

**Comité consultatif urbanisme (CCU)**

**Ivry-sur-le-Lac**

Rapport au Conseil

Projet de développement domiciliaire

Chemin du Lac de la Grise (PDLG)

(Version française, English version also available)

2012-01-05

**Contenu :**

- 1) Mandat
- 2) Méthodologie
- 3) Points importants identifiés
- 4) Actions requises
- 5) Annexe

**Mandat :**

Le CCU soumet son rapport concernant la demande de PDLG (section 5, page 25 de leur document de présentation), «...que la municipalité d'Ivry-sur-le-Lac accepte la planification ci-incluse par résolution municipale, s'étant entendue que l'application terrain saura s'ajuster à cette idéologie de planification».

Le CCU soumet les recommandations ci-dessous et propose les actions recommandées pour le Conseil, PDLG, le CCU et l'association des propriétaires (L'Association pour l'amélioration du Lac Manitou et de ses environs). Également, en annexe, plusieurs photos pertinentes pour l'étude sont incluses.

**Méthodologie :**

La méthodologie du CCU est la suivante :

- Présentation de l'application de PDLG par l'inspecteur municipale
- Présentation de l'application par l'équipe du projet de PDLG
- Visite du terrain proposé pour le développement par les membres du CCU
- Sessions d'études et d'échange par les membres du CCU
- Visites et observations de
  - L'Ecoparc du cerf, Val-David
  - Plusieurs projets de développement à Ivry, Ste-Agathe et St-Faustin
- Consultation des bases de données immobilières
- Consultation des sites web du Gouvernement du Québec, du Ministère des Affaires Municipales, Régions et occupations des Territoires, du Ministère des Ressources Naturelles et de la Faune, etc.

**Points importants identifiés :**

- 1) PDLG a présenté le résumé d'un projet de développement qui est toujours dans un contexte conceptuel. De plus, la réalisation d'un projet de telle nature soulève des

questions importantes reliées à l'environnement, l'économie, l'administration et la sécurité publique.

- 2) PDLG ne démontre aucune expérience concernant la complétion de projets de même nature et envergure que celle présentée dans leur document. Les aspects stratégiques reliés à ce projet sont encore à l'étape initiale de développement.
- 3) Durant leur études, les membres du CCU ont identifié qu'il n'y a aucun mouvement et peu de ventes dans les projets immobiliers de la région. D'ailleurs, en ce qui concerne les prévisions pour l'économie locale dans le futur immédiat, elles ne sont pas fortes.
- 4) PDLG à plusieurs fois fait référence à l'Ecoparc du cerf situé à Val-David comme exemple pour leur projet. Cependant, depuis la mise en place, il y a peut-être trois ans, du projet, il n'y a aucune construction domiciliaire et le chemin reste non déneigé. Il semble que le projet de l'Ecoparc du cerf soit resté à l'étape de la conceptualisation. (Voir les photos en annexe)
- 5) Dans les environs de Ste-Agathe-des-Monts, à une distance de 20 minutes de voiture, il y a couramment sur le marché environ un milliard de dollar en valeur immobilière non vendu. Ceci représente un haut niveau d'inquiétudes pour les agents immobiliers ainsi que les propriétaires désirant vendre leur propriété.
- 6) PDLG propose un concept innovant qui peut avoir des mérites. Par contre, le concept et le projet ne s'intègre pas avec la communauté d'Ivry de plusieurs façons :
  - Une sous-division des terrains et une densité comme on le retrouve en ville
  - Des copropriétés
  - Le design architectural des unités

De plus, la question de copropriété doit être examinée de plus près dans l'éventualité où le projet de développement ne procéderait pas comme prévu.

- 7) Le projet proposé par PDLG se situe sur une section de terrain constitué de pentes multiples, ainsi que des ruisseaux et un marécage. Ceci est un contexte représentant un défi pour un projet de telle nature. De plus, l'accès principale, comme indiqué dans le document, est situé dans une courbe ce qui créerait une entrée cachée.
- 8) Le projet de PDLG nécessitera une déforestation majeure pour le chemin, les entrées, les maisons et les champs d'épuration. Un contrôle strict devra être nécessaire afin de s'assurer que la coupe de bois ne soit pas utilisée comme moyen pour financer la construction du chemin. Dans le document de PDLG, il n'y a aucune mention concernant l'abattage ou la replantation des arbres.
- 9) Le terrain concerné par le projet est complexe pour la réalisation d'un chemin. Ceci soulève des questions concernant la sécurité publique et l'accès pour les véhicules d'urgence qui doivent être résolu avant la construction du chemin.
- 10) L'information concernant l'arpentage et l'ingénierie du chemin servant les 35 propriétés prévu n'est pas incluse dans le document de présentation de PDLG. Le positionnement spécifique du chemin sur le site ou un plan d'arpentage détaillé pour sa trajectoire en partie ou en entier n'est pas présenté. De plus, le document de PDLG fait seulement référence à deux points concernant le chemin; soit une largeur de douze mètres (chemin et fossés) et deux ponceaux pour un chemin d'une longueur de 1,2 km sur un terrain avec plusieurs pentes, un marécage, des ruisseaux et 35 entrées. La pertinence de ses données peut être questionnée sans la présence de plans détaillés. D'ailleurs, le rapport de PDLG propose des unités pré-manufacturées pour la construction des maisons qui représentent un important défi en ce qui concerne le transport sur des chemins étroits avec plusieurs pentes et de petits rayons pour tourner. Il est aussi important de noter que dans le

document de PDLG il y a un manque de cohérence en ce qui concerne l'inclination des pentes. Par exemple, à la page 20 du document, les pentes du terrain à l'entrée du chemin sont décrites comme étant 12%, 3%, 11% et 8%. Ces informations ne sont pas les mêmes qu'à la page 18 où il est mentionné que les pentes varieront entre 20% et 29,99%. Les contradictions présentes dans le document doivent être clarifiées et l'opinion d'un ingénieur compétent dans ce domaine devrait être suivie. De plus, les membres du CCU recommandent que les normes et standards du Ministère des Transports doivent être suivis pour la construction du chemin.

- 11) PDLG a soumis un plan pour 35 unités et un chemin de 1,2 km. Après avoir été questionné par le CCU, PDLG a mentionné qu'à court ou moyen terme, il pourrait seulement y avoir entre 5 et 8 unités de construites. Ceci amène un questionnement important concernant les règlements qui s'appliqueront aux maisons qui ne seront pas construites dans le futur immédiat. Ces questions sont encore plus pertinentes parce que la réglementation actuelle est sous révisions.
- 12) Le projet de PDLG comme soumis actuellement exercera des pressions significatives sur les ressources administratives et techniques de la municipalité. Le projet soulèvera aussi des questions stratégiques concernant l'accès au Lac Manitou ainsi que la surveillance de l'usage et de la récréation sur le lac. Dans l'éventualité où le projet de PDLG serait pleinement réalisé, nous pourrions anticiper une augmentation significative de la population qui représenterait un défi pour la municipalité.
- 13) Les membres du CCU ne sont pas en mesure d'identifier les bénéfices financiers pour la municipalité à court et moyen terme. De plus, les membres ont des inquiétudes concernant les risques financiers et les responsabilités non prévus pour la municipalité apporter par ce projet domiciliaire.

#### **Recommandations :**

Les membres du CCU font la recommandation de ne pas procéder avec l'approbation du Plan Directeur de PDLG. L'approbation ne devrait pas être accordée suite au manque d'informations critiques qui sont pertinents pour le design et l'implantation approprié dans un projet si complexe. Les membres du CCU font aussi la recommandation que les différents groupes procèdent avec la liste de tâches présentée ci-dessous. Un autre élément qui nécessite une étude profonde est l'analyse des éléments de «patrimoine» dans la municipalité d'Ivry-sur-le-Lac. Par exemple, les deux pistes historiques ouvertes par le renommé skieur de fond Jackrabbit Johansen, soit la piste Maple Leaf et la piste Nantel qui traversent le terrain concerné par le projet de développement proposé par PDLG. Une photo dans le dossier de l'application (page 7) démontre le nom de la piste Nantel. Cette recommandation est aussi supportée par L'Association pour l'amélioration du Lac Manitou et de ses environs et par le Comité du patrimoine d'Ivry.

De plus, les membres du CCU répètent leur recommandation concernant la largeur du chemin, soit qu'il devrait être 15 mètres de large. Cette largeur correspond aux normes d'aujourd'hui pour un nouveau chemin localisé dans une municipalité.

## **Actions requises :**

### Pour le Conseil

- Étude du projet en détail avec les membres du CCU
- Visite du terrain proposé pour le projet de développement par tous les membres
- Études et applications des nouveaux règlements concernant la grandeur des terrains
- Nécessité d'appliquer l'exigence d'un PIIA (Plan Implémentation et Intégration Architectural) pour les soumissions de nature comme PDLG
- Étude de la pertinence d'exiger une intégration ou une complémentarité architectural pour les projets signifiants pour la communauté
- Études profondes de questions stratégiques reliées à l'environnement, les risques financiers, le concept de copropriété et les communications aux citoyens
- Exigé une largeur de chemin de quinze mètres
- Étudier avec les services d'urgence (pompiers, police, ambulance, Hydro-Québec, etc.) la largeur nécessaire ainsi que les normes d'entretien pour le chemin proposé

### Pour PDLG

- Révisé le plan pour le chemin suivant l'exigence de quinze mètres de largeur
- Arpentage détaillé pour le chemin, incluant le positionnement détaillé et spécifique concernant les pentes.
- Plan d'ingénieur pour la construction du chemin incluant le drainage et les besoins de sécurité publique
- Plan d'arpenteur pour tout aspect concernant l'abattage d'arbres, incluant les limites des coupes
- Plan qui démontre tous les espaces qui ne seront pas touchés selon les règlements environnementaux
- Plan d'arpenteur détaillé pour les 35 lots
- Échéance pour les 35 unités qui seront construites
- Plan Implémentation et Intégration Architectural (PIIA)
- Plan révisé pour le chemin ayant une largeur de 15 mètres

### Pour CCU

- Visites avec les membres de PDLG aux sites et aux installations d'autres projets
- Sessions d'étude et de travail avec le conseil
- Étude en profondeur des conséquences financières, environnementales et légales pour la municipalité et des aspects de communications avec les citoyens. Cette étude devrait aussi inclure les conséquences du concept de copropriété si le projet de PDLG ne réussit pas ou est abandonné

### Pour l'Association pour l'amélioration du Lac Manitou et de ses environs

- Programme de communications avec la population pour les impliquer et les informer concernant les points reliés au projet

- Établir des communications nécessaires avec le CCU et le Conseil concernant d'autre projet de même nature advenant le cas.

Ce document est soumis et signé par

Jean-Pierre Charette \_\_\_\_\_

Elliot Berzan \_\_\_\_\_

George Barker \_\_\_\_\_

Richard A. (Dick) Harling \_\_\_\_\_

2012-01-04

**Annexe :**

Échantillon de photos pris lors des visites.

Sainte-Agathe-des-Monts, Le 9 janvier 2012

A/S M. Kenneth G. Hague, Maire  
Municipalité d'Ivry-sur-le-Lac  
601 chemin de la Gare  
Ivry-sur-le-Lac, QC J8C2Z8

Objet : Suivi de dossier – Projet Patrice Forget – suivi aux recommandations du CCU en date du 4 janvier 2012.

Monsieur,

À la suite de la réception des commentaires du CCU en regard au dossier cité en titre, retrouvez ci-après sous forme de tableau nos réponses : (en jaune les commentaires du CCU à l'attention du développeur).

<i>Commentaires du CCU :</i>	<i>Réponses :</i>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Réviser le plan pour le chemin suivant l'exigence de quinze mètres de largeur.</li></ul>	Cette recommandation est acceptée, le plan de développement sera révisé pour y établir une largeur d'emprise de chemin minimale à 15 mètres;
<ul style="list-style-type: none"><li>• Arpentage détaillé pour le chemin, incluant le positionnement détaillé et spécifique concernant les pentes.</li></ul>	Cette recommandation est acceptée, ce mandat est déjà donné à l'attention de l'arpenteur Christian Murray, le plan sera soumis à la Ville dès sa réception.
<ul style="list-style-type: none"><li>• Plan d'ingénieur pour la construction du chemin incluant le drainage et les besoins de sécurité publique</li></ul>	Cette recommandation est acceptée, nous confirmons que le plan de construction de chemin, en y incluant tous ses détails, emprise, structure, drainage, etc., sera soumis à la municipalité lors de la demande de permis pour la construction du chemin. Ce plan sera fait sous l'égide d'un ingénieur civil responsable à cette action.
<ul style="list-style-type: none"><li>• Plan d'arpenteur pour tout aspect concernant l'abattage d'arbres, incluant les limites des coupes.</li></ul>	Cette recommandation est acceptée, nous confirmons qu'au fil de chaque demande de permis de construire, un plan détaillé

<ul style="list-style-type: none"><li>• Plan qui démontre tous les espaces qui ne seront pas touchés selon les règlements environnementaux.</li><li>• Plan d'arpenteur détaillé pour les 35 lots.</li><li>• Échéance pour les 35 unités qui seront construites.</li><li>• Plan Implantation et Intégration Architecturale (PIIA).</li><li>• Plan révisé pour le chemin ayant une largeur de 15 mètres.</li></ul>	<p>démontrant l'implantation de la résidence, son installation sanitaire, le puits artésien, le chemin d'accès, le calcul des pentes, les zones de déboisement et de conservation sera transmis à la municipalité. Qui plus est, l'arpenteur au dossier fournira à la Ville un plan démontrant la coupe des arbres et les statistiques récurrentes à cette action.</p> <p>En lien avec notre document en date du 21 décembre, les pages 17 et 29 démontrent par plan, les espaces de protection intégrale. À cela s'ajoute la protection de 42 % du territoire en zone de conservation, plus de 46 % des terrains lotis en zone boisée, donnant au total, un estimé de 88% d'espace nature.</p> <p>Cette recommandation est acceptée, ce mandat est déjà donné à l'attention de l'arpenteur Christian Murray, le plan sera soumis à la Ville dès sa réception.</p> <p>Cette recommandation est acceptée, il est toutefois, difficile d'établir une échéance finale pour ce type de projet, il suivra nécessairement le gré des ventes. Mais, notre orientation est de faire à l'automne 2012 (suivant l'autorisation du MDDEP) le chemin privé et y bâtir une première résidence à la même période. Par la suite, nous escomptons y faire 2 à 3 résidences par année.</p> <p>Il n'existe pas en date de ce jour de plan d'implantation et d'intégration architecturale à cette zone, le promoteur suivra la réglementation actuelle et future sur ce point.</p> <p>Cette recommandation est acceptée, le plan de développement sera révisé pour y établir une largeur d'emprise de chemin minimale à 15 mètres;</p>
--	---

---

Nous confirmons enfin, à moins que les lois et les règles qui nous régissent au Canada en disent le contraire, que le propriétaire par souci d'écologie, est disposé à inclure dans ses actes de copropriété, l'interdiction aux résidents de ce projet d'utiliser le Lac Manitou par embarcation moteur, se gardant toutefois le droit pour toute embarcation électrique.

---

Espérant le tout selon votre convenance, recevez, Monsieur nos salutations.

Luc Légaré, urbaniste  
URBA+ consultants

Cc M.Patrice Forget et M.Alain Culis.