



# COMITÉ DE TRAVAIL RÉSIDENCE RENCONTRE DU 13 AVRIL 2017



Ville de LORRAINE



CONVERCITÉ  
L'HUMAIN AU CŒUR  
DU PROJET URBAIN



# PLAN DE LA RENCONTRE

## **Introduction**

- Mot de bienvenue de la mairesse Lynn Dionne
- Objectifs du comité
- Présentation de Convercité et des membres du comité

## **Mise en contexte**

- Historique de la ville de Lorraine
- Statistiques démographiques et environnements social
- Historique du dossier de résidence pour aînés
- Paramètres règlementaires et lieux visés

## **La démarche participative**

- Rôle des participants, code d'éthique et calendrier de travail
- Période d'échanges



# PLAN DE LA RENCONTRE



## **Introduction**

- Mot de bienvenue de la mairesse Lynn Dionne
- Objectifs du comité
- Présentation de Convercité et des membres du comité

## **Mise en contexte**

- Historique de la ville de Lorraine
- Statistiques démographiques et environnements social
- Historique du dossier de résidence pour aînés
- Paramètres règlementaires et lieux visés

## **La démarche participative**

- Rôle des participants, code d'éthique et calendrier de travail
- Période d'échanges

# OBJECTIFS DU COMITÉ DE TRAVAIL

Trouver une solution viable pour un projet d'hébergement pour aînés et évaluer le site adjacent à Place Lorraine comme lieu d'accueil du projet. Ce lieu a été identifié par les aînés comme étant le plus intéressant.

## **Enjeux**

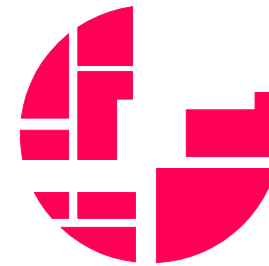
- Préserver le caractère unique de Lorraine
- Répondre aux besoins de la population qui souhaite demeurer à Lorraine

# CONVERCITÉ

Actif depuis 1994, Convercité est un OBNL devenu chef de file en matière de participation citoyenne dans la région de Montréal et ailleurs au Québec.

L'agence a pour mission de rapprocher les communautés locales, les promoteurs de projets urbains et les décideurs, afin que nos milieux de vie répondent le mieux possible aux aspirations de tous. Son approche privilégie l'échange de connaissances, le partage des expériences et le développement des compétences.

Destinés à éclairer la prise de décision, ses services s'adressent aux porteurs de projets, qu'ils soient issus des milieux municipal, communautaire, institutionnel ou des affaires.



**CONVERCITÉ**  
L'HUMAIN AU CŒUR  
DU PROJET URBAIN

LA CONNAISSANCE DES TERRITOIRES, TANT SUR LE PLAN SOCIODÉMOGRAPHIQUE, MATÉRIEL, QU'ANTHROPOLOGIQUE;



Connaissance des lieux



Cartographie



Analyse de données

LE SOUTIEN ET LA CONDUITE DE DÉMARCHES PARTICIPATIVES DE PLANIFICATION TERRITORIALE;



Activités en mobilité



Activités informatives



Activités interactives



Plateformes numériques



Activités créatives



Activités délibératives

L'ENCADREMENT ET L'ACCOMPAGNEMENT POUR LA MISE EN PLACE DE BONNES PRATIQUES EN MATIÈRE DE PLANIFICATION URBAINE.



Stratégie de communication



Transfert de connaissances



Accompagnement



---

## Démarche de consultation publique à Laval

---

Client  
Ville de Laval

### Le projet

À l'aube de son 50<sup>e</sup> anniversaire, la Ville de Laval lance *Repensons Laval*, une vaste démarche de participation citoyenne visant à redéfinir la ville. Première étape : l'élaboration d'une vision stratégique a eu pour objectif de guider le développement de Laval pour les vingt prochaines années, tout en étant représentative et respectueuse des ambitions et intérêts de la communauté lavalloise. À l'été 2015, la Ville a entrepris la deuxième grande étape de la démarche; la révision du Schéma d'aménagement et de développement de Laval.

« Avec la contribution d'un grand nombre de citoyens, cet exercice a permis à la Ville d'identifier des lieux à fort potentiel d'amélioration. »

### La démarche

Afin d'intégrer la population aux grandes réflexions d'aménagement, Convergence a travaillé sur trois projets de planification participative :

- L'élaboration d'un énoncé de vision stratégique : ateliers citoyens sur les attentes des Lavallois pour leur ville d'ici 2035, élaboration d'un diagnostic du territoire et modération d'un forum d'échanges sur le site web de la démarche [www.repensonslaval.ca](http://www.repensonslaval.ca).
- La révision du Schéma d'aménagement et de développement (SAD) : ateliers de discussion organisés dans six secteurs de Laval.
- Le réaménagement de la berge des Baigneurs : activités de consultation citoyenne afin de recueillir les idées et les suggestions de la population quant à la mise en valeur de ce lieu.

---

### Le projet en chiffres

4

activités sur les berges

14

propositions d'aménagement

344

participants aux ateliers sur la révision du schéma d'aménagement

700

participants aux ateliers sur la vision



---

## Démarche de participation citoyenne à Mont-Saint-Hilaire

---

Client  
Ville de Mont-Saint-Hilaire

### Le projet

En 2015, la Ville de Mont-Saint-Hilaire arrive à un moment critique du développement de son périmètre urbain. La Ville a entrepris, en 2014, la révision de son plan d'urbanisme et a choisi de profiter d'une subvention pour produire un concept pour l'aire TOD (Transit Oriented Development) qui s'étend à un kilomètre autour de la gare de train de banlieue. Pour ces deux exercices de planification, la ville a décidé de lancer une vaste démarche de participation citoyenne, à caractère innovant.

### La démarche

En juin 2015, à la suite d'invitations faites à tous les citoyens, la démarche fut officiellement lancée devant un auditoire de 140 personnes. De juin à novembre 2015, les citoyens ont participé en grand nombre à quatre rencontres portant

« À chaque rencontre, une stratégie différente d'animation a été appliquée afin d'optimiser la contribution citoyenne. »

successivement sur leurs préoccupations et leurs attentes, sur des pistes d'aménagement, sur deux scénarios puis sur un scénario dit « préférentiel ». La dernière rencontre s'est conclue par un vote pour faire place à l'expression individuelle des opinions.

Les résultats des rencontres s'ajoutent à ceux d'un suivi auprès des groupes d'intérêt ainsi qu'aux commentaires reçus sur [notremsh2035.com](http://notremsh2035.com) ou déposés dans des boîtes à idées à travers la municipalité. La plateforme participative en ligne, développée par Convercité a fait contribuer un grand nombre de citoyens à travers divers outils innovants (partage d'idées, dépôt de mémoires, vote électronique, forum d'échanges, etc.). Ils contribuent tous à l'élaboration d'un programme particulier pour l'aire TOD qui sera intégré au nouveau plan d'urbanisme durable.

---

### Le projet en chiffres

4

rencontres avec les parties prenantes ciblées

5

rencontres publiques d'information et de consultation sur l'aire TOD

40

idées partagées par les citoyens sur le site web

80

personnes présentes en moyenne par atelier





## Démarche de participation citoyenne à l'élaboration de guides d'aménagement pour les TOD Quartier et Panama

Client  
Ville de Brossard

### Le projet

La Ville de Brossard a entrepris de réviser son plan et sa réglementation d'urbanisme. Ce faisant, elle a dû s'assurer de la concordance au schéma d'aménagement et de développement de l'Agglomération de Longueuil dont elle fait partie. Un élément de concordance particulièrement structurant pour le territoire de Brossard a été l'identification d'aires TOD (transit-oriented development) autour de lieux d'accès majeur au transport en commun, existants ou projetés.

La Ville de Brossard souhaitait intégrer, pour cette refonte réglementaire d'urbanisme, des critères d'aménagement pour les TOD Quartier et Panama qui lui permettront d'évaluer la performance des projets privés soumis au regard d'objectifs de qualité.

« La démarche de consultation a permis d'outiller les citoyens pour définir des critères d'aménagement respectant les principes d'un TOD. »

### La démarche

Les grands objectifs de la démarche étaient de :

- Définir les qualités des aménagements et constructions qui permettront aux quartiers TOD d'être des milieux de vie viables et agréables, qui auront un impact positif sur la renommée de Brossard, la fierté et la satisfaction de l'ensemble des citoyens
- Dégager des conclusions utiles en priorité pour la rédaction d'un règlement de plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) et d'un guide d'aménagement pour les TOD.

Au cours de la démarche, les participants ont eu l'occasion d'échanger et de réfléchir sur six thématiques différentes :

Les mesures d'intégration au milieu

- La performance environnementale
- La vie hivernale du TOD
- Les mesures favorisant une bonne mobilité
- La qualité du cadre de vie
- Les caractères des lieux publics.

### Le projet en chiffres

3

soirées de consultation citoyenne

6

thématiques discutées

248

citoyens consultés

« Nous ne voulions pas déposer un plan de développement sur la table et demander aux citoyens de simplement le commenter. Nous voulions plutôt partir de leurs idées et de leurs rêves pour bâtir le plan avec eux. »

*Colette Roy-Laroche  
ex-mairesse de Lac-Mégantic*





---

## Lac-Mégantic

---

**Client**  
Ville de Lac-Mégantic

### Le projet

À la suite de la tragédie ferroviaire du 6 juillet 2013, ayant coûté la vie à 47 personnes et dévasté une grande partie du centre-ville, la municipalité de Lac-Mégantic a mis en place une démarche de consultation citoyenne, sous le thème « Réinventer la ville », afin de concevoir un plan de reconstruction du centre-ville. Les deux balises établies pour encadrer les discussions étaient de respecter le devoir de mémoire des victimes et d'adopter une approche de développement durable.

### La démarche

Convercité a été chargé d'animer la démarche de consultation, qui s'est voulue souple et adaptable afin de s'intégrer au mieux dans ce contexte sensible, marqué par le deuil, l'espoir et une forte résilience de la communauté. Un premier atelier exploratoire a été réalisé puis plusieurs ateliers communautaires, regroupant 250 participants chacun, ont ensuite été animés par l'équipe de Convercité. Les ateliers

« La démarche participative a permis de créer un nouveau repère, dans lequel les habitants se retrouvent, mais aussi de construire ensemble un nouvel avenir. »

avaient pour objectif d'identifier les éléments et composants du futur centre-ville. Ces riches échanges ont largement contribué à l'élaboration d'un scénario préférentiel, présenté lors d'une assemblée publique regroupant plus de 350 personnes, réparties autour de 40 tables de discussions. Les citoyens méganticois ont montré un grand intérêt à participer à cette démarche et à apporter leur contribution au projet de reconstruction du centre-ville sinistré.

Actuellement, Convercité élabore un ouvrage qui s'appuie sur l'expérience de Lac-Mégantic pour mettre en lumière les défis de la planification participative dans un contexte post-catastrophe ou dans un contexte plus traditionnel. Cet ouvrage vise un public large, allant des citoyens curieux d'en apprendre plus sur les démarches de consultation publique, aux universitaires ou aux municipalités soucieuses d'intégrer ce type de démarche dans leur planification territoriale.

---

### Le projet en chiffres

1

charrette d'architecture avec experts en aménagement et citoyens

40

citoyens ayant participé à un atelier exploratoire

40

tables de discussion sur des projets de reconstruction

350

personnes ayant participé à une assemblée publique

500

personnes ayant participé à un atelier communautaire



MISE EN CONTEXTE |

# HISTORIQUE DE LA VILLE DE LORRAINE

- Fondation de la ville 4 février 1960
- Superficie du territoire 1770 hectares ou 6 km<sup>2</sup>
- Le concept de l'essor de Lorraine repose sur l'idée d'offrir des services et des infrastructures strictement sur mesure.
- Projet de développement idéalisé par des gens d'affaires dans les années 50.
- Acquisition de terres (au sud) sur ce qu'on appelait à l'époque la Côte de Blainville et le Coteau St-Louis ainsi que de la forêt (au nord) totalisant 6 km<sup>2</sup>. L'objectif était de créer une ville modèle d'environ 12 000 habitants sur 1592 arpents.



# STATISTIQUES DÉMOGRAPHIQUES

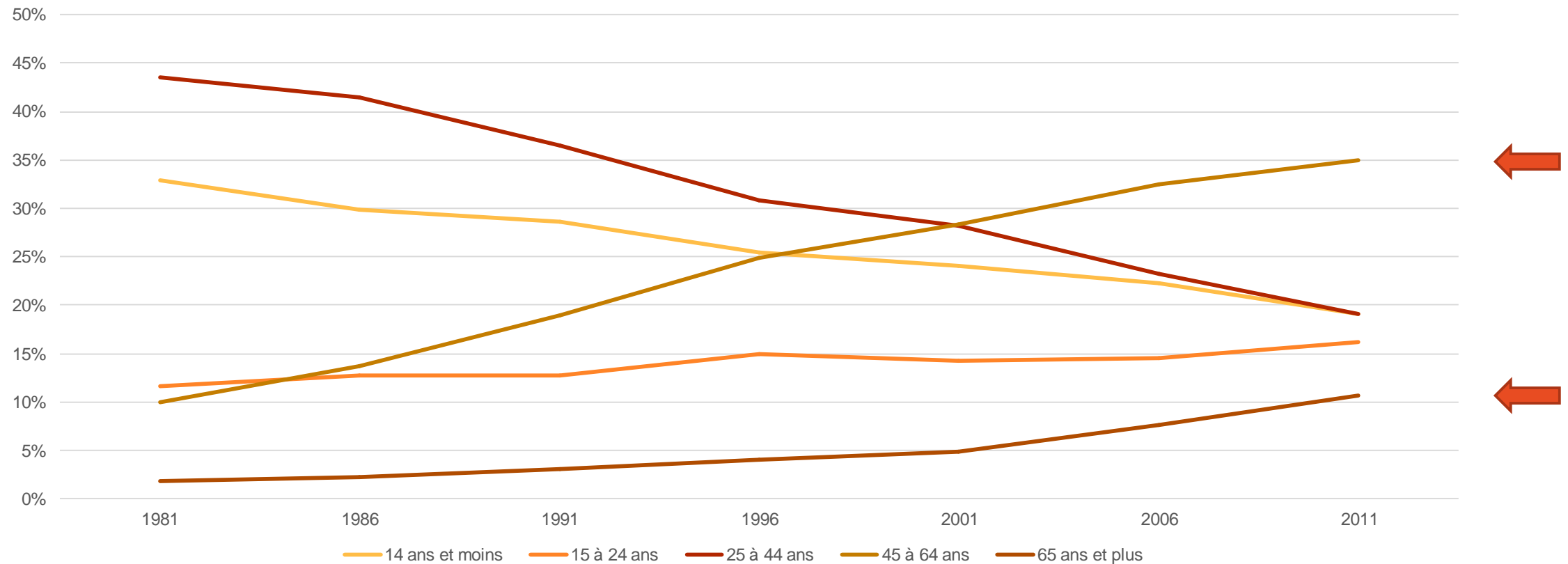
Évolution de la répartition des groupes d'âge, 1981 à 2016

	1981	1986	1991	1996	2001	2006	2011	2016	Variation
<b>14 ans et moins</b>	32,9 %	29,9 %	28,6 %	25,4 %	24 %	22,2 %	19,1 %	n.d.	↓ 3,1 %
<b>15 à 24 ans</b>	11,7 %	12,8 %	12,8 %	14,9 %	14,3 %	14,5 %	16,2 %	n.d.	↑ 1,7 %
<b>25 à 44 ans</b>	43,5 %	41,4 %	36,5 %	30,8 %	28,2 %	23,2 %	19,1 %	n.d.	↓ 4,1 %
<b>45 à 64 ans</b>	10,0 %	13,7 %	18,9 %	24,9 %	28,3 %	32,5 %	34,9 %	n.d.	↑ <b>2,4 %</b>
<b>65 ans et plus</b>	1,8 %	2,2 %	3,1 %	4,0 %	4,9 %	7,6 %	10,7 %	n.d.	↑ <b>3,1 %</b>
<b>Total</b>	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	n.d.	100 %



# STATISTIQUES DÉMOGRAPHIQUES

Évolution de la répartition des groupes d'âge, 1981 à 2016



# STATISTIQUES DÉMOGRAPHIQUES

Évolution démographique 1961 à 2017

	Population totale	Variation
1961	197	--
1966	1 627	725,9
1971	3 145	93,3
1976	5 388	71,3
1981	6 881	27,7
1986	7 334	6,6
1991	8 410	14,7
1996	8 876	5,5
2001	9 476	6,8
2006	9 613	1,4
<b>2011</b>	<b>9 479</b>	<b>-1,4</b>
2016	9 352	-1,3

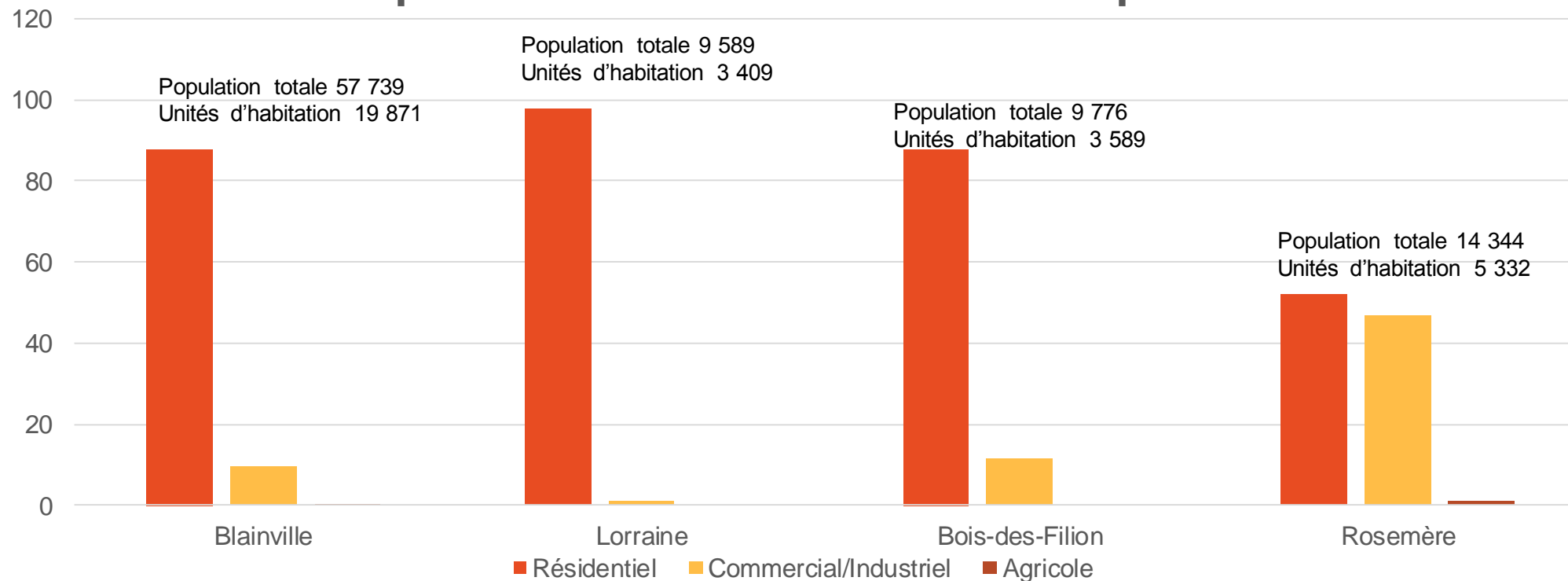


# FISCALITÉ MUNICIPALE

- La ville de Lorraine est développée à presque capacité, donc très peu de croissance dans les revenus.
- Près de 98 % des revenus proviennent directement des taxes municipales résidentielles. À titre de comparaison, pour la ville de Rosemère 52 % des revenus de taxes proviennent du secteur résidentiel.
- Le budget est relativement stable depuis les 10 dernières années, et ce, malgré les augmentations importantes liées à la sécurité publique, aux modifications de transferts gouvernementaux et au transport en commun.
- La ville de Lorraine est la seule ville de la couronne nord à avoir connu une baisse de sa population depuis 2001.
- Un projet de résidence générerait des revenus de taxation importants (ex. 20 millions \$ = ±200 000 \$/an), et libérerait une partie du parc immobilier accessible aux familles (aussi observé avec le M Lorraine).

# FISCALITÉ MUNICIPALE

## Répartition des revenus des municipalités



# RETOUR SUR LE PROJET DE RPA

LE DOMAINE GARTH

- En 1988, la Ville annonce la construction d'un complexe de résidences pour personnes retraitées, à proximité du Domaine Garth.
- En 2001, le projet Héritage du Domaine Garth est annoncé par le maire Gilles Pelletier :
  - Phase 1 : 7 édifices de 12 condos (vente)
  - Phase 2 : 2 bâtiments de 4 étages constituant une résidence pour aînés. Le terrain visé était sur le Domaine Garth à l'ouest de la grange. La phase 2 ne s'est pas réalisée.
- En 2005, le maire Boniface Dalle-Vedove souhaite une résidence pour aînés autonomes et semi-autonomes sur le site du Domaine Garth. L'autorisation a été obtenue quelques jours avant la fin de son mandat en 2009.
- La Ville s'est adjointe les services d'une firme d'architectes pour idéaliser le projet qu'elle souhaitait voir construire sur le terrain adjacent au Domaine.

# RETOUR SUR LE PROJET DE RPA

LE DOMAINE GARTH

- Le projet de RPA devait comprendre 9 étages.
- Mars 2012 : processus de soumission publique (non concluant)
  - Le projet s'est avéré non viable à cet endroit
- Nov. 2012 : Annonce du processus de vente du terrain de gré à gré
  - Entre nov. 2012/2013, 5 groupes sont rencontrés
  - Le terrain a été vendu en 2013, ±2 800 000 \$ taxes incluses
- Le projet du M Lorraine a été présenté au conseil et retravaillé afin de réduire le nombre d'étages à 6 et respecter l'architecture du projet initial.
  - Le projet a obtenu l'autorisation du MCC (aire de protection patrimoniale)
  - Le M Lorraine compte 98 unités de condos en vente et en location. Revenus de taxes annuels de ±400 000 \$.

# RETOUR SUR LE PROJET DE RPA

LE TERRAIN DE FIRST CAPITAL

- En 2013, Le Groupe Maurice propose un projet ( $\pm$  9 étages) sur le terrain de First Capital.
- En juin 2016, First Capital inc. et le Groupe Maurice ont approché la Ville pour présenter leur projet de RPA sur le terrain adjacent à Place Lorraine:
  - 7 étages et 325 logements
  - La Ville demande à Groupe Maurice de réduire le projet parce qu'elle le considérait trop gros.
- Le Groupe Maurice révisé les paramètres du projet :
  - Environ 225 logements
  - 5 étages plus mezzanine (63 pieds)
- Le projet est jugé intéressant et la Ville décide de le présenter à la population à l'automne 2016.
- Plusieurs actions de communications pour s'assurer de la compréhension du projet....



# RETOUR SUR LE PROJET DE RPA

## BILAN DES CONSULTATIONS

- Séances d'information du 5 et du 26 octobre 2016
  - Environ 325 personnes assistent aux événements
- Un sondage en ligne (1735 répondants)
  - Sondage réalisé du 6 octobre au 13 novembre 2016
  - Permettre à la population d'émettre des commentaires par rapport au projet
- Sondage CROP (500 répondants)
  - Sondage téléphonique réalisé du 14 au 18 novembre 2016
  - Objectif de connaître la réceptivité des citoyens à l'égard de la réalisation de ce projet
- Les résidents du secteur Ronchamp, situé derrière le projet proposé, ont été rencontrés par la mairesse et un conseil municipal pour discuter de leurs préoccupations.
- Une pétition de plus de 1200 signatures a été déposée au Conseil municipal en novembre 2016.



# RETOUR SUR LE PROJET DE RPA

BILAN DES CONSULTATIONS

## **Préoccupations**

- Volumétrie
- Intégration architecturale
- Environnement
- Résidents voisins
- Circulation et nuisances anticipées

## **Les avantages perçus**

- Résidences pour personnes âgées à Lorraine (alternative d'hébergement)
- Revenus fiscaux
- Consolidation du pôle commercial

# RÈGLEMENTS D'URBANISME ET CONTRAINTE DE DÉVELOPPEMENT

- **Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD) adopté en 2011 (CMM)**

- Utilisation plus rationnelle de l'espace dédié au développement i.e. développer des quartier dont l'aménagement est axé sur le transport en commun.
- Respect de seuils minimaux de densité et demande aux municipalités de consolider le tissu urbain existant.
- Créer des milieux de vie inclusifs qui répondent aux besoins de tous types de ménages.
- Des aménagements innovants seront encouragés de façon à contribuer au développement durable de la région.



# CMM - UTILISATION DU SOL EN 2016



## Type d'utilisation

Code	Description
100	<b>Résidentielle</b>
101	Résidence de 1 logement
102 ou 112	Résidence ou condo de 2 à 4 logements
103 ou 113	Résidence ou condo de 5 à 24 logements
104 ou 114	Résidence ou condo de 25 logements et plus
200	<b>Commerciale</b>
300	<b>Bureau</b>
400	<b>Industrie</b>
500	<b>Institutionnelle</b>
510	Institution économique
520	Institution non-économique
600	<b>Parc ou espace vert</b>
700	<b>Utilité publique</b>
710	Zone ferroviaire
720	Zone aéroportuaire
725	Stationnement
750 ou 760	Rue ou ruelle
800	<b>Agricole</b>
900	<b>Terrain vacant</b>
1000	<b>Hydrographie</b>
1100	<b>Golf</b>

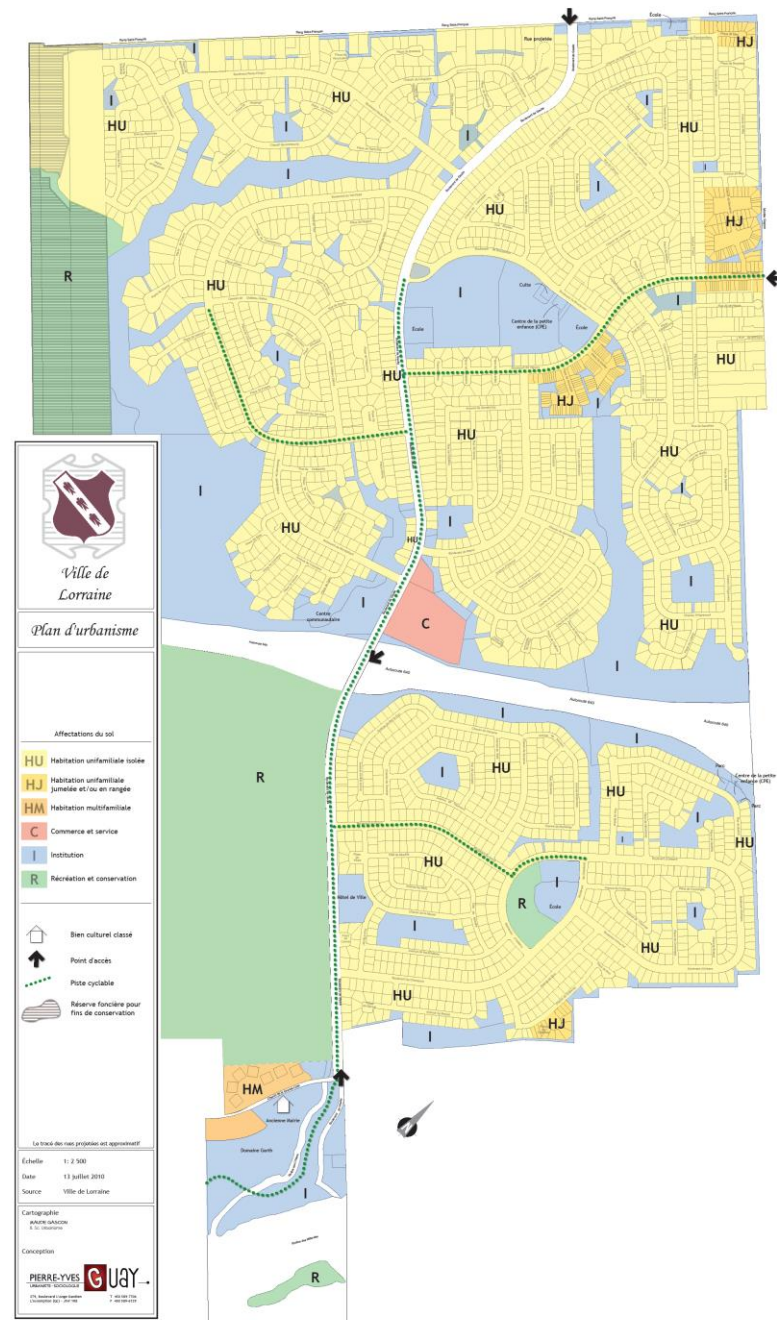


# PLAN D'URBANISME DE LA VILLE

## **Orientations d'aménagement 2010**

- Consolider la vocation résidentielle de Lorraine.
- Améliorer l'accessibilité aux services de proximité et réduire les déplacements motorisés.
- Faciliter le maintien des personnes de tous les âges dans leur milieu de vie en prévoyant des modes d'habitation variés, notamment des résidences pour personnes retraitées, des maisons bigénérations.
- Préserver la quiétude du milieu en limitant la circulation de transit par un contrôle serré des voies d'accès à la ville.

# CARTE DU PLAN D'URBANISME



# POURQUOI UN PROJET DE RÉSIDENCE POUR ÂÎNÉS À LORRAINE

- Population vieillissante (65 ans et plus en hausse de 3,1 % en 2011).
- Population décroissante depuis 2001.
- Permettre aux aînés de demeurer à Lorraine en libérant leur propriété au profit des jeunes familles.
- Réclamé par les Lorrains vieillissants depuis longtemps et dans l'air depuis les années 1980.
- Réduire le fardeau fiscal de la décroissance et permettre de nouvelles entrées d'argent ex. M Lorraine.

# LIeux VISÉS POUR UN PROJET DE RÉSIDENTENCE POUR AÎNÉS

## **Secteur du chemin de la Grande-Côte**

- Condos existants pour retraités autonomes (avec voiture)
- Peu de commerces à proximité, tout doit se faire en voiture

## **Secteur Place Lorraine**

- Proximité du centre commercial (épicerie, cordonnier, nettoyeur, gym, etc.)
- Soins de santé (optométriste, clinique médicale, dentiste, pharmacie)
- Centre culturel lieu dédié aux activités de loisirs
- Secteur prisé par les aînés puisque tous les services sont à proximité

# PLACE LORRAINE

## **Secteur Place Lorraine**

- Propriété de First Capital Realty inc., construction à partir de 1973
- Zonage commercial
- Dimension : 2 étages commercial : 32,5' hauteur, 426,5' largeur, 180' profondeur
- Cadre légal : référendum aux propriétaires riverais (Ville, pharmacie et clinique médicale)
- Changement de zonage par la ville, mais doit répondre aux contraintes déterminées par la CMM et la MRC.
- Centre culturel Laurent G. Belley 41' hauteur x 96' largeur x 96' profondeur



# DÉMARCHE PARTICIPATIVE

# RÔLE DES PARTICIPANTS

## Rôle du comité de travail :

- Définir les critères d'acceptabilité pour une résidence pour aînés à Lorraine

## Rôle de Convercité :

- Préparer et animer les rencontres de travail
- Produire un rapport de consultation

## Rôle de la Ville :

- Transmettre les informations utiles au comité de travail
- Collaborer à la préparation des rencontres
- Communiquer avec les citoyens la démarche de consultation et ses résultats



# CODE D'ÉTHIQUE

## Engagements des membres du comité

- S'écouter les uns les autres.
- Participer aux échanges dans un esprit de tolérance et d'ouverture aux idées des autres.
- Mettre entre parenthèses l'intérêt individuel au profit de l'intérêt collectif.
- Participer à l'élaboration de propositions durables et adaptées aux besoins de la communauté.



# CODE D'ÉTHIQUE

## Engagements de Convergence

- Faciliter la participation de tous.
- Agir avec les participants de manière équitable et respectueuse.
- Permettre une diversité des points de vue.
- S'assurer d'une démarche transparente, objective et évolutive et rendre compte des travaux du comité.



# CODE D'ÉTHIQUE

## Engagements de la Ville

- Initier et encadrer la démarche
- Écouter
- Alimenter la réflexion
- Recevoir le résultat des travaux des membres du comité

# CALENDRIER DE TRAVAIL

Rencontre 1 : Faire le point sur la situation et préciser les enjeux (13 avril)

Rencontre 2 : Réfléchir sur des possibilités (27 avril)

Rencontre 3 : Préciser les paramètres d'un projet de RPA (10 mai)

Rencontre 4 : Identifier un scénario préférentiel (31 mai)

Rencontre 5 : Rencontre optionnelle (5 juin)

Présentation des résultats des travaux du comité par Convercité au CCU, au

Comité MADA et au Comité Familles : 20 juin



# PÉRIODE D'ÉCHANGES

Quelles sont vos préoccupations et attentes par rapport à la venue d'une résidence pour aînés à Lorraine?

Quels sont les enjeux à considérer pour favoriser la réalisation d'un projet optimal qui répond aux besoins de la communauté?

Y a-t-il des informations qui pourraient contribuer à approfondir votre réflexion sur un tel projet?