



PPU FARM POINT
CAFÉ VILLAGEOIS DU 16 MARS 2013
RAPPORT DE CONSULTATION

RAPPORT FINAL

AVRIL 2013



1 RAPPEL DES OBJECTIFS DU PPU FARM POINT

La Municipalité de Chelsea a entrepris d'élaborer un programme particulier d'urbanisme (PPU) pour le secteur Farm Point qui constitue l'un des deux pôles multifonctionnels de la municipalité. Une vision et des orientations ont été définies dans la première version du PPU déposée en décembre dernier :

La vision

- 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 orientations

- Favoriser un développement villageois visant la desserte de clientèles résidentielles variées.
- 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 interface avec le parc de la Gatineau
- Lier plus étroitement les différents secteurs de Farm Point et les territoires voisins et favoriser la mobilité durable.
- Préserver et mettre en valeur les milieux naturels et les paysages.

Le présent rapport fait état des résultats du processus de consultation entrepris dans le cadre de l'élaboration du PPU et porte plus particulièrement sur le Café villageois tenu le 16 mars dernier.

2 LE PROCESSUS DE CONSULTATION ET D'INFORMATION

La Municipalité de Chelsea s'est assurée de mettre en place les moyens nécessaires afin d'informer les citoyens de la communauté de Farm Point et de susciter leur participation au processus d'élaboration du PPU. Ainsi a-t-elle planifiée la tenue de rencontres de consultation et la diffusion d'informations sur le site Web de la municipalité.

Diffusion d'informations sur le site Web de la Municipalité

Afin d'informer les citoyens, la Municipalité de Chelsea a entrepris dès le démarrage de l'exercice d'élaboration du PPU au mois d'octobre 2012 de diffuser de l'information sur son site Web quant au contexte de planification, aux objectifs et à l'échéancier de réalisation du PPU pour Farm Point.

Rencontre Conseil/Comités du 30 octobre 2012

Une première rencontre de consultation a été organisée le 30 octobre dernier et regroupait essentiellement des membres du conseil municipal et quelques représentants du comité élargi. Cette rencontre tenue au Centre communautaire de Farm Point a permis de présenter la vision et les orientations pour le PPU de même que de recueillir les opinions des participants sur le contenu de la proposition de PPU comme telle.

Première rencontre de consultation du 17 janvier 2013

Une première rencontre de consultation publique à laquelle ont été conviés les résidents de Farm Point a été organisée suite au dépôt de la première proposition de PPU à la fin de décembre 2012. Cette rencontre s'est tenue le 17 janvier 2013 au Centre Meredith.

Cette rencontre a regroupé un nombre important de participants à la fois du secteur Farm Point et de l'ensemble de la municipalité de Chelsea. Suite à la présentation de la première version du PPU plusieurs questions ont été soulevées relatives aux sujets suivants :

- La nécessité d'un PPU pour Farm Point et les changements qui seront apportés;
- Les types de développement actuellement autorisés pour le secteur Farm Point;
- Les exigences de la réglementation actuelle quant aux types d'usages autorisés, à la grandeur des lots, à la protection de l'environnement;
- La desserte du secteur par les services publics tels l'usine de traitement des eaux;
- Les impacts sur la circulation dans le secteur;
- L'échéancier d'adoption du PPU;

Foire aux questions (FAQ)

Suite à la rencontre du 17 janvier et dans le but d'offrir une tribune aux citoyens, la Municipalité a ouvert sur son site Web une Foire aux questions (FAQ) dans le but d'apporter des réponses aux principales questions soulevées. En plus des questions découlant de la rencontre du 17 janvier, ce FAQ a permis d'apporter des précisions sur des sujets tels :

- Le nombre de développeurs proposant de construire à Farm Point;
- L'urgence d'adopter un PPU pour Farm Point;
- Les propositions d'aménagement associées au PPU telle la promenade en bordure de la rivière Gatineau;
- Des informations plus générales et des exemples de PPU ailleurs au Québec.

Café villageois du 16 mars 2013

La municipalité a par la suite proposé d'organiser une rencontre de consultation en mode Café villageois afin d'offrir aux citoyens une nouvelle tribune en vue de faire part de leurs préoccupations et de leurs attentes par rapport au projet de PPU. Originellement prévue pour le 23 février, cette séance a effectivement été tenue le 16 mars dernier et fait l'objet de l'essentiel du présent rapport.

La consultation sur le projet de PPU (à venir en août 2013)

Soulignons finalement que la Municipalité prévoit tenir en août prochain une rencontre de consultation publique sur le projet de PPU et des règlements de concordance tel qu'exigé par la LAU. (Articles 95, 110.4 à 110.10, 123).

3 LE CAFÉ VILLAGEOIS DU 16 MARS 2013

Le Café villageois s'est tenu le 16 mars dernier au Centre communautaire de Farm Point de 12H00 à 16H00.

3.1 LE MODE DE CONSULTATION

Le Café villageois a été organisé de façon à permettre aux participants d'exprimer leurs points de vue le plus librement possible et de fournir leurs inputs sur les orientations et le contenu du PPU. La rencontre prévoyait deux rondes de discussion en groupe et une séance de travail en atelier :

Une 1^{ère} ronde de discussion en groupe portant sur « La vie à Farm Point » où la discussion visait à répondre aux questions suivantes :

- Pourquoi est-ce bon de vivre à Farm Point ?
- Qu'est-ce que vous valorisez le plus ?
- Est-ce qu'il manque quelque chose à la vie de Farm Point ? La communauté de Farm Point a-t-elle perdu des atouts qui lui étaient chers ?

Une 2^{ème} ronde de discussion en groupe portant sur « Vos préoccupations pour l'avenir » où la discussion visait à répondre aux questions suivantes :

- Quelles sont vos principales préoccupations pour l'avenir de Farm Point ?
- Qu'est-ce que vous souhaitez conserver dans l'évolution de Farm Point ?
- Qu'est-ce que vous souhaitez voir changer, s'ajouter ou s'améliorer?

Une session de travail en atelier (groupes de 7 ou 8 personnes) « Votre vision pour Farm Point » où la question suivante était posée :

- Indiquez-nous votre vision pour l'avenir de Farm Point en dessinant sur la carte et en inscrivant vos commentaires (espaces à protéger, types de résidences, localisation des commerces, zones récréatives,...)

3.2 LA PARTICIPATION ET LE DÉROULEMENT

Près de 80 personnes ont participé au Café villageois, pour la plupart des résidents du secteur Farm Point. La session s'est sensiblement déroulée tel que le programme le prévoyait avec les modifications suivantes en réponse aux demandes des participants :

- Les rondes de discussion 1 et 2 ont été regroupées puisque les participants se sont exprimés tour à tour aussi bien sur leur vision que leurs préoccupations;
- Une période question-réponse a suivi la ronde de discussion afin d'apporter des éclaircissements sur un certain nombre de sujets soulevés par les participants tels : les dispositions de la LAU en matière d'approbation d'un PPU, les prérogatives des citoyens face à l'approbation du PPU, l'échéancier de réalisation du PPU... Mme Catherine Marchand, chargée de projet de la firme Plania et Mme Caryl Green, mairesse de Chelsea ont répondu aux questions soulevées.

Par la suite les participants se sont regroupés autour de tables de discussion (7) et ont pu faire état de leurs commentaires et propositions sur les nappes sur lesquelles étaient imprimées une photo aérienne de Farm Point

mises à leur disposition. Il est à noter que des documents cartographiques tirés de la proposition de PPU présentées en janvier étaient affichés tout autour de la salle afin d'informer les participants.

4 SYNTHÈSE DES OPINIONS ET COMMENTAIRES

Les deux prochaines sections du rapport font état des principaux commentaires et opinions émis lors du Café villageois. Il importe de comprendre que ce rapport ne constitue pas un compte-rendu détaillé de toutes les interventions des participants lors de la rencontre mais un condensé des interventions qui permet d'avoir une vue d'ensemble sur la consultation. Cette synthèse est fondée sur les notes prises par les consultants ainsi que par les écrits des participants.

4.1 LA VIE À FARM POINT

Tel qu'indiqué plus haut, les participants ont été invités lors de la discussion en groupe à faire part de leur vision pour Farm Point, c'est-à-dire pourquoi ils aiment ce secteur de la municipalité, pourquoi ils y vivent et veulent y demeurer. Cette sous section du rapport fait état des principaux commentaires émis sur ce sujet.

La discussion a permis de mettre en lumière deux visions sur la vie à Farm Point. De façon générale les participants ont marqué leur attachement à Farm Point en l'exprimant différemment. Ainsi pour les nouveaux arrivants et les plus jeunes, Farm Point est apprécié pour les motifs suivants :

- C'est une communauté bilingue, offrant une diversité culturelle et où les gens s'entraident;
- On y retrouve des milieux de vie agréables avec des espaces naturels, un accès privilégié au parc de la Gatineau et à la rivière Gatineau et avec la possibilité de pratiquer des activités sportives de tous genres;
- Ils apprécient le milieu bâti qui se caractérise principalement par de grands lots, des maisons espacées et des zones boisées;
- Ils aiment l'atmosphère de « village », le peu de circulation et le fait que les enfants peuvent s'amuser en toute sécurité;
- Certains ont parlé de l'attrait de la carrière avec ses points de vue sur la rivière.

Parmi les expressions entendues :

- « *Jewel in the rough* »
- « *Not many vehicles – no asthma* »
- « *Beautiful, so lovely* »

Les personnes plus âgées ou natives de Farm Point ont exprimé quant à eux les points de vue suivants :

- Ils aiment Farm Point car c'est leur lieu de naissance et ils y sont attachés;
- Ils apprécient la proximité et la disponibilité de services tels l'IGA;
- Pour certaines personnes, il est important d'amener de jeunes familles à Farm Point afin d'assurer la relève.

4.2 VOS PRÉOCCUPATIONS SUR L'AVENIR DE FARM POINT

Les participants ont aussi été invités à partager leurs préoccupations quant à l'avenir de Farm Point. La discussion a fait ressortir des avis à la fois partagés et divergents. Ainsi, plusieurs participants se sont dits inquiets pour l'avenir de Farm Point et des impacts du PPU pour les motifs suivants :

- La peur d'un développement trop intensif qui va conférer un caractère différent au secteur;
- L'ouverture de l'autoroute 5 qui engendrera des bouleversements dans le secteur : plus de maisons, plus d'automobiles etc.;
- La crainte de créer une banlieue typique ce qui enlèvera le cachet actuel de Farm Point;
- La peur d'un développement trop dense;
- L'impact d'un développement commercial le long de la route 105;
- Les impacts d'un développement accentué sur les zones aquifères et la capacité de desserte en eau;

D'autres ont manifesté une plus grande préoccupation en proposant de stopper complètement le développement à Farm Point.

Parmi les expressions entendues :

- « 4 unités à l'acre c'est trop »
- « Adieu tranquillité »
- « No cookie cutter housing »
- « No growth »

Par ailleurs, certains participants se sont montrés moins inquiets en exprimant des opinions telles :

- Le PPU peut aider à améliorer l'image de Farm Point;
- Quatre maisons à l'acre ce n'est pas « si pire », c'est huit à l'acre actuellement dans le village;
- La peur que la carrière soit remise en opération;
- Le secteur Farm Point a besoin de jeunes familles avec enfants pour remplacer les vieux.

4.3 SUGGESTIONS/PROPOSITIONS POUR LE PPU

Suite à la séance de discussion en groupe, les participants ont été invités à se regrouper en petits groupes de 7 ou 8 personnes afin de travailler autour d'une photo aérienne de Farm Point dans le but de formuler des propositions sur le développement du secteur ou de faire part de leurs commentaires de façon écrite. Les propositions et commentaires sont regroupés par thèmes dans les prochains paragraphes.

Environnement naturel

Commentaires généraux :

- Aménager des corridors fauniques suite à une étude de localisation;
- Préserver la forêt près de la carrière;
- Protéger les abords de la rivière Gatineau;
- Assurer un déboisement minimal dans les zones à construire;
- Favoriser l'implantation courts avant des lots à construire pour permettre la circulation de la faune;
- Minimiser l'éclairage de rue afin de garder un cachet naturel;
- Favoriser la mise en place de servitudes de conservation;
- Farm Point doit être un leg d'espaces verts pour Chelsea.

Commentaires spécifiques :

- Protéger le milieu humide adjacent au centre communautaire;
- Interdire le développement dans les pentes argileuses Chemin Tim;
- Conduire une étude d'impact avant de permettre le développement de la carrière;

- Protéger les espèces fauniques en péril dans la carrière;
- Exiger des fosses septiques à débit contrôlé;
- Protéger la zone aquifère;

Environnement bâti et usages

Commentaires généraux :

- Une seule unité résidentielle par acre;
- Un maximum d'une unité par deux acres;
- Favoriser un style de maison original et défavoriser l'approche « cookie cutter »;
- Rechercher des développeurs proposant des projets certifiés LEED;
- Modifier le règlement pour permettre les maisons intergénérationnelles ou « granny flats »;

Commentaires spécifiques :

- Permettre une unité par deux acres en bordure du Chemin Carman;
- Planter la résidence pour les aînés en front de rivière;
- Ne pas permettre un développement de quatre unités à l'acre dans la carrière;
- Ne pas permettre l'ouverture de rues entre Chemin du Croissant et la carrière;
- Ne pas permettre l'ouverture de rues entre la rue St-Clément et le Chemin Carman;
- Permettre les petits commerces en bordure de la 105 et sur St-Clément en haut; y permettre la construction d'une station service de petite taille et avec une architecture soignée;
- Permettre les commerces au carrefour Chemin Cross et la route 105;
- Permettre les commerces dans le cœur du village;
- Interdire les chaînes de magasins;
- Exiger le stationnement à l'arrière des commerces;
- Prévoir un PIA pour le développement de la zone PAE 310;
- Interdire les commerces autour du projet de promenade riveraine (« boardwalk »);

Qualité de vie, récréation, loisirs

Circulation :

- Réduire la vitesse permise à 30k/h sur la rue St-Clément et le Chemin de la rivière;
- Prévoir des mesures de réduction de la vitesse sur Chemin de la rivière au lieu de l'aménagement d'une promenade riveraine;
- Interdire la circulation de camions lourds sur le Chemin Carman et le Chemin de la rivière;
- Aménager un voie temporaire pour camion entre la route 105 et carrière (au milieu du boisé);
- Interdire les camions entre le Chemin du Croissant et le Chemin Cross;

Promenade riveraine :

- Afin de garder l'accès libre à la rivière, pas de promenade riveraine
- Pas de pistes cyclables;
- La promenade riveraine risque d'engendrer des déchets;
- La promenade riveraine constitue un avantage pour les gens « d'en haut », un désavantage pour les gens « sur la rivière »;
- Une promenade en rive peut créer des impacts sur la bande riparienne;
- Garder le quai municipal suite à des négociations avec Hydro Québec;

Équipements récréatifs et communautaires :

- Aménager des sentiers pédestres mais non pavés;
- Aménager des jardins communautaires;
- Aménager un petit parc aquatique pour les enfants;
- Aménager une piste cyclable sur l'emprise du chemin de fer;
- Aménager un jardin zen dans la carrière et une piscine municipale à l'eau géothermale;

Zones de la carrière :

- Aménager un espace récréatif, une piscine et un belvédère dans la carrière;
- Réaménager le delta du ruisseau Meech soit : enlever l'île, restaurer le milieu humide et les berges du ruisseau.

Gouvernance

- Les gens estiment que les choses vont trop vite. On demande plus d'information, « *Revoyons nos options* »;
- « *Est-ce que ça ne serait pas préférable d'attendre l'impact de la venue de l'autoroute 5 avant de faire le PPU?* »
- L'adoption du PPU aura un impact important; il faut plus de consultation; il n'y a rien qui presse;
- Pourquoi a-t-on besoin d'un changement de zonage ?;
- On souhaite plus de transparence de la part de la Municipalité;
- « *On devrait faire un plan d'environnement pas d'urbanisme* »;
- On souhaite une période de temps allongée avant l'adoption du PPU afin de permettre aux résidents d'être créatifs;
- Il faut une étude économique visant à mesurer le niveau de développement à autoriser en relation avec l'impact fiscal sur la Municipalité; (« *Would like to see economic plan defining why and how much development is actually needed to support tax base. Don't overdevelop past this* »);
- « *Il faudrait adopter des règlements que l'on ne peut pas modifier par la suite* »;
- Il faut garder le zonage PAE afin d'assurer l'adoption incrémentale de projets de développement acceptable pour les résidents;
- Il faut publier tous les commentaires de la rencontre sur le Web.