

Projet de délibération pour une séance ordinaire du Conseil municipal de la Municipalité du Canton de Potton

Séance spéciale du Conseil municipal du Canton de Potton tenue le **14 avril 2022**, à la salle du Conseil de l'Hôtel de Ville. La séance débute à 18 heures.

Sont présents, le Maire, Bruno Côté, les Conseillers, André Ducharme, Francis Marcoux, Jason Ball et les conseillères Christine Baudinet, Émilie Hébert-Larue et Cynthia Sherrer

La séance est présidée par le Maire **Bruno Côté**. Le Directeur général secrétaire-trésorier, Martin Maltais, agit comme secrétaire d'assemblée. L'adjoint à la direction générale, René Vachon est également présent à la séance.

1- OUVERTURE DE LA SÉANCE ET PRÉSENCES

Le Maire constate le quorum et déclare la séance ouverte.

2022 04 38

2- ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR

Il est proposé par **Francis Marcoux**
et résolu

D'ADOPTER l'ordre du jour, en ajoutant deux points à varia, tel que présenté :

1. Ouverture de la séance extraordinaire et présences;
2. Adoption de l'ordre du jour;
3. Projet de règlement numéro 2001-291-BE modifiant le règlement de zonage et ses amendements;
4. Project de résolution relatif à la demande d'autorisation allénation, lotissement et utilisation à des fins autres qu'agricole du lot 5 554 657 , ch. Fontaine;
5. Règlement final 2022-221-D modifiant le règlement 221 et ses amendements sur les dérogations mineures (Frais associés à une demande de dérogation mineure passeront de 150\$ à 250\$);
6. Fin Période probatoire poste Directeur Général Adjoint ;
7. Fermeture de la séance.

Adopté.

2022 04 39

3. **Projet de règlement numéro 2001-291-BE modifiant le règlement de zonage et ses amendements**

CONSIDÉRANT QUE la Municipalité a le pouvoir de modifier son règlement de zonage en vertu des dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme;

CONSIDÉRANT QUE le Conseil municipal observe que l'encadrement réservé à l'usage Hébergement écotouristique intégré doit être révisé et bonifié;

CONSIDÉRANT QUE le Conseil municipal observe que les critères et conditions devant être satisfaites pour exercer cet usage dans les zones municipales RF-1 et RU-6 doivent permettre la mise en place de projets qui s'intégreront bien à leur milieu d'insertion;

CONSIDÉRANT QUE le Conseil municipal observe que l'usage Hébergement écotouristique intégré doit être développé de sorte à respecter la nature rurale du milieu d'insertion;

CONSIDÉRANT QUE le Conseil municipal observe que des enjeux de cohabitation pourraient surgir et qu'en ce sens, il y a lieu d'apporter des ajustements à la réglementation d'urbanisme encadrant l'usage Hébergement écotouristique intégré;

CONSIDÉRANT QU'un avis de motion a été donné lors de la séance ordinaire du 7 mars 2022;

EN CONSÉQUENCE,
il est proposé par Christine Baudinet
et résolu par

QUE la Municipalité du Canton de Potton adopte le projet de règlement 2001-291-BE qui décrète ce qui suit :

Article 1. Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

Article 2. L'article 10 intitulé « Définitions » du règlement de zonage 2001-291 est modifié de manière à ce que la définition *Hébergement écotouristique intégré* se lisent comme suit:

«Hébergement écotouristique intégré :

Regroupement d'au moins deux (2) bâtiments principaux offerts en location à une clientèle de passage et situés sur un même terrain. »

Soit remplacé par le texte suivant :

«Hébergement écotouristique intégré :

Regroupement d'au moins cinq (5) bâtiments d'hébergement offerts en location à une clientèle de passage et situés sur un même lot. Un tel concept implique obligatoirement la présence d'un ou de bâtiments de services communs, lesquels doivent minimalement offrir des installations d'accueil et sanitaires.»

Article 3. L'article 82.1 intitulé « Hébergement écotouristique intégré » du règlement de zonage 2001-291 est modifié de manière à ce que le texte se lisent comme suit :

«Lorsque l'usage « Hébergement écotouristique intégré » est autorisé dans une zone à la grille des spécifications des usages permis par zone, les dispositions suivantes s'appliquent de façon particulière et ont préséance sur toute disposition inconciliable du présent règlement ou tout autre règlement portant sur le même objet – tout autre objet non traité dans cette section continuant de s'appliquer – :

- a) L'usage préconisé est un concept d'aménagement basé sur l'hébergement pouvant inclure un bâtiment d'accueil, des bâtiments de services communs et le logement de l'exploitant, que les bâtiments aient ou non façade sur une rue ou chemin (aucune ligne avant) ;
- b) Le terrain sur lequel est prévu un tel projet doit être formé d'un seul lot distinct;
- c) Il est permis de créer un lot n'ayant aucune ligne avant (frontage sur une rue ou chemin);
- d) La superficie minimale du terrain visé par un tel projet est de 50 000 mètres carrés (5ha);
- e) La densité d'occupation doit respecter le ratio du nombre de chambres (pièces où l'on peut dormir) / superficie de terrain pour chaque zone en considérant la superficie minimale d'un lot prévu au règlement de lotissement. Le ratio s'établit donc de la manière suivante:

Zone RF-1 maximum 10 chambres / 8000 m²
Zone RU-6 maximum 10 chambres / 6000 m²

Dans tous les cas, le nombre maximal de chambres par terrain est de quatre-vingts (80);

f) Le nombre maximal de chambres par bâtiment principal est de quatre (4);

g) La condition d'émission du permis de construction relative au fait que le terrain doit être adjacent à une rue publique ou à une rue privée conforme aux exigences du règlement de lotissement ne s'applique pas. Le terrain sur lequel est prévu un tel projet doit toutefois être accessible par une voie de circulation conforme aux normes de construction mentionnées aux règlements de lotissement et permis et certificats, à l'exception des dispositions relatives à l'obligation de cadastrer. Cette voie de circulation doit être confirmée par une servitude de droit de passage publiée et donner accès à un chemin public ou privé ayant fait l'objet d'une recommandation favorable du service sécurité incendie;

h) Les bâtiments situés sur un terrain visé par un tel projet devront être desservis par une voie d'accès ayant fait l'objet d'une recommandation favorable du service sécurité incendie;

i) Les dispositions relatives aux dimensions minimales applicables aux bâtiments principaux ne s'appliquent pas;

j) La distance minimale entre tout bâtiment principal et une ligne de terrain est de 30 m;

k) La distance minimale entre les bâtiments principaux situés à l'intérieur du projet intégré est de 5 m;

l) Les dispositions relatives à l'utilisation des cours s'appliquent de la façon suivante: l'espace situé dans une bande de 30 m de toute ligne du terrain doit être conservé libre de tout usage ou construction à l'exception des voies de circulation donnant accès au terrain. Pour le reste du terrain, les dispositions relatives à la cour arrière s'appliquent;

m) Les dispositions du règlement de construction relatives aux fondations des bâtiments principaux ne s'appliquent pas à la condition que les plans montrant un autre type de fondation soient scellés et signés par un architecte membre de l'Ordre des architectes du Québec et/ou par un ingénieur membre de l'Ordre des ingénieurs du Québec;

n) Le plan d'implantation doit montrer un espace destiné à l'infiltration ou la rétention des eaux de pluie provenant des espaces artificialisés (toitures, accès au terrain, espace de stationnement) pour chaque bâtiment principal;

o) Les règles d'abattage d'arbres aux fins de dégager l'espace requis aux fins de construction s'appliquent de la façon suivante:

- La superficie maximale de déboisement aux fins de construction est de 3,5 fois la superficie de chaque bâtiment principal;

- La superficie maximale de déboisement comprenant la superficie pour la construction de chaque bâtiment principal, les chemins d'accès, les installations septiques et les autres aménagements associés à l'usage est de 15% de la superficie du terrain. »

Soit remplacé par le texte suivant :

«

«Lorsque l'usage « Hébergement écotouristique intégré » est autorisé dans une zone à la grille des spécifications des usages permis par zone, les dispositions suivantes s'appliquent de façon particulière et ont préséance sur toute disposition inconciliable du présent règlement ou tout autre règlement portant sur le même objet – tout autre objet non traité dans cette section continuant de s'appliquer – :

a) Il s'agit d'un usage d'hébergement devant inclure un ou des bâtiments de services communs (un ou des bâtiments d'accueil et un ou des bâtiments de services communs qui ne comportent aucune chambre ou lieu où l'on dort), de même que des bâtiments d'hébergement (minimum de 5) offerts en location à une clientèle de passage, que les bâtiments aient ou non façade sur une rue ou chemin (aucune ligne avant) ;

b) Le terrain sur lequel est prévu un tel projet doit être formé d'un seul lot distinct;

c) Il est permis de créer un lot n'ayant aucune ligne avant (frontage sur une rue ou chemin);

d) La superficie minimale du terrain visé par un tel projet est de 200 000 mètres carrés (20 ha);

e) La densité d'occupation doit respecter le ratio du nombre de chambres (pièces où l'on peut dormir) / superficie de terrain pour chaque zone en considérant la superficie minimale d'un lot prévu au règlement de lotissement. Le ratio s'établit donc de la manière suivante:

Zone RF-1	maximum 8 chambres / 8000 m ²
Zone RU-6	maximum 10 chambres / 6000 m ²

Dans tous les cas, le nombre maximum de chambres autorisés en fonction du ratio maximum doit être arrondi à l'entier inférieur.

Dans tous les cas, le nombre maximal de chambres par terrain est de quatre-vingts (80);

f)Le nombre maximal de chambres par bâtiment d'hébergement est de deux (2);

g) La condition d'émission du permis de construction relative au fait que le terrain doit être adjacent à une rue publique ou à une rue privée conforme aux exigences du règlement de lotissement ne s'applique pas. Le terrain sur lequel est prévu un tel projet doit toutefois être accessible par une voie de circulation conforme aux normes de construction mentionnées aux règlements de lotissement et permis et certificats, à l'exception des dispositions relatives à l'obligation de cadastrer. Cette voie de circulation doit être confirmée par une servitude de droit de passage publiée et donner accès à un chemin public ou privé

ayant fait l'objet d'une recommandation favorable du service sécurité incendie;

h) Les bâtiments situés sur un terrain visé par un tel projet devront être desservis par une voie d'accès ayant fait l'objet d'une recommandation favorable du service sécurité incendie;

i) La distance minimale entre tout bâtiment et une ligne de terrain est de 75 m;

j) La distance minimale entre les bâtiments situés à l'intérieur du projet intégré est de 75 m;

k) Les dispositions relatives à l'utilisation des cours s'appliquent de la façon suivante: l'espace situé dans une bande de 75 m de toute ligne du terrain doit être conservé libre de tout usage ou construction à l'exception des voies de circulation donnant accès au terrain. Pour le reste du terrain, les dispositions relatives à la cour arrière s'appliquent;

l) Le plan d'implantation doit montrer un espace destiné à l'infiltration ou la rétention des eaux de pluie provenant des espaces artificialisés (toitures, accès au terrain, espace de stationnement) pour chaque bâtiment;

m) Les règles d'abattage d'arbres aux fins de dégager l'espace requis aux fins de construction s'appliquent de la façon suivante:

- La superficie maximale de déboisement aux fins de construction est de 3,5 fois la superficie de chaque bâtiment;
- La superficie maximale de déboisement comprenant la superficie pour la construction de chaque bâtiment, les chemins d'accès, les installations septiques et les autres aménagements associés à l'usage est de 15% de la superficie du terrain.

n) Le propriétaire ou le gestionnaire du terrain, ou un représentant ou employé de ceux-ci, doit être présent sur les lieux en tout temps (24 heures sur 24) pour s'assurer du respect par les locataires de la réglementation applicable, notamment le règlement municipal sur les nuisances, lorsqu'au moins un bâtiment sur le terrain est occupé par une personne ou plus;

o) Exception faite du ou des bâtiments de services communs du terrain, les bâtiments ne sont pas dotés d'eau courante ni de toilette. »

Article 3. Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Draft by-law 2001-291-BE to revise, modify and improve the criteria and conditions that must be met in order to exercise the integrated ecotourism accommodation use in the RF-1 and RU-6 municipal zones;

Adopté.

2022 04 40

4. **Project de résolution relatif à la demande d'autorisation aliénation, lotissement et utilisation à des fins autres qu'agricole du lot 5 554 657 , ch. Fontaine,**
- CONSIDÉRANT QU'**une demande d'autorisation pour aliénation, lotissement et utilisation à des fins autre qu'agricole (agrandissement d'une aire résidentielle) a été déposée à la municipalité en vertu de la LPTAA;
- CONSIDÉRANT QUE** les lots 5 554 706, 5 554 707 et 5 554 657 (75-76, ch. Fontaine) forment la propriété des demandeurs, laquelle est située en entier en zone agricole permanente selon la LPTAA, dans la zone AFII-1 selon le règlement de zonage de la municipalité;
- CONSIDÉRANT QUE** les lots 5 554 706 (13,61 ha), 5 554 707 (1,22 ha) et 5 554 657 (28,03 ha) totalisent une superficie de 428 609,9 mètres carrés (42,86 ha) et sont propriété de Mme Marielle Ouimet et M. Jean-Paul Manibal;
- CONSIDÉRANT QUE** le lot 5 554 706 est l'assiette d'un hangar et comporte environ 2,5 hectares en culture (foin) selon le demandeur;
- CONSIDÉRANT QUE** le lot 5 554 707 est l'assiette d'une résidence construite en 2004 en vertu de la décision 323093 émise par la CPTAQ;
- CONSIDÉRANT QUE** le lot 5 554 657 est l'assiette d'une résidence construite en 1974 et d'une remise et comporte une superficie d'environ 2 hectares en culture (foin);
- CONSIDÉRANT QUE** les demandeurs souhaitent agrandir l'aire résidentielle de droits acquis de sorte qu'elle renferme le lac localisé à proximité ;
- CONSIDÉRANT QUE** l'aire résidentiel en droits acquis de 5 000 mètres carrés serait alors extensionné à 25 000 mètres carrés;
- CONSIDÉRANT QUE** les demandeurs souhaitent lotir ce 25 000 mètres carrés et le conserver pour y habiter suite à une éventuelle transaction où ils vendraient le restant de la propriété (40,36 ha);
- CONSIDÉRANT QUE** l'acquéreur de cette éventuelle transaction n'a pas été identifié pour le moment;
- CONSIDÉRANT QUE** le milieu dans lequel s'inscrit la superficie en demande est agroforestier ayant un faible potentiel agricole, soit de classes 4 et 7 affectés par diverses contraintes à la pratique de l'agriculture;
- CONSIDÉRANT QUE** le milieu est assez déstructuré, plusieurs autorisations de la Commission y ont été accordées pour construire des résidences
- CONSIDÉRANT QUE** ce secteur, sur une certaine distance, est plutôt voué à de la villégiature agricole;
- CONSIDÉRANT QU'**une érablière à érable à sucre et ou rouge couvre la majeure partie du lot 5 554 657 est présente sur ce lot;
- CONSIDÉRANT QUE** les usages projetés n'auront que peu d'impact sur les possibilités d'utilisation agricole des lots avoisinants;
- CONSIDÉRANT QUE** l'acceptation éventuelle de la demande ne générerait pas de contraintes supplémentaires substantielles au développement ni au maintien d'activités agricoles dans le secteur;
- CONSIDÉRANT QUE** l'homogénéité de la communauté agricole ne serait pas altérée par la réalisation du projet du demandeur;

CONSIDÉRANT QUE le projet soumis ne causera pas d'effet négatif sur la préservation des ressources en eau et sol sur le territoire municipal;

CONSIDÉRANT QUE l'utilisation projetée n'aura aucune conséquence quant à la constitution de propriétés foncières dont la superficie est suffisante pour y pratiquer l'agriculture;

CONSIDÉRANT QUE le projet décrit précédemment est conforme à la réglementation d'urbanisme de la Municipalité;

EN CONSÉQUENCE,
Il est proposé par Cynthia Sherrer
et résolu

D'APPUYER cette demande d'aliénation/lotissement/utilisation autre qu'agricole, à la Commission de la protection du territoire et des activités agricoles du Québec dans la mesure où le projet de lotissement respecte en tout point les dispositions minimales inscrites au règlement de lotissement 2001-292 de la Municipalité et en fonction des considérations soulevés au préambule, le tout invitant la Commission à rendre une décision favorable dans le dossier visé.

Draft resolution concerning the request for authorization for allotment, subdivision and use for purposes other than agricultural of lot 5 554 657, ch. Fontaine, Mrs. Ouimet and Mr. Manibal

Adopté.

2022 04 41

5. **Règlement final 2022-221-D modifiant le règlement 221 et ses amendements sur les dérogations mineures**

CONSIDÉRANT QUE la Municipalité a le pouvoir de modifier son règlement de dérogations mineures en vertu des dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme;

CONSIDÉRANT QUE le règlement de dérogations mineures #221 prévoit des frais d'étude d'une demande de dérogation mineure tel qu'exigé à l'article 145.3 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme;

CONSIDÉRANT QUE la Municipalité souhaite modifier son règlement de dérogations mineures afin de mettre à jour les frais exigibles pour l'étude d'une demande de dérogation mineure;

CONSIDÉRANT QUE les frais de 150\$ présentement en vigueur pour une telle demande n'ont jamais été révisé à la hausse depuis l'adoption du règlement 221 sur les dérogations mineures en 1991;

CONSIDÉRANT QU'un avis de motion a été donné et le projet de règlement présenté lors de la séance ordinaire du 7 mars 2022;

CONSIDÉRANT QUE la consultation publique écrite requise par la Loi a été tenue dans le respect des consignes du ministère des Affaires municipale et de l'Habitation;

EN CONSÉQUENCE,
il est proposé par Émilie Hébert-Larue
et résolu

QUE la Municipalité du Canton de Potton adopte le règlement 2022-221-D qui décrète ce qui suit

ARTICLE 1 Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

ARTICLE 2 L'article 6 « Frais » est modifié de manière à ce que le texte se lisant comme suit:

« 6. Le requérant doit accompagner sa demande de son paiement des frais d'étude de la demande qui sont fixés à 150,00 \$.»

Soit remplacé par le texte suivant:

« 6. Le requérant doit accompagner sa demande de son paiement des frais d'étude de la demande qui sont fixés à 250,00 \$.»

ARTICLE 3 Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Adoption of the bylaw number 2022-221-D modifying bylaw 221 and its amendments concerning minor derogation for the purpose of increasing the amount to pay when submitting a request for a minor derogation to 250\$.

Adopté.

2022 04 42

6. Fin Période probatoire et adhésion de René Vachon au programme d'assurances collectives de la municipalité

CONSIDÉRANT QUE monsieur René Vachon exerce ses fonctions de Directeur Général Adjoint de la municipalité depuis le 4 octobre 2021 et que sa période probatoire de 6 mois est terminée;

CONSIDÉRANT QUE le conseil municipal est satisfait du travail accompli et désire confirmer son emploi permanent à la municipalité;

CONSIDÉRANT QUE les conditions de travail de la municipalité permet aux employés permanent de bénéficier à certains compensations additionnelles et avantage d'emploi;

EN CONSÉQUENCE,
il est proposé par André Ducharme
et résolu

D'ACCORDER le statut de permanence à René Vachon et d'autoriser son adhésion au programme d'assurances collectives de la municipalité à compter du 4 avril 2022.

M. René Vachon has been working as assistant general director for the municipality since October 4th, 2021, and that his 6-month probationary period is over. We give his permanence and authorize his membership in the Municipality's group insurance program as of April 4th, 2022.

Adopté.

7. LEVÉE DE LA SÉANCE

Il est proposé par **André Ducharmes** et résolu que la séance soit levée à 18h10.

Le tout respectueusement soumis,

Bruno Côté
Maire

Martin Maltais
Directeur général secrétaire-trésorier

Je, Bruno Côté, Maire de la Municipalité du Canton de Pottion, atteste que la signature du présent procès-verbal équivaut à la signature par moi de toutes les résolutions qu'il contient au sens de l'article 142 (2) du Code municipal.