



PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME (PPU)  
SECTEUR – SECTEUR DE WAKEFIELD

SÉANCE D'INFORMATION DU 21 AVRIL 2016

RÉSUMÉ DES COMMENTAIRES RECUS PAR COURRIELS

---

1. Mme Barbara Stevenson s'inquiète du fait que le stationnement du centre communautaire pourrait être asphalté. Elle craint que son entrée soit inondée lors de pluie abondante, par le débordement du ruisseau situé à proximité.

*Il est prévu de remplacer le ponton traversant le chemin Riverside, ce qui devrait régler le problème de débordement du ruisseau lors de pluies abondantes.*

2. Mme Jill Watkins constate que la version du PPU présentée le 21 avril 2016 est très différente de l'esquisse préliminaire de juin 2009. Ces commentaires portent sur les aspects suivants :

- Le concept de « croissance intelligente » tel que présenté fait référence à un modèle de développement « urbain », qui ne s'applique pas à une « municipalité rurale ». Cela donne l'impression que la Municipalité voudrait changer le caractère particulier de Wakefield pour lui donner un caractère de « banlieue urbaine ».

*Le concept de « croissance intelligente » repose sur des principes généraux visant à limiter l'étalement urbain et une utilisation optimale des équipements et infrastructures publics. Les grandes orientations d'aménagement et de développement, les objectifs spécifiques et les moyens identifiés dans la version préliminaire d'avril 2016 reposent sur les principes spécifiques suivants :*

- ✓ La croissance et la mise en valeur du Village, tout en assurant la protection de la qualité de vie du milieu;
- ✓ Le développement des activités touristiques, culturelles et communautaires;
- ✓ L'amélioration de la circulation des piétons et des véhicules;
- ✓ La protection et la mise en valeur du patrimoine architectural;
- ✓ La protection et la mise en valeur des milieux naturels et des paysages.

- Le terme « urbain » n'est pas approprié dans la version anglaise.

*Ce qui importe ce n'est pas la terminologie utilisée, car on pourrait en débattre longuement. Il est préférable de se référer aux grandes orientations, aux objectifs spécifiques et sur les moyens de mise en œuvre.*

- Les aspects « culturel », « patrimoine » et « environnemental » ne sont pas bien développés dans le PPU. Pas de définitions. Il n'y a pas de référence aux artistes, musiciens et autres artisans qui vivent et travaillent ici et qui, en plus de la beauté du site de Wakefield, sont les principales raisons pour lesquelles il y fait bon vivre et attirent les touristes. Ce sont les principales raisons pour lesquelles le caractère particulier de Wakefield doit être protégé. Il n'y a également aucune référence au peuple « Algonquin ». Wakefield a été construit sur leur territoire. Cela devrait faire partie du volet historique et patrimonial de la section 4.7 du PPU.

*D'une façon générale, ces aspects constituent les éléments de base du PPU et on y fait largement référence, tant au niveau des grandes orientations que des objectifs spécifiques et des moyens de mise en œuvre.*

*Pour ce qui est de la référence au peuple « Algonquin », cet aspect pourrait effectivement être ajouté à la section 4.7 et même être pris en compte dans la section 6.3.1 portant sur l'élaboration d'un concept détaillé du parc Place Roquebrune (Parc de la Table tournante).*

- En ce qui concerne le patrimoine architectural de Wakefield, cet aspect est traité d'une façon très étroite. Au lieu de s'attarder sur les bâtiments individuellement, cet aspect doit être traité d'une façon plus globale, incluant leur implantation, leur environnement, leurs dimensions, les styles d'architecture, etc., contribuant à donner un « caractère particulier » au secteur de Wakefield. Elle voudrait que le PPU comprenne des concepts plus détaillés afin de traiter cet aspect d'une manière plus appropriée.

*Comme mentionné précédemment, la « protection et la mise en valeur du patrimoine architectural », de même que la « protection et la mise en valeur des milieux naturels et des paysages » font partie des prémisses de base sur lesquels reposent le PPU. Ils sont traités d'une façon particulière dans les grandes orientations 1 et 2.*

*Il faut de plus se rappeler qu'un PPU est un document d'orientation, identifiant des objectifs spécifiques et des moyens de mise en œuvre. C'est pourquoi, avant d'établir des critères d'intégration architectural, il est nécessaire de réaliser un inventaire détaillé permettant à la fois d'établir des critères d'intégrations et d'élaborer un « guide de protection et de mise en valeur, tant au niveau du patrimoine architectural que des paysages.*

- **Il devrait y avoir une nouvelle partie ajoutée à la section 4 qui serait intitulée « Sites potentiels à protéger », particulièrement en ce qui concerne les milieux humides. Il n'y a aucune référence aux espèces menacées (faunes et flores), alors que la CCN a identifié 90 espèces de plantes et 50 espèces d'animaux menacés dans le Parc de la Gatineau situé à proximité. Il n'y a pas de référence non plus aux « corridors écologiques » entre le Parc et le Village.**

**Il y a également peu de référence à la rivière Gatineau, utilisée à des fins récréatives par la population locale et constitue un attrait touristique important. Il est donc important de protéger les « vues panoramiques » par la protection de la végétation sur les terrains en pente.**

*Encore une, il faut de plus se rappeler qu'un PPU est un document d'orientation, identifiant des objectifs spécifiques et des moyens de mise en œuvre. Il faut également comprendre que les différentes thématiques traitées sont inter-reliées. Entre autres, je vous réfère aux grandes orientations suivantes :*

- ✓ *Orientation 2 : Assurer la protection et la mise en valeur du milieu naturel et des paysages panoramiques.*
- ✓ *Orientation 3 : Optimiser l'utilisation du sol et rentabiliser les équipements et infrastructures existants en augmentant la densité d'occupation résidentielle à l'intérieur du secteur central (noyau villageois).*
- ✓ *Orientation 6 : Favoriser la consolidation et le développement des services publics et communautaires en matière de logement social, de santé et services sociaux, d'éducation et de loisirs et culture.*

*Outre des objectifs spécifiques, à chacune de ces orientations sont identifiés de moyens ou mesures réglementaires soit à mettre en place, soit à modifier. Il est également prévu la réalisation de certaines études qui devraient permettre de mieux encadrer les investissements publics ainsi que l'adoption de mesures encore plus spécifiques portant sur la protection des milieux naturels (dont les milieux humides), la protection des paysages (limitation de la coupe d'arbres) et la protection et la mise en valeur de la rivière Gatineau (aménagement/réaménagement des rives, accès riverains, etc.).*

- **Un autre aspect de la protection de l'environnement qui n'est pas traité est la « pollution lumineuse et sonore ». Il est important de contrôler le bruit et la lumière dans certaines parties du village afin de protéger la quiétude des résidents.**

*Il est vrai que cet aspect n'est pas traité spécifiquement dans la version préliminaire du PPU, du fait qu'il n'a jamais été identifié comme un élément problématique ou un irritant lors des consultations publiques tenues à ce jour.*

- **Il n'est fait qu'une brève référence aux sentiers piétonniers « non officiels ». La Municipalité devrait exiger que le tracé de ces sentiers soient protégés lors de nouveaux développements. Il faudrait également limiter les superficies de déboisement et la coupe d'arbres matures afin de protéger l'aspect esthétique des collines.**

*La thématique des « sentiers piétonniers » est largement abordée dans l'orientation 7 portant sur le « transport actif ». Plusieurs moyens de mise en œuvre y sont identifiés, dont :*

- ✓ *7.4.1 Modifier le Règlement relatif aux ententes sur les travaux municipaux de manière à obliger l'aménager les promoteurs à aménager des sentiers piétonniers reliant les réseaux existants ou projetés.*
- ✓ *7.7.1 Élaborer un « Plan directeur des modes de transport actif (piétonnier, cyclable, etc.) » pour l'ensemble du territoire municipal et les municipalités contiguës.*

*D'autre part, l'orientation 2 porte spécifiquement sur la protection et la mise en valeur du milieu naturel et des paysages panoramiques. Encore là, Plusieurs moyens de mise en œuvre y sont identifiés, dont :*

- ✓ 2.1.1 Adopter des mesures relatives à la protection du couvert forestier, en limitant la superficie d'un terrain boisé pouvant être aménagée.
- ✓ 2.2.2 Modifier les dispositions pertinentes des règlements de zonage et de lotissement (protection des milieux riverains et humides, superficie maximale de déboisement, création de liens piétonniers et cyclables, zones de conservation, etc.).
- **Elle questionne la prémisse à l'effet que chaque parcelle de terrain vacant dans le village soit considérée comme « sous utilisée », à moins d'être développée. Elle pense que la municipalité devrait agir avec prudence par rapport à la sous-utilisation du réseau d'égout actuel et en prévoyant des infrastructures additionnelles (réseau d'aqueduc). Elle encourage les développeurs à faire des études pour déterminer la capacité de la nappe aquifère à supporter de nouveaux développement et une augmentation de la densité.**

*La section 4.11 porte effectivement sur les « emplacements offrant un potentiel de développement / redéveloppement ». Il s'agit là d'un des multiples « éléments » ou « facteurs » à prendre en compte dans un exercice de planification détaillé comme un PPU. C'est l'un des principes fondamentaux d'une « planification intelligente ».*

*Dans cet optique, pour chacun des emplacements identifiés, il est précisé certains aspects ou différentes « contraintes » à prendre en considération quant à leur développement potentiel, dont :*

- ✓ *La topographie accidentée;*
- ✓ *La présence de milieux humides;*
- ✓ *La présence de boisés;*
- ✓ *L'obligation de raccorder au réseau d'égout municipal et à un réseau commun d'aqueduc.*

*D'une part, les dimensions et la superficie de terrains de tout nouveau développement sont déterminées en fonction de la présence ou non d'un réseau d'égout ou d'un réseau d'aqueduc, en référence à des normes reconnues. D'autre part, lorsqu'un réseau commun d'aqueduc est prévu, le promoteur doit obligatoirement réaliser une étude hydrogéologique pour déterminer la capacité de la nappe phréatique et obtenir un certificat d'autorisation du ministère du Développement Durable et de la Lutte aux Changements Climatiques (MDDLCC)*

- **Dans la section 4.11 portant sur des sites offrant des potentiels de développement, la vocation du terrain Vorlage, les terrains de l'ancienne école et les terrains avoisinants le Centre Wakefield La Pêche apparaissent raisonnables.**

*Il faut toutefois rappeler que l'emplacement situé au nord de Vorlage et celui avoisinant le Centre Wakefield La Pêche appartiennent à la Commission de la Capitale Nationale (CCN), et que leur vocation respective fait encore l'objet de discussion.*

- **Pour ce qui est de l'orientation 5 qui porte sur le développement des activités commerciales et de services, elle demande si la Municipalité pourrait prévoir des mesures incitatives favorisant les petites entreprises locales par rapport aux grandes chaînes? Si Wakefield doit devenir un pôle de développement à desserte régionale, elle se demande comment cela affectera le secteur de Masham. Elle voudrait que la Municipalité réalise d'autres études afin d'évaluer les potentiels réels de développement et leur impact sur les autres secteurs de la municipalité.**

*Les municipalités ont des pouvoirs limités en ce qui a trait à l'implantation de nouveaux commerces et services. Elle peut effectivement mettre en place certaines mesures incitatives, mais ne peut faire de distinction entre une petite entreprise indépendante et une grande chaîne. Par contre, il est prévu l'adoption de mesures réglementaires comprenant des normes d'implantation et des critères d'intégration architecturale pour les nouveaux bâtiments, en tenant compte des caractéristiques spécifiques de chaque zone et de manière à maintenir le « cachet particulier de Wakefield ».*

*D'autre part, ce n'est pas le rôle d'une municipalité de réaliser des études de marchés potentiels, c'est plutôt le rôle des entreprises privées, petites ou grandes.*

- **En résumé, elle croit que la vision de Wakefield doit respecter son caractère unique et non se comparer à d'autres villages, comme « Merrickville ». Nous pouvons compter sur nos forces aux niveaux économique, environnemental et social, pour maintenir le caractère particulier de cet endroit que l'on aime appeler Wakefield.**

3. **MM Dominique et Pierre Déry, sont administrateurs et gestionnaires du « Domaine du Pont Rouge », une propriété d'environ 600 acres acquise dans les années '70, dans le but de réaliser un projet de développement résidentiel. Un avant-projet de l'ensemble de la propriété a d'ailleurs été approuvé par la Municipalité en mai 1979.**

Les contrats de vente de terrains contiennent des clauses restrictives limitant la coupe d'arbres et la protection de l'environnement naturel.

Leur plan de développement prévoit la création de sentiers piétonniers et la protection des milieux humides.

À ce jour, plus de 800 000 \$ ont été investis en achats de produits et services locaux, en taxes et en infrastructures (construction de chemin, etc.).

Ils se disent en accord avec la vision de développement du territoire municipal dans une perspective de développement durable, tout en tentant de concilier les attentes et les aspirations de la collectivité, les besoins des institutions municipales et des acteurs économiques. Ils souscrivent sans hésitation au concept de « croissance intelligente ». En référence à la version préliminaire du PPU de Wakefield, ils soumettent les observations et commentaires suivants :

- **Utilisation des taxes perçues et fonds des parcs (8 %) :**

Ils souhaitent qu'une grande proportion des fonds recueillis lors d'opération cadastrale soit retournée dans leur secteur pour l'amélioration des routes d'accès (Wakefield Heights et Clark), pour l'aménagement de sentiers et pour l'amélioration des infrastructures et commerces dans le village.

*Les montants perçues lors d'une opération cadastrale est fixé actuellement à 8 % de la valeur des lots projetés et sont versés dans un fond spécial qui ne peut être utilisé qu'à des fins d'aménagement de parcs et d'espaces verts (incluant les sentiers piétonniers et la protection des milieux naturels). Ils ne peuvent être utilisés à des fins d'amélioration du réseau routier ou autres infrastructures (égouts, aqueduc, etc.).*

- **Sentiers :**

L'orientation 7.4.1 du PPU fait état de modification au règlement visant à forcer les promoteurs à aménager des sentiers. Si la municipalité désire aller de l'avant avec cette pratique, les frais d'aménagement devront obligatoirement être considérés admissibles dans le paiement du 8%. Nous souhaiterions aussi que la municipalité laisse le promoteur décider de la meilleure approche en fonction de la situation géographique des lieux dans le choix d'un sentier, d'un espace de conservation ou du paiement en argent.

- **Protection des superficies boisées et des vues panoramiques :**

Nos contrats de vente contiennent des clauses de protection du couvert forestier afin de limiter la coupe d'arbres à un maximum de 50% de la superficie du lot, en plus de limiter la coupe d'arbres matures à l'extérieur de l'espace prévu pour la construction. Pour assurer la pérennité de ces clauses en cas de revente, une servitude perpétuelle de restrictions de construction est incluse dans nos actes de vente.

- **Milieux humides :**

Nous avons noté dans le PPU la mention de milieux humides dans notre secteur. Tel que demandé par la municipalité et afin de protéger l'environnement, nous utilisons les services d'une firme reconnue pour faire l'évaluation des milieux humides et prévoir le développement en conséquence.

- **École francophone :**

Étant donné le développement important à venir dans la communauté de Wakefield et du nord de Chelsea, nous souhaitons que la municipalité et la Commission scolaire des Portages-de-l'Outaouais prévoient sans trop attendre une école francophone dans le secteur de Wakefield. Ceci pourrait bien cadrer avec l'Orientation 6 du PPU qui vise le développement des services publics et communautaire.

4. **M. Jean-François Touchet, administrateur et gestionnaire de deux (2) projet de développement résidentiels (Versant Riverside et Wakefield sur le Golf) souhaiterais la réfection à court terme des chemins Clark et Riverside (de la limite de Chelsea jusqu'à l'entrée du Village). Il considère que cela favoriserait à la fois le développement touristique et résidentiel.**

5. **M. Richard McKenna a émis plusieurs commentaires portant sur différents thèmes :**

• **Rythme de développement :**

Un développement prudent et mesuré est meilleur qu'un développement rapide. Il est dommage que la Municipalité ait approuvé le développement d'une vaste propriété à l'Est de la rivière Gatineau, entre le dépôt de l'esquisse préliminaire de 2009 et le projet actuel. Au rythme actuel, il faudra plusieurs années avant que tous les lots soient développés et la déforestation va accélérer l'érosion du sol. Il propose plusieurs mesures pour ralentir le rythme de développement.

*Le rythme de développement est déterminé en fonction de la demande. L'un des rôles d'une municipalité est de s'assurer que le développement de son territoire se fasse d'une façon harmonieuse et d'assurer la meilleure qualité de vie pour les citoyens et les visiteurs. Pour ce faire, elle est tenue d'adopter un plan et des règlements d'urbanisme, dont le but est justement d'encadrer et de contrôler le développement. Ce plan et ces règlements doivent être révisés périodiquement, afin de s'ajuster à la réalité d'aujourd'hui. C'est précisément le but de la présente démarche.*

*Ainsi, la présente version préliminaire, en plus de donner des grandes orientations, identifie des objectifs spécifiques et des moyens de mise en œuvre qui vont justement permettre de mieux encadrer le développement du secteur de Wakefield pour les prochaines années.*

• **La réalisation de la vision :**

La vision présentée dans le PPU peut être atteinte à travers un processus de développement responsable et la réglementation. En ce qui concerne « l'augmentation de la densité », le « développement commercial » et le « développement des zones rurales », il n'y a pas de recommandations précises permettant de protéger l'environnement et la qualité de vie des résidents. Il est important que le PPU comprenne des directives claires pour protéger les droits collectifs de la communauté.

*Il faut se rappeler qu'un PPU est un document d'orientation en matière d'aménagement et de développement du territoire. Les grandes orientations retenues reposent sur différentes thématiques, lesquelles sont inter-reliées.*

*Un PPU doit obligatoirement comprendre des grandes orientations, comprenant des objectifs spécifiques, ainsi que de moyens ou mesures réglementaires soit à mettre en place, soit à modifier. Le tout justement afin de permettre la réalisation de la « vision ».*

• **Augmentation de la densité de développement :**

En référence aux principes de « croissance intelligente », il semble que la Municipalité ne soit pas très sérieuse dans sa volonté de faire de Wakefield une meilleure communauté. Ce n'est pas en adoptant des « modèles de développement » que la situation va s'améliorer. Un processus de densification n'est pas facile à réaliser, compte tenu des contraintes existantes (espaces de stationnement, rues étroites, trottoirs étroits limitant la sécurité et le confort des piétons et des cyclistes, etc.)

*Comme mentionné précédemment, les différents thèmes sur lesquelles reposent les grandes orientations sont inter-reliés. De plus, pour chaque grande orientation, les principaux « enjeux » sont identifiés, suite à une analyse de la situation actuelle tant au niveau des contraintes que des potentiels.*

*Il est également prévu la réalisation de certaines études qui devraient permettre de mieux encadrer les investissements publics ainsi que l'adoption de mesures encore plus spécifiques toujours dans le but de maintenir et d'améliorer la qualité de vie de la population résidente et des visiteurs..*

• **Le secteur commercial :**

Des initiatives devraient être entreprises pour attirer et soutenir les commerces desservant la population locale et les visiteurs, telles que des accès piétonniers, des stationnements à l'extérieur du noyau villageois, navettes, sentiers piétonniers et cyclables ainsi que la densification résidentielle.

Notre objectif ne devrait pas d'attirer de grandes entreprises commerciales à Wakefield afin de protéger les paysages, ce qui est souhaité par la communauté. Il ne faut pas laisser le développement commercial décider de l'évolution de la communauté.

*Tous ces aspects sont abordés dans la version préliminaire du PPU, et des mesures concrètes sont identifiées, justement dans le but de supporter les commerces et services existants tout en favorisant la venue de nouveaux commerces et services afin de mieux*

*répondre aux besoins de la population résidante et des visiteurs. Le tout en prévoyant des mesures réglementaires visant à conserver le « caractère particulier de Wakefield », entre autres aux niveaux de la protection du patrimoine architectural, de l'environnement et des paysages.*

• **Le développement des secteurs ruraux :**

Une partie importante du paysage naturel de Wakefield se situe dans les zones prévues pour le développement futur. Wakefield ne devrait pas se développer sur le modèle de Cantley. Pour ce faire, il est important d'adopter certaines mesures restrictives, dont :

- Réserver des espaces verts;
- Prévoir des restrictions pour la construction au sommet des collines;
- Exiger une superficie minimale de terrain supérieure à un (1) acre;
- Protéger les milieux naturels (cours d'eau, milieux humides, etc.);
- Limiter l'éclairage extérieur;
- Etc...

*La réglementation actuelle impose déjà la plupart des restrictions ou normes mentionnées. De plus, la version préliminaire du PPU inclue l'adoption de mesures ou de normes supplémentaires et le renforcement de certaines mesures actuelles.*

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