



# Rapport d'activité : atelier de conception participative concernant le 305, montée Sanche, Boisbriand

Présenté à la Ville de Boisbriand  
Matthieu Déborbe et Sonia Dumont

02.12.2020

## Faits saillants de l'atelier de conception participative

1. **La majorité des participants endossent la vocation résidentielle prévue, mais souhaite une réduction de la hauteur du projet ;**
2. **Parmi les autres vocations souhaitées : un parc, une garderie, une résidence pour aînés ;**
3. **L'implantation du projet devra éloigner le bâtiment des lignes de terrain adjacentes à d'autres propriétés, ou protéger autrement les résidents voisins, par exemple avec un bâtiment en U donnant sur l'avenue Provencher ;**
4. **Les questions soulevées lors de la première activité ont été reprises lors de l'atelier participatif ;**
5. **Nous constatons que les citoyens ne sont pas habitués à participer à l'amélioration des projets, plutôt à empêcher leur réalisation.** Notre recommandation est donc que des activités subséquentes de sensibilisation puissent se dérouler à Boisbriand, à leur intention, concernant la Politique de participation publique et les nouveaux modes d'implication qu'elle sous-tend.

## La soirée en chiffres

# 12

**participants étaient présents à la séance de lancement et d'information qui s'est tenue en vidéoconférence, sur la plateforme Zoom.**

# 3 discussions

**ont composé cette activité, au cours de laquelle les citoyens ont pu s'impliquer dans la conception du projet en révisant la proposition soumise par le promoteur.**

# # étages

**les participants ont surtout réagi au gabarit du bâtiment, et sont nombreux à avoir mentionné une limite de 2 ou 3 étages (sans sous-sol) comme étant plus appropriée à leur avis dans ce secteur.**

## Rappel du contexte de l'activité

Le projet consiste en une modification au plan d'urbanisme et au règlement de zonage de la Ville de Boisbriand, dans l'actuelle zone C-2-120, à l'intersection de l'avenue Provencher et de la montée Sanche (voir carte ci-contre), ainsi qu'au règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA).

Ces modifications découlent d'un projet pour lesquelles elles seraient nécessaires, soit une résidence multifamiliale de 16 logements sur 3 étages avec sous-sol, ou 12 mètres de hauteur.

Deuxième activité de la démarche, **l'atelier de conception participative du 15 octobre 2020** était l'occasion de **faire contribuer les participants à l'élaboration et à l'ajustement du projet**, dans le respect des capacités d'accueil du milieu.

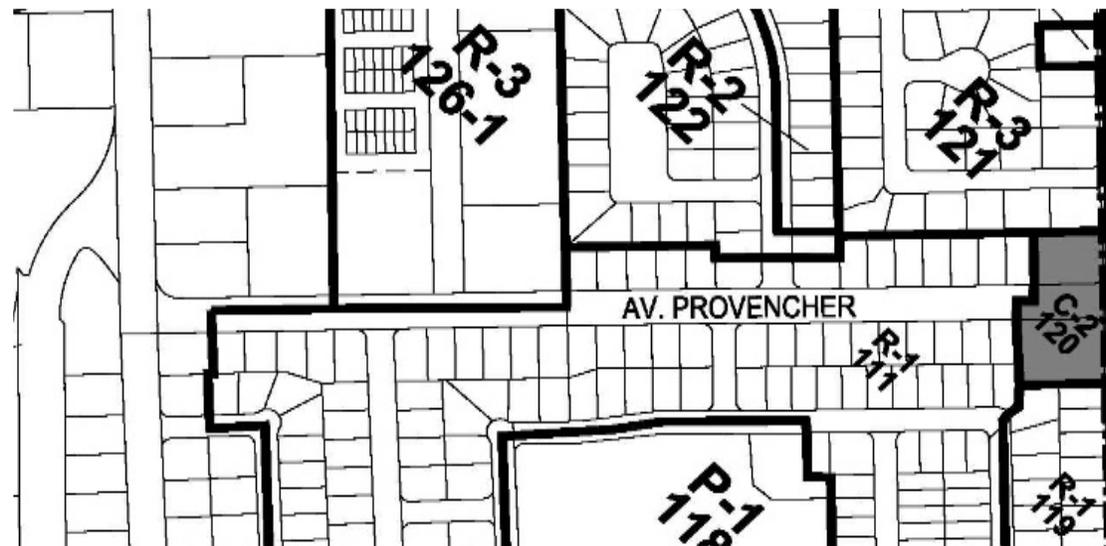
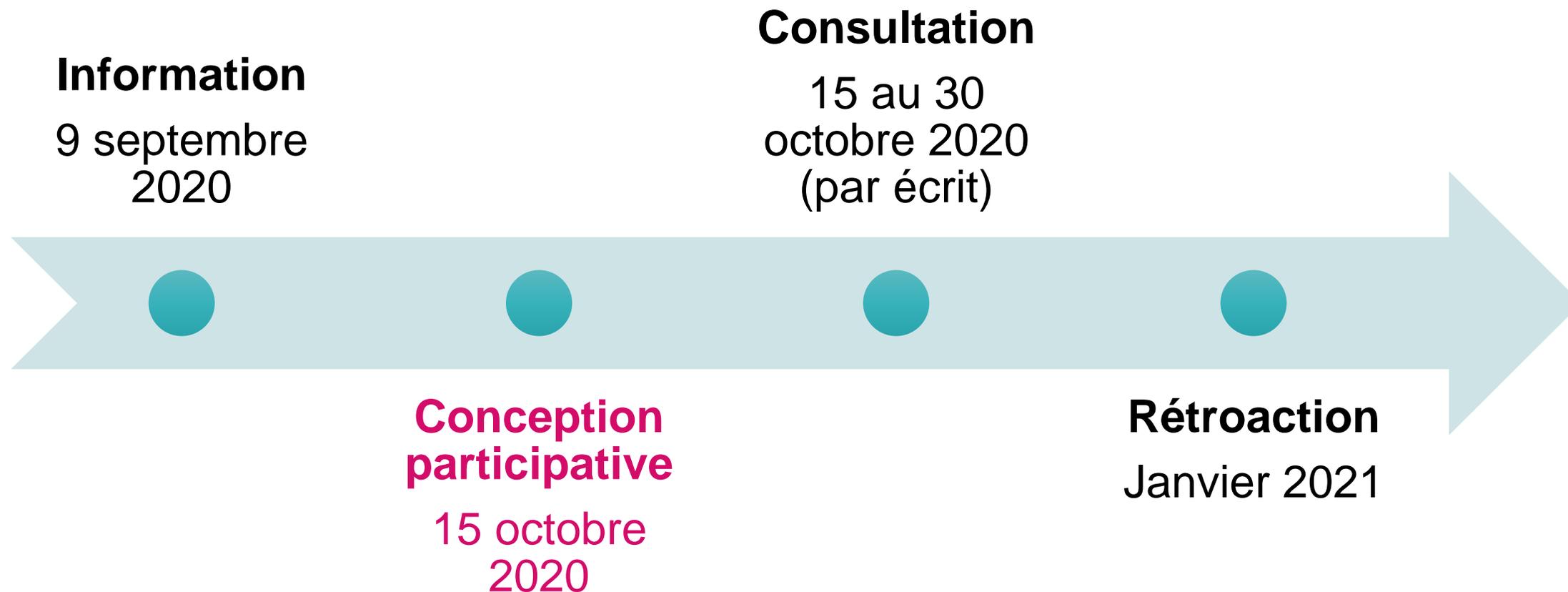


Image : Ville de Boisbriand.

## Rappel de la démarche participative



## Principe de l'activité et modalités de participation

### Principe :

L'activité consistait à faire travailler les participants sur l'immeuble projeté qui nécessite le changement de zonage étant l'objet de la démarche. Après l'activité d'information, et avec les commentaires émis par les personnes qui avaient participé à cette première activité, certaines thématiques étaient incontournables. Trois thématiques ont été retenues : la vision pour le secteur de la zone C-2-120, l'implantation et volumétrie, et la mobilité et cohabitation.

### Méthode :

L'atelier consistait en trois discussions en « tables » d'un maximum de 8 participants, sur ces trois thématiques. Il était précédé d'un rappel des informations du projet. À la fin de chaque discussion, une plénière était organisée, afin de résumer les discussions ayant eu lieu en petit groupe.

Cette méthode présente notamment l'avantage de créer un dialogue entre les participants, d'égal à égal, et de les faire travailler concrètement sur le projet.

### Modalités :

L'activité était principalement tenue en visioconférence, sur Zoom. 12 personnes s'étant présentées le soir de l'atelier, il a été réduit de 4 à 3 tables pour la deuxième et troisième discussion, considérant le faible nombre de participants par table.

Une personne, ayant de la difficulté à participer de façon numérique, a utilisé l'alternative de l'atelier-maison proposé par la Ville sur papier ou en PDF et a retourné son atelier-maison complété en format PDF.

## Discussion 1 – vocation, fonctions et intensité d'occupation du secteur : le canevas

*Le canevas d'activités pour ce premier exercice était le suivant :*

*« 1.1 Prenez **3 minutes individuellement** pour penser à 3 mots qui représentent ce que vous aimeriez voir s'établir sur les deux sites de part et d'autre de l'avenue Provencher, à l'intersection de la montée Sanche (voir carte)*

*Par exemple : un type de bâtiment, un type d'activité ou d'équipement (note pour l'animateur : donner des exemples d'équipement, tels : un parc, un skatepark, un terrain de jeu)*

*1.2 À tour de rôle, nommez les trois mots (tour de table).*

*1.3 Choisissez, **en groupe, 5 mots** à rapporter à la plénière. Vous devez arriver à un consensus. Votre animateur les rapportera en plénière.*

*1.4 Dans le cas d'un projet résidentiel, quel est pour vous le maximum de nouvelles familles (ménage) qui devraient s'installer sur l'ensemble des deux terrains ?  
**a.** De 3 à 10 ; **b.** De 10 à 25 ; **c.** De 25 à 50.*

Note : de nouveaux résidents apportent des avantages et des inconvénients : marché potentiel pour les commerces à proximité, soutien aux services publics (infrastructures, transport collectif, déneigement, ramassage des ordures, etc.) ; mais aussi, circulation, problèmes potentiels de voisinage (bruit, etc.). Le nombre choisi devrait tenir compte de la capacité actuelle de la collectivité de fournir ces services de manière abordable pour tous, et de la capacité du milieu à absorber les impacts négatifs ».

## Discussion 1 – vocation, fonctions et intensité d'occupation du secteur : les résultats

**1.1. à 1.3.** : 2 des 4 tables nommaient la vocation résidentielle, mais à plus faible intensité que ce qui est proposé : soit des résidences unifamiliales ou un ensemble de 2 étages maximum. Les deux autres tables nommaient en premier d'autres vocations : parc, garderie.

Au total, 2 tables ont mentionné le parc, 2 la garderie, 1 a nommé la résidence pour personnes âgées, 1 les bureaux, 1 les services communautaires, 1 les services publics, et 1, le stationnement. Une des tables insistait pour qu'il n'y ait pas d'excavation importante ni de sous-sol

**1.4** : 3 des 4 tables voyaient un maximum de 3 à 10 ménages, la quatrième, un maximum de 10 à 25 ménages.

## Discussion 2 – scénarios de densité et intégration architecturale : le canevas

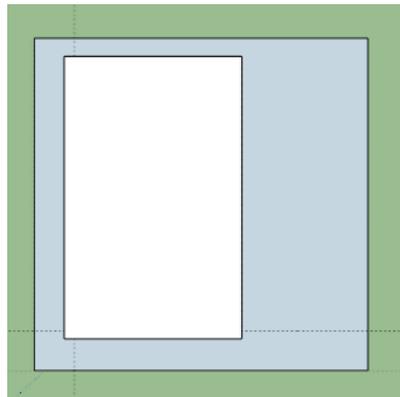
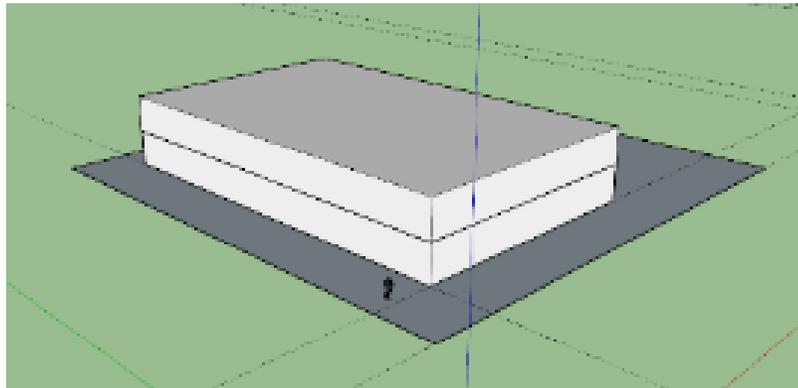
Le canevas d'activités pour ce deuxième exercice était le suivant :

*« 2.1. Vous devez placer 15 unités de logement sur un terrain d'environ 2500 mètres carrés (27 000 pieds carrés). Choisissez individuellement un des scénarios suivants en l'indiquant à l'animateur.*

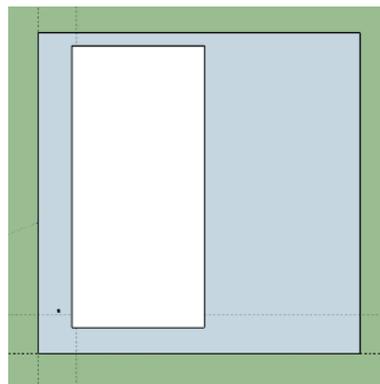
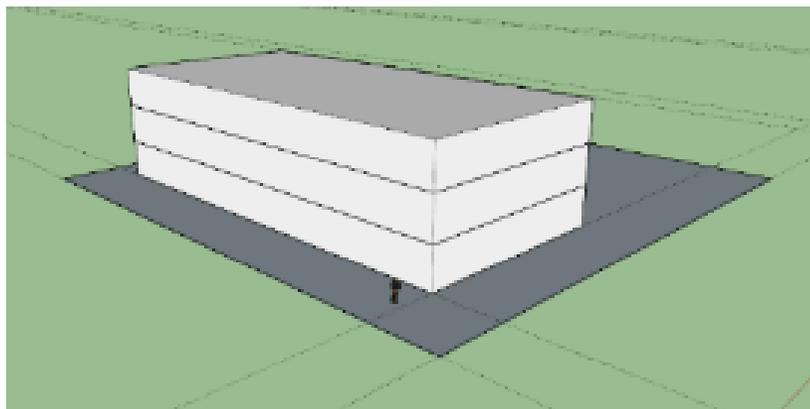
*2.2. Discutez des scénarios en groupe pour en proposer un pour le site du 305, montée Sanche. Vous devez arriver à un consensus. (un carré pour dessiner une implantation était inclus au document des animateurs).*

*2.3. Pensez à ce même bâtiment, nommez individuellement deux matériaux parmi la liste qui conviendraient bien à ce bâtiment ».*

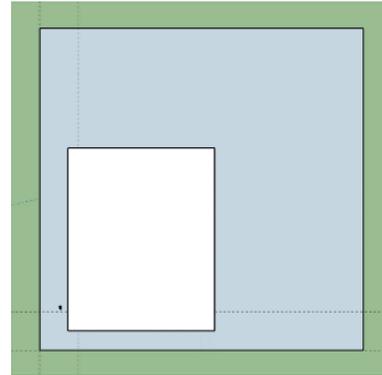
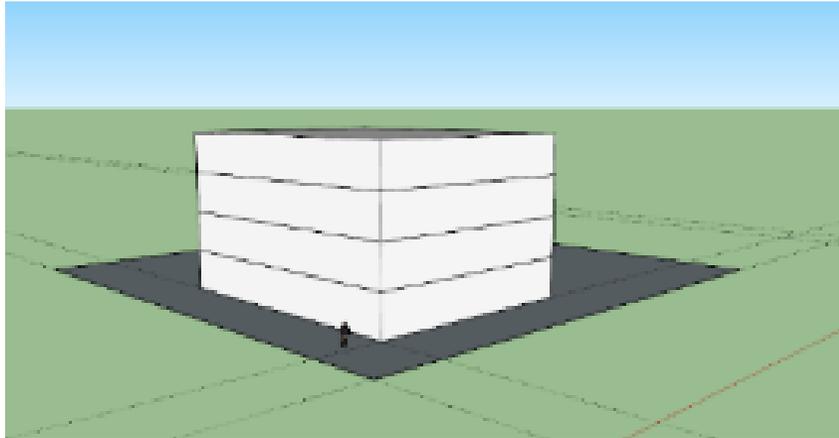
## Les 4 scénarios proposés aux participants



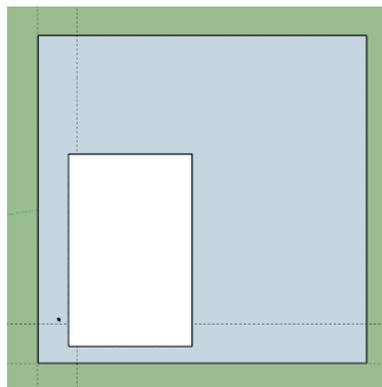
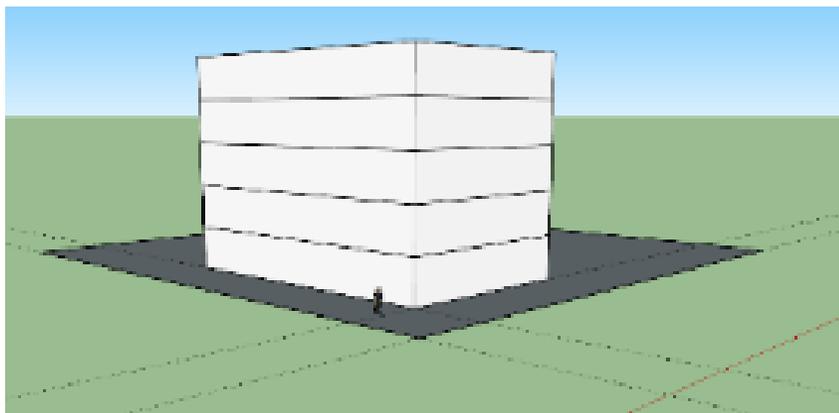
**2 niveaux de plancher**, implantation sur 1000 mètres carrés (40 % du terrain), **15 places de stationnement** extérieur sur le terrain, zones tampons uniquement (haies, plantations, butte de terre)



**3 niveaux de plancher**, implantation sur 750 mètres carrés (30 % du terrain), **22 places de stationnement** extérieur sur le terrain, zones tampons uniquement (haies, plantations, butte de terre)



**4 niveaux de plancher**, empreinte au sol du bâtiment de 500 mètres carrés (20 % du terrain),  
**30 places de stationnement** extérieur sur le terrain, zones tampons uniquement



**5 niveaux de plancher**, empreinte au sol du bâtiment de 400 mètres carrés (16% du terrain),  
**30 places de stationnement** extérieur sur le terrain, zones tampons et aires de détente et de récréation, aménagement paysager

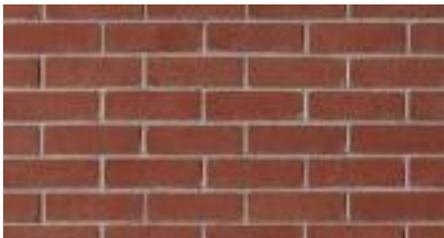
# Les matériaux proposés aux participants



Pierre plane (imitant la pierre de taille)



Pierre embossée (imitant la pierre des champs)



Brique classique (ex. rouge)



Brique à reflets



Déclin de bois clair



Déclin de bois sombre



Panneaux de fibrociment



Panneaux métalliques :  
aluminium, acier  
intempérique.



## Discussion 2 – scénarios de densité et intégration architecturale : les résultats

**Note : à partir de cette discussion, deux des tables ont été fusionnées en une seule.**

**2.1.** Deux des trois tables ont choisi un maximum de 2 étages, qui s'intègre mieux au quartier selon leur avis. À la suite de la discussion, une de ces deux tables a mentionné une hauteur de 2 ou 3 étages.

La troisième table a nommé le scénario 3 (500 mètres carrés au sol soit 20 % d'emprise, sur 4 étages) mais souhaitait qu'il soit réduit à 3 étages.

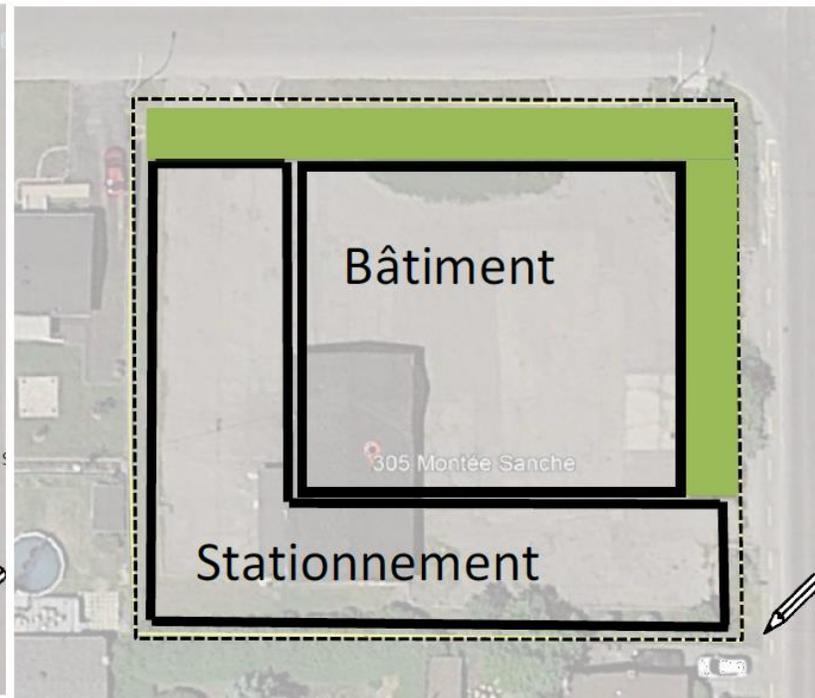
L'ensemble des tables pensait qu'il était impossible d'avoir 16 logements sur le terrain.

**2.2.** Deux des trois tables ont proposé les implantations des scénarios qu'elles avaient choisi.

La troisième a esquissé une proposition originale, en forme de U. À cette table, les participants suggéraient des solutions visant à diminuer l'impact du bâtiment sur le voisinage, notamment du verdissement massif au sol et en toiture.

Les schémas d'implantation sont reproduits à la page suivante.

## Illustrations des implantations proposées par chacune des tables



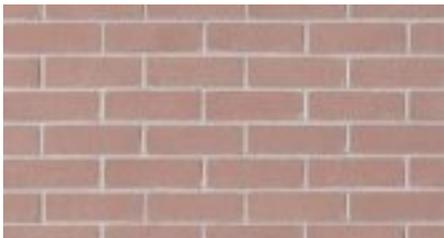
# Les matériaux choisis par les participants



Pierre plane (imitant la pierre de taille) : choisie **2 fois**



Pierre embossée (imitant la pierre des champs) : choisie **5 fois**



Brique classique (ex. rouge)



Brique à reflets



Déclin de bois clair : choisi **1 fois**



Déclin de bois sombre : choisi **3 fois**



Panneaux de fibrociment



Panneaux métalliques : aluminium, acier intempérique.



## Discussion 3 – circulation, stationnement et cohabitation : le canevas

Les persona étaient composés en fonction du portrait démographique de Boisbriand. Le canevas d'activités pour ce troisième exercice était le suivant :

« Un persona vous est attribué parmi les suivants :

**Persona 1 : Jean-François et Johannie ont 40 et 37 ans. Ils ont deux filles, une de 10 ans et une de 12 ans. Ils travaillent tous les deux.**

**Persona 2 : Lucie a 72 ans, elle est veuve depuis 4 ans. Elle n'est pas en perte d'autonomie.**

**Persona 3 : Nicolas et Catherine ont tous les deux 35 ans. Ils n'ont pas d'enfant. Ils travaillent tous les deux.**

Questions :

**3.1.** En groupe, décrivez comment les persona qui vous ont été attribués se déplacent, où se rendent-ils pour leur quotidien et dans une même semaine, et quand. Reçoivent-ils de la visite ? Quel est le besoin de stationnement qui découle de leurs habitudes ?

**3.2.** Quels lieux ou équipements fréquentez-vous, où vous pourriez croiser ou rencontrer ces persona ?

**3.3.** Selon vous, les persona utilisent-ils les espaces d'agrément du bâtiment où ils résident (balcons, espace gazonné commun, etc.) ? Pour en faire quel usage et à quel moment ? »

## Discussion 3 – circulation, stationnement et cohabitation : les résultats

La table s'étant vu attribuer le **persona 1** (couple avec deux enfants) a mentionné que le couple aurait 2 automobiles, car chacun travaillerait à un endroit différent.

Les deux enfants auraient des activités extrascolaires assez éloignées, les parents les y conduiraient. Ils passeraient peu de temps à la maison, et recevraient peu de visiteurs, par manque d'espace chez eux. Les achats de base seraient aussi faits en auto.

Ils fréquenteraient les lieux de loisirs des enfants, l'épicerie, les magasins. Ils n'utiliseraient pas leur balcon car l'espace y est trop petit.

Les participants de cette équipe proposaient un toit vert, et ils ont mentionné que la famille utiliserait le toit vert pour jardiner, à temps perdu.

Selon la table ayant à imaginer le quotidien du **persona 2, Lucie**, celle-ci se déplacerait à pied pour aller aux commerces et services qui sont à proximité.

Elle aurait cependant son automobile pour d'autres déplacements : les fins de semaines au chalet, par exemple.

Lucie recevrait de la visite, qui se stationnerait dans la rue, ce qui engendrerait des problèmes de déneigement. On pourrait croiser Lucie au Tim Hortons le plus proche avec ses amis, au centre commercial, et en la croisant dans la rue lors de ses marches.

Lucie aurait des besoins d'accessibilité universelle, elle devrait habiter au rez-de-chaussée.

Une dernière table devait imaginer le quotidien du **persona 3, Nicolas et Catherine**, un couple dans la trentaine sans enfant. Là aussi, les deux adultes auraient chacun leur auto, à moins qu'un des deux travaille au centre-ville et utilise donc le transport collectif la semaine.

Les soirs et fins de semaines seraient consacrés aux besoins de base, l'épicerie, par exemple, mais aussi à des sorties et loisirs : marches dans les parcs, hockey sur glace, ski de fond ou ski alpin l'hiver. Ils auraient un mode de vie « vert et actif ».

On pourrait croiser Nicolas et Catherine dans les parcs de la ville, dans la rue et quand ils promèneraient leur chien, sinon dans les commerces du quartier. Ils auraient un petit jardin en bacs sur leur balcon, et ils utiliseraient aussi ce dernier pour y passer certaines soirées. Ils utiliseraient parfois les espaces verts du terrain, l'été.

## Autres commentaires des participants sur l'activité

Les participants ont mentionné à plusieurs reprises qu'ils ne voyaient pas l'utilité de certaines des activités, notamment l'activité par persona. Pourtant, celle-ci avait un double objectif : amener les participants à nommer des besoins en stationnement et en espaces d'agrément dans le projet, mais aussi, les amener à se questionner sur leurs perceptions de leurs futurs voisins et de leurs besoins réels.

En termes de mobilité, une des trois tables a cheminé dans sa réflexion en mentionnant la possibilité que certains des futurs voisins utilisent le transport collectif, et la mobilité active est présente dans certaines réponses de cette activité. On peut cependant remarquer que les participants ont, pour une large part, la forte impression d'une dépendance presque totale à l'automobile dans ce secteur.

Un des participants a mentionné que le délai de la consultation écrite qui accompagnait cet atelier était trop court. Il s'agit d'une consultation écrite de 15 jours remplaçant les modalités de consultation habituelles, considérant la pandémie de COVID-19 qui sévit alors que cette démarche a cours.

Il est à noter que les participants présents à cette activité étaient surtout des résidents situés très proches du projet, certains adjacents au terrain à redévelopper. La plupart d'entre eux ont mentionné être des résidents de longue date et s'être déjà opposés à des projets similaires sur ce même site, par voie de référendum. Ces participants avaient généralement une opinion arrêtée face à l'activité des persona, et notamment, des idées négatives préétablies du profil socioéconomique de leurs futurs voisins potentiels. À notre avis, ce constat explique qu'ils se soient moins impliqués dans cette activité, car celle-ci nécessitait de réfléchir sur la base de cette réalité qu'ils connaissaient moins. Notons également que les persona étaient établis sur la base du profil du recensement 2016 de la ville de Boisbriand, fait par Statistiques Canada : âge médian, composition des ménages, notamment, étaient pris en compte pour créer des persona réalistes.

Enfin, certains participants ont signifié leur désaccord envers le projet, et ont déploré que l'activité les amène à réfléchir sur un projet qu'ils désapprouvent. Plusieurs d'entre eux, qui étaient également présents lors de l'activité d'information du 9 septembre 2020, ont réitéré les mêmes inquiétudes qu'ils avaient alors mentionnées. Ces inquiétudes se retrouvent d'ailleurs dans le rapport de l'activité d'information, disponible sur le [site internet de la Ville de Boisbriand](#). Nous remarquons que ces commentaires se trouvent ici réitérés, signe d'une position très campée de ces participants.

## Analyse des résultats

**Sur la discussion 1**, la vocation résidentielle demeure légitime pour une grande partie des résidents. Cependant, plusieurs souhaitent que son intensité soit revue, notamment pour pouvoir réduire la hauteur du bâtiment à un maximum de 3 étages sans sous-sol, préférablement 2 étages. Également, d'autres vocations pourraient être envisagés : garderie, parc, résidence pour personnes âgées ou bureaux, notamment. Les participants souhaitent que le terrain soit réutilisé, non laissé en l'état. Ils voient majoritairement un maximum de 10 unités sur le site.

**Sur la discussion 2**, les participants confirmaient leur choix exprimé plus tôt concernant la hauteur de 2 ou 3 étages sans sous-sol et un maximum de 10 à 12 unités. **La hauteur et la densité est le point de désaccord principal des résidents du secteur.** Les implantations proposées avaient toutes en commun d'isoler les résidents du secteur du projet, soit par l'éloignement sur le coin du terrain le plus éloigné des autres résidences, soit par la formation d'un bâtiment en U donnant sur Provencher. Le choix de matériau était classique, un parement de pierre et bois, et correspondait à ce qui existe déjà dans le secteur.

**Sur la discussion 3, le stationnement sur rue et le manque d'espace domestique et d'espace d'agrément** étaient les problématiques principales anticipées. La discussion a révélé, entre autres, une dépendance à l'automobile très ancrée dans les mentalités. Certaines tables émettaient des commentaires qui conduisaient logiquement à avoir un ratio de stationnement plus élevé que 2 cases par logement.

## Recommandations

De façon générale, les participants comprenaient mal l'activité et son intérêt. Les personnes présentes étaient en grande partie, les mêmes personnes que lors de la précédente activité, et les commentaires de cette précédente activité demeuraient, en filigrane des discussions thématiques.

Ce projet étant le premier de ce type effectué en vertu de la politique de participation publique de Boisbriand, il apparaît donc que les citoyens **n'ont pas l'habitude de contribuer aux projets**, même pour voir une révision des projets qui sont proposés dans leur secteur, mais ont plutôt **l'habitude de s'y opposer par la voie du référendum**. Sur certains points, l'activité a réussi à amener, malgré cette habitude, les participants à faire des **propositions concrètes** pour revoir le projet et pour qu'il soit plus respectueux du milieu.

La majorité d'entre eux ont mentionné la limite de **3 étages et 12 logements**, et la crainte reliée à une excavation trop profonde ( et les impacts potentiels pour leur propriété) les amenait à préférer qu'il n'y ait pas de sous-sol. On peut également présumer qu'ils ne souhaitent pas à leurs futurs voisins d'habiter dans un sous-sol. Nous recommandons donc :

1. Un projet de hauteur réduite sur le site, avec une architecture similaire à celle que l'on retrouve dans le secteur ;
2. La sensibilisation de la population de Boisbriand sur les enjeux suivants :
  - a. La densification et la mobilité alternative ;
  - b. La politique de participation publique et la conception participative, comme alternative aux référendums en urbanisme.

## Conclusion

Cette deuxième activité a mis en lumière la dynamique qui avait lieu avant l'adoption de la politique de participation publique de Boisbriand : l'opposition entre les citoyens et les porteurs de projets urbains, particulièrement concernant les projets de densification dans des milieux existants. L'adoption d'une politique de participation publique était un premier pas pour changer cette dynamique, mais les commentaires émis lors l'activité, tant sur l'activité elle-même que sur le projet, démontrent bien qu'il reste beaucoup de chemin à parcourir, notamment au niveau de la perception d'une réelle influence citoyenne dans le processus de consultation.

Si, malgré le ton parfois acrimonieux de la séance, un consensus nommé par les citoyens pour un projet de 3 étages maximum s'est dégagé, l'ambiance de l'événement démontre justement que les citoyens de Boisbriand ne se sont pas encore approprié leur politique de participation publique, et qu'ils ne sont pas habitués à participer à l'élaboration des projets urbains. Les efforts pour changer cet état de fait, bien qu'importants, amèneront certainement à terme un climat plus apaisé lors des activités participatives et une confiance dans l'institution municipale renforcée par la transparence et la collaboration avec les citoyens.

Si cette activité était le cœur de la démarche du 305, montée Sanche, elle reste à être confirmée par la troisième et dernière activité de consultation écrite. Une fois ces trois activités terminées, un portrait global des trois activités permettra de confirmer nos recommandations pour le projet et pour l'application de la politique elle-même.



**Matthieu Déborbe**, urbaniste M. Sc.  
**Sonia Dumont**, consultante senior en participation