

PROVINCE DE QUÉBEC
MUNICIPALITÉ DE SAINT-FRANÇOIS-DE-L'ÎLE-D'ORLÉANS
M.R.C. DE L'ÎLE-D'ORLÉANS
PROCÈS-VERBAL

OBJET : Règlement d'urbanisme :

- **Règlement numéro 021-172 sur le Plan d'urbanisme**
- **Règlement numéro 021-173 Zonage**
- **Règlement numéro 021-174 Lotissement**
- **Règlement numéro 021-175 construction**
- **Règlement numéro 021-176 permis et certificats**

À la séance publique de consultation du conseil municipal de Saint-François-de-l'Île-d'Orléans tenue dans la grande salle du centre le Sillon, 554, rue Lemelin, le lundi 13 septembre 2021 à 20 h, sous la présidence de **Madame Lina Labbé, mairesse.**

Sont présents :

- Maude Nadeau, conseillère siège numéro 1 ;
- Lauréanne Dion, conseillère siège numéro 2 ;
- Patrick Morin, conseiller siège numéro 3 ;
- Gaston Beaucage, conseiller siège numéro 4 ;
- Dominique Labbé, conseiller siège numéro 5.

Est absente :

- Murielle Lemelin, conseillère siège numéro 6.

Secrétaire d'assemblée : Marco Langlois, directeur général/secrétaire-trésorier.

ORDRE DU JOUR

1. Ouverture de la séance ;
2. Lecture et adoption de l'ordre du jour ;
3. Présentation des projets de règlement ;
4. Période de questions ;
5. Clôture de la séance.

Item 1 Ouverture de la séance

Les membres du conseil présents à l'ouverture de la séance, formant quorum, l'assemblée est déclarée régulièrement constituée par la présidente.

Item 3 Lecture et adoption de l'ordre du jour

L'ordre du jour est adopté sur proposition de Dominique Labbé avec l'appui de Maude Nadeau.

Résolu à l'unanimité des conseillères et conseillers présents

Item 4 Présentation du projet de règlement

Madame Lina Labbé, mairesse fait un résumé des projets de règlement.

Les membres du conseil présents et le secrétaire d'assemblée interviennent au besoin pendant la présentation et la période de questions.

But des règlements

Les règlements proposés représentent une refonte des règlements d'urbanisme de la Municipalité dans le but de respecter le schéma d'aménagement révisé de la MRC de l'Île d'Orléans qui lui doit respecter le Plan métropolitain d'aménagement et de développement de la Communauté métropolitaine de Québec :

- Uniformiser les termes et définitions des règlements en vigueur sur le territoire de l'Île d'Orléans ;
- Réviser et harmoniser les règles applicables en urbanisme sur le territoire de Saint-François.

Item 5 Période de questions

Note : En raison de la durée exceptionnelle de la période de questions il est impossible de reproduire ici l'intégralité des questions et réponses. Le résumé sera complété par des documents soumis par trois intervenants et par l'enregistrement audio de la séance qui sera conservé dans les archives municipales.

Première intervenante : Caroline Roberge, de Saint-François-de-l'Île-d'Orléans ;

- Intervention sur l'autorisation du schéma d'aménagement en 2018 par la CPTAQ . Ce ne serait pas plutôt le MAPAQ ?
 - o Réponse nous ne sommes pas certain, mais l'information sera vérifiée.
- Question par rapport à l'intervention en lien avec le lot 190 (scouts)
 - o Réponse dans le processus depuis le PMAD de la CMQ il y a la reconnaissance de la présence d'un camp d'été pour les scouts d'où l'acceptation de la modification l'affectation.

- Question sur les résidences de tourisme : Il y a des limitations en zone de villégiatures et dans le village, mais qu'en est-il pour le reste du territoire principalement situé en zone agricole ?
 - o La récente modification de la Loi qui définit les règles applicables aux résidences de tourisme fait en sorte que mis à part les résidents qui voudront pratiquer l'économie de partage, les non-résidents, qui voudront louer des maisons en zone agricole, devront obtenir une autorisation de la CPTAQ.
- Intervention demandant d'étudier la possibilité d'interdire les résidences de tourisme dans la réglementation.
 - o La Municipalité est en attente d'un projet de loi sur le sujet et la Municipalité va adapter sa réglementation.
 - o La grille de zonage du projet de règlement de zonage ne le permet pas.

Deuxième intervenant : Charles Godin, de Saint-François-de-l'Île-d'Orléans

Question sur le possible développement du boisé de la Fabrique lot 192 ?

Réponse : Historique de l'établissement du lot 192 dans l'ancien plan d'urbanisme. Échange sur les motifs de mise en place d'un PAE applicable à lot pour protéger le site. Le conseil n'a pas l'intention de développer le site et a adopté le PAE pour protéger le site.

Troisième intervenant Michel Gauthier, de Saint-François-de-l'Île-d'Orléans. Aspect sur la consultation sur le Plan d'urbanisme. Monsieur Gauthier fait la lecture d'un document qui est déposé et qui sera porté aux archives municipales.

Retour sur le sujet du PAE pour le lot 192. Demande de classer le lot en conservation.

La réponse précédente est répétée à l'effet que le conseil désire encadrer tout possible développement de ce secteur.

Quatrième intervenante Nathalie Lemelin, de Saint-François-de-l'Île-d'Orléans

- Est-ce que le but du Plan d'urbanisme est d'urbaniser Saint-François et générer de l'achalandage touristique ?
 - o Réponse un plan d'urbanisme c'est une vision de l'avenir. Ça ne veut pas dire que ce qui y est écrit sera nécessairement réalisé. L'adoption d'un Plan d'urbanisme est obligatoire et doit respecter le PMAD et le schéma d'aménagement.
- Retour sur le sujet du PAE pour le lot 192.
- Question sur le lot 190. Début par un commentaire.

- Depuis 2 ans les propriétaires prétendent avoir un droit acquis de camping commercial combien de temps va-t-on tolérer des demandes de reconnaissances de droits acquis ?
 - o Réponse pour le moment il y a un dossier de plainte ouvert sur cette propriété, les propriétaires du site ont redéposé une demande de reconnaissance de droits acquis à la CPTAQ en ajoutant de la documentation. Ils ont obtenu une reconnaissance sur une petite partie de leur propriété.
 - o La Municipalité est en attente de la décision de la CPTAQ pour la suite du dossier.
- Pourquoi une réforme complète à 2 mois des élections ?
 - o Réponse : Le processus aurait dû être fait depuis 6 à 8 mois parce que nous avons des délais à respecter, mais la situation sanitaire a bloqué le processus. Nous aurions pu le faire en début de 2021 par écrit, mais le conseil préférerait attendre de pouvoir tenir une séance avec public.
- Question sur l'implantation d'une station-service ?
 - o Madame Labbé explique pourquoi il y a cette mention dans le plan d'urbanisme.
- Pourquoi est-ce qu'on nous consulte sur un document qui n'est pas la réalité ?
 - o Un Plan d'urbanisme c'est une vision, ça ne veut pas dire que ça va se faire. La Municipalité n'a pas le choix d'adopter un Plan d'urbanisme.

Cinquième intervenant Patrick Lachance, de Saint-François-de-l'Île-d'Orléans

Monsieur Lachance débute par un commentaire sur le Plan d'urbanisme. En particulier sur la formulation du texte en lien avec le possible développement du lot 192.

- Question sur le possible développement de sentier et de belvédère à la Pointe d'Argentenay ? Est-ce qu'un autre document existe pour donner plus de détails à ce projet ? Qu'est-ce que pourrait représenter cet élément pour la pointe d'Argentenay ?
 - o Il y a un projet de Nature Québec pour développer des sentiers d'interprétation. Le terrain des scouts a été classé en récréotouristique pour représenter la présence d'un camp de vacances des scouts depuis les années soixante et malgré cela les normes applicables proposées demeurent inchangées et toutes les activités exercées par les scouts le seront par droits acquis. Explication également du processus décisionnel du conseil en lien avec l'usage exercé sur le lot 190.

Sixième intervenante Valérie Lemelin, de Saint-François-de-l'Île-d'Orléans

- Comment la Municipalité prévoit mettre en place le projet vert bleu blanc ?
 - o Nous ne sommes pas attardés sur ce projet expressément. Nous avons connaissance des projets des trames vertes, des trames bleues établies par la CMQ. Mais nous allons vérifier le tout.
- Vous n'êtes pas au courant des détails du projet. Si vous n'êtes pas au courant, vous devez le retirer du plan d'urbanisme.
 - o Des vérifications seront faites.

Discussions ensuite sur le contenu du plan d'urbanisme.

Discussions sur la piste cyclable et sur le réseau vert, bleu et blanc métropolitain de la Communauté métropolitaine de Québec.

Pourquoi ne pas avoir catégorisé le milieu humide du boisé de la Fabrique. Lien avec le PRMHH. Explication sur la justification du règlement sur les PAE en lien avec le boisé de la Fabrique.

Question en lien avec l'établissement d'un droit acquis.

Retour sur le dossier des scouts et sur l'établissement des droits acquis.

Question en lien avec le développement durable mentionnée dans le plan d'urbanisme.

Un exemple est donné avec la rue Lemelin.

Septième intervenante : Caroline Roberge, de Saint-François-de-l'Île-d'Orléans ;

Discussions sur le Plan d'urbanisme, le principe de la consultation publique. Difficulté de comparaison entre les anciens règlements d'urbanisme et les nouveaux règlements. Retour sur l'obligation de concordance.

Commentaires sur le contenu du Plan d'urbanisme.

Notamment sur les nombreux chemins privés, sur l'utilisation du sol et autre point.

Commentaires sur la présence commerciale dans le Plan d'urbanisme.

Commentaires sur les tableaux statistiques.

Retour sur le boisé de la Fabrique.

Commentaires sur le transport et en particulier sur la circulation en hiver.

Commentaires sur la gestion patrimoniale du site.

Commentaire sur l'affectation sur le lot 190 et retour sur l'historique récent des événements en lien avec ce lot.

Demande de modifier la définition de camping rustique dans le projet de règlement de zonage pour retirer le terme prêt à camper de la définition.

Huitième intervenant : Jean Houle, de Saint-François-de-l'Île-d'Orléans

Question sur les dernières transactions et sur les changements d'usage de résidence d'habitation en résidence de tourisme.

- Est-ce exact qu'il n'y a aucune norme dans les règlements actuels qui encadrent ces opérations ?

- Non, il n’y a aucune norme. Ceci est un élément qui justifie de compléter l’adoption des nouveaux règlements.
- En appliquant les nouvelles normes, avez fait des études pour déterminer combien de résidences de tourisme actuelles seraient conformes ?
 - Réponse les résidences de tourisme actuelles pourront se réclamer d’un droit acquis. Explication des normes proposées qui auront pour conséquence de limiter l’ajout de nouvelle résidence de tourisme.
 - Explication sur la gestion actuelle des résidences de tourisme via le règlement sur les nuisances.
 - Le conseil reste en attente de la future loi sur les résidences de tourisme.

Neuvième intervenant : Ivan Ménard, de Saint-François-de-l’Île-d’Orléans
 Commentaires sur le plan d’urbanisme. En lien avec l’ajustement du texte avec les intentions réelles du conseil municipal. Retour sur la mention de station-service. Retour sur le dossier du terrain des scouts et sur l’affluence du site.

La question sera prise en délibéré.

Dixième intervenant : Normand Gagnon, de Saint-Pierre-de-l’Île-d’Orléans
 Retour sur le Plan de zonage et lien avec les changements climatiques, les forêts et les milieux humides.

Onzième intervenant : Andrew Webb, de Saint-François-de-l’Île-d’Orléans
 Question sur la route bleu, blanc, vert. Pourquoi est le projet est dans le Plan d’urbanisme. Détails sur le projet. Retour sur la piste cyclable. Piste Félix-Leclerc. Halte pour les kayaks du côté Nord de la Municipalité. Discussion sur le terrain des scouts.

Discussion sur les milieux humides et les impacts sur la présence par exemple des camps de chasse.

La question sera prise en considération.

Retour sur les activités exercées par les scouts sur le lot 190. Demande de retirer le terme récréotouristique pour le lot.

Réponse sur l’usage exercé traditionnellement sur ce lot.

Douzième intervenante : Natalie Dufour, de Saint-François-de-l’Île-d’Orléans

- Question sur les résidences de tourisme existantes lors de l’entrée en vigueur des nouveaux règlements auront-il le bénéfice d’un droit acquis ?
 - Ceux qui ont fait les demandes qui sont conformes avec la CITQ et qui opèrent leurs résidences pourront continuer. (Prouver qu’ils exercent l’usage)
- Question aux élus avez-lu le Plan d’urbanisme ? Réponse oui.

Demande de reporter la décision.

Nous ne pouvons pas reporter. Nous pouvons modifier.

Explication sur le processus.

Treizième intervenant Michel Gauthier, de Saint-François-de-l'Île-d'Orléans.

Est-il possible de modifier l'affectation du boisé de la Fabrique ?

La question sera prise en considération par le conseil.

Retour sur le PAE du boisé de la Fabrique.

Quatorzième intervenante : Caroline Roberge, de Saint-François-de-l'Île-d'Orléans ;

- Est-ce que le règlement sur la Plan d'urbanisme est susceptible d'approbation référendaire ?
 - o Non. Ce sont les règlements de zonage et de lotissement qui font l'objet de l'approbation par les personnes habiles à voter.

Quinzième intervenante Nathalie Lemelin, de Saint-François-de-l'Île-d'Orléans

Commentaires sur la soirée et sur le processus du contenu du Plan d'urbanisme.

38 personnes étaient présentes à la rencontre.

Item 6 **Clôture de la séance**

L'ordre du jour étant épuisé, la présidente déclare la clôture de la séance, il est 22 h 36.

* En signant le présent procès-verbal, la mairesse reconnaît avoir signé toutes et chacune des résolutions y figurant.