



Ville de
Sainte-Marguerite-du-Lac-Masson

Révision du plan et des règlements d'urbanisme

Soirée de consultation

Résumé – faits saillants des discussions

1^{er} juin 2017



Soirée de consultation

Résumé

La réglementation en générale

- Les règlements actuels sont simples, clairs et faciles à comprendre, et ce, comparativement à certaines autres municipalités
- Aspects contraignants :
 - Les dispositions concernant les garages, mais plus précisément les dimensions pour les portes de garage
 - Permettre des orientations et implantations des bâtiments principaux selon le milieu d'insertion (ex. : une façade principale donnant sur un plan d'eau au lieu de parallèle à la rue)
- Ajouter des dispositions facilitant les constructions écologiques (ex. : éoliennes domestiques, panneaux solaires, etc.)
- S'assurer que les règlements et les amendements réglementaires soient accessibles en ligne



Soirée de consultation

Résumé

Affichage

- La taille et la localisation autorisées pour les enseignes annonçant les différents projets ne sont pas adaptées aux besoins des développeurs
- Suggestions afin d'améliorer l'affichage des projets domiciliaires :
 - Permettre l'affichage aux endroits stratégiques, tel que Mirabel le permet (ex. : à proximité des autoroutes ou des bretelles d'accès) – pas seulement sur le site même
 - Installer un panneau publicitaire communautaire pour indiquer les directions pour se rendre aux différents projets, ainsi que les distances à parcourir
 - Des enseignes uniformisées avec un design soigné permettant de démontrer que les projets sont de qualité
- Les différents promoteurs présents à la rencontre seraient prêts à participer à l'élaboration d'un affichage uniformisé

Soirée de consultation

Résumé

Délais pour les permis

- Les délais pour le traitement des permis qui ne nécessitent pas d'être analysés par le CCU sont très rapides, et ce, comparativement avec d'autres municipalités
- Par contre, les délais pour les projets devant être analysés par le CCU sont beaucoup trop importants. Pistes de solutions :
 - Condenser les rencontres du CCU durant la période estivale lorsque les besoins sont plus importants et les espacer davantage en période hivernale
 - Faire préapprouver les modèles d'habitations mis en vente, afin d'accélérer les processus d'analyse au CCU
 - Avoir une liste claire de tous les documents et informations à fournir afin d'éviter que l'analyse d'un projet soit reportée à une séance de CCU subséquente par manque de documentation
- Les longs délais engendrent des pertes de ventes pour les promoteurs

Soirée de consultation

Résumé

Municipalisation des chemins

- Les normes actuelles pour les chemins municipalisés sont trop strictes. Des solutions sont proposées pour assouplir les normes :
 - Avoir une réglementation de base, mais laisser place à autoriser des dérogations afin de s'adapter aux situations particulières des terrains (ex. : présence de roc) qui seraient validées par des ingénieurs
- Les promoteurs souhaitent que les chemins non municipalisés le deviennent, et ce, même s'ils ne respectent pas les normes strictes réglementaires :
 - Des tests pourraient être réalisés afin de s'assurer que les chemins permettent le passage des véhicules d'urgence et les camions d'ordures ménagères
 - Mettre en place des ententes entre la Ville et les promoteurs afin d'établir une période de garantie plus longue des chemins lors de leur municipalisation
- Actuellement, il y a un manque de souplesse et de flexibilité au niveau des normes pour les chemins afin que ces derniers puissent être municipalisés



Soirée de consultation

Résumé

Municipalisation des chemins

- Les normes actuelles pour les infrastructures font en sorte que les coûts de réalisation sont environ 30% plus élevés que pour des normes plus standards. D'ailleurs, il semblerait que les normes actuelles sont plus sévères que les normes du MTQ
- Idéalement, il faudrait plus de flexibilité afin de prendre en compte l'expertise des promoteurs, car la construction des chemins est la base de la rentabilité des promoteurs présents à Sainte-Marguerite-du-Lac-Masson
- Les chemins à l'intérieur des projets intégrés devraient pouvoir être municipalisés, et ce, même s'ils ont des normes différentes que les chemins à l'extérieur des projets intégrés (notamment par rapport à la largeur de l'emprise)



Soirée de consultation

Résumé

Qualité architecturale

- **Ne plus assujettir systématiquement les projets intégrés au PIIA :**
 - Les normes prescrites dans les chartes de copropriétés sont plus restrictives que les dispositions du PIIA
 - Lorsqu'un développeur propose une charte architecturale, incluse dans les actes notariés, plus sévère que ce que la Ville demanderait, celle-ci pourrait approuver les critères de cette charte et ne pas imposer de PIIA
- **Malgré les longs délais associés à un projet qui doit être soumis au CCU, le règlement sur les PIIA est tout de même rassurant, car la qualité architecturale des projets est assurée par la Ville (et non par un regroupement de copropriétaires qui risque de changer dans le temps)**

Soirée de consultation

Résumé

Taxes foncières et « frais de parcs »

- Il est plus économique et efficace pour les promoteurs de faire cadastrer plusieurs terrains en même temps, mais comme les terrains ne sont pas encore vendus, les coûts associés aux « frais de parcs » sont difficiles à payer :
 - La solution serait de payer les « frais de parcs » lors de la vente des terrains plutôt que lors de l'opération
 - Prévoir cette entente lors d'un acte notarié afin de ne pas perdre les informations
- Suite aux opérations cadastrales, les terrains lotis sont admissibles aux taxes foncières plus élevées que lorsqu'ils ne sont pas cadastrés, et ce, même s'ils sont invendus

Soirée de consultation

Résumé

Divers

- **Est-ce que les usages de location d'habitations à court terme sont autorisés ? Oui, et ce, suite à une demande d'usages conditionnels et au respect des normes de ce règlement**
- **Est-ce que des projets de micro-habitations peuvent être implantés dans d'autres secteurs de la Ville ? Le tout serait à évaluer selon la qualité des projets proposés**
- **Pourquoi le rapport de superficie des terrains et la superficie des micro-habitations est le même que pour tout autre projet plus standard ? Certaines normes de superficies de terrains doivent respecter les dispositions du schéma de la MRC ainsi que les normes gouvernementales**
- **Assurer une meilleure transition entre les membres du personnel de la Ville afin d'éviter que les dossiers « tombent entre deux chaises » lors d'un départ**