Compte-rendu de l'Assemblée de consultation publique concernant la modification du plan d'urbanisme

9 décembre 2023, 13h00 à 16h00 en présentiel et en visioconférence

M. Benoit Cadieux, Directeur du service de l'urbanisme et de l'environnement et Benjamin Plourde, Coordonnateur en environnement, dirigent la consultation.

Étaient également présents :
Mme Danielle Desjardins (Mairesse),
Mme Karine Dostie (Conseillère district #1)
Mme Catherine Léger Conseillère district #2) - En visioconférence
M. Régent Gosselin (Conseiller district #4)
Mme Colleen Horan (Conseillère district #5)
M. Eric Johnston (Conseiller district #6)

Nombre de personnes présentes et secteurs de provenances
Environ 100 personnes (excluant les membres du conseil) ont participé à cette assemblée de consultation publique, soit approximativement 60 en présentiel et 40 en visioconférence.

Le sondage au début de la séance a permis également de constater la bonne représentativité des trois (3) secteurs du territoire à cette rencontre.

Résumé du déroulement de la présentation
Comme introduction à la consultation publique M. Cadieux a tout d'abord présenté ce que constitue un Plan d'urbanisme et son importance en matière de planification de l'aménagement du territoire d'une Municipalité. En plus d'avoir présenté en quoi ce document est utile pour le Conseil municipal, les participants ont également été informés du contenu obligatoire de ce document. Un rappel a également été fait sur les consultations publiques ayant mené à l'adoption le 12 décembre 2017 du Plan d'urbanisme n° 2017-495 actuellement en vigueur.

La séance c'est ensuite poursuivi par une présentation du cheminement de la démarche de modification du Plan d'urbanisme ayant été entamé par le Conseil municipal en septembre 2022 par l'adoption du *Projet de règlement n° 2017-495-1 modifiant le plan d'urbanisme n° 2017-495* et en décembre 2022 par l'adoption du *Règlement de contrôle intérimaire (RCI) n° 2022-608* visant à limiter ou prohiber certaines interventions sur le territoire de la Municipalité de Wentworth-Nord. M. Cadieux a également pris le temps de présenter l'avancement du travail effectué par les membres du Conseil municipal au courant de l'année en cours et des dates estimées en 2024 pour l'adoption, l'entrée en vigueur du plan d'urbanisme et des règlements de concordances et la levée du Règlement d contrôle intérimaire (RCI).

La majeure partie de la séance a ensuite été consacrée à la présentation des divers enjeux ayant motivé le Conseil municipal à apporter une modification au plan d'urbanisme et les modifications actuellement retenues, soit les objectifs et les plans d'action proposés à ce document de planification. Afin de favoriser la participation de tous, M. Plourde a invité les participants à prendre part à un sondage en temps réel au début de la présentation de chacun

des enjeux afin d'introduire le sujet. Les résultats du sondage peuvent être consultés en annexe de ce compte rendu. La présentation de chacun des enjeux a été suivi d'une période de questions et de commentaires.

Pour conclure, M. Cadieux a présenté la liste des règlements qui seront modifiés ou adoptés pour tenir compte de la modification apportée au plan d'urbanisme afin d'assurer la mise en œuvre d'une partie du plan d'urbanisme. Les citoyens sont également informés qu'il est fort possible que des consultations publiques supplémentaires soient tenues en janvier prochain advenant la réception de demandes à cet effet à l'égard d'un ou de plusieurs enjeux.

Résumé des commentaires, inquiétudes et suggestions des participants pour chacun des enjeux présentés

1er enjeu :

Accès au logement et vieillissement de la population
(commentaires, inquiétudes et suggestions des participants)

- Importance de prendre en considération la proportion de villégiateurs et non pas seulement les résidents permanents

2e enjeu :

Pression de développement et intérêt grandissant pour le développement sous forme de projet intégré (commentaires, inquiétudes et suggestions des participants)

- Certaines craintes sont manifestées par la population à l'égard de l'utilisation du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) principalement dû à par une mauvaise compréhension de cet outil urbanistique, soit plus précisément le cheminement et les critères d'évaluation d'une demande.

- Importance de favoriser et promouvoir le développement du territoire en vue d'attirer des commerces de services et de jeunes familles.

- Bénéfices que représente le développement de projets sous forme de projets intégrés contrairement au mode de développement traditionnel.

- Intérêt pour la population de connaitre la répartition par secteur des nouvelles constructions et des lots à construire.

- Importante de densifier la deuxième couronne des lacs afin de rentabiliser les infrastructures routières.

- Impacts négatifs que pourrait occasionner la densification le long des axes principaux sur la limite de vitesse et le temps de déplacement des résidents.

- Potentiel que pourrait constituer le développement d'un parc éolien à Wentworth-Nord

3e enjeu :

<u>Cohabitation des usages et problématiques occasionnées par la location à court terme</u>
(commentaires, inquiétudes et suggestions des participants)

- Importance de préciser le type de commerce lourd ou industriel que le conseil municipal compte attirer à Wentworth-Nord.

- Indignation de plusieurs propriétaires à l'égard de la volonté du Conseil municipal d'interdire l'usage de location à court terme comme usage complémentaire à l'habitation sur l'ensemble du territoire et d'interdire toute nouvelle extension d'un usage qui deviendrait dérogatoire protégés par droits acquis.

- Certains semblent toujours mélanger l'usage commercial de location à court terme et l'usage de location à court terme comme usage complémentaire à l'habitation. Il est répété à plusieurs reprises que l'interdiction de la location à court terme ne vise pas l'usage commercial situé en zone commerciale ou récréotouristique.

- Envisager la possibilité d'autoriser l'usage de location à court terme comme usage complémentaire à l'habitation dans le cadre du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI).

- Envisager de continuer de permettre la possibilité de déposer des demandes de changement de zonage visant à autoriser l'usage de location à court terme comme usage complémentaire à l'habitation dans les zones qui en feraient la demande.

- Demande pour la tenue d'une consultation publique supplémentaire ciblée sur le sujet de la location à court terme comme usage complémentaire à l'habitation.

- Importance de tenir compte de la volonté de chacun des secteurs du territoire avant d'interdire complètement la location à court terme comme usage complémentaire à l'habitation.

- Importance de trouver des moyens pour mieux encadrer la location à court terme comme usage complémentaire à l'habitation au lieu de l'interdire complètement.

- Voir à permettre l'extension d'un usage de location à court terme comme usage complémentaire à l'habitation sans que cela occasionne l'augmentation du nombre de chambres ou la capacité d'accueil de l'établissement.

- Risques de poursuite contre la Municipalité en raison de la permet pour les investisseurs et certains entrepreneurs ayant vendus des terrains qui permettaient autrefois l'usage de location à court terme comme usage complémentaire à l'habitation.

- Importance de prendre en compte l'impact financier qu'occasionnera le fait d'interdire la location à court terme comme usage complémentaire pour plusieurs propriétaires de résidences secondaires occasionné entre autres par la hausse des taux d'intérêt et des taxes municipales.

- Un reproche est fait à l'égard d'une promesse non tenue par la Mairesse qui consistait à la création d'un comité consultatif sur la location à court terme comme usage complémentaire à l'habitation qui devait être représentatif de chacun des secteurs.

- Une mention est faite par un citoyen sur l'importance pour la population de bien réfléchir sur le type de milieu qu'il souhaite (milieu de vie ou milieu de villégiature).

4e enjeu :

Conservation, protection et mise en valeur des milieux naturels
(commentaires, inquiétudes et suggestions des participants)

- Certains avancent que plus de 30% du territoire est déjà protégé en considérant la superficie que représentent les milieux humides et hydriques du territoire. Il ne semble pas y avoir consensus sur la manière de calculer ce pourcentage (statut d'aire protéger vs travaux non autorisés en zones humides).

- Crainte que les travaux sylvicoles ne puissent pas être autorisés en zone de conservation comprise dans le 30% du territoire à protéger.

- Importance de trouver le moyen d'acquérir, de créer des corridors et de protéger davantage de territoire sans que la Municipalité soit obligée de s'endetter.

- Certaines craintes sont manifestées par la population à l'égard de l'utilisation par la Municipalité du Règlement relatif à l'exercice du droit de préemption qui semble dû à une mauvaise compréhension d'un tel règlement et les fins municipales pour lesquelles un immeuble pourrait être acquis.

- Des questions sont posées sur l'utilisation de l'argent et des terrains perçus dans le cadre de la contribution pour fins de parcs, terrains de jeux et espaces naturels.

5e enjeu :

Adaptation aux changements climatiques et zones de contraintes
(commentaires, inquiétudes et suggestions des participants)

Aucun commentaire ou question n'est fait à l'égard des éléments présentés dans cet enjeu.

6e enjeu :

Accès à la nature (sentiers et plans d'eau)
(commentaires, inquiétudes et suggestions des participants)

- Plusieurs craintes sont manifestées par la population à l'égard de l'augmentation souhaitée du nombre d'accès aux plans d'eau et la gestion qui devra être effectuée par la Municipalité.

- Plusieurs questions portent sur les critères qui seront pris en considération afin de déterminer les lacs d'intérêts d'ordres récréatifs sur lesquels la Municipalité souhaiterait donner accès à la population.

- Peur manifestée que la création de nouveaux sentiers soit puissent être destinés à des usages de pour véhicules hors routes (véhicules motorisés).

- Certains ne voient pas l'intérêt d'offrir davantage d'accès au plan d'eau et considèrent que cela va à l'encontre de l'objectif de protéger les plans d'eau contre les plantes et espèces envahissantes.

- Certains voient favorablement l'intérêt de donner un meilleur accès au plan d'eau aux résidents de Wentworth-Nord, mais pas aux gens provenant de l'extérieur.

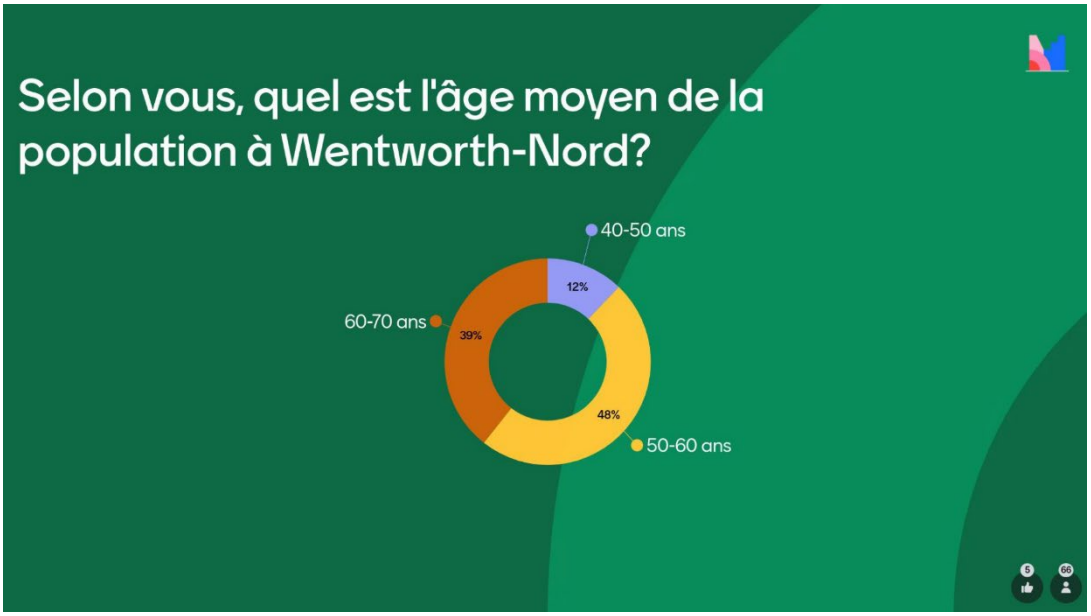
- Certains sont contre le fait d'exiger, lors d'une opération cadastrale, la cession gratuite d'un terrain ou d'une servitude. On mentionne l'importance que la cession soit faite de manière respectueuse et limitée.

- Plusieurs insistent sur l'importance de bien gérer les eaux de ruissellement autour des stations de lavage afin de prévenir la contamination des plans d'eau environnants.

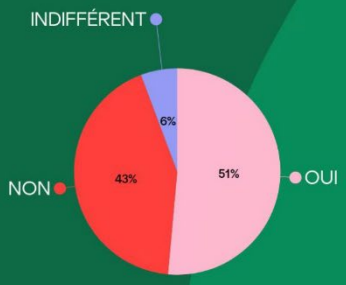
- Importance de clarifier la volonté et le type d'accès que la Municipalité souhaite offrir (embarcation motorisée ou non), type d'accès (plage, débarcadère, quai, …) et type d'aménagement souhaité.

Benoit Cadieux, urbaniste
Directeur du Service de l'urbanisme et de l'environnement
12 janvier 2024

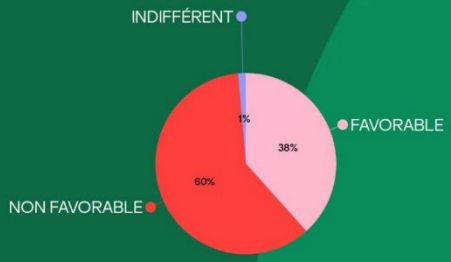
Annexe (Résultat du sondage)



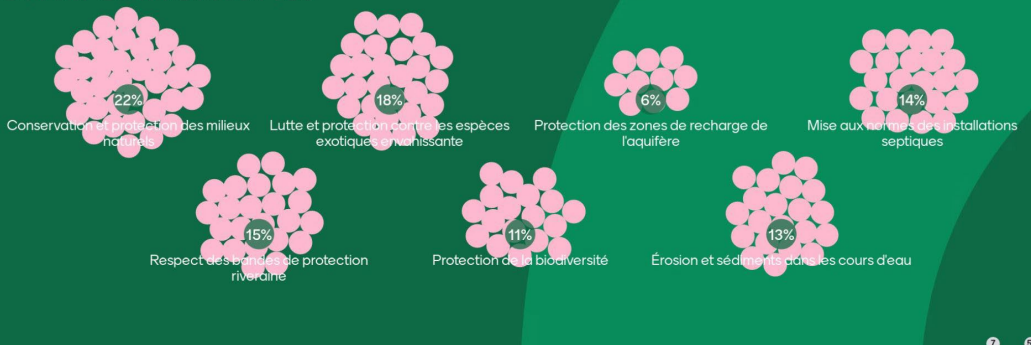
Êtes-vous-inquiet par la pression du développement immobilier dans la municipalité?



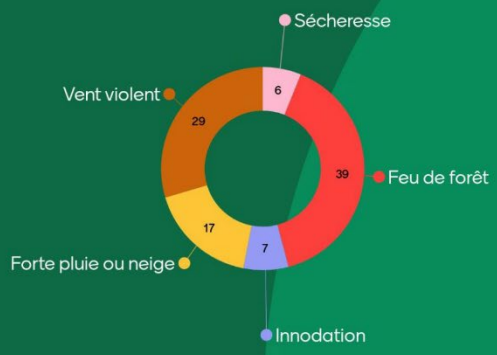
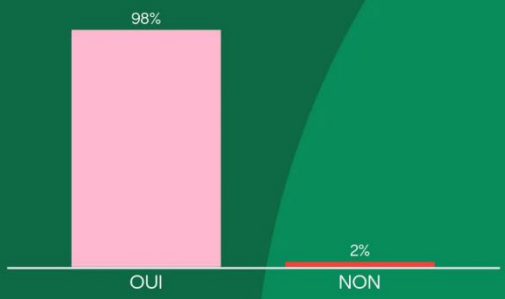
Êtes-vous favorable à l'établissement de nouveaux usages de location à court terme dans votre secteur?



Pour vous, quels seraient les priorités de la municipalité pour la protection de son environnement?



Quelles situations reliées aux changements climatiques vous préoccupent le plus?



Êtes-vous un propriétaire/locataire riverain ou avez-vous un accès notarié à un plan d'eau?