

QUESTIONS-RÉPONSES

CONCEPT PRÉLIMINAIRE DE COMPLEXES TOURISTIQUES INTÉGRÉS WENTWORTH INC.

A) Questions d'ordre général

Q1 : Comment peut-on s'assurer que le promoteur va respecter nos règlements et les autres lois applicables ?

R : Il faut d'abord savoir que comme dans tout projet, une analyse rigoureuse doit être effectuée lorsqu'un projet est formellement déposé par un promoteur, ce qui n'est pas le cas dans le présent dossier. Cette analyse doit évidemment être réalisée afin de respecter la réglementation municipale et régionale en vigueur et conformément aux lois ou règlements gouvernementaux applicables. Dans le cas où le projet est non conforme notamment à la réglementation locale, le fonctionnaire désigné ne peut délivrer les permis requis pour débiter les travaux.

Par ailleurs, si le projet va de l'avant, des inspections et surveillance seront assurés par les autorités concernées, tel que prévu par l'encadrement législatif et réglementaire.

Q2 : Quels seront les rôles respectifs de la municipalité, de la MRC et du gouvernement du Québec dans le cadre du processus d'analyse?

R : L'encadrement de l'aménagement de nos territoires se partage entre 3 paliers de gouvernement soit le gouvernement du Québec, les MRC et les municipalités.

Le gouvernement du Québec, par le biais de ses orientations et différentes lois, règlements et politiques, établit les grandes balises encadrement l'aménagement du territoire.

Pour plus d'informations, vous pouvez consulter le site internet du MAMH : <https://www.mamh.gouv.qc.ca/amenagement-du-territoire/guide-la-prise-de-decision-en-urbanisme/>

Toutefois, certaines activités et travaux spécifiques, notamment en matière d'environnement, doivent faire l'objet de demande de certificats d'autorisation auprès des ministères concernés, en plus d'être autorisés par la municipalité.

Au niveau municipal, nous avons la responsabilité du plan d'urbanisme et du règlement de zonage, ce qui comprend des dispositions normatives sur plusieurs sujets, par exemple :

- Les usages autorisés
 - Les projets immobiliers d'envergure
 - Les terrains de golf *
 - Les accès publics aux cours d'eau
 - La protection des rives et du littoral
 - L'encadrement des rues
 - Les sentiers récréatifs
- *Pour les terrains de golf, le promoteur doit aussi obtenir un certificat d'autorisation l'utilisation des pesticides et fertilisants.*
<http://www.environnement.gouv.qc.ca/pesticides/permis/demandes/ca.htm>

La municipalité dispose également de deux autres règlements importants pour encadrer la réalisation de projet d'envergure, soit le *Règlement sur les ententes relatives à des travaux municipaux et aux garanties concernant certains travaux municipaux (en voie d'adoption)* et le *Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturales*.

Le premier règlement permet de conclure des ententes avec des promoteurs afin d'établir clairement leurs responsabilités à l'égard des équipements et infrastructures requis pour la réalisation de leur projet, incluant leurs responsabilités financières.

Le second règlement vise à assurer que le projet peut s'intégrer de manière harmonieuse à l'environnement architectural de la municipalité.

Qu'il s'agisse des élus municipaux ou des citoyens, de l'urbaniste ou des divers comités consultatifs d'urbanisme, tous ces acteurs participent, selon leur rôle, à la prise de décision en urbanisme et en aménagement du territoire.
(v. la diapo 1 en annexe de ce document).

Q3 : Comment allez-vous assurer la gouvernance et la surveillance d'un tel projet lors de sa réalisation ?

R : Des inspections seront réalisées régulièrement sur le site des travaux tant par la municipalité que par les autres autorités concernées

Q4 : Est-ce que les citoyens auront leur mot à dire sur la suite des choses et dans les prochaines étapes ?

R : Absolument. Déjà, la municipalité a engagé le dialogue avec ses citoyens sur le concept par le biais de deux séances d'information tenues les 24 février et 6 mai dernier. La rencontre du 24 février a permis de présenter les grandes lignes du concept préliminaire de Complexes touristiques intégrés Wentworth inc. et de recueillir les premiers commentaires de nos citoyens. Au cours de la rencontre du 6 mai, la municipalité a présenté les grandes étapes du processus d'analyse du projet, si le promoteur dépose un projet formel à la municipalité. Cette rencontre a aussi permis aux citoyens de poser de nombreuses questions sur ce processus touchant plusieurs aspects du projet.

Une autre consultation sera tenue le 8 juin prochain afin de permettre à tous les citoyens, organismes du milieu et résidents saisonniers de faire part de leurs préoccupations et commentaires au sujet du concept préliminaire présenté par Complexes touristiques intégrés Wentworth. Cette consultation aura lieu au Centre communautaire de Wentworth, à compter de 14h00.

À la suite de cette consultation, un document d'information complet sera transmis aux promoteurs, qui fera part de l'ensemble des préoccupations, des commentaires et des attentes de la municipalité et de ses citoyens à l'égard de son concept récréotouristique.

Si le promoteur dépose ensuite un projet formel à la municipalité, les citoyens seront informés et consultés régulièrement dans le cadre du processus d'analyse du projet.

Q5: Est-ce que le promoteur pourrait obtenir de la municipalité des changements aux règlements municipaux actuels ?

R : Le promoteur pourrait soumettre une demande de changement aux règlements municipaux actuels. Dans un tel cas, cette demande serait soumise et étudiée par le biais d'une procédure municipale et légale bien établie.

Une telle demande sera analysée par le service d'urbanisme de la municipalité ainsi par que les comités consultatifs sur l'urbanisme et l'environnement (CCU et CCE), en tenant compte notamment du schéma d'aménagement et de développement de la MRC, du plan d'urbanisme de la municipalité et des impacts sur les résidents et le territoire. Le CCU et le CCE seront ensuite appelés à faire part de leurs recommandations au conseil municipal pour décision.

Avant de prendre une décision sur une telle demande, le conseil municipal s'engage à tenir une consultation citoyenne, même si la loi ne l'oblige pas à le faire.

Pour plus de détails sur ce processus, v. la diapo 2 en annexe de ce document.

Voir également les liens suivants :

https://www.mamh.gouv.qc.ca/fileadmin/publications/amenagement_territoire/urbanisme/plan_urbanisme_manuel_modification.pdf

<https://www.mamh.gouv.qc.ca/amenagement-du-territoire/guide-la-prise-de-decision-en-urbanisme/acteurs-et-processus/processus-dapprobation-referendaire/>

Q6 : Est-ce que les citoyens de la municipalité pourront intervenir et même bloquer si nécessaire un changement à nos règlements ?

R : Tel qu'expliqué à la question 5, de la présente section de ce document, les citoyens auront en effet la possibilité de s'exprimer sur une telle demande et d'influencer le conseil municipal.

Q7 : Pourquoi ne pas simplement dire non au promoteur, que nous ne sommes pas intéressés par son projet ?

R : La municipalité a le devoir et la responsabilité de répondre aux demandes et interrogations d'un promoteur qui souhaite réaliser un projet sur son territoire. La municipalité n'a pas le pouvoir de s'objecter à un projet qui respecte nos règlements municipaux ainsi que les lois pertinentes (provinciales ou fédérales).

Q8: Qui financera les coûts pour les services incendie et autres équipements et infrastructures requis par le projet ?

R : Si le projet est autorisé et respecte les règlements et lois pertinentes, la municipalité signera des ententes avec le promoteur dans le cadre du *Règlement sur les ententes relatives à des travaux municipaux et aux garanties concernant certains travaux municipaux*, qui devrait entrer en vigueur à l'été 2019.

Ces ententes permettront d'établir clairement les responsabilités du promoteur à l'égard des équipements et infrastructures requis pour la réalisation de son projet, incluant leurs responsabilités financières.

Q9 : Que faire si le promoteur change d'idée en cours de route et ne réalise pas le projet tel que prévu ? Qui assumerait les coûts pour compléter le projet ou fermer et nettoyer le site ?

R : Les ententes conclues avec le promoteur dans le cadre du *Règlement sur les ententes relatives à des travaux municipaux et aux garanties concernant certains travaux municipaux* permettront de prévoir des réserves et provisions sur le plan financier afin de pouvoir couvrir les coûts associés à la gestion de telles situations.

Q10 : Comment pourrions-nous nous assurer que les études d'impacts et analyses produits par le promoteur sont valides et exacts ?

R : La réglementation municipale prévoit déjà notamment le dépôt de documents à l'appui d'une demande de permis, réalisés par des membres en règle d'ordres professionnels au Québec (ex : ingénieurs). De plus, la réglementation prévoit aussi que le CCU et le conseil municipal peuvent demander des études indépendantes supplémentaires, notamment pour valider celles fournies par le promoteur. De plus, la MRC d'Argenteuil et le gouvernement du Québec peuvent aussi être mis à contribution à cette étape.

Q11 : Est-ce que le projet de Complexes touristiques intégrés Wentworth comporte des avantages aux yeux du conseil municipal ?

R : Encore une fois, aucun projet formel n'a encore été déposé par le promoteur auprès de la municipalité. On ne peut donc pas spéculer sur les avantages concrets du projet, que le promoteur devra lui-même démontrer s'il décide d'aller de l'avant. Le cas échéant, si un projet était déposé, le conseil municipal doit être préalablement capable de mesurer les coûts et impacts associés au projet afin de les comparer aux éventuels bénéfices.

Q12 : Est-ce que le promoteur a complété l'acquisition des terrains nécessaires à la réalisation de son projet ?

R : Pour le moment, nous n'avons pas la confirmation qu'une transaction a été complétée relativement aux terrains concernés. Par ailleurs, la société Complexes touristiques intégrés Wentworth figure au registre des entreprises du Québec. Vous pouvez consulter ce lien :

http://www.registreentreprises.gouv.qc.ca/fr/a_propos/neq/

Q14 : Que savons-nous exactement du promoteur ? Quels projets précisément a-t-il réalisé ailleurs ? Est-ce que ces projets ont connu du succès ? Comment ont-ils été accueillis par les communautés locales ? Quel est le plan d'affaires du promoteur pour Wentworth ?

R : Si le promoteur décide de déposer un projet formel à la municipalité, le conseil municipal de Wentworth souhaitera obtenir des réponses claires et détaillées à ces questions tout à fait pertinentes.

B) Accès routiers

Q1 : Comment le promoteur pourra avoir accès au site avec le réseau routier actuel pour réaliser les travaux ?

R : Tant que le promoteur n'aura pas déposé de projet formel à la municipalité, il n'est pas possible de répondre à cette question. La taille du projet et son mode de réalisation (par exemple par phases) détermineront les besoins futurs pour les accès routiers au site. Si un projet est déposé, de l'information complète sera communiquée à ce sujet aux citoyens.

Q2 : Comment les touristes et visiteurs pourront avoir accès au nouveau complexe récréotouristique ? Faudrait-il construire de nouveaux accès routiers, et si oui, à quel endroit ?

R : Tant que le promoteur n'aura pas déposé de projet formel à la municipalité, il n'est pas possible de répondre à cette question. La taille du projet et son mode de réalisation (par exemple par phases) détermineront les besoins futurs pour les accès routiers au site. Si un projet est déposé, de l'information complète sera communiquée à ce sujet aux citoyens.

Q3 : Est-ce que le promoteur prévoit faire des expropriations pour développer de nouveaux accès routiers à son complexe récréotouristique ?

R : Tant que le promoteur n'aura pas déposé de projet formel à la municipalité, il n'est pas possible de répondre à cette question. La taille du projet et son mode de réalisation (par exemple par phases) détermineront les besoins futurs pour les accès routiers au site. Si un projet est déposé, de l'information complète sera communiquée à ce sujet aux citoyens.

Q4: N'y-a-t-il pas un risque que les localités avoisinantes fassent les frais des nouveaux accès routiers au site ?

R : Tant que le promoteur n'aura pas déposé de projet formel à la municipalité, il n'est pas possible de répondre à cette question. La taille du projet et son mode de réalisation (par exemple par phases) détermineront les besoins futurs pour les accès routiers au site. Si un projet est déposé, de l'information complète sera communiquée à ce sujet aux citoyens.

Q5 : Y-a-t-il des moyens de s'assurer que le projet n'engendrera pas d'engorgement routier, tant lors de la phase des travaux que lorsque le complexe sera en exploitation ?

R : Pour un projet immobilier d'envergure tel que défini au règlement de zonage, une analyse de circulation doit être fournie par le requérant à titre de complément à la demande de permis.

C) Lac Louisa

Q1 : Est-ce que le promoteur pourra installer de nouveaux accès publics au lac Louisa ?

R : Non. Notre réglementation municipale limite à un maximum de quatre le nombre d'accès publics au lac Louisa. Cette limite est déjà atteinte. Pour plus de détails, voir le règlement de zonage 2018-07, article 35.

Q2 : Ne sera-t-il pas facile pour le promoteur de simplement acheter un lot de terrain situé sur les bords du lac Louisa pour ouvrir un nouvel accès aux touristes et visiteurs ? Avec tout ce que cela pourrait entraîner en termes d'activités sur le lac ?

R : Non. Notre réglementation municipale limite à un maximum de quatre le nombre d'accès publics au lac Louisa. Cette limite est déjà atteinte. Pour plus de détails, voir le règlement de zonage 2018-07, article 35.

Q3 : Y-a-t-il des mesures qui peuvent être prises pour empêcher les hydravions d'amerrir sur le lac Louisa ?

R : Cet enjeu relève de la juridiction fédérale.

D) Environnement

Q1 : Comment pouvons-nous protéger l'aspect naturel du site éventuel du projet récréotouristique ?

R : Notre réglementation municipale prévoit différentes dispositions pour protéger l'environnement et notre milieu de vie. Notre zonage prévoit notamment que 60% du territoire des propriétés, qu'elles soient résidentielles ou récréotouristiques, doit rester naturel.

Q2 : Comment allons-nous nous assurer de protéger le bassin versant du lac Louisa et l'approvisionnement en eau potable de la municipalité ?

R : Si le promoteur dépose un projet formel, dans le cadre du processus d'obtention des autorisations gouvernementales, des études et analyses devront être réalisées en ce qui concerne l'environnement, les bassins versants et l'approvisionnement en eau potable.

Q3 : Comment allons-nous protéger le lac Louisa et les environs contre la pollution, le bruit et les pesticides ?

R : Si le promoteur dépose un projet formel, des études d'impact devront être réalisées pour mesurer les effets potentiels du projet sur l'environnement, incluant le lac Louisa, la pollution, le bruit et l'utilisation des pesticides.

Notre réglementation municipale, dont notre règlement de zonage, prévoit aussi déjà diverses dispositions et limitations touchant à ces différents aspects, dont la protection du lac Louisa.

Q4 : Quand les études d'impact devront-elles être réalisées par le promoteur ?

R : Si le promoteur dépose un projet formel à la municipalité, il devra ensuite réaliser les différentes études requises par les autorités concernées (ministères, municipalité, etc).

Le promoteur devra aussi conclure avec la municipalité différentes ententes avec la municipalité dans le cadre du *Règlement sur les ententes relatives à des travaux municipaux et aux garanties concernant certains travaux municipaux*. Ces ententes permettront d'établir les responsabilités (notamment financières) du promoteur à l'égard des équipements et infrastructures devant être acquis ou implantés dans le cadre du projet.

Ce n'est qu'après cette étape que le promoteur pourra obtenir un permis de la municipalité pour procéder au début des travaux.

Q6 : Est-ce que le BAPE va intervenir dans le processus d'analyse environnemental ? Y-a-t-il des audiences publiques du BAPE ?

R : Tout dépend de la nature du projet qui sera déposé par le promoteur. Pour plus amples informations, nous vous invitons à consulter le lien suivant : <http://legisquebec.gouv.qc.ca/fr/showDoc/cr/Q-2,%20r.%202023.1?&digest=>

E) Terrain de golf

Q1 : Que fera la municipalité pour combattre l'impact que les pesticides et les insecticides utilisés sur le terrain de golf auront sur les résidents, les animaux et la nature dans la région ?

R : Si jamais le promoteur souhaite implanter un terrain de golf, il devra respecter en tous points la réglementation municipale, notamment celle touchant à l'utilisation des pesticides et à la gestion et la récupération des eaux de ruissellement.

Cela dit, les consultations citoyennes menées jusqu'à maintenant par le Canton de Wentworth ont mis en lumière plusieurs préoccupations importantes à l'égard de l'ajout d'un terrain de golf sur notre territoire. Ces préoccupations, tout à fait légitimes et partagées par le conseil municipal, seront transmises au promoteur afin qu'il en tienne compte dans le projet de développement récréotouristique qu'il pourrait éventuellement soumettre à la municipalité.

Q2 : Les terrains de golf actuels dans la région semblent peu fréquentés, qu'est-ce qui nous porte à croire que le nouveau terrain de golf aura des visiteurs ?

R : Ce sera au promoteur de démontrer le bien-fondé de l'ajout d'un terrain de golf dans son projet, si jamais il dépose un tel projet, malgré les préoccupations importantes et sérieuses des citoyens du Canton de Wentworth et du conseil municipal à ce sujet.

Q3 : Est-ce que le promoteur pourrait installer son terrain de golf en bordure du lac Louisa, en vertu de notre réglementation municipale actuelle ? Donc en toute légalité ?

R : La bordure du Lac Louisa est comprise dans la zone V22, où l'implantation d'un terrain de golf est interdite.

Toutefois, dans la zone RU6 (située partiellement dans le bassin versant, au nord du Lac Louisa), l'implantation d'un terrain de golf peut être autorisée.