

Réunion organisée par : Municipalité du Canton de Harrington

Animateur : Jacques Parent, Maire

Greffière : Melanie C. O'Connor, Directrice générale et secrétaire-trésorière

Participants : 46 citoyens de la Municipalité du Canton de Harrington

- ✓ Monsieur Jacques Parent, Maire de la Municipalité du Canton de Harrington
- ✓ Madame Melanie O'Connor, Directrice générale et secrétaire-trésorière
- ✓ Monsieur Jean Labelle, Urbaniste
- ✓ Madame Catherine Rowlands, Responsable en Urbanisme

Document de support

Résolution 2020-02-R022

« Adoption du premier projet de règlement numéro 192-2020 modifiant le règlement de zonage 192-2012 tel qu'amendé afin de créer une nouvelle zone (RU-150) à même une partie de la zone RU-131 et de modifier une distance au sein de l'article 3.4.2 : Implantation de certains bâtiments ou construction en cour avant »

Projet de règlement de zonage numéro 192-2020

Cartographie - Annexe A - Projet de règlement de zonage numéro 192-2020

Grille des spécifications – Zone RU-150

Compte rendu

Mot de bienvenue

Le maire vous souhaite la bienvenue à tous et indique que votre présence démontre que les citoyens sont intéressés et préoccupés à ce qui se passe dans la municipalité.

La raison d'une consultation publique est de recueillir les commentaires des citoyens sur les modifications que la municipalité désire apporter.

Il y a deux choses que le conseil désirait faire dans le projet de règlement, la première est de changer la limite de 3 à 5 mètres pour des garages qui sont bâtis à l'avant d'une maison. Dans nos règlements d'urbanisme, dans le cas un chalet et/ou une maison bâti(e) sur le bord d'un lac ou d'une rivière, exceptionnellement on permet que le garage soit bâti à l'avant et non pas sur le bord de l'eau et ceci est une exception pour ces résidences mais le règlement indique que celui-ci peut être construit à 3 mètres du chemin.

Ceci est impensable puisque même les servitudes d'Hydro-Québec sont souvent fixées à 5 mètres donc la municipalité a décidé de reculer à 5 mètres pour ne pas avoir de confusion et avoir de la place pour mettre la neige en hiver pour le déneigement.

La deuxième chose que la municipalité voulait changer, c'est de créer une nouvelle zone au lac Fawn afin de réduire la superficie minimale à 60 m² au lieu de 85 m² et permettre de plus petits chalets. Il n'y avait rien d'autre de prévu originalement dans le projet de règlement. Location à court terme, etc. ne faisait pas partie du changement proposé.

Je dois vous faire part de ma grande déception causée par les informations erronées qui ont circulé de la part de la municipalité et aussi il y a eu des erreurs. Il n'y avait aucune intention de créer des hôtels, des locations de chalets, station de service, etc. Ceci n'était vraiment pas le but de notre projet de règlement. Après presque 8 ans comme maire et le conseil municipal que vous avez élu, nous n'avons jamais fait de changement dans le dos de nos citoyens et nous avons toujours travaillé pour nos citoyens. Nous avons toujours été transparents et essayé d'aider autant que possible.

Avant mon élection en 2012, l'administration précédente avait adopté un nouveau règlement de zonage ; ce mandat avait été confié à une firme externe et ce règlement a été adopté avec plusieurs erreurs à l'intérieur et non adapté à notre région et non personnalisé pour les secteurs que nous avons dans Harrington.

Avant mon élection, j'étais un de ceux qui s'étaient objecté à ce nouveau règlement de zonage à cause que nous avons vu qu'il y avait plusieurs erreurs à l'intérieur. Suite à mon élection, je me suis engagé à faire plusieurs corrections. L'une d'elle était le lac Fawn, lorsque les gens sont venus me rencontrer pour me dire qu'avant ils avaient le droit de bâtir une maison de 37m² et présentement c'est rendu 85m². D'autres citoyens ont dit : nous avons acheté un terrain avec l'intention de se bâtir mais maintenant à cette grandeur nous n'avons pas les moyens.

Lorsque nous modifions nos règlements, nous le faisons de façon à ce que nos règlements soient adaptés au secteur. Présentement nous avons des modifications qui ont été adoptées pour les secteurs. Ces modifications sont toujours réalisées en hiver, pourquoi c'est réalisé en hiver ? Parce que nos urbanistes l'été sont très occupés, ils émettent des permis, ils sont souvent sur la route et le temps tranquille on profite pour que nos employés fassent ces modifications dans nos règlements, sauf s'il s'agit d'une urgence.

Pourquoi avons-nous attendu de 2012 à maintenant ? Vous savez que la municipalité de Harrington avait plusieurs autres urgences que nous avons réglées, c'était dans la liste d'épicerie. En 2017, nous avons fait une étude des grandeurs des maisons au lac Fawn et obtenu les commentaires des gens.

Des modifications pour la grandeur des bâtiments étaient déjà accordées dans plusieurs secteurs à Harrington avec une dérogation mineure puisque que nous pouvons le faire et ceci a été accordé à quelques reprises même si notre règlement disait 85 m².

Le 12 mars 2018, nous avons adopté un règlement pour interdire la location à court terme presque partout dans notre municipalité, incluant le lac Fawn. Il est impensable que le conseil municipal retourne en arrière pour permettre des locations à courte terme et ceci est l'intention du conseil à maintenir ceci.

Nous avons toujours travaillé en étroite collaboration dans ce dossier, et avec nos citoyens. Nous avons consulté le président de votre association aussi pour savoir si ceci était faisable et nous avons consulté certaines autres personnes avant de faire toutes ces démarches.

Maintenant quoi faire avec les erreurs qui ont été faites et les informations données, je vais fortement recommander au conseil de retirer la zone RU-150 au lac Fawn et nous allons aller de l'avant pour le changement de 3 à 5 mètres pour le garage construit devant une maison puisque 3 mètres est trop près de chemin. Nous allons également donner un avis de motion et adopter un projet de règlement le plus rapidement possible afin de retirer les stations de services des zones à l'exception des zones commerciales.

Mot de Monsieur Jean Labelle, Urbaniste

Mis à part en février 2017, le conseil municipal nous avait demandé d'évaluer pour faire des précisions sur le lac Fawn à l'époque pour voir quel était la superficie moyenne par photographie aérienne et nous avons demandé à la MRC de nous fournir cette information, ils ont fait un inventaire de 135 habitations et la moyenne est environ 68 m².

Il faut considérer que la photo aérienne prévoit le rebord des toits puisqu'il déborde de la maison donc peut-être la moyenne était 65 m². Lorsque ces discussions ont eu lieu, on a regardé également à l'intérieur de la MRC comment était la superficie des bâtiments. Je peux vous dire rapidement qu'à Lachute c'est 55 m², Grenville-sur-la-Rouge 60 m², Gore 55 m², Brownsburg-Chatham 75 m², Wentworth 60 m² et Mille-Îles 55 m².

Alors on voit que la moyenne est à peu près similaire, donc quand le conseil municipal a commencé sa réflexion en septembre 2019 et disait qu'on pourrait évaluer la possibilité de création de zones et c'est là où la discussion a eu lieu avec le président de l'Association du lac Fawn et d'autres représentants pour voir qu'est-ce qu'il était possible de faire dans ce sens.

Alors c'est ceci qui a mené au projet de règlement comme tel. Ce qu'il faut comprendre dans un projet de règlement, c'est un premier projet de règlement alors on a fait l'intention du conseil de statuer de 85 à 60 m² en créant une nouvelle zone et nous avons affecté un plan préliminaire et une grille préliminaire et ceci fonctionne toujours de cette façon puisqu'on attend des avis de conformité de la MRC, les commentaires des gens et ensuite de cela, on adopte avec ou sans modifications un règlement final et on vient adapter les différences.

Ceci nous permet de voir les irrégularités qui peuvent y avoir. Alors vous avez eu une grille préliminaire qui était basée sur la grille initiale et il y a eu des amendements et ceci a créé ces éléments erronés. Dès que je fus au courant j'ai donné les informations à Melanie O'Connor et une lettre devait être envoyée afin de préciser ces éléments erronés.

Il n'y a jamais eu d'intentions de la part de la municipalité de changer les usages ou quoi que ce soit, j'ai même répondu à des citoyens ou des citoyennes. C'était strictement un changement du 85 à 60 m² et la façon de le faire était de créer une zone. Ceci vous explique l'aspect technique des éléments qui se sont produits.

Mot du Maire

Même si nous allons recommander au conseil de ne pas adopter le règlement nous allons prendre quand même une période de questions.

Période de questions

Les citoyens et citoyennes posent leurs questions.

Fin de la rencontre – Mot du Maire

Encore une fois, merci de vous être impliqués et de votre présence, merci de nous avoir donné vos idées. Ceci est important de savoir ce que vous voulez.