



PROVINCE DE QUÉBEC
MRC DES PAYS-D'EN-HAUT
MUNICIPALITÉ DE LAC-DES-SEIZE-ÎLES

Extrait du procès-verbal de la séance ordinaire du conseil de la Municipalité de Lac-des-Seize-Îles tenue ce 9 août 2025 à 10 h, à l'Étoile du Nord, sise au 3199, chemin Millette à Wentworth-Nord.

Sont présents, madame la conseillère Elise Latour et messieurs les conseillers, Michel Roch, Olivier Hamel, Philippe Deschamps et Edward Claxton formant quorum sous la présidence de la mairesse, Corina Lupu.

Est absent, monsieur le conseiller Russ St-Germain, absence motivée.

Monsieur Patrick Paradis, Directeur général et greffier-trésorier, est également présent.

RÉSOLUTION 2025-08-146 — DÉPÔT DU PREMIER PROJET DE RÉSOLUTION VISANT À AUTORISER UN PROJET PARTICULIER DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE (PPCMOI) POUR LE LOT 5 708 090 — CHEMIN DE LA MONTAGNE

ATTENDU QUE le promoteur a soumis une demande de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) visant à permettre un usage dérogatoire de type « projet intégré résidentiel » sur le lot 5 708 090 situé au chemin de la Montagne ;

ATTENDU QUE le projet a été analysé par le Comité consultatif d'urbanisme (CCU) lors de sa séance du 17 juin 2025 ;

ATTENDU QUE ledit comité a émis une recommandation favorable, sous réserve de conditions précises ;

ATTENDU QUE la Municipalité de Lac-des-Seize-Îles peut, en vertu de l'article 145.36 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1), et conformément au Règlement 2019-105, autoriser par résolution un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) dérogeant à certaines dispositions du règlement de zonage afin de permettre un usage de type « projet intégré » à l'intérieur de la zone RV-10;

ATTENDU QUE le présent projet de résolution constitue un premier projet de résolution et qu'un avis de motion a été donné à cette fin à la séance ordinaire du conseil municipal tenue le 9 août 2025 ;

ATTENDU QUE le projet de résolution sera soumis à la procédure de consultation publique conformément aux dispositions prévues par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1).

IL EST PROPOSÉ par le conseiller Philippe Deschamps et résolu à l'unanimité des membres du conseil présents :

QUE le conseil municipal de Lac-des-Seize-Îles dépose et adopte le premier projet de résolution 2025-08-146 ;

ET QUE le conseil autorise un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI), conformément à l'article 145.36 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1) et au Règlement numéro 2019-105, visant le développement d'un ensemble résidentiel intégré sur le lot 5 708 090 situé sur le chemin de la Montagne, tel que présenté par le promoteur et recommandé par le Comité consultatif d'urbanisme, le tout aux conditions suivantes :

1. Gestion de matières résiduelles

La gestion des matières résiduelles doit prévoir l'implantation de conteneurs semi-enfouis, selon les plans déposés par le promoteur.

2. Surveillance et conformité des travaux

Pour la surveillance et la conformité des travaux, une ressource externe indépendante qualifiée devra être mandatée à chaque phase afin d'attester de la conformité des travaux au cahier des charges technique approuvé par la Municipalité.

3. Normes de conception et approbation des chemins d'accès

Tout chemin d'accès à une résidence ou à un ensemble immobilier doit être conçu et réalisé de manière à permettre l'accès sécuritaire et efficace des véhicules d'urgence, notamment ceux du service de sécurité incendie.

La conception, la localisation, les matériaux utilisés, la structure de la fondation, la pente, la largeur, les rayons de courbe, ainsi que l'entretien prévu doivent être jugés satisfaisants par la direction des services techniques de la Municipalité, par le service de l'urbanisme et par le Service de sécurité incendie.

Toute demande de dérogation aux exigences applicables à la réglementation municipale en vigueur concernant la construction des rues publiques et privées doit être accompagnée d'une justification écrite soumise par le promoteur.

Cette justification doit démontrer que la dérogation proposée :

- ne compromet pas la sécurité publique ;
- ne nuit pas à l'accessibilité pour les véhicules d'urgence ;
- n'entraîne pas de risques de dégradation prématurée ou d'entretien excessif ;
- respecte les objectifs de durabilité et d'intérêt public.

La dérogation doit être jugée acceptable par la direction des services techniques et par le service de l'urbanisme.

La Municipalité se réserve le droit de refuser, exiger des modifications ou interdire l'utilisation d'un chemin d'accès si elle juge que celui-ci :

- Présente des risques pour la sécurité ;
- Ne permet pas un accès adéquat pour les véhicules d'urgence ;
- Risque d'entraîner une dégradation prématurée ou un entretien excessif ;
- Est construit sans méthode ou sans matériaux adéquats.

Le promoteur ou le propriétaire est responsable de soumettre, pour approbation préalable, les plans, profils de terrain, matériaux, méthodes d'exécution et échéanciers. La Municipalité peut exiger une expertise externe ou un rapport technique à ses frais.

4. Cession à des fins de préservation à perpétuité

Une cession à des fins de préservation est requise : le promoteur devra céder à titre gratuit à la Municipalité un lot distinct, situé au sud du site, conformément aux plans préliminaires. Cette cession vise la préservation permanente du milieu naturel, notamment comme corridor écologique, zone tampon ou milieu humide.

La Municipalité s'engage à ne pas aliéner, lotir ou concéder ce lot, sauf à des fins de conservation environnementale. Le tout sera officialisé par acte notarié et, au besoin, par servitude de conservation environnementale enregistrée au registre foncier.

Le promoteur devra garantir, à perpétuité, un droit d'accès libre et public aux sites et aux sentiers, au moyen d'une entente notariée ou autre engagement juridique équivalent.

5. Étude géotechnique, hydrologique et hydraulique

Les exigences du présent article sont établies conformément aux articles 145.42 et 145.44 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (chapitre A-19.1), qui autorisent la Municipalité à exiger la production d'études ou d'analyses techniques préalables à l'émission d'un permis ou certificat dans le cadre d'un projet visé.

Avant tout travail d'amélioration routière, de modification des passages d'eau, de terrassement, de construction ou autre implantation du projet :

- a) Une étude géotechnique complète, réalisée par une firme spécialisée et signée par un ingénieur membre de l'Ordre des ingénieurs du Québec, doit être remise à la Municipalité. L'étude évaluera les risques de glissement, de compaction, d'érosion et de stabilité des fondations dans l'ensemble des zones projetées et des terrains en aval.
- b) Le promoteur devra produire une étude hydrologique et hydraulique complète incluant :
 - Le comportement du ruissellement de surface avant/après projet ;
 - Les impacts sur les cours d'eau naturels, fossés, zones basses et milieux humides ;
 - La capacité de drainage du site, le potentiel d'érosion et les mesures de contrôle à mettre en œuvre ;

Les recommandations doivent être validées par la direction des services techniques de la Municipalité.

Les conclusions et constatations desdites études doivent être à la satisfaction de la Municipalité, et le promoteur permettra à la Municipalité d'entreprendre ses propres études pour confirmer ces rapports à son gré.

6. Nombres de lots et superficie minimale des lots

Le nombre de lots destinés à l'habitation sera limité à un maximum de seize (16), par l'élimination des lots situés en forte pente, de ceux qui ne sont pas contigus à la route principale (et qui nécessiteraient un chemin d'accès isolé), ainsi que de ceux qui présentent un risque

accru de visibilité depuis le Lac-des-Seize-Îles. Par ailleurs, chaque lot d'habitation devra avoir une superficie minimale de 4 000 mètres carrés (4 000 m²).

7. Attestation de conformité — Service de sécurité incendie

Un avis favorable ou une attestation de conformité émise par le service de sécurité incendie responsable du territoire devra être fourni avant tout permis, notamment quant à l'accessibilité pour les véhicules d'urgence.

8. Étude d'impact du dynamitage

Si des opérations de dynamitage sont prévues, une étude d'impact devra être produite, traitant notamment des risques de glissement de terrain, d'affaissement et de vibrations, avec les mesures d'atténuation nécessaires.

9. Garantie financière de protection municipale

Afin de préserver les intérêts de la Municipalité et d'assurer la réalisation sécuritaire du projet, le promoteur devra, avant l'émission de toute autorisation de travaux, fournir une garantie financière conforme aux exigences suivantes :

a) Objet de la garantie

Cette garantie couvrira, sans limitation :

- Les coûts liés à la prise en charge éventuelle du projet par la Municipalité (en cas d'abandon ou de faillite du promoteur) ;
- Les frais de nettoyage et de remise en état en cas de déversement de matériaux (hydrocarbures, béton, granulats, etc.) dans les milieux naturels, les fossés ou les cours d'eau ;
- Les conséquences directes ou indirectes d'un glissement de terrain ;
- Tout autre coût lié à la sécurité du site, à la réparation d'infrastructures, à des interventions d'urgence ou à la protection de l'environnement ou du domaine public.
- Tout dommage ou changement de l'état du site ou des sites avoisinants en aval du projet.

b) Forme de la garantie

La garantie financière devra prendre l'une des formes suivantes, au choix de la Municipalité :

- Lettre de garantie bancaire irrévocable ;
- Cautionnement émis par une compagnie d'assurance dûment autorisée à exercer au Québec ;
- Dépôt en fidéicommissaire fait à l'ordre de la Municipalité.

Dans tous les cas, la Municipalité devra être désignée expressément à titre de bénéficiaire.

c) Montant de la garantie

Le montant de la garantie sera établi par la direction générale en fonction de :

- L'estimation des coûts des travaux à risque ;
- La superficie du site ;
- Le volume de sol déplacé ou dynamité ;
- Le niveau d'enjeu environnemental ou topographique pour le site et les sites avoisinants.

À titre indicatif, le montant minimal sera de 1 000 000 \$ et sera révisable à la hausse par la direction.

d) Durée et libération

La garantie devra être maintenue jusqu'à l'émission des certificats finaux de conformité et de l'inspection finale des travaux. Sa libération sera décidée par résolution du conseil, sur recommandation de la direction des services techniques et du service de l'urbanisme.

10. Assurance de responsabilité civile post-projet

Le promoteur devra fournir, avant l'émission de tout permis, une preuve d'assurance de responsabilité civile couvrant une période minimale de vingt (20) ans à compter de l'inspection finale des travaux.

Cette assurance devra :

- Offrir une couverture minimale de deux millions de dollars (2 000 000 \$) par sinistre ;
- Désigner expressément la Municipalité de Lac-des-Seize-Îles à titre de bénéficiaire additionnel ;
- Couvrir les dommages corporels et matériels pouvant être attribués à la conception, à la réalisation ou aux effets ultérieurs du projet.

Une attestation d'assurance, émise par l'assureur, devra être transmise à la Municipalité avant le début des travaux. La Municipalité se réserve le droit de procéder à toute vérification périodique de la validité de cette couverture durant la période de responsabilité.

11. Rentabilité du projet

En amont de l'émission de tout permis, le promoteur devra fournir à la Municipalité les informations et engagements suivants :

- Une ou plusieurs études de marché démontrant que le projet, tel que proposé, présente une viabilité économique raisonnable ;
- L'identification des unités d'habitation qui seraient destinées à la location, le cas échéant, ainsi que l'intention quant au terme de location envisagé (court, moyen ou long terme) ;
- L'indication claire de toute stratégie de commercialisation ou de mise en marché suggérant que les résidents auront accès au Lac-des-Seize-Îles et ; le cas échéant, les arrangements concrets envisagés par le promoteur afin de permettre, réglementer ou encadrer un tel accès devront être précisés.

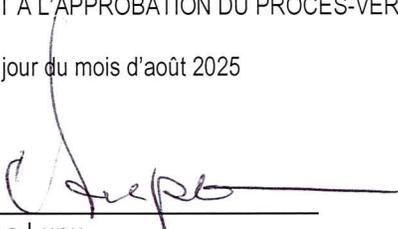
12. Période d'implantation du projet

Le promoteur devra obtenir les approbations requises pour le projet à l'intérieur d'une période de deux ans suivant l'adoption de la présente résolution, et compléter le projet à l'intérieur d'une période de six ans suivant l'adoption de la présente résolution.

ADOPTÉE

Extrait certifié conforme
SUJET À L'APPROBATION DU PROCÈS-VERBAL

Ce 9^e jour du mois d'août 2025



Corina Lupu
Mairesse



Patrick Paradis
Directeur général et greffier-trésorier