

Rapport de consultation

# **Une vision pour le site Charles-E. Frosst**

Atelier de planification participative

Février 2020

## Table des matières

<b>Introduction</b> .....	<b>3</b>
<b>Promotion de l'atelier de planification</b> .....	<b>4</b>
<b>Déroulement de la rencontre</b> .....	<b>4</b>
<b>La participation en chiffres</b> .....	<b>4</b>
<b>Les résultats de la consultation</b> .....	<b>4</b>
Opinion quant à un développement résidentiel sur le site .....	4
Les attentes et les préoccupations envers le développement du site.....	5
Les conditions d'un développement résidentiel réussi sur le site .....	6
Satisfaction par rapport à la rencontre publique du 26 novembre .....	7
Préoccupations selon le lieu de résidence .....	7
Participation au Groupe de travail.....	7
<b>Conclusions</b> .....	<b>7</b>
<b>Annexe 1</b> .....	<b>8</b>
Carte de distribution des invitations à l'atelier de planification .....	8
<b>Annexe 2</b> .....	<b>9</b>
Feuille de saisie de notes distribuées aux rapporteurs de table lors des discussions .....	9
<b>Annexe 3</b> .....	<b>10</b>
Formulaire de rétroaction distribué aux participants de l'atelier de planification.....	10

## Introduction

Pendant plusieurs décennies, le site Charles-E. Frosst logeait le campus industriel Merck Frosst, lequel regroupait diverses fonctions, dont la recherche et le développement, la fabrication de médicaments et les bureaux administratifs, comptant ensemble plus de 1 000 employés. En 2010, Merck Frosst déplace ses opérations ailleurs à Kirkland, puis en 2012, le terrain est vendu à un promoteur immobilier. Aujourd'hui, 75 % du site est vacant et requiert de plus en plus d'attention.



Avec l'arrivée du Réseau express métropolitain (REM), l'ensemble des municipalités de l'Ouest-de-l'Île subiront une réelle transformation au cours des prochaines années. C'est dans ce contexte que le Conseil municipal de la Ville de Kirkland a perçu une occasion d'étudier la possibilité de réaffecter la partie nord du site Charles-E. Frosst en secteur résidentiel durable, favorable au transport en commun. Pour ce faire, la Ville a opté pour une approche participative impliquant les résidents du secteur avoisinant.

Ces citoyens ont été invités à participer à deux rencontres au Complexe sportif de Kirkland :

- **Le 23 octobre 2019** : Pour en apprendre davantage sur l'approche de planification préconisée et obtenir des réponses à leurs questions (135 participants).
- **Le 26 novembre 2019** : Pour participer à un atelier de planification afin de créer une vision collective pour le réaménagement futur de l'ensemble du site (86 participants).

Une page Web a permis également de diffuser de l'information à propos de la démarche. Cette page est située à l'adresse suivante : <http://www.ville.kirkland.qc.ca/charlesefrosst>.

Ce rapport présente un sommaire des résultats de l'atelier de planification du 26 novembre 2019. Il a été préparé par la firme Hill+Knowlton Stratégies, mandatée pour coordonner et animer la démarche de consultation.

## Promotion de l'atelier de planification

Des lettres d'invitation à la rencontre du 26 novembre ont été acheminées à plus de 770 adresses par distribution postale (voir la carte de distribution à l'annexe 1).

## Déroulement de la rencontre

La rencontre a débuté par une présentation sommaire sur le site Charles-E. Frosst de la part de la Ville de Kirkland, laquelle a été suivie par une présentation d'un représentant de la firme H+K Stratégies portant sur le processus de participation proposé, incluant la formation d'un groupe de travail<sup>1</sup>. Les participants ont ensuite été invités à discuter en tables rondes pendant 45 minutes afin d'aborder deux sujets :

- Les attentes et préoccupations envers le développement du site
- Les conditions d'un développement résidentiel réussi sur le site

Les tables rondes comprenaient en moyenne 8 résidents. Elles étaient autoanimées, chacune des tables nommant un rapporteur. Les rapporteurs disposaient d'une feuille de saisie pour noter les faits saillants des discussions et noter les idées principales (voir l'annexe 2). Ces feuilles ont été remises à la fin de l'activité afin d'identifier les éléments de convergence qui sont ressortis.

Une plénière a suivi la discussion en tables rondes. Chaque rapporteur disposait de quelques minutes pour partager avec l'ensemble des participants les principales idées retenues par sa table.

Un formulaire de rétroaction a également été distribué à tous les participants afin d'obtenir une rétroaction individuelle sur ce qui leur a été présenté (voir l'annexe 3). Ces formulaires ont été remis par les participants à la fin de l'activité et ont servi à la rédaction de ce rapport.

## La participation en chiffres

L'atelier de planification du 26 novembre a réuni plus de **80** citoyens au Complexe sportif de Kirkland. 76 formulaires de rétroaction ont été remplis sur place.

## Les résultats de la consultation

Les réponses aux questionnaires complétés en personne ont été regroupées, compilées et analysées par Hill+Knowlton Stratégies afin de rédiger ce rapport. La section qui suit présente les principaux résultats.

### Opinion quant à un développement résidentiel sur le site

Le questionnaire demandait aux répondants d'indiquer s'ils étaient favorables à un développement du site Charles-E. Frosst pour un usage résidentiel. 60 personnes (soit 80 % des

---

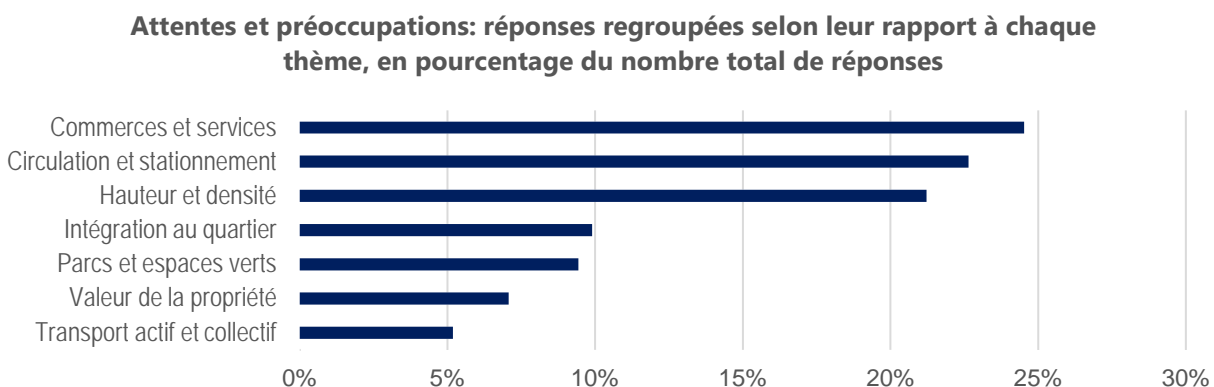
<sup>1</sup> L'ensemble des diapositives présentées lors de l'atelier de planification du 26 novembre 2019 se retrouve sur le site web de la Ville de Kirkland à l'adresse suivante : [http://www.ville.kirkland.qc.ca/client\\_file/upload/document/Charles%20E%20Frosst/meeting%20Nov%2026%20-%20fr.pdf](http://www.ville.kirkland.qc.ca/client_file/upload/document/Charles%20E%20Frosst/meeting%20Nov%2026%20-%20fr.pdf)

répondants) ont indiqué qu'ils étaient favorables à ce que le site soit développé pour un usage résidentiel.

### Les attentes et les préoccupations envers le développement du site

Des questions ouvertes permettaient aux participants de préciser leurs attentes par rapport au développement de ce site, puis les aspects qui les préoccupaient.

Un total de 212 énoncés ont été inscrits par les répondants en ce qui a trait aux principales attentes et préoccupations quant au développement du site. Ces énoncés ont été regroupés en 7 thématiques. Le graphique suivant représente le rapport des énoncés à chacun de ces thèmes en tant que pourcentage du nombre total de réponses (ex. : 24 % des 212 énoncés font référence aux commerces et services).



Le thème dominant pour ce qui est des attentes est celui de la présence de commerces et services de proximité dans le futur développement, tel qu'une clinique, des services récréatifs municipaux, des cafés et des boutiques. Les éléments de réponse sous ce thème ont souligné notamment le manque de services de santé dans le secteur et l'absence d'une piscine intérieure municipale.

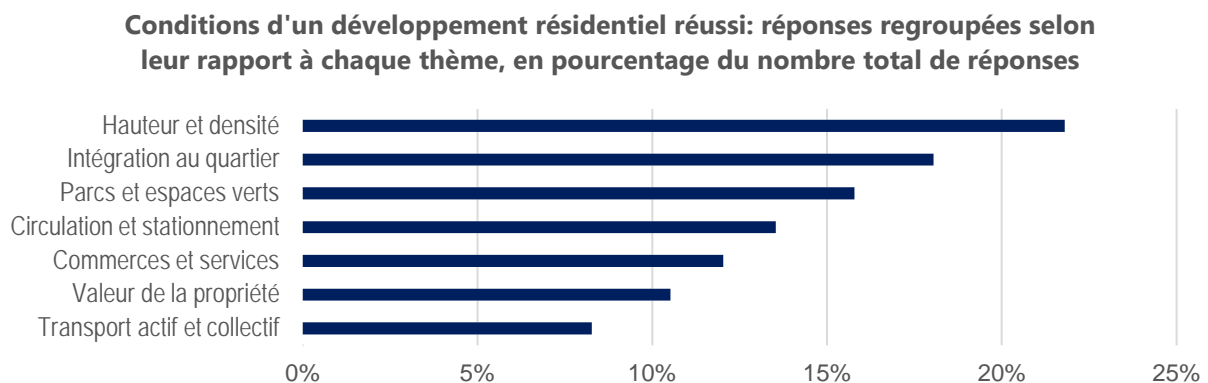
Un autre thème prépondérant a été la circulation et le stationnement, reflétant des inquiétudes en lien avec le manque de stationnement incitatif à la future station du REM à Pointe-Claire et des hypothèses quant au débordement sur les rues voisines liées à l'accroissement du nombre de véhicules. Les thématiques de la hauteur et de la densité ont aussi été évoquées fréquemment. Plusieurs répondants souhaiteraient voir une gradation de la hauteur et de la densité sur le site. Dans la portion nord, on souhaite favoriser des typologies d'habitation de moindre hauteur, telles que des logements unifamiliaux ou semi-détachés afin de s'harmoniser aux habitations voisines. Des édifices à plus forts gabarits pourraient être implantés dans la portion sud afin d'offrir une diversité d'habitation répondant aux besoins d'une variété de résidents et permettant une transition avec les bâtiments industriels localisés le long de l'autoroute.

Ces résultats provenant des questionnaires individuels complétés reflètent la teneur des discussions en tables rondes lors de la soirée publique du 26 novembre. En effet, les aspects les plus souvent mentionnés dans les rapports de tables ont été l'impact du développement sur la circulation locale et le manque de services, comme des soins de santé et d'urgence médicale pour la communauté locale, notamment pour les aînés. Pour ce qui est de la hauteur et la densité, la majorité des tables de discussion a évoqué une préférence pour une offre résidentielle

diversifiée et une gradation des hauteurs sur le site, soit des hauteurs correspondant à celle des maisons situées le long boulevard Brunswick, puis des bâtiments plus élevés dans la partie sud, comme des multiplex locatifs ou des immeubles en copropriétés.

### Les conditions d'un développement résidentiel réussi sur le site

Les participants avaient à se prononcer sur les conditions favorisant un développement résidentiel réussi sur le site. Ainsi, 133 propositions ont été recueillies. À nouveau, les énoncés ont été regroupés par thèmes. Le graphique suivant représente le rapport des énoncés à chaque thème en tant que pourcentage du nombre total de réponses (ex. : 22 % des 133 énoncés font référence à la hauteur et la densité).



Comme illustré dans le graphique précédent, la thématique de la hauteur et de la densité est celle qui a généré le plus de commentaires, soit 29. À nouveau, la majorité des opinions recueillies sur ce thème portent sur l'importance d'une gradation des hauteurs entre le nord et le sud du site. Plusieurs ont aussi exprimé le souhait que les hauteurs se situent entre 4 à 6 étages pour l'ensemble du site.

L'aspect d'intégration au quartier arrive ensuite, avec près de 21 mentions. On y évoque le souhait de privilégier un caractère architectural reflétant celui que l'on retrouve dans les quartiers avoisinants afin de maintenir une certaine uniformité dans le secteur.

En troisième lieu, de nombreux répondants ont mentionné le souhait que soient intégrés des espaces publics (parcs, espaces verts, aires de jeu, plateaux sportifs et modules pour enfants).

On vise aussi une offre de stationnement suffisante sur le site et des mesures pour diminuer la circulation automobile dans le voisinage. L'importance d'inclure des commerces et services dans le futur développement, de préserver les valeurs des propriétés et de favoriser l'accès au transport collectif ont aussi fait l'objet de plusieurs commentaires.

À nouveau, les commentaires provenant des questionnaires individuels convergent avec la teneur des discussions de groupe lors de l'atelier : diversité des typologies résidentielles, gradation des hauteurs du nord au sud, logements et services pour les aînés, résolution des enjeux de circulation, disponibilité de stationnement pour les résidents, amélioration de l'accès au transport collectif.

## Satisfaction par rapport à la rencontre publique du 26 novembre

Une question portait sur le niveau de satisfaction par rapport à la rencontre du 26 novembre. 86 % des répondants ont indiqué être satisfaits ou très satisfaits de la rencontre.

## Préoccupations selon le lieu de résidence

Les 75 répondants de Kirkland qui ont partagé leur code postal résident dans le secteur qui entoure le site Charles-E. Frosst. En somme, on constate à l'analyse des résultats selon le lieu de résidence que la hauteur des immeubles est une préoccupation prépondérante pour ceux qui habitent à proximité du site, alors que les inquiétudes liées à l'impact du développement sur la circulation locale sont partagées par tous.

Bien que ces résultats soient fragmentaires, nous avons constaté que cette tendance était semblable pour ce qui est du positionnement face au projet. En effet, parmi les 16 répondants qui ne sont pas favorables aux développements résidentiels sur ce site, 10 proviennent de secteurs plus éloignés du site alors que 6 habitent dans le voisinage immédiat.

Pour ce qui est des préoccupations principales, notons que la hauteur et la densité ont été une préoccupation majeure pour les riverains immédiats, avec 30 parmi les 34 ayant abordé ces aspects à l'écrit.

## Participation au Groupe de travail

Les participants ont également eu l'option de soumettre leur candidature pour faire partie d'un Groupe de travail par une question à cet effet dans le formulaire de rétroaction qui leur a été distribué. Lorsqu'il aura été constitué, le Groupe de travail aura le mandat de se réunir régulièrement dans le but de formuler des recommandations au conseil de la Ville de Kirkland quant au développement du site Charles-E. Frosst. 28 personnes, soit 37 % des participants à l'atelier de planification ont indiqué leur intérêt à faire partie de ce Groupe de travail.

## Conclusions

Conformément aux résultats, on peut affirmer que l'idée d'un développement résidentiel sur le site Charles-E. Frosst est somme toute bien perçue par les résidents habitant dans les zones situées à proximité du site, au nord de l'Autoroute 40, moyennant que certaines conditions puissent être réunies, dont un impact réduit sur la circulation locale, le respect du caractère du secteur (hauteur des édifices, types d'habitation) et l'intégration de services de proximité et d'espaces publics (parc, espaces verts, aires de jeu).

L'atelier de planification participative du 26 novembre a ainsi permis de sonder l'opinion des résidents quant à l'arrivée d'un développement résidentiel sur le site Charles-E. Frosst.

Un groupe de travail composé à la fois de citoyens et de représentants du propriétaire et de la Ville aura le mandat dès l'hiver 2020 d'approfondir la réflexion entamée lors de l'atelier pour en arriver à faire des recommandations sur une vision pour le futur du site.

# Annexe 1

## Carte de distribution des invitations à l'atelier de planification





## Annexe 2

### Feuille de saisie de notes distribuées aux rapporteurs de table lors des discussions

<p>UNE VISION POUR LE SITE CHARLES E. FROSST          Séance publique du 26 novembre 2019 – discussion en tables rondes</p>		TABLE NO. :
<p>Les participants à votre table sont-ils généralement en faveur du développement de la portion nord du site à des fins résidentielles?</p>	<p>OUI <input type="checkbox"/></p> <p>NON <input type="checkbox"/></p>	<p>Si vous avez répondu NON, indiquez la (1) raison principale :</p>
<p><b>II. CONDITIONS D'UN DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL RÉUSSI</b>          Quelles sont les principales conditions d'un développement résidentiel réussi sur le site selon les membres de votre table?</p>		
<p><b>I. ATTENTES ENVERS LE DÉVELOPPEMENT DU SITE</b>          Quelles sont les principales attentes et préoccupations des membres de votre table envers le développement du site Charles E. Frosst?</p>	<p>IDÉE PRINCIPALE à communiquer en plénière</p>	
<p>IDÉE PRINCIPALE à communiquer en plénière</p>	<p>IDÉE PRINCIPALE à communiquer en plénière</p>	
<p><b>AUTRES POINTS PORTANT SUR LE PROJET QUE VOUS SOUHAITEZ COMMUNIQUER À LA VILLE</b></p>		
<p><b>VEUILLEZ S.V.P. LAISSER LA FEUILLE COMPLÉTÉE SUR VOTRE TABLE. MERCI!</b></p>		

## Annexe 3

### Formulaire de rétroaction distribué aux participants de l'atelier de planification



#### Une vision pour le site Charles E. Frosst

1. Prénom et nom : \_\_\_\_\_

2. Êtes-vous favorable au développement du site pour usage résidentiel? (cochez)

Oui  Non

3. Quelles sont vos attentes et préoccupations envers le développement du site?

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

4. Selon vous, quelles sont les principales conditions d'un développement résidentiel réussi sur le site Charles E. Frosst?

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

5. Veuillez, indiquez votre code-postal : \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_

6. Je souhaite soumettre ma candidature pour le Groupe de travail Oui  Non

Si oui, indiquez votre adresse courriel : \_\_\_\_\_

7. Quel est votre niveau de satisfaction de la rencontre? (Encerclez votre choix)

Très satisfait	Satisfait	Indifférent	Pas satisfait	Très insatisfait
----------------	-----------	-------------	---------------	------------------

(English version on the back side)