



MUNICIPALITÉ DE SAINT-PHILÉMON

ASSEMBLÉE DE CONSULTATION

LUNDI 22 JUIN 2015 À 19H30

1. Début de la consultation publique

19h34, M. Daniel Pouliot, maire, salue l'assemblée et présente le personnel de la municipalité, ainsi que les représentants de la MRC de Bellechasse

2. Présentation de l'ordre du jour :

- Projet de « Glamping » 4 saisons par le Ranch Massif du Sud
- Demande d'autorisation d'installer des VR sur une partie de la route du Massif du Sud
- Demande d'autorisation pour permettre la construction de petites habitations dans un secteur de la rue du Promontoire
- Présentation du rapport du comité municipal sur le développement de la Station Touristique Massif du Sud.

3. Projet de Glamping

Présentation du projet par le promoteur

Glamping; mot-valise issu de la contraction de « glamour » et « camping » est un type d'hébergement touristique en plein air, organisé de manière à ce que les contraintes d'installation et d'approvisionnement ne soient plus du ressort du touriste mais du prestataire.

Caractéristiques générales du projet :

- Projet intégré de 20 millions
- 200 terrains de 40X80 (possibilité de rangement de type « cabanon »)
- Espaces communs salle communautaire, restauration, jeu d'eau
- 10 phases à raison de 20 unités
- Aqueduc/égout
- 4 saisons
- Plan d'intégration architecturale.

Le promoteur soulève qu'il y a possibilité d'adaptation selon la demande, et qu'il veut garder le plus d'arbres possible durant le projet.

Habitation et terrain au coût minimal de 89 900\$. Les propriétaires pourront choisir certains éléments de leur habitation, soit le revêtement et le design.

Le promoteur apporte que ce projet est complémentaire au projet actuel de M. Contant.

Les avantages :

- Achalandage additionnel
- Viens répondre au besoin grandissant de l'hébergement au Massif du Sud
- Concept Novateur
- Apport de taxe substantiel à la municipalité
- Projet complémentaire au Parc régional et à la Station de ski
- Répondre à la nouvelle tendance d'habitation secondaire à prix abordable ainsi qu'à un mode de vie sain et actif

Architecture

- Aire habitable de 300 à 750 pi²
- Habitation mobile sur remorque
- Matériaux nobles
- Plancher de bois
- Foyer
- Fenestration panoramique

Client potentiel et investisseur :

- De 25 ans (jeunes professionnels) à 80 ans (retraités actifs)
- Banque d'investisseur qui attend l'approbation du projet
- Maisons de courtage prêtes à faire de la visibilité sur leurs sites respectifs
- Demande par des clients des grands centres urbains tels que Montréal, Trois-Rivières et Québec

Questions soulevées par l'assemblée :

Q : Si nous considérons que ce sont des habitations portatives, est-ce qu'il y aura de vrais roulottes?

R : Peut-être dans un espace destiné aux saisonniers, mais ce ne sera pas dans les mêmes emplacements que les habitations de type « tiny-house ».

Q : Est-ce que les chevaux resteront où ils sont présentement ?

R : Ils seront déplacés en limite du site, mais les départs se feront sur le terrain.

Q : De quel type seront les foyers ? Quels sont les normes pour la pollution étant donné le grand nombre potentiel de foyers dans un espace limité ?

R : Les normes seront respectées pour ce qui est de la pollution, selon le promoteur. M. Patry de la MRC avance qu'il n'existe pas de norme concernant la pollution par les foyers. Le promoteur soutient que les foyers seront des foyers à combustion lente et que ce n'est pas toutes les habitations qui auront des foyers.

Q : Est-ce possible de vendre le terrain sans l'habitation ? Dans cette optique, est-ce que quelqu'un pourrait apporter un autre type d'habitation sur le terrain ?

R : Les différents terrains seront vendus sous forme de copropriétés, c'est-à-dire le même principe que des condos. Donc, dans la charte il va être indiqué que le type d'habitation acceptée sur les terrains sera les « tiny-house ». La réglementation ne permet pas de projet résidentiel pour ce secteur, donc dans le même ordre d'idée, les habitations avec solages ne seront pas acceptées non plus.

Q : Les installations sur le site seront communes, donc il est question de frais communs. Est-ce qu'il va découler de la création de ce projet un besoin de rénové ou de refaire le système d'aqueduc ?

R : En ce moment, le réseau aqueduc n'est pas utilisé à 100%. Théoriquement, le système est en mesure de répondre à la demande pour les 200 terrains. Par contre, d'ici le commencement du projet, des études pourront être faite pour s'assure que le système pourra répondre à la demande.

Q : Est-ce que ce projet peut faire en sorte de baisser les taxes dans ce secteur ?

R : Normalement, oui.

Q : Si jamais un besoin d'optimisation du réseau d'aqueduc doit être fait, les frais vont être répartis comment ? Est-ce que les anciens propriétaires verront leur compte de taxes augmenter ?

R : Ce sont des détails qu'ils restent à établir.

Q : Quels seront les impacts visuels pour les résidents à proximité ? La section des espaces saisonniers qui pourrait accueillir des roulottes ou VR serait visible de la route, ce n'est pas vraiment attrayant.

R : Il est planifier de garde le plus d'arbres possibles pour garder le plus possible le paysage actuel et faire en sorte que les gens se sentent dans la nature. Pour ce qui est de l'espacement réservé aux saisonniers, ce n'est pas le projet initial, mais plutôt un complément. Il reste à définir s'il sera oui ou non il sera réalisé.

Q : Où seraient situés les jeux d'eau ?

R : Les jeux d'eau feront partie de l'espace commun.

Q : D'où avez-vous pris connaissance de ce type d'habitation, qu'est-ce qui vous a inspiré à créer ce projet ?

R : Plusieurs projets semblables sont en cours aux États-Unis. Un designer de Montréal travaillera à la conception des « tiny-house ».

Q: Si par exemple, quelqu'un quitte avec sa « tiny-house » et vend son terrain, quels sont les impacts sur les taxes ?

R : Comme les habitations sont des habitations mobiles et que le règlementation parle d'un camping, seulement le terrain pourrait être taxé. Donc, si une situation de ce genre arrive il pourrait ne pas avoir d'incidence sur la collection des taxes.

Q: Qu'est-ce qui empêche un propriétaire de terrain de mettre une autre sorte d'habitation sur le terrain.

R : Il y aura une charte de copropriété qui devra être respectée. De plus, lorsque 51% des lots seront vendus, il y aura création d'un syndicat de copropriété.

Q : Est-ce qu'il y a ou aura une étude de marché ?

R : Non, puisqu'il n'y a rien de comparable ici. Il est important de savoir que les institutions financières les considèrent comme des résidences secondaires.

Q : Est-ce que la Municipalité investira dans le projet ?

R : La municipalité va faire en sorte d'apporter les installations nécessaires pour l'aqueduc. Par la suite, le promoteur devrait défrayer les coûts pour s'y rattacher. Il y aura donc proportion des coûts avec les nouveaux propriétaires selon le prêt qui a été pris. Au besoin, une demande de modification sera faite avec un avocat. Il ne devrait pas avoir une hausse de taxes, mais bien une baisse.

Q : Quelles sont les échéances pour le projet ?

R : Premièrement, le projet doit être accepté par la municipalité. Le promoteur aimerait être en mesure de commencer des préventes pour l'automne 2015.

Q : Selon ce qui a été présenté, il y aura 10 phases de 20 unités, est-ce que cela va engendrer de grosses taxes si tous les terrains ne sont pas vendus ?

R : Les taxes sont comptabilisées par « portes » selon ce qu'une « tiny-house » représente pour le Ministère de l'environnement. Par la suite, le ministère peut accepter le projet dans l'ensemble ou en partie dès le départ. Les

Q : Comment seront gérés les coût relatif au réseau d'égout et d'aqueduc ?

R : La Municipalité déterminera le prix pour rejoindre le réseau actuel jusqu'à l'emplacement. Par la suite le promoteur absorbera les coûts et les répartira. En tant que promoteur, il prend le risque de payer pour un nombre X de terrains même s'ils ne sont pas tous vendus. Ainsi, la Municipalité ne vivra aucune perte.

Q : Comment allez-vous déterminer si le projet aura lieu ?

R : À l'aide de la prévente, le promoteur sera en mesure de constater si le projet obtient un certain engouement. Si la prévente ne fonctionne pas, le projet n'aura tout simplement pas lieu.

Q : Est-il possible de faire un solage aux habitations ?

R : Non, aucun solage, cela ne répond pas à la réglementation actuelle qui permet un camping et pas de zone résidentiel. Les habitations sont munies de roues et de clignotants et répondent aux exigences de la Société de l'assurance automobile du Québec.

Q : Est-ce que les acheteurs seront assujettis aux droits de mutations ?

R : Les droits de mutation s'appliquent aux résidences, Donc, dans le présent cas, il n'y aura pas de droits de mutation puisqu'il s'agit d'habitation roulante. L'apport d'argent dans la Municipalité sera fait par l'achalandage accru. Il serait peut-être possible de constater une baisse des taxes d'eau et d'égout selon l'équivalence du Ministère de l'environnement selon le volume potentiel de consommation. Il est important de comprendre que le but de ce projet n'est pas de baisser vos taxes, bien qu'il se peut que cela arrive.

Q : Ce projet ne vient-il pas « parasiter » le projet actuel dans le secteur du Massif ? 150 terrains sont encore vacants, les gens seront peut-être plus portés à se procurer une habitation de type « tiny-house » puisque les frais sont moins élevés que de se bâtir une résidence secondaire dans le secteur du Massif.

R : La clientèle visée n'est pas la même. Le projet peut aussi avoir l'effet contraire. Des gens qui se procureront une « tiny-house » auront peut-être la pique de la région et souhaiteront avoir une vraie résidence secondaire ou principale par la suite à St-Philémon.

Q : Pourquoi est-ce que la Municipalité n'oblige pas les acheteurs de terrains vacants à se construire dans un nombre X d'années ?

R : Cette éventualité n'a jamais été explorée par la Municipalité.

Constations

Plusieurs citoyens ont des inquiétudes face au réseau d'aqueduc et d'égout et sa capacité réelle à suffire ce nouveau développement. Certains soulèvent l'hypothèse que si le réseau ne peut fournir adéquatement le projet après sa conception, que cela va engendrer des coûts énormes pour la Municipalité et ainsi être redistribué au citoyen.

4. Autorisation pour l'installation de VR dans le route du Massif du Sud

Dans le secteur du Massif du Sud, certains citoyens avaient fait la demande de pouvoir installer des VR sur leur terrain vacant. La réglementation actuelle ne le permet pas. Après avoir présenté cette demande aux personnes présentes, celles-ci démontrent

qu'elles ne sont pas d'accord avec le projet. Nous n'avons donc pas besoin de faire une demande de modification de la réglementation.

5. Projet de petits chalets

Une demande avait été déposée pour l'autorisation de diviser certains terrains en deux dans le secteur du Massif, afin de pouvoir faire la construction de petites habitations. Le secteur ciblé était celui du chalet de motoneige.

La réglementation actuelle ne permet pas ce type d'habitations dans le secteur. Cependant, le projet a été annulé, donc aucun besoin de faire changer la réglementation.

6. Comité municipal sur le développement de la Station touristique Massif du Sud

Suite aux travaux d'aqueduc, il reste environ un budget de 500 000\$. Par contre, certains travaux devront être refaits. Ces travaux seront en grande partie sous la charge de la compagnie qui les a exécutés du à une erreur de leur part. Les problèmes d'eau dans le secteur du massif étaient causés par cette erreur. De plus, 11 terrains vacants dans ne sont pas desservis pour le moment. Ils le seront lors de la reprise des travaux.

L'hiver dernier, une boucle artificielle avait été créée afin de corriger une partie du problème. Cette boucle artificielle a bien corrigée le problème, l'eau au bout du réseau n'a pas gelée même avec les grands froids que nous avons eus durant l'hiver. Cette boucle sera donc faite en même temps que les travaux de correction. Les travaux

De plus, une torpille avait été oubliée dans le réseau par la compagnie exécutante, ce qui bloquait le réseau. Cette dernière a été retrouvée et retirée.

Les informations suivantes sont tirées de façon intégrale à la présentation faite de M.Guy Boudreau. Voici le document créé par ce dernier.

Le portrait en relation avec les forces, les défis, les opportunités et les menaces :

Les forces	Les défis
<ul style="list-style-type: none"> • Qualité des paysages • Qualité de l'eau • Une bonne part du marché (achalandage) • Positionnement (créneau) différent de ses concurrents • Équilibre entre le temps de remontée et le temps de descentes, augmentant la qualité de l'expérience de ski • La montagne • Parc régional Massif du Sud (réseau de sentiers de vélo et pédestre) • Accueil favorable de la population pour les visiteurs (skieurs) • Rayonnement (notoriété) reconnu • Billet 4 saisons (accès 4 saisons) • Avant 2005, il existait un gestionnaire pour l'été et l'automne et un gestionnaire pour l'hiver et le printemps • Accès aux activités par un seul point d'accueil (stationnement) • Le caractère familial • Pas de moustiques en raison de la végétation et pas de plan d'eau 	<ul style="list-style-type: none"> • Absence de plan d'eau récréatif • Une seule remontée vers le sommet • La vitesse de la remontée • Manque d'hébergement à prix modique • La route du Massif • Manque de ski « In » et de ski « out » (accès à la station via le village alpin) • Milieu en dévitalisation (villages) • Incertitude du territoire en fonction de la politique régionale • Chicane de clocher entre Saint-Philémon et Buckland • La poussière sur les routes du village alpin (été) • Diversités d'activités 4 saisons • Problème d'accès à la montagne durant l'été en raison des barrières • La tarification constante des activités sur plusieurs sites • 2 gestionnaires (pourvoyeurs d'activités) pour le même territoire • Les entreprises privées n'ont pas accès aux mêmes ressources financières • Signalisation disparate sur le territoire • Absence de sentiers de vélo de montagne (style « single track ») • Perte des événements de vélo • La tour de Vidéotron dans le paysage

Les opportunités	Les menaces
<ul style="list-style-type: none"> • La quantité de neige, la plus grande au Québec • La qualité de la neige 	<ul style="list-style-type: none"> • Réchauffement de la planète • La baisse généralisée de la pratique du ski au Québec • Ensoleillement limité au Massif du Sud (versant Nord)

En résumé, voici les éléments importants relatifs à la situation (portrait) du territoire de la Station touristique Massif du Sud :

Les forces :

Un territoire de qualité grâce à :

- Au caractère particulier de la station
- À la quantité et à la qualité de la neige
- À l'accès aux services
- Aux paysages et à l'environnement de qualité
- Au parc régional
- Au développement du village alpin

Les défis :

Mais des défis à relever au niveau de :

- D'une deuxième remontée mécanique
- D'hébergement à prix modique
- De la présence d'un plan d'eau
- Des accès routiers
- De la dévitalisation des milieux environnants

L'atelier de vision stratégique :**Le développement de la vision du territoire dans 10 ans :****Gestion, partenariat, ressources**

- Partenariat accru entre le parc régional et la Station touristique
- Partage entre le privé et le public dans les responsabilités d'immobilisation et d'opération
- Partage des ressources éoliennes
- Plus grande retombées dans les villages riverains et du territoire des MRC
- Réunification de la vision régionale

Village alpin

- Développement d'un cœur de village alpin vivant : Développement résidentiel, auberge, boutiques, restaurants, autres
- Aménagement des rues du village alpin (fleurs, roches, sentier de ski « in »)
- Les taxes sont à plus faible coût
- Développement harmonieux et graduel avec l'environnement : pas d'asphalte, pas de lampadaire : plus simple, plus d'espace
- Un village accompli, bien intégré en respect avec l'environnement

Remontée mécanique

- Une deuxième remontée avec plus de pistes et plus de sous-bois

- Une deuxième remontée style « gondoles »
- Un tapis roulant dans la pente-école ou pour accéder aux remontées
- Un tapis roulant dans la pente école
- Arbalète rapide pour le sommet

Infrastructures de la station

- Un chalet principal rénové
- Destination internationale reconnue par sa différence
- Deux volets bien développés à Station touristique : Villégiature et Tourisme
- Développement d'un icône touristique, un produit d'appel international au sommet à 915 mètres
- Un musée de la nordicité interactif

Hébergement

- Hébergement touristique alternatif

Activités de sports, de plein air et culturels

- Accès facile pour les résidents alpins
- Développement d'activités d'été avec de la baignade et du vélo de montagne
- Il existe des événements à participation sociale au village alpin
- Des infrastructures de loisirs et de sports : patinoire et sentier de glace, plan d'eau (lac et/ou piscine), volleyball de plage, tennis
- Un camping pour VR avec grand espace et harmonisé avec l'environnement
- Un centre de vacances pour la famille
- Un centre de santé pour le 3^e âge : mini Club Med

Priorisation des idées, des actions, des projets :

Gestion, partenariat, ressources

- La conciliation au niveau de la gestion
- Trouver un moyen d'impliquer majoritairement le public dans le développement du secteur au niveau financier
- Intégration du Ranch à l'OBNL à être créer (public et privé) pour la gestion du territoire
- Créer un organisme avec des partenaires qui ont accès à des subventions afin de mettre en marche le plan d'action

- Création d'un organisme (OBNL) mixte fusionnant le parc et la station
- Élaborer et mettre en place un plan d'action de réunification
- Règlement du litige dans le but d'une mise en commun des opportunités du territoire
- Régler la situation problématique Station/parc par l'achat ou le partenariat

Relation avec le reste des communautés

- Plan d'aménagement rigoureux de la municipalité avec les promoteurs
- Réflexion des services actuels de la municipalité
- Trouver un équilibre de développement des loisirs : citoyens-touristes

Village alpin

- Aménagement du village alpin : finition des rues, accès à la montagne, stationnement privé, autre
- Investir dans le secteur commercial : parc de vie et infrastructures sportives : lac de montagne, Flying zipper, autres

Hébergement

- Implantation d'un dortoir : chambres de 4 personnes, lits superposés, 40 personnes et plus, salon commun, salon de lecture – clientèle de randonneurs, d'amateurs de plein air, de skieurs et autres
- Hébergement à prix modique

Communication – promotion

- Plan de communication et de promotion pour annoncer les projets et les bonnes nouvelles

Plan d'eau

- Activités de baignade : accès à rivière et de bassins profonds aménagés
- Plan d'eau : piscine et/ou lac
- Village d'eau : plage, volleyball, zone de relaxation
- Lac, plage, terrains de sports (volleyball), activités majeures annuelles (sports et culture), activités en soirée, route du Massif
- Plan d'eau

Remontée mécanique

- Mise en place d'un jet T-Bar pour le sommet et d'un tapis roulant dans la pente-école
- 2° remontée avec plus de pistes et plus de sous-bois
- Nouvelle remontée rapide : gondole, télésiège quadruple débrayable

Autres notes :

- L'influence du litige sur le développement du territoire ???
- Le modèle du Massif de Charlevoix :
 - Transférer les opérations du parc régional à l'entreprise privée
 - Recevoir des crédits carbonés via le promoteur du développement éolien

Voici les observations des gens présents à l'assemblée :

- Mont-Tremblant serait un bon exemple à suivre. C'est-à-dire,, la Municipalité devrait dégager la patinoire mais ne devrait pas nécessairement investir dans le projet. Ce sont aux promoteurs de prendre les reines et d'investir dans le projet.
- La montagne devrait être mieux équipé et selon les citoyens le reste va en découler puisque c'est la raison pour laquelle de nouveaux résidants viennent s'établir dans la Municipalité.
- Un citoyen apporte que le projet proposer par Mme Garant est un beau projet, mais apporte aussi que plusieurs terrains reste vacant dans le secteur du massif. Il serait donc intéressant de « relancer » le projet et ainsi générer un apport important de taxe à la municipalité. Par exemple, une élimination des taxes dans le secteur pourrait attirer de nouvelles personnes qui seraient intéressées à se construire. Par contre, il faut considérer que les taxes provenant du secteur du Massif représente 25% des taxes de la Municipalité.
- Depuis 10 ans ce qui attire les gens à St-Philémon, c'est la quantité et la qualité de la neige. Maintenant, les gens sont réticents à cause de la chicane entre le parc et la Station.
- Dans le même ordre d'idée, certains citoyens avancent qu'il ne faut pas perdre de vue que les gens viennent pour l'hiver et que si il y a des sommes a investir il faut les utilisé pour améliorer les conditions de glisse.
- Il y a de moins en moins de personnes qui pratiquent le ski alpin. Il est important d'améliorer les conditions de skis, mais il ne faut pas perdre de vue qu'il faut un équilibre. La Municipalité doit être vivante à chaque saison de l'année.
- Dans certains sondage, il est indiqué que ce qui attire les gens l'été dans un endroit ce sont les étangs de baignade et les sites d'eau. Sans ses installations, les chances d'avoir des touristes durant la saison estivale sont beaucoup moins grandes.
- Les points de vues des personnes présentes sont différents. Certains mentionnent qu'il faut terminer ce qui a été commencé avec la saison hivernales, et d'autres mentionnent qu'il faut aménager la saison estivale afin d'optimiser le nombre potentiel de touristes ou de résidents secondaires.
- Les idées présentées par M. Boudreau n'ont pas été votés, elles sont arrivées suite a une consultation et il est important de noter que le tout a été fait dans le but d'orienter la Municipalité dans ses choix selon le budget disponible au moment venu.
- Questionnement sur la pertinence du projet eau-égout. Me Boudreault a tenu une consultation pour expliquer les retombées économique pour le projet. Pour faire baisser les coûts une cotisation de 25000\$ supplémentaire aux taxes normales a été

prélevée. Suite au projet, une remise de 80\$ par résidents ont été apportée sur les compte de taxes. Maintenant, il est possible d'établir que le secteur du Massif représente le quart de taxes récoltées par la Municipalité.

7. Levée de la séance

M. Pouliot remercie les gens présents de s'être déplacés et lève la séance à 21h29.