



AIRE TOD TRANSIT-ORIENTED DEVELOPMENT GARE DE REPENTIGNY

RAPPORT DE CONSULTATION PRÉLIMINAIRE

**PRÉSENTÉ À :
LA VILLE DE REPENTIGNY**

24 février 2020
révisé le 22 septembre 2020

Crédits

Équipe de projet de l'INM

Julie Caron-Malenfant / directrice générale

Jocelyn Pinet / conseiller stratégique

Nathalie Francès / chargée de projet

Animation

Jocelyn Pinet / conseiller stratégique

Équipe de soutien à l'animation

Denzel Benac / agent de projet

Alex Fortin / chargé de projet

Nathalie Francès / chargée de projet

Clément Le Quintrec / chargé de projet

Mathilde Loïselle / collaboratrice externe

Alex Morrier / chargé de projet

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

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 citoyens. Les citoyens de Repentigny ont rejeté le modèle TOD à cette occasion, mettant un coup d'arrêt au projet de modification réglementaire.

Le type de construction autorisé étant limité dans le quartier, des citoyens ont demandé à la Ville de Repentigny de débloquer la situation 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 citoyens des deux quartiers résidentiels de l'aire TOD. Par cette démarche, la Ville de Repentigny a souhaité :

- informer les 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.

Deux ateliers d'information ont été organisés pour les propriétaires et résidents 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. Les citoyens ont à nouveau 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 citoyens, qui ont exprimé le souhait de ne pas densifier leur quartier. Dans le quartier 2, les citoyens présents ont aussi exprimé le souhait de ne pas densifier et ont demandé à revenir au zonage appliqué avant 2015.

Les citoyens présents 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 relevé:

- des préoccupations des citoyens 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 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, la Ville de Repentigny n'a pas pu tenir les rencontres nécessaires à l'élaboration d'une nouvelle proposition de règlement de zonage. Dans les circonstances, il est prévu que la présentation publique de cette nouvelle proposition ait lieu à l'automne 2020.

Ce rapport rédigé par l'INM présente les conclusions générales de la consultation de janvier 2020, les préoccupations des citoyens, ainsi que les réponses à leurs questions.

Table des matières

Faits saillants	2
Table des matières	5
PRÉSENTATION DE LA DÉMARCHE PARTICIPATIVE	7
1. Mise en contexte	7
2. Démarche participative	10
CONCLUSIONS GÉNÉRALES DE LA CONSULTATION	14
Une réglementation TOD rejetée dans les deux quartiers de l'aire TOD	14
Un besoin de clarification sur la réglementation	15
Les citoyens choisissent de ne pas définir de critères pour les futurs projets déposés par les promoteurs	15
Les suites à confirmer par la Ville de Repentigny	15
PRÉOCCUPATIONS EXPRIMÉES PAR LES CITOYENS	17
Un choix de site controversé	17
Un modèle TOD qui ne convainc pas	18
La crainte de l'expropriation	18
Un effet insécurisant pour la vente de la propriété et la vie quotidienne	19
Une pression ressentie par les citoyens	20
Un souhait d'être plus consultés et mieux avisés des consultations données par la Ville	20
QUESTIONS ET RÉPONSES AUX CITOYENS	22
Choix du secteur	22
Un abandon possible du tod ?	22
Deux options de zonage proposées	24
Processus de consultation	24
Potentiels projets de la ville	26
Infrastructures	27
Hauteurs	27
Potentielles constructions sur des terrains privés	28
Craintes d'expropriation	28
Vente de terrains	29
Règles de la ville envers les promoteurs	30

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 habitants 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, verdissage, 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 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 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 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

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>

présenter le projet et faire cet exercice. Les citoyens 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 fait, 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 citoyens. Le nombre de logements qu'on dénombre actuellement correspond à celui de 2016. Des citoyens, des propriétaires et des promoteurs ont communiqué avec la Ville de Repentigny en 2019 pour débloquer la situation, et permettre un certain développement.

UNE NOUVELLE CONSULTATION EN 2020

La Ville de Repentigny ne dispose pas des pouvoirs pour 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, qui a fait l'objet d'une vaste démarche consultative. Par contre, la Ville de Repentigny peut adapter l'application de ce plan au contexte.

La nouvelle consultation organisée par la Ville de Repentigny en 2020 avait pour objectif de faire le point sur la planification de l'aire TOD, de répondre aux questions et de savoir si les citoyens accepteraient l'augmentation du nombre de logements dans leur quartier.

DEUX QUARTIERS, DEUX SITUATIONS

L'aire TOD se divise en deux quartiers résidentiels :

- quartier 1, au sud de l'autoroute 40;
- quartier 2, au nord de l'autoroute 40.

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



Source : Ville de Repentigny, 2020

La situation des deux quartiers diffère quant au potentiel de développement de type TOD.

- Dans le cas du quartier 1 au sud de l'autoroute 40, les infrastructures municipales ont été renouvelées notamment par le remplacement du réseau d'aqueduc. Le quartier peut donc techniquement accueillir davantage de logements. Si les citoyens acceptaient la densification, il serait donc possible de construire plus de logements.
- Dans le quartier 2, au nord de l'autoroute 40, la capacité de la conduite d'aqueduc actuelle est insuffisante pour répondre aux besoins de développement de type TOD.

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 nouvelle démarche de consultation auprès des citoyens des deux quartiers résidentiels de l'aire TOD. Le schéma ci-dessous présente l'ensemble des étapes de consultation dans la démarche de changement de réglementation TOD :

Adoption du PMAD par la CMM



***La rétroaction prévue n'a pas pu se tenir à l'hiver 2020 en raison de la situation sanitaire liée à la COVID-19 interdisant les rassemblements et rencontres.**

OBJECTIFS

Par cette démarche, la Ville de Repentigny souhaitait :

- informer les 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.

ACTIVITÉS PARTICIPATIVES

La démarche participative se décline en plusieurs étapes :

1. l'invitation des propriétaires et résidents 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 et résidents du quartier 1,
 - le 27 janvier 2020, de 19h à 21h30 pour les propriétaires et résidents 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 promoteurs;

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 (retardée en raison de la Covid-19 - prévue pour l'automne 2020).

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

En raison de la COVID-19, la Ville de Repentigny n'a pu donner suite au rapport de consultation et à l'élaboration d'une nouvelle proposition de règlement de zonage aux citoyens et la présentation des suites données au dossier 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 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.

BILAN DE LA PARTICIPATION AUX ATELIERS D'INFORMATION

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 (propriétaires ou résidents) ont participé à l'atelier destiné au quartier 1, et 58 personnes (propriétaires ou résidents) ont participé à l'atelier destiné au quartier 2.

Date	Lieu	Public	Nombre de participants	Nombre de terrains
22 janvier 2020 de 19h à 21h30	416 rue du Village, Repentigny	Propriétaires et résidents du quartier 1	70	71
27 janvier 2020 de 19h à 21h30	416 rue du Village, Repentigny	Propriétaires et résidents du quartier 2	58	116

DÉROULEMENT PRÉVU DES ACTIVITÉS

Les objectifs de chacune des deux activités étaient les suivants :

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

Pour chacune des deux soirées, le déroulement a été adapté pour tenir compte de la vive inquiétude des citoyens 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 citoyens.

Dans le quartier 1 particulièrement, un mécontentement a été observé. Une dizaine de citoyens sont aussi partis avant la fin de la séance. Il a été conclu que les 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 citoyens à la fin de la séance s'ils souhaitaient être invités pour parler de la planification détaillée dans un second atelier et les citoyens présents ont répondu non.

ANALYSE ET RÉDACTION DU RAPPORT

Le rapport présente les questions et commentaires des citoyens présents lors des ateliers le 22 et le 27 janvier. Il se base uniquement sur ces questions et commentaires puisque les citoyens n'ont pas répondu aux deux questions prévues pour l'atelier ("*Ce qui m'inspire, ce qui m'inquiète*", et "*La densification me convient si...*").

Plus précisément, le rapport se divise en trois parties :

- les résultats généraux des deux consultations;
- les préoccupations exprimées par les citoyens au fil des questions;
- les questions des citoyens, et les réponses données par la Ville de Repentigny, regroupées par thèmes.

Dans un second temps, ce rapport sera complété par les résultats de la présentation publique organisée fin 2020.

Note : Ce rapport ne relate que l'opinion des citoyens qui se sont exprimés lors des ateliers d'information. Même si un nombre important de citoyens des deux quartiers étaient présents, on ne peut conclure que ces propos représentent l'opinion de l'ensemble des occupants des quartiers concernés.



Conclusions générales de la consultation

Au cours des deux ateliers d'information, les citoyens ont à nouveau 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 citoyens, qui ont exprimé le souhait de ne pas densifier leur quartier. Dans le quartier 2, les citoyens présents ont aussi exprimé le souhait de ne pas densifier et de la possibilité de revenir au zonage appliqué avant 2015. Les citoyens présents 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 citoyens présents ont aussi indiqué qu'ils ne souhaitaient pas participer à la planification détaillée du TOD dans un second atelier participatif. La Ville de Repentigny informera les citoyens des suites données au projet de réglementation lors de la prochaine présentation publique (reportée à l'automne 2020).

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

La majorité des citoyens présents 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 citoyens ont demandé si la Ville avait compris que les citoyens ne voulaient pas du TOD. La Ville n'a pas eu l'occasion de demander aux citoyens du quartier 1 s'ils souhaitaient revenir au zonage de 2015, c'est-à-dire avant le TOD, ou conserver la situation de gel de zonage comme dans la situation actuelle;
- 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 en faveur d'un retour au zonage appliqué avant 2015, c'est-à-dire la situation avant le TOD.

2. Un besoin de clarification sur la réglementation

La majeure partie du temps de la séance dans le quartier 1 a été consacré 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 promoteurs privés n'ont pas ce pouvoir;
- que la Ville de Repentigny ne compte pas imposer une densification sans l'accord des 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 citoyens s'ils souhaitaient :

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

Les informations sur les deux options proposées aux citoyens 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.

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

Si les citoyens avaient accepté les 22 et 27 janvier de densifier leur quartier, la Ville de Repentigny proposait pour la suite que les citoyens 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 citoyens de 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 citoyens d'aller plus loin dans la démarche participative.

4. Les suites à confirmer par la Ville de Repentigny

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 citoyens du quartier 1 sont-ils intéressés à retourner au zonage de 2015 ou préfèrent-ils que l'on conserve le zonage actuel ? La Ville de Repentigny devra prendre une décision à ce sujet.

Dans le quartier 2, la situation est plus claire même s'il n'y a pas eu de consensus. Les citoyens se sont exprimés en majorité en faveur d'un retour au zonage de 2015 par l'intermédiaire d'un vote secret.

La Ville de Repentigny confirmera la suite qu'elle donnera à la réglementation de l'aire TOD lors de la présentation publique organisée à l'automne 2020.



Préoccupations exprimées par les citoyens

Les deux ateliers d'information ont permis de clarifier la situation vis-à-vis du TOD et de répondre aux questions. Les citoyens présents 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 des citoyens 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.

1. Un choix de site controversé

L'un des éléments exprimés par les citoyens concerne le choix du site de la gare. Le choix du terrain par l'Agence métropolitaine de transport (AMT) a été imposé aux citoyens du secteur sans les consulter ou sans qu'ils 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. »

- Citoyen d'un atelier d'information, 22 janvier 2020

2. Un modèle TOD qui ne convainc pas

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

- 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 citoyens ont manifesté un mécontentement envers le futur développement du quartier et plusieurs ont indiqué qu'ils souhaitent conserver leur quartier tel qu'il est actuellement. Les avantages du modèle TOD présentés ne sont pas considérés par les citoyens comme des opportunités. Certains citoyens 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? 》

- Citoyen d'un atelier d'information, 22 janvier 2020

3. La crainte de l'expropriation

Des 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 n'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.

4. 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 résidents 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? »

- Citoyen d'un 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. »

- Citoyen d'un 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 ? »

- Citoyen d'un atelier d'information, 22 janvier 2020

5. Une pression ressentie par les citoyens

Les citoyens présents ont indiqué qu'ils ressentent une pression de la part de promoteurs qui les contactent pour acheter leurs terrains. Ils ont aussi exprimé une inquiétude à être de plus en plus consultés par des promoteurs lorsque ceux-ci devront faire approuver des projets.

Certains citoyens ont dit ressentir une pression de la part de la Ville de Repentigny pour accepter le TOD. Des citoyens se demandent s'ils seront consultés 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 ? »

- Citoyen d'un atelier d'information, 22 janvier 2020

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

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

Les citoyens 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. Des citoyens remarquent que ces avis sont publiés en trop petits caractères, dans des journaux peu lus par les citoyens (L'hebdo Rive Nord par exemple), ou diffusés au mauvais moment. Les termes utilisés dans ces avis sont peu compréhensibles, et font référence à des règlements peu connus, numérotés. Les 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. 》

- Citoyen d'un atelier d'information, 22 janvier 2020

À plusieurs reprises, les citoyens auraient souhaité être consultés 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.

Des citoyens relèvent un manque de communication sur le projet TOD après les consultations de 2016. Certains d'entre eux ont contacté la Ville, ainsi que le conseil municipal et la Communauté métropolitaine de Montréal. Ils 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.



Questions et réponses aux citoyens

Les questions des citoyens et les réponses de la Ville de Repentigny sont rapportées dans les prochaines sections et regroupées selon la thématique.

CHOIX DU SECTEUR

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 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)⁶ 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.

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 qu'il reste unifamilial.

⁶ <https://cmm.qc.ca/planification/plan-metropolitain-damenagement-et-de-developpement-pmad/>

Tant et aussi longtemps que le zonage n'est pas modifié, une planification détaillée de l'ensemble de l'aire TOD est requise pour la réalisation de projets ayant une densité résidentielle minimale brute de 70 logements par hectare.

En fonction des résultats de cette consultation, la Ville va décider d'amorcer ou non le processus de modification au règlement de zonage prévu par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme selon l'orientation qui aura fait consensus avec les citoyens du secteur.

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

Non. Pour l'instant seul ce qui existait déjà est autorisé.

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

Oui le zonage peut rester comme il l'est actuellement. Avant d'autoriser une nouvelle construction cependant, une planification détaillée de l'ensemble de l'aire TOD doit être acceptée par les citoyens. D'autres options existent comme celle de revenir au zonage de 2015, avant les changements apportés au zonage pour développer le TOD.

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 l'orientation de développement de l'aire TOD au plan d'urbanisme, car le Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD) prescrit une densité de 40 logements à l'hectare. Vous pouvez consulter la carte 7 du PMAD⁷.

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.

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 impossibles. Il ne serait donc pas possible de contrevenir au schéma d'aménagement de la municipalité régionale de comté.

⁷ <https://cmm.qc.ca/planification/plan-metropolitain-damenagement-et-de-developpement-pmad/>

DEUX OPTIONS DE ZONAGE PROPOSÉES

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 du refus des citoyens de planifier le TOD en 2016. Pour choisir ce zonage TOD, il faudrait un consensus de tous pour faire un exercice de planification détaillée (voir 1. Mise en contexte). En effet, les exigences du règlement de zonage incluent une planification détaillée de l'ensemble de l'aire TOD pour réaliser des projets et par conséquent, il est difficile d'obtenir un consensus. D'ailleurs depuis 2016, l'occupation du sol dans le secteur est restée inchangée. Le consensus n'a pas été atteint les 22 et 27 janvier 2020.

En revenant au zonage de 2015, on revient aux exigences qui ont permis de développer ce secteur. Pour l'acheteur c'est rassurant de constater que l'occupation correspond au zonage en vigueur.

Si une maison subit une perte totale, peut-on reconstruire avec le zonage actuel?

Oui.

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.

PROCESSUS DE CONSULTATION

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 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 citoyens.

Actuellement le quartier est zoné H3 - multifamilial. Pourquoi n'a-t-on pas été consulté en 2015 lorsque cela 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 citoyens 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 citoyens fin janvier 2020.

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 le refus des 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 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 citoyens étaient déjà en désaccord en 2016. Pourquoi revenir avec cette consultation ?

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

Est-ce que l'atelier d'information est dû à la grogne des propriétaires ou de promoteurs ?

L'atelier visait à répondre au besoin d'information des propriétaires, mais pas forcément parce qu'ils sont opposés à la densification.

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 des 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. Le conseil municipal actuel s'est engagé suite à la présente réflexion à finaliser la modification des outils de gestion en urbanisme d'ici la fin de l'année 2021. Une dernière rencontre publique d'information aura lieu à l'automne 2020 pour proposer de nouvelles normes prenant en compte les avis des citoyens exprimés en janvier 2020.

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

Après la publication du rapport de l'INM, la Ville communiquera avec les propriétaires par courrier postal pour tout changement concernant l'aire TOD. Une séance d'information publique sera de plus organisée par la Ville de Repentigny à l'automne 2020 pour présenter aux citoyens du quartier les nouvelles normes de zonage proposées. En fonction du contexte sanitaire, cette présentation publique pourrait être organisée en ligne.

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.

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 citoyens lors de l'atelier participatif prévu en option (voir partie 2. Démarche participative), atelier qui n'aura pas lieu considérant le refus des citoyens d'aller plus loin dans la démarche participative.

Combien de condos et combien de logements locatifs sont inclus dans les statistiques présentées ?

Les statistiques disponibles ne distinguent pas le type de logement : locatif ou condo. Le marché privé fixe ce qui sera construit en réalité, dans la limite du nombre de logements permis par la Ville. Les promoteurs construisent le type de logement qu'ils espèrent vendre, et construisent donc le type de logement demandé par les acheteurs potentiels. Ils estiment cette demande grâce à des études de marché. La "mode" ou demande actuelle est de construire des logements divers pour toute une gamme de portefeuilles, donc du locatif et du condo. Depuis 3 ou 4 ans, on observe beaucoup de mises en chantier de logements locatifs.

Dans le document de la Communauté métropolitaine de Montréal, il est écrit 2204 unités de logement. Pourquoi est-ce différent des statistiques présentées ici ?

Le document de la Communauté métropolitaine de Montréal indiquait ce chiffre pour l'ensemble de l'aire TOD, ce qui ne correspond pas aux quartiers 1 et 2 seulement.

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 les 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 citoyens de 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 citoyens 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.

Commentaire supplémentaire

Il n'y a pas de trottoirs actuellement sur le boulevard Lacombe en ce moment et c'est très désagréable.

HAUTEURS

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, bloqué suite aux consultations de 2016, ne permet pas de nouveaux projets. Pour mettre en place le zonage TOD, la Ville devait faire l'exercice de planification détaillée avec les citoyens. Avec cette consultation, la Ville souhaitait demander aux citoyens quelles hauteurs maximales seraient acceptables. Cet exercice n'a pas été possible. En fonction des résultats de la consultation, la Ville va décider quel zonage sera mis en place. Cette information sera donc disponible après cette décision.

POTENTIELLES CONSTRUCTIONS SUR DES TERRAINS PRIVÉS

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.

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 de l'aire TOD demandé par la Communauté métropolitaine de Montréal et la municipalité régionale de comté n'a pas pu être réalisé en 2016 en raison d'un refus des 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. Une décision sera prise sur le dossier suite aux consultations de 2020.

CRAINTES D'EXPROPRIATION

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

Non. La Ville de Repentigny n'expropriera personne dans l'aire TOD et n'a aucune intention de le faire dans le futur. Les promoteurs ne peuvent pas exproprier.

L'expropriation peut-elle se faire au niveau provincial ou fédéral aussi ? Non. Ce n'est pas un projet d'autoroute. ***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 l'intention dans le cas de l'aire TOD.

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

Non.

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 pas empêcher quelqu'un de vendre sa propriété. 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. Pour ériger une nouvelle construction, une modification réglementaire doit être faite. Après cette modification, si vous vendez votre propriété, un promoteur pourrait alors racheter le terrain et construire un bâtiment, en fonction du zonage et des critères d'aménagement établis par cette modification réglementaire. Advenant que le projet soumis ne soit pas conforme aux critères d'aménagement en place, mais que le projet respecte les orientations d'aménagement, une nouvelle modification réglementaire devra être proposée. Cette modification devra être précédée d'une préconsultation des propriétaires riverains par le promoteur. Au tout début du processus, la Ville doit établir les critères qui seront appliqués pour autoriser les constructions. En fonction des résultats de la préconsultation, la Ville décidera si elle entame ou non le processus de modification du règlement de zonage prévu par la loi, lequel prévoit une consultation publique par la Ville.

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?

Un promoteur peut acheter plusieurs terrains, mais ne peut faire de projet(s) de construction puisque la planification détaillée exigée n'a pas fait l'objet d'un consensus par les citoyens lors des consultations de janvier 2020.

RÈGLES DE LA VILLE ENVERS LES PROMOTEURS

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

Lorsqu'un promoteur présente un projet de construction à la Ville pour lequel une modification aux règlements d'urbanisme s'impose, mais qui est conforme aux orientations d'aménagement, la Commission de développement économique et renouveau urbain exige du promoteur une préconsultation qui comporte l'envoi des lettres aux citoyens concernés dans 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 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.



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