

31 mai 2021

Rapport sur les consultations publiques – mai 2021

13 au 27 mai 2021

Consultation publique écrite portant sur 3 projets de règlements d'urbanisme



Table des matières

Contexte	1
Aperçu des consultations publiques	1
Projet de règlement modifiant le règlement de zonage numéro 09-207 afin de créer la zone forestière F-414.1	3
Projet de règlement modifiant le Règlement de lotissement numéro 09-194 afin d’ajuster les normes d’assouplissement au lotissement	10
Projet de règlement modifiant le Règlement de zonage numéro 09-207 afin d’ajuster les normes sur les revêtements extérieurs des bâtiments pour le secteur du Mont St-Castin (zones HU-229, HU-230 et HU-266)	11
Conclusion	12

Rapport sur les consultations publiques écrites en lien avec les 3 projets de modification des règlements d'urbanisme

Contexte

Depuis le mois de janvier dernier, la Municipalité de Lac-Beauport a procédé à l'adoption de 3 projets de règlements en lien avec des modifications aux règlements de lotissement (09-194) et de zonage (09-207).

Pour faire suite à l'adoption de ces projets de règlement et conformément aux dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q. c. A-19.1)*, la Municipalité a lancé le processus de consultation publique (art. 123 à 127) pour l'ensemble de ces projets de règlement.

Des avis publics ont alors été diffusés dans l'édition du mois de mai 2021 du journal l'Écho du Lac et affichés sur le site web de la Municipalité. Parallèlement et en conformité avec l'arrêté ministériel du 24 mars 2021 portant le numéro 433-2021 de la ministre de la Santé et des Services sociaux, pris en vertu de la *Loi sur la santé publique (RLEQ, c.S-2.2)*, le conseil a offert aux citoyens la possibilité de faire connaître leurs commentaires et questions sur les projets de règlement par le biais d'une consultation écrite de 15 jours se déroulant du 13 au 27 mai 2021.

Rappelons qu'en vertu de ce décret, il n'est pas possible de tenir des consultations en public.

Aperçu des consultations publiques

La période de consultation publique écrite concernait les projets de règlement suivants :

- Projet de règlement modifiant le Règlement de lotissement numéro 09-194 afin d'ajuster les normes d'assouplissement au lotissement ;
- Projet de règlement modifiant le Règlement de zonage numéro 09-207 afin d'ajuster les normes sur les revêtements extérieurs des bâtiments pour le secteur du Mont St-Castin (zones HU-229, HU-230 et HU-266) ;
- Projet de règlement modifiant le Règlement de zonage numéro 09-207 afin de créer la zone forestière F-414.1.

Au cours de cette période de consultation, nous avons reçu sur l'adresse urbanisme@lacbeauport.net un seul courriel concernant les projets de règlement en consultation.

Les questions ou commentaires formulés par le requérant ont porté sur le projet de règlement associé à la création de la zone forestière F-414.1

Les deux autres projets de règlement n'ont fait l'objet d'aucun commentaire ni question. Ces projets de règlement sont les suivants :

- Projet de règlement modifiant le Règlement de lotissement numéro 09-194 afin d'ajuster les normes d'assouplissement au lotissement ;
- Projet de règlement modifiant le Règlement de zonage numéro 09-207 afin d'ajuster les normes sur les revêtements extérieurs des bâtiments pour le secteur du Mont St-Castin (zones HU-229, HU-230 et HU-266) ;

Nous allons maintenant détailler les questions et commentaires soulevés sur les projets de règlement.

Projet de règlement modifiant le règlement de zonage numéro 09-207 afin de créer la zone forestière F-414.1

Résumé du projet de règlement

Ce projet de règlement a pour principal objectif de créer la zone forestière F-414.1 sur une propriété voisine des Sentiers du Moulin, plus précisément sur le lot 4 582 823 situé au 87, chemin du Moulin). Ledit projet de règlement vise aussi à :

- Permettre la construction de quinze chalets qui seront offerts en location à court terme pour la clientèle touristique, le tout sous forme de copropriété;
- Permettre la construction d'un bâtiment de service pour la commodité de la clientèle touristique, sans la possibilité d'offrir la location d'une salle pour des activités de réunion ou de réception;
- Permettre l'aménagement d'un terrain de camping sans service;
- Permettre l'aménagement d'une aire de stationnement d'appoint pour les activités des Sentiers du Moulin;
- Permettre l'aménagement de 2 à 3 km de sentiers récréatifs en complémentarité avec les activités des Sentiers du Moulin.

Le projet de règlement fera aussi en sorte de redéfinir les limites de la zone C-116 située en façade de la propriété afin de mieux l'adapter à l'occupation de territoire (inclure les bâtiments liés au commerce d'approvisionnement en eau potable).

Ce règlement est susceptible d'approbation référendaire.

Résumé des questions et commentaires formulés

Nous avons reçu un courriel concernant le projet de règlement en titre au cours de la période de consultation. Ce courriel provient de *M. Olivier Bérard du 66, chemin du Moulin*.

Voici les questions formulées par le citoyen du secteur et les réponses proposées.

Bâtiment de services

- Quels sont les usages ou services qui seront permis dans le bâtiment de services autorisé pour la commodité de la clientèle touristique ?

Réponse : Des services pour la clientèle des chalets locatifs et des campings comme une buanderie, des toilettes et douches, des espaces de travail individuels. Il n'y aura pas de salle pour des événements ou des rencontres.

- On y interdit la location de salle, mais qu'en est-il des autres usages tels que la restauration, la vente d'alcool ? Si oui, est-ce que cela risque de compétitionner l'offre de la Buvette du Moulin ?

Réponse : Les usages de cette nature ne sont pas autorisés dans la nouvelle zone F-414.1 contrairement à la zone des Sentiers du Moulin (RI-315).

- Est-ce qu'un bâtiment de services est autorisé dans une zone forestière au schéma d'aménagement de la MRC ?

Réponse : Oui, les usages complémentaires ou accessoires (ex. remise) sont autorisés par rapport à un usage principal.

- Pour ce qui est du bâtiment de services, quelle est la superficie maximale permise ? Le nombre d'étages et la hauteur permise ? Il ne semble avoir aucune précision à ce sujet dans le projet de règlement. Est-ce possible de le préciser ?

Réponse : La superficie du bâtiment de services n'est pas encore déterminée. La grille des usages pour la zone prévoit des superficies et des hauteurs maximales pour les bâtiments accessoires et complémentaires.

- Sur le plan présenté, il ne semble pas avoir de bâtiment de services. Où va-t-il être situé ?

Réponse : L'emplacement du bâtiment n'est pas encore déterminé. Il sera sur le plateau supérieur du terrain puisque les contraintes physiques sur la partie basse de la propriété (petit lac, cours d'eau et milieux humides) restreignent les possibilités pour les nouvelles constructions.

Stationnement d'appoint

- Pour l'aménagement d'une aire de stationnement d'appoint, quels sont la superficie minimale permise et le nombre de places de stationnement prévues. Étant donné l'achalandage des dernières années, on peut imaginer qu'un stationnement pouvant accommoder au moins une centaine de véhicules est le minimum qui devrait être requis.

Réponse : Une superficie d'environ 10 000 m² est prévue pour l'aménagement des aires de stationnement. En tenant des infrastructures environnementales, de gestion des eaux et des contraintes du terrain (ex. pente), on peut facilement envisager la possibilité d'aménager une centaine d'espaces de stationnement.

- De plus, à qui reviendra la responsabilité d'aménager et de payer pour un tel stationnement ? Le promoteur, la municipalité, les SDM ?

Réponse : La question n'est pas en lien avec la modification réglementaire.

- Est-ce que cela sera un stationnement payant ou gratuit ?

Réponse : La question n'est pas en lien avec la modification réglementaire.

- Est-ce qu'aménager un stationnement d'appoint peut être autorisé au schéma d'aménagement de la MRC ?

Réponse : Oui, les usages complémentaires ou accessoires sont autorisés par rapport à un usage principal.

- Est-ce que l'espace de stationnement sera cédé ou vendu à la Municipalité ?

Réponse : La question n'est pas en lien avec la modification réglementaire.

- Est-ce que le stationnement sera directement accessible par le terrain des SDM ? D'après la carte, il semble accessible par une autre entrée. Comment vont être gérés la billetterie et l'accès aux sentiers des SDM ?

Réponse : Le stationnement ne sera pas accessible en véhicule directement par les terrains des Sentiers du Moulin. L'accès en véhicule au stationnement se fera par un accès sur le terrain du promoteur.

- Est-ce qu'il n'aurait pas été plus complémentaire de regarder la possibilité d'aménagement un stationnement d'appoint du côté du secteur de Maelstrom afin de diminuer la circulation de vélos sur le chemin du moulin et limiter le risque d'accident ? Les utilisateurs pourraient alors avoir directement accès à ce secteur sans avoir à rouler sur le chemin du moulin.

Réponse : Cette option n'a pas été regardée, car nous souhaitons une proximité entre le bâtiment d'accueil et les aires de stationnement.

Sentiers récréatifs

- Pourquoi limiter l'aménagement de sentiers récréatifs à 2-3 km ?

Réponse : Ces sentiers serviront à relier les activités des Sentiers du Moulin à celles de la zone F-414.1. Le promoteur envisage aussi d'aménager des sentiers et des pistes adaptés aux besoins des familles.

- Est-ce que ces sentiers seront protégés par une servitude perpétuelle de passage ?

Réponse : Oui.

- Sachant que le propriétaire de ce terrain est aussi propriétaire de plusieurs terrains qui sont essentiels aux activités des Sentiers du Moulin (lac capitaine, secteur du refuge Poulin), quelle est la garantie que ce même propriétaire va collaborer avec les SDM par la suite. Avant d'aller de l'avant avec un tel projet, il faudrait que le propriétaire cède une servitude perpétuelle sur l'ensemble des sentiers existants sur ses propriétés afin de sécuriser le réseau principalement pour le ski de fond et le vélo de montagne. **À mes yeux, ce point est un des plus importants.**

Réponse : La question n'est pas en lien avec la modification réglementaire.

- Aucun tracé de sentier n'apparaît sur la carte présentée. Quelle est la garantie que ce sera fait et que ce seront des pistes accessibles à tous une fois les différents aménagements terminés ?

Réponse : Des discussions sont à entrevoir entre les Sentiers du Moulin, la Municipalité et le promoteur à ce sujet. Nous attendons de voir si le projet se réalisera avant d'aller plus loin sur la planification des sentiers.

Allée d'accès

- L'allée d'accès autorisée sera de quelle longueur ?

Réponse : La longueur totale de l'allée d'accès reste à déterminer.

- Il me semble qu'une allée d'accès ne peut pas être de plus de 150 m selon la réglementation municipale. D'après le plan, cette allée d'accès semble beaucoup plus longue que 150 m. Est-ce qu'il va avoir une dérogation ?

Réponse : La longueur totale de l'allée d'accès reste à déterminer. Une partie de l'allée d'accès existe déjà. La longueur maximale de 150 m ne concerne que les usages habitations.

- Actuellement, le chemin existant est un chemin forestier. Comment peut-on autoriser une allée d'accès dans une zone forestière ?

Réponse : Dans le contexte d'un projet en copropriétés (chalets locatifs), les copropriétaires et le promoteur auront la responsabilité d'entretenir l'allée d'accès.

- Comment est gérée une telle allée d'accès au niveau du schéma d'aménagement de la MRC ?

Réponse : C'est la réglementation d'urbanisme municipale qui s'applique. De plus, les dispositions sur les allées d'accès du règlement de zonage sont conformes aux dispositions du schéma d'aménagement.

Vue d'ensemble

- Avant d'accepter un tel projet, il aurait été pertinent d'avoir un plan global d'aménagement permettant de visualiser les différents aménagements prévus sur le terrain en question. On présente bien un plan sommaire à la diapositive 11 de la présentation du promoteur, mais on n'y voit pas le nombre de sites de camping, on ne voit pas non plus la localisation du bâtiment de service. Une légende aurait été appropriée.

Réponse : Nous prenons note de vos commentaires.

Chalets locatifs

- Dans la présentation du promoteur, on mentionne le manque d'hébergements diversifiés pour les familles, petits groupes et campeurs. Je crois qu'avec le projet du secteur Maelstrom, cette lacune pour les deux premiers (familles et petits groupes) a été très largement comblée.

Réponse : Nous prenons note de vos commentaires.

- Est-ce que chaque chalet aura son propre puits et sa propre installation septique ou cela sera un système de traitement des eaux collectif pour les chalets et le bâtiment de services ?

Réponse : Le système de traitement collectif des eaux usées sera privilégié.

- À quelle distance du chemin public seront localisés les 16 chalets ? Quelles seront les mesures d'atténuation du bruit pour le voisinage ?

Réponse : Sans être définitif, on peut s'attendre à une distance d'au moins 200 mètres du chemin du Moulin.

- D'après ma compréhension, dans le zonage forestier selon le schéma d'aménagement de la MRC, on ne peut pas avoir de chalet locatif. Il me semble que les chalets locatifs entrent dans la catégorie de « l'hébergement champêtre » du schéma d'aménagement et cet usage n'est pas autorisé dans l'affectation récréo-forestière correspondante à ce secteur. Est-ce que ce projet de règlement est conforme au schéma d'aménagement de la MRC ?

Réponse : Les chalets locatifs sont autorisés dans l'affectation récréo-forestière au schéma d'aménagement.

Camping sans service

- Pour le camping sans service, on parle de combien de sites aménagés ?

Réponse : Le nombre reste à être déterminé.

- À quelle distance du chemin public sera localisé le camping sans service ?

Réponse : L'emplacement définitif reste à être déterminé. Le terrain de camping sera à plus de 200 m du chemin du Moulin et des habitations.

- Quelles seront les mesures d'atténuation du bruit pour le voisinage ?

Réponse : Les usages et bâtiments seront sur le plateau, donc peu ou non visible du chemin et des résidences existantes. Cette barrière physique fera en sorte que les activités seront éloignées des résidences existantes.

- Est-ce qu'une zone tampon est prévue avec la zone résidentielle ?

Réponse : La forêt déjà présente servira d'écran tampon. Le promoteur s'engage aussi à limiter le déboisement puisque la conservation du couvert forestier fait partie du concept du projet.

Sentier de motoneige 369

- Actuellement sur ce terrain, il y a la piste de skidoo 369 qui traverse et qui relie les entrepôts du moulin ou plusieurs locataires louent des espaces pour accéder directement à la piste de motoneige.
- Est-ce que ce projet de règlement signifie l'abandon de la piste de skidoo ?
- Est-ce que cela a été considéré ?

Réponse : L'abandon de la piste de motoneige n'est pas envisagé.

Gestion

- Qui sera responsable de la gestion du stationnement, de la gestion du camping et des chalets en location ? Le propriétaire ou les SDM ?

Réponse : La gestion des activités relèvera du promoteur.

Retombées économiques

- Quelles seront les retombées économiques envisagées pour les Sentiers du Moulin ?
- Quel est l'intérêt de la municipalité et des SDM d'autoriser sur ce terrain 16 chalets locatifs ? Il me semble que ce qui manque c'est un stationnement d'appoint et un camping. Pourquoi ne pas travailler dans ce sens ?
- Selon le zonage actuel, le propriétaire de ce terrain pour avoir 5 terrains de 4 hectares et sur chacun d'eux y construire un relais rustique de 24 m² pour en faire la location à court terme. Pour construire un relais rustique, cela prend un sentier récréatif avec une servitude au profit de la municipalité. Alors, pourquoi ne pas juste y aller de même, regarder l'option camping et stationnement d'appoint et reconsidérer les chalets locatifs.

Réponse : Pour ces questions sur les retombées économiques, nous vous invitons à diriger vos questions au promoteur.

Sécurité des usagers

- Qu'est-ce que prévoit la municipalité pour améliorer la sécurité des usagers (vélos, piétons et autos) entre les SDM, le projet et le chemin de la Passerelle ?

Réponse : L'ajout d'un stationnement d'appoint améliorera grandement la sécurité des usagers sur les chemins publics du secteur et évitera le stationnement sur rue.

Projet de règlement modifiant le Règlement de lotissement numéro 09-194 afin d'ajuster les normes d'assouplissement au lotissement

Résumé du projet de règlement

Ce règlement vise à préciser les normes d'assouplissement à l'article 43 du règlement de lotissement. Cet article précise les normes particulières d'assouplissement au lotissement, lorsque la largeur d'un terrain ne satisfait pas aux normes prescrites pour des raisons de configuration ou de topographie particulières.

Cette procédure d'assouplissement est particulièrement adaptée à un lotissement pour une rue en cul-de-sac (lot en forme d'entonnoir), toutefois lorsque l'on souhaite l'utiliser pour des lots longeant une rue en courbe, l'application des conditions pour pouvoir bénéficier de cet assouplissement a pour effet d'exiger des lots beaucoup trop larges vers l'arrière. À titre d'exemple, la troisième condition de cet article fait en sorte que pour déterminer la largeur minimale d'un terrain on doit additionner les largeurs avant et arrière du lot et le résultat de ce calcul doit correspondre à au moins deux fois la largeur prescrite à la ligne avant du terrain.

Par conséquent, si le lot a une largeur réduite à l'avant, la largeur minimale arrière devra être beaucoup plus large pour répondre à cette condition (effet d'entonnoir). La modification proposée consiste à réduire de 35 % cette exigence dans le cas des lots en courbe, ce qui permettra d'avoir des lots plus rectangulaires. La norme initiale restera la même pour les lots situés dans des rues en culs-de-sac.

Il est important de mentionner que ces mesures d'assouplissement ne changent pas les normes minimales de lotissement exigées sur la largeur, la profondeur et la superficie des lots.

Les dispositions de ce règlement s'appliqueront à l'ensemble du territoire, lors de la création d'un nouveau lot. Ce règlement n'est pas susceptible d'approbation référendaire.

Résumé des commentaires formulés par les résidents du secteur

Ce projet de règlement n'a fait l'objet d'aucun commentaire ni question.

Projet de règlement modifiant le Règlement de zonage numéro 09-207 afin d'ajuster les normes sur les revêtements extérieurs des bâtiments pour le secteur du Mont St-Castin (zones HU-229, HU-230 et HU-266)

Résumé du projet de règlement

L'objectif de ce règlement est d'assouplir les normes sur les revêtements extérieurs exigés pour les bâtiments du développement du Mont St-Castin (zones HU-229, HU-230 et HU-266) et de s'adapter aux nouvelles tendances en matière de construction.

Actuellement pour ce secteur, chaque face extérieure d'un bâtiment, excluant les ouvertures, doit être recouverte avec une prédominance de bois. L'utilisation de clin de vinyle, d'aluminium ou autres matériaux est interdite, même les matériaux imitant le bois.

L'ajustement réglementaire consiste à modifier l'article 261 du règlement de zonage afin d'autoriser, en plus du bois naturel, les parements extérieurs imitant le bois, comme c'est le cas ailleurs sur le territoire. Toutefois, l'utilisation du clin de vinyle imitant le bois ne sera pas autorisée.

Cette modification réglementaire n'est pas susceptible d'approbation référendaire.

Résumé des commentaires formulés

Ce projet de règlement n'a fait l'objet d'aucun commentaire ni question.

Conclusion

À la lumière de ces consultations, le conseil aura à décider pour chacun d'entre eux :

- S'il continue le processus de modification, avec ou sans changement ;
- S'il abandonne le processus de modification.

Les décisions à cet égard seront prises lors de l'assemblée ordinaire du conseil du lundi 7 juin 2021.

Service de l'urbanisme et du développement durable

2 juin 2021