

Solives au fil de l'eau

En étudiant une image satellite couvrant les quelque 20 000 km² que représentent les Laurentides, on compte environ 7000 lacs. Il doit bien y avoir ici ou là une vue imprenable...

Vivre au bord de l'eau constitue le rêve de plusieurs. Bonne nouvelle: en cherchant bien, ce désir demeure réalisable.

PAR MATHIEU RÉGNIER

Mais attention! Les lacs et cours d'eau sont protégés par un ensemble de normes environnementales. Les promoteurs immobiliers le savent: on ne construit pas impunément. Et pour cause. Nos lacs et rivières font partie de nos avoirs collectifs les plus précieux, et les travaux effectués en bordure de ces cours d'eau peuvent avoir des conséquences irrémédiables, comme la détérioration des paysages ou l'augmentation des risques d'inondation.

Pour Stéphane Boileau, ingénieur en construction qui termine une résidence secondaire en bordure de lac, il faut se montrer patient, bien s'informer, et parler de notre projet à un maximum de gens. «On ne choisit pas un terrain comme on choisit une chemise; il faut un mélange de persévérance et de chance, parce que la démarche peut prendre plusieurs années et que rares sont les bonnes occasions.» Pour nombre de nouveaux acheteurs comme lui, l'endroit idéal est l'aboutissement d'un exercice de conciliation entre le budget et un ensemble de facteurs tels l'accessibilité, les services d'entretien et, plus simplement, le coup de cœur.

De l'eau à prix d'or

Quiétude, contact avec la nature, baignade, pêche ou sports aquatiques, voilà ce que recherchent les acheteurs. Si c'est le rêve de plusieurs, le site idéal est difficile à dénicher dans les limites d'un budget circonscrit. Les prix des terrains varient considérablement d'un site à l'autre. Il faut compter au bas mot entre un et deux dollars du pied carré et les lotissements ont toujours des dimensions minimales à respecter. Difficile donc, de payer moins de 30 000 \$ pour un terrain en bordure d'un

Avant de mettre les pieds à l'eau

- **Accessibilité. S'il s'agit d'une résidence secondaire, êtes-vous prêts à faire un long trajet pour y parvenir? Pensez aussi à vos amis. Vivre au bord de l'eau attire la visite.**
- **Quiétude. Visitez le site pendant une belle fin de semaine d'été. L'endroit est-il calme, bruyant?**
- **Connaissez-vous le plan d'eau? Voulez-vous y faire de la voile? Pêcher? Le vent est bon? Ça mord?**
- **Communiquer avec l'association de riverains en place pour connaître les règlements propres à la communauté. Est-ce que la navigation motorisée est permise? Est-ce que l'on peut installer un quai flottant? Les animaux domestiques sont-ils admis?**
- **Que recherchez-vous? Un lieu de retraite ou de socialisation?**



ETIENNE SAVARD

Le seul courtier **RE/MAX** avec bureau situé à Val-David

www.etiennesavard.com Cellulaire 819.322.3666



RE/MAX des Sommets
Agence immobilière
Bur. 450 229-6666
Succ. Val-David
2442, de l'église, Val-David

<p>SAINTE-AGATHE-DES-MONTS • 545 000 \$</p>  <p><small>SITE! SITE! Domaine de 29,3 acres sur le bord du lac Carné, avec érablière, cabane à sucre privée et équipée pour 350 entalles, petit chalet de bois rond et beau sentier. Maison directement sur le lac avec magnifique vue du lac. Garage 29x32. 2 chambres. À environ 5 minutes du village de Ste-Agathe et de la 117. À VOIR! MLS 8611175</small></p>	<p>SAINTE-ADELE • 499 000 \$</p>  <p><small>238 pieds de frontage sur le Lac Renaud. Domaine de la Seigneurie du Lac Renaud. Grand terrain plat et aménagé de 43 765 p.c. donnant un accès facile au lac. 2 garages doubles dont un détaché. Propriété de 3 CAC et un bureau. Foyer double face. Piscine creusée et chauffée de 19x36. Vues du terrain du domaine (propre de 1/3). ET PLUS ENCORE!! MLS 8520721</small></p>	<p>SAINTE-LUCIE-DES-LAURENTIDES • 431 000 \$</p>  <p><small>Vue à couper le souffle "sud-est" sur les montagnes. Très privé. Style unique "Poutres et Poteaux". Tourelle d'observation à 5 niveaux. Terrain de 45 acres. Face à un territoire boisé vierge sans construction. 3 CAC. Immense aile en bois avec toboggan de labe pouvant servir d'auberge, d'atelier, etc. Pour amant de la nature. Tranquillité assurée! MLS 8757415</small></p>	<p>VAL-DAVID • 419 000 \$</p>  <p><small>Emplacement exceptionnel. Terrain boisé et privé de 122 369 p.c. avec service aq/égout, au bout d'une rue sans issue, ruisseau en cascade. Spacieuse propriété de qualité, constr. 2008, 3 CAC, bureau et garage. Aire ouverte avec platfond cathédrale. Véroanda grillagée dominant sur la piscine. À VOIR-ABSOLUMENT!! MLS 8583451</small></p>
<p>LAC-SUPERIEUR • 394 500 \$</p>  <p><small>Charmante propriété de corset. 2004 de qualité, boiserie, foyer, platfond cathédrale. Véroanda grillagée, garage. Grand terrain privé de 3 acres borné par un ruisseau. Au bout d'une rue sans issue. Sous-sol aménagé avec un logement, idéal comme intergénération ou revenu supplémentaire. À 5 min. du Mont Tremblant et de la route 117. MLS 8724755</small></p>	<p>SAINTE-AGATHE-DES-MONTS • 389 900 \$</p>  <p><small>Domaine du Mt Catherine. Superbe propriété de corset 2005. Spacieuse. Aire ouverte. Grande cuisine avec armoires de bois et îlot, planchers de bois et céramique. Grande vérande tout en pin. Garage double. 2 grandes SDB. Beau terrain 29 665 p.c. plat sur coin de rue. Sol aménagé avec immense salle familiale. À VOIR-ABSOLUMENT!! MLS 8737576</small></p>	<p>IVRY-SUR-LE-LAC • 359 600 \$</p>  <p><small>Azèle au prestigieux et magnifique lac Manitou (bateau motorisé). Possibilité d'installer un quai flottant. Cottages spacieux, planchers en chêne et orseille. Cuisine fonctionnelle, cuisine au gaz. Plafonds de 9 pieds au PDC. Secteur recherché pour sa tranquillité sur un terrain 98 613 p.c. A quelques minutes des pentes de ski. Un coin de paradis. MLS 8717132</small></p>	<p>VAL-DAVID • 347 000 \$</p>  <p><small>À distance de marche du centre du village, secteur recherché. Propriété spacieuse et chaudière de construction 2008, beaucoup de cachet, boiserie. Venez y découvrir ses atouts: terrain paysagé, ruisseau, garage, piste cyclable, armoires de cuisine, 3 chambres dont 2 très grandes. Un tipi au coeur du village de Val-David. Vous serez charmés. MLS 8611938</small></p>
<p>VAL-DAVID • 329 000 \$</p>  <p><small>Propriété spacieuse offrant beaucoup de cachet, boiserie, poutres apparentes, armoires en caisserie avec îlot, planchers de pin, armoire et ornement, foyer combi, linte en pierre. Garage double 23x23. Sous-sol aménagé. 3 grandes chambres + salle de jeu à l'étage. À proximité du village et ses activités (vélo, ski etc). Terrain 15 368 p.c. À VOIR! MLS 8740342</small></p>	<p>VAL-DAVID • 324 500 \$</p>  <p><small>Emplacement et site exceptionnels. Secteur en demande. La campagne au coeur du village. Spacieuse et unique pièce à l'origine de Mirabel et montée sur place en 1978 environ. Cachet d'antan, poutres apparentes, planchers de pin + logement de style loft au sous-sol, bien éclairé. Coup de cœur assuré! MLS 8623087</small></p>	<p>VAL-DAVID • 319 000 \$</p>  <p><small>Secteur recherché et paisible, au pied du Parc Dufréna, à distance de marche du village et parc linéaire. Propriété en très bonne condition, garage 20x28, 3 chambres, grande salle familiale avec poêle au propane. Sous-sol aménagé avec possibilité d'intergénération. 2 SDB. Beau terrain aménagé, boisé et privé. FAVITES VITE!!! MLS 8753670</small></p>	<p>VAL-DAVID • 299 000 \$</p>  <p><small>Au coeur du village et de ses activités avec vue panoramique. Immense et lumineuse propriété offrant de nombreuses possibilités (logement intergénérationnel, bureau de professionnel, etc.) 4 CAC. Terrain de 11 404 p.c. MLS 8726885</small></p>
<p>VAL-MORIN • 399 000 \$</p>  <p><small>Protégée par de grands arbres, cette maison de qualité au design unique profite d'un immense terrain et d'une intimité totale! De conception courtoise, construite pour profiter de la nature, elle possède le chic et les commodités d'une résidence au goût du jour! MLS 8704473</small></p>	<p>SAINTE-AGATHE-DES-MONTS • 339 000 \$</p>  <p><small>BORD DU LAC MACNAUL. Chaudière maison canadienne en pierre sur 4 faces. Magnifique vue. Terrain plat, aménagé de 16 717 p.c. Corset en 2002, de qualité, planchers de pin sur 3 étages, spacieuse cuisine avec armoires de bois. 2 SDB. Véroanda grillagée avec vue sur le lac. Garage double + grenier pour rangement. Sol entièrement aménagé. À VOIR! MLS 8747347</small></p>	<p>VAL-DAVID • 299 000 \$</p>  <p><small>VENDEUR MOTIVÉ! À VOIR! Bord de feu, spacieuse résidence plain-pied en excellente condition. Immense garage de 22 x 34, avec une pièce au dessus. 180 pi. de frontage sur le Lac Légaré. 2 foyers de pierre + un poêle combi. Linte, toiture 2002, possibilité intergénération, près des écoles, aéroport, Fénération abondante, possibilité bureau/domicile. MLS 8700078</small></p>	



**Quiétude, contact avec la nature,
baignade, pêche ou sports aquatiques,
voilà ce que recherchent les acheteurs.**

plan d'eau. Sur certains lacs, il faut compter au minimum 700 000 à 800 000 \$, alors que certains plans d'eaux moins intéressants, comme les lacs artificiels ou ceux avec une piètre qualité d'eau, sont plus abordables.

Plusieurs facteurs sont d'ailleurs à considérer pour trouver cet équilibre entre budget et présence de l'eau. Ainsi, lors d'une construction, une bonne partie des coûts est associée à la topographie des lieux. On y repensera donc à deux fois avant de s'établir sur un terrain rocheux, en pente, ou sans chemin d'accès. Les Laurentides sont occupées par les villégiateurs depuis des décennies et l'on semble assister au développement résiduel de tout ce qui est situé en bordure de lacs et cours d'eau de petite taille.

S'informer avant de plonger

Dans le cas des lacs, Mélissa Laniel, chargée de projet chez Bleu Laurentides, prévient les acheteurs: «*La qualité de l'eau et les usages seront différents en fonction de la profondeur du plan d'eau en jeu. En s'informant, il n'y aura pas de surprises.*». L'organisme produit d'ailleurs des cartes bathymétriques disponibles en ligne et une trousse des lacs visant à sensibiliser les riverains à l'état de santé de ces derniers. (www.crelaurentides.org/bleu/)

Une fois le terrain trouvé, le défi est d'aménager l'espace en respectant l'intégrité du plan d'eau voisin. Le nouveau propriétaire devra par exemple respecter les distances minimales de construction par rapport à la rive. Ainsi, la bande riveraine de chaque cours d'eau doit demeurer intacte sur une largeur de 10 à 15 mètres. Si un accès de 5 mètres de large est permis, c'est déjà trop aux yeux de plusieurs experts. Bien que ces normes soient de mieux en mieux connues, un travail d'éducation pour contrer l'érosion reste à faire. Les barrières à sédiments durant la construction en est un exemple. «*Pourquoi ne pas systématiquement fournir des informations sur la fragilité du milieu aux nouveaux riverains?*» propose madame Laniel. Si certaines municipalités transmettent d'emblée des guides de bienvenue aux nouveaux propriétaires, un encart «*bord de l'eau*» manque toujours, estime-t-elle.

«*Il n'y a plus de place à l'improvisation*», constate Stéphane Boileau. Ce dernier raconte avoir reçu plusieurs visites d'inspecteurs depuis le démarrage de son projet. On s'en réjouit: impossible de construire sans un respect minimal de l'intégrité du cours d'eau qu'on chérit tant. 🟩

Vivre au fil de l'eau

Le moment venu d'aménager ou de construire, vous devez vous imprégner de l'esprit du lieu. Rien d'ésotérique ici! Commencez par y camper. Vous serez rapidement animé du désir d'avoir le moins grand impact possible sur le milieu naturel.

- Vérifier auprès de la municipalité d'accueil les règlements d'urbanisme pertinents pour obtenir les autorisations nécessaires.
- Marges de recul sur la bande riveraine: 10 ou 15 mètres, selon les municipalités.
- Résidence à au moins 25 mètres du cours d'eau.
- Fosse septique à au moins 11 mètres du cours d'eau.
- Champ d'épuration de 200 m² à plus de 15 mètres du cours d'eau et à plus de 30 mètres d'un puits.
- Des exigences plus strictes s'appliquent sur un terrain pentu.
- Sur un terrain de taille minimale, au plus 30 % devrait être déboisé pour permettre une construction et une route d'accès.
- Le reste de l'aménagement est simple: laisser à l'état naturel. L'abattage nécessite une autorisation.

LANDRY AUTOMOBILES BAT TOUS LES PRIX

SINON, AVEC PREUVE À L'APPUI, NOUS VOUS DONNERONS UNE CARTE D'ESSENCE D'UNE VALEUR DE 100\$



CHRYSLER

DODGE

Jeep



OUVERT LE SAMEDI

Landry Automobiles – Chrysler • Dodge • Jeep • Ram
103, boul. Curé-Labelle, Ste-Rose, Laval, Qc

landryauto.com

(450) 625-5000