

Séance d'information publique dans le cadre de la refonte du plan et des règlements d'urbanisme – 7 mai 2021

Résumé des questions et commentaires des citoyens

	Question / commentaire	Règlement visé	Réponse donnée
1	Est-ce qu'il y a perte des acquis dans une zone de villégiature de développement par rapport à la réglementation actuelle?	Zonage	Il y a un meilleur encadrement, mais c'est toujours possible d'y aménager des rues et d'y construire à l'image de ce qui est permis présentement.
2	Est-ce que la réglementation ouvre la porte aux mini-maisons?	Zonage	Oui
3	Le déploiement des réseaux de communication ne semble pas mentionné dans les documents. Est-ce qu'il faudrait le faire? Est-ce que c'est en lien avec l'urbanisme?	Plan d'urbanisme	Ce n'est pas directement en lien avec l'aménagement du territoire. Nous pourrions par contre l'indiquer à titre de moteur économique potentiel dans la thématique « développement économique » du plan d'urbanisme. Le déploiement de la fibre est actuellement en cours par l'organisme Connection Matawinie sur le territoire de la MRC. Une partie de Notre-Dame-de-la-Merci devrait être « connectée » d'ici la fin 2021.
4	Il n'y a pas de mention du PDZA dans les documents.	Plan d'urbanisme	On va regarder ça. Recherche après séance : Il n'y a pas de zone agricole permanente sur le territoire. Le Plan de développement de la zone agricole (PDZA) qui a été réfléchi pour la MRC ne s'applique donc que partiellement au territoire de la Municipalité. L'acériculture est la principale activité agricole associée au territoire de Notre-Dame-de-la-Merci et nous pourrions en souligner la présence au plan d'urbanisme à titre d'élément à prendre en compte pour le développement économique, si ce n'est pas déjà fait. Au zonage, on permet déjà l'acériculture sur le territoire dans la majorité des zones du territoire.

5	<p>Le plan et les règlements semblent permettre le développement résidentiel à l'extérieur du périmètre d'urbanisation, ce qui ne cadre pas avec la villégiature et la ruralité du territoire et ce qui est permis présentement. Il y a beaucoup d'éléments à lire et valider et peu de jours avant la séance du Conseil où ça va être adopté pour déposer nos commentaires. Il faut s'entendre sur où on va de manière précise par rapport au développement. Il faut prendre le temps de bien faire les choses.</p>	Plan d'urbanisme et zonage	<p>Un avis public a annoncé l'adoption des projets de règlement et la disponibilité des documents il y a plusieurs semaines. Une consultation écrite de 15 jours a eu lieu et le Conseil a décidé de tenir cette séance d'information en addition à la consultation de base prévue par le décret ministériel. De plus, à travers la préparation des documents, il y a eu plusieurs séances de travail avec les élus et l'équipe de direction qui ont été sensibles à la volonté des citoyens et il y a eu un exercice de consultation avec les citoyens sous forme de tables rondes pour discuter de tout ça. Finalement, il y a la planification régionale du schéma qui s'applique également. Il y a donc eu beaucoup de travail tout le long du processus pour déterminer ce qu'on pouvait et voulait faire avec le développement du territoire. Rappelons l'objectif principal de protéger les bords de lacs et de permettre ce que le schéma autorise ailleurs sur le territoire. Attention à ne pas confondre résidentiel et villégiature. À l'extérieur du périmètre d'urbanisation c'est de la villégiature en raison des plus grands terrains et la protection du couvert forestier.</p> <p><u>Analyse additionnelle après séance</u> : C'est une question de perception s'il y a apparence que les documents sont axés sur un développement intensif du territoire puisqu'en bout de ligne une grande partie du territoire est composé de terres publiques, donc non développable et pour le reste, la nouvelle réglementation va être moins permissive en termes de développement que la réglementation remplacée.</p>
6	<p>Est-ce que l'hébergement en location court terme au bord des lacs va être autorisé en attendant de revoir le règlement d'usage conditionnel après l'entrée en vigueur? Il paraît que le Gouvernement va autoriser la location à court terme partout.</p>	Usages conditionnels (ne fait pas partie de la refonte en cours)	<p>Explication du projet de loi 67 qui va autoriser la location de sa résidence principale pour un nombre de journées limité annuellement. Les villes ne pourraient pas l'interdire, sauf à travers un exercice spécial de consultation. Les détails sont à venir, mais nous allons garder l'œil ouvert et réagir lorsque ça sera en vigueur et que plus de détails seront connus. Entre temps, il n'y a pas de changement sur les endroits où la location court terme (résidence de tourisme) est autorisée sur le territoire. Cette réflexion se fera suite à l'entrée en vigueur de du plan et des règlements d'urbanisme en cours d'adoption et présentés aujourd'hui.</p>

7	<p>Un citoyen a regardé les normes associées aux garages isolés. Il demande d'où ça vient et qui a réfléchi à ces normes. Quelle est la marge de manœuvre? Ça ne cadre pas avec le genre de projet qui l'intéresse, soit un garage de trois portes, 30 pi x 25 pi et de deux étages (plus de 18 pieds de haut). Pourquoi une superficie limitée? Pourquoi une distance entre le garage et le bâtiment principal et les autres bâtiments accessoire? Quand on parle de superficie, qu'est-ce qui est inclus?</p>	Zonage	<p>Les normes liées aux garages sont sous la responsabilité de la Municipalité et ne sont pas dictées par la MRC. De manière générale, des ajustements ont été apportés par rapport à celles applicables maintenant afin d'être plus permissif. Il y a un objectif général d'éviter que les garages deviennent plus gros que les bâtiments principaux et que ça dénature le caractère du milieu. Il y a également une différence entre les normes dans le périmètre d'urbanisation où les terrains sont plus petits et à l'extérieur. Pour les distances entre les bâtiments, c'est une question de sécurité incendie afin d'éviter qu'un feu se propage à d'autres bâtiments. Dans la discussion il a été mentionné qu'il fallait s'assurer que le 5 mètres d'un bâtiment principal s'applique à tout bâtiment principal et non seulement celui du terrain visé. Nous regarderons avec le Conseil pour voir les opportunités de raffiner les normes et d'être plus permissifs. Si vous voulez une évaluation spécifique de votre projet en fonction de la nouvelle réglementation, vous pourriez contacter Martine et voir avec elle les détails et le fonctionnement des normes.</p>
8	<p>Est-ce que le nouveau zonage va avoir un impact sur le compte de taxes?</p>	Zonage	<p>Les taxes sont associées à la valeur de ce qu'il y a sur le terrain, donc s'il n'y a pas de changement d'usage en activité ou aux constructions existantes, le simple fait de changer les zones n'aura pas d'impact direct. À Notre-Dame-de-la-Merci, il y a une taxation unique à l'ensemble du territoire, donc c'est le même taux peu importe l'usage. En ce sens, des usages autorisés différents sont taxés pareillement.</p>
9	<p>Un citoyen souligne qu'il n'est pas d'accord avec l'affirmation du consultant en urbanisme de la Municipalité que la réglementation n'est pas coulée dans le béton et qu'elle pourra constamment être ajustée en fonction du raffinement des réflexions et des opportunités qui se présenteront par la suite. Il souligne qu'il faut mieux répondre aux questions des citoyens et revient sur son commentaire précédent en mentionnant qu'ils doivent avoir plus de temps pour analyser tous les détails et d'échanger sur le sujet. Rien ne presse selon sa compréhension.</p>		<p>Il est faux de dire que la réglementation ne pourra évoluer suite à son entrée en vigueur. Il y a régulièrement des modifications et toute demande de modification future sera considérée par le Conseil. Je ne suis pas contre pas au courant de l'historique de vos projets avec la Municipalité. Pour ce qui est des délais, tel que mentionné, on a une obligation d'aller de l'avant puisque l'extension du ministre tire à sa fin et qu'il faut se conformer au schéma révisé de la MRC. Les gens ont eu la chance d'émettre des commentaires et questions lors des 15 jours par écrit et ce soir lors de cette rencontre. Par la suite, ça pourra toujours se faire et entraîner des ajustements au besoin, mais après l'entrée en vigueur. Nous prenons bonne note de votre désir de prolonger le processus et le Conseil en discutera.</p>

10	<p>Pourquoi on ne peut pas changer les zones où est autorisée la location court terme (résidences de tourisme)? C'est trop long d'attendre après l'entrée en vigueur. Pourquoi ne pourrais-je avoir une dérogation pour régler ça et ne pas avoir à attendre encore plus longtemps? Les règlements et lois semblent n'être qu'une lourdeur administrative qui devraient pouvoir être changés pour laisser les citoyens faire leurs projets.</p>	<p>Usages conditionnels (ne fait pas partie de la refonte en cours)</p>	<p>Les lois sont adoptées par les ministères, une Municipalité ne peut pas les modifier et doit les respecter. Il est impossible d'accorder une dérogation pour permettre un usage non autorisé, c'est inscrit dans la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme. Le règlement sur les usages conditionnels ne peut être modifié en même temps que tout le reste malheureusement, c'est comme ça que la loi est faite. Il faut donc attendre après, ce que nous avons prévu de faire aussitôt l'entrée en vigueur complétée. C'est à ce moment que vous pourrez demander pour y inclure votre zone. Ça sera soumis à l'approbation de la population.</p>
----	---	---	---