Municipalité de St-Didace

EXTRAIT du procès-verbal de la séance régulière du conseil de la municipalité de Saint-Didace, tenue à la salle du sous-sol de l'école Germain-Caron, lundi le 18 mars 2019 à 19h30 et à laquelle sont présent formant quorum sous la présidence du maire, monsieur Yves Germain les membres du conseil suivant : Mme Julie Maurice, Mme Élisabeth Prud'homme, Mme Jocelyne Bouchard, Mme Jocelyne Calvé, M. Jacques Martin et M. Pierre Brunelle.

2019-03-052 **Adoption du 2eme projet de résolution relative à la demande de PPCMOI – lot 5 126 686**

Identification du site concerné
Matricules : 2442-17-4142
Cadastre : 5 126 686, du cadastre de la Municipalité de Saint-Didace
Adresse : terrain chemin des Œillets, secteur Lac Rouge
Demande : PPCMOI-2018-0006

CONSIDÉRANT que la Municipalité de Saint-Didace a adopté le règlement 314-2017-06 relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI), afin que le développement de la villégiature et des activités récréo-touristiques méritent un encadrement spécifique, et que ce règlement est en vigueur;

CONSIDÉRANT que ce règlement permet au conseil d'autoriser, sur demande et aux conditions qu'il détermine, un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI);

CONSIDÉRANT que le règlement de zonage n° 060-1989-02 ne permet pas la construction de plus d'un bâtiment principal sur un même lot dans la zone où se trouve le site visé par le projet;

CONSIDÉRANT la demande de monsieur Yvan Lefrançois (dit le Promoteur) à l'égard d'un projet de PPCMOI visant la construction de sept (7) résidences ainsi qu'un chemin cadastré et carrossable sur le lot numéro 5 126 686, tel qu'illustré initialement sur le plan de lotissement de l'arpenteur Denis Lahaie, daté du 12 juillet 2018 (minute 10988, dossier #4659);

CONSIDÉRANT la recommandation non favorable du Comité consultatif d'urbanisme émise lors de sa réunion du 26 novembre 2018, laquelle exprime certaines préoccupations pertinentes et justifiées, mais dont le Promoteur pourrait répondre de manière conditionnelle à l'approbation de son projet;

CONSIDÉRANT les recommandations du Service des incendies de la MRC de D'Autray, dans sa correspondance du 25 septembre 2018 avec le Service d'inspection, concernant les exigences en matière de sécurité civile relativement à la construction du chemin d'accès au site et de l'obligation d'un rondpoint à son extrémité – chemin et rondpoint devant être suffisamment larges pour assurer une circulation efficiente des véhicules d'urgence;
CONSIDÉRANT que, relativement au critère d'évaluation a) de l'article 3.2.1 du règlement de PPCMOI, l'implantation projetée de sept (7) résidences, incluant les installations septiques et les puits, pourrait avoir un impact sur le milieu d'insertion, notamment par un important déboisement;

CONSIDÉRANT que, relativement au critère d'évaluation d) de l'article 3.2.1 du règlement de PPCMOI, la qualité d'intégration du projet n'est pas définie comme étant en respect avec la topographie, le drainage naturel, la végétation et les milieux humides;

CONSIDÉRANT que, relativement au critère d'évaluation e) de l'article 3.2.1 du règlement de PPCMOI, la mise en valeur du couvert forestier n'est pas démontrée;

CONSIDÉRANT que, relativement au critère d'évaluation g) de l'article 3.2.1 du règlement de PPCMOI, l'application des marges de recul entre certains bâtiments est insuffisante afin de préserver suffisamment d'arbres pour maintenir le caractère boisé du site;

CONSIDÉRANT que, relativement au critère d'évaluation h) de l'article 3.2.1 du règlement de PPCMOI, la qualité de la bande riveraine risque d'être affectée par la construction du chemin;

CONSIDÉRANT que, relativement au critère d'évaluation i) de l'article 3.2.1 du règlement de PPCMOI, la sécurité liée aux accès pour les véhicules automobiles et les piétons n'est pas assurée étant donné l'étroitesse du chemin et son actuel caractère non carrossable;

CONSIDÉRANT que le site visé par le projet abrite potentiellement un habitat faunique de qualité où se trouveraient des milieux humides, aquatiques aux riverains aux abords ou dans un lac;

CONSIDÉRANT que l'implantation de sept (7) résidences porte le risque beaucoup trop élevé d'occasionner un déboisement quasi-total de la presqu'île, et qu'une réduction du nombre de résidences à cinq (5) permettrait d'assurer sans équivoque une meilleure harmonie entre le développement résidentiel et le milieu naturel du site;

CONSIDÉRANT que le règlement sur les PPCMOI a pour objectif de « favoriser un développement qui s'harmonise à son milieu d'insertion » et qu'il est « dans l'intérêt de l'ensemble des citoyens de la municipalité de Saint-Didace de conserver un contrôle sur les projets de développement dans les milieux sensibles »;

CONSIDÉRANT que le projet, dans le cadre du règlement sur les PPCMOI, est assujetti aux procédures référendaires et aux personnes habiles à voter tel qu'une modification au règlement de zonage;

CONSIDÉRANT que le préambule de ce premier projet de résolution en fait partie intégrante pour valoir à toutes fins que de droit;

EN CONSÉQUENCE, sur la proposition de madame la conseillère Jocelyne Bouchard , appuyée par madame la conseillère Julie Maurice , le Conseil de la Municipalité de Saint-Didace adopte conditionnellement le deuxième projet de résolution conformément aux dispositions du règlement 314-2017-06 visant la délivrance des permis nécessaires à Monsieur Yvan Lefrançois pour permettre la construction non pas de sept (7), mais de cinq (5) maisons et leurs infrastructures domestiques, de même que le chemin les desservant, sur le lot n° 5 126 686.

Toutefois, pour l'approbation du projet, le Conseil exige le respect des conditions suivantes :

1. Une bande riveraine de 15 mètres devra être respecté dans son intégralité sur l'ensemble du site à l'exception des aménagements prévus ou acceptés aux articles 2, 11 c et 13;

2. Les plans de construction du chemin devront non seulement obtenir les approbations des différents ministères provinciaux en matière d'autorisation environnementale, mais également **satisfaire préalablement** les attentes des Services d'incendie de la MRC de D'Autray en matière de sécurité civile et en obtenir une autorisation écrite;

3. Afin de maintenir le caractère naturel du site et d'éviter tout déboisement non nécessaire, le Promoteur devra déposer un plan illustrant la coupe des arbres en fonction de la construction de cinq (5) résidences projetées;

4. Le Promoteur devra déposer un plan topographique préparé par un arpenteur illustrant la bande riveraine d'une largeur de 15 mètres, le drainage naturel du chemin et des terrains, et ceci, en fonction de la topographie et de la végétation du site d'insertion;

5. Les marges de reculs entre les bâtiments doivent être de plus de vingt (20) mètres – sous cette condition, la résidence numérotée #6 sur le plan initial pourra être déplacée ou retirée;

6. La superficie maximum d'implantation des bâtiments principaux devra être de 145 mètres carrés;

7. Les bâtiments principaux peuvent avoir deux (2) étages, mais ne peuvent dépasser huit (8) mètres de hauteur et devront se limiter à 3 chambres maximum;

8. Un espace de dégagement sans arbre de trois (3) mètres maximum autour des bâtiments principaux est autorisé;

9. Sur les bâtiments accessoires :

    a) Les garages détachés ne sont pas autorisés;

    b) Seulement un (1) bâtiment accessoire d'une superficie maximale de quatorze (14) mètres carrés, et d'une hauteur maximale de quatre (4) mètres, est autorisé par résidence;

    c) Le bâtiment accessoire ne peut pas se situer à une distance de plus de sept (7) mètres du bâtiment principal, à moins d'éviter toute coupe d'arbres;

    d) Le bâtiment accessoire peut être, au choix du propriétaire, une remise à jardin, un abri à buches, une pergola ou un pavillon (gazebo) abritant ou non un spa;

    e) Il est autorisé de construire des bâtiments accessoires communs pour deux, trois ou quatre résidences, ayant comme superficie maximale cinq (5) mètres carrés additionnés de cinq (5) mètres carrés par habitation. Cette construction ne peut avoir plus de quatre (4) mètres de hauteur et doit se situer à plus de 15 mètres de toute habitation;

    f) Les piscines ne sont pas autorisées;

g) Les spas sont autorisés, mais doivent se situer à une distance maximale de six (6) mètres du bâtiment principal à moins d'éviter toute coupe d'arbres; et doivent respecter l'ensemble des autres dispositions inscrites dans la règlementation de zonage;

h) Un espace de dégagement sans arbre d'un (1) mètre maximum autour des constructions accessoires est autorisé, sauf si la distance règlementaire au bâtiment principal est dépassée;

10. Les espaces de stationnement et les allées véhiculaires pour chaque bâtiment principal ne peuvent dépasser six (6) mètres de large et douze (12) mètres de longueur – sous cette condition, la résidence numérotée #7 sur le plan initial pourra être retirée ou déplacée de manière à être rapprochée du chemin principal.

    L'asphaltage ou le bétonnage des espaces de stationnement, des allées véhiculaires et des allées piétonnes est interdit. Toutefois, les aménagements avec des surfaces perméables écologiques comme la poussière de roche, la criblure de pierre, les pavés perméables ou les dalles de béton alvéolées sont autorisés.

11. L'aménagement des terrains doit demeurer naturel :

    a) Sauf pour leur drainage, le remblaiement ou le déblaiement des terrains est interdit : la morphologie naturelle des terrains doit être respectée et conservée;

    b) La végétation naturelle doit être maintenue en place et entretenue de manière à garder son aspect naturel;

    c) Les allées et accès au lac sont aménagés de manière naturelle; les passerelles et escaliers sur pilotis sont permises;

12. Si cela est possible, les éléments épurateurs de deux résidences voisines doivent être mis en commun afin d'éviter le plus possible la coupe des arbres;

13. Pour chacune des résidences, à l'arrière de celle-ci, une fenêtre de vue sur le lac de quatre (4) mètres linéaire est permise. Si cette ouverture n'est pas déjà existante naturellement, une coupe d'arbres sera autorisée sur une largeur de quatre (4) mètres de la résidence à la rive;

14. Toute construction ou aménagement de terrain doit viser la coupe d'arbres nécessitant le moins d'arbres à abattre – l'économie des arbres en place doit être priorisée;

15. Le Promoteur devra céder à la Municipalité les lots n° 5 197 444 et 5 402 913 formant une ile et une partie d'ile, afin que ces secteurs soient sous la protection de la Municipalité;

16. Le Promoteur devra déposer une garantie financière de dix-mille dollars (10 000$) à la Municipalité, laquelle garantie lui sera remboursée à la finition complété et conforme de l'ensemble du projet, respectant ainsi la totalité desdites conditions, suite à l'inspection et l'approbation du responsable de la délivrance des permis et des inspections.

Outre ces conditions, toute autre norme ou disposition de la règlementation municipale s'applique.

Adopté à l'unanimité

Certifiée copie conforme
Sujette à l'approbation des procès-verbaux
Donné à Saint-Didace
Ce 20 mars 2019

Chantale Dufort

Chantale Dufort
Directrice générale