

**COMPTE RENDU DE L'ATELIER DE  
PARTICIPATION CITOYENNE  
« WORLD CAFÉ » POUR LA RÉVISION  
DU PLAN D'URBANISME TENU LE 19  
NOVEMBRE 2022**

4 janvier 2023

Notre dossier 2202-022



Préparé par :

Guillaume Gilbert, urbaniste no. 1642  
Vice-président

Yves-Olivier Palardy, directeur de projets



Pour :

Ville de Baie-D'Urfé





<b>Table des matière .....</b>	<b>S</b>
<b>1. Retour sur la séance .....</b>	<b>1</b>
<b>2. Bilan des principaux éléments soulevés par les participants.....</b>	<b>4</b>
2.1. Thématique du cadre bâti et du paysage .....	4
2.2. Thématique de l'environnement, verdissement, préservation et plantation d'arbres.....	8
2.3. Thématique de la mobilité durable .....	11
<b>3. Conclusion .....</b>	<b>13</b>
<b>Annexes.....</b>	<b>A</b>
<b>A. Planches annotées par les citoyen(ne)s .....</b>	<b>B</b>
<b>B. Photographies de la séance d'activité .....</b>	<b>G</b>
<b>C. Invitations au World Café et publications sur les réseaux.....</b>	<b>I</b>

# 1. Retour sur la séance

La Ville de Baie-D'Urfé a organisé la tenue d'une activité de participation citoyenne le 19 novembre 2022 entre 9h30 et 12h30 au gymnase de l'École internationale allemande Alexander von Humboldt. En tout, et sans tenir compte des représentants de la ville de Baie-D'Urfé ayant participé à l'exercice, **41 citoyens** ont participé à l'ensemble de l'activité, alors qu'une dizaine de citoyens y ont participés partiellement. La séance a duré 2 heures et 30 minutes et a été divisée en deux grandes sections dont le contenu est présenté ci-dessous.

L'événement a été enregistré sur vidéo et partagé sur le site Web de la ville. Les citoyens qui n'ont pas pu participer en personne ont été invités à visionner l'enregistrement et à envoyer des commentaires à [info@baie-durfe.qc.ca](mailto:info@baie-durfe.qc.ca). Au 15 décembre 2022, aucune correspondance n'avait été reçue.

## Section 1 : Accueil des participants et mise en contexte

- Mot de bienvenue du directeur général ;
- Mot de bienvenue la mairesse ;
- Présentation du contexte de l'activité et du plan d'urbanisme par APUR ;
- Présentation sommaire du règlement de contrôle intérimaire (RCI) par APUR ;
- Présentation de la vision stratégique et des enjeux territoriaux ayant été identifiés par APUR, présentés par l'entremise de 3 grands thèmes distincts :
  - o Les enjeux relatifs au cadre bâti ;
  - o Les enjeux relatifs à la population ;
  - o Les enjeux relatifs au transport.

## Section 2 : Discussions thématiques

- Présentation de la formule préconisée pour orienter les discussions, ainsi que des particularités de l'exercice ;
- Présentation des thématiques qui feront l'objet d'échanges entre citoyens au sein des différentes tables de discussion :
  - o Le cadre bâti et le paysage ;

- L'environnement, le verdissement, la préservation et la plantation d'arbres ;
- La mobilité.
- Période d'échange entre les citoyens et présentation des conclusions par un représentant de chaque table :
  - Temps alloué aux discussions fixé à 20 minutes par thématique ;
  - Temps alloué pour la présentation des conclusions par les représentants des différentes tables fixé à 5 minutes par table.

La séance s'est conclue avec la présentation des prochaines étapes à venir, la tenue d'une brève période de questions et de commentaires de la part des participants, ainsi qu'un mot de la fin par le directeur général et la mairesse.

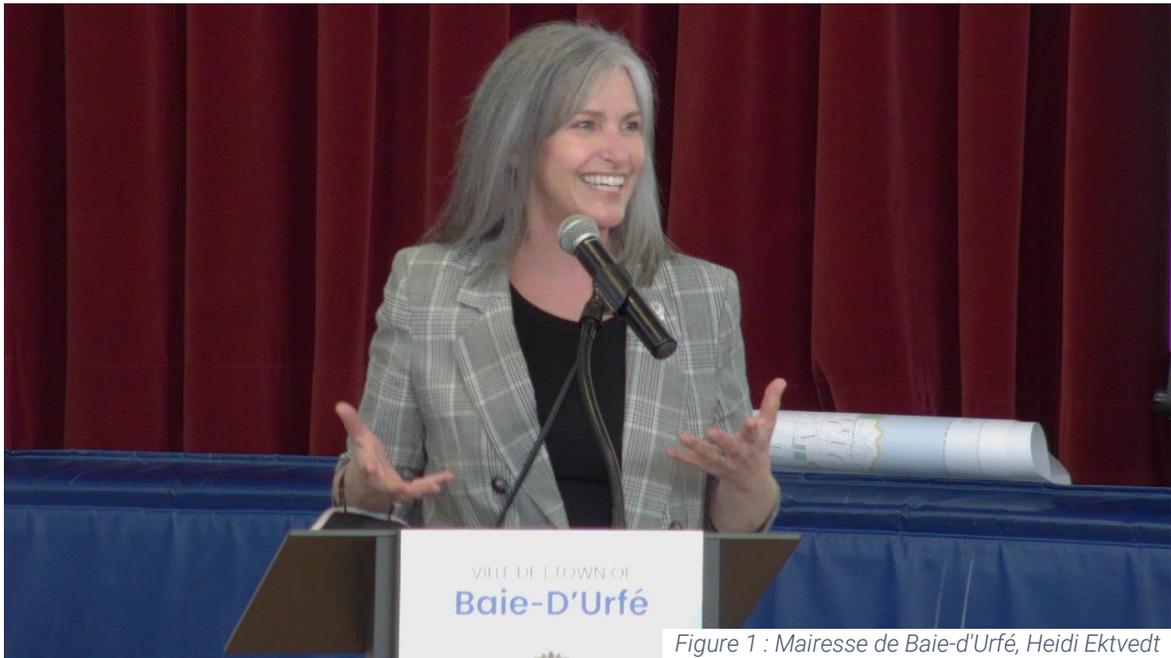


Figure 1 : Mairesse de Baie-d'Urfé, Heidi Ektvedt



Figure 2 : Mairesse de Baie-D'Urfé, Heidi Ektvedt et APUR

## 2. Bilan des principaux éléments soulevés par les participants

La présente section résume les éléments soulevés par les représentants des tables de discussions et est divisée en fonction des 3 thématiques abordées.

### 2.1. Thématique du cadre bâti et du paysage

**Question 1 :** Qu'elle est la principale problématique relative à l'insertion des nouvelles constructions au sein des espaces bâtis?

- Le coefficient d'occupation du sol élevé des nouvelles constructions vient diminuer la superficie laissée sous couverture végétale sur les propriétés, en plus de générer des problématiques liées au respect de la vie privée du voisinage ;
- L'intégration au niveau des styles architecturaux de certaines nouvelles constructions au sein des secteurs déjà bâtis ;
- La pollution lumineuse (lumières extérieures des nouvelles construction et lumières extérieures éclairant les arbres) ;
- La superficie importante occupée par des surfaces imperméables (aires de stationnement en demi-cercle, piscines, etc.) ;
- L'infiltration des eaux de ruissellement et le drainage problématique ;
- La proximité de certaines constructions des limites de propriété ;
- La démolition des anciens bâtiments par des développeurs pour y reconstruire des bâtiments les plus volumineux possible qui peuvent avoir pour effet de faire perdre de la valeur marchande aux propriétés environnantes qui deviennent moins intéressantes pour de potentiels acheteurs ;
- Certaines nouvelles constructions ont des façades disposant de trop peu d'ouvertures face à la rue, ce qui génère une apparence visuelle s'intégrant mal aux secteurs existants.

#### Suggestions formulées par les participants

- Un inventaire devrait être mis en place pour identifier les propriétés propices au développement, puisque peu d'opportunités semblent existantes pour de nouvelles insertions de bâtiments ;
- Il serait pertinent de discuter de la hauteur autorisée des implantations au sein des zones résidentielles ;

- Plusieurs propriétés sur le territoire ne sont pas récupérables en raison de leur état actuel, et des procédures spécifiques encadrant leur redéveloppement doivent être mises en place ;
- Il est nécessaire de se questionner sur la façon d'encadrer l'insertion architecturale des nouvelles constructions au sein des secteurs déjà bâtis ;
- Il est nécessaire que la Ville prévoie des effectifs permettant un encadrement suffisant des projets de construction pour éviter l'arrivée des entrepreneurs à des heures qui troublent la tranquillité du voisinage, etc. ;
- Il est nécessaire de créer des unités d'habitation plus durables et adaptées à la transition écologique, notamment par l'utilisation de matériaux adaptés ;
- Il serait souhaitable de clarifier et de préciser les critères et objectifs discrétionnaires applicables aux projets de redéveloppement pour assurer une ligne directrice claire, peu importe la composition du CCU ou du Conseil municipal;
- Il serait pertinent d'étudier la possibilité d'implanter des habitations jumelées si les services et les dimensions des lots le permettent ;
- La règlementation devrait limiter la superficie imperméable, plutôt que la dimension des bâtiments ;
- L'absence d'un guide architectural suggérant le genre d'apparence souhaité est contre-productive et génère des délais importants dans l'acceptation des projets.

**Question 2 :** Quel type de développement pourrait accueillir le terrain à construire?

- L'implantation de condos et d'appartements locatifs pourrait permettre de répondre à la problématique actuelle d'abordabilité sur le territoire, d'autant plus que la présence d'égouts à proximité est adaptée à ce type de développement, permettrait de maximiser le potentiel des infrastructures existantes, et s'intégrerait harmonieusement au secteur qui dispose déjà d'ensembles bâtis de plus grand gabarit que le restant du territoire ;
- Le terrain offre une opportunité d'implanter des condos pour retraités autonomes ou semi-autonome sur Surrey Ouest. Ces unités s'adresseraient principalement aux retraités qui cherchent à diminuer la taille de leur unité d'habitation, tout en permettant d'offrir certains services adaptés à cette clientèle ;
- La possibilité d'y prévoir un développement mixte commercial/résidentiel est soulevée par certains participants ;
- Il serait pertinent d'étudier la possibilité d'y implanter des maisons de ville qui sont plus abordables pour les familles et les aînés ;

- Une autre option à étudier serait d'y implanter des habitations multigénérationnelles, sous réserve de réaliser des études relatives à l'impact de ces insertions sur les infrastructures municipales en place.

#### **Suggestions formulées par les participants**

- Encourager son développement par l'implantation de bâtiments plus écoresponsables, par l'entremise de techniques de construction durables imposées par règlement ;
- Le projet à construire devra tenir compte des nuisances générées par le bruit routier en raison de la proximité de l'autoroute ;
- Il est proposé d'harmoniser la hauteur maximale des implantations projetées à celle du Maxwell.

**Question 3 :** Y a-t-il des endroits sur le territoire qui méritent d'être mis en valeur (ex.: percées visuelles, ensemble architectural, patrimoine, etc.)

#### **Suggestions formulées par les participants**

- Protéger les bâtiments ayant une valeur patrimoniale qui devrait d'ailleurs bénéficier d'une identification spécifique ;
- Ajout de certains bâtiments existants qui ne font actuellement pas l'objet d'une protection spécifique ;
- Nécessité de se questionner sur la temporalité de la transition d'une propriété régulière vers une propriété à valeur patrimoniale (ex : 100 ans = reconnue comme ayant une valeur patrimoniale/historique), ainsi que sur les modalités applicables en termes de protection. Élément à aborder en raison du fait que les bâtiments du secteur commencent à se faire vieux.
- Normandy/Oakbridge : Projet qui devrait faire l'objet d'une attention particulière dans l'élaboration des règlements portant sur l'architecture.

**Question 4 :** Le secteur industriel pourrait-il bénéficier d'une « intensification » de son bâti? Quelle serait la limite acceptable en hauteur et en implantation au sol?

- L'intensification des activités devrait s'accompagner d'une révision des dispositions relatives au nombre d'occupants pouvant exercer leurs activités au sein d'un immeuble, de manière à maximiser le potentiel des bâtiments existants qui font l'objet de limitations relatives à leur volume.

### Suggestions formulées par les participants

- Ajouter plus d'espaces sous couverture végétale ;
- Prévoir des dispositions portant spécifiquement sur le contrôle et l'encadrement des îlots de chaleur ;
- Favoriser les nouvelles constructions intégrant des mesures relatives aux techniques de construction durables ;
- Préconiser des bâtiments plus hauts ;
- Préconiser l'aménagement de toits verts ;
- Encourager l'utilisation des toits des bâtiments plus anciens (ex : serres/jardins);
- Prohiber les industries plus lourdes, polluantes et génératrices d'externalités négatives ;
- Favoriser l'arrivée d'industries qui sont plus vertes, ainsi que d'industries qui œuvrent dans la production maraîchère intérieure.



Figure 1 : Citoyenne présentant la conclusion des échanges

## 2.2. Thématique de l'environnement, verdissement, préservation et plantation d'arbres

**Question 1** : Considérez-vous que l'encadrement de la préservation des arbres et espaces verts sur les propriétés privées est suffisant actuellement? Pourquoi?

- Les exigences relatives à la plantation d'arbres de remplacement lors de projets de construction ou à la suite d'un abattage ne sont pas suffisantes, notamment lorsqu'il est question d'assurer la conservation de la canopée environnementale existante ;
- Il serait pertinent de mettre en place un plan de biodiversité de manière à préserver l'existant, mais aussi d'améliorer l'état actuel du territoire en la matière;
- Les essences d'arbres à planter, ainsi que leur nombre devraient être clarifiés et adaptés au contexte d'insertion ;
- Les exigences à la plantation ne sont pas adaptées (diamètre du tronc à la plantation, etc.) et nécessitent de faire appel à un spécialiste systématiquement;
- Une attention particulière aux essences d'arbres autorisés est nécessaire pour favoriser la plantation d'espèces indigènes ;
- La surveillance de l'abattage devrait être plus serrée, notamment le week-end ;
- Les exigences de plantation en cours arrière devraient être revues à la hausse ;
- Les amendes devraient être revues à la hausse lors d'un abattage non autorisé de manière à dissuader les éventuels contrevenants ;
- Une attention particulière à l'environnement existant au sein des terrains devrait être portée lors des projets de développement ;
- L'entretien des arbres et espaces verts sur les propriétés privées devrait être encadré au sein de la réglementation.

### Suggestions formulées par les participants

- Un registre des arbres existants devrait être mis sur pieds ;
- La possibilité d'instaurer un programme similaire à « paysage humanisé » en vigueur à L'Île-Bizard devrait être étudiée ;
- Un guide permettant d'orienter les citoyens relativement à la plantation et à l'entretien des arbres devrait être élaboré ;
- Les haies de cèdres ne doivent pas être considérées comme des arbres en ce qui a trait au remplacement obligatoire ;
- Il est suggéré de procéder à des inspections ponctuelles des arbres remplacés pour s'assurer qu'ils sont en santé et subsistent.

**Question 2 :** Y-a-t-il des endroits sur le territoire que vous jugez comme étant déficient en arbres, espace vert ou verdissement? Veuillez les identifier.

- Certains espaces verts, dont les parcs sur Clark et le parc sur Morgan, manque d'espaces ombragés, ce qui ne favorise pas leur fréquentation ;
- Le parc Fritz, ainsi que le corridor Lakeshore devraient faire l'objet d'une attention particulière ;
- Le secteur du centre commercial est problématique en raison de l'absence d'arbres et de la prédominance de l'asphalte et des surfaces imperméables ;
- Entre les rues Victoria et Churchill, un espace gagnerait à faire l'objet d'un exercice de plantation d'arbres (emprise HQ) ;
- Les petits parcs du territoire gagneraient à faire l'objet de davantage de plantation d'arbres ;
- Un espace entre la rue Surrey et l'autoroute qui comporte de nombreux ormes qui sont morts ou malades devrait faire l'objet d'un programme de remplacement de ces derniers ;
- Le corridor Morgan ;
- Le tronçon de la rue Westchester entre les rues Stafford et Churchill ;
- La rue Surrey près de Morgan ;
- Le parc Balsam.

### **Suggestions formulées par les participants**

- Il serait pertinent de mettre en place un plan de biodiversité de manière à préserver l'existant, mais aussi d'améliorer l'état actuel du territoire en la matière;
- Un programme de remplacement en amont des arbres qui sont voués à mourir dans les prochaines années devrait être mis en place (ex : rue Maple) ;
- Il serait bénéfique qu'un arboriculteur travaille pour la Ville de manière à informer les citoyens et à formuler des recommandations ;
- L'aménagement d'une patinoire permanente, plutôt que des petites patinoires temporaires permettrait de limiter la superficie au sol leur étant dédié et de planter davantage d'arbres au sein des superficies ainsi dégagées.

**Question 3:** Le secteur industriel pourrait-il être plus dense si des mesures compensatoires environnementales étaient exigées? Quelles pourraient être ces mesures?

- Sans promouvoir l'intensification des activités et la densification du parc industriel, il est soulevé la nécessité d'augmenter les exigences en termes d'aménagements et de plantations en façade des bâtiments ;
- Exigences de toits verts/végétalisés
- Il est proposé d'étudier la possibilité de procéder à des mesures de plantation compensatoires au sein du secteur sud afin de venir limiter l'impact de la faible canopée environnementale au sein du parc industriel ;
- Il est soulevé par certains participants qu'il est difficile de s'imaginer comment une intensification des activités et une densification du parc industriel pourraient ne pas avoir un impact négatif sur ses caractéristiques environnementales.



Figure 2 : Idéation citoyenne



Figure 3 : Idéation citoyenne

## 2.3. Thématique de la mobilité durable

**Question 1 :** Quelles sont les principales contraintes à l'utilisation du transport actif au sein du territoire?

- La dangerosité de certaines intersections qui gagneraient à faire l'objet de l'aménagement de dos d'âne ;
- Les problématiques de sécurité liées aux déplacements lorsqu'il fait noir en raison du manque d'éclairage des voies de circulation ;
- L'absence d'accotement en gravier de part et d'autre des voies de circulation qui permet de s'éloigner des véhicules lorsqu'ils passent à proximité des piétons ;
- La vitesse de circulation excessive ;
- Le stationnement sur rue ;
- Les nids de poule ;
- Le trottoir entre Morgan et l'école Alexander Von Humboldt arrête à l'entrée charretière ouest de l'école et ne continue pas vers l'est ;
- Le manque de caméras et d'éclairage au sein du stationnement de la gare de train qui génère une problématique de sécurité.

**Question 2 :** Pouvez-vous identifier les intersections ou tronçons problématiques lors de l'utilisation de moyens de transport actif? Pourquoi?

- L'intersection Morgan/Lakeshore en raison du fort débit de circulation ;
- L'intersection Churchill/Surrey en raison du fort débit de circulation ;
- La rue Surrey (particulièrement le tronçon entre le centre commercial et l'intersection avec la rue Dorset) en raison du fort volume de circulation et de la vitesse de circulation excessive ;
- La rue Westchester ;
- La rue Victoria ;
- Les rues Churchill et Lakeshore dans leur ensemble en raison du volume de circulation, de la largeur limitée de l'emprise/voie carrossable et du manque de respect de la signalisation par les cyclistes ;
- L'intersection Surrey/Morgan en raison du fort débit de circulation ;
- La jonction entre les rues Surrey et Cambridge en raison du fort débit de circulation.

**Question 3 :** À quels endroits ajouteriez-vous des pistes cyclables (en site propre ou non)?

- Il est mentionné que les rues sont trop étroites pour des voies cyclables en site propre, notamment lorsque des véhicules sont stationnés et que deux véhicules venant de sens opposé se croisent ;
- Il est aussi mentionné qu'il est déjà convivial d'utiliser les voies de circulation existante en vélo sans avoir à aménager de piste cyclable à proprement dit ;
- Sur la rue Victoria où il est proposé de se baser sur le boulevard Beaconsfield où une voie cyclable est peinte au sol ;
- Il est suggéré de développer un lien de déplacement actif du sud de la Ville vers le parc industriel au nord, puis vers les boulevards Saint-Jean ou Saint-Charles qui permettent de traverser l'autoroute 40.

**Question 4 :** Identifier les endroits que vous jugez problématiques au niveau du stationnement.

- Les parcs, de manière générale, ne disposent pas de suffisamment de stationnements pour visiteurs ;
- L'ensemble des rues où se stationnent des véhicules et où la Ville n'applique pas systématiquement la durée maximale de stationnement de quatre (4) heures. Il est suggéré par certains participants de prévoir des permis de stationnement ;
- Les rues St-Andrews, Oxford and Cambridge qui sont souvent utilisées par les étudiants de John-Abbott pour se stationner et génèrent des problématiques de disponibilité des espaces de stationnement sur rue ;
- L'espace localisé à proximité de la Pumptrack du parc Morgan ;
- Les abords des 3 écoles et du CPE Whiteside Taylor ;
- Les voies de circulation des rues Lakeshore, Lakeview et Sunny acres lors du stationnement de véhicules-outils d'entreprise qui travaillent sur les propriétés (ex : entreprises d'aménagement paysager) ;
- Le tronçon de la rue Sunny Acres, à proximité de l'intersection avec la rue Surrey où il manque d'espaces de stationnement.

**Question 5 :** Avez-vous des mesures en tête qui pourraient encourager la mobilité durable?

- Aménager des passages piétons donnant accès aux parcs, notamment Morgan et Fritz ;

- Sécuriser les déplacements par l'implantation de lumières clignotantes à proximité des écoles lors des heures de fréquentation par les enfants ;
- Créer des voies à sens unique pour limiter l'impact de la circulation automobile ;
- Prévoir l'intégration de bacs à fleurs au milieu des rues durant la période estivale pour limiter la vitesse de circulation (ex : Dorval) ;
- Développer un lien vers le REM et/ou le parc industriel ;
- Étudier la possibilité de prévoir une navette vers le REM (possiblement du stationnement de la gare de train ou du stationnement de l'épicerie où se trouvait anciennement une station-service) ;
- Prévoir des limites de vitesse en fonction de plages horaires à proximité des écoles ;
- Améliorer la connectivité des différents sentiers piétons et cyclables existants sur le territoire (ex : côté est de Morgan) ;
- Installer des radars de vitesse pour inciter à diminuer la vitesse des véhicules ;
- Tenter d'obtenir des subventions provinciales ou fédérales pour favoriser le transport actif ;
- Étudier la possibilité d'aménager un nouvel accès vers la gare de train ;
- Assurer l'accessibilité universelle pour l'accès au train ;
- Discuter avec la STM pour changer le trajet du bus 200 de manière à ce qu'il donne directement accès à la station du REM.

### 3. Conclusion

La séance d'activité, qui a réuni un bon nombre de citoyen(ne)s engagé(e)s, fut un succès apprécié par la plupart des participants. Nous saluons l'engagement et l'implication des citoyens ayant donné leur opinion et ayant partagé leurs préoccupations relatives aux enjeux vécus sur le territoire.

Les éléments soulevés par les participants recensés au sein du présent document permettront d'orienter la réflexion relative à la révision du contenu du plan d'urbanisme, ainsi que de l'appareil réglementaire qui sera rédigé dans les prochains mois.

Il est à noter que les citoyens seront invités à participer à deux (2) autres activités de type « *World Cafe* » au courant de l'année 2023 où ils pourront formuler leurs opinions et suggestions relatives au contenu spécifique des règlements normatifs et discrétionnaires en voie d'être rédigés. La juxtaposition des éléments soulevés lors de la séance du 19 novembre 2022 et des éléments qui seront soulevés lors de ces activités ultérieures assurera une prise en compte spécifique des enjeux et considérations citoyennes au sein

des documents de planification et de la réglementation qui entreront éventuellement en vigueur sur le territoire, cadrant ainsi avec la volonté du Conseil municipal d'impliquer les citoyens au processus.

## **Annexes**

## **A. Planches annotées par les citoyen(ne)s**







## Hire a town Arborist

- manage succession planting of trees on private and public property
- advise on where/what to plant

Enforce the planting of "replacement" trees after ash trees die, demolition/construction.  
Tree size: Change requirement from 10cm diameter to 3cm diameter

Add backyards to the Bylaws regulating the number of trees to be planted. To increase tree canopy density in the whole town not just along the streets

When applying for Demolition Permit, a Landscaping plan should be submitted (not just plan for new house) including the number of trees to be planted (+ what kind of tree)

## LIGHTING + Light Pollution

Town should send emails/letters to all residents regarding light pollution - NOT lighting up houses and the use of directed lighting

- Respecting neighbors
- SMART lighting of streets!! Directed lighting & streetlight intensity is very high

## B. Photographies de la séance d'activité



Figure 4 : Échanges entre citoyens durant les thématiques



Figure 5 : Représentante de table au micro



Figure 8 : Échanges entre citoyens durant les thématiques

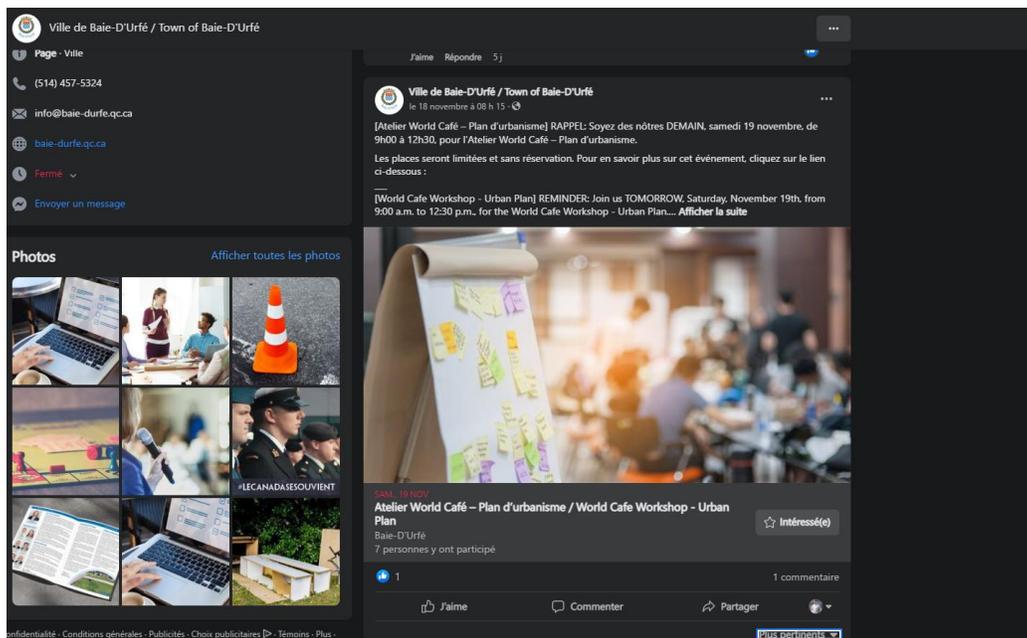


Figure 9 : Échanges entre citoyens durant les thématiques

## C. Invitations au World Café et publications sur les réseaux



Source : Site web de la ville de Baie-d'Urfé



Source : Facebook, page de la ville de Baie-d'Urfé