

**Démarche participative  
dans le cadre du projet de  
modification du règlement sur  
le PIA pour le secteur du Petit  
Village, Repentigny**

**Rapport synthèse**

Présenté à :

**Ville de Repentigny**

15 juillet 2019

# FAITS SAILLANTS

La ville de Repentigny a mandaté l'INM pour l'accompagner dans une démarche de consultation sur la modification de son règlement sur le Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) pour le secteur du Petit Village. Le mandat de l'INM consistait à conseiller la Ville sur le déroulement du processus, à concevoir les outils, et à animer l'ensemble des rencontres. L'INM a par ailleurs conçu l'exercice de priorisation en ligne des modifications au règlement issues de la présente démarche, a analysé l'ensemble des données recueillies et a rédigé le présent rapport.

La démarche s'est déroulée du 27 novembre 2018 au 22 mai 2019. Elle comportait 5 étapes:

1. Rencontre d'information, 27 novembre 2018, 36 participants
2. Ateliers participatifs, 8 et 12 décembre 2018, 9 et 33 participants
3. Rencontre de validation et bonification, 30 janvier 2019, 30 participants
4. Exercice de priorisation en ligne, 15-29 mars 2019, 18 répondants
5. Rencontre de présentation, 22 mai 2019, 31 participants

En général, les rencontres se sont bien déroulées. Plusieurs participants ont témoigné de leur sentiment d'appartenance et d'affection pour leur milieu de vie. Ils ont exprimé leur détermination à mieux préserver le caractère patrimonial du secteur du Petit Village.

Quelques citoyens ont exprimé de la méfiance ou de l'insatisfaction en lien avec des interventions passées dans le secteur du Petit Village. Plusieurs ont exprimé des interrogations individuelles sur les contraintes du PIIA et de son impact sur leur propriété.

La plupart des participants ont salué la tenue de cette démarche participative. Ils ont été présents, ont participé activement et de manière constructive à l'ensemble des rencontres de la démarche.

## **De la démarche, nous retenons principalement les éléments suivants :**

1. Plusieurs interventions des participants ont été exprimées au fil de ce processus de consultation afin de préciser et de justifier la recommandation 2.1.2 : *Les participants recommandent de définir un cadre de référence des éléments qui constituent le caractère patrimonial et paysager de l'ensemble du secteur du Petit Village* afin de mieux le protéger en terme de densité (architecturale/volumétrie et urbaine/densification des terrains), de quiétude et de sécurité (gestion de la circulation).
2. Plusieurs participants déplorent qu'aucun incitatif financier ne soit accordé aux propriétaires du secteur du Petit Village afin qu'ils puissent rénover et mieux entretenir leur propriété en répondant aux contraintes patrimoniales.
3. L'inquiétude exprimée par les participants durant ce processus de consultation est d'être en mesure de faire respecter la volumétrie des édifices du secteur à l'aide du règlement sur les PIIA, même si le règlement de zonage permet une volumétrie plus importante. Ces mêmes craintes sont par ailleurs aussi exprimées par rapport au morcellement des terrains.
4. L'encadrement du règlement sur les PIIA, ainsi que le guide architectural produit par la Ville devraient assurer l'harmonisation des ajouts contemporains avec les formes, les idées du bâtiment existant. Dans ce contexte, une construction contemporaine désigne une construction de l'époque où on vit, mais à priori, elle ne comporte pas de notion de style. Il est ici question de temps et non pas de style.
5. Les participants craignent que les entrepreneurs reçoivent un traitement inéquitable par rapport aux propriétaires privés. Certains des participants (3-4) expriment une crainte de revivre «l'horreur vécue» et souhaitent prévenir des cas similaires. La Ville ne souhaite pas un traitement inégal entre particuliers et entrepreneurs. Le cas du respect de la volumétrie sera examiné par le président de la commission économique (les gabarits d'immeubles à deux étages sont autorisés

depuis toujours). Le comité consultatif d'urbanisme (CCU) sera plus outillé afin de répondre à ces enjeux.

6. La nature de certaines recommandations (par exemple celles en lien avec le règlement de zonage et la possible préséance du PIIA) témoignent de l'incompréhension des participants à propos du processus règlementaire. Des précisions sont apportées à ce sujet par la Ville.
7. La Ville rappelle qu'elle possède déjà un «coffre à outils» qu'elle souhaite mettre à jour. Elle produira un guide architectural afin de mieux accompagner l'ensemble des propriétaires du secteur du Petit Village.
8. En réponse à la recommandation de garantir la présence de membres spécialisés en patrimoine dans la composition du CCU, il est d'abord rappelé qu'au besoin, le service de l'aménagement du territoire s'adjointra des services d'un ou d'une consultant(e) en patrimoine lorsque nécessaire. Cette personne ne fera pas partie officiellement du CCU à titre de membre.
9. La Ville analysera la demande d'inclure la rue Le croissant des Dirigeants au secteur assujetti. Elle consultera à cet effet les propriétaires visés.
10. La Ville remettra en vigueur le comité mixte qu'elle avait déjà créé afin de se pencher sur les aménagements de la voie publique et qu'ils prennent en compte les considérations du secteur du Petit Village.

# TABLE DES MATIÈRES

<b>INTRODUCTION</b> .....	<b>4</b>
Le règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA).....	4
Présentation du secteur du Petit Village .....	4
<b>LA DÉMARCHE PARTICIPATIVE</b> .....	<b>7</b>
Les objectifs et les étapes de la démarche .....	7
Détails de la rencontre d'information .....	8
Détails des ateliers participatifs .....	9
Détails de la rencontre de validation et bonification des recommandations.....	10
Détails de l'exercice de priorisation en ligne .....	11
Détails de la rencontre de présentation des recommandations par la Ville .....	12
<b>LES RÉSULTATS</b> .....	<b>14</b>
Présentation des résultats de l'exercice de priorisation .....	14
Présentation des résultats de la démarche de consultation.....	15
Partie 1 : Compréhension du règlement sur les PIIA.....	15
Partie 2 : La préservation patrimoniale du secteur du Petit Village .....	16
Partie 3 : Moyens proposés pour la mise en œuvre du règlement sur les PIIA.....	22

# INTRODUCTION

# INTRODUCTION

Le secteur du Petit-Village est implanté le long de la rue du Village dans le secteur Le Gardeur à Repentigny. Il possède un caractère patrimonial et paysager unique qui bénéficie d'un fort sentiment d'appropriation de la part de ses résidents et d'un statut de reconnaissance à l'échelle municipale. La Ville de Repentigny tient à protéger et à mettre en valeur le secteur du Petit Village pour les années à venir. Afin d'y arriver, elle a envisagé la modification de son règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) pour ce secteur.

## Le règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)

Le règlement sur les PIIA est un outil de protection du patrimoine bâti. À l'aide d'objectifs et de critères spécifiques, il permet de mieux protéger le caractère patrimonial d'un secteur assujéti, d'améliorer l'encadrement des interventions sur le cadre bâti et l'environnement et de favoriser sa mise en valeur.

L'actuel règlement sur les PIIA de la Ville de Repentigny a été établi selon des paramètres datant de 2004 et contenait des dispositions applicables au secteur du Petit Village. Il prévoyait un mécanisme d'analyse des projets par la direction de l'aménagement et du développement du territoire, suivi d'une analyse par le comité consultatif d'urbanisme (CCU) qui présentait des recommandations au conseil municipal qui lui, rendait une décision. Enfin, le règlement contenait une liste des bâtiments possédant une valeur patrimoniale.

En 2017, ce règlement sur les PIIA a fait l'objet d'un premier travail de refonte qui a été confié par la Ville à un comité mixte. Comme ce type de règlement a des conséquences concrètes et directes sur les résidents propriétaires, il était primordial que les citoyens concernés puissent comprendre les objectifs visés par un tel règlement, qu'ils puissent partager l'ensemble de leurs attentes, de leurs préoccupations et de leurs espoirs dans le but de mieux protéger le caractère patrimonial du secteur du Petit-Village. Pour cette raison, la Ville de Repentigny a souhaité consulter les citoyens et propriétaires du secteur du Petit Village à propos du projet de règlement sur les PIIA afin de convenir avec eux d'un encadrement réglementaire qui soit clair, prévisible et raisonnable.

Dans ce contexte, la Ville a confié le mandat à l'INM de les accompagner dans cette démarche participative. Le mandat de l'INM consistait à conseiller la Ville pour le déroulement du processus, à concevoir et animer l'ensemble des rencontres : les ateliers participatifs, l'étape de bonification et de validation des recommandations, ainsi que la présentation par la Ville des résultats de cette démarche. L'INM a par ailleurs conçu l'exercice de priorisation en ligne qui a servi à connaître le niveau de priorité des recommandations exprimées par les participants. Enfin, le mandat confié à l'INM comprenait aussi la réalisation du travail de synthèse de la démarche participative et la rédaction du présent rapport.

À l'issue de la démarche de consultation, l'encadrement réglementaire des PIIA pourra être complété par d'autres dispositions et engagements de la part de la municipalité, selon les besoins et les propositions qui ont été exprimés.

## Présentation du secteur du Petit Village

Le secteur du Petit Village possède une grande valeur patrimoniale. L'histoire de son évolution s'échelonne sur 250 ans, allant de 1717 à 1967. Il est désigné comme un site d'intérêt patrimonial à l'échelle municipale. En 2008, la MRC de l'Assomption a mandaté la firme Patri-Arch afin qu'elle produise une étude intitulée « Inventaire et caractérisation du patrimoine bâti et paysager de la MRC de L'Assomption ». Cette étude amène plusieurs informations qui confirment les valeurs architecturales, urbaines et paysagères du secteur.

En résumé, les aspects à retenir de cette étude sont les suivants :

- Le secteur du Petit Village est composé d'un ancien tracé de desserte agricole et donc d'une voie qui existait avant même la fondation du village.
- Le développement du village s'est réalisé de façon successive par l'ajout et le remplacement de bâtiments et la subdivision progressive des lots agricoles d'origine. Son paysage témoigne de l'ensemble des époques de son développement.
- Les variations dans les types architecturaux présents ainsi que dans l'implantation des bâtiments ont permis de dégager quatre sous-secteurs paysagers. Ceux-ci se divisent en deux catégories : ceux qui forment l'ancien village et les établissements de villégiature aux abords de l'ancien village.
- Le centre du village se caractérise par une densité élevée et l'absence de marge de recul avant.
- Les deux sous-secteurs périphériques (extrémités est et ouest) présentent des cours avant boisées.
- Le sous-secteur compris entre les rues Saint-Joseph et le boulevard Brien (anciennement la rue Rivest) possède une forte concentration des deux types architecturaux les plus anciens soit la maison traditionnelle en bois ou en pierre, ainsi que la maison avec toiture mansardée.
- Dans les autres sous-secteurs, les types architecturaux présents sont surtout ceux construits après 1900 :
  - la maison de deux étages à toit plat;
  - la maison à toit à demi-croupes;
  - le cottage à deux versants avec pignon en front de rue;
  - la maison cubique ou «Four square».

# LA DÉMARCHE PARTICIPATIVE



# LA DÉMARCHE PARTICIPATIVE

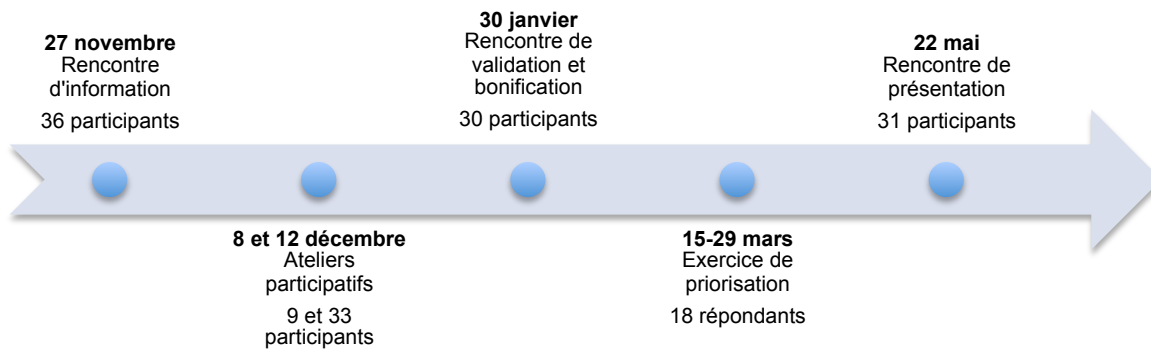
## Les objectifs et les étapes de la démarche

La démarche participative qui a été proposée à la Ville correspond à la formule privilégiée par l'INM : informer, débattre, proposer.

Les objectifs étaient les suivants :

- Informer les participants propriétaires des intentions de la Ville en matière de patrimoine et de l'importance d'assurer la protection du patrimoine du secteur du Petit Village.
- Informer les participants propriétaires sur le projet de PIIA en vigueur et échanger avec eux sur leurs préoccupations.
- Inviter les participants propriétaires à formuler des recommandations concernant le projet de règlement actuel sur les PIIA.

La démarche participative était constituée des 5 étapes suivantes :



# Détails de la rencontre d'information

Date : 27 novembre 2018 de 19 h à 21 h

Lieu de rencontre : Traiteur Dufort 416, rue du Village, Repentigny

Nombre de participants : 36

## Objectifs

- Informer les propriétaires des bâtiments identifiés au règlement d'urbanisme des éléments patrimoniaux du secteur du Petit Village, des intentions de la Ville en matière de patrimoine et de l'importance d'en assurer la protection.
- Retracer l'historique des démarches de protection patrimoniale entreprises dans le passé, présenter la démarche participative prévue et inviter les propriétaires présents à s'inscrire à l'un des deux ateliers participatifs.
- Répondre aux questions des participants et prendre connaissance de leurs considérations initiales sur les intentions de la Ville.

## Public ciblé et personnes présentes

L'ensemble des propriétaires touchés par le projet de PIIA pour le secteur du Petit Village. La Ville a contacté ces personnes par courriel, envoi postal et téléphone afin de les inviter à cette rencontre.

## Déroulement

La rencontre d'information s'est déroulée en formule assemblée.

Les participants ont assisté à trois présentations :

- Les éléments patrimoniaux du secteur du Petit Village (histoire, styles architecturaux, etc.) par Isabelle Bouchard, experte et consultante en patrimoine architectural et urbain.
- Le cadre réglementaire et les démarches passées pour la protection du secteur du Petit Village par Vivianne Joyal, urbaniste. Directrice du service d'aménagement et du développement du territoire pour la Ville de Repentigny.
- Les détails de la démarche de consultation publique par Marie-Dina Salvione, chargée de projet à l'INM.

Quelques jours avant la tenue de cette rencontre, un document d'information (questions et réponses) avait été publié sur le site internet de la Ville dans la section dédiée à la démarche. Les documents suivants reliés au projet de règlement sur les PIIA avaient aussi été publiés en ligne.

Enfin, ils ont été distribués en version papier aux participants qui étaient présents aux activités :

- Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale, numéro 442, chapitre 3 : objectifs et critères d'évaluation;
- Plan du secteur visé par le PIIA actuel et proposé.

## Détails des ateliers participatifs

Date : 8 décembre 2018 de 10 h à 12 h

Nombre de participants : 9

12 décembre 2018 de 19 h à 21 h

Nombre de participants : 33

Lieu de rencontre : Traiteur Dufort 416, rue du Village, Repentigny

### Objectif

Recueillir les préoccupations, les besoins et les attentes des propriétaires et résidents du secteur du Petit Village dans le cadre de la modification de son règlement sur les PIIA afin de formuler des recommandations à transmettre à la Ville de Repentigny.

### Public ciblé et personnes présentes

L'ensemble des propriétaires touchés par le projet de PIIA pour le secteur du Petit Village. Tous les participants à la rencontre d'information avaient eu la possibilité de s'inscrire à l'un ou l'autre des ateliers (mais pas les deux). Ceux qui n'étaient pas présents à la rencontre d'information pouvaient contacter la Ville pour demander des informations sur la démarche participative. Ils ont reçu les informations pour s'inscrire et participer aux groupes de travail.

Plusieurs élus et personnes intéressées par cette démarche de consultation, mais non résidents du secteur du Petit Village (par exemple : les représentants de l'atelier d'histoire de Repentigny) ont assisté aux ateliers participatifs à titre d'observateurs, à distance des tables de travail.

Les représentants de la Ville et quelques membres du CCU étaient présents.

### Déroulement

Les participants étaient invités à participer à l'une des deux rencontres dont le déroulement était identique.

Chaque table de travail regroupait de 6 à 8 personnes, ainsi qu'un facilitateur de l'INM. Les participants devaient répondre aux trois questions suivantes :

- Le règlement tel qu'il vous a été présenté vous semble-t-il clair? Qu'est-ce qui demanderait plus d'explications?
- Ajouteriez-vous des éléments à ce règlement en ce qui concerne la protection du patrimoine? Si oui, lesquels?
- Selon vous, quels moyens techniques, financiers et /ou humains faciliteraient la mise en œuvre du règlement?

Dans un premier temps, chacun devait répondre de manière individuelle sur le canevas de travail prévu à cet effet. Sous la gouverne du facilitateur présent à chaque table, les participants devaient ensuite délibérer sur des propositions communes qui étaient notées sur les canevas de travail collectif.

### Méthodologie pour la synthèse des recommandations

Les recommandations considérées pour le document de synthèse étaient celles qui avaient été notées sur les canevas de travail collectif et qui par conséquent avaient fait l'objet d'une discussion en groupe. Dans un premier temps, tout en respectant l'ordre des questions, les recommandations ont été regroupées sous neuf grands thèmes. Elles ont ensuite été synthétisées et formulées pour rendre compte le plus possible des propositions exprimées par les participants.

# Détails de la rencontre de validation et bonification des recommandations

Date : 30 janvier 2019 de 19 h à 21 h

Lieu de rencontre : Traiteur Dufort 416, rue du Village, Repentigny

Nombre de participants : 30

## Objectifs

- Présenter la synthèse des besoins, attentes et préoccupations exprimées lors des deux ateliers participatifs, reformulées sous forme de recommandations par l'INM.
- Valider les recommandations formulées par l'INM avec les participants et les bonifier si nécessaire.

## Public ciblé et personnes présentes

L'ensemble des propriétaires concernés par le projet modification du règlement sur les PIIA. Plusieurs élus et personnes intéressées par cette démarche de consultation, mais non résidents du secteur du Petit Village (par exemple : les représentants de l'atelier d'histoire de Repentigny) ont assisté à la rencontre de validation et de bonification des recommandations à titre d'observateurs, sans intervenir dans les discussions.

Les représentants de la Ville et quelques membres du CCU étaient présents.

## Déroulement

Le document synthèse des recommandations avait été publié sur le site internet de la Ville 14 jours avant la tenue de cette rencontre. Il contenait 32 recommandations réparties en 9 grands thèmes :

- Contraintes patrimoniales;
- Admissibilité
- Territoire
- Arrimage avec la réglementation existante
- Environnement et paysage
- Financier
- Processus
- Valorisation patrimoniale
- Accompagnement, information et transparence

La rencontre s'est déroulée en mode assemblée. L'animation et la modération étaient assurées par la chargée de projet de l'INM, alors qu'un analyste de l'INM était présent et s'occupait de la prise de notes.

Les 32 recommandations synthétisées et reformulées par l'INM ont été présentées (projetées et lues) aux participants. Suivant les tours de parole, ces derniers ont validé les recommandations et, le cas échéant, se sont entendus sur une formulation bonifiée. Toutes corrections ou nouvelles formulations étaient appliquées en temps réel par l'analyste de l'INM et présentées sur l'écran de projection pour validation finale.

Pendant le processus, une recommandation a été retirée du document à la demande des participants : «Mentionner la valeur patrimoniale d'une propriété et son assujettissement au règlement sur les PIIA au rôle d'évaluation foncière».

Elle correspondait à un thème spécifique (valorisation patrimoniale) qui a par conséquent aussi été retiré. À l'issue de cette rencontre, le document validé et bonifié contenait 8 grands thèmes.

## Détails de l'exercice de priorisation en ligne

Période : 15 au 29 mars 2019

Mode de consultation : en ligne

Nombre de participants : 18 sur 44 propriétaires invités

### Objectif

Sonder les participants à propos de l'ordre de priorité qu'ils souhaitaient attribuer aux recommandations bonifiées et validées.

### Public ciblé et personnes présentes

L'ensemble des propriétaires concernés par le projet de modification du règlement sur les PIIA, dont la Ville a obtenu l'adresse courriel (pour l'envoi du lien de sondage).

### Déroulement

Le document synthèse des recommandations bonifiées et validées avait été publié sur le site internet de la Ville, ainsi que sur celui du sondage en ligne pour la durée de cet exercice (14 jours).

Le sondage a été entièrement rédigé, publié en ligne et administré par l'INM. La Ville a recensé l'ensemble des propriétaires du secteur assujéti à cette démarche afin de compléter la liste des adresses courriel. L'invitation et le lien permettant d'accéder au sondage en ligne ont été transmis par courriel à ces 44 destinataires. Les propriétaires qui ne possédaient pas d'adresse courriel pouvaient participer au sondage en contactant les personnes ressources à la Ville.

Les participants étaient amenés à attribuer un ordre de priorité aux 8 grands thèmes issus de la démarche participative (1=plus important, 8= moins important).

# Détails de la rencontre de présentation des recommandations par la Ville

Date : 22 mai 2019 de 19 h à 21 h

Lieu de rencontre : Traiteur Dufort 416, rue du Village, Repentigny

Nombre de participants : 31

Envoi de l'invitation par courriel et par voie postale.

## Objectifs

- Informer des recommandations formulées par les participants.
- Informer les participants du résultat de l'exercice de priorisation.
- Informer les participants des suites que la Ville pouvait donner aux recommandations exprimées dans le processus de consultation.
- Entendre les questions et commentaires des participants aux réponses de la Ville.

## Public ciblé et personnes présentes

L'ensemble des propriétaires concernés par le projet modification du règlement sur les PIIA.

Des élus ont assisté à cette présentation, de même que les représentants de la Ville et membres du CCU.

## Déroulement de la rencontre de présentation

Le document synthèse des recommandations avait été publié sur le site internet de la Ville 14 jours avant la tenue de cette rencontre.

Elle s'est déroulée en mode assemblée. L'animation d'introduction et la modération étaient assurées par l'INM. Madame Vivianne Joyal, directrice du service d'aménagement et de développement du territoire de la Ville de Repentigny, a présenté dans l'ordre l'ensemble des recommandations en les commentant au fur et à mesure. Certains compléments d'information ont été présentés par madame Isabelle Bouchard, consultante en patrimoine et Me Stéphane Desrochers, assistant-greffier à la Ville de Repentigny.

En début de séance, les participants étaient invités à s'exprimer au fil des recommandations. Une demi-heure avant la fin (par manque de temps), la présentation des réponses en bloc a plutôt été privilégiée, suivie des interventions des participants.

Un analyste de l'INM était présent pour la prise de notes.

# LES RÉSULTATS

# LES RÉSULTATS

## Présentation des résultats de l'exercice de priorisation

Les résultats de l'exercice de priorisation sont présentés à titre indicatif, et ne peuvent être généralisés à l'ensemble de la population concernée, à cause du faible taux de participation (18 participants sur 44 envois).

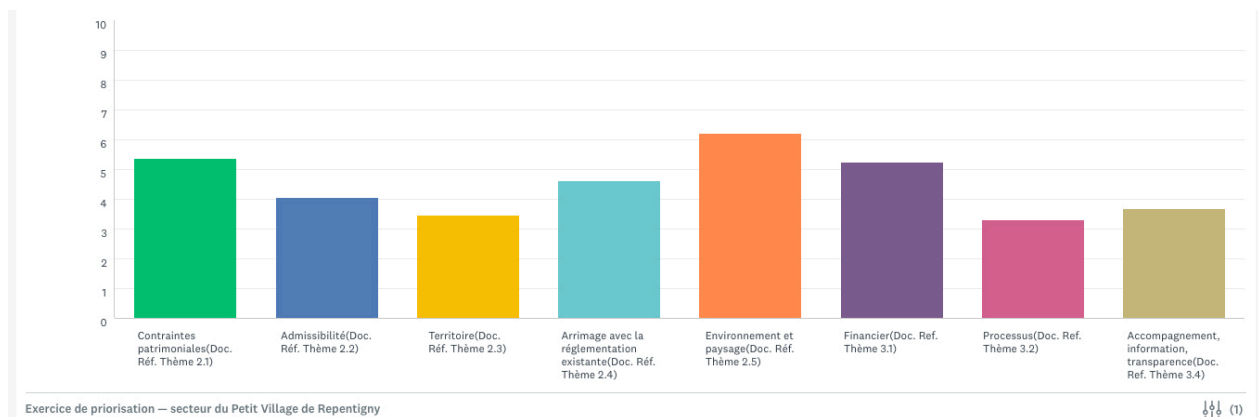
Ils traduisent néanmoins plusieurs des préoccupations qui sont reprises dans ce rapport tant dans les faits saillants que dans les résultats de ce processus de consultation. Les enjeux de zonage et de paysage priment afin de préserver le caractère patrimonial du secteur du Petit Village qui tient non seulement à la volumétrie des bâtiments qui le composent, mais à la répartition des lots et à la richesse de la végétation.

En deuxième lieu, l'enjeu des incitatifs financiers a été priorisé par les participants. Ils ont maintes fois exprimé leur sentiment d'affection envers leur propriété et leur souhait d'en maintenir l'entretien et l'amélioration. Toutefois, ce souci amène de nombreuses contraintes, dont le surcoût occasionné par le choix des matériaux et composantes, comme celui d'une main-d'œuvre spécialisée pour entreprendre certains des travaux. Ces investissements contribuent sans aucun doute à maintenir, voire rehausser la valeur du secteur et devraient, selon les participants, être mieux encouragés par la Ville.

Enfin, de manière globale, ces réponses ont traduit le besoin d'un cadre de référence patrimonial, sorte de fil conducteur qui structurerait l'ensemble de ces enjeux. Du plus important au moins important, voici le résultat de l'exercice de priorisation présenté de la manière suivante : chaque thème est suivi de son numéro de référence (le même qui a été employé pour la durée de la consultation), suivi de la page où se trouvent les détails y sont reliés. La note obtenue au sondage conclut la présentation de ces résultats.

1. Environnement et paysage (Thème 2.5, page 22 ), note de 6,33 sur 10
2. Financier (Thème 3.1, page 23), note de 5,39 sur 10
3. Contraintes patrimoniales (Thème 2.1, page 17), note de 5,22 sur 10
4. Arrimage avec la réglementation existante (Thème 2.4, page 21), note de 4,61 sur 10
5. Admissibilité (Thème 2.2, page 18), note de 3,89 sur 10
6. Accompagnement, information, transparence (Thème 3.4, page 25), note de 3,83 sur 10
7. Processus (Thème 3.2, page 23), note de 3,39 sur 10
8. Territoire (Thème 2.3, page 20), note de 3,33 sur 10

### Graphique des résultats de l'exercice de priorisation





# Présentation des résultats de la démarche de consultation

Le texte suivant présente les résultats de la démarche de consultation en suivant le déroulement de la rencontre du 22 mai 2019. La consultation était structurée en trois parties, qui correspondaient aux questions posées lors des ateliers participatifs :

- Compréhension du règlement sur les PIIA;
- La préservation patrimoniale du secteur du Petit Village
- Moyens proposés pour la mise en œuvre du règlement sur les PIIA

Les 31 recommandations validées et bonifiées sont présentées dans l'ordre et réparties en huit thèmes. Chaque recommandation est suivie d'un texte synthèse qui combine les réponses de la Ville sur la faisabilité de mise en application de la recommandation et, dans certains cas, les échanges avec les participants.

## Partie 1 : Compréhension du règlement sur les PIIA

Cette première partie correspond à la question 1 des ateliers participatifs : *le règlement tel qu'il a été présenté vous semble-t-il clair? Si non, qu'est-ce qui demanderait plus d'explications?* Ces réponses n'ont pas fait l'objet de recommandations dans cadre du processus de consultation. La Ville a toutefois tenu à apporter les éléments de réponses suivants :

La nature de certaines recommandations (par exemple celles en lien avec le règlement de zonage et la possible préséance du PIIA) témoigne de l'incompréhension des participants à propos du processus réglementaire. Le règlement sur les PIIA est un règlement discrétionnaire, ce qui le rend plus complexe que le règlement de zonage qui est normatif. Il comprend des objectifs à atteindre et propose des critères pour y arriver.

Sur les questions d'accessibilité à l'information, la Ville a admis que son site web était vieux et complexe. Madame Joyal a par ailleurs annoncé que la refonte générale du site est en cours, qu'une consultation citoyenne a lieu à ce sujet et qu'il faudra prévoir un an avant la fin de ce projet. Les questions d'accessibilité seront améliorées.

Sur les questions de délais demandés (ceux qui auraient permis aux citoyens de se préparer adéquatement en amont des consultations), la Ville a admis que la présente consultation lui a permis, de manière générale de prendre position sur les délais d'envoi de la documentation. Ils ont été ajustés au cours de ce processus et le seront à l'avenir afin de répondre aux bonnes pratiques de participation publique.

## Partie 2 : La préservation patrimoniale du secteur du Petit Village

Cette deuxième partie correspond à la question 2 des ateliers participatifs : *ajouteriez-vous des éléments à ce règlement en ce qui concerne la protection du patrimoine? Si oui, lesquels?* Les réponses à cette question, ainsi qu'à celles de la question 3 ont fait l'objet des recommandations suivantes qui ont été présentées dans cet ordre pour la durée du processus de consultation. L'ordre de priorité qui est ressorti de l'exercice de priorisation est indiqué à titre indicatif.

### 2.1 Contraintes patrimoniales - Priorité #3

RECOMMANDATIONS VALIDÉES ET BONIFIÉES PAR LES PARTICIPANTS	RÉPONSES DE LA VILLE ET ÉCHANGES CITOYENS
2.1.1 : Informer les propriétaires que les contraintes du règlement sur les PIIA sont des opportunités de mise en valeur des propriétés et bénéficient à chaque propriétaire et résident.	<p>Une précision a été demandée quant à la définition du terme «contraintes» tel que figurant dans les recommandations. Deux sens peuvent être employés : réglementaire (Ville) et mesures/moyens (participants).</p> <p>Le terme contrainte est utilisé par les participants pour désigner des éléments, des moyens ou des mesures qui permettent de préserver le Petit Village. Dans ce cas, le terme ne comporte pas un sens négatif pour les propriétaires : «Il faut des contraintes pour garder le Petit Village dans son esprit».</p> <p>Par ailleurs, ces contraintes peuvent occasionner une lourdeur dans les processus (délais, limites, frais, etc.).</p>
2.1.2 : Définir un cadre de référence des éléments qui constituent le caractère patrimonial et paysager de l'ensemble du secteur du petit village.	<p>Selon la Ville, le projet de règlement comprend une section sur la caractérisation du secteur ainsi que les intentions d'aménagement. La Ville étudie la possibilité de produire un document de référence à cet effet.</p> <p>Plusieurs interventions des participants ont été exprimées au fil de ce processus de consultation afin de préciser et de justifier cette recommandation : Les participants recommandent de définir un cadre de référence des éléments qui constituent le caractère patrimonial et paysager de l'ensemble du secteur du Petit Village afin de mieux le protéger en terme de densité (architecturale/volumétrie et urbaine/densification des terrains), de quiétude et de sécurité (gestion de la circulation).</p>
2.1.3 : Définir les contraintes patrimoniales de ce secteur.	<p>Des précisions ont été demandées quant à la définition du terme «contraintes» tel qu'il figure dans certaines des recommandations (voir introduction du point 2.1)</p>

## 2.2 Admissibilité - Priorité #5

RECOMMANDATIONS VALIDÉES ET BONIFIÉES PAR LES PARTICIPANTS	RÉPONSES DE LA VILLE ET ÉCHANGES CITOYENS
<p>2.2.1 : Justifier la présence dans l'inventaire patrimonial de bâtiments d'époque plus récente (par ex.: Bungalow des années 1950) (préciser l'époque de début) et expliquer leur apport aux caractéristiques et aux qualités du secteur.</p>	<p>L'Annexe « B » du règlement comprend l'ensemble des propriétés situées dans le secteur afin de permettre une intégration harmonieuse au niveau des composantes paysagères particulières du Petit Village. Une analyse sera effectuée afin de valider la pertinence d'assujettir ou non ces immeubles au PIIA.</p>
<p>2.2.2 : Permettre des interventions qui reprennent des éléments de qualité du style initial, original ou distinctif et permettre également les interventions qui s'intégreraient harmonieusement au bâtiment, au terrain et au secteur dans son ensemble.</p>	<p>Deux scénarios peuvent être envisagés en terme d'«interventions» : dans certains cas, on peut reprendre des éléments du style architectural de la maison (dans le cas d'une réparation ou d'un remplacement ponctuel). En revanche, si il est question de construction à neuf ou d'agrandissement, une construction contemporaine qui s'harmoniserait avec l'ensemble serait privilégiée. D'une part afin d'éviter de faire du mimétisme, puis d'être en mesure de comprendre (lire) l'évolution d'un milieu.</p> <p>Une précision est demandée à propos du mot «intervention» tel qu'il figure dans certaines des recommandations, notamment dans la suivante (2.2.3) : «Toute intervention sur les bâtiments et les spécifications du secteur du Petit Village...» devrait mieux préciser le type d'interventions dont il peut s'agir (rénovation, restauration, construction à neuf, remplacement, etc.)</p> <p>L'encadrement du règlement sur les PIIA, ainsi que le guide architectural produit par la Ville devraient assurer l'harmonisation des ajouts contemporains avec les formes, les idées du bâtiment existant. Dans ce contexte, une construction «contemporaine» désigne une construction de l'époque où on vit, mais à priori, elle ne comporte pas de notion de style. Il est ici question de temps et non pas de style.</p>
<p>2.2.3 : Toute intervention sur les bâtiments et les spécifications du secteur du petit Village ne devrait être autorisée que si elles respectent les objectifs du règlement sur les PIIA.</p>	<p>La Ville rappelle que cette notion est à la base de toute réglementation d'urbanisme. Il faut tenir compte qu'un règlement sur les PIIA est un règlement discrétionnaire et non normatif.</p>

	<p>Par ailleurs, le terme «intervention» pose aussi une interrogation pour la Ville qui demande les limites des dites interventions. Par exemple, parlons-nous de détails aussi précis que le remplacement des poignées de porte (comme c'est le cas à l'Île d'Orléans – par ailleurs classé en vertu de la Loi sur les biens culturels et protégée par un plan de site)?</p> <p>Les participants précisent que les interventions sont ici d'ordre général.</p>
<p>2.2.4 : Le règlement sur les PIIA devrait avoir préséance sur les dispositions du règlement de zonage moins exigeantes. L'atteinte des objectifs du PIIA devrait conditionner toute nouvelle intervention dans le secteur, même quand celles-ci sont permises par d'autres dispositions des règlements d'urbanisme.</p>	<p>La nature de certaines recommandations (par exemple celles en lien avec le règlement de zonage et la possible préséance du PIIA) témoigne de l'incompréhension des participants à propos du processus réglementaire.</p> <p>Des éléments de précision sont amenés pour une meilleure compréhension : il ne peut pas y avoir de préséance des deux lois ; les deux règlements possèdent des natures différentes (normatif pour le zonage, discrétionnaire pour le PIIA). Ils sont complémentaires. On souhaite tendre vers le respect des critères du règlement sur les PIIA autant que possible. Par nature, le règlement de zonage dicte des normes tandis que le PIIA dicte des objectifs et critères. Le travail du comité consultatif d'urbanisme (CCU) sera d'examiner ces objectifs. Le zonage prévaut, ensuite s'appliquent les objectifs du règlement sur les PIIA.</p> <p>L'Inquiétude exprimée par les participants durant ce processus de consultation est d'être en mesure de faire respecter la volumétrie des édifices du secteur à l'aide du règlement sur les PIIA, même si le règlement de zonage permet une volumétrie plus importante. Ces mêmes craintes sont par ailleurs aussi exprimées par rapport au morcellement des terrains.</p> <p>Les participants craignent enfin que les entrepreneurs reçoivent un traitement inéquitable par rapport aux propriétaires privés. Certains des participants (3-4) expriment une crainte de revivre «l'horreur vécue» et prévenir des cas similaires.</p> <p>La Ville ne souhaite pas un traitement inégal entre particuliers et entrepreneurs. Le cas du respect de la volumétrie sera examiné par la commission de développement économique et de renouvellement urbain (les gabarits d'immeubles à deux étages sont autorisés depuis toujours). Le CCU sera plus outillé afin de répondre à ces enjeux.</p>

2.2.5 : S'assurer de la viabilité d'une construction avant d'accorder un permis de démolition.

La Ville rappelle qu'une étude produite par un professionnel (architecte, ingénieur) sur l'état du bâtiment est requise avant l'analyse d'une demande de démolition par le comité consultatif d'urbanisme. Selon les conclusions de l'étude, le dossier est présenté au CCU afin qu'il recommande favorablement ou non au conseil municipal la démolition dudit bâtiment.

Un des participants demande qui doit défrayer les coûts de cette étude. Les frais d'une première étude sont à la charge du propriétaire du bâtiment. Si une contre-expertise était demandée par la Ville, c'est elle qui en assumerait les frais.

### 2.3 Territoire - Priorité #8

#### RECOMMANDATIONS VALIDÉES ET BONIFIÉES PAR LES PARTICIPANTS

#### RÉPONSES DE LA VILLE ET ÉCHANGES CITOYENS

2.3.1 : Inclure le croissant des Dirigeants et le secteur C2-159 dans le secteur assujéti au règlement de PIIA. (voir la carte en annexe). Intégrer le secteur est jusqu'à la jonction du boulevard Lacombe et du Village.

La zone C2-159 est située dans le pôle commercial. Il est précisé que les enjeux de redéveloppement ne sont pas les mêmes que ceux d'un secteur patrimonial.

La Ville analysera la demande d'inclure le croissant des Dirigeants au secteur assujéti. Elle consultera à cet effet les propriétaires visés.

Par ailleurs, la section C3-198 est exclue de la zone du secteur du Petit Village. La Ville se fie à la ligne de zonage qui est située au milieu de la rue. La ligne du plan sera modifiée pour inclure la rue (partie de la zone C3-198 et CON1-197).

2.3.2 : Intégrer les secteurs du Petit Village et le H2-169 à l'aide d'un lien piétonnier.

La Ville analyse présentement des solutions viables à la lumière des travaux de réaménagement du pont Rivest. Ce secteur n'entre pas dans celui assujéti au PIIA, mais il est pris en compte dans les études en cours.

## 2.4 Arrimage avec la réglementation existante - Priorité #4

RECOMMANDATIONS VALIDÉES ET BONIFIÉES PAR LES PARTICIPANTS	RÉPONSES DE LA VILLE ET ÉCHANGES CITOYENS
<p>2.4.1 : Réintroduire le critère d'évaluation de l'ancien règlement de la Ville de Le Gardeur (règlement 517 - 10.3.2) dans le nouveau règlement sur les PIIA.</p> <p>«A: Les constructions doivent s'établir en rapport direct avec le milieu bâti environnant et avec le paysage de la rue, particulièrement en termes de gabarit de construction, d'échelle et de proportion d'espaces libres.</p> <p>B. Les constructions doivent refléter l'architecture dominante des propriétés environnantes en terme de forme du bâtiment, de type de proportion de la toiture et des ouvertures, de type et de localisation de l'entrée principale, de type de couleur des matériaux de revêtement de façade ou des détails architectoniques pertinents.»</p>	<p>La Ville assure que ces deux critères seront ajoutés même si les nouveaux critères couvrent plus large. Par ailleurs, ce passage sera bonifié en y ajoutant le point C : «Toutes les constructions doivent être implantées dans un cadre de verdure où le couvert végétal est de première importance si existante.»</p>
<p>2.4.2 : Étendre l'assujettissement au PIIA pour les interventions des travaux publics municipaux (ex.: mobilier urbain, aménagement de la voie publique).</p>	<p>La Ville remettra en vigueur le comité mixte qu'elle avait déjà créé afin de se pencher sur les aménagements de la voie publique et qu'ils prennent en compte les considérations du secteur du Petit Village.</p>
<p>2.4.3 : Instaurer un moratoire avant la nouvelle entrée en vigueur du PIIA afin de freiner toute nouvelle construction ou démolition.</p>	<p>La Ville affirme qu'elle ne fera pas de moratoire. L'adoption du règlement modifié commencera le 13 août. Une fois adopté, l'effet de gel appliquera le plus restrictif des deux.</p>
<p>2.4.4 : Modifier le règlement d'urbanisme afin de renforcer les dispositions et les mesures destinées à protéger les arbres matures et sains à proximité (façades) d'un bâtiment.</p>	<p>La Ville rappelle que le règlement de zonage est déjà restrictif, la commission de développement économique ne recommande pas la modification de ces dispositions.</p>

## 2.5 Environnement et paysage - Priorité #1

RECOMMANDATIONS VALIDÉES ET BONIFIÉES PAR LES PARTICIPANTS	RÉPONSES DE LA VILLE ET ÉCHANGES CITOYENS
<p>2.5.1 : Le ratio maximal d'occupation d'un terrain, selon les dimensions actuelles par une construction devrait être de 25% afin de protéger l'environnement naturel, sauf pour ceux qui ont déjà un droit acquis.</p>	<p>La Ville prend note de ces éléments de zonage qui ont été abordés en discussion au point 2.2.4 (préséance du règlement de zonage sur le PIIA).</p>
<p>2.5.2 : Prévoir une zone de conservation pour protéger les arbres sains en façade dans le secteur du Petit Village (pallier au problème des arbres qui poussent dans les lignes électriques).</p>	<p>La Ville répond que malheureusement, il y aura toujours des coupes d'arbres pour différentes raisons (santé, construction, etc.) par contre, le CCU portera une attention particulière aux essences qui devront remplacer les arbres abattus afin de prévoir des arbres à grand déploiement et prendre en compte les Réseaux techniques urbains (RTU) aériens. La Ville évitera aussi les monocultures.</p>

## Partie 3 : Moyens proposés pour la mise en œuvre du règlement sur les PIIA

Cette troisième partie correspond à la question 3 des ateliers participatifs : *selon vous, quels moyens techniques, financiers et/ou humains faciliteraient la mise en œuvre du règlement?*

### 3.1 Financier - Priorité #2

RECOMMANDATIONS VALIDÉES ET BONIFIÉES PAR LES PARTICIPANTS	RÉPONSES DE LA VILLE ET ÉCHANGES CITOYENS
3.1.1 : Mettre en place des incitatifs financiers (fiscaux ou subventions) pour les propriétaires et/ou nouveaux propriétaires du secteur du Petit Village lorsqu'ils souhaitent rénover leur propriété.	<p>Pour le moment, la Ville ne peut répondre favorablement à cette demande. Dans un premier temps, elle prévoit produire un document de référence (type code villageois) pour aider les propriétaires dans leurs démarches. Par la suite, elle évaluera les possibilités qui s'offrent à elle, entre autres avec l'aide du ministère de la Culture.</p> <p>Plusieurs participants déplorent qu'aucun incitatif financier ne soit accordé aux propriétaires du secteur du Petit Village afin qu'ils puissent rénover et mieux entretenir leur propriété en répondant aux contraintes patrimoniales.</p>

### 3.2 Processus - Priorité #7

RECOMMANDATIONS VALIDÉES ET BONIFIÉES PAR LES PARTICIPANTS	RÉPONSES DE LA VILLE ET ÉCHANGES CITOYENS
3.2.1 : Mieux prendre en compte dans l'évaluation des projets soumis au CCU les contraintes réglementaires liées au risque d'inondation et de mouvement de terrain.	Ces contraintes réglementaires viennent de la sécurité publique et de l'environnement. La Ville a évoqué les dispositions normatives précédemment (point 2.2.4). Le règlement sur les PIIA n'a pas de pouvoir pour modifier ces dispositions.
3.2.2 : Permettre une dérogation au règlement de zonage pour un bâtiment victime de sinistre, qui respectera le droit acquis et le PIIA.	La Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU) établit que les droits acquis sont perdus en cas de destruction d'un bâtiment. Le CCU pourrait étudier la demande avec des dérogations mineures au règlement de zonage et voir où il pourrait intervenir en vertu de la Loi. Toutefois, cette option n'est pas toujours possible.



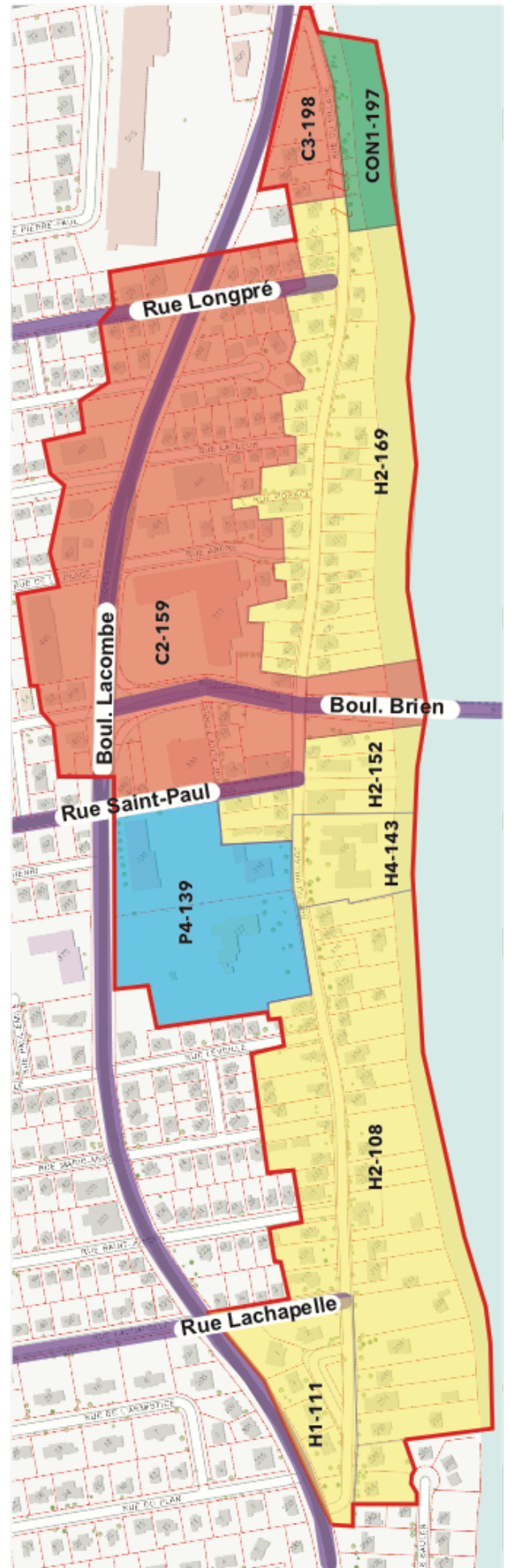
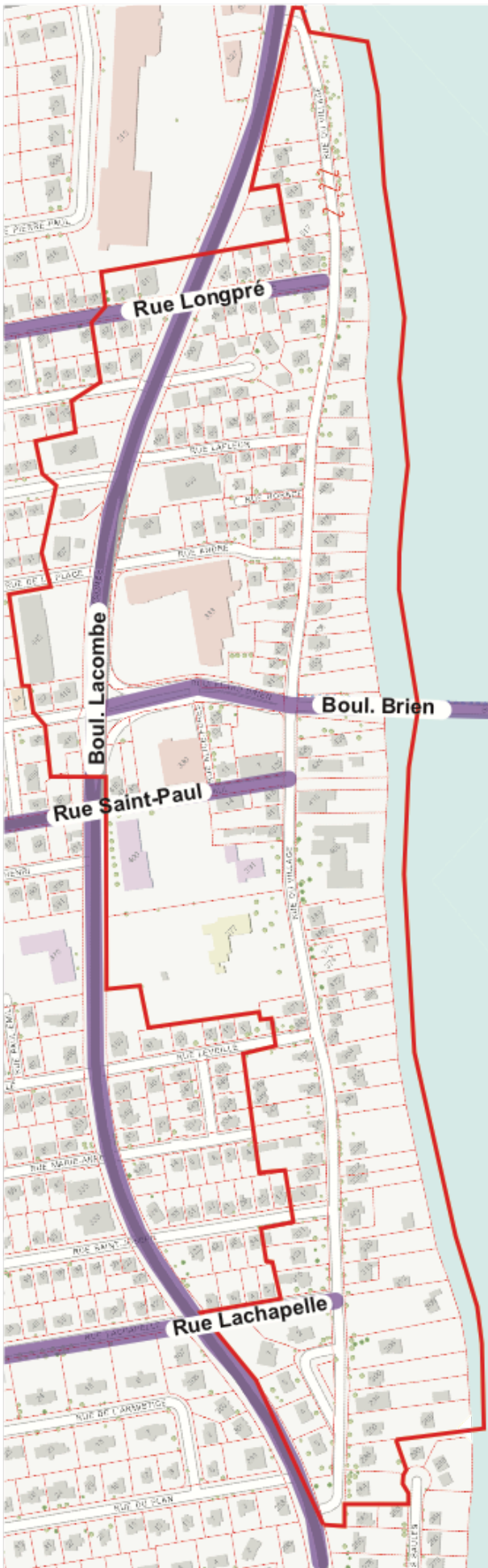
<p>3.2.3 : Rendre accessible aux citoyens la composition du Comité consultatif d'urbanisme (CCU) : identité des membres qui le composent, informer les citoyens de l'évolution de leur dossier ou des dossiers qui les concernent en tant que propriétaires voisins.</p>	<p>La Ville répond que les membres seront indiqués sur le site internet au même titre que les membres du conseil : Danielle Blais, François Longpré, Normand Favreau, Richard Tremblay et Sabin Tremblay. Quant à la proposition d'informer les citoyens de l'évolution de leur dossier, la Ville rappelle que la notion de confidentialité prévaut. Par conséquent, ces informations ne peuvent pas être rendues publiques par la Loi.</p>
<p>3.2.4 : Créer un CCU spécial dédié uniquement au secteur patrimonial.</p>	<p>La Ville rappelle que le conseil municipal a attribué le rôle de conseil local de patrimoine au CCU, ce qui lui permet de donner des compétences sur les enjeux patrimoniaux.</p> <p>Enfin, la commission de développement économique et de renouvellement urbain (CDERU) recommande de poursuivre les activités du comité patrimonial mixte mis en place lors de l'ébauche du nouveau PIIA. Ce dernier traitera de plusieurs sujets, dont le mobilier urbain</p>
<p>3.2.5 : Garantir, au besoin, la présence de membres spécialisés en patrimoine dans la composition du CCU.</p>	<p>Au besoin, le service de l'aménagement du territoire s'adjoindra les services d'Isabelle Bouchard, consultante en patrimoine lorsque nécessaire, mais elle ne fera partie officiellement du CCU à titre de membre.</p>
<p>3.2.6 : Intégrer des propriétaires du secteur du Petit Village dans le CCU dédié au secteur patrimonial. S'assurer que le conseiller du secteur soit présent à ce CCU pour les dossiers qui concernent le secteur du petit village.</p>	<p>La Ville rappelle qu'un résident du secteur du Petit Village (M. Longpré) siège au CCU. Aucun autre conseiller ne siège sur le CCU. Sur les questions de transparence, mentionnons que les élus qui siègent sur le comité le font à titre de membres et non sous le chapeau de conseiller de quartier. Le fonctionnement du CCU est indépendant et centré vers l'atteinte des objectifs du règlement sur les PIIA.</p>

### 3.4 Accompagnement, information, transparence - Priorité #6

RECOMMANDATIONS VALIDÉES ET BONIFIÉES PAR LES PARTICIPANTS	RÉPONSES DE LA VILLE ET ÉCHANGES CITOYENS
<p>3.4.1 : Assurer l'accompagnement et l'information des propriétaires dont le terrain ou le bâtiment est assujéti au règlement sur les PIIA.</p>	<p>La Ville rappelle que son conseiller en urbanisme assure déjà cet accompagnement. À l'avenir, le département cherchera des façons de faire pour améliorer la transmission de l'information, mais ces réponses ne s'appliqueront pas seulement au secteur du Petit Village.</p>
<p>3.4.2 : Produire ou mettre à disposition des ressources telles que :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Trousse de rénovation en secteur patrimonial (à remettre lors de la vente/achat de propriété);</li> <li>– Annuaire d'entreprises ou d'artisans qui ont le savoir-faire;</li> <li>– Guide des bonnes pratiques;</li> <li>– Guide sur les suggestions, restrictions et droits en matière de rénovations et nouvelles constructions;</li> <li>– Ressource humaine et/ou ressource technique (financée par la Ville) pour aider dans les démarches;</li> <li>– Guide architectural pour indiquer les travaux mineurs qui éviteraient de passer par le CCU.</li> </ul>	<p>Tel qu'énoncé plus haut, la Ville rappelle qu'elle possède déjà un coffre à outils qu'elle souhaite mettre à jour. Elle produira un guide architectural afin de mieux accompagner l'ensemble des propriétaires du secteur du Petit Village. Ce document présentera une version plus accessible du règlement sur les PIIA modifié, ainsi que plusieurs ressources pour mieux accompagner les propriétaires du secteur du Petit Village : le cadre de référence du secteur, les bonnes pratiques en matière de conservation du patrimoine, les suggestions, restrictions et droits en matière de rénovations et nouvelles constructions dans le secteur, un annuaire des entreprises et artisans locaux, un guide architectural, ainsi qu'une trousse de rénovation en secteur patrimonial.</p> <p>En contrepartie, la trousse de rénovation en secteur patrimonial qui serait remise lors de la vente ou de l'achat d'une propriété ne semble pas être de la responsabilité de la Ville.</p>
<p>3.4.3 : Assurer une bonne communication de la Ville envers ses citoyens : Mener des consultations, au besoin, faire un suivi clair et régulier auprès des citoyens, les aviser des nouveaux projets.</p>	<p>Ce point dépasse le projet de règlement de modification du PIIA. Il a été porté à l'attention de la CDERU. La Ville prend note des recommandations qui ont été exprimées pendant ce processus de consultation et y donnera suite le cas échéant.</p>
<p>3.4.5 : Donner suffisamment de temps aux citoyens pour la préparation (diffuser les documents au moins 10 jours) avant les consultations.</p>	<p>La Ville a déjà pris note de cette demande et a revu sa façon de faire au fil de la consultation. (répondu dans les points 1)</p>

<p>3.4.6 : Rendre le règlement sur les PIIA plus clair et accessible.</p>	<p>Le guide architectural sera produit à cet effet. Il souhaite vulgariser l'ensemble des informations qui sont reliées au règlement sur les PIIA et à son application.</p>
<p>3.4.7 : Inclure les versions antérieures (ancien règlement de la Ville de Le Gardeur) dans le nouveau règlement.</p>	<p>La Ville assure que le projet de règlement proposé est plus complet et comprend des intentions d'aménagement et autres critères qui n'existaient pas auparavant.</p> <p>Par ailleurs, la Ville intégrera plutôt les trois critères indiqués à la recommandation 2.4.1.</p>
<p>3.4.8 : Publier l'inventaire patrimonial et le rendre accessible aux citoyens.</p>	<p>La Ville publiera le document produit en collaboration avec le ministère de la Culture dans les années 1980 et dont elle était maître d'œuvre. Il faudra le temps nécessaire pour numériser et indexer ce document (ces fiches très complètes sont actuellement en format crayons de plomb). En contrepartie, il n'est pas prévu qu'elle publie l'inventaire qui a été produit par la MRC.</p>
<p>3.4.9 : Mettre en valeur les maisons à haute valeur patrimoniale (par ex.: en y installant des plaques avec socles permanents), dans le secteur et en dehors.</p>	<p>La Ville admet que cette recommandation sort du cadre du PIIA. Elle regardera avec sa politique culturelle (il faut prendre en compte les particularités du Petit Village) même la traverse pourrait être identifiée.</p>

# ANNEXE





**INM**

**INSTITUT DU  
NOUVEAU MONDE**

5605, avenue de Gaspé, bur. 404 | Montréal (Québec) H2T 2A4 | 1 877 934-5999 / 514 934-5999