



## Municipalité de Duhamel

1890, rue Principale  
Duhamel (Québec) J0V 1G0

### PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE DE CONSULTATION PUBLIQUE

**Tenue le 29 novembre 2025, à 10 h, à la salle du centre communautaire 1890 rue Principale, Duhamel, et portant sur le projet de règlement intitulé :**

#### Objets de la consultation

- Projet de règlement n° 2025-10 et 2025-11 modifiant le Plan d'urbanisme ;
- Projet de règlement n° 2025-13, 2025-14, 2025-15 et 2025-16 modifiant le Règlement de zonage ;
- Projet de règlement n° 2025-09 modifiant le Règlement sur les dérogations mineures.

#### Sont présents :

Monsieur David Pharand, **maire**

Monsieur Gilbert Brosseau, **président du CCU et conseillé**

Madame Brigitte Mironchuck, **conseillère**

Madame, Marie-Céline Hébert, **conseillère**

Monsieur Michel Longin **conseillé**

Madame Elsa Dussault, **membre du CCU**

Madame Mireille Tousignant, **membre du CCU**

#### Personnes-ressources :

Madame Lydia Grenier, **officière municipale en bâtiment et en environnement**

L'assemblée de consultation publique porte sur les premiers projets de règlements mentionnés à l'avis public et est ouverte à 10 h, sous la présidence de M. Gilbert Brosseau, président du comité consultatif d'urbanisme (CCU), et en présence de M. David Pharand, maire de la Municipalité de Duhamel.

En ouverture de séance, M. Pharand informe les personnes présentes du processus entourant une consultation publique, de son objectif et de son importance, en précisant qu'il s'agit d'une occasion pour la population de poser des questions, formuler des commentaires et soumettre des suggestions relatives aux projets de règlements présentés.

M. Gilbert Brosseau, président du CCU, prend ensuite la parole pour rappeler que depuis 2023, le comité a réalisé un travail considérable sur les projets de règlements en tenant compte des demandes des citoyens et des recommandations du département d'urbanisme. Il souligne que toutes les modifications réglementaires présentées doivent être conformes aux orientations du Schéma d'aménagement et de développement de la MRC Papineau.

À la suite de ces allocutions, Mme Lydia Grenier, officière municipale en bâtiment et en environnement, explique le contenu et l'objectif de la présentation qui suivra, laquelle détaillera les projets de règlements soumis à la consultation. La présentation débute alors officiellement.

#### **1. Partie 1 : Modifications ne nécessitant pas d'approbation référendaire**

##### **1.1 Règlement sur les dérogations mineures**

La modification vise à abroger le sous-paragraphe qui interdisait d'accorder une dérogation mineure pour l'abattage d'arbres dans une zone sensible. Cette restriction s'est avérée problématique, notamment après des événements climatiques comme le derencho, où des propriétaires ne pouvaient obtenir l'autorisation de retirer des arbres endommagés sur leur terrain. Le changement permettra au Comité consultatif d'urbanisme (CCU) d'analyser ces demandes au cas par cas.

## **Question/Commentaire :**

Un citoyen demande des précisions sur les procédures relatives à l'abattage d'arbres, notamment sur la nécessité d'obtenir une autorisation préalable et sur le nombre de permis annuellement délivrés par la municipalité. Il souhaite également obtenir des informations sur les coûts associés à ce type de demande.

M. David Pharand **et** Mme Lydia Grenier, expliquent qu'un permis est généralement requis pour l'abattage d'un arbre dont le tronc mesure 10 cm de diamètre ou plus, particulièrement dans le périmètre urbain ou dans une bande riveraine. Sur l'ensemble du territoire, une superficie minimale de 60 % du terrain doit demeurer à l'état naturel. Il est recommandé aux citoyens de contacter la municipalité en cas de doute pour vérifier si une autorisation est nécessaire.

### **1.2 Plan d'urbanisme – Projets de développement résidentiel**

La modification vise à inscrire deux projets de développement résidentiel au plan d'urbanisme, conformément aux exigences du schéma d'aménagement de la MRC. Ces projets, situés hors du périmètre urbain, impliquent la création ou le prolongement d'une rue.

Projet 1 : Domaine du Lac-Venne : Création de 22 terrains.

Projet 2 : Domaine du Corroyeur : Création de 34 terrains.

Ces projets devront respecter des conditions strictes imposées par la MRC, notamment un développement par phases successives. Une phase devra être complétée à 50 % (en secteur riverain) ou 75 % (en secteur non riverain), incluant la construction, avant que la suivante puisse commencer.

La discussion a porté sur le fait que la MRC limite la municipalité à un maximum de trois projets de ce type hors périmètre urbain. La municipalité ne peut refuser un projet conforme à la réglementation sur un terrain privé, mais doit gérer les trois emplacements disponibles. Des préoccupations ont été soulevées par les citoyens concernant :

- a) L'augmentation de la densité ;
- b) L'impact sur les lacs ;
- c) La protection de l'environnement ;
- d) Le processus de décision qui semble répondre aux demandes des promoteurs ;
- e) L'inquiétude que les futures propriétés deviennent des résidences de tourisme de location de courte durée ;

Il a été précisé que les promoteurs financent les nouvelles infrastructures (chemins) et que toute la réglementation environnementale en vigueur doit être respectée. Les permis d'abattage d'arbres sont délivrés individuellement pour chaque lot au moment de la demande de permis de construire, ce qui empêche un déboisement massif préalable. Concernant la location à court terme, il a été précisé qu'un contingentement est appliqué sur l'ensemble du territoire et qu'actuellement les contingents dans zones à proximité est déjà atteints.

### **1.3. Modifications techniques au plan d'urbanisme**

Plusieurs modifications techniques sont proposées pour assurer la concordance entre le plan d'urbanisme et les règlements.

Le plan sera modifié pour indiquer que l'ouverture de nouvelles rues peut être autorisée dans les aires d'affectation « foresterie » et « villégiature », et non dans une seule aire.

Il sera ajouté que les projets d'ouverture de rue en zone de foresterie sont autorisés, sous réserve de l'approbation du conseil municipal.

La superficie minimale des terrains hors périmètre urbain dans le plan d'urbanisme sera ajustée de 7 000 m<sup>2</sup> à 4 000 m<sup>2</sup> pour correspondre au règlement sur le lotissement, modifié lors de la dernière révision quinquennale.



## Municipalité de Duhamel

1890, rue Principale  
Duhamel (Québec) J0V 1G0

Discussion entourant l'incompréhension pour laquelle la municipalité a procédé une révision à la baisse des superficies minimales applicable à la création d'un nouveau lot lors de la dernière révision quinquennale (2023).

### 1.4. Ajout d'une zone de conservation

Une nouvelle zone de conservation sera créée pour protéger le cours d'eau reliant le lac Iroquois et le lac du Chevreuil. Ce secteur n'était pas protégé jusqu'à présent. Aucune construction ou modification du terrain ne sera permise dans cette zone.

Discussion entourant la possibilité de faire l'ajout d'une zone de conservation sur la rivière Ernest et sur l'application réglementaire et la localisation des zones de conservation existantes.

### 1.5. Hameaux d'hébergement – Normes de construction

De nouvelles règles sont créées pour encadrer le développement de «hameaux d'hébergement», soit des regroupements de mini-chalets destinés au tourisme. Les normes principales incluent :

- a) Un maximum de cinq mini-chalets par terrain, d'une superficie de 30 à 50 m<sup>2</sup> chacun.
- b) Des installations septiques adaptées de type commercial.
- c) Le respect de toutes les normes en vigueur, notamment concernant le défrichage et les marges de recul.
- d) L'interdiction de construction dans la bande riveraine.
- e) Cet usage sera permis uniquement dans une zone spécifique qui sera présentée dans la deuxième partie de la consultation.

### 1.6. Abris d'auto temporaires

La modification permettrait de laisser en place un abri d'auto temporaire toute l'année, sous conditions : un maximum de deux par terrain, maintenu en bon état. Dans le périmètre urbain, ils ne seraient pas autorisés en cours avant.

Des citoyens ont exprimé des inquiétudes quant à la pollution visuelle et à l'utilisation de ces structures pour de l'entreposage. Il a été noté que ces commentaires seront pris en compte par le conseil.

### 1.7. Enseignes électroniques

Le règlement sur l'affichage sera modifié pour autoriser les enseignes électroniques. Ce changement est motivé par le projet de la municipalité d'installer un tel panneau à l'entrée du village.

### 1.8. Unités d'habitation accessoires (UHA)

Conformément à une nouvelle loi provinciale et pour s'harmoniser avec les autres municipalités de la MRC, un règlement encadrant les unités d'habitation accessoires (UHA) est proposé. Il vise à permettre la création d'un logement secondaire sur une propriété (attaché, détaché ou au-dessus d'un garage) pour pallier la pénurie de logements. Ces unités sont strictement réservées à la location à long terme (31 jours et plus) et doivent respecter des normes de construction strictes, incluant des entrées et des installations septiques indépendantes. Il a été précisé que les citoyens peuvent dénoncer les locations illégales à court terme auprès de Revenu Québec.

## **2. Partie 2 : Modifications sujettes à approbation référendaire**

Pour cette partie, il est expliqué que si les modifications finales adoptées par le conseil ne conviennent pas aux citoyens, ceux-ci pourront signer un registre pour demander la tenue d'un référendum sur les points contestés. Le conseil pourra choisir de retirer les articles concernés ou de les maintenir. Les commentaires écrits sont également acceptés jusqu'au 5 décembre.

## **2.1. Ajout d'une zone de conservation (002.4 CN)**

La création de la zone de conservation entre le lac Iroquois et le lac du Chevreuil, présentée en première partie, est sujette à l'approbation référendaire. Une grille de spécification (002.4 CN) sera créée pour cette zone, confirmant son statut non constructible.

## **2.2. Zone 113 M – Établissement érotique**

Dans la zone 113 M (secteur du Motel du Lac-Simon), où l'usage « établissement érotique » est déjà permis, une modification ajoutera une distance de séparation minimale de 350 mètres entre un tel établissement et toute résidence unifamiliale. Cette mesure vise à mieux encadrer un usage que la municipalité est tenue d'autoriser quelque part sur son territoire pour éviter qu'il ne soit permis partout par défaut.

## **2.3. Zones 013 V et 026 V – Contingentement des résidences de tourisme**

Dans les zones 013 V (lac Gagnon-Ouest) et 026 V (secteur du Petit Lac-Preston), on dénombre actuellement trois résidences de tourisme alors que le règlement en autorise deux. Pour régulariser cette situation non conforme découlant de droits acquis ou de périodes transitoires de la loi, la modification tolérera les trois établissements existants. Cependant, lorsqu'un de ces établissements cessera ses activités, le droit ne sera pas renouvelable, et le nombre d'autorisations dans la zone reviendra à deux.

## **2.4. Zone 024 V – Hameaux d'hébergement**

Il est proposé de permettre l'usage « hameau d'hébergement » dans la zone 024 V (secteur Club des Douze). La limite de cette zone sera également déplacée pour suivre les limites de propriété, simplifiant ainsi la réglementation pour les propriétaires concernés. L'objectif est de diversifier l'offre touristique avec un concept à faible empreinte environnementale. Des modifications techniques connexes ajouteront la définition et l'usage « hameau d'hébergement léger » aux règlements.

## **2.5. Zone 106 P – Changement de zonage**

La zone 106 P (Publique), où se trouve le bâtiment du Club des Maraudeurs, sera transformée en zone 106 M (Mixte). Cette nouvelle zone permettra les commerces liés aux véhicules et aux embarcations marines motorisés.

## **2.6. Modifications terminologiques – Unités d'habitation accessoires**

Dans l'ensemble des règlements, le terme « logement additionnel » sera remplacé par « unité d'habitation accessoire » pour assurer la concordance et l'uniformité avec le nouveau cadre réglementaire.

## **3. Fermeture de la séance**

Mme Grenier remercie les citoyens pour leur participation active et respectueuse. Il est assuré que tous les commentaires ont été enregistrés et seront analysés par le CCU et le conseil municipal avant l'adoption des projets de règlement finaux.