

Construction d'un bâtiment accessoire dans une cour avant sur la rue du Beau-Site et le chemin de la Baie-de-l'Écho

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Haute-Saint-Charles sur l'urbanisme relativement à la zone 61120Fa, R.C.A.6V.Q. 310

Activité de participation publique



Consultation écrite

Période

4 au 18 février 2022

Lieu

Formulaire en ligne

Déroulement de l'activité

Une consultation écrite s'est tenue du 4 au 18 février 2022 inclusivement. Une présentation des modifications réglementaires et le sommaire décisionnel étaient disponibles en ligne. Les citoyens ont pu soumettre leurs commentaires et poser leurs questions à l'aide d'un formulaire en ligne ou par téléphone auprès du conseiller en consultations publiques responsable.

Activité réalisée à la demande du :

Conseil d'arrondissement de La Haute-Saint-Charles

Projet

Secteur concerné

Arrondissement de La Haute-Saint-Charles, quartier de Lac-Saint-Charles, sur la rue du Beau-Site et le chemin de la Baie-de-l'Écho

Description du projet et principales modifications

Le projet concerne l'autorisation de construction d'un bâtiment accessoire dans une cour avant aux propriétés sises au 2109, 2097, 2093 2085 et 2081 de la rue du Beau-Site, ainsi que celles situées au 386, 387, 394, 398, 402, 406, 410, 414, 418, 422, 426, 454, 487, 479, 491, 495 et 497 du chemin de la Baie-de-l'Écho.

Dans ce secteur, de nombreuses résidences sont construites près du lac, ce qui laisse très peu d'espace en cour arrière. La zone 61120Fa est également traversée par de nombreux secteurs de fortes pentes, ce qui réduit d'autant plus les possibilités d'implanter un bâtiment accessoire conforme.

De plus, dans le cadre de la protection du lac Saint-Charles, la possibilité de construire un bâtiment accessoire en cour avant permet d'éloigner davantage ces éléments des rives du lac.

La volonté n'étant pas de permettre ce type de constructions dans toutes les circonstances, il est donc proposé de modifier les limites de la zone comprenant les propriétés situées du côté du lac et d'ajouter l'article 447 afin de permettre la construction d'un bâtiment accessoire en cour avant. Les autres propriétés seront intégrées dans la zone adjacente, soit la zone 61119Fa qui sera agrandie à même la zone 61120Fa qui est réduite d'autant.

Ce projet contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

Documentation disponible sur la plateforme de participation publique

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?idprojet=255>

Participation

Conseillers municipaux

- M. Steeve Verret, membre du comité exécutif et conseiller municipal du district du Lac-Saint-Charles–Saint-Émile

Personne-ressource

- M^{me} Nathalie Cournoyer, conseillère en urbanisme, Division de la gestion territoriale

Coordination de la consultation

- M^{me} Alexandra Mauger, conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

Nombre de participants

5 participants

Commentaires et questions des citoyens

- Une citoyenne écrit qu'elle trouve le projet plus que souhaitable et demande à connaître les dimensions qui seraient permises pour le bâtiment accessoire.
Réponse de la Ville : Les dimensions autorisées sont les mêmes que celles autorisées pour un garage autorisé en cour arrière. La dimension varie s'il s'agit d'un garage détaché ou attaché au bâtiment principal, tout comme pour une remise.

Voici un résumé des normes applicables :

Pour un garage:

- La projection au sol maximale occupée sur un lot par un abri de véhicule automobile ou un garage accessoire à un usage de la classe Habitation équivaut à la projection au sol de ce bâtiment principal.
- Malgré le 1er alinéa, la superficie du sol occupée sur un lot par un abri de véhicule automobile ou un garage visé à cet alinéa peut être supérieure à celle occupée par le bâtiment principal, lorsque cet abri de véhicule automobile ou ce garage est implanté dans l'aire constructible.

Un garage accessoire à un usage de la classe Habitation et détaché du bâtiment principal doit respecter les normes suivantes :

1° un accès permanent à un étage du garage ne peut se faire que par l'intérieur de celui-ci;

2° la projection au sol maximale du garage est la moins élevée des mesures suivantes :

- 60 m²;
- 50 % de la projection au sol du bâtiment principal; 3° la hauteur maximale d'une porte de garage est de 3 m et sa largeur minimale est de 2,4 m.

Autres constructions accessoires (ex.: remise):

- La projection au sol maximale d'un bâtiment accessoire à un usage de la classe Habitation et détaché d'un bâtiment principal, autre qu'un garage, est de 18 m².
- La hauteur maximale d'un bâtiment accessoire à un usage de la classe Habitation et détaché d'un bâtiment principal, autre qu'un garage ou un abri de véhicule automobile, est la moins élevée des mesures de hauteur suivantes :

1° 4,5 m mesurée jusqu'au faite du toit;

2° la hauteur du bâtiment principal.

- Un citoyen écrit : « Cette modification est essentielle et je l'approuve sans réserve! »
- Une citoyenne écrit être tout à fait en accord avec ce projet.
- Une citoyenne demande à savoir la raison pour laquelle sa propriété (442, chemin de la Baie-de-l'Écho) est exclue du projet de modifications réglementaires.

Réponse de la Ville : La propriété du 442, chemin de la Baie-de-l'Écho n'est pas visée par la demande de modification. La demande de modification émanait de la zone 61120Fa alors que cette propriété est dans la zone 61122Fa. Les propriétés ne sont pas dans la même zone. Nous ne pouvons malheureusement pas intégrer une modification à la limite de la zone 61122Fa dans le cadre de ce processus réglementaire puisqu'elle n'est pas visée par la modification réglementaire en cours.

Seuls les objets visés par le projet de règlement peuvent être modifiés dans le cadre de la consultation publique.

Nous conservons cette demande, advenant une modification dans la zone 61122Fa éventuellement, nous ajusterons en conséquence. Il est à noter que pour l'instant, nous n'avons pas de demandes dans cette zone. Nous ne pouvons pas donner d'échéancier pour l'instant.

- Une citoyenne nous écrit : « Bonjour à vous, nous nous opposons à ce nouveau règlement notamment pour les raisons suivantes: 1) peu de terrains sont en pente abrupte dans ce secteur; 2) La construction de bâtiments nécessiterait l'abattage d'arbres qui favorisera l'écoulement des eaux de ruissellement dans le lac dans un secteur critique concernant le développement d'algues bleues; 3) On ne sait rien des intentions concernant la fonction de ces bâtiments... Bien qu'on spécifie qu'ils devront être conformes, des activités polluantes pourraient s'y produire; 4) Ça déguisera le paysage et nuirait au caractère bucolique du quartier; 5) Ça affectera les valeurs foncières; 6) Les personnes qui ont acheté ces terrains étaient probablement avisées qu'il s'agit d'un secteur naturel à préserver; 7) Etc. »

La Ville a apporté les précisions suivantes :

En lien avec vos questionnements sur les pentes abruptes et le ruissellement des eaux pluviales, les problèmes d'implantation des constructions accessoires ne sont pas tant liées aux pentes des terrains, mais plutôt au fait que les cours arrière sont presque entièrement dans la rive du lac Saint-Charles. L'objectif de cette nouvelle norme est d'éloigner les constructions accessoires de la rive et de conserver les arbres plus près du lac.

En lien avec votre crainte sur l'utilisation des bâtiments accessoires, il faut savoir que les constructions accessoires autorisées sont pour des usages résidentiels, donc on parle ici d'un garage résidentiel (remisage d'un véhicule automobile privé) et de cabanon résidentiel (remisage d'une tondeuse, vélos, articles de jardinage). Il n'y aura aucun usage commercial ou industriel autorisé dans ces constructions accessoires. L'entreposage intérieur des véhicules ainsi que des articles de jardinage, etc., permet de réduire les risques de pollution du lac, puisque les hydrocarbures et les pesticides/engrais qui pourraient s'échapper sont confinés à l'intérieur de bâtiments et ne sont pas soumis aux ruissellements dus aux pluies. Le risque de contamination est plus élevé en les laissant exposés aux éléments environnementaux.

Si vous voulez contester le projet de règlement, vous pouvez faire une demande d'approbation référendaire. Je vous invite à communiquer avec Mme Karine Gingras-Royer, assistante-greffière, qui pourra vous accompagner dans cette démarche. Vous pouvez joindre Mme Gingras-Royer à l'adresse suivante :

karine.gingrasroyer@ville.quebec.qc.ca.

Prochaines étapes

Transmettre ce rapport à la Division de la gestion territoriale, à la Direction de l'Arrondissement des Rivières et au Conseil d'arrondissement des Rivières.

Réalisation du rapport

Date

2 mars 2022

Rédigé par

M^{me} Alexandra Mauger, conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne