

MÉMOIRE SUR LE PROJET DU PLAN
D'URBANISME présenté par
L'ASSOCIATION DES
PROPRIÉTAIRES DU LAC
GAGNON

À LA MUNICIPALITÉ DE DUHAMEL

Déposé le 30 janvier 2005

Monsieur le maire,
Messieurs, mesdames les conseillers et
conseillères,
Madame la directrice générale,

Lors de la consultation publique du 18 décembre 2004, le conseil municipal de Duhamel a été à même de constater la très forte opposition de l'ensemble des citoyens (villégiateurs et résidents du village) à certains aspects de l'avant-projet du plan d'urbanisme proposé. Malgré le court délai et la date choisie pour la consultation, un grand nombre de citoyens se sont déplacés pour y participer.

La qualité de leurs interventions et la pertinence de leurs commentaires avaient tous en commun le point suivant:

La protection de leur qualité de vie par la protection de la qualité de leur environnement.

Et, c'est cette qualité de vie qu'ils ont senti menacée par certains points de l'avant-projet du plan d'urbanisme. Lorsqu'il y est mentionné, en page 31 que «le développement et l'exploitation de l'immense potentiel récréotouristique permettra d'améliorer la qualité de vie de la population,» nous ne voyons pas en quoi l'autorisation de pouvoir construire des auberges sur tout le pourtour du lac Gagnon améliorera la qualité de vie de ses résidents.

Permettez-nous de faire une mise au point. Nous ne sommes pas contre un certain développement du récréotourisme. D'ailleurs, la charte de l'Association des propriétaires du lac Gagnon le mentionne clairement dans ses objectifs:

article 1.4 b «De protéger la qualité de vie, la qualité de l'eau, un environnement agréable et un développement acceptable.»

article 1.4 d «De veiller à ce que le développement de sa proche région se fasse en accord avec l'ensemble des propriétaires et respecte l'aspiration à un environnement naturel de ceux qui sont venus s'y installer

Cependant, lors de cette consultation, aucune étude n'a démontré clairement un manque d'hébergement à Duhamel et dans les environs (taux d'occupation des sites existants, nombre de chambres, etc.). Nous sommes d'avis qu'il faut d'abord consolider les acquis et utiliser au maximum le potentiel du village avant de créer d'autres sites d'hébergement sur les lacs, ce qui ne ferait qu'accélérer la dégradation de la qualité de l'environnement.

Il y a actuellement à Duhamel et dans les environs immédiats de nombreux sites d'hébergement en opération:

Auberge Couleurs de France
Duhamel Chalets et camping
Chalets du lac Long (Aubry)
Chalets et camping du lac Simon (Sépaq)
Camping Poliquin
Hôtel et Motel Petit poisson blanc
Auberge la Pîneraie
Pouvoirie Fortier
Plusieurs chalets privés en location au lac Gagnon
Chalets de la SEPAQ dans la réserve Papineau-Labelle

D'autres, comme le «lodge» (6 chambres) sur la plage du lac Simon, où un partenariat avec la Sépaq pourrait être envisagé. Nous avons contacté certains propriétaires de ces sites d'hébergement qui font le même constat que nous : il ne manque pas de sites d'hébergement à Duhamel. La demande n'y est tout simplement pas. Ils se sont dits prêts à investir si la demande se faisait sentir.

Aussi, dans le respect des opinions et commentaires émis par les résidents et propriétaires du lac Gagnon, **voici ce que nous considérons un développement acceptable:**

Aucun changement de zonage dans la zone RES 33 actuelle (zone 2R dans le nouveau plan) Aucun changement d'usage dans la zone actuelle (ie. Unifamiliale seulement)

Dans la zone RES ho 16: (zone 3R dans le nouveau plan)

1- aucune modification quant à la superficie de cette zone. Nous ne comprenons pas pourquoi elle a été modifiée, quant à sa superficie, à moins qu'une demande n'ait été faite en ce sens. Dans ce cas, cette demande devrait être rendue publique.

2- Autoriser la construction d'auberge de villégiature dans cette zone RES ho 16 tel qu'il est mentionné dans le projet du plan d'urbanisme. Ne pas permettre de dérogation quant à l'usage et au nombre de chambres.

3- Autoriser les gîtes du passant de trois chambres et moins dans cette zone (et non de cinq chambres).

4- Augmenter sensiblement la zone tampon entre une auberge et les résidences avoisinantes.

Ne pas autoriser la construction en deuxième rangée tant que le développement des autres lacs de la municipalité n'est pas complété. Il faut se rappeler que la zone RES ho 16 actuelle et plusieurs autres terrains privés de grande superficie sont actuellement utilisables à cette fin.

Accès au lac:

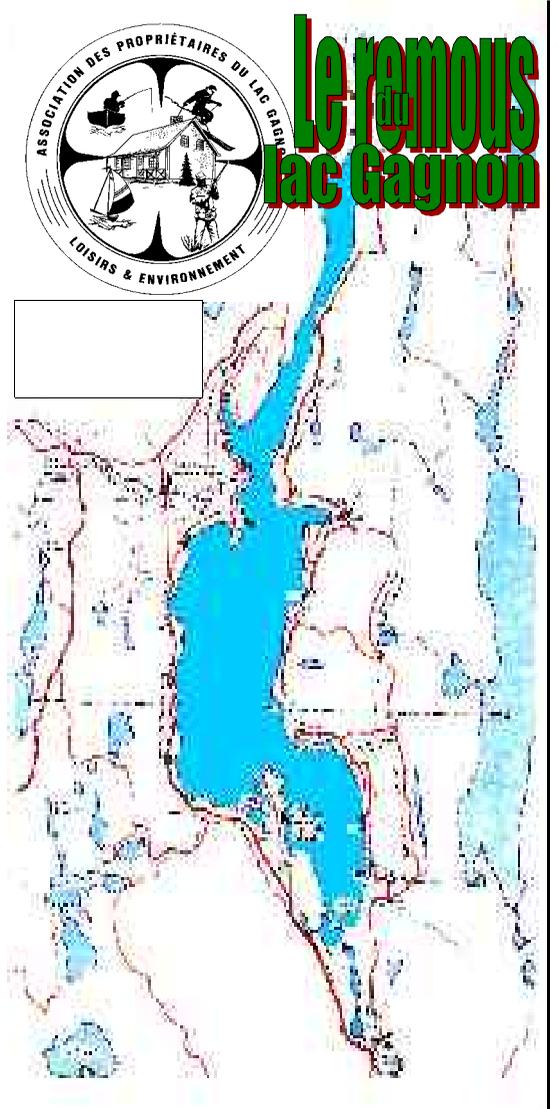
Réduire leur nombre et non les augmenter. Idéalement, **un seul accès public**, de façon à pouvoir y installer un poste de lavage et y exercer un certain contrôle sur les entrées et sorties (vidanges des toilettes de bateaux, réduction des vols d'embarcation, etc.). Envisager un partenariat avec le privé (exemple, chez Poliquin qui est déjà dans la zone RES ho 16).

Vous avez donc là un résumé des préoccupations et opinions des propriétaires et résidents du lac Gagnon assurant un environnement et une qualité de vie agréables dans une perspective de développement durable. Nous avons choisi Duhamel et le lac Gagnon pour son environnement et sa tranquillité. Sinon, nous aurions choisi Mont-Tremblant ou St-Sauveur, où le touriste de passage a priorité sur les résidents. Créons d'abord de l'intérêt pour le village en l'embellissant et en y développant des activités associées à l'écotourisme. Ce qui maximisera l'utilisation des sites d'hébergement actuels. Vous avez déjà en main tous les instruments nécessaires (Dossier du propriétaire, réalisé par Ethnotec Inc., Inventaires des sites d'intérêt, etc.) Quant aux sites d'hébergement futurs, nous réévaluerons la situation dans cinq ans.

Nous déposons donc ce mémoire et vous demandons de l'inclure dans votre rapport.

Merci.

Richard Chartrand
Président
Association des propriétaires du lac Gagnon



APLG

*Chemin du lac Gagnon ouest
Duhamel, Québec
J0V 1E0*

Le conseil d'administration de l'A.P.L.G.

Président: Richard Chartrand 819-428-7971
Vice-prés : Nicole Tousignant 819-428-7441
Secrétaire: Marie Bodard 819-685-0575

Directeurs:

André Gaudreau 819-428-9393
Roger Tremblay 819-428-3719
Roger Ipersiel 819-427-5041
Léonce Lessard 819-568-3762
Arnaud Caldart 514-937-5593

Sous comité :

Donal Hickey
Sylvain Mercier
Karine Pelletier
Louis Dubé
Jean-Luc Tremblay
Roger Renaud

membership



Merci aux 312 propriétaires membres de l'APLG en 2004.

Nous avons comme objectif de compter 325 membres dans l'Association en 2005. La force d'une association réside dans le nombre de ses membres. Nous vous encourageons à le devenir en remplissant le formulaire à cet effet. Un p'tit 10\$, ça vaut le coût! Et ça nous encourage à continuer à défendre vos intérêts.

attention!

assemblée publique de consultation

très importante

samedi 2 avril 2005

à 13:00 hres

Suite à la consultation publique tenue le 18 décembre concernant l'avant projet de modification au plan d'urbanisme, la municipalité tiendra une deuxième consultation publique sur les modifications qui ont été **apportées** au premier projet.

Malgré le mémoire déposé par l'APLG (voir au verso) à la suite de la consultation du 18 décembre 2004, la municipalité de Duhamel n'a pas cru bon de retenir vos commentaires. Dans ce deuxième projet, adopté lors d'une assemblée spéciale le 15 mars 2005, la municipalité crée une **nouvelle zone commerciale** (zone 28R) au centre du lac (côté ouest), ce qui est inacceptable à nos yeux, en vue d'y permettre la construction d'une **auberge sans limite de chambres**. Une demande de changement de zonage aurait été faite en ce sens par le propriétaire des terrains. De plus, dans la zone commerciale actuelle (zone 3R), il n'y aura plus de limite de chambres pour les auberges ni de distance minimale entre deux auberges. On y autorisera aussi la construction de multifamiliales et de maisons en rangées (genre condos).

Si vous voulez en savoir plus et provoquer des changements, **S.V.P. faites un effort et soyez présents le 2 avril prochain à l'hôtel de ville de Duhamel**. C'est important de donner votre opinion. Ce sera aussi la dernière fois que vous pourrez le faire avant la tenue d'un registre (ou les personnes qui sont opposés au projet pourront venir signer). Au moment d'aller sous presse, nous ignorons la date de tenue de ce registre.



site web
de Duhamel

Vous pouvez aller chercher les procès verbaux des réunions du conseil au site web de la municipalité à l'adresse suivante:

<http://municipalite.duhamel.qc.ca/>

C'est un moyen de s'informer sur l'administration municipale si vous n'avez pas la possibilité d'assister aux réunions du conseil.

Droit de vote

P.S. N'oubliez pas de vous inscrire sur la liste électorale en remplissant le formulaire fourni à la municipalité. Si vous êtes copropriétaire, il faut remplir une procuration pour un des propriétaires.