



AIRE TOD TRANSIT-ORIENTED DEVELOPMENT **GARE DE REPENTIGNY**

RAPPORT DE CONSULTATION

PRÉSENTÉ À :
LA VILLE DE REPENTIGNY

11 janvier 2021

Crédits

Équipe de la Ville de Repentigny - Service de l'urbanisme et du développement durable

Ghislain Bélanger / Directeur adjoint
Julie Debien / Analyste réglementaire et design urbain
Vivianne Joyal / Directrice
Alexandre Richard / Conseiller à la planification

Équipe de projet de l'INM

Nathalie Francès / chargée de projet
Jocelyn Pinet / conseiller stratégique
Julie Caron-Malenfant / directrice générale

Animation

Jocelyn Pinet / conseiller stratégique

Équipe de soutien à l'animation

Denzel Benac / agent de projet
Élisabeth Fluet-Asselin / agente de projet
Alex Fortin / chargé de projet
Nathalie Francès / chargée de projet
Clément Le Quintrec / chargé de projet
Mathilde Loiselle / collaboratrice externe
Alex Morrier / chargé de projet

À propos de l'INM

L'INM est une organisation indépendante et non partisane qui a pour ambition d'accroître la participation des citoyennes et des citoyens à la vie démocratique.

L'action de l'INM a pour effet d'encourager la participation citoyenne et de contribuer au développement des compétences civiques, au renforcement du lien social et à la valorisation des institutions démocratiques.

L'équipe de l'INM est animée par la conviction que la participation citoyenne renforce la démocratie

Pour nous joindre
5605, avenue de Gaspé, bur. 404
Montréal (Québec) H2T 2A4

Téléphone : 1 877 934-5999
Télécopieur : 514 934-6330
Courriel : inm@inm.qc.ca
www.inm.qc.ca

Faits saillants

En 2012, le quartier de la gare de Repentigny - Le Gardeur a été désigné aire TOD, Transit-Oriented Development, par la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM). Comme dans 155 autres gares de la région, la Ville de Repentigny devait appliquer une aire TOD dans un rayon d'un kilomètre autour de la gare, c'est-à-dire autoriser un développement immobilier plus dense, comprenant des services et commerces, et favorisant le transport actif. La Ville a proposé en 2016 un exercice participatif afin de planifier le quartier selon les souhaits des citoyennes et citoyens. Le modèle TOD a été rejeté à cette occasion par les personnes participantes, mettant un coup d'arrêt au projet de modification réglementaire.

Le type de construction autorisé étant limité dans le quartier, des propriétaires du quartier TOD ont demandé à la Ville de Repentigny de reprendre le dossier en 2019. Dans cet objectif, la Ville de Repentigny, accompagnée par l'INM, a organisé en 2020 une nouvelle démarche de consultation s'adressant aux personnes propriétaires et résidentes des deux quartiers résidentiels de l'aire TOD. Par cette démarche, la Ville de Repentigny a souhaité:

- informer les citoyennes et citoyens du cadre réglementaire et des obligations de conformité de la Ville, des intentions nouvelles de la Ville en matière de densification et d'aménagement et des possibilités nouvelles de redéveloppement;
- expliquer les nouvelles méthodes pour densifier à Repentigny;
- recueillir les souhaits des citoyennes et citoyens pour la planification de leur quartier.

Une opposition marquée à la planification TOD

Deux ateliers d'information ont été organisés pour les personnes propriétaires du territoire touché par la nouvelle réglementation, le 22 janvier 2020 pour le quartier 1 au sud de l'autoroute 40, et le 27 janvier 2020 pour le quartier 2, au nord de l'autoroute 40. La majorité des personnes présentes ont, à l'instar de 2016, exprimé leur refus de participer à la planification détaillée de l'aire TOD. Dans le quartier 1, la soirée a été consacrée à répondre aux questions, et les personnes participantes ont exprimé le souhait de ne pas densifier leur quartier. Dans le quartier 2, la plupart des personnes présentes ont aussi exprimé le souhait de ne pas densifier et ont demandé à revenir au zonage appliqué avant 2015.

Les citoyennes et citoyens présents ont été nombreux à souligner que le modèle TOD et le choix du site de la gare étaient peu adaptés au contexte du quartier et à leurs souhaits. Les personnes participant aux deux ateliers ont aussi relevé:

- des préoccupations comme la crainte de l'expropriation ou d'une pression ressentie de la part de promoteurs et de la Ville;

- des effets négatifs de l'incertitude sur le projet TOD pour la vente de propriétés et pour la qualité de vie au quotidien;
- un souhait d'être mieux informés des consultations publiques organisées par la Ville.

La Ville de Repentigny devait présenter aux citoyennes et citoyens les suites données au projet de réglementation lors d'une présentation publique en avril 2020. En raison de la situation sanitaire liée à la Covid-19, celle-ci a eu lieu le 23 novembre 2020, en ligne.

La Ville de Repentigny propose un retour au zonage de 2015, antérieur au TOD

Étant donnée l'opposition rencontrée envers le zonage TOD en janvier 2020, la Ville de Repentigny a ainsi proposé le 23 novembre 2020 aux citoyennes et citoyens du secteur de revenir à la version du zonage de 2015, antérieure au zonage TOD. Ce zonage a pour avantage d'autoriser le type de constructions qui existe déjà, et de ne pas limiter la superficie des agrandissements.

Lors de la séance d'information du 23 novembre 2020 en ligne et l'appel à commentaires ouvert du 23 novembre au 7 décembre en ligne, quelques personnes ont montré une incompréhension envers ce retour à la réglementation de 2015 comme proposé le 23 novembre 2020. Pendant la séance d'information, 4 personnes participantes se sont dites insatisfaites de cette nouvelle réglementation. Une grande partie des questions posées le 23 novembre 2020 portait aussi sur la possibilité qu'un référendum soit organisé, soit par intérêt pour le TOD, soit par crainte que la décision de retourner au zonage de 2015 puisse être remise en question par un tel référendum. Lors de l'appel à commentaires ouvert en ligne, 10 personnes sur les 12 ayant répondu au sondage ont communiqué leur mécontentement quant au retour au zonage de 2015.

En réponse à l'opposition exprimée à la réglementation TOD en 2016 et en janvier 2020, et malgré les quelques voix en faveur d'une aire TOD exprimées en novembre 2020, la Ville de Repentigny ne pourra pas poursuivre la planification du TOD et déposera en janvier 2021 un projet de règlement proposant de revenir au zonage de 2015. Les citoyens et citoyennes auront encore la possibilité de s'exprimer lors d'une consultation publique écrite (obligatoire dans le cadre de la Loi). D'autre part, un avis public de demande de participation à un référendum paraîtra dans le journal Hebdo Rive Nord le 2 février 2021.

Plus de précisions sont disponibles dans ce rapport, rédigé par l'INM, qui présente les conclusions générales des consultations, les préoccupations des citoyennes et citoyens, ainsi que les réponses à leurs questions. Ce rapport présente des informations générales. Pour prendre connaissance de l'ensemble de la réglementation applicable et pour des questions plus précises, les citoyennes et citoyens sont invités à contacter le service de l'urbanisme et du développement durable aux coordonnées indiquées en fin de rapport.

Table des matières

Faits saillants	3
Table des matières	5
Présentation de la démarche participative	6
1. Mise en contexte	6
2. Démarche participative	9
Ateliers de janvier 2020: une réglementation TOD rejetée dans les deux quartiers	15
1. Conclusions des ateliers de janvier 2020	15
Une réglementation TOD rejetée dans les deux quartiers de l'aire TOD	15
Un besoin de clarification sur la réglementation	16
Les citoyennes et citoyens choisissent de ne pas définir des critères pour les futurs projets déposés par les promoteurs	16
Une autre proposition demandée	17
2. Préoccupations exprimées par les citoyennes et citoyens	18
Un choix de site controversé	18
Un modèle TOD qui ne convainc pas	19
La crainte de l'expropriation	19
Un effet insécurisant pour la vente de la propriété et la vie quotidienne	20
Une pression ressentie par les citoyennes et citoyens	20
Un souhait d'être plus consultés et mieux avisés des consultations données par la Ville	21
Une nouvelle proposition de réglementation : retour au zonage de 2015	23
1. Nouvelle proposition de réglementation pour 2021	23
2. Conclusions de la séance d'information du 23 novembre 2020 et de l'appel à commentaires	27
Des personnes favorables au zonage actuel TOD qui ne s'étaient pas manifestées en janvier 2020	27
Un intérêt et une inquiétude de personnes participantes par rapport à un possible référendum	29
Davantage de contrôle et de représentativité demandés dans le processus de consultation	30
Questions et réponses	32

Présentation de la démarche participative

1. Mise en contexte

En 2001, l'Agence métropolitaine de transport (aujourd'hui Exo) choisissait le secteur de Le Gardeur à Repentigny comme emplacement d'une nouvelle gare. Au moment de sa construction en 2012, la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) a décidé, dans son plan d'aménagement¹, de désigner des quartiers *Transit-Oriented Development (TOD)* autour des gares et des lieux d'accès au transport en commun de la région. La gare de Repentigny - Le Gardeur a été désignée TOD, comme 155 autres gares de la région. La Ville de Repentigny devait alors appliquer une aire TOD dans un rayon d'un kilomètre autour de la gare.



Source: Ville de Repentigny, 2020

¹ Plan métropolitain d'aménagement et de développement : <https://cmm.qc.ca/planification/plan-metropolitain-damenagement-et-de-developpement-pmad/>

QU'EST-CE QU'UN TRANSIT-ORIENTED DEVELOPMENT (TOD) ?

Le TOD ou *Transit-Oriented Development* est le développement de collectivités dans lesquelles les personnes résidentes peuvent facilement accéder à pied à un noyau de services et de commerces et à une station de transport collectif². L'un des impacts du TOD est la densification, c'est-à-dire l'augmentation du nombre de logements par hectare qu'il est permis de construire dans un quartier.

COMMENT SE FAIT UN TOD?

Le TOD n'est pas un projet de construction de la Ville. La Ville autorise dans son *règlement de zonage*³ un nombre de logements à l'hectare qu'il est permis de construire sur les terrains d'un secteur. Pour créer un TOD, la Ville permet aux propriétaires des terrains de construire des bâtiments comprenant plus de logements que ce qui était autorisé auparavant. Une fois que le nombre de logements est autorisé, la construction ou non dépend de la volonté des propriétaires de construire ou de vendre leur terrain à des propriétaires souhaitant construire. La Ville fixe aussi des critères pour les projets de construction : hauteurs maximales des bâtiments, verdissement, recul des bâtiments pour l'ensoleillement, etc. Comme tout projet de construction, ceux présentés par un promoteur dans le cadre d'un TOD peuvent aussi être soumis à l'approbation des citoyens subissant les impacts de ces projets.

UNE PREMIÈRE CONSULTATION EN 2016 ET UN REJET DU TOD PAR LES CITOYENNES ET CITOYENS

Pour réaliser les TOD, la Communauté métropolitaine de Montréal et la municipalité régionale de comté demandent aux villes de faire un exercice de planification détaillée de leur quartier TOD avec les citoyennes et citoyens. Un exercice de planification détaillée vise à adapter l'aménagement des espaces selon les caractéristiques et potentiels du quartier⁴. Par exemple, on peut prévoir grâce à cette planification : la répartition de la densité dans le quartier, la gamme de logements, le réseau de rues et l'accès à la station, la sécurité et le confort des déplacements à pied ou à vélo, un aménagement paysager adapté au cadre, la protection des milieux naturels, des constructions à haute performance énergétique, une diversité de commerces et de services, etc.

La Ville de Repentigny a souhaité demander à ses citoyennes et citoyens comment l'aire TOD de Repentigny pouvait se faire dans leur quartier, quels étaient leurs préoccupations, et leurs souhaits pour le quartier. Elle a organisé une soirée de consultation en 2016 pour présenter le projet et faire cet exercice. Les personnes

² <http://collectivitesviables.org/articles/transit-oriented-development-tod.aspx>

³ Règlement de zonage : <https://www.ville.repentigny.qc.ca/vie-citoyenne/reglements-municipaux/reglements-d-urbanisme.html>

⁴ Plan métropolitain d'aménagement et de développement : <https://ocpm.qc.ca/sites/ocpm.qc.ca/files/pdf/P59/5p.pdf>

présentes n'ont pas souhaité faire l'exercice de planification et ont exprimé leur désaccord envers le modèle TOD.

LES CONSTRUCTIONS BLOQUÉES DEPUIS 2016

Comme l'exercice de planification détaillée demandé par la Communauté métropolitaine de Montréal et la municipalité régionale de comté de L'Assomption n'a pas pu être réalisé, la Ville de Repentigny a choisi de geler le zonage dans tout le secteur TOD pour que de nouvelles constructions ne puissent pas se faire sans l'accord des citoyennes et citoyens. Le nombre de logements que l'on dénombre actuellement correspond à celui de 2016. Des citoyennes et citoyens, des propriétaires et des entreprises de promotion immobilière ont communiqué avec la Ville de Repentigny en 2019 pour débloquer la situation, et évaluer les possibilités de développement.

UNE NOUVELLE DÉMARCHE PARTICIPATIVE EN 2020

La Ville de Repentigny ne dispose pas des pouvoirs de retirer le secteur concerné de l'aire TOD. Il s'agit d'une décision régionale qui relève de la Communauté métropolitaine de Montréal et de son Plan métropolitain d'aménagement et de développement⁵. Ce dernier plan a déjà fait l'objet d'une vaste démarche consultative. Par contre, la Ville de Repentigny peut adapter l'application de ce plan au contexte par la réglementation municipale. La Ville a donc souhaité proposer en 2020 aux propriétaires de l'aire TOD 0 une nouvelle planification de leur quartier.

⁵ Plan métropolitain d'aménagement et de développement : <https://ocpm.qc.ca/sites/ocpm.qc.ca/files/pdf/P59/5p.pdf>

2. Démarche participative

À l'été 2019, la Ville de Repentigny a confié à l'INM, une organisation non partisane et indépendante, le mandat de l'accompagner pour la conception et l'animation d'une démarche de consultation auprès des propriétaires des deux quartiers de l'aire TOD : le quartier 1, au sud de l'autoroute 40, et le quartier 2, au nord de l'autoroute 40.



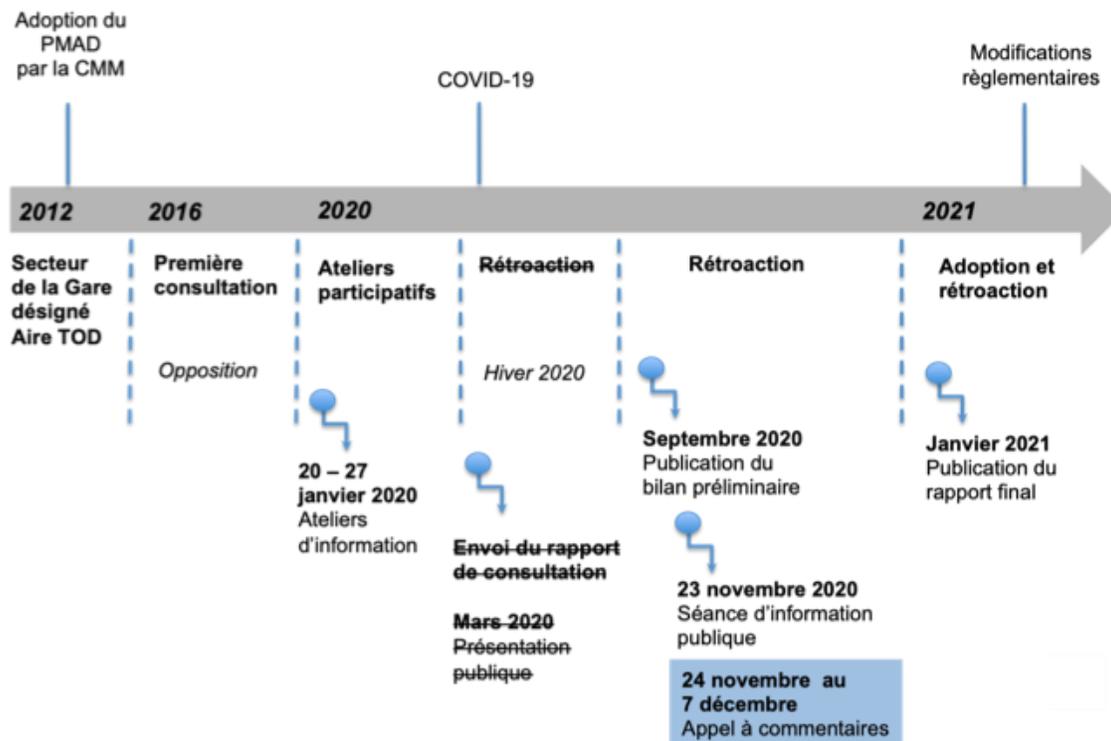
Source : Ville de Repentigny, 2020

OBJECTIFS

Par cette démarche, la Ville de Repentigny souhaitait :

- informer les citoyennes et citoyens des secteurs visés,
 - du cadre réglementaire et des obligations de conformité de la Ville,
 - des intentions nouvelles de la Ville en matière de densification et d'aménagement et des possibilités nouvelles de redéveloppement;
- expliquer les nouvelles méthodes pour densifier à Repentigny;
- recueillir les souhaits des citoyennes et citoyens pour la planification de l'aire TOD.

ACTIVITÉS PARTICIPATIVES



La démarche participative se décline en plusieurs étapes :

1. l'invitation des propriétaires de chaque quartier à l'un des deux ateliers et l'envoi d'un document d'information;
2. l'organisation de deux ateliers d'information,
 - le **22 janvier 2020**, de 19h à 21h30 pour les propriétaires du quartier 1,
 - le **27 janvier 2020**, de 19h à 21h30 pour les propriétaires du quartier 2;
 - En option, un atelier participatif sur les formes que pourrait prendre l'aire TOD dans le quartier et des critères de choix des projets déposés par les entreprises de promotion immobilière;
3. l'envoi du bilan préliminaire et d'une invitation à la présentation publique (retardé en raison de la Covid-19 - prévus pour l'automne 2020);
4. l'organisation d'une présentation publique à l'hiver - printemps 2020 (repoussée au **23 novembre 2020** en raison de la Covid-19) afin de présenter les résultats des ateliers et une nouvelle proposition correspondant aux souhaits exprimés;
5. le lancement d'un appel à commentaires en ligne sur la nouvelle proposition du 23 novembre au 7 décembre 2020;
6. la diffusion d'un rapport de consultation final.

DES RETARDS LIÉS À LA SITUATION SANITAIRE DE LA COVID-19

En raison de la COVID-19, la présentation publique sur les suites données au dossier, prévue à l'hiver 2020 a été reportée à l'automne 2020.

MANDAT DE L'INM

L'implication de l'INM consistait à conseiller la Ville de Repentigny sur la démarche, à concevoir et animer les ateliers, et à rédiger un rapport de consultation. Plus spécifiquement, l'INM a :

- conseillé la Ville sur la démarche participative à mettre en place;
- conseillé la Ville sur l'information à fournir aux citoyennes et citoyens;
- conçu le déroulement des ateliers d'information;
- animé les ateliers d'information;
- effectué la prise de notes lors des deux ateliers;
- analysé les données récoltées;
- rédigé le rapport des ateliers.

ATELIERS D'INFORMATION (22 ET 27 JANVIER 2020)

Les ateliers d'information ont été organisés en deux temps pour chaque quartier se situant dans l'aire TOD, le 22 janvier pour le quartier 1, et le 27 janvier pour le quartier 2. Sur un nombre total de 187 terrains situés dans les deux quartiers, 70 personnes ont participé à l'atelier destiné au quartier 1, et 58 personnes ont participé à l'atelier destiné au quartier 2.

Date	Lieu	Public	Nombre de personnes participantes
22 janvier 2020 de 19h à 21h30	416 rue du Village, Repentigny	Propriétaires et personnes résidentes du quartier 1	70
27 janvier 2020 de 19h à 21h30	416 rue du Village, Repentigny	Propriétaires et personnes résidentes du quartier 2	58

Les objectifs de chacune des deux activités étaient les suivants :

- informer les citoyennes et citoyens des suites du développement TOD dans le quartier;
- répondre aux questions;
- entendre les préoccupations et souhaits des citoyennes et citoyens pour leur quartier.

Pour chacune des deux soirées, le déroulement a été adapté pour tenir compte de la vive inquiétude des personnes participantes face à la réglementation TOD particulièrement dans le quartier 1, le plus concerné par la densification, et de nombreuses questions. Les deux séances ont été consacrées à répondre aux questions des citoyennes et citoyens.

Dans le quartier 1 particulièrement, un mécontentement a été observé. Une dizaine de personnes participantes ont aussi quitté la salle avant la fin de la séance. Il a été conclu que les citoyennes et citoyens n'étaient pas intéressés à être consultés sur la planification du quartier TOD dans le cadre d'un second atelier participatif, qui était identifié comme facultatif dans la démarche proposée. L'animateur a demandé directement aux personnes présentes à la fin de la séance si elles souhaitaient être invitées pour parler de la planification détaillée dans un second atelier et elles ont répondu non.

PRÉSENTATION PUBLIQUE (23 NOVEMBRE 2020)

Les résultats des ateliers et une nouvelle proposition de réglementation pour l'aire TOD devaient être présentés en avril 2020. En raison du contexte de pandémie, cette présentation publique ne pouvait plus avoir lieu en personne et a été reportée dans l'attente que la situation s'améliore. La présentation publique a été organisée en ligne sur Zoom le 23 novembre 2020. Les propriétaires de 261 adresses situées dans les deux quartiers, ont été invités par courrier postal à cette rencontre. Le 23 novembre, 64 personnes se sont connectées à la vidéoconférence de présentation publique. Une question de sondage posée en début de vidéoconférence aux personnes participantes a permis de rapporter que sur 64 personnes connectées, 23 personnes résidaient ou avaient une propriété dans le quartier 1, et 16 personnes résidaient ou avaient une propriété dans le quartier 2. Parmi les 64 personnes, 3 personnes ne vivaient dans aucun des deux quartiers et 22 n'ont pas répondu à la question.

Public invité	Nombre de personnes connectées	Personnes participantes du quartier 1	Personnes participantes du quartier 2	Autres ¹	Sans réponse ²
Personnes propriétaires et résidentes du quartier 1 et 2	64	23	16	3	22

¹ Personnes participantes qui ont déclaré ne pas vivre ou avoir une propriété dans le secteur TOD

² Personnes participantes qui n'ont pas répondu à la question au début de la présentation

Parmi les personnes ayant répondu au sondage, 34 ont indiqué qu'elles avaient déjà participé aux ateliers du mois de janvier 2020, et 9 ont indiqué qu'elles n'y avaient pas participé.

Après une présentation de la nouvelle réglementation proposée, les personnes participantes ont posé leurs questions par écrit via un outil de vidéoconférence en ligne. La Ville de Repentigny a répondu à l'ensemble des questions posées par les personnes participantes.

La vidéo de la présentation publique est disponible depuis le 23 novembre 2020 sur le site de la Ville de Repentigny à l'adresse : <https://www.ville.repentigny.qc.ca/vie-citoyenne/permis-et-urbanisme/aire-tod-de-la-gare-de-repentigny.html>

APPEL À COMMENTAIRES (DU 24 NOVEMBRE AU 7 DÉCEMBRE 2020)

Un appel à commentaires était ouvert sur cette même page du 24 novembre au 7 décembre 2020, afin que les personnes propriétaires et résidentes du quartier TOD, et les citoyens et citoyennes de Repentigny puissent transmettre leurs commentaires ou leurs questions. Cet appel à commentaires invitait les personnes à s'identifier avec leur code postal. Ainsi, 12 personnes ont pris part à cet appel à commentaires (15 réponses à l'enquête en ligne ont été collectées en provenance de 12 adresses IP différentes). Parmi elles, 11 disent être propriétaires de terrains situés dans les deux quartiers et 5 ont aussi déclaré y résider.

Date	Lieu	Public invité	Nombre de personnes participantes	Propriétaires d'un terrain dans le TOD	Personnes résidentes du quartier TOD (propriétaire ou non)
Du 24 novembre au 7 décembre 2020	En ligne	Ouvert à tous	12	11	5

ANALYSE ET RÉDACTION DU RAPPORT

Le rapport se divise en trois parties :

- les résultats généraux des deux ateliers de janvier 2020 et les préoccupations exprimées par les personnes participantes au fil des questions posées en janvier 2020;
- les réactions à la nouvelle proposition de réglementation présentée en novembre 2020;
- les questions des personnes présentes aux ateliers, et les réponses données par la Ville de Repentigny, regroupées par thèmes.

La partie dédiée aux résultats des ateliers de janvier 2020 rapporte uniquement les questions et commentaires exprimés en séance puisque les personnes participantes n'ont

pas répondu lors des ateliers aux deux questions prévues : “*Ce qui m’inspire, ce qui m’inquiète*”, et “*La densification me convient si...*”. Ce rapport ne relate que l’opinion des personnes qui se sont exprimées lors des ateliers d’information. Même si un nombre important de personnes propriétaires ou résidentes des deux quartiers étaient présentes, on ne peut conclure que ces propos représentent l’opinion de l’ensemble des personnes résidant dans les deux quartiers concernés.

REMARQUES SUR L’AMBIANCE LORS DES RENCONTRES

Un mécontentement par rapport au projet TOD a été observé lors des rencontres de janvier 2020. Une dizaine de personnes participantes ont notamment quitté la salle avant la fin de la séance dédiée au quartier 1. Les questions posées laissaient entendre que certaines personnes éprouvaient de la méfiance envers le projet, notamment en ce qui concerne de potentielles expropriations par la Ville. Un temps important a été consacré à confirmer que la Ville n’avait pas d’intention d’exproprier des propriétaires pour réaliser le TOD. Lors de la séance d’information en ligne et de l’appel à commentaires en ligne, plusieurs personnes participantes ont indiqué qu’elles craignaient que des personnes n’occupant pas le secteur ou représentant des entreprises de promotion immobilière aient pris part au processus, remettant ainsi en question la représentativité des opinions exprimées. Il a aussi été mentionné que le nombre de personnes présentes aux ateliers de janvier 2020 n’était pas suffisant pour prendre une décision.

Bien que toutes les personnes du secteur aient reçu une invitation de la Ville de Repentigny par courrier postal, la participation aux rencontres était volontaire et reposait sur la bonne foi. Aucun contrôle strict d’identité n’a été effectué lors de la rencontre en ligne du 23 novembre 2020. Lors des ateliers du mois de janvier 2020, l’identité des personnes était demandée à l’entrée de la salle.

L’INM a proposé une démarche fondée sur le respect, l’accès à l’information, la transparence, l’ouverture et l’honnêteté. Nous croyons que cette démarche, bien qu’elle se soit réalisée dans un climat de tension, constitue une ouverture au dialogue de la part de la Ville de Repentigny, et des citoyennes et citoyens qui y ont pris part. Le présent document rapporte le plus fidèlement possible la teneur des échanges desquels l’INM a été témoin.



Ateliers de janvier 2020: une réglementation TOD rejetée dans les deux quartiers

Au cours des deux ateliers d'information, les personnes présentes ont exprimé leur refus de participer à la planification détaillée de l'aire TOD. Dans le quartier 1, la soirée a été consacrée à répondre aux questions des citoyennes et citoyens, qui ont exprimé le souhait de ne pas densifier leur quartier. Dans le quartier 2, les personnes présentes ont aussi exprimé le souhait de ne pas densifier et la possibilité de revenir au zonage appliqué avant 2015. Les personnes présentes ont signalé que le modèle TOD et le choix du site de la gare étaient peu adaptés au contexte du quartier et à leurs souhaits. Elles ont aussi indiqué qu'elles ne souhaitaient pas participer à la planification détaillée du TOD dans un second atelier participatif.

1. Conclusions des ateliers de janvier 2020

Une réglementation TOD rejetée dans les deux quartiers de l'aire TOD

La majorité des personnes présentes lors des consultations ne souhaitent pas voir se développer le TOD, ni davantage de logements dans leur quartier. Cela s'est observé différemment dans les deux quartiers :

- Dans le quartier 1, le 22 janvier 2020, tous les commentaires pris en note sont des inquiétudes ou des commentaires négatifs sur le TOD et la densification. En fin de séance et en quittant la salle, des personnes participantes ont demandé si la Ville avait compris que les citoyennes et citoyens ne voulaient pas du TOD. La Ville n'a pas eu l'occasion de demander aux personnes du quartier 1 si elles souhaitaient revenir au zonage de 2015, c'est-à-dire avant le TOD, ou poursuivre avec le zonage TOD;
- Dans le quartier 2, le 27 janvier 2020, de nombreuses clarifications ont été demandées. La situation y était différente étant donné que les infrastructures du quartier ne permettent pas de construire plus de logements à l'heure actuelle. Une majorité des personnes présentes se sont exprimées par un vote secret informel en faveur d'un retour au zonage appliqué avant 2015, c'est-à-dire la situation avant le TOD.

Un besoin de clarification sur la réglementation

La majeure partie du temps de la séance dans le quartier 1 a été consacrée à confirmer :

- qu'aucune expropriation n'allait être faite ni par la Ville de Repentigny, ni par une autre institution publique et il a été expliqué que les entreprises de promotion immobilière n'ont pas ce pouvoir;
- que la Ville de Repentigny ne compte pas imposer une densification sans l'accord des citoyennes et citoyens des deux quartiers;
- que le zonage n'était pas approprié à l'occupation actuelle.

Dans le quartier 2, l'animateur a pu demander aux personnes présentes si elles souhaitaient :

- que le zonage en place en 2015, avant la réglementation TOD, soit remis en place; ou si elles préféraient, la situation de gel du zonage comme cela prévaut actuellement (voir 1. mise en contexte).

Les informations sur les deux options proposées étaient complexes à expliquer et à comprendre. Elles ont suscité de nombreuses interrogations et les explications sur les avantages de l'une ou de l'autre ne semblent pas avoir permis de dissiper les doutes chez toutes les personnes présentes.

Les citoyennes et citoyens choisissent de ne pas définir des critères pour les futurs projets déposés par les promoteurs

Si les citoyennes et citoyens s'étaient montrés favorables à une densification de leur quartier les 22 et 27 janvier 2020, la Ville de Repentigny proposait pour la suite qu'ils soient consultés sur leurs souhaits pour l'aménagement de leur quartier et sur les critères de sélection des projets déposés par les promoteurs : verdissement, ensoleillement, recul des bâtiments par rapport à la rue, étages, inclusion de logement social, etc. Ces critères auraient pu être définis par les citoyennes et citoyens de l'aire TOD lors de l'atelier participatif prévu en option (voir partie 2. Démarche participative), atelier qui n'a pas eu lieu considérant le refus des personnes présentes d'aller plus loin dans la démarche participative.

Une autre proposition demandée

Dans le quartier 1, l'ambiance et le temps consacré à la réponse aux inquiétudes ont permis de constater le refus de l'aire TOD, sans toutefois pouvoir aller plus loin. Les personnes résidentes ou propriétaires du quartier 1 sont-elles intéressées à retourner au zonage de 2015 ou préfèrent-elles que l'on conserve le zonage actuel (TOD) ?

Dans le quartier 2, la situation est plus claire même s'il n'y a pas eu de consensus. Les personnes présentes se sont exprimées en majorité en faveur d'un retour au zonage de 2015 par l'intermédiaire d'un sondage informel exprimé sous forme d'un vote secret.

La Ville de Repentigny devait prendre une décision à la suite de ces ateliers sur la réglementation à appliquer dans l'aire TOD : poursuivre avec le zonage actuel (TOD) malgré le refus des citoyennes et citoyens, ou revenir au règlement de zonage antérieur, celui de 2015.

2. Préoccupations exprimées par les citoyennes et citoyens

Les deux ateliers d'information de janvier 2020 ont permis de clarifier la situation actuelle vis-à-vis du TOD et de répondre aux questions. Les personnes présentes ont signalé que le modèle TOD et le choix du site de la gare étaient peu adaptés au contexte du quartier et à leurs souhaits. Les deux ateliers ont aussi permis de relever :

- des préoccupations comme la crainte de l'expropriation ou d'une pression ressentie de la part de promoteurs et de la Ville;
- des effets négatifs de l'incertitude sur le projet TOD pour la vente de propriétés et pour la qualité de vie;
- un souhait d'être mieux avisés des consultations publiques organisées par la Ville.

Un choix de site controversé

L'un des éléments exprimés concerne le choix du site de la gare. Le choix du terrain par l'Agence métropolitaine de transport (AMT) a été imposé aux personnes concernées sans les consulter ou sans qu'elles ne sachent qu'une consultation publique ait été organisée par l'AMT. Le projet d'aire TOD autour de cette gare est tout aussi controversé. Peu de terrains sont disponibles dans ce secteur.



La gare est bâtie sur un territoire déjà bâti à 97%. Ils auraient pu la mettre ailleurs.



- Personne participante, atelier d'information, 22 janvier 2020

Un modèle TOD qui ne convainc pas

Plusieurs aspects du modèle TOD présenté ont été critiqués par les personnes participantes :

- la crainte que des bâtiments soient construits en hauteur à côté de leur maison;
- la perte d'emplacements de stationnement;
- la perte d'ensoleillement;
- peu d'intérêt pour les services, commerces, et déplacement à pieds promus par la vision TOD.

Les citoyennes et citoyens ont manifesté un mécontentement envers le futur développement du quartier et plusieurs personnes ont indiqué qu'elles souhaitent conserver leur quartier tel qu'il est actuellement. Les avantages du modèle TOD présentés ne sont pas considérés par les personnes participantes comme des opportunités. Certaines personnes demandent une négociation auprès des paliers supérieurs de gouvernement comme la municipalité régionale de comté ou la Communauté métropolitaine de Montréal.



Vous parlez d'opportunité, mais une opportunité pour qui?



- Personne participante, atelier d'information, 22 janvier 2020

La crainte de l'expropriation

Des citoyennes et citoyens, particulièrement dans le quartier 1, ont formulé la crainte d'être expropriés par la Ville de Repentigny, ou par d'autres institutions publiques ou privées, pour réaliser le TOD.

La Ville a rappelé plusieurs fois au cours de la soirée qu'aucune expropriation n'était prévue dans le cadre du TOD : ni par la Ville de Repentigny, ni par la Communauté métropolitaine de Montréal, ni par le gouvernement provincial, ni par le gouvernement fédéral, ni par Exo, ni par les promoteurs privés puisqu'ils en n'ont pas le pouvoir, ni même dans le but d'aménager des parcs.

Certaines personnes craignent aussi d'être contraintes de quitter le quartier où elles vivent depuis de nombreuses années, par exemple si tous leurs voisins vendent leur terrain.

Un effet insécurisant pour la vente de la propriété et la vie quotidienne

L'incertitude entourant le projet TOD dans le secteur a plusieurs conséquences pour les personnes résidentes du quartier :

- pour la vente de leur propriété, à cause du gel du zonage;
- pour la vente de leur propriété, car les acheteurs potentiels ne savent pas d'une part s'ils risquent d'être expropriés, ou d'autre part si des bâtiments plus hauts pourraient être construits à proximité du terrain;

« Si je veux vendre ma maison, je peux pas. Qui va acheter une maison qui va être démolie dans 2 ou 3 ans ? Les promoteurs vont construire le bloc et le racheter, non? »

- Personne participante, atelier d'information, 22 janvier 2020

- pour la qualité de vie, une inquiétude sur les futures hauteurs de construction sur des terrains vacants ou si des voisins vendent leur terrain;

« Ca va être un 30 étages, un 4 étages? J'aimerais pas être la maison qui va pas voir le soleil. »

- Personne participante, atelier d'information, 22 janvier 2020

- pour la vie quotidienne, pour pouvoir envisager son avenir dans le quartier.

« Je veux une limite de temps. Est-ce que je change mes enfants d'école? On a des vies. On veut une limite de temps. La Ville va-t-elle prendre une décision ? »

- Personne participante, atelier d'information, 22 janvier 2020

Une pression ressentie par les citoyennes et citoyens

Les personnes présentes ont indiqué qu'elles ressentaient une pression de la part de promoteurs qui les contactent pour acheter leurs terrains. Elles ont aussi exprimé une inquiétude à être de plus en plus consultées par des promoteurs lorsque ceux-ci devront faire approuver des projets.

Certaines personnes ont dit ressentir une pression de la part de la Ville de Repentigny pour accepter le TOD. Des personnes se demandent si elles seront consultées à nouveau jusqu'à accepter le TOD et la densification.

« Je reste à côté de la gare. Nos terrains ont une valeur aux yeux de promoteurs. En ce moment vous faites une pression sur les riverains. On se sent pris dans un étau entre «il n'y aura pas de projet si on veut pas», mais on va se faire harceler de l'autre côté par les promoteurs. On a vécu ici la majorité de notre vie. Si la majorité d'entre nous ne le veut pas, pourquoi nous mettre la pression ? Voulez-vous nous avoir à l'usure ? »

- Personne participante, atelier d'information, 22 janvier 2020

La Ville de Repentigny a rappelé au cours de la soirée que l'objectif était de consulter les citoyennes et citoyens pour la dernière fois sur le TOD, en vue de prendre une décision finale sur le sujet.

Un souhait d'être plus consultés et mieux avisés des consultations données par la Ville

Les personnes présentes ont exprimé à plusieurs reprises durant les deux soirées le souhait que les consultations soient communiquées de manière plus visible et directe. La Loi sur l'aménagement et l'urbanisme oblige les municipalités à publier les avis de consultations dans des journaux locaux. Il a été souligné que ces avis sont publiés en trop petits caractères, dans des journaux peu lus par les citoyennes et citoyens (L'hebdo Rive Nord), ou diffusés au mauvais moment. Les termes utilisés dans ces avis sont peu compréhensibles, et font référence à des règlements peu connus, numérotés. Les citoyennes et citoyens recommandent d'être avisés par lettre officielle.

« Une petite annonce dans le journal, pour des questions aussi importantes, n'est pas suffisant. L'annonce c'est légal, mais minimum. On peut être plus avant-gardiste. »

- Personne participante, atelier d'information, 22 janvier 2020

À plusieurs reprises, les personnes présentes ont indiqué qu'elles auraient souhaité être consultées pour l'emplacement de la gare (emplacement imposé par l'Agence métropolitaine de transport), ou lorsque le zonage a été changé pour ajouter des logements multifamiliaux en 2015.

Un manque de communication sur le projet TOD après les consultations de 2016 est reproché à la Ville par les personnes participantes. Certaines personnes ont contacté la Ville, ainsi que le conseil municipal et la Communauté métropolitaine de Montréal. Elles déplorent le fait de ne pas avoir pu obtenir de réponse concernant les suites du projet jusqu'en 2020. En réponse à cela, la Ville de Repentigny a confirmé son intention de diffuser publiquement le rapport des soirées du 22 et 27 janvier 2020.



Une nouvelle proposition de réglementation : le retour au zonage de 2015

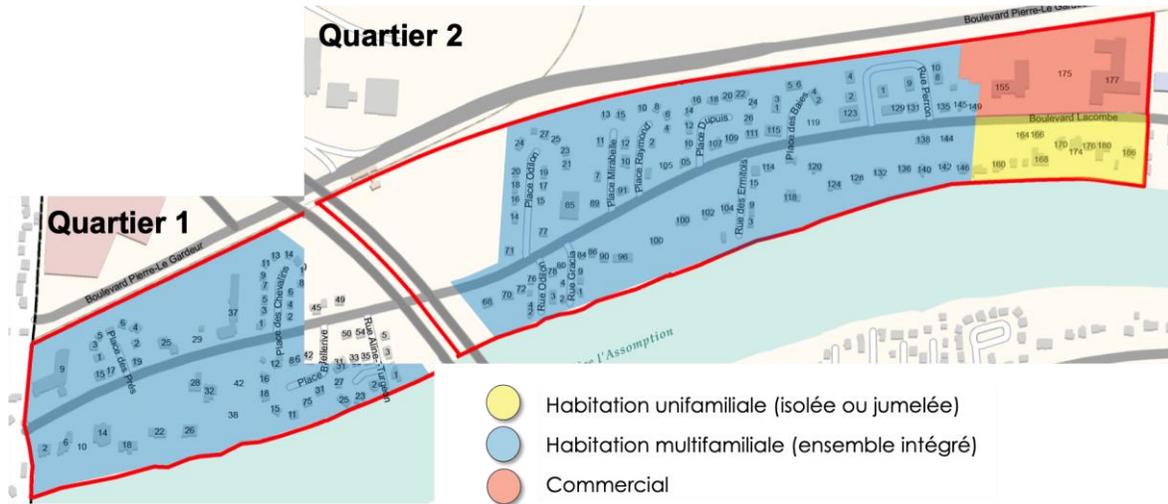
Les deux consultations de janvier 2020 ont été marquées par une forte opposition à la réglementation TOD de la part des personnes présentes ainsi qu'un refus de participer à l'exercice planification détaillée du quartier. Après un délai en raison du contexte de pandémie au printemps 2020, la Ville de Repentigny est revenue le 23 novembre 2020 auprès des citoyennes et citoyens des deux quartiers de l'aire TOD avec une nouvelle proposition : le retour au zonage qui s'appliquait avant 2015.

1. Nouvelle proposition de réglementation pour 2021

Le **zonage actuel (août 2015-2020)**, c'est-à-dire le document qui présente les types d'usages et de constructions autorisées dans une ville, représenté sur l'illustration de la page suivante (image 1), correspond au zonage TOD. Celui-ci a été adopté le 27 août 2015 par la Ville de Repentigny lorsqu'elle avait l'intention de planifier le TOD pour être conforme aux directives du Schéma d'aménagement et de développement révisé (SADR) de la MRC de L'Assomption, découlant du Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD) de la Communauté métropolitaine de Montréal. Comme le montre l'illustration, ce zonage prévoit d'autoriser davantage d'habitations multifamiliales que le zonage précédent. Cela signifie que ce zonage permet une densification du quartier. Davantage de logements pourraient être construits dans le quartier aux alentours de la gare dans les zones en bleu ci-dessous.

Pour que des habitations multifamiliales puissent être construites, la Ville de Repentigny devait mener un exercice de planification détaillée du quartier avec les citoyennes et citoyens propriétaires ou résidents du TOD. En 2016, et à nouveau en 2020 lors des ateliers, les personnes participantes s'y sont majoritairement opposées. Aucun nouveau permis de construction pour ce type d'habitation ne pouvait donc être autorisé.

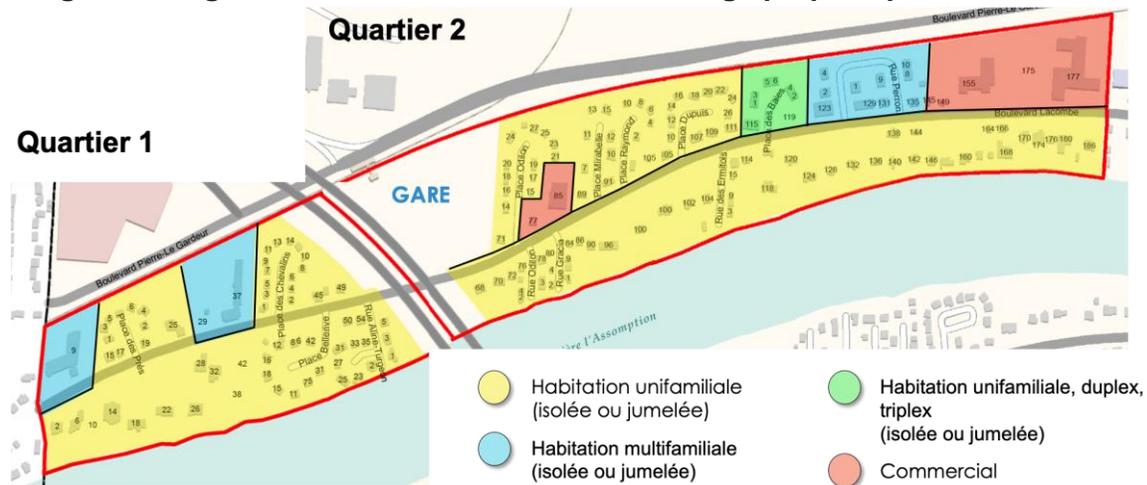
Image 1. Zonage actuel août 2015-2020 - TOD



Source: Ville de Repentigny, 2020

Le zonage illustré ci-dessous (image 2) correspond au **zonage antérieur**, tel qu'il était **avant la modification de 2015** qui mettait en place le TOD. Comme l'illustration le montre, ce zonage autorise moins d'habitations multifamiliales que le zonage actuel - TOD. Avec ce zonage, si les propriétaires de maisons ou d'habitations unifamiliales en zone jaune vendent leur terrain, seules des habitations unifamiliales peuvent être construites. Ce zonage reflète ce qui existe déjà dans le secteur (des maisons unifamiliales).

Image 2. Zonage antérieur 2004 - août 2015, et zonage proposé pour 2021



Source: Ville de Repentigny, 2020

Étant donnée l'opposition rencontrée en réaction au zonage TOD en janvier 2020 (image 1), la Ville de Repentigny propose aux citoyennes et citoyens du secteur de revenir à la version antérieure du zonage, celle en vigueur avant le 27 août 2015 (image 2). Cette proposition a été présentée le 23 novembre 2020 aux personnes propriétaires ou résidentes des deux quartiers concernées par le TOD.

Ce zonage a pour avantage d'autoriser le type de constructions qui existe déjà, et de ne pas limiter la superficie des agrandissements. Les caractéristiques de chacun des deux zonages sont récapitulées dans le tableau suivant:

Comparaison des caractéristiques des deux zonages : zonage actuel appliqué de 2015 à 2020, et zonage antérieur de 2004 à 2015 et proposé à partir de 2021

	ZONAGE ACTUEL	ZONAGE PROPOSÉ (ZONAGE DE 2015)
USAGES AUTORISÉS	En majorité résidentiel multifamilial (min. 4 logements par bâtiment)	En majorité résidentiel unifamilial (reflète mieux le portrait actuel du secteur)
MARGES DE REcul	Aucune marge inscrite aux grilles des spécifications des zones = impossible de construire	Marge de recul standard, semblable aux autres zones résidentielles unifamiliales
AGRANDISSEMENT DU BÂTIMENT PRINCIPAL	Limité à 15 % de la superficie du bâtiment	Aucune limite (en respectant les marges de recul), comme partout ailleurs sur le territoire
SUPERFICIE MINIMALE DU TERRAIN	10 000 m ² pour pouvoir y construire un bâtiment	Superficie standard, semblable aux autres zones résidentielles unifamiliales
PLANIFICATION DÉTAILLÉE	Obligatoire au préalable avant le dépôt d'un projet de construction, même s'il est conforme aux normes en vigueur	Aucune planification détaillée pour la construction d'habitations unifamiliales

Source: Ville de Repentigny, 2020

Cette proposition de réglementation sera présentée au conseil municipal en 2021 pour adoption selon le calendrier suivant.

Calendrier d'adoption du projet de règlement

HIVER 2021



Les citoyennes et citoyens de Repentigny auront encore l'opportunité de s'exprimer davantage:

1. lors d'une consultation publique écrite après le dépôt du premier projet de règlement au conseil municipal. Il s'agit d'une consultation obligatoire dans le cadre de la loi. Un avis public paraîtra dans le journal Hebdo Rive Nord **le 2 février 2021** pour informer les citoyennes et citoyens de la manière de transmettre leurs commentaires à la Ville, ainsi que l'adresse internet où ils pourront consulter le projet de règlement et un document explicatif résumant de ce dernier.
2. si des personnes occupant les zones visées et contiguës au secteur TOD font une demande de participation à un référendum valide. Pour être valide, une demande doit :
 - indiquer clairement la disposition concernée et la zone ou le secteur de zone d'où elle provient;
 - être signée, dans le cas de l'aire TOD, par au moins 12 personnes intéressées de la zone et inscrites sur la liste électorale;
 - être reçue par la municipalité au plus tard 8 jours après la publication de l'avis public, soit jusqu'au 24 mars 2021 ;
 - Si une demande de participation à un référendum valide est reçue et que le conseil municipal décide d'arrêter le processus de modification (plutôt que de planifier la tenue d'un référendum), le règlement de zonage restera tel qu'il l'est aujourd'hui (c'est-à-dire le zonage TOD - image 1 dans les pages précédentes).

Plus d'information sur le processus d'approbation référendaire est disponible sur le site du ministère des Affaires municipales et de l'Habitation (MAMH).⁶

⁶ <https://www.mamh.gouv.qc.ca/amenagement-du-territoire/guide-la-prise-de-decision-en-urbanisme/acteurs-et-processus/processus-dapprobation-referendaire/>

2. Conclusions de la séance d'information du 23 novembre 2020 et de l'appel à commentaires

En raison du contexte sanitaire en cours au printemps 2020, la présentation publique prévue au printemps n'a pu être tenue en personne. La nouvelle proposition de réglementation a donc été présentée aux citoyennes et citoyens le 23 novembre 2020 via une séance d'information en ligne. Les propriétaires des 261 adresses des deux quartiers ont été invités par courrier postal à cette rencontre et 64 personnes y ont participé. Un appel à commentaires était aussi ouvert sur le site web de la Ville de Repentigny⁷ du 24 novembre au 7 décembre 2020. Les résultats de ces deux modalités de participation indiquent que des personnes favorables au TOD ne s'étaient pas exprimées en janvier 2020. La consultation révèle aussi une crainte qu'une minorité de personnes puisse s'opposer au retour au zonage de 2015 par une demande de référendum. Enfin, quelques personnes ont indiqué que davantage de contrôle de l'identité des personnes participantes aurait été nécessaire pour une meilleure représentativité du processus de consultation

Des personnes favorables au zonage actuel TOD qui ne s'étaient pas manifestées en janvier 2020

La séance d'information du 23 novembre 2020 en ligne ainsi que l'appel à commentaires a permis à des personnes qui ne s'étaient pas exprimées lors des consultations précédentes de prendre la parole. Ainsi, quatre personnes ont clairement montré leur incompréhension et même une opposition à un retour au zonage antérieur lors de la séance du 23 novembre. Ces personnes semblent davantage favorables à une poursuite du zonage TOD. Dans l'appel à commentaires, sur les 12 personnes participantes, 10 se sont dites insatisfaites du retour au zonage de 2015.

« *Quel est l'intérêt du retour au zonage de 2015? Pourquoi avoir fait toute cette opération? De quelle façon la ville va réaliser le TOD? La densification de la population sera impossible. La ville semble avoir perdu beaucoup de temps et d'argent pour rien. Je ne comprends pas.* »

⁷ La vidéo de la présentation publique est disponible depuis le 23 novembre 2020 sur le site de la Ville de Repentigny à l'adresse : <https://www.ville.repentigny.qc.ca/vie-citoyenne/permis-et-urbanisme/aire-tod-de-la-gare-de-repentigny.html>

Plusieurs personnes se sont prononcées en faveur d'une poursuite de la planification TOD, ou d'une densification au moins partielle dans le secteur TOD. Ces personnes signalent ainsi un besoin de changement et d'évolution du quartier. D'autres personnes voient dans le zonage TOD davantage d'opportunités pour la vente de leur propriété.

« Ce quartier doit être densifié tel que la CMM le propose et tel qu'indiqué sur le site de la ville dans leurs priorités. Ça fait 5 ans qu'on est pris avec nos maisons parce qu'on sait pas si on doit vendre ou rester. On est selon moi une bonne partie qui serait prêt à vendre ou à voir des projets autour. Ce quartier est bien positionné et la gare, on ne peut pas faire semblant qu'elle n'est pas là. Il manque des commerces et de la cohésion à ce quartier. Pourquoi être le seul TOD qui décide de ne pas densifier dans toute la CMM..., de perdre des investissements de milliards de dollars dans un quartier qui en a besoin et surtout que les infrastructures ont été installées par la ville sur le dos de nos taxes et tous ces investissements seraient alors inutiles. Modifier ou améliorer un quartier peut déranger certains mais c'est pour le bénéfice de la collectivité. »

- Personne participante, appel à commentaires, 7 décembre 2020

Des personnes demandent également à ce que le TOD puisse être densifié de façon encadrée, dans le respect des usages et du paysage, à ce que les citoyennes et citoyens soient consultés sur les critères tels que la hauteur des bâtiments, et à ce que des règles claires soient établies pour les promoteurs.

Il est aussi demandé que des exceptions soient accordées dans la future réglementation afin que certains projets plus denses puissent voir le jour. Une réglementation au cas par cas avec des consultations du voisinage est suggérée pour laisser cette opportunité aux propriétaires qui souhaiteraient vendre leur terrain.

« Prévoir des exceptions pour les grands terrains à proximité de la gare où il serait possible de faire du multi logements donc de la densification, sans que ce ne soit appelé "Aire TOD". Car pour le moment vous bloquez toutes possibilités et ramenez ça à de l'unifamilial. Il pourrait y avoir un juste milieu où le multi logements aurait pu être considéré proche de la gare. »

- Personne participante, appel à commentaires, 7 décembre 2020

Un intérêt et une inquiétude de personnes participantes par rapport à un possible référendum

Sur les 51 questions posées à la Ville de Repentigny le 23 novembre 2020, 10 concernaient la possibilité qu'un référendum soit organisé sur la nouvelle proposition. Les questions allaient dans deux directions opposées :

1. La procédure à suivre par des citoyennes et citoyens pour demander qu'un référendum soit tenu afin de s'opposer à ce que la Ville retourne au zonage antérieur, c'est-à-dire à la nouvelle proposition et ainsi maintenir le zonage TOD en vigueur;
2. La crainte pour une partie des personnes présentes qu'un référendum demandé par une minorité de personnes résidentes ou propriétaires du secteur puisse renverser la décision de la Ville de Repentigny de revenir à la réglementation antérieure, et maintenir le zonage TOD.

« *Qu'arrivera-t-il si des personnes s'opposent au retour du zonage de 2015 (entre le 16 mars et le 24 mars)? Cela veut-il dire que seulement 12 personnes pourraient bloquer le règlement pour revenir au zonage de 2015 ?* »

- Personne participante, séance d'information, 23 novembre 2020

Des personnes ont par ailleurs montré de l'intérêt pour cette procédure de référendum afin de trancher officiellement sur la question avec une réponse officielle de chacune des personnes propriétaires ou résidentes du secteur.

« *Faites un référendum on va le savoir une fois pour toute ce que les citoyens en pensent. Ce dossier est vraiment géré drôlement depuis trop longtemps, c'est le temps d'agir et de régler ceci que ce soit d'un côté ou l'autre pour le bien des citoyens du quartier.* »

- Personne participante, appel à commentaires, 7 décembre 2020

Davantage de contrôle et de représentativité demandés dans le processus de consultation

Des personnes ayant répondu à l'appel de commentaires en ligne auraient souhaité que la participation lors des rencontres de janvier 2020 et lors de la séance d'information en ligne en novembre soit mieux contrôlée. Des personnes doutent ainsi que toutes les personnes participantes soient bien propriétaires ou résidentes du quartier TOD. Si l'invitation à la séance d'information en ligne a bien été envoyée uniquement aux personnes propriétaires du secteur, le lien peut en effet avoir été partagé. Il s'agit d'un inconvénient de la participation en ligne rendue nécessaire par le contexte sanitaire. Lors des séances de janvier 2020 toutefois, les personnes participantes étaient invitées à s'identifier à l'entrée et la présence était de ce fait contrôlée.

« *Malgré le contexte de la pandémie, nous considérons qu'une rencontre formule zoom n'était pas appropriée pour traiter d'une situation aussi importante aux yeux des résidents. Il aurait fallu du moins être en mesure de contrôler que les présences étaient bien des résidents des quartiers. De toute évidence, il y avait des promoteurs en ligne. À partir d'un certain moment, l'orientation de la rencontre s'est complètement redirigée par plusieurs questions vers l'option du zonage d'habitations multifamiliales, ce qui est totalement à l'opposé du reflet du désir des citoyens lors des rencontres de janvier 2020.* »

- Personne participante, appel à commentaires, 7 décembre 2020

Des personnes participantes auraient aussi préféré qu'un choix puisse se faire par un référendum ouvert aux citoyennes et citoyens du secteur dont l'identité serait contrôlée, pour une meilleure représentativité de la décision finale. Une confusion a aussi eu lieu sur le caractère décisionnel des ateliers de janvier. L'objet de ces rencontres n'était ainsi pas de proposer aux personnes participantes de se prononcer pour le zonage TOD ou pour un retour au zonage de 2015, mais de proposer aux citoyens et citoyennes de réaliser un exercice de planification du secteur après une présentation d'information. Cet exercice n'a pas été proposé étant donné l'opposition rencontrée.

« *Plusieurs personnes d'adresses différentes intéressées à vendre étaient présentes à la rencontre (de janvier) et plusieurs autres ne pouvaient pas être présentes, et aucun d'entre eux n'ont exprimé à voix haute leur souhait en faveur du projet lors de cette rencontre. Plusieurs projets ont été proposés à la ville, sans succès.* »

- Personne participante, séance d'information, 23 novembre 2020

« Pourquoi abandonner le TOD sur une séance d'information dont le taux de participation était seulement de 33 % (séance du janvier 2020) »

- Personne participante, appel à commentaires, 7 décembre 2020

Enfin, une personne fait aussi remarquer que la terminologie employée lors de la séance d'information, "zonage de 2015", et "zonage actuel", pouvait mener à une mauvaise compréhension des zonages offerts et de leur signification.



Questions et réponses

Les questions des citoyennes et citoyens et les réponses de la Ville de Repentigny sont rapportées dans les prochaines sections et regroupées selon la thématique. Il s'agit ici d'informations générales. Pour prendre connaissance de l'ensemble de la réglementation applicable et pour des questions plus précises, les citoyennes et citoyens sont invités à contacter le service de l'urbanisme et du développement durable.

Contact :

Alexandre Richard, conseiller à la planification
Courriel : richarda@ville.repentigny.qc.ca
Téléphone : 450.470.3001 poste 3846

Questions et réponses	32
1. Questions sur le projet de TOD et la nouvelle proposition	33
CHOIX DU SECTEUR TOD	33
UN ABANDON POSSIBLE DU TOD	34
RAISON DU RETOUR AU ZONAGE DE 2015	35
RÉFÉRENDUM	37
2. Questions sur le zonage	41
QUESTIONS SUR LE ZONAGE ACTUEL (TOD)	41
QUESTIONS SUR LA NOUVELLE RÉGLEMENTATION (RETOUR AU ZONAGE DE 2015)	42
3. Questions sur les projets de construction	44
POTENTIELS PROJETS DE LA VILLE	44
CRAINTES D'EXPROPRIATION	45
INFRASTRUCTURES	45
POTENTIELLES CONSTRUCTIONS SUR DES TERRAINS PRIVÉS	46
VENTE DE TERRAINS	47
RÈGLES DE LA VILLE ENVERS LES PROMOTEURS	48
4. Questions sur le processus de consultation	49

1. Questions sur le projet de TOD et la nouvelle proposition

CHOIX DU SECTEUR TOD

Pourquoi avoir choisi ce site pour placer la gare et le TOD ?

L'Agence métropolitaine de transport (AMT), appelée aujourd'hui Exo, avait réalisé une étude du territoire préconisant la localisation de la gare sur ce site. Des audiences publiques ont été organisées, proposant aux citoyennes et citoyens 5 scénarios. À l'issue de ces audiences, l'AMT a décidé de placer la gare à cet endroit. Il ne s'agit donc pas d'un projet de la Ville de Repentigny. Le Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD) de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM)⁸ a ensuite été adopté, avant même que la gare ne soit construite. Ce plan prévoyait un secteur d'un kilomètre, devant être densifié autour du futur emplacement de la gare.

Au départ, il devait y avoir une gare à Charlemagne. Est-ce que la Ville de Repentigny aurait pu refuser la présence d'une gare à Repentigny?

Non. C'est l'Agence métropolitaine de transport qui décide où sont construites les gares.

Quand la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) a décidé de faire une aire TOD, ils n'ont pas vu qu'il y avait une rivière?

La Communauté métropolitaine de Montréal a établi l'aire TOD en fonction de la localisation de la gare, même si la rivière limite la zone d'un kilomètre autour de celle-ci. Toutes les gares sont devenues automatiquement des aires TOD.

Pourquoi augmenter la densité si le train de banlieue ne fonctionne pas la fin de semaine? Est-ce que le TOD est vraiment relié au train de banlieue?

Ce n'est pas la ville qui décide où mettre les TOD. Cela a été choisi à l'origine par l'Autorité Métropolitaine de Transports. Les TOD ont été développés initialement pour inciter les gens à utiliser les transports en commun.

Comment la densité est-elle calculée? Lorsqu'on dit 11,25 logements à l'hectare place Bellerive, est-ce 11,25 bâtisses à créer ?

La densité se calcule par le nombre de logements, et non de bâtiments, divisé par la superficie en hectare du secteur comprenant les rues et espaces publics. La densité de la place Bellerive est de 11,25 logements par hectare. Il s'agit de la densité actuelle, existante, et non d'un projet.

⁸ <https://cmm.qc.ca/planification/plan-metropolitain-damenagement-et-de-developpement-pmad/>

UN ABANDON POSSIBLE DU TOD

Peut-on abandonner le TOD? Si les citoyens disent non, que se passe-t-il ?

La Ville a des obligations : le plan d'urbanisme (règlement municipal) doit être conforme au Schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC de L'Assomption, qui lui doit l'être avec le Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD) de la Communauté métropolitaine de Montréal. La Ville ne peut pas modifier l'aire TOD, mais elle peut ajuster le zonage pour autoriser le type de constructions qui existe déjà. C'est ce que la Ville a proposé le 23 novembre 2020.

Que reste-t-il du projet TOD?

Ce projet demeure inscrit au plan d'urbanisme.

Est-ce qu'il y a une date limite pour faire le projet TOD à Repentigny?

Non. L'aire TOD restera indiquée dans le Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD), mais la Ville propose d'ajuster le zonage pour qu'il autorise le type de constructions qui existe déjà.

La CMM prévoyait d'avoir 2000 unités dans ce quartier. Cela sera-t-il repoussé de 5 ou 10 ans, ou annulé?

Si on revient au zonage de 2015, il n'y aura pas 2000 logements. C'était une prévision théorique de la CMM.

La municipalité régionale de comté (MRC) accepterait-elle de baisser les ratios de densification?

Oui, la MRC peut accepter de baisser les ratios de densification de 70 à 40 logements à l'hectare, tout en maintenant le développement de l'aire TOD dans le plan d'urbanisme, car le Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD) prescrit une densité de 40 logements à l'hectare seulement. Vous pouvez consulter la carte 7 du PMAD⁹.

En annulant le TOD il n'y a plus de densification autour de la gare. Comment la MRC de L'Assomption va remédier à la situation en sachant qu'il faudrait développer plus que 2000 logements?

Les 2000 logements étaient une prévision théorique de la CMM. Le Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD) ne prescrit une densité que de 40 logements à l'hectare. Il s'agit de plus d'un objectif à atteindre et non d'une obligation de

⁹ <https://cmm.qc.ca/planification/plan-metropolitain-damenagement-et-de-developpement-pmad/>

réaliser cette densité de 40 logements à l'hectare sur le terrain. La réglementation sert à autoriser un type de constructions qui permettra de réaliser la densification.

Y a-t-il des pénalités si la Ville ne se met pas en conformité avec la municipalité régionale de comté (MRC) et la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM)? Quelles sont les conséquences?

Si la Ville ne se met pas en conformité avec la MRC et la CMM, les futurs permis de construction accordés par la Ville ne seraient pas valables et pourraient être refusés. La nouvelle réglementation proposée le 23 novembre 2020 lors de la séance d'information en ligne serait conforme aux attentes de la MRC et de la CMM cependant.

Si la Ville de Repentigny revient au zonage de 2015, sera-t-elle conforme aux règlements de la MRC et de la CMM?

Oui, car la règle de densité ne s'applique qu'en cas de nouvelles constructions. Si le zonage revient comme en 2015, les opportunités de nouvelles constructions seront pratiquement inexistantes. Il ne serait donc pas possible de contrevenir au schéma d'aménagement de la municipalité régionale de comté. La municipalité régionale de comté de L'Assomption a validé que le retour au zonage de 2015 était conforme.

Comment allez-vous justifier le manque à gagner dans la densification autour de la gare? La ville avait pris des engagements de densification auprès de la CMM, comment pouvoir justifier que la ville de Repentigny ne fera aucune densification autour de la gare? Il me semblait que cette densification était obligatoire.

La densité de 40 logements à l'hectare prescrit par le Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD) de la CMM demeure. Une densification supplémentaire ne pouvait se faire sans l'élaboration d'une planification détaillée avec les citoyennes et citoyens du quartier qui se sont opposés à cette démarche

Le gouvernement provincial a-t-il le droit de refuser le zonage de 2015 pour le secteur TOD ?

Non. La municipalité régionale de comté de L'Assomption a validé que le retour au zonage de 2015 était conforme et c'est cette dernière qui a l'autorité pour valider les modifications réglementaires au niveau municipal.

RAISON DU RETOUR AU ZONAGE DE 2015

À quelle date allons-nous revenir au zonage de 2015 ?

Si tout se déroule comme prévu, le 1er mai 2021.

Pourquoi devons-nous revenir en arrière (au zonage de 2015)?

Pour que le zonage TOD soit effectif, un exercice de planification détaillée doit, selon la loi, être fait avec les citoyennes et citoyens du quartier de la gare. Cet exercice doit mener les citoyennes et citoyens à identifier leurs souhaits pour leur quartier : l'aménagement, les hauteurs de bâtiments, les marges. Cet exercice a été proposé aux citoyennes et citoyens deux fois, en 2016 puis 2020, et les personnes présentes ont refusé, car elles ne souhaitaient pas que leur quartier soit densifié ou restructuré. Personne ne s'est exprimé à voix haute en faveur du projet TOD lors des rencontres de janvier 2020.

En attendant, le zonage était gelé : aucune construction ne pouvait y être autorisée et les agrandissements ne pouvaient dépasser 15% de la superficie de la propriété. Plusieurs personnes ont appelé la Ville de Repentigny, car elles souhaitaient acheter dans le secteur ou vendre leur propriété. La meilleure solution trouvée était alors de revenir à l'ancienne réglementation, car aucun projet ne pouvait se faire et les droits d'utilisation des propriétés étaient limités. La meilleure solution pour sécuriser les propriétés était de revenir au zonage existant avant 2015.

Pourquoi abandonner le TOD sur une séance d'information dont le taux de participation était faible (séance de janvier 2020) ?

La réponse à cette question est la même que ci-dessus. Pour que le zonage TOD soit effectif, un exercice de planification détaillée doit être fait avec les citoyennes et citoyens du quartier de la gare. Cet exercice doit mener les personnes du secteur à identifier leurs souhaits pour leur quartier : l'aménagement, les hauteurs de bâtiments, les marges. Cet exercice a été proposé deux fois, en 2016 puis 2020, et les personnes présentes ont refusé, car elles ne souhaitaient pas que leur quartier soit densifié ou restructuré. Personne ne s'est exprimé à voix haute en faveur du projet TOD lors des rencontres de janvier 2020.

Qu'est-ce que la ville a à gagner ou à perdre si le projet de revenir à l'ancien zonage passe ?

Le retour au zonage de 2015 permet de régulariser la situation en autorisant uniquement le type de constructions qui existe déjà sur place, ce qui est une situation plus favorable que le gel actuel.

Quel est l'intérêt de retourner au zonage de 2015? Pourquoi avoir fait toute cette opération? De quelle façon la ville va-t-elle réaliser le TOD?

Le TOD est une obligation depuis 2012 et a été prévu à cet endroit à Repentigny parce que la gare y avait été construite. Après la consultation de 2016, la Ville de Repentigny a pris conscience que les citoyennes et citoyens n'en voulaient pas. En janvier 2020, la ville est retournée auprès des instances supérieures pour demander à revenir au zonage de 2015 pour répondre aux besoins des propriétaires du secteur et sortir de la situation de gel qui les empêche de construire ou d'agrandir leur propriété. Tout l'exercice de

consultation a démontré que les personnes participantes ne voulaient pas voir leur quartier être modifié pour planifier le TOD. La Ville ne peut pas modifier l'aire TOD, mais elle peut ajuster le zonage pour qu'il autorise le type de constructions qui existe déjà, et de ne pas limiter la superficie des agrandissements.

Est-ce que c'est la solution facile de revenir au zonage de 2015 et non pas mettre de balises au zonage TOD?

Des ateliers étaient prévus les 22 et 27 janvier 2020 pour mettre des balises au TOD dans un exercice de planification du quartier ouvert aux propriétaires et personnes résidant dans le secteur TOD. Les principes de la densification et la possibilité de placer des critères pour les projets de promoteurs ont bien été expliqués lors des deux séances. La réaction des personnes présentes lors des consultations n'a pas permis de tenir ces exercices.

Si le projet n'a jamais débuté, pourquoi le zonage n'est-il plus le même qu'avant?

Le plan d'urbanisme de toute la Ville de Repentigny a été révisé en 2015 dans l'objectif que la réglementation soit conforme à la réglementation régionale. C'est une obligation légale. Tous les 5 à 10 ans, les règlements sont remis au goût du jour. En 2015, cette révision comprenait le passage à un zonage TOD dans le secteur de la gare.

RÉFÉRENDUM

Un référendum pourrait-il faire changer le retour à la réglementation de 2015 (donc revenir au TOD) ?

Oui en théorie. Le référendum fonctionne ainsi:

- un groupe de 12 citoyennes et citoyens dans chacun des deux quartiers dépose une demande de référendum à la Ville de Repentigny;
- la Ville de Repentigny vérifie la validité de la demande ([voir page 28. pour les critères](#));
- la Ville peut choisir d'aller en référendum ou pas. Le référendum est un processus long, complexe et coûteux. Souvent, si les citoyennes et citoyens déposent une demande de référendum valide, c'est le statu quo qui l'emporte : la ville retire la portion du règlement concerné.

La seule façon de raviver le TOD est-elle de déposer une demande de référendum?

Si le processus légal du référendum est déposé, si la Ville choisit de mener le référendum et si les citoyennes et citoyens votent à 50%+1 voix en faveur du zonage TOD, alors oui le projet de TOD pourrait être maintenu. Cependant, pour qu'un zonage TOD soit effectif,

un exercice de planification détaillée devrait être réalisé avec les personnes occupant le secteur. Or, la Ville a tenté de faire cela à 2 reprises, en 2016, et en 2020, sans succès. Les personnes participantes ont refusé de faire cet exercice, car ils ne souhaitent pas que leur quartier soit densifié. Le territoire resterait donc gelé, aucune nouvelle construction ne serait autorisée et seuls des agrandissements de 15% pourraient être autorisés.

Qu'arrivera-t-il si des personnes s'opposent au retour du zonage de 2015 (entre le 16 mars et le 24 mars)? Cela veut-il dire que seulement 12 personnes pourraient bloquer le règlement pour revenir au zonage de 2015 ?

Oui. Il pourrait y avoir un blocage de la modification de zonage, mais la demande doit être rédigée et valide (voir question plus haut). Toutes les signatures doivent être valides et avoir le droit d'être présentées.

Si 12 personnes s'opposent au zonage de 2015 et que les autres propriétaires souhaitent majoritairement revenir au zonage de 2015, que se passe-t-il ?

La Ville mettra fin au processus et le zonage restera tel quel, c'est-à-dire le zonage TOD, et la situation restera gelée. Il ne sera pas possible d'obtenir de nouveaux permis de construction ou d'agrandir les propriétés au-delà de 15%.

Comment faut-il procéder pour faire signer les personnes qui sont en accord pour ne pas retourner au zonage 2015? Combien de signatures faut-il? Pourquoi seulement 12 signatures sont nécessaires pour l'opposition, alors que nous représentons plus de 100 propriétés par quartier?

Tous les détails vont paraître dans le journal du **16 mars 2021**. Pour faire une demande de référendum, il faut que le projet de règlement soit déjà déposé. Selon la Loi, pour être valide, une demande doit :

- indiquer clairement la disposition concernée et la zone ou le secteur de zone d'où elle provient;
- être signée, dans le cas de l'aire TOD, par au moins 12 personnes intéressées de la zone et inscrites sur la liste électorale;
- être reçue par la municipalité au plus tard 8 jours après la publication de l'avis public, soit jusqu'au 24 mars 2021 ;
- Si une demande de participation à un référendum valide est reçue et que le conseil municipal décide d'arrêter le processus de modification (plutôt que de planifier la tenue d'un référendum), le règlement de zonage restera tel qu'il l'est aujourd'hui (c'est-à-dire le zonage TOD - image 1 dans les pages précédentes).

- être reçue par la municipalité au plus tard 8 jours après la publication de l'avis public¹⁰, au plus tard le 24 mars 2021 dans le cas présent.

Comment faire pour savoir si une demande d'opposition a été déposée?

À la fin de cette période de 8 jours pendant laquelle les citoyennes et citoyens peuvent déposer une demande de référendum, le greffier produit un certificat, qui est déposé à la prochaine séance du conseil et devient donc public. Dans le cas présent, si une demande est déposée ce certificat sera émis le 13 avril 2021.

Au plus tard 10 jours avant la tenue du scrutin, un avis public concernant celui-ci doit aussi être donné aux électeurs inscrits sur la liste référendaire de la municipalité ou du secteur concerné, selon le cas.¹¹

Les signatures seront-elles vérifiées ? (craintes de fraude)

Lors du dépôt d'une demande de participation à un référendum les adresses des citoyennes et citoyens ayant signé sont validées afin de s'assurer qu'elles résident ou sont propriétaires du secteur concerné.

Le référendum est quant à lui balisé par la loi et les signatures seront vérifiées par les conseillers juridiques de la Ville. Une liste officielle est tenue, l'équivalent de la liste électorale. De plus, le processus est supervisé par le Directeur général des élections, pas par la ville.

Pendant combien de temps un référendum pourrait-il geler le zonage, avec tout le processus ?

Tant et aussi longtemps que le référendum n'est pas terminé, le zonage actuel reste (zonage TOD). Il s'agit d'un mécanisme de consultation publique complexe, et sa durée ne peut être anticipée pour le moment.

Pourquoi n'y a-t-il pas, par défaut, un vote officiel par les citoyens?

Toutes ces procédures sont balisées par la loi, le recours au référendum aussi. La Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU) demande à la Ville d'organiser une consultation publique lors de l'adoption des premiers projets de règlements d'urbanisme. Quand on peut expliquer le projet de modification, la réaction et l'opinion des personnes consultées ne sont souvent pas les mêmes. La consultation publique permet aussi à la municipalité de prendre en compte l'opinion pour modifier la proposition de projet. La demande de participation à un référendum est quant à elle possible après l'adoption du second projet de règlement.

¹⁰<https://www.mamh.gouv.qc.ca/amenagement-du-territoire/guide-la-prise-de-decision-en-urbanisme/acteurs-et-processus/processus-dapprobation-referendaire/>

¹¹<https://www.mamh.gouv.qc.ca/amenagement-du-territoire/guide-la-prise-de-decision-en-urbanisme/acteurs-et-processus/processus-dapprobation-referendaire/>

Quand le zonage actuel a-t-il été voté? Pourquoi n'y a-t-il pas eu ce processus lors de l'implantation du zonage TOD?

En 2015, un exercice de planification a été réalisé pour arrimer les règlements d'urbanisme de Repentigny au nouveau schéma de la municipalité régionale de comté (MRC). La participation à ces consultations a été faible et 1006 signatures étaient nécessaires pour s'opposer au plan d'urbanisme. Les rencontres citoyennes se sont faites à ce moment-là, mais aucun vote n'a eu lieu, car aucun référendum n'a été demandé.

Est-ce qu'un registre relatif à ce changement ne nécessite pas l'opinion de tous les résidents de la zone 1 et de la zone 2?

Les consultations de 2016 et 2020 étaient ouvertes à toutes les personnes propriétaires et résidentes du secteur. Une demande de référendum pourra aussi être déposée par les citoyennes et citoyens. Les conditions sont expliquées plus haut et seront aussi présentées dans l'Hebdo Rive Nord le 16 mars 2021.

2. Questions sur le zonage

QUESTIONS SUR LE ZONAGE ACTUEL (TOD)

Le zonage peut-il rester comme il l'est actuellement ?

Oui le zonage peut rester comme il l'est actuellement, mais le zonage actuel est le zonage TOD. Pour que les constructions soient autorisées, un exercice de planification détaillée doit être réalisé avec les citoyennes et citoyens, exercice qui leur a été proposé en 2016 et en 2020 et a été refusé.

Pourquoi le zonage actuel TOD est-il non développable? Pourquoi aucun projet ne peut être approuvé pour densifier?

La situation est actuellement gelée, car avant d'autoriser une nouvelle construction, la Ville doit réaliser l'exercice de planification détaillée de l'ensemble de l'aire TOD avec les citoyennes et citoyens du secteur. Les personnes participantes n'ont pas souhaité faire cet exercice en janvier 2020. La situation reste donc gelée, et pour cette raison, aucun permis de construire n'est autorisé ([voir explication pages 10-11](#)). C'est pour cela que la Ville de Repentigny propose de revenir au zonage de 2015.

Le zonage actuel permet-il de présenter des projets depuis la mise en place en 2015?

Non. Tous les projets multifamiliaux sont actuellement refusés et il n'est pas possible d'agrandir de plus de 15% la superficie de sa propriété.

Quel est l'avantage pour les propriétaires de revenir au zonage de 2015 ou de garder le zonage actuel?

Pour le moment, les autorisations de construction sont limitées en raison de l'opposition au TOD par les personnes consultées en 2016 et en 2020. Pour que ce zonage TOD soit effectif, il faudrait un consensus de tous pour faire un exercice de planification détaillée. Le consensus n'a pas été atteint les 22 et 27 janvier 2020. En revenant au zonage de 2015, il sera possible pour les propriétaires d'agrandir leurs propriétés. Pour un acheteur, il est aussi rassurant de constater que l'occupation correspond au zonage en vigueur.

Serait-il possible de faire un zonage plus restreint et précis, mais ne pas revenir au zonage de 2015?

Pour répondre à la majorité des préoccupations des citoyennes et citoyens, même si d'autres choix ont été étudiés, c'est l'option de revenir au zonage de 2015 qui a été retenue.

Si le zonage reste actuel (TOD), pourrai-je bâtir un garage?

Un garage détaché oui, mais pas un garage attaché, car les modifications effectuées ne pourront pas excéder 15% du total de la surface de votre propriété.

La réglementation va-t-elle changer pour les hauteurs des bâtiments ? Y a-t-il un maximum d'étages prévu ?

Pour l'instant, le zonage actuel est gelé et ne permet pas de nouveaux projets. Pour mettre en place le zonage TOD, la Ville devait faire l'exercice de planification détaillée avec les citoyennes et citoyens. Avec cette consultation, la Ville souhaitait demander aux personnes consultées quelles hauteurs maximales seraient acceptables. Cet exercice n'a pas été possible.

QUESTIONS SUR LA NOUVELLE RÉGLEMENTATION (RETOUR AU ZONAGE DE 2015)

Pourra-t-on agrandir de plus de 15% notre propriété avec la nouvelle réglementation (zonage 2015)?

Oui. Vous allez pouvoir augmenter la superficie de votre propriété dans les limites des marges indiquées dans le zonage selon le type de logement.

Habitation multifamiliale, isolée ou jumelée, qu'est ce que ça veut dire?

Une habitation « multifamiliale » est une habitation de 4 logements ou plus. Une habitation « isolée » comprend un seul bâtiment sur un terrain. Une habitation « jumelée » consiste en un seul bâtiment sur un terrain et comprenant un mur mitoyen avec une autre structure.

Lorsque l'on dit zonage isolé jumelé. Le jumelé, est-ce 2 ou 3 portes?

« Jumelé » signifie un mur mitoyen qui sépare deux constructions, deux structures. C'est ce qu'on appelle du semi-détaché. Dans la zone verte indiquée sur la carte du zonage en page 25, cela peut-être un duplex, un triplex ou de l'unifamilial et dans la zone jaune de unifamilial seulement.

Malgré le retour du zonage, pourrions-nous demander une dérogation pour construire une tour, un commerce ou autre?

Il n'y a pas de dérogation possible pour des usages ou une densité. Construire une tour nécessiterait un changement à la réglementation et pour cela il faut donner aux citoyennes et citoyens la possibilité de s'opposer.

Est-ce qu'il pourrait y avoir une modification de zonage si certaines résidences étaient achetées près des zones bleues?

Non. L'administration en place actuellement à la Ville de Repentigny s'engage à ne pas demander à modifier le zonage

Avant qu'on revienne au zonage de 2015, est-il possible qu'une construction multifamiliale se construise d'ici là?

Non, actuellement, c'est comme si le quartier était gelé. Aucune construction d'habitation multifamiliale ne peut se faire.

Est-il possible de changer un zonage au cas par cas?

Non. La Ville a décidé de ne pas aller au cas par cas, et de revenir au zonage de 2015.

3. Questions sur les projets de construction

POTENTIELS PROJETS DE LA VILLE

Pourquoi un document désignant une place du marché sur la place des Chevalins se trouve-t-il en ligne? Est-ce le projet de la Ville de créer une place du marché?

Non. Il s'agit d'un projet d'études réalisé par des étudiants de l'Université du Québec à Montréal en 2015 qui n'a pas été commandé par la Ville de Repentigny. Ce n'est pas un projet officiel.

Est-ce qu'il y a un projet de la Ville pour exploiter les espaces riverains de la rivière?

Non.

Qu'en est-il de la bande riveraine? Y avait-il un projet de vitalisation?

Les bandes riveraines sont toutes privées. Chaque propriétaire est responsable de l'entretien et il n'y a pas de projet de vitalisation de la bande riveraine.

Avez-vous prévu des logements sociaux ou les projets seraient-ils des tours à condos?

Les constructions dans le TOD ne sont pas faites par la Ville. Ce sont les promoteurs qui construisent sur les terrains en fonction de la demande du marché et en fonction du nombre de logements autorisés par la Ville. Des logements sociaux pourraient être construits par des propriétaires fonciers en utilisant les subventions du programme AccèsLogis par exemple. Les tours ne sont par ailleurs pas toujours des condos. Des logements sociaux peuvent aussi se faire sous forme de tours.

L'ajout de logements sociaux dans le quartier aurait pu faire partie des critères retenus pour la planification de l'aire TOD. Cela aurait pu être ajouté par les citoyennes et citoyens lors de l'atelier participatif prévu en option (voir partie 2. Démarche participative), atelier qui n'aura pas lieu considérant le refus des personnes participantes d'aller plus loin dans la démarche participative.

CRAINTES D'EXPROPRIATION

Des expropriations par la Ville ou par les promoteurs sont-elles prévues ?

Non. La Ville de Repentigny n'exproprie personne dans l'aire TOD et n'a aucune intention de le faire dans le futur. Les entreprises privées de promotion immobilière ne peuvent pas exproprier.

L'expropriation peut-elle se faire au niveau provincial ou fédéral aussi ?

Non. Les gouvernements de niveau provincial ou fédéral peuvent uniquement exproprier pour des projets structurants à des fins publiques, comme une autoroute. Il ne s'agit pas ici d'un projet d'autoroute.

L'expropriation peut-elle se faire ... par Exo ? Pour des habitations? Pour un parc?

Non.

Dans quels cas une ville, le gouvernement provincial ou le gouvernement fédéral peuvent-ils exproprier en général ?

En règle générale une ville, le gouvernement provincial ou fédéral peuvent exproprier à des fins publiques. Ce n'est pas le cas de l'aire TOD.

Existe-t-il un référendum ou une loi qui peut m'obliger à vendre ma maison ?

Non.

INFRASTRUCTURES

Les infrastructures étaient-elles déjà prévues en prévision du TOD?

Non. Ce n'était pas seulement pour le TOD. Les infrastructures de la Ville sont planifiées sur la base de prévisions de 5 ans, qui prennent en compte tous les projets possibles pour cette période.

Des travaux sont-ils prévus pour la réfection de l'aqueduc (dans le quartier 2)?

Pour l'instant, non.

Vu que la conduite n'a jamais été rénovée, il n'y aura pas de possibilités de nouvelles constructions prochainement? (quartier 2)

Si on ne vote pas pour la réfection des aqueducs, non. Cela pourrait être ajouté au plan triennal dans le futur.

Le stationnement manque déjà parfois. Le stationnement va-t-il être agrandi ou rester comme ça?

La Ville mène des discussions avec Exo pour aménager d'autres cases de stationnement sur les terrains leur appartenant. Exo serait d'ailleurs l'exécutant des travaux. Les autres stationnements seraient au nord de la voie ferrée. On peut aussi exiger du stationnement souterrain dans d'éventuels projets de développement.

Le stationnement aurait aussi pu être précisé parmi les critères de planification. Il était prévu que ces critères soient définis par les personnes occupant l'aire TOD lors de l'atelier participatif prévu en option (voir partie 2. Démarche participative), atelier qui n'aura pas lieu considérant le refus des personnes participantes d'aller plus loin dans la démarche participative.

On a déjà de la misère à circuler (surtout en hiver), si ça devient multifamilial il y a encore plus de monde. Que va faire la Ville ?

Les normes de conception sont différentes aujourd'hui et si on refait les infrastructures, une évaluation sera effectuée notamment sur le transport actif.

POTENTIELLES CONSTRUCTIONS SUR DES TERRAINS PRIVÉS

Y a-t-il eu des rencontres sérieuses avec certains promoteurs ?

Non. Tous les projets déposés par des promoteurs ont été refusés, car le zonage exige un exercice de planification détaillée. Cet exercice de planification détaillée de l'aire TOD demandé par la municipalité régionale de comté n'a pas pu être réalisé en 2016 en raison d'un refus des citoyennes et citoyens de le faire lors de la consultation. On ne peut pas autoriser de construction tant que la planification détaillée n'aura pas fait l'objet d'un consensus.

Que va-t-il se passer sur le terrain du CHSLD qui est vide depuis longtemps? Un projet a-t-il été présenté ?

Pour le moment, aucun plan ou projet n'a été reçu par la Ville pour ce terrain. Tous les projets sont actuellement refusés dans le secteur, car l'exercice de planification détaillée n'a pas eu lieu.

Est-ce que le terrain vacant de biais avec le CHSLD appartient à la Ville ?

Non.

Avez-vous une liste de promoteurs qui souhaitent bâtir en arrière du CHSLD?

Non. Il n'y a pas de projets de promoteurs pour ces terrains à ce jour.

La nouvelle réglementation va-t-elle faire bouger les choses pour le CHSLD?

Avec la nouvelle réglementation, il sera possible de construire un maximum de 1 à 2 étages. Des marges s'appliqueront également. Cela ne signifie pas que le propriétaire va automatiquement vouloir revitaliser son bâtiment. La Ville peut s'assurer qu'il est entretenu. Le propriétaire pourra prévoir un projet s'il le souhaite.

Quelles sont les options pour le 86 rue Lacombe? Pouvons-nous construire des condos?

C'est un secteur jaune (voir la carte du zonage antérieur 2004- août 2015 page 24), il s'agit d'un secteur d'habitations unifamiliales. Il ne peut donc pas se construire de tour ou d'habitation multifamiliale si on revient au zonage de 2015.

VENTE DE TERRAINS

Que se passe-t-il si je vends ma maison? Les voisins peuvent-ils se retrouver avec une nouvelle construction à côté de chez eux sans pouvoir rien y faire ?

On ne peut effectivement pas empêcher quelqu'un de vendre sa propriété. Les nouvelles constructions doivent cependant toujours respecter le zonage en vigueur au moment de la demande de permis de construction. Actuellement, comme l'exercice de planification détaillée demandé par la Communauté métropolitaine de Montréal et la municipalité régionale de comté n'est pas fait, vous ne pourriez pas faire de nouvelle construction. Si la proposition faite le 23 novembre 2020 est acceptée par le conseil municipal, c'est le zonage de 2015 (avant le TOD) qui sera appliqué. Ce zonage expliqué en page 25 du rapport autorise principalement des habitations unifamiliales.

Si quelqu'un vend sa maison, cela doit-il être déclaré ?

Il n'existe aucune obligation de déclarer la vente à la Ville avant que celle-ci soit conclue. Une fois la maison vendue, la vente doit être déclarée au notaire et un changement au registre foncier doit être fait.

Si tout le monde décidait de vendre, pourrais-je rester seul dans le quartier?

Oui.

Un promoteur pourrait-il acheter plusieurs terrains et faire un gros projet?

Une entreprise de promotion immobilière peut acheter plusieurs terrains, mais doit faire des projet(s) de construction dans la limite du type de construction autorisé par le règlement de zonage. De plus, en ce moment et jusqu'à ce que le règlement soit adopté (en 2021), puisque la planification détaillée exigée par la loi n'a pas fait l'objet d'un

consensus par les citoyennes et citoyens lors des consultations de janvier 2020, aucune construction n'est autorisée.

RÈGLES DE LA VILLE ENVERS LES PROMOTEURS

Comment la Ville évalue-t-elle les projets de promoteurs ?

Lorsqu'une entreprise de promotion immobilière présente un projet de construction à la Ville pour lequel une modification aux règlements d'urbanisme s'impose, et qu'il est conforme aux orientations d'aménagement, la Commission de développement économique et renouvelé urbain de la Ville exige de l'entreprise une préconsultation qui comporte l'envoi des lettres aux personnes occupant un rayon défini par la Ville, leur convocation et une présentation du projet. La Ville assiste aux préconsultations et prend des notes ainsi que le poulx de la salle, regarde quelles sont les mesures d'atténuation proposées. La Ville peut ensuite recommander à la Commission d'aller de l'avant ou non avec le processus de modification réglementaire.

Comment la Ville peut-elle dicter des règles au promoteur ?

La Ville fixe un ensemble de critères permettant d'accepter ou non un projet (hauteurs, marges, verdure...). À chaque fois qu'un projet présenté par un promoteur nécessitera une modification aux règlements d'urbanisme, la Ville demandera au promoteur qu'il préconsulte l'ensemble des citoyennes et citoyens concernés par le projet. Cette consultation se fait sous supervision de la Ville qui peut ensuite demander au promoteur de retravailler le projet en fonction des résultats.

Là où il se construit des maisons unifamiliales en rangées, est-ce envisagé que la Ville exige du promoteur qu'il priorise la vente auprès des riverains ?

Non, la Ville ne peut pas faire ça.

Quand il y a une préconsultation pour un projet, est-ce la Ville qui établit les adresses des riverains invités à la préconsultation ?

Oui. La Ville donne les adresses aux promoteurs et s'assure que les lettres soient reçues à temps.

4. Questions sur le processus de consultation

Les citoyens étaient déjà en désaccord en 2016. Pourquoi revenir avec cette consultation en 2020?

La Ville de Repentigny souhaitait informer et consulter les citoyennes et citoyens à nouveau pour connaître leur opinion sur la planification de l'aire TOD.

Pourquoi les citoyens n'ont-ils jamais reçu le rapport de consultation en 2016 ?

Suite à la rencontre de 2016, aucun rapport de consultation n'a été produit, les exercices prévus de planification détaillée n'ayant pas été faits avec les citoyennes et citoyens. Les élus ont ensuite pris la décision de ne pas aller de l'avant avec le projet de densification TOD afin de respecter l'orientation donnée par les citoyennes.

Pourquoi n'a-t-on pas été consultés en 2015 lorsque le zonage a été changé?

En 2015, une consultation publique a été organisée par la Ville. La Ville a suivi le processus légal de publication des consultations publiques dans le journal. Le processus de modification réglementaire visait l'ensemble du territoire (refonte réglementaire) et non seulement le secteur de la gare.

Pourquoi cette consultation ne se tient-elle que maintenant?

Suite au désaccord des citoyen.nes résidant dans l'aire TOD en 2016, le projet a fait l'objet de plusieurs discussions et réflexions avec la municipalité régionale de comté afin d'évaluer les orientations d'aménagement et la portée des dispositions réglementaires. Le temps de revoir le projet et d'organiser la présentation en consultation, ce projet est présenté aux citoyennes et citoyens fin janvier 2020.

Est-ce que l'atelier d'information (janvier 2020) est dû à la grogne des propriétaires ou des promoteurs?

L'atelier visait à répondre au besoin d'information des propriétaires, mais pas forcément parce qu'ils sont opposés à la densification ou en faveur de celle-ci.

Pourquoi n'avez-vous pas présenté les projets des promoteurs que vous avez reçus aux citoyennes et citoyens en janvier? Les citoyens ont dû discuter en janvier sans avoir d'idée précise de projet et/ou d'emplacement possible.

Pour deux raisons. Les projets de promoteurs ne sont pas publics et la réglementation actuelle ne le permettant pas, aucun projet n'a été déposé.

Pourquoi le retour au zonage de 2015 n'avait-il pas été dans les présentations antérieures?

L'objectif de la Ville de Repentigny lors des consultations était de poursuivre la planification du TOD. Les présentations portaient donc sur la possibilité pour les citoyennes et citoyens de choisir des critères pour les futurs projets de construction. Suite au désaccord des personnes participantes, la Ville a souhaité répondre aux demandes exprimées lors des consultations.

Est-ce la séance du 20-27 janvier était informelle ou décisionnelle, car le titre était "séance d'information". Pourquoi prendre une décision alors?

L'objet des séances du 20 et du 27 janvier n'était pas de proposer un choix pour ou contre le TOD mais d'informer les citoyennes et citoyens du secteur des possibilités de planifier le secteur en choisissant des critères pour les futurs projets déposés par des promoteurs. Au vu des réactions des personnes présentes, cela n'a pas été possible, les personnes participantes ne souhaitant pas voir leur quartier devenir plus dense.

Pourquoi un vote a-t-il eu lieu uniquement dans le quartier 2 en janvier ?

La séance du quartier 2 (27 janvier 2020) est allée plus loin que celle du quartier 1 (22 janvier 2020) en raison des réactions des personnes présentes à la présentation. Ceci a permis de présenter l'option de revenir au zonage de 2015. Un sondage informel sur cette option a eu lieu à la fin de la séance sans qu'il s'agisse d'un vote. Un vote est un processus légal. La séance dans le quartier 1 montrait clairement une opposition à la densification et au TOD, et tous les commentaires ont été pris en compte.

Pourquoi lors de la séance d'information, de janvier 2020, personne n'a contrôlé mon identité?

Seules les personnes propriétaires et résidentes des deux quartiers TOD ont été invitées à participer aux ateliers de janvier, et les personnes devaient s'identifier sur une liste à l'entrée de la salle.

Les questions posées le 23 novembre 2020 viennent-elles de propriétaires des deux quartiers ou des promoteurs?

Seuls les propriétaires et personnes résidentes du quartier ont été invités à la séance d'information du 23 novembre 2020. Cependant 3 personnes présentes ont indiqué qu'elles ne provenaient pas du secteur TOD sans que nous puissions les identifier.

Va-t-on à nouveau me consulter dans 3 ans ? Y a-t-il une limite à ces consultations?

Cette consultation répond à une demande de citoyennes et citoyens qui ont logé plusieurs appels auprès de la Ville. Elle a été organisée pour répondre aux questions de certains qui l'ont demandée et qui étaient déçus de ne pas l'avoir à l'automne 2019. Le conseil

municipal actuel s'est engagé suite à la présente réflexion à finaliser la modification des règlements d'urbanisme dans l'aire TOD d'ici la fin de l'année 2021. Le conseil municipal s'est aussi engagé à ne pas relancer l'exercice de planification de l'aire TOD avec les citoyennes et citoyens. Une nouvelle administration pourrait cependant décider de le faire dans le futur si un changement du conseil municipal intervenait suite aux élections.

Si les normes sont changées, comment les propriétaires seront-ils avisés ?

La loi oblige la Ville de Repentigny à publier un avis dans le journal local. Les citoyennes et citoyens sont invités à surveiller le journal Hebdo Rive Nord le 2 février 2021, date à laquelle sera publiée l'avis de consultation sur la modification des règlements d'urbanisme. Après la publication du rapport de l'INM, la Ville communiquera avec les propriétaires par courrier postal pour tout changement concernant l'aire TOD.

Est-il possible pour la ville d'émettre les communications via courriel plutôt que par les journaux?

Non. C'est une obligation par la loi. Les avis publics doivent être publiés à deux endroits: sur les affichages sur babillard et par courrier. C'est la procédure d'avis public. Par courriel, l'inverse est aussi vrai. Comme certaines personnes n'ont pas accès aux courriels, ce moyen exclurait automatiquement des personnes. Pour le moment, il existe un format électronique du journal.

Pourquoi des documents comprenant des plans de projet se sont-ils retrouvés sur le site de la Communauté métropolitaine de Montréal ?

Ce sont d'anciens documents, réalisés avant la réaction des citoyennes et citoyens, qui ont été mis en ligne sur le site de la CMM. La Ville de Repentigny a bien pris en compte le refus des citoyennes et citoyens et ces plans n'ont jamais fait l'objet de modification au règlement de zonage. Il ne s'agit pas de la planification proposée aujourd'hui par la Ville de Repentigny.

Les informations présentées dans ce rapport sont d'ordre général. Pour prendre connaissance de l'ensemble de la réglementation applicable et pour des questions plus précises, les citoyennes et citoyens sont invités à contacter le service de l'urbanisme et du développement durable.

Contact :

Alexandre Richard, conseiller à la planification

Courriel : richarda@ville.repentigny.qc.ca

Téléphone : 450.470.3001 poste 3846



INM

5605, avenue de Gaspé, bureau 404
Montréal (Québec) H2T 2A4

Téléphone : 1 877 934-5999

Télécopieur : 514 934-6330

Courriel : inm@inm.qc.ca

www.inm.qc.ca