à l'hectare, ça ressemble à quoi?

La cible de 60 logements à l'hectare peut être calculée de différentes façons, notamment par lot ou par secteur.

Si on la calcule par lot, on doit utiliser la superficie du terrain et faire une règle de trois afin de déterminer le nombre de logements nécessaires pour atteindre la cible. Par exemple, sur un terrain de 0,05 hectare, il faudrait construire trois logements pour atteindre 60 logements à l'hectare (figure 1).

Réponses aux principales interrogations 60 logements à l'hectare, ça ressemble à quoi? Ça dépend si on le calcule par lot... 60 logements a l'hectare Superficie : env. 0,05 hectare Logements : 3 logements 8 e avenue, Deux-Montagnes / Google Earth

Figure 1 : Densité de 60 logements à l'hectare à l'échelle d'un lot

La cible de 60 logements à l'hectare peut aussi être calculée par secteur. Le quartier Bois-Franc dans l'arrondissement Saint-Laurent à Montréal possède, selon la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM), une densité de 60 logements à l'hectare (figure 2).

Réponses aux principales interrogations

60 logements à l'hectare, ça ressemble à quoi?

Ou si on l'évalue pour un secteur...





Quartier Bois-Franc / Source : Caribb. Flickr | CMM, fiche TOD Bois-Franc

Figure 2 : Densité de 60 logements à l'hectare à l'échelle d'un secteur

Les cibles de densité fixées par la CMM visent à assurer un redéveloppement du secteur qui permet une augmentation du nombre de ménages habitant à proximité immédiate des gares de trains, notamment des futures gares du REM (figure 3).



Figure 3 : Rayon de marchabilité de la gare Grand-Moulin (source : CMM)

Les diapositives 16 à 26 sont présentées. Il est souligné que même si la réglementation permettra la densification du secteur Grand-Moulin, seuls les propriétaires voulant mettre de l'avant un projet de reconstruction feront en sorte que le quartier se densifiera.



Plusieurs questions ont été posées sur l'obligation de permettre l'atteinte de la cible de 60 logements par hectare sur l'ensemble des lots de l'aire TOD (figure 3) ou seulement sur une partie de ceux-ci. Il est apparu que des précisions supplémentaires devraient être apportées à cet effet (voir encadré « Précisions sur la cible de densité »).

Précisions sur la cible de densité

Après échange avec la MRC et la Ville de Deux-Montagnes, il a été clarifié que les lots où la cible doit être atteinte sont identifiés par la MRC, en collaboration avec la municipalité, en fonction de différentes considérations. Dans le projet de Schéma d'aménagement et de développement révisé, ces lots sont appelés « espaces propices au redéveloppement ». Après les deux premières rencontres, il apparait que ces éléments et considérations devraient être plus clairement communiqués. Les préoccupations citoyennes pourront également être intégrées à l'identification de ces lots. Ces éléments feront partie des recommandations de Vivre en Ville.

Question 3 : Combien de ménages supplémentaires sont attendus dans l'aire TOD de la gare Grand-Moulin?

Parallèlement à la cible de densité qu'elle fixe, la CMM demande aux MRC et aux Villes qui la composent que 40% des nouveaux ménages qui arrivent sur son territoire soient dirigés vers les aires TOD.

La MRC de Deux-Montagnes utilise les projections démographiques fournies par l'Institut de la Statistique du Québec (ISQ) pour évaluer le nombre de ménages qui arrivera sur son territoire. Ainsi, elle attend environ 7 300 nouveaux ménages d'ici 2031. La CMM donne pour objectif de diriger 40% de cette croissance vers les aires TOD de la MRC, qui sont toutes deux situées sur le territoire de Deux-Montagnes, ce qui donne un ordre de grandeur de 2 920 ménages.

La CMM et la MRC souhaitent donc qu'une partie des 2 920 ménages attendus s'installent dans l'aire TOD de la gare Grand-Moulin (et l'autre partie dans l'aire TOD de Deux-Montagnes). Tel que mentionné séance tenante, il est difficile d'évaluer la proportion exacte de ménages attendue dans l'aire TOD de la gare Grand-Moulin spécifiquement, puisque cela dépendra des projets de construction et de redéveloppement qui prendront place dans le quartier.

Précisions sur le nombre de ménages attendus dans les deux aires TOD de Deux-Montagnes

La MRC précise que la volonté de diriger 40% des nouveaux ménages d'ici 2031 vers les aires TOD de la MRC est un objectif qui devrait se traduire dans la planification municipale. Néanmoins, il ne s'agit pas de la capacité d'accueil réelle des aires TOD de Deux-Monagnes et Grand-Moulin. Ces chiffres ont été mentionnés pour donner un ordre de grandeur des attentes de la CMM.

De plus, un échange avec la MRC et la Ville de Deux-Montagnes a permis de préciser qu'il n'est pas pertinent de considérer la superficie totale de l'aire TOD pour évaluer quelle proportion des ménages sera dirigée dans chacune des aires TOD. Les espaces propices au redéveloppement dans ces aires TOD ont été identifiés par la MRC, en collaboration avec la municipalité. Ces espaces ont été identifiés selon l'analyse de la situation de chacune des deux aires TOD sur le territoire de la municipalité. L'accueil des nouveaux ménages dépendra de la réglementation en place et de la volonté des propriétaires actuels ou futurs de redévelopper leurs lots.



Question 4 : Comment la municipalité s'assure-t-elle de la cohérence de la planification urbaine à l'échelle de la ville ?

Madame Nathalie Lavoie, directrice de l'urbanisme de la Ville de Deux-Montagnes, explique que la Ville de Deux-Montagnes assure une cohérence de sa planification à travers le plan d'urbanisme (dernière mise à jour datant de janvier 2011). Depuis 2013, ce plan d'urbanisme prévoit une planification détaillée pour le secteur de l'aire TOD Grand-Moulin (c'est le rôle du programme particulier d'urbanisme - PPU), compte tenu du rôle stratégique que ce secteur joue à l'échelle de la Ville.

Question 5 : Pourquoi le secteur Grand-Moulin, incluant le chemin d'Oka, est-il considéré comme le centre-ville de Deux-Montagnes ?

Madame Lavoie souligne que le secteur Grand-Moulin et le chemin d'Oka jouent un rôle particulier à l'échelle de la Ville, compte tenu de :

- L'accès au transport en commun structurant ;
- La concentration de commerces ;
- La présence du chemin principal, lien avec le Vieux-Saint-Eustache ;
- Le paysage distinctif avec le bord de l'eau.

Ces qualités font du chemin d'Oka une centralité qui pourra être renforcée par le redéveloppement urbain du secteur qui l'avoisine.

Question 6 : Est-ce que les infrastructures et équipements ont la capacité d'accueillir les nouveaux ménages prévus?

Madame Lavoie précise que la direction de l'urbanisme est en constante discussion avec les autres services municipaux (travaux publics, loisirs, etc.) et avec ses nombreux partenaires (MRC, commission scolaire, CIUSSS, etc.) afin d'assurer l'adéquation entre le nombre de nouveaux ménages attendus à Deux-Montagnes et la capacité des infrastructures municipales et des équipements collectifs.

Préoccupations émises par les participants en lien avec les réponses aux principales interrogations

- Il serait souhaitable d'obtenir plus de détails sur les calculs présentés, pour une meilleure compréhension des obligations et de l'ampleur de la densification à venir, dont le nombre de ménages à venir.
- Des participants ont réitéré différentes préoccupations à l'égard de la densification du quartier Grand-Moulin. Des participants auraient aimé discuter de la vision d'avenir du secteur de manière plus générale plutôt que des formes souhaitables de densification.
- Des précisions ont été demandées sur le rôle de Vivre en Ville dans la démarche.

4. Présentation de l'activité participative

L'objectif de la présente activité participative est de mieux cerner les préoccupations à l'égard des formes que peut prendre la densification, afin de permettre à Vivre en Ville de faire des recommandations à la Ville de Deux-Montagnes sur les modalités d'encadrement de celle-ci au



sein de l'aire TOD Grand-Moulin.

Différents types bâtis ont été présentés aux participants afin qu'ils puissent commenter des exemples des formes que pourrait prendre le redéveloppement de l'aire TOD. À l'aide de ces exemples (figure 5), ils sont invités à identifier à quels endroits du quartier ils jugent souhaitable de voir apparaître les différents types bâtis.

Vivre en Ville a réalisé une analyse morphologique sommaire des zones visées par la démarche. Cette analyse recense les différences dans les formes urbaines de chaque secteur (taille des parcelles, gabarit des bâtiments, éléments paysagers, etc.). Cette analyse sommaire a supporté la confection du matériel visuel mis à la disposition des participants et appuiera les recommandations à venir.

4.1 Déroulement de l'activité participative

Les participants étaient répartis en dix tables de discussion, sur lesquelles étaient déposées une grande carte des zones visées par les modifications réglementaires découpées en secteurs (figure 4), ainsi que des fiches présentant différents types bâtis par secteur (figure 5).

Les résidents du secteur Grand-Moulin étaient invités à structurer leurs échanges autour de deux consignes :

- Atelier A « De quoi aura l'air mon voisin? » : Identifiez les points forts et les points faibles de chaque type bâti présenté pour les différents secteurs de l'aire TOD de la gare Grand-Moulin
- Atelier B « De quoi aura l'air mon quartier? » : En équipe, combinez les types bâtis d'un secteur avec ceux des autres secteurs identifiés sur la carte afin d'atteindre la cible de densité (240 points / 4 secteurs = 60 logements par hectare).

Un porte-parole a été identifié parmi les participants pour chacune des tables. À la fin de l'activité, celui-ci a résumé en trois points les discussions ayant pris place autour de sa table.

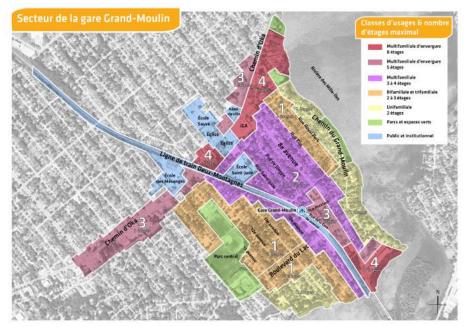


Figure 4 : Carte des secteurs (numérotés de 1 à 4) utilisée dans le cadre de l'atelier participatif



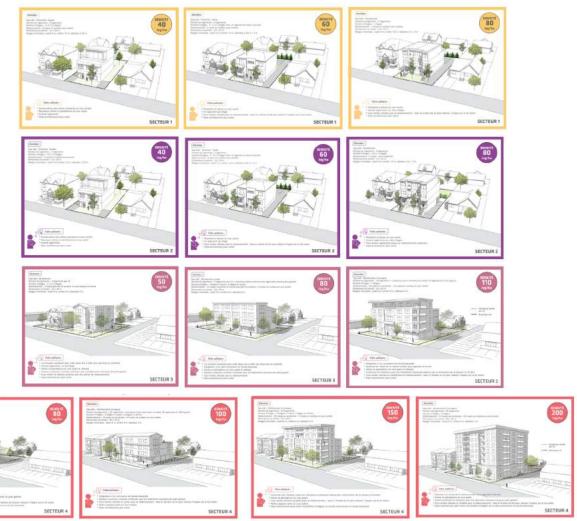


Figure 5 : Types bâtis représentant différentes densités, présentés pour chacun des secteurs identifiés sur la carte

5. Résumé des discussions

Un résumé thématique des discussions de l'activité participative est proposé ci-dessous. Une synthèse par table des échanges est présentée en annexe du compte rendu.

Des participants ont souligné avoir manqué de temps pour compléter les deux ateliers. Les échanges ont tout de même permis de relever plusieurs considérations sur les secteurs à prioriser pour des types bâtis de plus forte densité et sur les éléments à considérer pour tendre vers une intégration plus harmonieuse des nouveaux bâtiments. En ce sens, les « résultats » des ateliers sont transmis de manière qualitative, sans insister sur un type bâti en particulier. À titre indicatif, le tableau 1 résume les types bâtis retenus prioritairement par secteur, mais la richesse des échanges fait davantage foi de l'avis des participants, puisque ces types bâtis étaient présentés en exemple afin de susciter les réflexions.

À noter que le présent compte rendu ne tient pas compte des commentaires transmis par écrit, dont la transmission est attendue au plus tard à la mi-avril. Ils seront pris en compte dans le rapport de Vivre en Ville.

5.1 Sur la démarche et l'activité participative du 20 mars 2019

Durant l'activité, de nombreuses préoccupations ont été émises sur différents aspects de l'activité en elle-même :

- Assimiler l'information disponible et compléter les réponses aux ateliers aurait demandé plus de temps;
- À ce stade de la réflexion, plusieurs participants ont jugé prioritaire de plutôt discuter des secteurs et des sous-secteurs à prioriser pour la densification. La plupart l'ont fait, mais certains ont souligné que cela aurait dû constituer l'un des deux ateliers.
- Les participants souhaitent discuter de l'ensemble des enjeux de requalification du secteur pour y inclure tous les principes du TOD, dont la sécurité des déplacements actifs et la mixité des activités (commerces, écoles, parcs, etc.). Se prononcer sur les formes souhaitables de densification leur apparaissait insuffisant.
- Des participants ont souligné la qualité de la réflexion faite pour le secteur de même que les outils préparés.

5.2 Encadrement du développement et planification détaillée du secteur

L'application des outils d'urbanisme existants devrait être renforcée afin de mieux encadrer les nouveaux projets et de préserver le caractère du quartier (notamment le programme particulier d'urbanisme (PPU) et le plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)). Les citoyens devraient être mis à contribution pour bonifier ces outils. Certains ont proposé que soit formé un bureau de projet dédié à la planification et à la gestion du développement des aires TOD de la municipalité, démarche incluant l'ensemble des considérations d'aménagement d'un TOD

L'importance d'orienter le développement de l'aire TOD en s'inspirant de projets exemplaires de TOD est soulignée, tant pour l'aménagement du secteur que pour le processus de planification.

La sollicitation faite par des promoteurs dans le quartier est déplorée, notamment auprès de personnes âgées. Pour y remédier, certains proposent d'encadrer cette sollicitation, par exemple à l'aide d'un registre.

5.3 Concentration de la densité sur certaines rues du secteur résidentiel

L'ensemble des dix équipes a mentionné la nécessité de prioriser et de concentrer les types bâtis proposant une plus forte densité sur les rues du quartier plus larges et déjà en transformation. Il est proposé de redessiner les secteurs présentés sur la carte.

Dans les secteurs 1 et 2, à vocation résidentielle, permettre des types bâtis proposant une plus forte densité sur la 8e Avenue et le boulevard du Lac est mentionné. Un réaménagement complet et prioritaire de ces rues est proposé afin que ces rues soient plus sécuritaires et accueillantes pour tous les modes de déplacements (marche, vélo et automobile).

Suivant cette logique, la plupart des citoyens proposent des types bâtis de plus faible densité sur les rues à vocation résidentielle qui sont plus étroites et dont la transformation n'est pas encore amorcée. Par exemple, un différentiel de seulement un étage avec les voisins pourrait permettre une intégration réussie. Des dispositions devraient être prises pour respecter le désir d'intimité des résidents ainsi que le caractère distinctif du secteur Grand-Moulin (arbres matures, style champêtre, etc.).



5.4 Requalification du chemin d'Oka

Le chemin d'Oka est identifié comme un axe structurant à requalifier en priorité. Tous s'entendent pour permettre des types bâtis de plus forte densité sur ce chemin qui traverse le secteur. Les participants demandent à être mis au fait de la réflexion globale sur la transformation de cet axe. Ils souhaitent s'assurer que celui-ci soit transformé en véritable rue principale sur laquelle il serait possible de retrouver plus de commerces et de services de proximité accessibles en transport actif.

De façon générale, les participants sont favorables à l'implantation de bâtiments plus hauts sur le chemin d'Oka. La hauteur maximale des bâtiments à construire sur le chemin d'Oka ne fait pas consensus (4 à 8 étages), mais la plupart des participants semblent ouverts aux types de bâtiments plus hauts en façade, et plus bas à l'arrière, permettant ainsi une meilleure transition avec les bâtiments adjacents de plus petit gabarit.

Les commerces en rez-de-chaussée sont mentionnés à de nombreuses reprises comme un incontournable de la transformation du chemin d'Oka. Les citoyens apprécient également les stationnements souterrains qui permettent de libérer de l'espace sur les lots pour la végétalisation et la plantation d'arbres.

5.5 Préférences à l'égard de certains types bâtis

De manière générale, certains types bâtis par secteur ont été préférés par les participants (voir tableau 1 en annexe).

Pour les rues à vocation résidentielle des **secteurs 1 et 2**, le type bifamilial de deux étages et demi a été mentionné à maintes reprises. Différentes raisons sont évoquées :

- Assez spacieux pour accueillir des ménages avec enfants.
- Intimité des voisins à l'arrière préservée grâce à la terrasse en façade.
- Implantation qui permet une plus grande végétalisation du lot.

Par contre, le nombre de stationnements par logement est remis en question. On craint une augmentation de l'utilisation du stationnement sur les rues résidentielles locales, ce qui apparait problématique vu qu'elles sont étroites.





Figure 6 : Exemples de forme de densité retenus par une majorité de tables pour les secteurs 1 et 2 (exemples identiques)

Pour le secteur 3 regroupant la portion ouest du chemin d'Oka et les abords de la gare, le type



bâti multifamilial jumelé de 4 étages à l'avant et de 3 étages à l'arrière est préféré par plusieurs tables lors de l'activité participative. Cet exemple est surtout apprécié pour la transition douce qu'il propose avec les maisons de la rue située à l'arrière. Les citoyens sont particulièrement sensibles aux enjeux d'intégration avec l'existant.



Figure 7 : Exemples de types paris recenus par une majorite de tables pour le secteur 3

Finalement pour le **secteur 4**, qui inclut la portion est du chemin d'Oka près de la rivière et au croisement de la 8e Avenue, les citoyens ont exprimé la volonté de permettre des bâtiments de type multifamilial d'envergure. Toutefois, l'avis des participants est partagé sur le nombre d'étages souhaitable. Aux tables qui ont identifié leurs préférences, une (1) a opté pour le 3 étages, deux (2) ont opté pour le 4 étages, trois (3) ont opté pour le 6 étages et deux (2) ont opté pour le 8 étages. Tous s'entendaient toutefois pour que densité soit conditionnelle à un effort global de requalification du chemin d'Oka et de dynamisation commerciale.







Figure 8 : L'avis des tables est partagé sur le type bâti le plus souhaitable pour le secteur 4

5.6 Préserver et favoriser le verdissement du quartier

De manière générale, les participants ont exprimé leur préoccupation quant à la préservation de la végétation et des arbres matures qui abondent dans le quartier. Pour chaque nouveau projet, ils jugent que les arbres matures devraient être préservés, dans la mesure du possible. De plus, il est proposé qu'un minimum de surface à végétaliser soit obligatoire pour chaque nouvelle construction et que les arbres coupés soient remplacés par des arbres matures.

5.7 Préservation du patrimoine, du style et du caractère du quartier

Les citoyens sont particulièrement préoccupés par la préservation du caractère unique du quartier, notamment son style architectural champêtre, de même que sa valeur patrimoniale et historique. De plus, ceux-ci souhaitent aussi que le quartier demeure un lieu sécuritaire et propice à l'établissement de familles, et que les propriétés soient bien entretenues.

6. Prochaines étapes

La prochaine rencontre est prévue à la fin du mois de mai 2019 (date à confirmer).

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/

La Ville de Deux-Montagnes offre aux citoyens de transmettre leurs commentaires écrits jusqu'à la mi-avril à l'adresse consultationpublique@ville.deux-montagnes.qc.ca.



ANNEXE Synthèse des discussions par table

Synthèse - notes préalables

Cette synthèse présente les préoccupations et recommandations émises à chaque table. L'activité visait à stimuler les réflexions des participants sur les différentes modalités d'encadrement de la densification et de la requalification du secteur. À titre indicatif, le tableau 1 résume le choix des différentes tables à l'égard des types bâtis ; il est à noter que ces choix ne constituaient pas une fin en soi, mais bien un support visuel servant à alimenter les échanges.

Table 1

Trois éléments incontournables mentionnés en plénière

- 1. Préserver les espaces verts et encadrer le reboisement
- 2. Prévoir le zonage en paliers afin d'éviter d'avoir un différentiel de plus d'un étage entre les bâtiments voisins
- 3. Conserver les commerces et en ajouter dans les secteurs 3 et 4

- Plusieurs mesures spécifiques et détaillées afin d'encadrer le développement du secteur de la gare Grand-Moulin sont proposées. Une liste de quinze (15) points clés a été rédigée (voir ci-bas).
- L'application de certains outils d'urbanisme qui sont déjà en place tels que le plan d'implantation et d'intégration architectural (PIIA) est questionné. Ces outils devraient être améliorés à la lumière des préoccupations citoyennes.
- Les participants sont favorables à la densification prioritaire sur la 8^e avenue et le chemin d'Oka, jugés plus propices pour ce type d'intervention.
- Les stationnements devraient être en souterrains afin de maximiser la végétalisation des lots.
- Pour les secteurs 1 et 2, le modèle trifamilial triplex est préféré (60 logements à l'hectare). Le style des cottages avoisinants devrait être mis de l'avant pour préserver le caractère du secteur.
- Offrir des logements spacieux (4 et demi ou 5 et demi) permettrait l'établissement de familles.
- Les citoyens se montrent favorables au multifamilial sur 3 étages (80 logements par hectare) pour les secteurs 3 et 4.
- Une gradation de hauteur permettrait de respecter le caractère du milieu, par une densification progressive. Ainsi, le secteur 1 devrait accueillir les plus petits gabarits pour graduellement s'accroître dans le secteur 2.
- Des types bâtis de plus forte densité est proposée pour les secteurs 3 et 4 de la carte, situés sur le chemin d'Oka et aux abords de la gare Grand-Moulin. Les types bâtis multifamiliaux privilégiés sont ceux permettant d'atteindre des cibles de 110 logements par hectare pour le secteur 3 et de 200 logements par hectare pour le secteur 4.
- Cette densification dans les secteurs 3 et 4 pourrait se faire à condition qu'un maximum



d'établissements commerciaux soit conservé et que des logements soient ajoutés aux étages supérieurs et que la construction de stationnements au sous-sol soit favorisée.

- Plusieurs recommandations générales ont été listées :
 - Favoriser les toits verts ou les terrasses sur le toit pour augmenter le taux de verdissement du quartier.
 - Si nécessaire, favoriser le pavé-gazon pour réduire les îlots de chaleur en raison du nouveau bâti.
 - Développer des sens uniques dans les secteurs 1 et 2 pour permettre l'implantation des pistes cyclables, de vignettes pour résidents et des trottoirs.
 - o Recenser les arbres, en conserver un maximum, et mettre à l'amende les coupes non autorisées. Avoir un programme de reboisement.
 - Séparer les trottoirs de la rue par une bande de gazon ou des fleurs.
 - o Rétrécir la marge de recul avant pour augmenter la verdure en arrière lot.
 - o Favoriser les stationnements sous-terrain pour éviter le pavage complet d'un lot.
 - o Réduire la hauteur des immeubles avec toit plat.
 - Élargir la zone de densification pour permettre les triplex déguisés en cottage afin de conserver une harmonie du bâti.
 - Densification maximale des secteurs 3 et 4.
 - o Permettre la création de petits commerces de proximité sur la 8e avenue.
 - Améliorer le PIIA en supervisant davantage le choix des matériaux et l'implantation des nouvelles règles d'aménagement, et garder publiques les dérogations exceptionnelles.
 - o Préserver au maximum les parcs et même en ajouter lorsque possible.
 - Conserver un maximum de commerces sur le chemin d'Oka et favoriser la création d'espaces commerciaux au premier étage d'immeubles à logements en hauteur. Avec stationnement sous-terrain quand c'est possible.
 - Conserver le principe du 45 degrés pour les différences de hauteur entre les bâtiments voisins dans le secteur 1.

Table 2

Trois éléments incontournables

- 1. S'assurer que la réglementation municipale permette de préserver la verdure et les arbres matures.
- 2. Concentrer la densification sur le chemin d'Oka et la 8e avenue et conserver les autres rues en unifamiliale (1 à 2 étages).
- 3. Créer et conserver des lieux publics et des espaces de vie (parcs, aires de pique-nique, fontaines, bancs, pistes cyclables et trottoirs vers les principales destinations).

- Tendre vers une densification minimale du secteur Grand-Moulin.
- Favorables à des types bâtis d'une densité un peu plus forte sur les rues plus larges telles que la 8e avenue et le chemin d'Oka
- Préserver le type bâti unifamilial d'un à deux étages pour toutes les autres rues comme Dieppe, St-Jude, Elm, Royal Park, Grand-Moulin, etc.



- Préservation des arbres et de la verdure propres au secteur. Ils se sont aussi montrés favorables à l'aménagement d'espaces publics et ont exprimé le souhait que le quartier soit plus accessible pour les personnes à mobilité réduite.
- Pour les secteurs 1 et 2, le bifamilial duplex est le modèle à privilégier. Les autres exemples de type bâti sont mis de côté pour les deux premiers secteurs. Selon les participants, ce type favorise la conservation de l'ambiance familiale du quartier, le respect du style des maisons déjà construites, et une meilleure conservation des arbres. Ce type serait acceptable, mais est assorti de plusieurs conditions :
 - être limité à deux étages et non pas 2 étages et demi comme montrés sur la fiche exemple.
 - o Conserver des marges latérales minimum.
 - o Ne pas bâtir plus d'un étage de plus que la maison voisine.
 - o Rendre obligatoire le verdissement des cours.
 - o Éviter les balcons dans la cour arrière au 2e étage et au-delà.
 - Planter et conserver les arbres matures.
 - o Concentrer le type bifamilial sur la 8e avenue pour laisser place au type unifamilial sur les autres rues des secteurs 1 et 2.
 - Favoriser des pratiques de développement durable (panneaux solaires et toits verts).
 - Obliger l'aménagement de haies en cour arrière.
 - o Favoriser l'harmonie architecturale.
- Pour ce qui est des secteurs 3 et 4, les citoyens considèrent que les types bâtis montrés en exemple défigureraient le quartier et lui retireraient son caractère familial et champêtre. Néanmoins, les réserves exprimées quant à la densification sont plus nuancées pour les secteurs du chemin d'Oka et de la gare.
 - o le multifamilial de 3 étages, est proposé pour le secteur 3 sur les rues Rockland et de la Gare (50 logements par hectare) et il est demandé d'assurer une certaine gradation par rapport aux bâtiments des rues avoisinantes.
 - Pour ce qui est de la portion ouest du chemin d'Oka, une densité moyenne formée de multilogements de 4 étages (80 logements par hectare) serait acceptable et permettrait une meilleure transition avec les maisons unifamiliales qui se trouvent sur les rues derrières.
- Pour ce qui est du secteur 4, correspondant à l'est du chemin d'Oka, les citoyens sont ouverts à des types bâtis de plus forte densité se traduisant par du multifamilial d'envergure de 5 étages sous certaines conditions soit :
 - o Planter et conserver les arbres matures.
 - Avoir un aménagement paysager (verdure) à l'avant.
 - o Favoriser le stationnement intérieur.
 - Assurer une harmonie architecturale.
 - Éviter les styles architecturaux modernes (formes carrées).
 - o Offrir des commerces et des services aux citoyens (cliniques et restaurants).
 - Mettre des haies à l'arrière des cours pour diminuer l'impact de la densité.
 - o Privilégier les murs et les toits verts.
- Il est recommandé de créer un fonds pour aider à la rénovation des maisons afin de les aider à s'intégrer et/ou s'améliorer.
- Le minimum de superficie de lot devrait être de 1 000 mètres carrés (comme dans le règlement 1622 adopté en juillet 2018) pour des maisons bifamiliales ou multifamiliales au lieu de 450 mètres carrés (projet de règlement 1638, avis de motion en janvier 2019).



Trois éléments incontournables

- 1. Concentrer le développement sur le chemin d'Oka et la 8e avenue ainsi que sur les rues immédiatement adossées aux rails.
- 2. À part, la 8e avenue et l'îlot délimité par la rue Dieppe, le secteur 2 devrait se limiter à 2 étages seulement.
- 3. Garder des espaces verts et préserver les arbres matures.

- L'activité ne porte pas sur les objets sur lesquels les participants auraient souhaité se prononcer à ce stade de la réflexion. Les échanges devraient porter sur les secteurs où la densification est proposée, pour en redessiner les limites.
- Les participants sont en faveur d'une densification, surtout en ce qui a trait à une revalorisation complète du chemin d'Oka. Ils sont aussi favorables à des types bâtis proposant une densité plus forte près de la voie ferrée.
- Pour les secteurs 1 et 2, l'exemple de bifamilial duplex sur 2 étages et demi est considéré comme acceptable.
- Le multifamilial de 3 étages est aussi considéré, mais uniquement sur les lots directement adossés à la voie ferrée afin de créer une zone tampon. Des commerces sont même suggérés à cet endroit.
- Il est proposé de permettre une densité plus importante qu'actuellement prévue sur l'îlot délimité par les rues Dieppe, Cedar et 8e avenue (actuellement dans le secteur 2) afin d'y concentrer le type bâti multifamilial d'envergure allant jusqu'à 5 étages.
- Pour le secteur 3 à l'ouest du chemin d'Oka et près de la gare, les trois types d'exemples de densité sont les bienvenus. Pour les citoyens, il serait important que l'arrière des bâtiments soit moins élevé que la façade afin d'assurer une certaine gradation avec les bâtiments existants de plus petit gabarit à l'arrière, qu'il y ait le plus de commerces possible au rez-de-chaussée, et que le style architectural soit en harmonie avec l'existant.
- Les types présentés en exemple pour le secteur 4 apparaissent aussi les bienvenus sur les lots à l'ouest du chemin d'Oka. Par contre, les citoyens ont certaines réserves concernant le multifamilial d'envergure près de la rivière des Mille-Îles. Ils souhaitent éviter que les vues et l'accès à la rivière soient obstrués et privatisés.



Trois éléments incontournables

- 1. Conserver le caractère familial du secteur.
- 2. Densifier d'abord le Chemin d'Oka, la 8e avenue et le boulevard du Lac.
- 3. Conserver les arbres et la verdure.

- Il est proposé que la Ville de Deux-Montagnes mette sur pied un bureau de projet dédié à la planification et à l'implantation d'une aire TOD.
- Il est demandé à la Ville que les outils d'urbanisme déjà en place tels que le PPU et le PIIA soient respectés.
- Les types bâtis permis devraient répondre aux besoins de familles. Il est question de logements assez spacieux pour qu'elles puissent rester dans le secteur pour plusieurs années.
- Pour les secteurs 1 et 2, à vocation résidentielle, l'exemple de bifamilial en duplex est remis en question par une partie du groupe qui serait plus favorable à des jumelés ou des maisons de ville, compte tenu de la hauteur des exemples montrés (minimum de deux étages et demi). D'autres citoyens, pour leur part, permettraient un bâtiment de deux étages et demi à condition que :
 - o La séquence de densité soit graduelle.
 - o Les opérations de remembrement soient limitées.
 - o Il n'y ait pas de balcon à l'arrière.
 - o L'architecture soit en harmonie avec l'existant.
 - o Les marges de recul soient harmonisées.
 - o Des matériaux nobles qui vieillissent bien soient utilisés.
 - Soit respecté un minimum de diamètre de tronc pour les arbres replantés ou plantés.
 - Si le demi-sous-sol ne peut pas être excavé, faire seulement 2 étages.
- Pour les secteurs 1 et 2 toujours, les citoyens sont plus ouverts aux plex sur les rues plus importantes comme la 8e avenue, le boulevard du Lac et la rue Cedar. Il est aussi proposé que ces rues soient aménagées afin de diminuer la vitesse et la circulation de transit.
- Pour les secteurs 3 et 4 respectivement, le multifamilial d'envergure de 4 étages en avant et 3 étages en arrière, ainsi que le multifamilial d'envergure de 6 étages en avant et 4 étages en arrière semblent être un bon compromis afin de compenser la densité plus faible dans les secteurs résidentiels.
- Pour ce qui est du chemin d'Oka et du secteur de la gare, les citoyens sont ouverts à une plus grande densité, mais à condition qu'une mixité d'usages, dont des commerces, soit mise de l'avant sur le chemin d'Oka ainsi que sur les rues Rockland et de la Gare près de la gare Grand-Moulin.



Trois éléments incontournables

- 1. Garder le niveau de densité le plus bas. Dans le cas d'une nouvelle construction de 2 étages plus haut que le voisin, obliger la plantation d'un écran végétalisé pour préserver l'intimité.
- 2. Favoriser une gradation de la densité en permettant une plus forte densité le long des axes de circulations les plus larges comme le chemin d'Oka.
- 3. Conserver le patrimoine.

- Les obligations de densification gagneraient à être clarifiées. Les modalités de l'activité participative sont également questionnées. On se demande notamment s'il serait possible de densifier au minimum partout, pour ne pas avoir de grandes disparités avec les bâtiments existants.
- La préservation du patrimoine et de l'histoire du quartier, principalement le long des berges, est une préoccupation importante. Le caractère du quartier et son style architectural doivent être respectés, surtout pour les interventions ailleurs sur le chemin d'Oka.
- La délimitation des secteurs doit être revue afin de permettre une transition cohérente avec les bâtiments existants.
- La requalification du chemin d'Oka est un élément qui fait consensus. Sur ce chemin, des projets immobiliers mixtes et multifonctionnels (salle de réunion, condos, bureaux, commerces dans le même immeuble) devraient être privilégiés afin de dynamiser ce lieu, de créer de la diversité dans le quartier et de rapporter plus de taxes municipales.
- Les citoyens sont aussi préoccupés par l'arrivée de plusieurs nouveaux logements locatifs dans le quartier et mettent de l'avant la construction de types bâtis plus favorables à des modes de tenure mettant de l'avant la propriété.
- Finalement, le boulevard du Lac est défini comme un axe de densification prioritaire. Selon eux, la rue est plus large, la hauteur s'y intègrerait mieux.
- Certains citoyens rejettent, a priori, tout type de densification suggérée.
- Cependant, pour les secteurs 1 et 2 :
 - o la principale préoccupation émise est de minimiser le nombre d'étages pour s'harmoniser avec les bâtiments voisins. Les enjeux de qualité de vie, d'éclairage naturel, de stationnement restreint et de circulation sont soulevés.
 - o les exemples de densité les moins élevés sont mis de l'avant (bifamilial 2 étages) afin de respecter le caractère historique et patrimonial du quartier. Le choix de construire des nouveaux bâtiments de 2 étages pourrait être fait à condition de conserver les matériaux et les types de revêtement extérieur existants dans le quartier et de conserver une proportion plus grande de propriétaires occupants.
- Concernant le secteur 3, l'exemple de multifamilial jumelé sur 4 étages a été identifé.
- Concernant le secteur 4, différents éléments de l'exemple du multifamilial d'envergure de 6 étages à l'avant et de 4 étages à l'arrière sont appréciés, dont la terrasse et le stationnement qui se trouvent tous deux à l'arrière. Les citoyens suggèrent qu'il y ait



- plus de commerces au rez-de-chaussée et que les bâtiments soient conçus de manière à fournir le maximum de lumière naturelle à ses occupants.
- Les autres types bâtis présentés sont soit trop peu ambitieux (multifamilial d'envergure 3 étages et 4 étages) ou trop massifs (multifamilial d'envergure 8 étages) pour le chemin d'Oka.
- Une densité résidentielle plus grande sur le Chemin d'Oka et près de la gare serait acceptable aux conditions suivantes :
 - Favoriser une plus grande mixité des usages.
 - o Mettre de l'avant des commerces de proximité.
 - o Vitaliser la 8e avenue et le chemin d'Oka.
 - o Préserver la canopée d'arbres existante dans le quartier.
 - o Prioriser le stationnement souterrain.
 - o Favoriser une transition harmonieuse dans le design, par rapport aux voisins.
 - Harmoniser les nouveaux bâtiments avec l'existant, par exemple en limitant la hauteur de ces nouveaux bâtiments à un seul étage supplémentaire par rapport aux bâtiments voisins.
- Il est suggéré de densifier autour des parcs, puisque la proximité de l'espace public ouvert (plutôt que des voisins) permet de mieux accueillir la hauteur.

Trois éléments incontournables

- 1. Verdure : importance de conserver la végétation.
- 2. Circulation.
- 3. Architecture, notamment l'importance des transitions, et modulation entre les zones (p. ex. plus basse densité au sein des quartiers, plus forte densité en bordure des grands axes et des équipements publics comme les écoles).

- L'activité est jugée trop courte et trop en surface, puisque les participants souhaitent participer aux décisions sur l'avenir du quartier.
- Un processus de planification de l'aire TOD d'une durée minimale d'un an, incluant les citoyens, devrait être mis en place afin d'élaborer une vision détaillée pour l'avenir des différents sous-secteurs autour de la gare Grand-Moulin, selon les recommandations de Vivre en Ville. Ce processus amènera ensuite à modifier les règlements de zonage. En ce sens, il faudrait annuler les règlements 1638 et 1622 pour recommencer le processus de planification.
- Il est aussi proposé que la réflexion porte sur le territoire complet du TOD (rayon de 1 kilomètre) si cela peut permettre de répartir l'effort de densification.
- Les participants souhaitent que ce processus permette la prise en compte de l'ensemble des caractéristiques censées être prises en compte dans une aire TOD exemplaire et invitent la Ville à s'inspirer des cas réalisés ailleurs.
- Il est suggéré de densifier autour des équipements publics, afin d'accueillir par exemple plus de familles en bordure des écoles.
- La canopée d'arbres doit être conservée le plus possible, en accord avec le PPU et le PIIA.



- Pour les secteurs 1 et 2, aucun exemple de densité ne semble avoir fait l'unanimité.
 L'effort de plantation en cour avant est apprécié, mais les participants soutiennent que les exemples présentés ne sont pas adéquats pour les deux secteurs, pour différentes raisons :
 - o les marges latérales seraient trop étroites pour les formes de densité
 - o le découpage des secteurs tel que proposé briserait l'harmonie des rues
 - o il ne serait pas possible de creuser des stationnements souterrains
 - o les rues sont trop étroites pour une circulation accrue.
- Pour certains, il serait envisageable d'habiter dans un type bifamilial 2 étages ou d'avoir ce type bâti comme voisin. De jeunes adultes pourraient ainsi décider de rester sur le territoire de la ville dans des maisons bigénérationnelles afin de venir en aide à leurs parents.
- Des types bâtis proposant une densité plus grande sont recommandés près de la voie ferrée afin de créer une barrière pour couper le son.
- Les types bâtis accueillant plus de logements devraient être concentrés sur la 8e avenue ainsi que sur le boulevard du Lac
- Une densité plus grande devrait être permise dans les secteurs 3 et 4 si cela permet de préserver des maisons unifamiliales ou des duplex dans les autres secteurs (1 et 2).

Trois éléments incontournables

- 1. Prévoir un dégradé des hauteurs depuis la gare jusqu'à l'eau et vers le parc central.
- 2. Densifier prioritairement le chemin d'Oka.
- 3. Densifier davantage au nord du chemin d'Oka, au-delà des zones identifiées sur la carte.

- Il est constaté que les secteurs proposés sur la carte ne concernent pas l'ensemble de l'aire TOD. Les rues au nord du Chemin d'Oka devraient être incluses.
- Plusieurs éléments sont source de préoccupations, dont la conservation de l'harmonie et de l'homogénéité de la trame urbaine à l'intérieur de chaque secteur de même que la préservation de la tranquillité des secteurs résidentiels, et ce surtout sur le chemin du Grand-Moulin.
- Une nouvelle délimitation des secteurs devrait être réalisée par rue, et une gradation des hauteurs vers la rivière devrait être prévue afin de ne pas obstruer la vue et d'assurer une harmonisation des nouvelles constructions avec le cadre bâti en bordure de l'eau.
- La gestion de la circulation ainsi que l'aménagement des rues pour accommoder les différents types d'usagers ressort comme une problématique importante à régler en priorité.
- Pour les secteurs 1 et 2, seul le type bâti bifamilial 2 étages ½ a été commenté. Il est mentionné que ce type serait intéressant, car il offre des marges plus larges atténuant ainsi l'impact sur les voisins.
- Selon les sous-secteurs, il y a une ouverture à une diversité de types bâtis dans les secteurs 1 et 2. Cette densification devra cependant se faire en respectant le caractère de chaque rue. En effet, il est proposé que les secteurs et sous-secteurs soient délimités de manière à garantir une certaine homogénéité sur chacune d'entre elles.



- Pour les secteurs 3 et 4, des commentaires ont été émis sur les types bâtis sans nécessairement faire ressortir des préférences. Pour le secteur 4, il est noté que des toits verts pourraient être intégrés aux bâtiments et que le stationnement souterrain serait à prioriser.
- Il a été suggéré d'aménager un sentier piétonnier le long du chemin de fer.
- Une densification plus grande sur le chemin d'Oka et près de la gare est à considérer, ainsi qu'une diversification des commerces et des services offerts. Cette densité serait acceptable aux conditions suivantes :
- Aménagement de toits verts et appropriables sur la plupart des propriétés (espaces de vie).
- Favoriser le stationnement souterrain (dégager les espaces non construits en surface).
- Séparer les secteurs par rues pour assurer l'homogénéité du paysage d'une rue.
- Assurer une transition de 2 étages maximum entre les secteurs.
- Favoriser une densité plus forte et une mixité sur le Chemin d'Oka, en permettant des bâtiments qui proposent plusieurs étages avec des commerces et services au rez-dechaussée.
- Analyser attentivement l'impact sur la circulation, notamment en ce qui a trait au pont vers Laval.

Trois éléments incontournables

- 1. Assurer une intégration harmonieuse de la densification : différentiel d'un seul étage avec les bâtiments existants, conserver les arbres matures, prévenir les nuisances liées au stationnement et prévoir davantage d'espace pour le verdissement des lots
- 2. Une densification plus importante sur le chemin d'Oka et la 8^e avenue
- 3. Malgré la qualité du travail entourant l'activité, le temps imparti est trop court pour mettre à contribution les citoyens, certains ont déjà mis de nombreuses heures afin de contribuer à la réflexion et l'activité ne permet pas de rendre compte de cela.

- La qualité du travail mis en place pour l'activité participative est saluée, mais le temps qui y était alloué est trop court.
- La définition d'une aire TOD nécessite beaucoup plus de temps afin de planifier tous les éléments nécessaires afin de créer un milieu de vie intéressant.
- Il est nécessaire de préserver le cachet et le caractère du quartier qui est son point fort et son attrait distinctif.
- Plusieurs préoccupations ont été exprimées concernant l'espace disponible pour la densification des lots existants.
- Prévoir une certaine gradation entre les secteurs.
- Pour les secteurs 1 et 2, des commentaires ont été émis sur les types bâtis bifamilial 2 étages et demi et multifamilial de 3 étages.
- Le point fort noté pour le premier type est la conservation des arbres existants et de la végétation. Par contre, cet exemple semble trop haut pour les citoyens qui ne désirent pas avoir du 2 étages et demi.



- Pour le deuxième type, des réticences sont émises quant au nombre de cases de stationnement, qu'ils jugent insuffisant. Les participants sont défavorables à ce type puisqu'il offre des logements trop petits pour les besoins de famille. Aussi, l'intimité des voisins risque d'être brimée. Les largeurs des lots existants ne permettent pas d'accueillir ce type de bâtiment.
- Concernant les exemples de densité du secteur 3, ceux-ci ont été rejetés comme comportant trop d'étages. Pour ce qui est du secteur 4, les exemples n'ont pas été commentés de manière formelle.
- Les participants suggèrent de limiter la densification à un logement par étage.
- La problématique des inondations doit être prise en considération.
- La densification du secteur de la gare Grand-Moulin devrait viser la création d'un milieu à échelle humaine.

Trois éléments incontournables

- 1. Améliorer la vie de quartier (bureau, commerces, resto, où il y a de la vie et tout ce fait à
- 2. Préserver les arbres matures et investir dans des parcs et des pistes cyclables.
- 3. Minimiser l'impact de la hausse du nombre de voitures qui sera engendrée par la venue de nouveaux ménages dans le quartier et par la hausse de l'achalandage autour de la gare.

- Le travail effectué par la Ville afin de mieux définir les secteurs est constaté. On souligne que chacun doit mettre du sien pour arriver à une amélioration du quartier.
- Une hauteur d'environ 2 étages devrait être respectée de manière générale dans les secteurs à vocation résidentielle (1 et 2).
- On mentionne un manque d'ambition quant à la délimitation des secteurs et on suggère l'élargissement des secteurs au-delà des limites représentées sur la carte.
- Il est nécessaire d'aménager un milieu de vie, et non pas seulement viser l'atteinte d'une cible de densité. Il est question de parcs, de parcs aquatiques et de coworking.
- La problématique de la sollicitation par les promoteurs immobiliers dans le guartier est soulevée. Cette pratique devrait être encadrée par une priorisation et une planification du développement, ainsi que par une liste de non-sollicitation diffusée par la Ville aux promoteurs. Les citoyens proposent aussi d'exiger que les promoteurs aient un permis avant de solliciter les résidents pour la vente de leur propriété.
- Les points forts et les points faibles de chaque type bâti proposé par secteur ont été énumérés. Dans les secteurs 1 et 2, le type bâti bifamilial sur 2 étages et demi est apprécié pour son harmonie avec le format des maisons adjacentes, pour la mise en valeur de la végétation existante et ajoutée, ainsi que pour la possibilité de rehausser la valeur du quartier sans trop le dénaturer. Du côté des points faibles, ce type permet moins d'espaces de stationnement, ce qui pourrait augmenter le nombre de voitures stationné dans les rues.
- Du point de vue architectural, les types bâtis ressemblent trop à ce qu'on peut retrouver



- à Montréal ou à Laval; les citoyens souhaitent que des types plus adaptés soient développés pour le secteur.
- L'exemple du trifamilial triplex sur 2 étages et demi semble avoir été très apprécié. Les citoyens notent le toit en pente, ainsi que le style, rappelant un grand «cottage», qui lui permet de mieux s'harmoniser avec le voisinage. Le stationnement abondant à l'arrière est aussi apprécié. Pour ce qui est des points faibles, les citoyens ont surtout des questionnements quant à la capacité de l'aqueduc et des égouts d'accueillir ce type de nouvelles constructions.
- Pour ce qui est du type multifamilial sur 4 étages, celui-ci serait à privilégier sur les rues principales du quartier (8e avenue, boulevard du Lac et bordure de la voie ferrée). Le stationnement souterrain proposé est apprécié, car il permettrait de diminuer le nombre d'espaces de stationnement à dégager en hiver. Du côté des points faibles, les citoyens notent que ce type permet moins de luminosité dans les logements et que sa forme est plus massive.
- Pour ce qui est du secteur 3, le type multifamilial de 2 étages et demi à 3 étages est privilégié près de la rue Rockland, mais n'est pas considéré assez ambitieux pour le reste du secteur.
- Le type multifamilial jumelé de 4 étages en façade est apprécié surtout pour l'intégration de commerces au rez-de-chaussée. Les citoyens ont noté que ce type serait le bienvenu sur le chemin d'Oka, car il favoriserait une certaine mixité propice à la création d'un milieu de vie dynamique où il serait possible d'accéder en transport actif à une diversité de commerces et de services.
- Le type multifamilial d'envergure de 5 étages semble moins intéressant pour les citoyens, car celui-ci pourrait bloquer certaines vues. Les types bâtis proposés en exemple pour le secteur 4 n'ont pas été commentés.
- La création d'une zone «tampon» entre le chemin d'Oka et les secteurs résidentiels est proposée. Il est proposé de réduire la hauteur des bâtiments lorsqu'ils sont voisins de maisons unifamiliales et de favoriser les constructions en hauteur sur le chemin d'Oka et le long de la voie ferrée.
- Différentes recommandations ont été résumées par écrit :
 - o Prioriser la densification du chemin d'Oka avec du multifamilial d'envergure.
 - Prioriser la densification sur le boulevard du Lac et aux abords de la voie ferrée (p. ex. duplex pour la 11e, 12e, 13e et 14e avenue).
 - o Favoriser une meilleure sécurité pour la marche et un meilleur environnement pour les déplacements à pied et à vélo.
 - o Encourager les toits verts et considérer les toits comme des espaces de vie.
 - o Favoriser le stationnement souterrain.
 - Favoriser une mixité des usages permettant la mise en place d'un écosystème de commerces et de services accessibles à pied sur le chemin d'Oka (p. ex. : locaux de coworking, nettoyeur, épicerie, pharmacie, etc.)
 - o Favoriser l'aménagement de parcs et de jeux d'eau.



Trois éléments incontournables

- 1. Favoriser la verdure et l'intimité / ajouter un système de type Molok pour la gestion des matières résiduelles aux endroits où la densité est plus forte (appartements de 4 étages et plus).
- 2. Prioriser la densification de la 8e avenue et du boulevard du Lac, obliger la plantation d'arbres devant chaque édifice, et diversifier l'offre de commerces sur le chemin d'Oka pour mieux répondre aux besoins de la population.
- 3. Aménager des sentiers piétons sécuritaires.

- Toute la densification devrait être concentrée sur les plus grands axes et dans les secteurs commerciaux et le statu quo devrait prévaloir sur les autres rues.
- Dans les secteurs 1 et 2, les types bâtis présentés en exemple sont plutôt bien reçus. Les citoyens décrivent surtout les points forts pour chaque type. Le type bâti bifamilial sur 2 étages et demi est apprécié pour l'espace qui est laissé au verdissement et aux arbres. Il est noté que ce type s'harmonise bien avec le bâti actuel et ne nuit pas à l'intimité des voisins.
- L'exemple du trifamilial triplex sur 2 étages et demi semble aussi avoir été apprécié. Il se démarque par son balcon avant permettant une meilleure intimité des propriétés situées à l'arrière. Il est proposé de concentrer ce type sur la 8e avenue.
- Pour sa part, le type multifamilial sur 4 étages semble être trop massif pour la capacité des rues résidentielles à accueillir ce type bâti.
- Pour ce qui est des exemples de densité proposés pour les secteurs 3 et 4, les citoyens n'ont pas fait de commentaire spécifique sur leurs formes. Ils ont mentionné que tous les types seraient propices à ces deux secteurs sans nécessairement les différencier.
- Une densité minimale devrait être prévue pour les secteurs 1 et 2. À cette densité, les citoyens ajoutent les conditions suivantes :
 - o Respect de l'intimité.
 - Préservation de la végétation et des arbres.
 - Respect du quartier.
 - Maintenir la propreté du quartier.
 - o Aménager des rues propices aux transports actifs.
 - o Densifier sur les rues larges avec trottoirs (boulevard du Lac et 8e avenue).
 - Planifier une gradation de la densité (faire en sorte que la rue Dieppe et la rue St-Jude soient moins denses que le reste).
- Les types bâtis proposés présentant les densités les plus élevées pourraient voir le jour dans les secteurs 3 et 4. Le type bâti multilogements de 5 étages est préféré dans le premier, et celui de 8 étages dans le second. Cette densification plus concentrée sur le chemin d'Oka et aux abords de la gare se ferait aux conditions suivantes :
 - o Préserver l'aspect boisé des secteurs visés par la densification.
 - Pour les secteurs 3 et 4, instaurer un système de bacs semi-enfouis pour la gestion des matières résiduelles (de type Molok).
 - Enfouir les fils électriques.



bâtis à privilégier par secteur Tableau 1 – Sélection par table des exemples de types

	Secteur 4		Secteur 3		Secteur 2		Secteur 1
Multifamilial d'envergure 8 étages 200 log/ha	<u>Tables 1, 10</u>	Multifamilial d'envergure 5 étages 110 log/ha	Tables 1, 4, 10	Bifamilial 2 étages et demi 40 log/ha	Tables 2, 3, 5, 6, 10	Biramilial 2 étages et demi 40 log/ha	Tables 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 10
Multifamilial d'envergure 4 étages à l'avant 100 log/ha	Table 2	Multifamilial jumelé 4 étages à l'avant 80 log/ha	Table 2 (pour chemin d'Oka), 5, 6, 7	Trifamilial 2 étages et demi 60 log/ha	Table 1	Trifamilial 2 étages et demi 60 log/ha	Table 7
Multifamilial d'envergure 6 étages à l'avant 150 log/ha	Table 4, 5, 7	Multifamilial 3 étages 50 log/ha	Table 2 (pour rue de la Gare et rue Rockland)	Multifamiliar 3 étages 80 log/ha	Table 7		
Multifamilial d'envergure 3 étages 80 log/ha	Table 6 (8e avenue et chemin d'Oka)		nd)	Maison de ville / jumelé 2 étages 40 log/ha	Table 4		
Les tables 3, 8 et 9 n'ont pas eu le temps de répondre à cette question.	Note:	Les tables 3, 8 et 9 n'ont pas eu le temps de répondre à cette question.	Note:	Les tables 8 et 9 n'ont pas eu le temps de répondre à cette question.	Note:	Les tables 8 et 9 n'ont pas eu le temps de répondre à cette question.	Note:

Liste des participants aux tables d'échanges*							
	Table 1		Table 6				
Cyr	Louis	Kouzayha	Samer				
Dubé	François	Lanciault	Elaine				
Genois	Sylvain	Laprise	Françoise				
Ladouceur	Lorraine	Lavoie	Manon				
Lafrenaye	Jean-Luc	Lecavalier	Pierre				
Lepérou	Damien	Raymond	Chantal				
Robineault	Monique	Vallières	Johanne				
Thibaudeau	Marianne		Table 7				
	Table 2	Blondin	n André				
Beemans	Marie	Goulet	Raphaël				
Belhumeur	Normand	Tourangeau	Roland				
Bélisle	Pierre	Toutant	Martin				
Boucher	Stéphane	Valente	Mark				
Johnson	Marie-Claude		Table 8				
Joly	Gabrielle	Bélisle	Marie-Claude				
Walsh	Linda	Bernier	Daniel				
Table 3		Cabana	Denis				
Bergeron	Maurice	Pratte	Gilles				
Duguay	Gabriel	Rousseau	Cindy				
Martino	Kathleen	Salera	Richard				
Masella	Luc	Savignac	Yolaine				
Paradis	Claude	Smith	Régean				
Subashi	Aimée		Table 9				
	Table 4	Beaudry	Ginette				
Boucher	Serge	Caissy	Dave				
Champoux	Francis	Cameron	Carmen				
Degey	Roselyne	Fortin	Marie-Hélène				
Latulippe	Lucie	Landreville	Marco				
Racicot	Eric	Manno	Tony				
Sahtout	Zinab	Vaudry	Chantal				
Talbot	Guylaine		Table 10				
Tremblay	Linda	Boismenu	Marie-Josée				
Table 5		Boivin	Claude				
Bricault	Louis	Chicoine	Roger				
Brisebois	Chantal	Levesque	Mario				
Desmarais	Julie	Trudeau	Jocelyne				
Hall	Geneviève	Vallières	Marc				
Kiley	Ryan	* Cette liste a ét	* Cette liste a été complétée par des				
Labelle	Jeanne D'Arc		inscriptions le soir même de l'activité. Si une				
Maikel	1aikel Michael		erreur s'est glissée dans votre nom, vous êtes				
Marsan	Madame invités à nous en aviser.						