



PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME (PPU)
SECTEUR – SECTEUR DE WAKEFIELD
SÉANCE D'INFORMATION DU 21 AVRIL 2106
RÉSUMÉ DES COMMENTAIRES EXPRIMÉS

1. Mme Lynn Berthiaume demande des précisions sur le tableau 10 portant sur les fonctions (usages) pouvant être autorisées dans une aire d'affectation CRT : Commerces et services récréotouristiques :

M. Marcel Marchildon explique que les aires d'affectations pour le secteur de Wakefield sont délimitées au plan no. 1. Selon les dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, un PPU doit obligatoirement comprendre les fonctions prédominantes pouvant être autorisées dans chacune de ces aires d'affectations. Ces fonctions prédominantes sont marquées par un « X » au Tableau 7 : Fonctions prédominantes rattachées à chaque grande affectation du sol.

Toujours selon la Loi, un PPU peut également comprendre l'affectation détaillée du sol et les densités de son occupation. Il s'agit en fait de préciser d'une façon plus détaillée les fonctions (usages) pouvant être autorisées dans chacune des aires d'affectations. Les tableaux 8 à 21 viennent préciser ces fonctions (usages) pouvant être autorisées dans chacune des aires d'affectations.

Le tableau 10 porte donc sur les fonctions spécifiques (usages) pouvant être autorisées dans une aire d'affectation CRT : Commerces et services récréotouristiques.

Toutefois, au niveau de l'application, c'est au niveau du Règlement de zonage qu'il faut référer pour savoir qu'elles sont les fonctions (usages) autorisées dans une zone donnée. Ainsi les fonctions (usages) spécifiquement autorisées dans la zone CRT-601 peuvent être différentes des celles autorisées dans les zones CRT-602, CRT-603 ou CRT-604, par exemple.

2. M. Bruce Stockfish émet les commentaires suivants :

- Le Centre Wakefield-La pêche et la Chambre de commerces Wakefield-La Pêche sont d'accord pour aller de l'avant avec l'adoption du PPU du secteur de Wakefield.
- Remercie M. Marchildon pour son travail qui fut très long.
- Le document n'est pas parfait, mais il contient beaucoup de bons éléments. C'est réaliste.
- Il faudrait apporter des précisions par rapport à certaines orientations, no. 5 : Développement des activités commerciales et de service, no. 6 : Consolidation et développement des services publics et communautaires et no. 7 : Amélioration des réseaux routiers et du stationnement.
- Il se demande pourquoi le document est si différent par rapport à la version préparée par Natural System Consulting (NSC) de la première version. Il y avait des esquisses de propositions concrètes d'aménagement.

M. Marcel Marchildon rappelle qu'un PPU est un document identifiant les grandes orientations en matière d'aménagement et de développement pour un secteur particulier d'une municipalité. Pour chacune de ces orientations, plusieurs objectifs à atteindre sont également identifiés, de même que les moyens ou les mesures permettant de les atteindre. Dans plusieurs cas, il sera nécessaire de faire des études plus détaillées avant de pouvoir les réaliser (inventaires, impacts, modes de financement, etc.).

M. Claude Giroux explique que des démarches spécifiques suivront par la suite, comme par exemple des négociations avec certains propriétaires.

3. M. Thomas McKenna émet les commentaires suivants :

- Est favorable à la venue de nouveaux commerces générant des revenus des taxes et créant des emplois intéressants. Il s'inquiète toutefois de la venue de grandes chaînes spécialisées qui s'installent selon leurs propres critères.
- Il voudrait savoir quelles mesures ou moyens seront pris pour les encadrer, notamment au niveau de l'esthétique.

M. Marcel Marchildon précise qu'une municipalité n'a pas de pouvoir pour empêcher une compagnie ou une chaîne de magasins de s'installer sur son territoire. Elle peut toutefois adopter des règlements pour encadrer le mode de construction et leur intégration.

M. Claude Giroux précise qu'un règlement ne peut être trop spécifique ni viser des compagnies en particulier, sinon cela deviendrait contestable légalement. Le règlement peut toutefois préciser les zones où les commerces et services sont autorisés et les normes d'implantation à respecter.

4. M. Peter Everett émet les commentaires suivants :

- Aimerais que les propriétés soient mieux identifiées (ex. : les terrains de la CCN);
- Selon lui il y a erreur sur la délimitation du parc de la Gatineau;
- Est-ce qu'il y a eu des discussions avec la CCN concernant leur utilisation future?

M. Marcel Marchildon mentionne que depuis le début de la démarche il y a eu des discussions avec les autorités de la CCN concernant l'utilisation de leurs propriétés situées dans le Village de Wakefield, mais aussi en lien avec le Parc de la Gatineau. D'autres rencontres et discussions sont prévues sur les mêmes sujets.

Pour ce qui est de l'identification des propriétés de la CCN ainsi que la délimitation du Parc de la Gatineau, des vérifications seront faites et s'il y a lieu, les modifications seront faites.

5. M. Andrew Salked voudrait connaître les intentions de la Municipalité pour le prolongement du réseau d'égout sur le chemin de la Légion :

M. Robert Bussière mentionne que l'intention du conseil est d'utiliser une partie des revenus provenant de la taxe d'accise sur l'essence pour financer les travaux dans ± 3 ans, si la population est d'accord.

6. Mme Claire Albert, résidant sur le chemin de la Légion, demande pourquoi elle doit payer une taxe supplémentaire pour une étude sur le prolongement du réseau d'égout, alors que ladite étude a été payée il y a trois ans :

M. Robert Bussière répond que le projet de prolongement fait partie du PPU, mais que celui-ci n'est pas encore adopté. Cependant, la question est retenue, et une réponse sera lui sera transmise.

7. Christopher Rompré émet les commentaires suivants :

- Il y a déjà plusieurs petites entreprises existantes et plusieurs artistes et créateurs;
- Avec le prolongement de l'autoroute la Municipalité risque de devenir une banlieue d'Ottawa;
- Comment se fera le développement tout en protégeant les entreprises existantes?
- Comment inciter les jeunes familles à venir s'installer à un coût abordable?

M. Claude Giroux reconnaît que la Communauté (population est importante, de même que les particularités du milieu et la créativité. Il ajoute que les initiatives de la communauté sont supportées par la Municipalité. Il donne comme exemple le soutien à la construction du Centre Wakefield-La Pêche.

8. Mme Jill Watkins émet les commentaires suivants :

- Cette version est très différente de la précédente (2009);
- Il s'agit plus d'un document orienté sur le développement;
- Ce n'est pas suffisamment équilibré par rapport à la protection de l'environnement et du patrimoine architectural;
- Est-ce que les commentaires émis seront affichés sur le site web de la Municipalité?

M. Giroux confirme que les commentaires émis, ainsi que les réponses aux questions seront affichés sur le site web de la Municipalité.

9. M. Neil Faulkner, résidant du côté Est de la rivière s'inquiète du nombre de nouvelles résidences projetées, particulièrement par rapport à l'alimentation en eau potable :

- Comment conserver la ressource « eau » avec tout ce développement?
- Il est important d'inclure un réseau d'aqueduc pour le Village dans le PPU.

M. Robert Bussière mentionne que dans le PPU il est prévu une étude d'opportunité pour l'implantation d'un réseau d'aqueduc pour le noyau du Village.

M. Claude Giroux ajoute qu'au fur et à mesure que le dossier avancera, il y aura des précisions.

10. Mme Nadine Lacasse mentionne qu'elle reçoit souvent des commentaires de personnes qui viennent à sa pharmacie et qui aimeraient qu'il y ait un parc à chiens.

11. Mme Eva Mayer voudrait savoir si la Municipalité sera proactive dans le dossier de la voie ferrée, ou si elle suivra l'exemple de Chelsea (conversion en sentier piétonnier). Elle aimerait pouvoir emprunter le train pour se rendre à la ville.

M. Claude Giroux mentionne que le PPU contient des orientations et des options. Ce ne sont pas des spécifications (décisions finales). Il ajoute que les communautés ayant démantelé un réseau de chemin de fer existant l'ont regretté. Il faut considérer de faire les deux (rails et sentiers).

12. M. Lester Perreault se dit très inspiré par le document. Il considère que le village de Wakefield forme une véritable communauté. Il s'interroge toutefois sur certains aspects du développement :

- Comment encourager les jeunes à demeurer dans le village?
- Comment faire en sorte que le coût des maisons reste abordable?
- Il a des projets pour construire des maisons à prix abordables.
- Il faudrait également penser à s'occuper des résidences pour aînés.

M. Claude Giroux précise que le PPU contient des grandes orientations, des grandes lignes en matières de loisirs, de culture, de développement, etc.. La mise en œuvre se fera au fur et à mesure en tenant compte des préoccupations de la population. Il ajoute que l'on a répertorié plus de 800 bénévoles œuvrant dans différentes organisations communautaires. Cela représente 10 % de la population de la Municipalité. C'est un signe que la population est impliquée et vigilante. C'est rassurant pour la continuité.

M. Robert Bussière invite M. Perreault à communiquer avec le bureau municipal pour prendre un rendez-vous avec lui pour discuter de ses projets.

13. M. Richard McKenna mentionne que la protection de la nature et de l'environnement fait partie de la vision. Toutefois, dans le détail il semble plutôt que c'est un document pour les développeurs. Quelles sont les mesures qui seront mises en place pour assurer la protection des milieux naturels?

M. Claude Giroux précise que les développeurs ne pourront faire tout ce qu'ils voudront. Ils devront respecter la réglementation existante et les nouvelles mesures qui seront mises en place après l'adoption du PPU.

14. Mme Eva Katic pose les questions suivantes :

- Quelle est la date limite pour faire parvenir les commentaires?
- Est-ce que les commentaires et les réponses seront affichés sur le site internet de la Municipalité?
- Est-ce qu'il y aura une limite de temps pour faire des commentaires lors de la véritable consultation publique?
- Quelles seront les mesures mises en place pour conserver le caractère villageois de Wakefield, compte tenu des problèmes identifiés et des grandes orientations de développement?

M. Claude Giroux confirme que les commentaires et les réponses aux questions seront affichés sur le site internet de la Municipalité.

M. Robert Bussière mentionne que les commentaires seront acceptés jusqu'au début du mois de juin. Pour ce qui est de la durée de la consultation publique prévue par la Loi, il n'y a pas de limite de temps. Cela dépendra des commentaires exprimés.

M. Marcel Marchildon précise que suite à l'adoption du PPU, il y aura de nouvelles réglementations qui seront adoptés, en tenant compte du contexte particulier de chacune des zones et plus spécifiquement pour les zones incluses dans le « secteur patrimonial ».

15. Mme Jane Earle s'inquiète du fait qu'avec le prolongement de l'autoroute, des grandes chaînes voudront venir s'installer à Wakefield, risquant de changer son image et d'affecter les commerces existants.

M. Claude Giroux précise que les commerces ou industries qui voudront s'installer dans le secteur de Wakefield devront le faire en respectant la réglementation municipale mise en place suite à l'adoption du PPU, de manière à encadrer le développement et protéger l'existant.

16. M. Ken Bouchard s'inquiète au sujet d'un projet de développement résidentiel annoncé du côté Est de la rivière pour 474 lots, dans un secteur qui comprend des milieux humides. Il demande si des études ont été réalisées pour identifier ces milieux humides et les capacités d'approvisionnement en eau potable?

M. Marcel Marchildon explique que le plan des grandes affectations sert à identifier la vocation des différentes parties du territoire. Par contre, au niveau de l'application et des normes, il faut se référer aux différents règlements. Un développeur doit soumettre des plans détaillés, incluant la délimitation de la ligne naturelle des hautes eaux et des milieux humides. Les règlements actuels prévoient déjà la protection des cours d'eau et des milieux humides. Il est prévu que ces règlements seront révisés prochainement de manière à renforcer davantage la protection de ces milieux naturels, de même que de limiter les aires de déboisement pour de nouvelles constructions. Ceci dans le but d'assurer la protection des paysages.

Pour ce qui est d'une étude hydrogéologique pour déterminer la capacité d'approvisionnement en eau potable pour des puits individuels, cela n'a jamais été prévu dans la réglementation. Nous exigeons une telle étude uniquement pour un puits destiné à alimenter un réseau commun d'aqueduc, public ou privé.

17. Mme Carolynn McAskie félicite les membres du Comité pour leur travail. Elle ajoute que ce plan n'est peut-être pas idéal, mais que c'est un bon début. Il faudra toutefois aller plus loin dans le futur.

M. Marcel Marchildon explique que le plan des grandes affectations sert à identifier la vocation

18. M. Peter Hale demande si le PPU supporte l'agriculture. Selon lui, il est important de prévoir un marché pour les produits maraichers.

M. Marcel Marchildon précise que cet aspect a été pris en considération dans le PPU.

19. M. Demande où est la zone CSL? Elle n'apparaît pas dans le tableau 7, mais n'apparaît pas sur la carte. Il demande également des explications sur les « usages complémentaires ».

M. Marcel Marchildon répond qu'il n'y a pas d'aire d'affectation CSL (Commerces et services à desserte locale) dans le périmètre d'urbanisation du secteur de Wakefield.

Pour ce qui est de « usages complémentaires », M. Marchildon précise qu'ils sont autorisés en vertu du règlement de zonage dans certaines zones, mais que c'est variable d'une zone à l'autre.

20. Mme Sheana Turcotte comment préserver certains secteurs pour du logement abordable. Elle s'inquiète du fait que certaines personnes devront quitter le village pour trouver des logements dispendieux.

En référence à la grande orientation 6, il est prévu dans les moyens d'identifier les programmes gouvernementaux existants pour l'habitation d'habitation à loyers modiques. Il existe d'ailleurs déjà une coopérative d'habitation dans le secteur de Wakefield, comptant douze (12) unités de logement. Certains moyens incitatifs pourraient également être envisagés.

FIN DE LA PÉRIODE DE QUESTIONS ET DE LA SESSION D'INFORMATION

Marcel marchildon, b. urb.
Directeur, Urbanisme et Environnement
3 août 2016