



**CONCEPT DE DÉVELOPPEMENT RÉCRÉOTOURISQUE DE  
COMPLEXES TOURISTIQUES INTÉGRÉS WENTWORTH INC.**

**RAPPORT SYNTHÈSE DES  
PRÉOCCUPATIONS ET COMMENTAIRES OBTENUS  
DES CITOYENS ET ORGANISMES DE LA MUNICIPALITÉ  
DE WENTWORTH ET DE LA RÉGION**

**Commentaires recueillis dans le cadre du processus d'audiences publiques  
du 8 juin 2019 et par le biais de la foire aux questions du site Web de Wentworth**

**23 juin 2019**

**Préparé par Ryan Affaires publiques**

## **I. Introduction**

Ce rapport s'appuie sur les témoignages exprimés par les résidents de Wentworth lors des audiences publiques du 8 juin 2019, sur les mémoires et messages transmis à la municipalité dans le cadre de ce même processus, ainsi que sur les commentaires recueillis dans la section foire aux questions sur le concept récréotouristique de Complexes touristiques intégrés Wentworth (CTIW), disponible sur le site Web de la municipalité. 11 résidents se sont exprimés verbalement le 8 juin et 18 mémoires ou messages ont été transmis à la municipalité dans le cadre des audiences publiques.

Les audiences publiques avaient pour but de fournir un forum aux citoyens de la municipalité et organismes du milieu pour s'exprimer sur le concept de développement récréotouristique CTIW. Même si le promoteur n'a pas encore déposé de projet formel à ce jour, le conseil municipal voulait s'assurer de connaître les principales préoccupations et commentaires des résidents de la municipalité à l'égard d'un éventuel projet de développement récréotouristique, localisé principalement dans la zone RU6. Ces informations vont permettre de guider le conseil municipal dans la gestion future de ce dossier et d'informer le promoteur de CITW afin qu'il tienne compte des attentes de la municipalité et de ses citoyens avant de déposer un éventuel projet de développement récréotouristique.

Un certain nombre de citoyens ayant transmis des messages courriels à la municipalité dans le cadre du processus d'audiences publiques ont demandé de conserver l'anonymat. Leurs messages sont tout de même publiés en annexe de ce rapport, mais leur identité a été protégée. Les témoignages exprimés verbalement le 8 juin dernier, dont la transcription intégrale figure aussi en annexe de ce rapport.

## II. Les enjeux soulevés

Les audiences publiques du 8 juin et l'information reçue par la municipalité ont permis d'identifier différents enjeux qui peuvent être classés dans quatre catégories, soit ceux ayant trait :

- au respect par le promoteur des règlements municipaux et des lois québécoises et fédérales applicables.
- à la protection de l'environnement incluant le Lac Louisa, le bassin versant et les milieux humides; l'héronnière; et cela, en raison notamment des impacts d'un éventuel terrain de golf;
- aux impacts sur le réseau routier local;
- l'approche de la municipalité dans la gestion du dossier;
- et à d'autres considérations.

### (a) Le respect du cadre réglementaire de la municipalité et des lois québécoises et fédérales applicables

Tous les résidents de Wentworth ayant pris la parole au cours des audiences publiques du 8 juin ont exprimé leurs inquiétudes au sujet de l'intention du promoteur de ne pas suivre ou d'essayer de faire modifier les règlements de la municipalité pour réaliser son projet. Selon eux, des modifications réglementaires pourraient avoir des impacts négatifs à long terme sur le lac Louisa et le bassin versant, le milieu et le réseau routier local. Dans ce contexte, plusieurs résidents ont demandé si des efforts raisonnables ont été faits par la municipalité pour mieux connaître les intentions du promoteur à cet égard. Ces préoccupations ont aussi été soulevées dans des questions soumises dans la foire aux questions de la municipalité (FAQ).

[redacted] a demandé une réponse claire quant à savoir si la municipalité ferait des modifications au zonage (zone RU6), même s'il n'y a toujours pas de projet concret déposé par le promoteur. Plusieurs résidents ont exprimé leurs inquiétudes à ce sujet et ont demandé au maire et à son conseil de protéger la forêt, les terres humides, les eaux souterraines ainsi que les espèces animales et végétales présentes sur ce territoire. À ce sujet, le maire de la municipalité, M. Jason Morrison a mentionné qu'aucun changement aux règlements n'était prévu. Il a aussi rappelé qu'un éventuel changement réglementaire devrait se faire dans le cadre d'un processus clairement défini, qui prévoit notamment la tenue de consultations publiques, et qu'un référendum pourrait aussi avoir lieu à la demande des citoyens.

Certains résidents étaient aussi inquiets concernant les plans à long terme du promoteur. Par exemple, [redacted] a mentionné que les développeurs construisent souvent les projets par phases et qu'il est donc difficile de connaître à ce moment-ci leurs plans à long terme. [redacted] et [redacted] ont aussi indiqué que la cartographie du projet qu'ils ont obtenue à partir de certains médias sociaux ressemble à un nouveau « Disneyland » et qu'un tel projet ne respecterait pas les règlements de Wentworth. Selon une autre résidente, [redacted] ce développement éventuel constituerait le changement le plus troublant que la municipalité ait connu en 73 ans.

Parmi les résidents qui ont envoyé des mémoires ou messages directement à la municipalité dans le cadre du processus d'audiences publiques, il y en a certains qui considèrent que les règlements actuels de la municipalité sont suffisants pour protéger l'environnement et pour empêcher les produits qui seraient potentiellement utilisés dans l'entretien du terrain de golf de pénétrer dans les eaux souterraines ou atteindre le lac Louisa. (La réglementation municipale actuelle de Wentworth oblige la récupération des eaux de ruissellement sur les terrains de golf afin d'éviter leur écoulement dans les milieux environnants). Ces citoyens soutiennent la réalisation d'un développement récréotouristique à Wentworth dans la mesure où celui-ci respecte la réglementation actuelle.

## **(b) La protection de l'environnement**

### **(i) Lac Louisa, le bassin versant et les milieux humides**

Les résidents de Wentworth s'étant exprimés verbalement lors des audiences publiques sont tous très préoccupés par les impacts potentiels d'un éventuel développement sur le lac Louisa, sur le bassin versant et les milieux humides. Leurs inquiétudes portent notamment sur les contaminants qui pourraient provenir des pesticides ou fertilisants utilisés pour l'entretien d'un éventuel terrain de golf (v. s-section III) et sur les préjudices causés aux milieux humides, qui agissent comme rempart à l'érosion des sols et qui contribuent à la qualité de l'eau. Ces préoccupations ont aussi été soulevées dans des mémoires et messages transmis à la municipalité, ainsi que dans la FAQ.

\_\_\_\_\_ a évoqué que suite au développement Forest Lakes construit par le même promoteur en Australie, il y a eu de l'algue bleu-vert dans l'eau et que leur mauvaise odeur a fait fuir les résidents de l'endroit.

Des propriétaires de Wentworth ont aussi exprimé leurs préoccupations concernant l'impact du développement sur la vue du paysage au lac Louisa. \_\_\_\_\_ a mentionné que la définition de la « limitation du paysage » n'est pas cohérente avec le type d'habitations présentes autour du lac et qu'il faudrait donc la réviser, particulièrement en tenant compte de ceux qui demeurent à Wentworth 365 jours par année.

Un résident, qui préfère rester anonyme, a envoyé un message directement à la municipalité où il indique que si on veut véritablement protéger le lac, il faut interdire toutes les embarcations à moteur et augmenter les amendes pour les résidents qui entretiennent et fertilisent leur pelouse directement aux abords du lac. Un autre résident a suggéré dans son mémoire que le développement soit plus en ligne avec des principes écologiques, en construisant par exemple une hôtel boutique de vingt chambres au lieu de cinq villas avec plusieurs hôtels.

### **(ii) L'héronnière**

La protection de l'héronnière est cruciale pour les résidents de Wentworth comme elle représente une composante très importante de l'environnement naturel de la municipalité. Les résidents s'inquiètent que le projet puisse empiéter sur l'héronnière ou soit réalisé trop près de celle-ci (à moins de 300 mètres).

Lors des audiences publiques, \_\_\_\_\_ et \_\_\_\_\_ ont soulevé des questions concernant la protection de l'héronnière suite aux erreurs d'abattage d'arbres faites dans le passé dans ce secteur. (Les autorités municipales ont rappelé que les règlements municipaux en vigueur protègent l'héronnière et qu'une démarche a été entreprise pour que l'héronnière soit aussi formellement reconnue dans le schéma d'aménagement de la MRC d'Argenteuil).

Les préoccupations sur la protection de l'héronnière ont aussi été soulevées à plusieurs reprises dans les mémoires et messages transmis à la municipalité dans le cadre de ces audiences publiques.

### **(iii) Les impacts d'un éventuel terrain de golf sur l'environnement**

Les résidents de Wentworth s'étant exprimés verbalement durant les audiences publiques du 8 juin sont contre la construction d'un terrain de golf, principalement en raison des pesticides et des fertilisants qui seraient nécessaires à son entretien. Ces préoccupations ont aussi été exprimées dans les mémoires et messages transmis à la municipalité, ainsi que dans la FAQ.

À la suite de différentes recherches, plusieurs résidents ont présenté des informations sur les impacts négatifs que ces produits (chimiques et biologiques) pourraient avoir sur l'environnement : contamination des eaux de surface et des eaux souterraines; contamination du lac Louisa (qui pourrait conduire à la présence d'algues indésirables); contamination de l'eau de certains puits; ainsi qu'une atteinte à l'intégrité de l'héronnière. (La réglementation municipale actuelle de Wentworth oblige la récupération des eaux de ruissellement sur les terrains de golf afin d'éviter leur écoulement dans les milieux environnants).

\_\_\_\_\_ a évoqué la Loi fédérale sur la convention concernant les oiseaux migrateurs (qui inclut les hérons) qui indique que personne n'a le droit ni de déposer une substance nocive pour les oiseaux migrateurs, ni de permettre le dépôt d'une telle substance. \_\_\_\_\_ a aussi mentionné que les cartes conceptuelles montrent que l'éventuel terrain de golf serait situé directement dans des milieux humides, ce qui ne correspond pas à l'exigence « d'aucune perte nette » de la Loi concernant la conservation des milieux humides et hydriques du Québec. Comme le terrain de golf ne constitue pas une infrastructure essentielle, son implantation ne doit causer aucun impact sur les milieux humides, en vertu de cette loi, souligne \_\_\_\_\_.

Il a été mentionné par plusieurs résidents que la municipalité a la responsabilité de faire respecter les réglementations environnementales pour protéger le futur de Wentworth, incluant celles touchant le terrain de golf. Sur ce dernier point, le maire de la municipalité, M. Jason Morrison, a réitéré l'intention de la municipalité d'appliquer et de faire respecter la réglementation municipale dans le cadre d'un éventuel développement récréotouristique.

D'autre part, [redacted] a invité Wentworth à suivre l'exemple de la municipalité ontarienne de Muskoka, qui a mis en place un guide de bonnes pratiques pour encadrer le développement d'un terrain de golf. Ces bonnes pratiques prévoient notamment la réalisation préalable de plusieurs études ayant trait notamment au sol, à l'hydrologie et aux milieux humides avant qu'un projet de terrain de golf ne puisse être approuvé.

Il y a aussi des inquiétudes concernant le fait qu'il existe déjà des terrains de golf dans la région qui sont peu utilisés. Selon [redacted], les résidents de Wentworth veulent complètement interdire les terrains de golf de la zone RU6.

Quelques résidents ont aussi proposé qu'on favorise d'autres activités plutôt qu'un terrain de golf dans un éventuel développement récréotouristique, comme des sentiers pédestres, un mini-golf, des parcs et le vélo de montagne.

Il y a aussi des résidents préférant rester anonymes qui ont transmis des mémoires ou des messages directement à la municipalité dans le cadre du processus d'audiences publiques, en faveur de la réalisation d'un développement récréotouristique, incluant le terrain de golf. Ces derniers font valoir les retombées positives sur le plan économique et la création d'emplois, notamment pour les jeunes résidents de la municipalité. Une résidente a notamment mentionné que considérant que le terrain de golf serait situé à un demi kilomètre du lac Louisa, il est peu probable qu'il causerait des perturbations sur ce plan d'eau.

#### **(iv) Autres impacts potentiels sur l'environnement**

Parmi les autres impacts sur l'environnement, certains résidents ont souligné verbalement lors des audiences publiques la pollution de l'air et le bruit que pourraient générer les travaux de construction, notamment s'il y avait dynamitage. Et que ces impacts pourraient se faire ressentir longtemps si jamais les travaux devaient se prolonger sur différentes phases sur une période de 15 à 20 ans. Dans la FAQ, une autre citoyenne s'inquiétait de la pollution lumineuse qu'un éventuel développement récréotouristique pourrait créer.

#### **(d) Impacts sur le réseau routier local**

Lors des audiences publiques, plusieurs résidents ont exprimé verbalement leurs préoccupations concernant l'impact du développement sur les accès routiers. Un grand nombre d'entre eux préfèrent que la municipalité demeure un endroit calme et que la circulation ne soit pas perturbée durant les travaux ou plus tard en raison de l'affluence touristique.

Il a aussi été mentionné que le réseau routier local n'a jamais été prévu pour accueillir un concept récréotouristique comme celui présenté CTIW. [redacted] a déclaré que le chemin Lac Louisa nord est un chemin de campagne qui n'a jamais été considéré comme une artère principale. Elle a ajouté que cette route de campagne n'aurait pas la capacité d'absorber la circulation résultant de la construction et que les autres chemins environnants n'ont pas été conçus pour répondre à une éventuelle affluence touristique, ce qui se traduirait par de lourds embouteillages.

Des commentaires similaires ont été formulés dans des mémoires et messages transmis à la municipalité, ainsi que dans la FAQ.

Par ailleurs, un résident qui a envoyé un message directement à la municipalité et qui préfère rester anonyme, a écrit que son inquiétude initiale avait trait aux inconvénients habituels comme le bruit, les embouteillages et la présence de touristes, mais qu'il s'était ravisé après avoir considéré les aspects positifs apportés par la tourisme, qui va encourager le développement économique et créer des emplois.

### **(e) L'approche de la municipalité dans la gestion du dossier**

Certains résidents qui se sont exprimés verbalement lors des audiences publiques se sont dits mécontents par l'approche préconisée par la municipalité dans la gestion de ce dossier. Certains d'entre eux ont évoqué qu'il manque beaucoup d'informations concernant le concept CTIW même si cela fait presque un an que la municipalité est en discussions avec le promoteur. [REDACTED] a demandé comment la municipalité peut s'attendre à ce que les résidents présents puissent s'exprimer efficacement avec des informations aussi incomplètes sur le concept CTIW. D'autres personnes ont mentionné qu'en tenant ces audiences publiques, la municipalité faisait le travail du promoteur.

Sur ce dernier point, le préfet de la MRC, M. Scott Pearce a tenu à mentionner que les audiences publiques étaient tenues pour le seul bénéfice des résidents de Wentworth qui ont ainsi la possibilité de s'exprimer en amont sur un éventuel projet, avant même qu'il ne soit déposé. Cela constitue une très bonne opportunité pour la municipalité et ses citoyens d'influencer le promoteur et de l'amener le cas échéant à déposer un projet qui réponde beaucoup mieux aux attentes de la communauté.

### **(f) Autres considérations**

Parmi les citoyens en faveur du projet, certains ont exprimé dans des communications écrites à la municipalité dans le cadre du processus d'audiences publiques avoir le sentiment que les opposants à un éventuel développement récréotouristique semblent vouloir occuper le terrain public et faire taire les opinions contraires aux leurs.

Par ailleurs, certains citoyens ont exprimé la nécessité qu'une étude d'évaluation environnementale complète soit réalisée par le promoteur, même si ce n'est pas requis par la loi. D'autres ont proposé que des experts indépendants soient aussi embauchés par la municipalité afin de valider les études réalisées par le promoteur.

D'autres résidents estiment qu'il faudrait obtenir plus d'informations sur le promoteur avant d'aller plus loin dans cette démarche, notamment sur ses réalisations passées. D'autres résidents se questionnent sur la crédibilité du promoteur (entre autres sur sa viabilité financière) et s'il pourra tenir ses promesses, notamment sur un versement éventuel d'une partie des bénéfices à la municipalité. Des préoccupations de même nature ont été soulevées dans la FAQ.

Également dans la FAQ, certains résidants s'interrogeaient aussi sur la capacité de la municipalité d'approvisionner en eau potable un tel développement récréotouristique.

Soulignons enfin que dans les commentaires dans la FAQ, plusieurs citoyens se sont prononcés en défaveur d'un éventuel développement récréotouristique, alors que plusieurs autres ont dit accueillir positivement ce projet potentiel. Notons que tous les commentaires et questions soumis dans la FAQ ont été recueillis de manière anonyme.

### **III. Résumé des points de vue favorables à un éventuel développement récréotouristique à Wentworth**

Un bon nombre de citoyens, par le biais de mémoires ou messages écrits transmis à la municipalité ainsi que par le biais de commentaires ou questions soumis dans la FAQ, ont souligné différents aspects positifs, selon eux, liés à la réalisation d'un développement récréotouristique sur le territoire de la municipalité.

En résumé ces points sont les suivants :

- le plan d'urbanisme de la municipalité prévoit le développement d'activités de villégiature et récréotouristiques à Wentworth, ainsi que le schéma d'aménagement de la MRC d'Argenteuil;
- la création d'emplois à Wentworth qui découlerait de la présence d'un certain développement récréotouristique dans la municipalité;
- une amélioration éventuelle de la situation financière de la municipalité et des services aux citoyens qui résulterait des nouveaux revenus fonciers générés par la présence d'un site récréotouristique à Wentworth;
- les règlements municipaux actuels sont suffisants pour protéger le milieu, le lac Louisa et l'héronnière, en raison :
  - du zonage (terrain de golf interdit dans la zone V22 située en bordure du lac Louisa) ;
  - du règlement municipal encadrant les terrains de golf qui prévoit l'obligation de récupérer les eaux de ruissellement afin d'éviter que les produits chimiques ou biologiques utilisés pour leur entretien ne se propagent dans le milieu environnant.
  - du règlement municipal qui reconnaît et protège l'héronnière située sur le territoire de Wentworth.



## **ANNEXES**