



MUNICIPALITÉ  
DE LAC-BEAUPORT

## Extrait du compte rendu de la réunion du comité consultatif d'urbanisme tenue le 12 septembre 2018

### 10.6 Avis sur le projet de construction les Villas du Mont Tourbillon

Pour faire suite aux échanges des membres sur le sujet et tel que convenu, Madame Ignaczak a colligé les commentaires des membres du comité afin de rédiger un rapport préliminaire à l'attention du conseil sur le projet de construction les Villas du Mont Tourbillon. Par la suite, le texte du rapport a été validé par les membres. Madame Alice Dignard, conseillère municipale, informe le comité que le contenu du rapport préliminaire, tel que rédigé, est satisfaisant pour le conseil et qu'ils n'ont pas besoin de complément. Le rapport est donc final. Celui-ci se lit comme suit :

#### **Projet des villas du Mont Tourbillon**

#### **Rapport relativement aux enjeux de développement**

Relativement au projet des Villas du Mont-Tourbillon, les membres du CCU ayant pris connaissance des projets originaux et révisés soumis par le promoteur ont suite à trois rencontres, parcouru et ébauché leur avis de façon concertée et conjointe.

Quoique, de l'avis du CCU, l'acceptabilité sociale demeure le plus grand enjeu de cette proposition - au même titre que plusieurs citoyens l'ont manifesté déjà - tous les membres du CCU ont procédé à l'exercice d'analyse sous un ou des angles techniquement mesurables, notamment les enjeux liés à l'urbanisme, à l'aménagement du territoire et à l'architecture.

Il demeure cependant une préoccupation vérifiable et simple, qui rallie tous les membres. Elle traite de l'aspect règlementaire et urbanistique, laquelle même est inscrite au Plan d'urbanisme numéro 09- 192 – Chapitre 2, Section 1, article .2, dont en voici l'extrait :

#### 2. Six grandes orientations

Le plan d'urbanisme veut faire de Lac-Beauport Une petite ville dans une grande forêt...centrée sur le bien-être de ses citoyens et en pleine maîtrise de son aménagement.

Cette vision pleine de sens témoigne de la volonté de la communauté de se donner un milieu de vie de grande qualité, d'occuper ce milieu dans le plus grand respect possible de ses qualités intrinsèques... un milieu qui permet une vie en plein air, mais qui, par sa fragilité, commande un grand respect. La Municipalité cherche à se donner les meilleurs

outils possible pour maîtriser son aménagement. Ces outils découleront notamment des six grandes orientations suivantes :

- 1° Créer un milieu de vie de grande qualité sans compromettre la qualité de l'environnement.
- 2° Placer la protection de l'eau au cœur de la gestion et de l'aménagement du territoire.
- 3° Confirmer et consolider la vocation récréotouristique dans un grand souci de compatibilité avec la vie résidentielle et de protection de l'environnement.
- 4° Favoriser une utilisation rationnelle et équitable du territoire et des ressources.
- 5° S'adapter à l'évolution sociodémographique.
- 6° Développer le tissu social et le développement d'appartenance

On peut notamment, en parcourant le chapitre 3 qui décrit les objectifs sous-jacents de ces 6 grandes orientations, constater plusieurs contradictions entre l'apport du projet des Villas du Mont- Tourbillon sur notre territoire, et la vision dont s'est doté Lac-Beauport :

De par sa localisation, son architecture, son importance et sa hauteur, l'absence de services d'aqueduc et d'égout, ce projet est contraire aux orientations du plan d'urbanisme dûment adopté par la Municipalité. En effet, ce projet va à l'encontre d'une des orientations qui sont de « créer un milieu de vie de grande qualité sans compromettre la qualité de l'environnement » ;

Il est également mentionné dans ce plan d'urbanisme, par exemple, que chaque ajout de résidence affecte inévitablement certains attributs qui font l'attrait de Lac-Beauport. Entre autres : la forêt, les montagnes, les lacs, les cours d'eau qu'offre le milieu;

Il est également mentionné que Lac-Beauport doit éviter les inconvénients pouvant être causés aux résidents actuels;

Enfin, Lac-Beauport doit veiller et avoir comme objectif constant de minimiser les impacts sur l'environnement. À cet effet, un des paragraphes significatifs du plan d'urbanisme stipule:

- qu'il faut préserver la qualité du paysage naturel ;
- rechercher la qualité du paysage bâti ;
- limiter les usages qui risquent d'être conflictuels en milieu résidentiel ou à proximité.

Outre les considérations précédentes tirées du plan d'urbanisme, quelques autres paraissant plus significatives aux membres du CCU telles que celles-ci - concentrer la construction

résidentielle à l'intérieur du périmètre d'urbanisation et rentabiliser les installations et équipements existants - pourraient être reprises dans un rapport plus approfondi, lui-même bonifié des arguments liés aux enjeux listés en début de lettre, pour nourrir la réflexion et ainsi en faire part au Conseil si ce dernier le juge opportun.

Il demeure clair cependant que, selon les membres du CCU, conséquemment aux précédents énoncés et selon son analyse préliminaire de ce qui lui a été présenté, le projet ne rencontre aucunement les objectifs du plan d'urbanisme actuellement en vigueur.