



PROVINCE DE QUÉBEC
MUNICIPALITÉ D'HUBERDEAU
MRC DES LAURENTIDES

À la séance régulière du Comité consultatif d'urbanisme (CCU) de la Municipalité d'Huberdeau tenue le 29 juin 2023 à 12h00 à laquelle sont présents Monsieur François Thibault, président et les membres suivants : Monsieur Guy Morissette, Monsieur Jonathan Pépin et Madame Élise Simard Larose. Madame Margot Guindon, Monsieur Olivier Navarro et Madame Michelle Bisson étaient absents.

Tous formant quorum, sous la présidence de Monsieur François Thibault.

Assiste également à la séance, Monsieur Samuel Lapierre, officier municipal en bâtiment et en environnement/secrétaire du comité.

Monsieur François Thibault, président, constate le quorum à 12h15, déclare la séance ouverte et soumet l'ordre du jour aux membres.

ORDRE DU JOUR

- 1- Adoption de l'ordre du jour.*
- 2- Adoption du procès-verbal de la réunion du 12 mai 2023.*
- 3- Utilisation de Drive pour le partage des documents.*
- 4- Présentation du dossier de Zyra Lavande et recommandations du CCU.*
- 5- Poursuite - Propositions dans le but de modifier le règlement 318-18 constituant le comité consultatif d'urbanisme pour y intégrer les nouvelles responsabilités d'un CCUE (résolution 37-23).*
- 6- Recommandations demandées pour la problématique d'érosion du chemin du Lac-à-la-Loutre (Résolution 120-23).*
- 7- Rédaction du plan d'implantation pour la mise en œuvre des objectifs prioritaires du PDE 2023 (Résolution 129-23).*
- 8- Communiquer à la population la création à venir du CCUE et des différents aspects du plan d'action environnementale (résolution 37-23).*
- 9- Organisation d'une rencontre avec un représentant de la MRC des Laurentides sur les matières résiduelles et la gestion des bacs.*
- 10- Conservation des terres et claims miniers – secteur du Lac-à-la-Loutre.*
- 11- Varia.*
- 12- Prochaine réunion.*
- 13- Levée de l'assemblée.*

RÉSOLUTION 2023-45

ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR DE LA SÉANCE DU 29 JUIN 2023

Il est proposé par Madame Élise Simard Larose et résolu :

Que l'ordre du jour soit adopté tel que présenté mais en ajoutant en varia les points suivants amenés par Monsieur François Thibault :

- Proposition d'ajouter 4 réunions supplémentaires par année.
- Proposition de créer un comité d'actions environnementales.

Adoptée à l'unanimité des membres.

RÉSOLUTION 2023-46

SUIVI ET ADOPTION DU PROCÈS-VERBAL DE LA RÉUNION DU 12 MAI 2023

Il est proposé par monsieur Guy Morissette et résolu :

Que le secrétaire est exempt de la lecture du procès-verbal de la séance ordinaire du 12 mai 2023, les membres déclarant en avoir pris connaissance et renonçant à la lecture.

Que le procès-verbal soit adopté tel que rédigé (Résolutions 2023-35 à 2023-44).

Adoptée à l'unanimité des membres.

RÉSOLUTION 2023-47

UTILISATION DE *DRIVE* POUR LE PARTAGE DES DOCUMENTS

Il est proposé par madame Élise Simard Larose et résolu :

Que l'utilisation de *Drive* soit préconisée pour le partage des documents entre les membres du CCU. De plus, il est résolu que le remplissage du questionnaire intitulé *Fiche de description d'un impact environnemental présent sur le territoire* sera utilisé pour énumérer et caractériser les impacts environnementaux présents sur le territoire, tous secteurs confondus, par les membres du CCU. Idéalement, les membres du conseil et de l'administration municipale complèteraient le formulaire lorsque pertinent.

Adoptée à l'unanimité des membres.

RÉSOLUTION 2023-48

PRÉSENTATION DU DOSSIER ZYRA LAVANDE ET RECOMMANDATIONS DU CCU

CONSIDÉRANT QUE l'objectif du PDE 2022-2023 *Appuyer les initiatives reliées à l'agriculture durable, la transformation locale et l'établissement de services de proximité* a été priorisé par le conseil dans sa résolution 129-23.

CONSIDÉRANT QUE les propriétaires du 252-252A, chemin de Rockway-Valley à Huberdeau ont rencontrés les élus dans le but de présenter leur projet en lien avec leur entreprise *Zyra Lavande*;

CONSIDÉRANT QUE la réglementation municipale actuellement en vigueur ne permet pas tous les usages souhaités par les propriétaires tel que validé verbalement par un avocat de la *Fédération québécoise des Municipalités (FQM)*;

CONSIDÉRANT QUE les membres du conseil municipal ont adopté la résolution 129-23 pour que le CCU analyse le dossier *Zyra Lavande* et leurs transmettre des recommandations en regard à ce dossier et à la réglementation afin de favoriser ce genre d'entreprise.

CONSIDÉRANT QUE les membres du CCU ont pris connaissance du projet *Zyra Lavande*, de la réglementation municipale et des enjeux associés aux usages souhaités par les propriétaires;

EN CONSÉQUENCE, le CCU émet des recommandations générales, des recommandations reliés à la définition d'un appel de service d'urbanisme et des recommandations relié à la source de financement de cette réforme.

Recommandations générales:

Le CCU recommande une approche de réforme réglementaire générale profitant à une large portion de la population (et non à une entreprise en particulier) qui favoriserait l'établissement de projets locaux reliés au terroir, aux service locaux et à une agriculture écoresponsable et ce sans compromettre la création d'unité résidentielle.

Le CCU recommande des scénarios où l'assouplissement des règlements quant aux usages commerciaux associables à l'habitation et la révision des restrictions reliés à l'usage des bâtiments secondaires pourraient avoir un effet positif sur l'abondance d'unité de logements et d'entreprises sur le territoire.

Alors que les unités d'habitation sont rares sur le territoire, le CCU remarque que dans l'état actuel de la réglementation, la seule solution pour certain propriétaire d'entreprise afin d'accroître la superficie de leur entreprise serait de déménager afin de pouvoir profiter de la superficie nécessaire à leur croissance. Les restrictions de superficie permise pour les usages associés à l'habitation sont ici en cause. Cependant la rareté et le prix des maisons à vendre traduit généralement cette situation par l'impossibilité de faire croître l'usage relié

à l'habitation limitant la croissance de l'entreprise. Tous les entrepreneurs n'ont pas les moyens de se racheter une maison afin de laisser place à leur entreprise, alors que certains auraient pu se bâtir une extension ou encore consacrer une chambre vacante pour l'expansion de leurs activités commerciales si la réglementation l'aurait permis.

D'autre part le CCU remarque que les investisseurs qui voudraient s'implanter sur le territoire rural, ne pourrait pas envisager la location d'un petit logement dans un grand bâtiment commerciale, comme on peut le faire dans le village. La restriction sur le pourcentage de superficie utilisé dans un commerce associable à l'habitation empêche donc la formation de certaine unité résidentielle et empêche les entrepreneurs de profiter d'une source de revenu locatif qui pourrait rendre leur projet viable. La hausse du prix de construction et du prix des terrains rend la situation d'autant plus préjudiciable pour le développement générale de la zone rurale de la municipalité.

Le CCU remarque aussi que le fait de ne permettre qu'un seul usage complémentaire à l'habitation rend certain projet intéressants impossibles. Ils sembleraient envisageables de permettre des projets particuliers à usages multiples associables à l'habitation.

Recommandations reliées à l'embauche d'un urbaniste:

Le CCU recommande au conseil municipal de mandater un urbaniste afin qu'il propose des modifications règlementaires dans le but:

1. D'autoriser sur l'ensemble du territoire des projets particuliers à multiples usages
2. D'étudier les assouplissements possibles aux normes encadrant les usages associables à l'habitation du règlement de zonage numéro 199-02.
3. De mieux comprendre la pertinence de la différence entre les permis accordés dans le noyau villageois et la zone rurale. Par exemple, l'utilisation d'un premier étage commerciale et d'un deuxième résidentiel pourrait-elle être permise en zone rurale?
4. D'adapter notre réglementation afin de permettre la création d'unités de logements locatives dans des bâtiments commerciaux.
5. De comprendre s'il serait avantageux de permettre la création d'unité de logement dans des bâtiments complémentaires tel que permis dans d'autres municipalités.

Recommandations en rapport avec le financement:

Le CCU recommande aussi au conseil municipal que les coûts engendrés par l'embauche d'un urbaniste soient défrayés par la Municipalité dans la mesure où les modifications règlementaires à venir pourrait être réfléchis afin de permettre la création, l'établissement ou l'expansion d'entreprises, d'unité de logements ou d'autre initiatives locales au sens large et non seulement pour répondre au besoin de l'entreprise *Zyra Lavande*. La réforme règlementaire devrait profiter à toute la population.

Finalement, le CCU recommande au conseil municipal de revoir le prix à la hausse de certains permis et demandes reliés aux activités commerciales afin de financer les modifications réglementaires dans une logique d'offrir des permis plus chers mais plus permissifs, modernes et sans ambiguïtés. Il est mentionné que certains permis devrait rester à leur bas niveau actuel afin de ne pas décourager les citoyens de les demander. Par exemple, les permis de coupe d'arbres à 5 \$. A contrario, les frais de demande de dérogation pourraient être doublés puisqu'ils ne couvrent même pas les frais qui sont associé à leurs octrois (réunion du CCU) et que la hausse du prix pourrait amener certains citoyens à modifier leur plan plutôt que de défrayer un montant plus substantiel, ce qui serait positif. Il est donc recommandé de revoir les frais d'octroi de permis, au cas par cas.

Adoptée à l'unanimité des membres.

RÉSOLUTION 2023-49
POURSUITE- PROPOSITIONS DANS LE BUT DE MODIFIER LE RÈGLEMENT
318-18 CONSTITUANT LE COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME POUR Y
INTÉGRER LES NOUVELLES RESPONSABILITÉS D'UN CCUE
(RÉSOLUTION DU CONSEIL 37-23)

Faute de temps, le document de M. Thibault sera traité à nouveau lors de la prochaine réunion du CCU. L'analyse de la suite du règlement 318-18 concernant, notamment le chapitre traitant de la Régie interne sera abordé lors de la prochaine rencontre.

Adoptée à l'unanimité des membres.

RÉSOLUTION 2023-50
RÉCOMMANDATIONS DEMANDÉES POUR LA PROBLÉMATIQUE
D'ÉROSION DU CHEMIN DU LAC-À-LA-LOUTRE (RÉSOLUTION DU
CONSEIL 120-23)

Faute de temps, ce point sera traité en priorité lors de la prochaine réunion du CCU.

Adoptée à l'unanimité des membres.

RÉSOLUTION 2023-51
RÉDACTION DU PLAN D'IMPLANTATION POUR LA MISE EN ŒUVRE DES
OBJECTIFS PRIORISÉS DU PDE 2023 (RÉSOLUTION DU CONSEIL 129-23)

Il est proposé par monsieur François Thibault et résolu que, faute de temps, ce point sera traité lors de la prochaine réunion du CCU.

Adoptée à l'unanimité des membres.

RÉSOLUTION 2023-52

**COMMUNIQUER À LA POPULATION LA CRÉATION À VENIR DU CCUE ET
DES DIFFÉRENTS ASPECTS DU PLAN D'ACTION ENVIRONNEMENTALE
(RÉSOLUTION 37-23)**

Il est proposé par monsieur François Thibault et résolu que, faute de temps, ce point sera traité lors de la prochaine réunion du CCU.

Adoptée à l'unanimité des membres.

RÉSOLUTION 2023-53

**ORGANISATION D'UNE RENCONTRE AVEC UN REPRÉSENTANT DE LA
MRC DES LAURENTIDES SUR LES MATIÈRES RÉSIDUELLES ET LA
GESTION DES BACS**

Il est proposé par monsieur François Thibault et résolu que, faute de temps, ce point sera traité lors de la prochaine réunion du CCU.

Adoptée à l'unanimité des membres.

RÉSOLUTION 2023-54

**CONSERVATION DES TERRES ET CLAIMS MINIERES – SECTEUR DU LAC-À-
LA-LOUTRE**

Il est proposé par monsieur François Thibault et résolu que, faute de temps, ce point sera traité lors de la prochaine réunion du CCU.

Adoptée à l'unanimité des membres.

RÉSOLUTION 2023-55

**VARIA – PROPOSITION D'AJOUTER 4 RÉUNIONS SUPPLÉMENTAIRES PAR
ANNÉE**

CONSIDÉRANT QUE Monsieur François Thibault a informé les membres du CCU qu'il souhaite demander au conseil municipal la possibilité de tenir 4 rencontres du CCU

supplémentaires par année, soit 16 réunions au total, de sorte qu'il ne serait plus nécessaire de demander au conseil la permission de tenir des réunions supplémentaires au besoin;

CONSIDÉRANT QUE le comité a beaucoup de sujets à traiter et que plusieurs sont remis à des rencontres subséquentes;

CONSIDÉRANT QUE les membres du CCU sont favorables à ce que cette demande soit présentée au conseil municipal;

EN CONSÉQUENCE, le CCU recommande que M. François Thibault demande au conseil municipal la possibilité de tenir 4 rencontres du CCU supplémentaires par année, soit 16 réunions au total, de sorte qu'il ne serait plus nécessaire de demander au conseil la permission de tenir des réunions supplémentaires au besoin en cas de surcharge de sujets à traiter.

Adoptée à l'unanimité des membres.

RÉSOLUTION 2023-56

VARIA – PROPOSITION DE CRÉER UN COMITÉ D'ACTIONS ENVIRONNEMENTALES

Monsieur François Thibault lance l'idée que le conseil municipal pourrait être l'instigateur d'un nouveau comité d'actions environnementales constitué de membres bénévoles d'Huberdeau. Selon Monsieur Thibault, les membres de ce comité pourraient faire, par exemple, de la sensibilisation environnementale lors d'activités organisées par la Municipalité ou par d'autres comités.

Ce point devra être rediscuté en vue de proposer éventuellement des recommandations précises au conseil municipal.

Adoptée à l'unanimité des membres.

RÉSOLUTION 2023-57

PROCHAINE RÉUNION

Il est proposé par monsieur François Thibault et résolu :

Que la prochaine réunion soit tenue soit le 6, le 7 ou le 13 juillet 2023 de 12h00 à 14h00. Un sondage sera envoyé aux membres afin de sélectionner la date précise de la prochaine réunion.

Adoptée à l'unanimité des membres.

RÉSOLUTION 2023-58
LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE

Il est proposé par Monsieur Jonathan Pépin et résolu :

Que la séance soit levée vers 14h15.

Adoptée à l'unanimité des membres.

François Thibault
Président

Samuel Lapierre
Officier municipal en bâtiment et environnement