



# Rapport d'activité : consultation écrite concernant le 305, montée Sanche, Boisbriand

Présenté à la Ville de Boisbriand  
Matthieu Déborbe et Sonia Dumont

02.12.2020

## Faits saillants de la consultation écrite

1. **Une majorité** des personnes étant intervenues, **soit 28 sur 31**, manifestait son **opposition explicite** au projet tel que présenté. Une seule intervention a été faite en faveur du projet.
2. **Plusieurs interventions**, parfois des mêmes participants, complétaient par des **questions et commentaires sur le projet**, sans exprimer directement d'opposition à celui-ci.
3. Les craintes envers le projet sont **cohérentes avec celles relevées dans les autres activités**: la hauteur du bâtiment, les dommages potentiels lors du chantier, la baisse des valeurs des propriétés, la perte d'intimité et de tranquillité, ainsi que la circulation et le stationnement.
4. Plusieurs proposent un **projet révisé d'une hauteur réduite**. Ces interventions montrent d'ailleurs un lien direct entre ces suggestions et les commentaires lors de la participation à l'activité de conception participative.
5. Plusieurs critiquent le **processus de participation** : manque de transparence et de capacité d'influence (aucun référendum), technologies utilisées, démarche tenue durant la pandémie.

## L'activité en chiffres

**43** communications

faisant part de questions et commentaires ont été reçues au total, émanant de **31 participants**, dont un nombre important émanait d'une pétition lancée dans le voisinage.

**12** participants

ont posé des questions, émis des commentaires, suggestions, fait part de leurs doutes sur le projet et ses impacts, ou ont questionné le processus, mais sans manifester d'opposition directe au projet.

**10** thématiques principales

ont été abordées par les participants, dont les préoccupations principales étaient relatives aux impacts qu'aura le projet sur le secteur : impacts du chantier et du projet, densification et intimité, circulation et stationnement, notamment.

## Rappel du contexte de l'activité

Le projet consiste en une modification au plan d'urbanisme et au règlement de zonage de la Ville de Boisbriand, dans l'actuelle zone C-2-120, à l'intersection de l'avenue Provencher et de la montée Sanche (voir carte ci-contre), ainsi qu'au règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA).

Ces modifications découlent d'un projet pour lesquelles elles seraient nécessaires, soit une résidence multifamiliale de 16 logements sur 3 étages avec sous-sol, ou 12 mètres de haut, au 305, montée Sanche.

Dernière activité de la démarche, **la consultation écrite tenue du 15 au 30 octobre 2020** remplaçait l'assemblée publique de consultation, pour cause de pandémie. Des moyens technologiques et papier ont été utilisés, avec la possibilité d'intervenir par la poste.

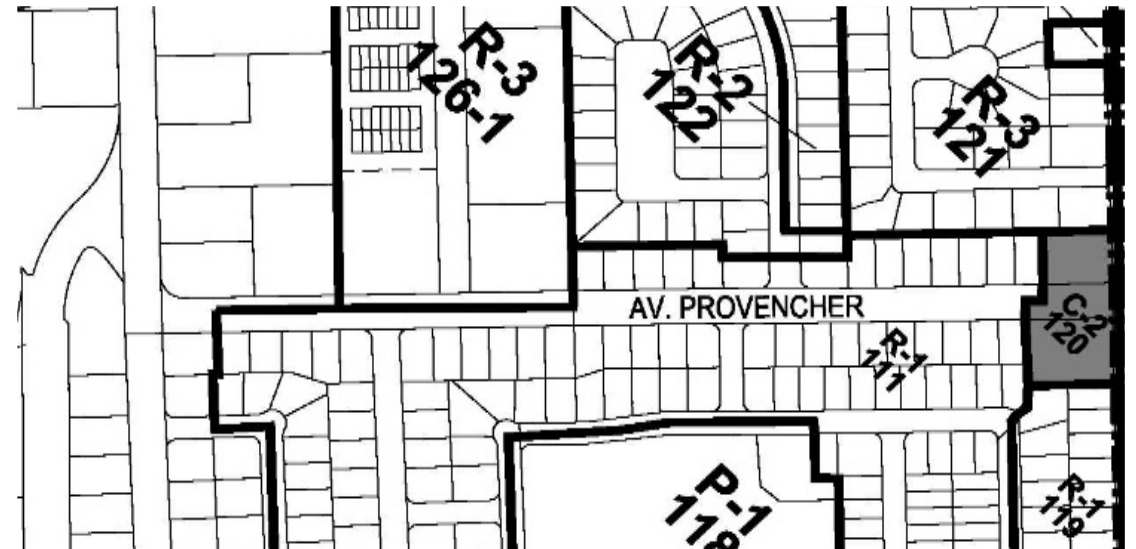
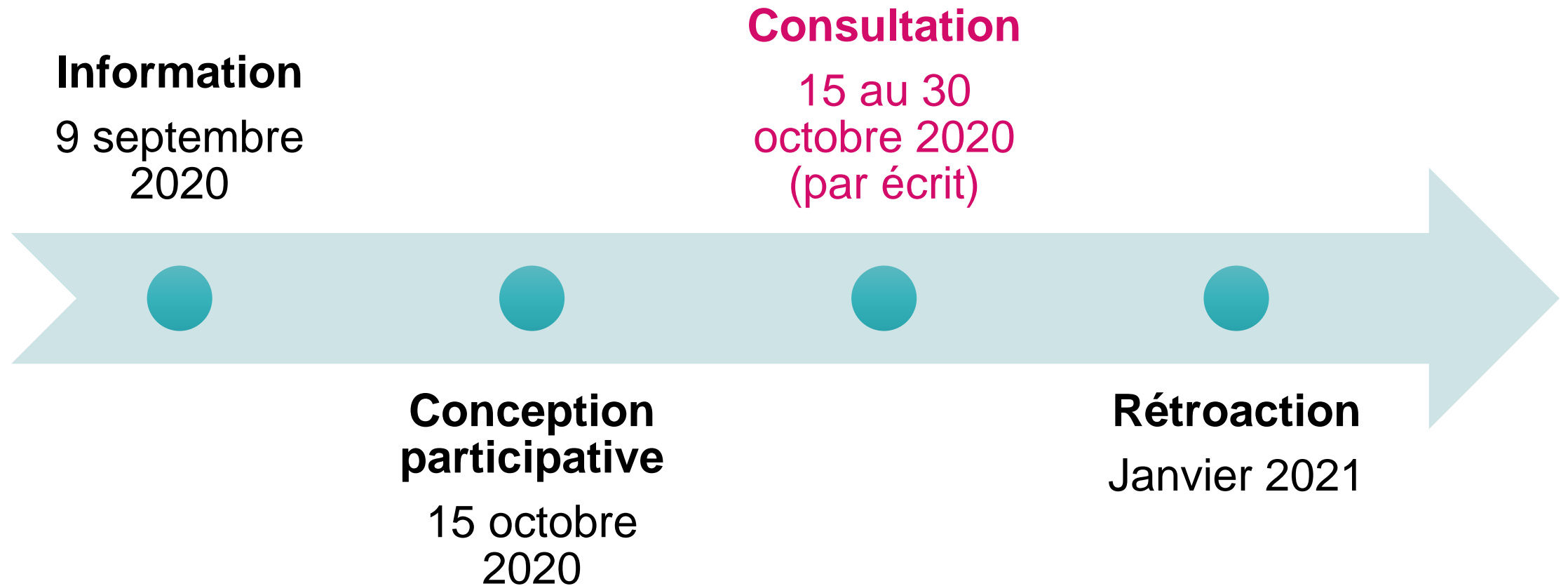


Image : Ville de Boisbriand.

## Rappel de la démarche participative



## Principe de l'activité et modalités de participation

### Principe :

L'activité est basée sur le principe des assemblées publiques de consultation, habituellement tenues dans le cadre de tout changement réglementaire en urbanisme : après avoir donné un avis à la population dans un délai raisonnable, celle-ci est consultée sur le projet de façon libre. Toutes questions ou commentaires relatifs au projet sont alors accueillis dans un laps de temps défini.

### Méthode :

Afin d'adapter ce principe à la réalité de la pandémie de COVID-19, nous avons suivi les directives et décrets du gouvernement du Québec : l'assemblée de consultation sur une seule soirée a été remplacée par une consultation écrite de deux semaines, à la fois par courriel et en format postal. Le présent rapport fait état de cette consultation et en analyse les résultats. À noter, les questions qui traitaient du processus de participation ont également été analysées, aux fins d'amélioration.

### Modalités :

Les citoyens intéressés disposaient de la période du 15 au 30 octobre 2020 pour faire parvenir à la Ville de Boisbriand toute question concernant le projet et l'amendement de zonage proposés dans la zone C-2 120. La Ville de Boisbriand offrait une réponse écrite aux demandes d'information. Autrement, les commentaires étaient transmis à Gotta Participation pour fins de rapport.

## Résultats : les oppositions au projet, simples ou motivées

Notons tout d'abord, que **plusieurs des participants** à cette troisième activité **étaient aussi présents aux deux précédentes, notamment 7 des 12 personnes présentes lors de l'atelier participatif. Parmi ces 7 personnes, 5 ont exprimé une opposition simple ou motivée au projet, par voie écrite.**

Les oppositions manifestées dans les interventions écrites sont relativement nombreuses en proportion des communications reçues : l'opposition simple de **20 personnes**, et l'opposition avec motifs de **8 autres personnes** ont été répertoriées. L'entrée en vigueur à Boisbriand d'une politique de participation publique exclut la possibilité d'un référendum sur l'amendement proposé du règlement de zonage.

Ainsi, comparer ce nombre de 28 personnes opposées au projet au seuil de validité d'une demande de registre serait purement théorique. Cependant, compte tenu du profil peu dense du quartier, ce chiffre n'est pas à négliger.

**Parmi ceux qui ont motivé leur opposition au projet, 2 personnes** ont donné des alternatives au projet : **maisons de ville, réduction du projet à 2 étages**, projet de parc ou de services municipaux. Les motifs évoqués sont similaires à ceux évoqués par les personnes qui ont émis des questions et commentaires sans signifier explicitement leur opposition au projet. Ces thématiques étaient déjà évoquées dans les précédentes étapes de participation.

## Résultats : les oppositions au projet, simples ou motivées

- 4 interventions traitaient des craintes de dommages aux propriétés voisines **dus au dynamitage et au chantier en général.**
- 4 interventions évoquaient **la hauteur trop élevée**, dont certaines précisait qu'elle ferait perdre l'intimité des propriétés voisines.
- 3 interventions anticipaient une **baisse de valeur des propriétés** du secteur.
- 3 interventions émettaient des doutes quant à l'absence de **contamination des sols.**
- 2 interventions évoquaient aussi **l'augmentation de la circulation et la pollution sonore** comme inconvénients appréhendés du projet.
- Enfin, une des interventions **remettait en question les intentions de la Ville dans le processus de participation publique** : choix des modalités virtuelles qui posent un défi d'accessibilité, moment de participation en pleine pandémie qui laissait, aux dires de ce participant, à penser que la Ville profitait de la pandémie pour imposer un projet en catimini. Cette intervention revenait sur des projets antérieurs sur le même site, très similaires et déjà contestés dans le passé par les résidents du secteur, par la voie du référendum. Elle évoquait ainsi **l'incompréhension face à la répétition d'un projet considéré par le participant comme déjà refusé par la population par le passé.**



Si l'ensemble de ces commentaires relève de questions déjà évoquées et répondues par la Ville, il est notable que certains citoyens ont perdu confiance dans le processus de participation publique, voire même, dans l'administration municipale. Ils amènent ce commentaire eux-mêmes dans leurs interventions. Le fait de reprendre un projet similaire alors que les citoyens n'ont plus le droit effectif de demander un référendum semble aussi nuire à la crédibilité du processus, et plusieurs autres questions et commentaires ont évoqué ces enjeux comme autant de sources de perte de confiance envers la Ville.

## Résultats : les questions et commentaires émis sur l'ensemble du projet

Viennent ensuite des questions et commentaires ne faisant pas état d'une opposition directe au projet ou au changement de zonage, au nombre de **8 interventions, dont certaines, relativement élaborées**. Certains allaient jusqu'à évoquer une dizaine d'enjeux dans la même communication. Ces interventions partagent des problématiques soulevées avec les interventions qui s'opposaient au projet.

- 6 interventions évoquaient la crainte de **dommages** aux propriétés existantes liée au **dynamitage**.
- 4 interventions concernaient la potentielle **baisse de valeur des propriétés** du secteur.
- 4 interventions questionnaient les impacts sur la **circulation**, dont 2 concernaient aussi la question du **stationnement** sur rue dans le secteur.
- 4 interventions questionnaient **les divers aspects du processus de participation publique et l'acuité de l'information diffusée**, répétant que les modalités et le moment de consultation amenait un doute sur la transparence et l'ouverture, allant même jusqu'à dire que le processus n'est pas démocratique et que la décision semble déjà prise. 3 interventions mentionnaient d'ailleurs que **ce projet a déjà été contesté** par le passé par référendum.
- 2 interventions mentionnaient des questions de **sécurité, de tranquillité et d'intimité**.
- 2 interventions revenaient sur **le gabarit et la hauteur du bâtiment**, jugés trop importants, et les divers impacts appréhendés de ces éléments : perte d'intimité, mauvaise intégration visuelle du bâtiment.

- 2 interventions mentionnaient la question de la **contamination des sols**.

Parmi toutes ces interventions, 3 suggéraient une vocation alternative : diminuer la hauteur à trois étages sans sous-sol, dans un premier cas, à 2 étages pour les deux autres interventions, dont l'une mentionnait un maximum de 12 logements. Une des interventions mentionnait d'ailleurs que le bâtiment devrait être considéré comme ayant quatre étages, puisque le sous-sol sera relativement haut et comportera des logements avec des ouvertures importantes.

Une des interventions émettait la crainte de voir **la zone R-1 119 affectée par un changement de zonage** similaire à celui dont il est question ici. Enfin, une des interventions posait la question à savoir **quels étaient les bienfaits du projet pour le voisinage**.

## Résultats : les questions et commentaires émis uniquement sur le processus, les commentaires à l'appui du projet

Une série d'interventions se démarquent car elles ne s'opposent pas au projet explicitement, ni ne font état de commentaires sur le projet en tant que tel. Plutôt, **ces 4 interventions**, dont 2 proviennent du même participant, questionnent uniquement le processus de participation tenu en vertu de la Politique de participation publique de la Ville de Boisbriand.

2 de ces interventions soulignait la fracture technologique qui rendrait la participation difficile pour les personnes n'ayant pas accès aux technologies d'information et de communication. Ces interventions demandaient des modalités de participation présentes. Une autre intervention suggérait que le moment était mal choisi, compte tenu de la pandémie de COVID-19 qui empêche, justement, la participation en personne.

Parmi ces interventions, une questionnait l'acuité de l'information dispensée, notamment les représentations visuelles du projet.

Enfin, fait notable, une des interventions parmi celles-ci suggérait la tenue d'un référendum consultatif par la Ville.

## Résultats : un témoignage de soutien au projet

La dernière intervention dont nous traiterons ici contenait un avis favorable au projet, basé sur des données urbanistiques : consolidation du secteur par une densification déjà entamée, harmonisation, mitigation des effets de la proximité entre les maisons unifamiliales existantes et le nouvel immeuble par les règles de distance appropriées, notamment.

## Recommandations : deux choix s'offrent à la Ville de Boisbriand

Les résultats de cette consultation écrite sont similaires à ceux des deux précédentes activités, alors que le but en était différent. De nombreuses personnes ayant participé aux deux premières activités ont également participé à celle-ci. De plus, un volume important de communications proviennent de gens ayant signé une pétition du voisinage.

Il est remarquable que les résidents du secteur aient, en quelque sorte, recréé le référendum sur le projet, des personnes mobilisées qui, de leur propre aveu, sont les mêmes qu'en 2014, jusqu'au mécanisme de la pétition. Bien qu'elle n'ait pas force légale, cette pétition est un élément très important du contexte sociopolitique de ce projet. L'autre élément important est le manque de transparence et de légitimité allégués par les participants envers la démarche, alors qu'elle est justement basée sur une capacité d'influence citoyenne et une transparence qui se veulent plus élevées. Le parallèle entre ces deux phénomènes tient, selon nous, à la persistance d'une culture de l'opposition aux projets urbains, et au défi très important que représente le passage de mécanismes d'opposition formelle à des mécanismes de participation publique contemporains, qui tentent le dialogue entre porteurs de projets et riverains impactés. Le défi de faire connaître les nouvelles façons pour les citoyens de Boisbriand de s'impliquer dans la planification urbaine de leur ville demeure entier, si l'on se fie à ce qui peut être constaté à l'issue de cette démarche. Le fait que les thématiques abordés et commentaires formulés par les citoyens n'aient presque pas évolué depuis la première activité est symptomatique de cette difficulté de faire un virage dans la relation entre citoyens et Municipalité.

Enfin, le contexte de la pandémie a été soulevé par plusieurs, même si, malgré cette difficulté, les modalités de participation étaient systématiquement dédoublées entre participation postale et par les technologies d'information et de communication, et que ces modalités permettaient de s'approprier le projet de façons qui n'existaient pas auparavant : diffusion en direct dans le confort des foyers des résidents, possibilité de revoir en différé si l'on n'est pas disponible lors de l'événement, atelier de conception participative pouvant être complété à la maison, canaux multiples et grande ouverture pour les commentaires écrits, période de consultation de 15 jours remplaçant une assemblée de soir qui aurait duré quelques heures tout au plus. Cette distorsion entre perceptions citoyennes et réalités de la démarche, dénote un manque de confiance certain envers l'administration municipale et l'impression, relevée par certains, que cette nouvelle façon de s'impliquer ne sert à rien et que « la décision est déjà prise ». **Nos deux recommandations sont donc les suivantes :**

- 1. Mettre en œuvre une initiative, soutenue dans le temps, de sensibilisation à la Politique de participation publique** et aux nouvelles façons de participer qu'elle implique : séances d'information, ateliers participatifs, rétroaction et suivi à long terme. Cette mesure doit permettre aux citoyens de demeurer mobilisés dans un dialogue plus constructif avec les autorités municipales.
- 2. Continuer le dialogue sur le projet** avec citoyens et promoteur pour en arriver à **un projet révisé ou à son abandon.**

Pour cette deuxième recommandation, la Ville de Boisbriand fait face, selon nous, à l'alternative suivante :

- 2.1. **Poursuivre la conversation** sur la base d'un projet révisé à la baisse quant à la hauteur, et avec un certain nombre de garanties en place, par exemple :
  - a. mesures particulières d'implantation du bâtiment, loin des limites de propriété ;
  - b. détails architecturaux et aménagements paysagers visant à préserver l'intimité des résidences adjacentes ;
  - c. ratio de stationnement maintenu à 2 cases par unité ;
  - d. garanties quant à la gestion de chantier et des dommages potentiels ;
  - e. étude de secteur sur les valeurs attendues des propriétés adjacentes après travaux.
- 2.2. **Abandonner le projet**, en assimilant l'opposition explicite de plusieurs dizaines de citoyens à un référendum refusant l'amendement de zonage présenté.



## Conclusion

Cette consultation écrite, tenue sur le projet du 305, montée Sanche à Boisbriand, était une occasion de valider l'évolution de l'opinion citoyenne envers ce projet, d'une façon qui devait amener une expression différente de celle constatée dans les deux activités précédentes. Or, les critiques déjà formulées durant les activités de consultation précédentes sur ce même projet, persistent. Elles sont le signe d'un dialogue entre citoyens et administration publique sur ce projet qui est au point mort.

Nous sommes d'avis que la consultation tenue tend à donner deux options à la Ville de Boisbriand : soit valider la faisabilité d'un projet de même typologie mais d'ampleur réduite, soit mettre un terme au processus d'amendement de zonage en assimilant les oppositions formulées lors de cette consultation à un référendum « gagné » par les opposants.

Nous réitérons également que le défi à long terme sera la sensibilisation et l'éducation de la population à la Politique de participation publique adoptée en 2019. Les citoyens devraient ainsi être amenés à s'impliquer dans une planification collaborative dans laquelle les citoyens ont une capacité d'influence plutôt que d'opposition frontale ; dans laquelle ils contribuent à apporter de meilleurs projets urbains dans leur quartier. S'il est relevé, ce défi le sera de deux façons. Projet par projet, en créant un véritable échange constructif et une écoute qui se traduit dans l'action municipale. Mais aussi dans la durée, par une initiative à long terme visant à cultiver d'autres réflexes citoyens pour la participation de ceux-ci aux démarches de participation publique en urbanisme.



**Matthieu Déborbe**, urbaniste M. Sc.  
**Sonia Dumont**, consultante senior en participation