

PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION

TENUE LE 11 SEPTEMBRE 2024

Projet de règlement numéro 1001-367

INTRODUCTION

Une assemblée publique de consultation est tenue le mercredi 11 septembre 2024, à 17 h, à la salle du conseil (édifice Louis-Lepage), située au 754, rue Saint-Pierre, concernant le projet de règlement numéro 1001-367 modifiant le *Règlement de zonage numéro 1001, afin d'autoriser les usages des classes E et F - Multifamiliale (7 à 12 logements et 13 logements et plus) du groupe Habitation, d'ajouter des dispositions particulières et d'agrandir les limites de la zone 9561-27, à même une partie des zones 9561-07 et 9561-26, sur la rue Saint-Louis près de la rue Léveillé.*

L'assemblée est présidée par la conseillère Vicky Mokas, désignée par le maire pour exercer cette fonction et entendre les personnes désirant s'y exprimer (résolution 435-08-2024).

Sont présents :

- Mme la conseillère Vicky Mokas, district 1 – Saint-Joachim, présidente du comité consultatif d'urbanisme (CCU) et présidente de l'assemblée;
- Mme Éliane Lessard, directrice, Direction de l'urbanisme durable;
- Mme Arianne Létourneau, chef de division - planification et réglementation, Direction de l'urbanisme durable;
- M. Yanick Marsan, conseiller - planification urbaine et réglementation, Direction de l'urbanisme durable;
- Me Laura Thibault, chef de division - greffe et gestion documentaire, assistante-greffière, Direction du greffe et des affaires juridiques;
- Me Carolane Ducharme, notaire - greffe, Direction du greffe et des affaires juridiques.

Est également présent dans l'assemblée :

- M. le conseiller André Fontaine, district 12 – Vieux-Terrebonne;

Dans le cadre de cette assemblée, onze (11) citoyens se sont présentés en salle.

Les principaux sujets traités lors de l'assemblée sont présentés à l'aide d'un document PowerPoint projeté sur un écran dans la salle.

Ce procès-verbal résume le déroulement de l'assemblée, les présentations qui ont été faites et les interventions qui ont eu lieu durant la période de questions, commentaires et suggestions.

MOTS DE BIENVENUE

La conseillère Vicky Mokas souhaite la bienvenue aux personnes présentes pour la tenue de l'assemblée. Elle explique le déroulement de l'assemblée ainsi que les règles régissant ladite assemblée et précise le but de l'assemblée.

Le conseiller André Fontaine souhaite également la bienvenue aux personnes présentes pour la tenue de l'assemblée.

PRÉSENTATION DU PROJET DE RÈGLEMENT 1001-367

Mesdames Létourneau et Lessard ainsi que monsieur Marsan résumant, tour à tour, à l'aide de la présentation PowerPoint, l'objet et le contenu du projet de règlement numéro 1001-367 modifiant le *Règlement de zonage numéro 1001, afin d'autoriser les usages des classes E et F - Multifamiliale (7 à 12 logements et 13 logements et plus) du groupe Habitation, d'ajouter des dispositions particulières et d'agrandir les limites de la zone 9561-27, à même une partie des zones 9561-07 et 9561-26, sur la rue Saint-Louis près de la rue Léveillé.*

D'entrée de jeu, Mme Lessard précise l'objectif de l'assemblée publique de consultation, soit celui de présenter le contenu du projet de règlement de zonage et non les détails du projet de développement. C'est d'ailleurs pour cette raison, explique-t-elle, que le promoteur n'est pas présent pour expliquer son projet. Cependant, le projet de développement sera tout de même abordé lors de la rencontre afin de démontrer l'évolution dudit projet suite aux différentes présentations et consultations antérieures répondant ainsi aux besoins, enjeux et préoccupations identifiés par les résidents du secteur.

Les représentants de l'urbanisme rappellent, ensuite, la chronologie des événements. Ils précisent, également, l'objet de la demande ainsi que les mesures de mitigation proposées par le promoteur afin de répondre aux préoccupations soulevées par les citoyens lors des différentes étapes de consultation entourant le premier projet de règlement déposé en juillet 2023. En ce sens, un cadre réglementaire modifié est déposé et les différences entre l'ancien et le nouveau projet de règlement sont expliquées à l'aide de schémas et de plans préliminaires projetés à l'écran.

S'appuyant sur ces mêmes schémas préliminaires à titre indicatif, M. Marsan fournit des précisions sur le nouveau projet de règlement, notamment en détaillant les nombres d'étages, de logements et de cases de stationnements proposés. Il précise également qu'une diminution du nombre de logements a été apportée en comparaison au projet initialement proposé.

EXPLICATION DES MODALITÉS LÉGALES ENTOURANT LA TENUE DE L'ASSEMBLÉE

Me Laura Thibault et Me Carolane Ducharme expliquent, ensuite, la procédure légale habituelle d'adoption d'un règlement susceptible d'approbation référendaire conformément à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*. Elles mentionnent les dates importantes des prochaines étapes à venir dans le cadre du processus d'adoption de ce règlement.

Lors de la séance du mardi 24 septembre 2024, le conseil municipal pourra adopter le second projet de règlement, avec ou sans modification. Le projet de règlement numéro 1001-367 contient des dispositions pouvant faire l'objet d'une demande de tenue de registre de la part des personnes intéressées des zones visées et contiguës afin que le règlement qui les contient soit soumis à leur approbation conformément à la *Loi sur les élections et les référendums dans les municipalités*. Un avis public sera publié à cet effet le mercredi 2 octobre 2024 sur le site Internet de la Ville.

PÉRIODE DE QUESTIONS, COMMENTAIRES ET SUGGESTIONS

Les personnes présentes dans la salle sont invitées à s'exprimer et à poser leurs questions.

La période de questions et commentaires a débuté à 17h15 et s'est déroulée en continu jusqu'à la levée de l'assemblée.

Les interventions des citoyens présents et les réponses fournies par les représentants de la Ville se résument ainsi :

- **Les citoyens mentionnent à tour de rôle certaines de leurs inquiétudes, principalement, l'ombre pouvant être créée par les constructions, la conservation d'un passage piétonnier sur la rue Saint-Pierre, les stationnements souterrains communicants et l'unique accès sur la rue Saint-Pierre pour l'entrée et la sortie des véhicules et l'augmentation de l'achalandage créée par ce nouveau projet.**
- **Concernant la hauteur des bâtiments projetés et les impacts pour le voisinage, M. Fontaine propose la possibilité de modifier le côté de la mezzanine sur le bâtiment pour permettre d'avoir un ensoleillement optimal pour les résidences avoisinantes.**
- **Des échanges sur le passage piétonnier sur la rue Saint-Pierre ont lieu.** Il est mentionné par l'équipe de l'urbanisme que ce passage était une priorité pour la Ville lors des négociations avec le promoteur.
- **Les citoyens mentionnent que le milieu de vie de la rue Saint-Pierre, quartier résidentiel avec la proximité d'un parc, est différent de celui de la rue Saint-Louis, milieu où il y a des commerces et des restaurants.** Il est mentionné que cette réalité a été prise en compte et que le projet de règlement ne permettrait pas de commerces au sud de la rue Saint-Louis, seulement sur la partie au nord de cette même rue. Les bâtiments au sud de la rue Saint-Louis seraient voués à des fins résidentielles uniquement.
- **Les citoyens demandent à l'équipe de l'urbanisme et du greffe de confirmer s'ils devront voter pour le projet tel que présenté lors de l'assemblée ou pour la modification de zonage.** Il est confirmé que, lors du processus d'approbation référendaire, les personnes intéressées devront se prononcer sur le changement de zonage et non sur le projet proposé, lequel pourra être appelé à être changé par le promoteur et selon les normes dictées dans le plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA).
- **Une personne demande des précisions quant au nombre de places de stationnement prévues pour des unités habitables et des commerces.** L'équipe de l'urbanisme explique les ratios prévus tant au projet de règlement qu'au règlement de zonage actuellement en vigueur.
- **Une personne demande comment déterminer si son adresse est incluse dans la zone des personnes habiles à voter.** L'équipe du greffe informe la citoyenne que la carte désignant les personnes habiles à voter sera jointe à l'avis public du 2 octobre 2024 qui sera diffusé sur le site Internet de la Ville (terrebonne.ca/avis-publics).
- **Une personne demande comment rester informé des développements et des prochaines étapes.** L'équipe du greffe informe la citoyenne que toute l'information pertinente sera inscrite dans l'avis public et que la présentation PowerPoint sera publiée en ligne, sur le site de la Ville. Pour toute question ou information additionnelle, les citoyens peuvent également contacter l'équipe du greffe par téléphone ou à l'adresse mentionnée dans l'avis public (questions@ville.terrebonne.qc.ca).
- **Une personne demande si un locataire résidant dans une zone visée ou contiguë peut participer au processus d'approbation référendaire.** L'équipe du greffe confirme qu'un locataire peut participer au processus.
- **Une personne demande ce qu'il adviendra du centre commercial dans la zone visée après le changement de zonage, s'il est adopté.** La Direction de l'urbanisme explique qu'il pourra y rester sans changer sa destination grâce à un droit acquis.
- **Les citoyens sont préoccupés par l'impact d'une cinquantaine de voitures sur la qualité de vie des résidents du quartier. Une personne demande si la rue Saint-Pierre peut accueillir l'achalandage qui pourrait être généré par la construction de ce projet domiciliaire.** L'équipe de l'urbanisme mentionne que, bien qu'une étude de circulation n'a pas été effectuée, la rue Saint-Pierre devrait être en mesure d'accueillir cet achalandage puisque ce ne sont pas tous les nouveaux domiciliés qui utiliseraient leur voiture en même temps.
- **Un citoyen se questionne sur la présence d'une porte de garage sur la rue Saint-Pierre.** Les représentants de l'urbanisme expliquent que les détails

architecturaux exacts du projet ne sont pas encore connus à ce stade. Les plans et schémas fournis sont à titre indicatif de ce à quoi pourraient ressembler les bâtiments en fonction de la modification réglementaire proposée. Ils expliquent également la distinction entre le projet de développement proposé et la modification du règlement de zonage qui vient définir le cadre normatif et baliser un projet de développement qui pourra être soumis par la suite. Le projet de développement nécessitera le dépôt d'une demande de permis. Ce secteur est également soumis à l'exigence d'une demande de Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA). Mme Lessard explique plus en détail le processus de PIIA, lequel permet un contrôle supplémentaire sur les projets de construction qui y sont assujettis via des objectifs précis et des critères d'évaluation discrétionnaires pré-établis dans la zone. . Ainsi, les demandes de PIIA doivent être soumises au Comité consultatif d'urbanisme (CCU) et au comité exécutif de la Ville avant la délivrance d'un permis de construction.

- **Une personne demande pourquoi la partie du lot se présentant sur la rue Saint-Pierre changerait de zonage.** La direction de l'Urbanisme explique que c'est pour permettre au promoteur de développer cette partie de lot. Cette parcelle de terrain est trop petite pour y ériger un projet d'une envergure considérable et doit, conséquemment, bénéficier du terrain adjacent dont le promoteur est propriétaire. Il est mentionné, également, qu'il pourrait, potentiellement, développer cette parcelle en y implantant un projet plus petit, isolé des autres projets des lots avoisinants. Cela étant dit, pour des raisons d'aménagement de stationnement sous terrain, il pourrait être complexe de faire un projet distinct sur cette parcelle.
- **Les citoyens reconnaissent et remercient la Direction de l'urbanisme pour le travail accompli depuis la réception de leur lettre.**
- **Il est mentionné par certaines personnes que si la partie du lot se présentant sur la rue Saint-Pierre n'était pas impactée par le projet, le projet dans son ensemble serait davantage attrayant pour les citoyens des zones visées et contiguës.**
- **Il est mentionné par d'autres personnes qu'aucun changement au zonage au lot bordant la rue Saint-Pierre n'est souhaité.**
- **Il est mentionné par d'autres personnes que, si la limite nord du zonage affectant la partie de lot bordant la rue Saint-Pierre était reculée davantage vers le nord, cela permettrait au promoteur de construire un bâtiment plus grand tout en le reculant du bord de la rue.**

Après l'assemblée publique de consultation, les représentants de la Direction de l'urbanisme durable informeront le promoteur des échanges, commentaires et propositions formulés. Ils aborderont notamment le gabarit du projet (nombre d'unités), la circulation sur la rue Saint-Pierre, la possibilité de modifier les limites d'implantation du bâtiment près de cette rue, ainsi que la non-communication des stationnements.

MOT DE LA FIN

Madame Mokas et Monsieur Fontaine remercient les citoyens présents pour leur participation. Ils rappellent que tous les commentaires, questions et suggestions seront pris en considération par la Ville de Terrebonne dans la suite du processus.

Les citoyens sont invités à suivre les prochaines étapes du processus d'adoption en consultant le site Internet de la Ville, et à porter une attention particulière à l'adoption du second projet de règlement lors d'une prochaine séance du conseil, celle du 24 septembre ou du 22 octobre 2024. Il est possible que des modifications soient apportées à ce second projet de règlement afin de tenir compte des commentaires et propositions des citoyens présents lors de l'assemblée.

DOCUMENTS ANNEXÉS AU PROCÈS-VERBAL

Fait partie intégrante du procès-verbal, l'**Annexe « A »** contenant la présentation PowerPoint sur le projet de règlement 1001-367.

LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE

L'assemblée est levée à 18h47.

Me Laura Thibault

Chef de division greffe et gestion documentaire, assistante-greffière
Direction du greffe et des affaires juridiques