

# N|A|T|I|O|N|A|L

**Client :** Ville de Terrebonne  
**Mandat :** Animation de la rencontre citoyenne du 15 février au sujet du Centre naturiste Oasis  
**Date :** Le 16 février 2024  
**Objet :** Bilan sommaire de la rencontre citoyenne

## Résumé de la soirée

La rencontre tenue au Centre communautaire Guérin a mobilisé environ 100 citoyens et citoyennes de Terrebonne intéressés par la réglementation municipale en lien avec la situation du Centre naturiste Oasis.

L'animation de la soirée a été assurée par Pierre Guillot-Hurtubise, vice-président principal au Cabinet de relations publiques NATIONAL.

La rencontre a démarré à 19 h par une explication du déroulement par l'animateur, suivie d'un mot de bienvenue de Mme Vicky Mokas, conseillère municipale, District 1 – Saint-Joachim. Une présentation comprenant des informations sur la réglementation d'urbanisme, la notion de droits acquis et sur la taxation a été faite par les intervenants de la Ville.

Les personnes suivantes ont pris part à la présentation, d'une durée d'environ 30 minutes :

- **Robert Chicoine**, directeur général adjoint, Développement et aménagement du territoire
- **Éliane Lessard**, directrice de l'urbanisme durable
- **Marie-Josée Chicoine**, cheffe de division - permis, inspections et requêtes, Direction de l'urbanisme durable
- **Louis-Alexandre Robidoux**, chef de division - affaires juridiques, Direction du greffe et des affaires juridiques et assistant-greffier
- **Judith Proulx**, cheffe de division - comptabilité, budget et assistante-trésorière, Direction de l'administration et des finances

En plus de Mme Mokas, d'autres élus étaient également présents à la soirée :

- **Raymond Berthiaume**, conseiller municipal, District 2 – Du Boisé-Laurier
- **Nathalie Lepage**, conseillère municipale, District 3 – Du Ruisseau Noir

L'animateur a indiqué à l'assemblée que l'enregistrement audio de la rencontre, de même que les présentations et le compte-rendu sommaire seraient rendus disponibles en ligne.

### **Période de questions et de commentaires**

Au terme de la présentation, un citoyen a remercié les représentants de la Ville pour la qualité de la présentation. Par la suite, une vingtaine de questions ont été posées. Elles portaient principalement sur les sujets suivants :

#### **Changements de zonage**

- Une citoyenne a mentionné être déçue que les changements de zonage (règlement #1001, par exemple) à travers les années n'aient pas été communiqués spécifiquement et de façon appropriée aux citoyens, tant par la Ville que par la MRC. La Ville répond que ces changements sont toujours détaillés dans des avis publics et publiés dans les journaux. Une citoyenne demande qui est responsable des changements de zonage sur le territoire. La Ville répond que changement de zonage réalisé en 2017 avait pour objectif d'assurer la conformité au Schéma d'aménagement de la MRC, et que la Ville était tenue de faire cette modification.
- Une citoyenne demande pourquoi la MRC n'a pas fait ses recherches au sujet des bâtiments « immobiliers » existants sur le terrain du Camp naturiste Oasis avant de faire des changements au règlement de zonage. Elle affirme que la majorité des résidents permanents sont très déçus de la situation, et qu'ils souhaitent avoir des réponses au sujet de leur statut.

#### **Droits acquis et statut des résidences**

- Les citoyens ont des inquiétudes en ce qui a trait à leur statut et à la vocation de leurs résidences : plusieurs se demandent s'ils ont le droit d'avoir une habitation permanente sur le terrain du Centre naturiste Oasis. La Ville suggère, comme première étape, de consulter un juriste afin d'avoir un avis juridique détaillé, s'il y a lieu.
- Une citoyenne demande de clarifier la situation à laquelle font face les citoyens en ce qui a trait aux droits des maisons mobiles construites entre 2006 et 2017 (si leurs résidences sont « légales »). La Ville répond qu'elle ne peut se prononcer au cas par cas. On mentionne également qu'en fonction des informations disponibles, la Ville considère la possibilité que certains propriétaires puissent bénéficier d'un droit acquis, mais ne peut se prononcer officiellement sur ce sujet.
- Une citoyenne demande si un droit acquis peut être reconnu collectivement, ou seulement individuellement. La Ville répond qu'il est possible de regrouper des demandes au sein d'une même procédure, mais chaque analyse devra être faite immeuble par immeuble.

## Taxation

- Une citoyenne demande pourquoi des gens qui auraient construit des maisons après 2017 doivent payer un compte de taxes. La Ville répond que pour être conforme à la loi, elle a l'obligation de taxer tous les bâtiments sur son territoire : il n'y a pas de lien entre la conformité d'un bâtiment et la taxation. Tout bâtiment se doit de payer des taxes, peu importe son statut.
- Un citoyen demande d'où vient l'augmentation substantielle de la valeur de sa maison, malgré le climat d'incertitude qui règne dans la situation. La Ville répond que le citoyen peut contester l'évaluation lors du dépôt du rôle d'évaluation.

## Construction et modification des bâtiments

- Un citoyen demande des précisions sur la « définition » d'une maison mobile. La Ville mentionne quelques critères qui figurent au règlement de zonage actuellement en vigueur. On donne textuellement la définition d'une maison mobile selon la terminologie de la Ville, qui est [disponible sur son site Web](#) : « *Bâtiment fabriqué à l'usine et déménageable et transportable, sans fondations, construit de façon à être remorqué tel quel et branché à des services publics ou communautaires. Elle peut être habitée toute l'année durant. Elle peut se composer d'un ou de plusieurs éléments qui peuvent être pliés, escamotés ou emboîtés au moment du transport et dépliés plus tard pour donner une capacité additionnelle. Elle peut également se composer de deux ou plusieurs unités, remorquables séparément mais conçues de façon à être réunies en une seule unité pouvant se séparer de nouveau et se remorquer vers un nouvel emplacement.* ». La Ville de Terrebonne informe que cette information sera ajoutée sur dans présentation.
- Une citoyenne demande pourquoi la Ville n'a pas été plus claire dans la nécessité d'avoir des permis de construction pour faire des modifications aux bâtiments existants sur le terrain du camping. Elle mentionne que si elle avait été mieux informée de la situation, elle n'aurait peut-être pas fait toutes les modifications à sa résidence. Les citoyens auraient dû s'informer auprès de la ville. La ville répond que de manière usuelle, une personne désirant faire des travaux sur son immeuble a la responsabilité de s'informer des lois et règlements applicables. Lorsqu'un citoyen communique avec la ville, il reçoit les informations pertinentes à son projet.

L'assemblée a été levée à 20 h 30. Plusieurs citoyens sont restés dans la salle afin d'avoir des discussions informelles entre eux et avec les représentants de la Ville.