

## **Le projet de développement de la rue des Papillons (Baie Vachon)**

### **Retour sur l'historique du terrain**

C'est en 1958 que M. Philémon Girard a vendu les terrains de la baie Vachon d'une superficie de quelque 143 000 mètres carrés (1,5 million de pieds carrés) au prix de 4 000 \$ à l'OTJ de Saint-Raymond. En 1970, l'OTJ a cédé ces mêmes terrains à la Corporation de la Ville de Saint-Raymond. En 1995, considérant la valeur économique potentielle de ceux-ci, il a été inscrit dans le décret résultant de la fusion de la Ville de Saint-Raymond et de la Paroisse de Saint-Raymond : « *Si le conseil de la nouvelle Ville vend le terrain situé dans la baie Vachon, le produit de la vente sera utilisé au profit de la Corporation de développement du parc industriel et touristique de Saint-Raymond Inc.* ».

Afin de respecter ce décret la ville recherche un projet écoresponsable qui réalisera tout le potentiel de ces terrains.

### **Un projet misant sur le principe du développement durable**

Le terrain de la baie Vachon est immense avec ses 143 000 mètres carrés (1,5 million de pieds carrés). En 2014, une première version d'un projet maximisait l'utilisation de tout l'espace disponible avec une possibilité de lotissement de quelque 24 terrains.

À partir de ce moment, la Ville a entrepris des études avec différentes firmes spécialisées en environnement et des consultations avec l'association des propriétaires du lac Sept-Îles via son comité conjoint en environnement.

Considérant la présence d'un milieu humide, l'OBV la CAPSA, a été mandaté afin de délimiter le milieu humide d'une superficie de l'ordre de 16 850 mètres carrés

(181 373 pieds carrés). Consciente de cette réalité, la Ville a décidé de conserver ce milieu humide intact en plus d'y ajouter une bande de terrain d'une superficie de l'ordre de 30 359 mètres carrés (326 781 pieds carrés). En tout, ce sont plus de 47 000 mètres carrés (506 000 pieds carrés) qui seront conservés à l'état naturel par la Ville. Afin de consolider cette volonté, la Ville entend faire les démarches nécessaires afin de créer une réserve naturelle. Les démarches en ce sens seront entamées sous peu et la CAPSA devrait appuyer la Ville dans les démarches auprès du ministère.

Également, la Ville travaillait alors sur la refonte de ses règlements d'urbanisme et prévoyait modifier les normes de lotissement afin que les futurs terrains aient une superficie minimale de 10 000m<sup>2</sup>. C'est pourquoi, afin d'être conséquents avec les nouvelles normes, ce sont seulement huit grands terrains d'une superficie variant entre 10 010 mètres carrés (107 747 pieds carrés) et 12 018 mètres carrés (129 300 pieds carrés), répartis le long d'une rue sans issue qui ont été lotis. La rue située approximativement au centre du terrain n'empiète en aucun temps dans le milieu humide et au bout de celle-ci se trouve un sentier d'accès au quai projeté. Si la rue sera publique, ce sentier sera, quant à lui, détenu en copropriété entre les 8 futurs propriétaires.

Lors de la refonte des règlements, la Ville a aussi adopté des normes plus sévères pour l'ensemble du secteur du lac Sept-Îles, notamment concernant le déboisement, le ruissellement. Ces normes seront applicables pour les terrains de la baie Vachon et certaines seront même un peu plus sévères afin d'assurer un développement sans conséquence négative pour le lac, comme par exemple :

- Le chemin d'accès devra avoir une largeur maximale de 6 mètres (20 pieds);
- Un maximum de 750 m<sup>2</sup> (8073 pi<sup>2</sup>) pourra être déboisé (sans compter le chemin d'accès et la superficie nécessaire pour les installations septiques);

- L'ouverture d'une fenêtre sur la rive sera limitée à un maximum de 3 mètres afin de permettre un accès au lac à pied ou pour des embarcations légères de type canot ou kayak;
- Aucun quai ne sera autorisé pour les terrains riverains.

Afin de limiter le nombre d'embarcation additionnelles sur le lac, un seul quai commun, en copropriété entre les 8 futurs propriétaires, sera construit. Il sera implanté de manière à protéger l'herbier et ne comptera qu'un seul espace par terrain, donc un maximum de 8 embarcations. De plus, une étude de caractérisation préliminaire a été réalisée par la firme Urba-Solutions afin de déterminer la possibilité d'implanter une installation septique sur chacun des terrains. L'étude de caractérisation complète demeure à réaliser par les futurs propriétaires selon l'emplacement final de la maison et le nombre de chambres à coucher à desservir.

### **En conclusion**

Il faut voir ce développement de la baie Vachon dans un contexte de développement durable de la Ville et comprendre que les décisions du conseil municipal sont prises dans l'intérêt général de la population. Il est clair que l'impact environnemental de ce projet sera négligeable par rapport à toutes les actions que la Ville a déjà mis en place pour conserver ce joyau qu'est le lac Sept-Îles.

En réalisant ce projet, la Ville respectera la volonté du décret de fusion des deux municipalités et le produit de la vente des terrains seront transférés dans un Fonds industriel dédiée au développement du parc industriel numéro 2. D'importants investissements dans les infrastructures du parc sont prévus à moyen terme et pourront donc être réalisés sans impact sur le compte de taxe des contribuables.

*Ville de Saint-Raymond, août 2020*