

PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE (PAE)

PROMOTEUR :

13764176 Canada Inc.
1411 rue Saint-Urbain
Montréal Québec H2X 2M6

Projets de développement Domaine Crystal Fall Estate et Station Crystal Fall Resort, sur
les lots 6 597 550, 6 597 551 et 6 597 552 du cadastre du Québec.



(version suite aux commentaires de la Municipalité)

Présenté à : Municipalité d'Arundel / Service de l'urbanisme

Date de dépôt : 15 juin 2025

PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE (PAE)

Ce document a été préparé en vertu des règlements de la municipalité d'Arundel portant les numéros 283, 284 et 285. Il intègre les règlements d'urbanisme 111-115, 144, 2023-298, 215, 211, 2023-211.1, 209 et 212.

Contenu du PAE

Section 2.1.3, article 1 du règlement 285

1- Promoteur et coordonnées :

13764176 Canada Inc.
1411 Saint-Urbain,
Montréal Québec H2X 2M6
Contact : Sylvain David (514) 641-5007

2- Professionnels :

ÉTUDES ÉCOLOGIQUES ET DE CARACTÉRISATION ENVIRONNEMENTALE

Mathieu Madison, Biologiste, M.Env.
Zachary Simard, Biologiste
Caitha sp
12 Patterson
Mille-Isles, Québec J0R 1A0

PLAN D'AMÉNAGEMENT FORESTIER

Charles Gélinas, ing. f.
386 St-Jovite, numéro 3
Mont-Tremblant, Québec J8E 2Z9

ARPENTEURS-GÉOMÈTRES

Gabriel Lapointe, A.-G.
MPMAG et associés inc.
517, Charbonneau, bureau 100
Mont-Tremblant, Québec J8E 3H4



3- Superficie du site :

Le site entier correspond aux 3 lots suivants :

Cadastre 6 597 550	superficie de	189 655,8 m ²
Cadastre 6 597 551	superficie de	230 852,6 m ²
Cadastre 6 597 552	superficie de	<u>185 658,4 m²</u>
Superficie totale		606 166,8 m ²

4- Objectifs poursuivis :

4.1 Description sommaire du projet

Le présent PAE vise l'établissement d'un projet de développement résidentiel qui sera divisé en deux parties distinctes, soient les propriétés du Domaine Crystal Fall Estate et le projet intégré Station Crystal Fall Resort.

Le Domaine Crystal Fall Estate et le projet intégré Station Crystal Fall Resort visent à répondre à l'important besoin d'établissement de la population lié à l'actuelle rareté de logements locatifs ou permanents. Les familles désirent profiter du grand air et sont désormais orientées sur l'environnement, les valeurs traditionnelles et fuient désormais les centres urbains. Que ce soit pour un établissement de résidence principale ou secondaire, les grands terrains boisés sont très prisés. Aussi, la proximité de centres urbains tel que Mont-Tremblant devient un attrait pour une municipalité comme Arundel.

Il est important de spécifier à ce point que l'identité de la municipalité d'Arundel est au cœur même des objectifs de ce projet, limitant le développement étalé, la construction de rues ou d'importantes infrastructures. Le projet vise la protection du milieu familial, le respect des résidents, la concentration des habitations, ainsi que la protection des éléments de l'architecture locale.

Les plans en annexe présentent le développement dans son entier. Quatre accès sont ainsi prévus, soient trois pour le projet intégré et un menant aux résidences de prestige et se terminant par deux rondpoints. Il est à noter que ces chemins ont été réalisés en partie dans le cadre de travaux de déboisement et respectant le plan forestier établi par un ingénieur.



Domaine Crystal Farm Estate
Est. 2024

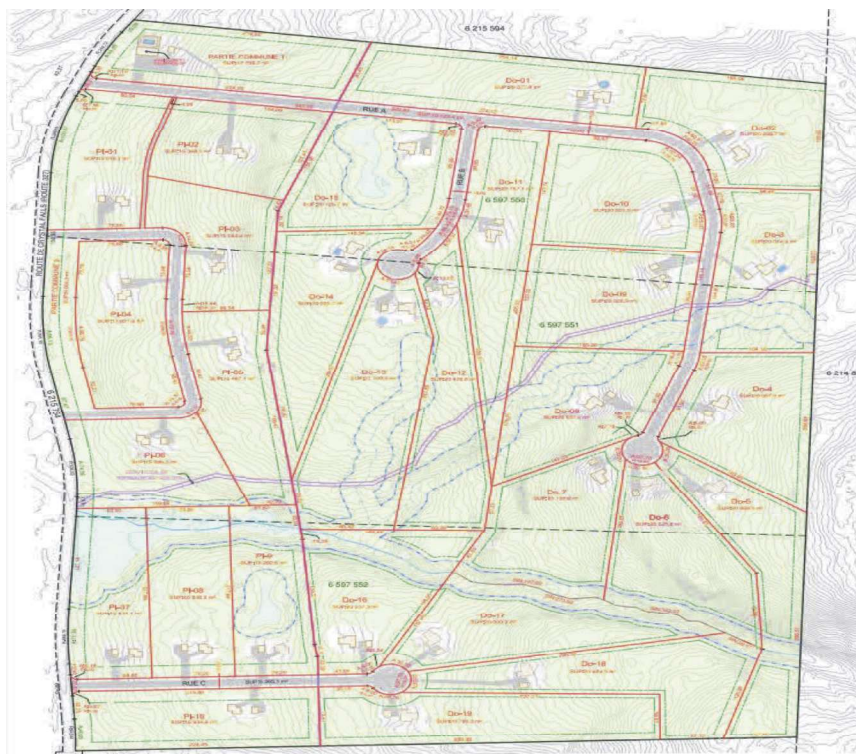


Station Crystal Farm Resort
Depuis 2024

Les projets ne respectent pas le zonage actuel, les densités, et les frontages exigés par les différentes grilles de zonage en Pa-10 et Pa-14. Aussi, pour ce projet une demande visant plusieurs amendements à la réglementation de zonage sera requise ou déposée (voir section 4.2).

La réalisation de ce projet bénéficie des mesures d'assouplissement de Phase 1, puisque les bâtiments principaux sont localisés en bordure ou à proximité du chemin Crystal Falls et sont adjacents à un milieu bâti dans un rayon de 300m en périphérie du projet d'au moins 5 propriétés, soient :

- 78 route Crystal Falls
- 82 route Crystal Falls
- 106 route Crystal Falls
- 115 route Crystal Falls
- 213 route Crystal Falls
- 219 route Crystal Falls
- Et les 30 et 33 Ruelle Smith





Domaine Crystal Farm Estate
Est. 2024



Station Crystal Farm Resort
Depuis 2024

Au niveau du lotissement, 10 logements sont prévus dans le projet intégré Station Crystal Fall Resort, sous 2 grappes de 4 et 6 logements représentant une densité de 0,52 Logement par hectare, en dessous de l'exigence de 0,66. Pour le projet Domaine Crystal Fall Estate, 19 propriétés sont prévues, d'une densité équivalente inférieure à l'exigence de 0,33 Logement/hectare. La densité obtenue suite aux études préliminaires est de 0,31 Logement par hectare. Ces propriétés de prestige seront établies sous la forme d'un projet standard.

Afin d'offrir autant aux résidents du Domaine que de la Station, un milieu de vie exceptionnel, un clubhouse / pavillon d'activité privé sera construit afin d'offrir un ensemble de services aux résidents du projet. Ce pavillon de style Nouvelle-Angleterre / Anglo-saxon, comprendra une salle d'entraînement, un sauna, un spa ainsi que des vestiaires. Une piscine creusée adjacente au pavillon sera aménagée pour petits et grands. Un jardin communautaire sera établi au gré et besoins des résidents désireux de profiter du mode de vie arundelite.

* Une fois la route construite, toutes les matières résiduelles seront disposées du site et transportées par l'entreprise à qui le contrat de construction aura été attribué.

Domaine Crystal Fall Estate

Voici quelques exemples d'architecture proposée pour cette partie du projet.





Domaine Crystal Farm Estate
Est. 2024



Station Crystal Farm Resort
Depuis 2024





Le domaine Crystal Fall Estate occupera tout le terrain localisé en zone Pa-14 et s'étendra sur plus de 411 000 m². Nous projetons y construire les 19 maisons sur une période de 3 ans, selon le marché et la demande. Pour s'assurer d'une mixité d'occupation, différents modèles seront offerts aux nouveaux citoyens, comprenant 1 étage ou 2, avec ou sans garage et avec l'option bi familiale afin de créer un apport familial au secteur. Ces magnifiques maisons seront occupées à titre de résidence principale ou secondaire. Les propriétaires du Domaine Crystal Fall Estate auront accès à plusieurs services et installation communes et une coopérative sera établie pour la gestion des aires communes et la gestion des activités du pavillon. Le but étant d'offrir une qualité de vie inégalée, dans un site enchanteur.

Une importante préservation de la végétation existante est prévue, soit de 89%. Plusieurs terrains dépassent les 20 000 m² requis. La partie située au centre, à proximité des cours d'eau serait conservée à l'état naturel. Des sentiers pédestres pourront même y être aménagés.



Domaine Crystal Farm Estate
Est. 2024



Station Crystal Farm Resort
Depuis 2024





Station Crystal Fall Resort

Pour le développement situé en bordure de la route 327, un projet intégré divisé en deux importantes grappes de 4 et 6 unités, reliées entre elles par un sentier aménagé viendra amorcer les premières phases de ce projet, divisé par un cours d'eau inventorié au cours de la réalisation de l'étude environnementale. Ce projet intégré d'une superficie de 195 000 m² permet la réalisation de 10 logements selon les critères du règlement 284. Pour ces logements, bien que nous favorisons principalement l'établissement de résidences principales et secondaires, le marché du locatif demeure un important véhicule permettant de répondre aux besoins du marché. De plus, avec le zonage Pa-10 autorisant la location à court terme, l'attrait devient indéniablement prisé.

La station Crystal Fall Resort, comprendra 10 unités de logements de tailles et dimensions variées, selon le même principe que le Domaine Crystal Fall Estate, toutefois, nous y permettrons la location à court et long terme. Nos projections établissent à environ 8 propriétés sur 10 qui seront locatives et gérées par Station Crystal Fall Resort et 2 seront des propriétés individuelles. Pour ces phases, la formule visée est un projet intégré concentrant les résidences en zone Pa-10, mais encore, cette phase comprendra également nos bureaux, ainsi qu'un centre de services et d'activités regroupant un salon/boudoir, salle de jeu, spa, piscine extérieure, un espace terrasse avec bbq et plus. Le bâtiment sera composé de 2 étages. Un bureau et un loft seront aménagés dans ce pavillon pour voir à la supervision des opérations sur le site. De plus, les installations de buanderie et les locaux pour l'entretien seront sur place. Un service de traiteur sera offert, d'où la nécessité de s'assurer que le zonage actuel autorise ces usages. Étant donné le personnel d'opérations et de gestion sur le site, la sécurité des lieux sera assurée en continu et la quiétude du site règnera. Pour les habitations du refuge, un système de caméras en circuit fermé sera instauré et une série de règles seront établies visant le nombre d'occupants par propriétés, de véhicules, etc.

Nous prévoyons créer quelques emplois à long terme à la Station Crystal Fall Resort.

Ce site, deviendra un lieu confortable où se rassemblent les gens, familles et amis, pour partager un moment de bien-être et réconfort au grand air. Voici la définition de ce que nous créerons pour ce projet, sur un vaste territoire boisé dont plus de 79% seront conservés.

Pour la Station Crystal Fall, nous proposerons 10 propriétés de différentes grandeurs, pour répondre à l'ensemble de la demande de villégiature et disponible à la location long terme, saisonnière ou court séjour. Nous prévoyons construire 3 à 4 maisons par année pour une durée totale de projet de 3 à 4 ans. Les constructions seront simples et sans garage, un périmètre minimal de déboisement sera fait au nord pour maximiser l'effet du soleil en hiver. Notre vision nature et écologique sera mise de l'avant dans ce projet pour en faire un exemple de résilience énergétique. Le premier terrain en entrant dans le quartier sera conservé jusqu'à la toute fin du projet, en espérant stimuler suffisamment l'économie locale avec ces deux nouveaux milieux de vie pour qu'un commerce de proximité veule s'y installer.



Domaine Crystal Farm Estate
Est. 2024



Station Crystal Farm Resort
Depuis 2024

Voici quelques exemples d'architecture proposée pour cette phase de réalisation.





4.2 Demande de modification du zonage

Le projet étant à cheval sur deux zones Pa-10 et Pa-14 (voir grilles zonage du PAE), le projet correspondant aux exigences de ces grilles, des assouplissements du PAE au règlement 284. Ce projet respectera les critères de densité, les marges et critères relatifs aux projets intégrés, de même que les éléments physiques, hydrologiques et environnementaux présents sur le site.

En effet, la densification visée permettrait de protéger une importante surface, laquelle serait orientée vers l'établissement de sentiers pédestres profitables aux résidents du projet et des environs.

Le plan de l'annexe 1 présente le projet et les différentes zones correspondantes.

zone Pa-10

- Plusieurs changements demandés
Mesures d'assouplissement 150 000 m²
 - 1- Modifier densité
 - 2- Modifier superficie minimum terrain
 - 3- Modifier sup. et largeur min. site d'implantation bâtiment principal

zone Pa-14

- Plusieurs changements demandés
Mesures d'assouplissement 20 000 m²
 - 1- Modifier superficie minimum terrain
 - 2- Ajout h2 (bi familiale uniquement)
 - 3- Modifier largeur minimum terrain

5- Répartition du site

On y retrouve un plan indiquant les pentes fortes (** Annexe 4 Études environnementales et de caractérisation écologique carte 5.1*) qui sont toutes évitées pour la construction des chemins et des allées, un plan de localisation phasé, le projet de lotissement, le plan image, le relief du sol, les contraintes géographiques, le tracé de l'allée d'accès, le drainage et le profil de chemin proposé, la superficie et les % d'espaces naturels, toutes les caractéristiques naturelles, l'implantation des bâtiments, les sentiers piétonniers et le tableau indiquant les données pertinentes tel qu'exigé dans la réglementation municipale.



6- Densité d'occupation

Le projet sera érigé sur un terrain de 606 166.8 mètres carrés, c'est-à-dire 60.62 hectares. Nous prévoyons construire 29 unités (logements).

7- Argumentaire

Le projet est respectueux de la nature, du milieu, des paysages sublimes de la municipalité et correspond aux valeurs véhiculées par les règlements de la municipalité et des gens qui occupent présentement le territoire.

Les différentes demandes sont simples et concordent parfaitement avec les règlements de la municipalité.

Finalement, nous voulons laisser un projet qui fera la fierté des gens d'ici et qui pourrait même devenir un exemple de sain développement pour notre belle région.

8- Autorisations gouvernementales

Pour ce projet, quatre demandes d'accès au MTMDET seront requises, soient une pour chaque entrée projetée.

Aucun réseau n'est projeté, ni empiètement en milieux sensibles. Donc aucune intervention au MELCC.

9- Investissement, phasage et échéancier

Le projet représente un investissement de l'ordre de 2 M \$ en infrastructures, plus 1 M \$ pour le clubhouse.

Nous prévoyons un déroulement de ce projet sur une période de 3 ans, selon l'échéancier suivant :

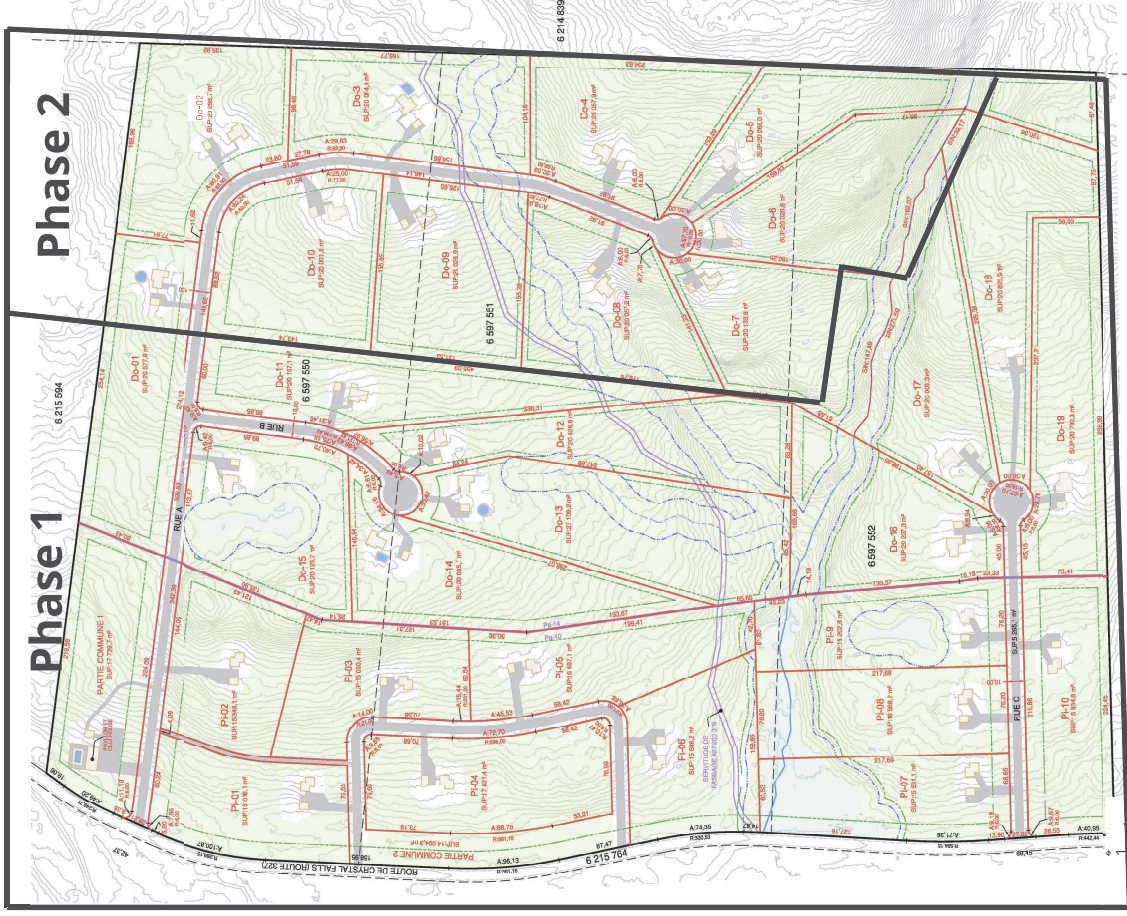


Adoption et autorisation	:	mars 2025
Lotissement	:	avril 2025
Début des travaux d'infrastructures	:	mai 2025
Fin des travaux d'infrastructures	:	juillet 2025
Début de la construction de logements	:	août 2025
Fin de la construction de logements	:	octobre 2028

10- Entente avec la municipalité

Nous sommes entièrement enclins à discuter avec la municipalité pour le phasage et les éléments touchant aux impacts sur les résidents riverains et de proximité pour ce projet. Les frais de parc seront réglés lors du dépôt du lotissement.

11- Mode de gestion, tenue des chemins privés



Le site entier correspond aux 3 lots suivants :

Cadastre 6 597 550 superficie de 189 655,8 m²

Cadastre 6 597 551 superficie de 230 852,6 m²

Cadastre 6 597 552 superficie de 185 658,4 m²

Superficie totale: 606 166,8 m²

Phase 1

PI-01 15 016,1 m²

PI-02 15 348,1 m²

PI-03 15 060,4 m²

PI-04 17 821,4 m²

PI-05 16 487,1 m²

PI-06 15 686,2 m²

PI-07 15 531,1 m²

PI-08 16 588,2 m²

PI-09 15 202,6 m²

PI-10 16 934,8 m²

DO-01 20 577,9 m²

DO-11 20 157,1 m²

DO-12 20 426,8 m²

DO-13 27 109,2 m²

DO-14 20 035,7 m²

DO-15 20 125,7 m²

DO-16 20 237,3 m²

DO-17 20 008,3 m²

DO-18 20 829,9 m²

DO-19 20 780,3 m²

Phase 2

DO-02 20 298,7 m²

DO-03 20 014,9 m²

DO-04 20 057,9 m²

DO-05 20 069,0 m²

DO-06 20 020,8 m²

DO-07 20 133,8 m²

DO-08 20 057,2 m²

DO-09 20 026,9 m²

DO-10 20 001,9 m²