

FOIRE AUX QUESTIONS

PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME POUR FARM POINT

Ce document a été mis à jour le 15 février 2013. Les réponses aux nouvelles questions sont surlignées en jaune.

La réponse à la question 20 a été ajoutée le 19 février 2013.

1. a) Pourquoi avons-nous besoin d'un Programme particulier d'urbanisme à Farm Point ?

En raison du prolongement de l'autoroute 5, le secteur suscite un intérêt renouvelé pour le développement résidentiel et commercial.

Le PPU permettra à la Municipalité d'assurer un meilleur encadrement du développement par rapport à la réglementation actuelle, en se dotant d'une vision du développement à long terme.

Les pressions pour le développement se font déjà sentir. Il est important de mettre en place de mesures de contrôle pour protéger les atouts de Farm Point.

b) Combien de développeurs ont approché la Municipalité à ce jour ? À combien de développements peut-on s'attendre ?

La diapositive 6 de la présentation du 17 janvier montre la localisation des développements possibles :

- Le long de la route 105 à l'intersection du chemin Cross Loop, un projet commercial est envisagé pour cette propriété par son propriétaire, soit un nouvel IGA ainsi qu'un autre établissement commercial potentiellement. **Qu'arrivera-t-il de l'IGA existant ?** La réglementation actuelle permet l'établissement de commerces et de services.
- Le long du chemin Tim, le propriétaire a soumis un avant-projet de lotissement pour 5 lots qui est présentement à l'étude par la Municipalité en regard de la réglementation actuelle.
- Depuis la présentation du 17 janvier, un autre avant-projet de lotissement pour 5 lots a été soumis à la Municipalité le long du chemin Léa et est présentement à l'étude.
- Entre les chemins Saint-Clément et Carman, un projet de développement résidentiel est envisagé par le propriétaire mais aucun plan n'a été soumis pour approbation à la Municipalité. **Y a-t-il des zones à risque de mouvement de masse entre Saint-Clément et Carman ?** Tel qu'illustré à la diapositive 12 de la présentation du 17 janvier, il y a dans ce secteur des aires à risque moyen. Ces zones font l'objet de conditions particulières imposées par la réglementation provinciale, conditions qui font partie du règlement de zonage de la Municipalité.
- À côté du Centre communautaire, un projet de 12 unités d'habitation pour des aînés autonomes est au stade de la planification. Des discussions sont en cours avec la Municipalité concernant la vente éventuelle d'une partie du terrain municipal à la Corporation pour permettre la réalisation de ce projet.
- Finalement, le propriétaire de la carrière a rencontré la Municipalité pour discuter des possibilités d'un développement résidentiel sur le site de la carrière. Le propriétaire a informé la Municipalité que le ministère du Développement durable, de l'Environnement, de la Faune et des Parcs doit déterminer les conditions à satisfaire pour la remise en état du site, des conditions nécessaires à mettre en œuvre avant que tout développement puisse être réalisé sur ce site. Le propriétaire est à faire réaliser des études pour déterminer comment et à quelles conditions le site pourrait être développé. La Municipalité n'a pas été saisie de ces études à ce jour.

En date d'aujourd'hui, les propriétaires ont ainsi approché la Municipalité uniquement à des fins d'information concernant les dispositions de la réglementation actuelle, à l'exception des 2 avant-projets de lotissement sur les chemins Tim et Léa qui ont été déposés à la Municipalité pour approbation.

Le PPU vise à encadrer le développement en consolidant les usages résidentiels, commerciaux, récréotouristiques et communautaires afin d'offrir une plus grande diversité de services à la communauté, tout en préservant ce qui lui tient à cœur.

2. Quelle est l'urgence d'adopter un PPU si près de la fin du mandat du conseil municipal actuel?

Tel qu'indiqué en réponse à la première question, des propriétaires ont exprimé un intérêt accru pour le développement en relation avec l'ouverture prochaine de la nouvelle section de l'autoroute 5 et du nouvel accès à Farm Point via le chemin Cross Loop. Considérant cette situation et le fait que 43% des terrains du secteur Farm Point sont présentement vacants, il est temps d'agir de manière responsable. Le secteur Farm Point a beaucoup à offrir en regard de sa relative proximité aux centres urbains, de sa beauté naturelle et de sa proximité à la fois de la rivière Gatineau et du Parc de la Gatineau. Notre objectif est d'assurer un développement durable pour le secteur de Farm Point. Pour y arriver, nous devons considérer les priorités environnementales,

sociales et économiques pour Farm Point. Considérant ce que nous savons aujourd'hui, le conseil municipal a la responsabilité de poursuivre ce processus de planification de manière informée, inclusive et selon un échéancier approprié.

3. **Pouvons-nous choisir le développeur ?**

Les municipalités n'ont aucun pouvoir ou droit de regard en ce qui concerne le choix d'un développeur sur des terrains de propriété privée.

4. **Quelles sont les propriétés municipales à Farm Point ?**

La Municipalité est propriétaire des terrains suivants :

- le terrain du Centre communautaire de Farm Point;
- le terrain du parc de quartier de Farm Point;
- le terrain de la station d'épuration des eaux usées ainsi que la résidence adjacente sur le chemin de la Rivière;
- les rues publiques.

La voie ferrée et son emprise sont la propriété de la Compagnie de chemin de fer de l'Outaouais, une compagnie formée par 3 municipalités, Chelsea, La Pêche et Gatineau.

5. **Quels types de développement sont présentement autorisés dans le secteur à l'étude pour un PPU à Farm Point ?**

Le **développement de résidences unifamiliales isolées** est autorisé dans toutes les zones du secteur du PPU, à l'exception du site de la carrière où seul l'exploitation de la carrière est autorisé. Dans une zone située au nord du chemin Cross Loop, à l'ouest de la route 105, la résidence unifamiliale isolée est autorisée à la condition qu'un plan d'aménagement d'ensemble ait été accepté par le conseil municipal suivi d'une modification à la réglementation de zonage. Aujourd'hui, le seul usage autorisé dans cette zone est l'usage « ferme de culture ».

Les **commerces et services** sont autorisés uniquement dans les zones commerciales situées en bordure de la route 105. Le long du chemin Saint-Clément, à l'ouest de l'église, **les commerces de vente de véhicules, l'industriel léger et les usages para-industriels** sont autorisés.

Les usages liés **au culte, à l'éducation, à la santé et aux services sociaux** sont autorisés dans les zones à l'intersection du chemin de la Rivière et du chemin Saint-Clément et dans la zone voisine de l'église. Les **activités récréatives et touristiques** ne sont autorisées que dans la zone où se situe le parc de quartier de Farm Point.

Sur le site de la carrière, le seul usage autorisé est l'exploitation d'une carrière. L'exploitation d'une carrière requiert un certificat d'autorisation du ministre du Développement durable, de l'Environnement, de la Faune et des Parcs du Québec. Les conditions d'exploitation d'une carrière sont déterminées lors de l'émission du certificat par le ministre.

6. **Quelles sont les dimensions de lots à respecter en fonction de la réglementation actuelle ?**

La dimension minimale de tout lot situé dans les zones du secteur du PPU est de 4000 mètres carrés, pour une densité d'environ 1 unité à l'acre.

Pour les terrains situés en tout ou en partie dans la zone aquifère, la dimension minimale du lot est de 8000 mètres carrés, pour une densité d'environ 1 unité par 2 acres.

Dans la zone présentement desservie par le réseau d'égout sanitaire, la dimension minimale d'un lot est aujourd'hui de 4000 mètres carrés, comme ailleurs dans le secteur du PPU. Cependant, en vertu de la réglementation de la Municipalité régionale de comté, lorsqu'un terrain est desservi soit par un service d'aqueduc, soit par un service d'égout sanitaire, la dimension minimale d'un lot est de 2000 mètres carrés. La Municipalité devra adopter cette réglementation au moment de la révision du Schéma d'aménagement et de développement de la Municipalité régionale de comté.

7. **Quelles sont les principales conditions à respecter pour pouvoir construire en fonction de la réglementation actuelle?**

En plus de devoir respecter la dimension minimale du lot, d'autres conditions incluant :

Tracé des rues et chemins

- Le tracé d'une rue ou d'un chemin doit contourner les boisés, les milieux humides et les terrains instables.
- Le tracé d'une rue ou d'un chemin doit être situé à au moins 15 mètres de la limite de l'emprise de la voie ferrée.
- Le cul-de-sac est interdit, sauf dans des circonstances exceptionnelles.

- Un chemin privé est autorisé à la condition qu'il donne accès à un minimum de 2 résidences privées et à un maximum de 3 résidences privées.

Abattage d'arbres

- La coupe d'arbres d'une certaine dimension est interdite à l'intérieur des marges latérales et arrière.
- L'abattage d'arbres dans les zones de mouvement de masse à risque élevé ou moyen est interdit sans la présentation d'un rapport par un ingénieur attestant que l'abattage n'aura pas d'impact sur la stabilité et la sécurité des terrains.

Cours d'eau et milieux humides

- Aucune construction ne peut être érigée dans une bande de 15 mètres de part et d'autre d'un cours d'eau.
- Les interventions dans les milieux humides requièrent une autorisation du ministre du Développement durable, de l'Environnement, de la Faune et des Parcs du Québec.

Zones à risque de mouvement de masse

- Les interventions dans les zones à risque de mouvement de masse doivent s'effectuer en conformité avec un cadre normatif défini par le gouvernement du Québec et dont le contenu est repris dans la réglementation municipale.

8. Quelle est la vision proposée pour Farm Point ?

Lors de la présentation du 17 janvier, les consultants ont soumis une proposition de vision pour Farm Point que l'on retrouve à la diapositive 17 :

« Tirant profit de ses atouts et de sa localisation avantageuse, la vision propose pour l'avenir :

- De faire de Farm Point un milieu de vie complet, tourné vers la rivière Gatineau
- De miser sur les liens entre la rivière Gatineau et le parc de la Gatineau
- De favoriser le caractère communautaire et récréatif »

Les consultants ont également proposé 5 orientations ou objectifs (diapositive 18) :

- « Favoriser un développement villageois visant la desserte de clientèles résidentielles variées : jeunes ménages, familles avec enfants, personnes seules et aînés
- Encourager le développement de commerces et de services de proximité et à caractère récréatif
- Favoriser un développement récréatif et communautaire axé sur la rivière Gatineau et en lien avec le parc de la Gatineau
- Lier plus étroitement les différents secteurs de Farm Point et les territoires voisins et favoriser le transport actif
- Préserver et mettre en valeur les milieux naturels et les paysages »

9. Sur quelles bases les consultants et Chelsea ont-ils développé le concept proposé ?

Le PPU doit se conformer au Plan d'urbanisme (diapositive 5, réunion du 17 janvier). Trois orientations principales doivent guider les consultants :

- Respect du caractère champêtre, villageois et historique
- Développement dans le respect de l'environnement naturel et des principes du développement durable
- Consolidation de l'activité commerciale, communautaire et récréative »

10. a) Qu'est-ce que la proposition de PPU va changer à Farm Point et pourquoi ? À cette étape de l'élaboration du PPU, qu'est-ce qui est planifié ?

À cette étape, il est envisagé de proposer les changements suivants qui ont été présentés lors de la réunion du 17 janvier :

- D'autoriser l'habitation collective dans la zone où se situe le Centre communautaire pour permettre la réalisation d'un projet de résidences de 12 unités pour personnes âgées autonomes. L'usine de traitement des eaux usées est en mesure de desservir ce nouveau bâtiment sans ajout.
- D'autoriser des commerces touristiques et artisanaux et des commerces de restauration et d'hébergement (hôtels/boutiques, déjeuner-couettes,) dans les zones en bordure de la rivière Gatineau, pour contribuer à l'activité économique dans le secteur et en faire le véritable cœur de Farm Point.

- **D'interdire les usages de commerces de véhicules, industriels légers et para-industriels**, le long du chemin Saint-Clément, pour assurer la quiétude du secteur et minimiser la circulation lourde sur le chemin Saint-Clément.
- **D'autoriser l'habitation unifamiliale isolée sur le site de la carrière, de conserver à des fins de parc le site boisé et d'interdire l'exploitation d'une carrière.** Bien que la carrière ne soit pas exploitée présentement, le ministre peut accorder un permis d'exploitation puisque l'usage est autorisé par la réglementation municipale. Sur un horizon de 30 ans, il apparaît préférable d'y autoriser de la résidence, tout en assurant que la partie boisée soit conservée à des fins de parc. Des habitations ne pourraient être construites sur le site tant que les travaux de réhabilitation et de renaturalisation exigés par le ministère du Développement durable, de l'Environnement, de la Faune et de Parcs du Québec n'auront pas été réalisés.
- **D'abolir l'obligation de soumettre un plan d'aménagement d'ensemble pour la zone au nord du chemin Cross Loop et d'y autoriser des commerces et services professionnels, de restauration et d'hébergement et des commerces et services reliés aux véhicules** pour tenir compte du potentiel lié à l'aménagement de la sortie de l'autoroute 5 à la hauteur du chemin Cross Loop. Il n'est pas proposé d'autoriser la résidence dans ce secteur en raison du bruit lié à la proximité de l'autoroute 5.
- **De réaménager la route 105 dans le secteur du pôle multifonctionnel** suite à l'ouverture de l'autoroute 5, pour favoriser les déplacements à pied et à vélo.
- **D'aménager une place publique devant l'église**, pour créer un point de repère pour les résidents. **La Municipalité entend-elle acheter des terrains de l'église ?** La Municipalité n'a entrepris aucune discussion avec l'église portant sur les modalités de création potentiel d'un espace public avant que les consultants connaissent les opinions et établissent les priorités suite à la consultation. **La Municipalité n'envisage pas de procéder par expropriation.**
- **De réaménager le chemin de la Rivière** pour favoriser les déplacements à pied et à vélo.
- **La promenade proposée vise-t-elle une clientèle touristique ou les résidents ?** La promenade est proposée d'abord et avant tout pour offrir aux résidents locaux un accès sécuritaire et agréable à la rivière comme partie intégrante du cœur de la communauté, un endroit pour se retrouver entre voisins. Lors des journées Vélo-Dimanche, il est probable que cette promenade sera un élément d'attrait pour les cyclistes.
- **La promenade est-elle proposée pour appuyer le développer d'activités commerciales au pied du chemin Saint-Clément ?** La proposition de favoriser l'implantation d'activités commerciales le long de Saint-Clément vise des établissements commerciaux et de services de petite taille pour la communauté locale en complément au Centre communautaire et au parc de quartier. Cette proposition prévoit aussi la possibilité de développer des services récréatifs en bordure et sur la rivière Gatineau.
- **D'aménager une promenade le long de la rive** pour donner un accès sécuritaire à la rive, tout en permettant l'accès pour la baignade.
- **D'aménager un réseau piétonnier et cycliste** pour relier l'ensemble des parties du secteur et réduire l'utilisation de l'automobile.

b) Les infrastructures et aménagements proposés seront-ils un fardeau financier pour les résidents ?

Un PPU doit comprendre un Plan d'action qui établit les priorités pour les aménagements que la Municipalité entend réaliser. Le PPU permettra à la Municipalité sera en mesure de soumettre des demandes de subventions et de contributions pour réaliser ces projets, demandes qui ne seraient pas admissibles en l'absence d'un PPU. Il faut souligner que tout investissement municipal impliquant le recours à un règlement d'emprunt est sujet à un référendum.

11. Qu'est-ce qui ne va pas changer avec la proposition de PPU ?

La **résidence unifamiliale isolée** continuera d'être autorisée dans toutes les zones à l'exception de la zone située au nord du chemin Cross Loop, à l'ouest de la route 105.

Toutes les mesures de protection sont maintenues : interdiction de l'abattage d'arbres, contournement des sites naturels pour les tracés de rues et de chemins, protection des cours d'eau, milieux humides et zones à risque de mouvement de masse.

Toute subdivision continuera d'être assujettie à l'obligation de céder 10% de la superficie à des fins de parcs et d'espaces naturels ou en contribution monétaire, les espaces à céder étant déterminés par la Municipalité.

12. L'usine de traitement des eaux usées de Farm Point peut-elle desservir les nouveaux développements ?

L'usine de traitement des eaux usées de Farm Point a été conçue pour répondre aux besoins des résidences actuelles, en raison de risques pour la santé publique. L'usine est en mesure de desservir la résidence de 12 unités de logements pour les personnes âgées ainsi que quelques résidences additionnelles.

L'usine de traitement des eaux usées ne peut desservir aucun autre développement.

13. La Municipalité a-t-elle l'intention d'agrandir l'usine ou d'en construire une autre ?

La Municipalité n'a pas l'intention d'agrandir l'usine ou d'en construire une autre.

À moyen et long termes, si des propriétaires souhaitent développer des terrains avec un service d'égout sanitaire, ils devront en défrayer les coûts. De plus, il faut souligner que les usines de traitement des eaux usées ainsi que les réseaux d'égout sanitaire doivent faire l'objet d'un certificat d'autorisation émis par le ministre du Développement durable, de l'Environnement, de la Faune et des Parcs du Québec.

14. Quel est l'impact de la proposition de PPU sur la circulation dans Farm Point ?

L'ouverture prochaine de l'autoroute 5 entraînera une diminution importante du nombre de véhicules qui empruntent la route 105 chaque jour. Selon les données de Transports du Québec, alors qu'il circule aujourd'hui quelque 11 000 véhicules par jour, avec l'ouverture de l'autoroute 5, le nombre de véhicules ne serait plus que de 2200 à 3300 par jour.

Cette diminution importante contribuera à la quiétude sur la route 105. De plus, présentement, lorsque la route 105 est congestionnée, des automobilistes empruntent le chemin de la Rivière pour contourner la circulation. Compte tenu de la capacité de l'autoroute 5, cette situation ne devrait plus se produire et le chemin de la Rivière pourrait ainsi retrouver sa quiétude.

La proposition de PPU vise à corriger les problèmes actuels associés à l'absence de liens sud-nord entre le chemin Saint-Clément et le chemin Carman qui forcent les automobilistes à faire le tour du secteur pour aller d'un point à l'autre. Le concept proposé illustre les liens à établir entre les différentes parties du territoire pour réduire les déplacements sur les chemins Saint-Clément, Carman et de la Rivière. L'aménagement de liens piétonniers et cyclistes dans l'ensemble du secteur est aussi proposé pour réduire les déplacements en automobile dans le secteur.

15. Quel est l'impact de la proposition de PPU sur la faune ?

Les cours d'eau et leurs rives sont des corridors naturels de circulation de la faune. La proposition de PPU vise à protéger les bandes riveraines des cours d'eau pour former un réseau naturel.

Les grands espaces boisés que l'on retrouve dans le secteur sont aussi les hôtes de la faune. La proposition de PPU vise dans les secteurs boisés à limiter la densité du développement et à favoriser le développement en grappes qui permet d'assurer une meilleure protection.

Sur le site de la carrière, la proposition de PPU inclut de faire du site boisé un parc pour en assurer la protection.

16. Quel est l'échéancier pour l'adoption du PPU ? Quand pourrons-nous intervenir ?

Suite à la réunion de consultation avec les propriétaires et résidents, l'échéancier pour l'adoption a été allongé.

Le **23 février** prochain, un café villageois permettra à la population de poser des questions, exprimer des opinions et commentaires et contribuer à améliorer la proposition de PPU.

Suite à cette consultation, Plania devra compléter le PPU, proposer un plan d'action pour la Municipalité et soumettre les règlements de concordance.

Le conseil municipal entend adopter un projet de règlement lors de la séance du **6 mai**.

Une consultation publique conforme aux dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme se tiendra le **30 mai**.

Suite à la consultation, le conseil adoptera les versions finales du PPU et des règlements de concordance, le **2 juillet**.

La mise en vigueur suivra l'émission du certificat de conformité de la MRC, au plus tard en **octobre 2013**.

17. Les modifications au zonage seront-elles sujettes à un référendum ?

En vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, les modifications au zonage requises pour assurer la concordance avec un Programme particulier d'urbanisme ne sont pas assujetties à un référendum.

18. Serons-nous consultés pour les projets tels que ceux planifiés en bordure du chemin Tim ?

Toute demande de permis de lotissement ou de zonage qui est conforme à la réglementation municipale en vigueur n'est pas soumise à la consultation publique. Seules les demandes qui requièrent une modification à la réglementation en vigueur doivent faire l'objet d'une consultation publique en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

19. Quels aménagements sont prévus à l'intersection du chemin Cross Loop, de la route 105 et du chemin Saint-Clément ?

Le ministère des Transports du Québec prévoit d'installer des feux clignotants à l'intersection de la route 105 et du chemin Cross Loop. Une voie pour le virage à gauche sera aménagée pour les véhicules se dirigeant vers le nord pour leur permettre d'accéder au chemin Cross Loop à partir de la route 105.

Dans le PPU, la proposition illustrée à la diapositive 21 de la présentation du 17 janvier est un concept. La route 105 demeure une route provinciale sous la juridiction du ministère des Transports du Québec. Tout changement à l'aménagement de la route, aux entrées à aménager pour les établissements commerciaux ou aux aménagements pour les traverses de piétons devront être planifiés en conformité avec les réglementations provinciales.

20. Information sur les PPU au Québec et quelques exemples

Le programme particulier d'urbanisme (PPU) est une composante du plan d'urbanisme. Le plan d'urbanisme réfère à la planification de l'ensemble du territoire municipal tandis que le PPU permet d'apporter plus de précisions quant à la planification de certains secteurs qui suscitent une attention toute particulière.

Le ministère des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire présente l'information sur le PPU sur son site à <http://www.mamrot.gouv.qc.ca/amenagement-du-territoire/guide-la-prise-de-decision-en-urbanisme/planification/programme-particulier-durbanisme/>.

La Municipalité de Chelsea a adopté un PPU pour le centre-village qui est inclus à l'Annexe 5 du Plan d'urbanisme que vous pouvez consulter en accédant à <http://www.chelsea.ca/?q=node/77> et en cliquant sur Règlement.

Vous pouvez également consulter le PPU du Noyau villageois de la Ville de Mont-Tremblant <http://www.villedemont-tremblant.qc.ca/servicesMunicipaux.php?section=301>, le PPU pour le secteur du village de Cherry River dans le Canton de Bromont http://www.canton.orford.qc.ca/fr/plan_particulier_urbanisme.asp ou encore, le PPU de la Municipalité de Très-Saint-Rédempteur dont l'objectif est d'assurer la protection d'un secteur boisé à vocation résidentielle et équestre <http://www.tressaintredempteur.ca/liens.html> en cliquant sur Règlement 151.