



# Bilan préliminaire (5 décembre 2024)- projet de refonte du règlement de zonage

Municipalité de Cantley

*5 décembre 2024*

## Mandat

Dans le cadre de son mandat, l'Agence Well a participé à l'organisation d'une consultation sous forme de séance d'information participative, ayant pour buts de présenter de manière générale les principaux changements au projet de règlement de zonage, ainsi que de permettre une rétroaction des citoyennes et citoyens de Cantley.

L'Agence Well a également contribué à la vulgarisation de l'information, à travers une présentation et des documents imprimés, ainsi qu'aux communications en amont de la séance.

## Participation

Au total, **141 personnes** sur place ont indiqué leur présence via les feuilles de présence disponibles aux tables, contre plus de 200 inscriptions prévues. S'ajoutent à ce nombre l'animatrice de l'Agence Well, l'équipe de facilitateurs de tables de la municipalité, les urbanistes, ainsi que les élues et élus présents.

Le sondage post-consultation, disponible entre le 27 novembre et le 4 décembre à midi, a également permis de récolter **97 réponses**, bien qu'il soit impossible de qualifier si ces réponses correspondent à des répondants uniques ou à des personnes ayant répondu plus d'une fois.

Au total, incluant la consultation ainsi que le sondage post-consultation, ce sont **405 idées, commentaires, suggestions et questions uniques** qui ont été collectés et compilés aux fins de ce présent rapport.

## Commentaires sur le projet de règlement -

Voici un résumé des grands commentaires ressortis dans la consultation, en ordre décroissant de prépondérance. Des exemples de commentaires sont aussi inclus.

Thématique	Nombre de mentions (approx.)	Exemples de commentaires pertinents	Résumé des grands constats et préoccupations
<b>Densification et zonage</b>	80	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Peur de la densification à outrance.</li> <li>• Densifier, mais dans le respect des milieux humides.</li> <li>• 1 acre minimal par terrain, c'est essentiel.</li> </ul>	Préoccupations concernant la densification, son impact sur les infrastructures (eau, routes) et le respect des réalités rurales de Cantley.
<b>Milieux naturels et environnement</b>	43	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Respecter les milieux humides.</li> <li>• Conservons nos forêts et milieux humides.</li> <li>• Aménagement de zones pour animaux sauvages</li> </ul>	Importance de préserver les écosystèmes, les milieux humides et la biodiversité, tout en limitant les impacts du développement urbain.
<b>Infrastructure et services</b>	30	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La 307 n'est pas adaptée au trafic actuel.</li> <li>• Il faut des services avant de densifier (aqueduc, égouts).</li> </ul>	Infrastructures insuffisantes pour soutenir la croissance (routes, eau potable, gestion des eaux usées).
<b>Caractère rural et identité</b>	20	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cantley s'est séparée de Gatineau pour rester rurale.</li> <li>• Nous ne voulons pas devenir Chelsea.</li> </ul>	Volonté de préserver l'identité rurale et champêtre de la municipalité contre une urbanisation perçue comme excessive.
<b>Logements et coûts</b>	13	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les nouveaux logements ne sont pas abordables.</li> </ul>	Préoccupation pour des logements abordables et inclusifs, adaptés aux

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Permettre des logements multigénérationnels dans tous les quartiers.</li> </ul>	familles et aux aînés, avec limitation des locations touristiques comme Airbnb.
<b>Esthétique et intégration</b>	11	<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'harmonie avec la nature doit être respectée.</li> <li>• Les grilles de spécifications doivent être claires et esthétiques.</li> </ul>	Nécessité de maintenir des normes esthétiques alignées avec le caractère naturel de la région, en particulier pour les bâtiments et les infrastructures.
<b>Participation citoyenne</b>	7	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un tableau comparatif entre ancien et nouveau zonage serait utile.</li> <li>• Ce n'est pas aux citoyens de porter plainte pour faire respecter les règlements.</li> </ul>	Manque de clarté et d'implication perçue dans le processus de révision des règlements. Les citoyens souhaitent davantage de transparence et de consultation.

En lien avec le sondage, les principaux commentaires au règlement concernent l'opposition à la densification et à l'urbanisation, les problèmes d'infrastructure et de circulation, la préservation de l'environnement, et la préservation du caractère rural.

# Questions soulevées

Les questions concernent principalement les thématiques suivantes :

## 1. Gestion de l'eau et infrastructure

- a. Études sur la nappe phréatique et gestion de l'eau (réservoir, aqueduc, puits, etc.)
- b. Impact de la densification sur les ressources en eau
- c. Problèmes liés à l'épuisement des ressources aquifères
- d. Systèmes d'égouts et infrastructures liées à l'eau

## 2. Densification et développement

- a. Plans de densification, objectifs de croissance démographique et types de logements
- b. Disponibilité et développement des infrastructure nécessaire pour soutenir la densification (stations-service, écoles, circulation, etc.)
- c. Types de logements permis, y compris la question des logements multigénérationnels et de l'espace pour les champs septiques
- d. Impact de la densification sur le caractère rural de Cantley et son identité
- e. Études réalisées ou prévues

## 3. Zonage et réglementations

- a. Questions sur les zones et projets intégrés (récréotourisme, projets spécifiques comme Nature 360)
- b. Réglementations concernant les constructions, les permis et la flexibilité des règles (par exemple, la hauteur des bâtiments, les remises)
- c. Exemptions et dérogations aux règlements
- d. Modification des zones agricoles, impact sur l'agriculture et l'identité rurale

#### 4. **Environnement et développement durable**

- a. Protection de l'environnement, préservation des milieux naturels
- b. Évaluation des impacts environnementaux des projets de développement
- c. Mesures pour limiter l'urbanisation et la couverture minéralisée des sols
- d. Études réalisées ou prévues

#### 5. **Infrastructures et services**

- a. Capacités des routes, de l'eau, et des services de secours (pompiers, policiers) pour soutenir la densification
- b. Améliorations nécessaires des infrastructures existantes
- c. Gestion de la circulation et impact sur la route 307

#### 6. **Gouvernance et respect des règlements**

- a. Processus décisionnel et responsabilités municipales (qui prend les décisions sur les projets de densification, les exceptions, etc.)
- b. Respect des règlements et contrôle des abus ou de la mauvaise foi
- c. Questions sur l'acceptabilité sociale des projets et les moyens d'opposer des projets

#### 7. **Questions pratiques et logistiques**

- a. Délais de traitement des demandes de permis, accessibilité des informations (par exemple, en ligne)
- b. Système de votes pour les citoyens absents lors de la tenue du registre (11 et 12 février 2025)
- c. Questions sur les expropriations et l'adaptation des zones non affectées par le règlement

## Suggestions et optimisations suggérées

Les éléments suivants résument les principales pistes d'amélioration et d'optimisation suggérées par les citoyens de manière générale, incluant quelques éléments tirés textuellement et ne pouvant être résumés. Ils sont complémentaires aux commentaires et questions.

### **1. Amélioration de la consultation et de la communication :**

- Organiser deux sessions distinctes : une pour les résidents et une pour les propriétaires d'entreprises.
- Offrir des séances d'information claires sur les anciennes et nouvelles zones, avec des comparaisons visuelles des cartes de zonage actuel et proposé.
- Fournir des documents explicatifs, avec des changements surlignés, et des comparaisons claires entre l'ancien et le nouveau règlement de zonage.
- Préparer un résumé exécutif des règlements pour le rendre accessible aux citoyens.
- Offrir une session en anglais pour les anglophones.
- Organiser des consultations publiques supplémentaires pour présenter les changements et recueillir les avis des citoyens.
- Mettre à jour le site web pour le rendre plus accessible et simplifier la recherche d'informations.

### **2. Transparence et accessibilité des informations :**

- Fournir des redlines (documents illustrant les différences entre l'ancien et le nouveau règlement).
- Donner un accès facile à un document qui résume les grands changements du règlement.
- Utiliser des tableaux clairs pour illustrer les changements dans le zonage, facilitant leur compréhension.
- Organiser des séances de consultation pour clarifier les implications des changements.

### **3. Protection de l'environnement et développement durable :**

- Protéger les terres agricoles rares contre les promoteurs, en veillant à ne pas sacrifier des terres agricoles pour des projets de développement futurs.
- Les projets de promoteurs devraient inclure plus d'espaces verts sous forme de parcs ou de zones de conservation pour équilibrer le développement avec la préservation de la nature.
- Exiger des études plus approfondies sur l'approvisionnement en eau avant d'autoriser la densification ou les nouveaux projets de développement.

### **4. Référendum et prise en compte des opinions citoyennes :**

- Organiser un référendum pour permettre aux citoyens de se prononcer sur le changement de zonage, certains étant contre les modifications proposées.
- Permettre aux citoyens de réagir et d'être entendus sur les changements de zonage avant qu'ils ne soient finalisés.
- S'assurer que les citoyens soient bien informés des impacts des changements et offrir des occasions de donner leur avis.
- Respecter les opinions des citoyens en évitant une densification excessive sans leur consentement.

### **5. Clarté et compréhension des changements :**

- Clarifier les modifications apportées dans chaque secteur et permettre aux citoyens de voter par secteur.
- Présenter de manière détaillée les recommandations et les démarches ayant conduit aux changements du règlement.
- Assurer que le processus de consultation soit vraiment ouvert et accessible, afin de créer une meilleure connexion entre le conseil municipal et les citoyens.

## **6. Processus de consultation :**

- Organiser des rencontres séparées pour expliquer les changements et pour recueillir les opinions des citoyens, en tenant compte du manque de temps pour lire les quelque 500 pages du règlement.
- Fournir des explications plus claires lors des présentations pour éviter que les citoyens ne se sentent perdus ou frustrés par des informations superficielles.

## **7. Autres suggestions :**

- Ne pas appeler Cantley "ville", mais bien "municipalité" pour préserver son caractère rural.
- Acheter le Mont Lorne pour en faire un parc écologique et réserve faunique sans développement.
- Augmenter la marge de recul des constructions à 20m des rivages ou milieux humides.

# Démarche de consultation et de révision : commentaires généraux

## Pistes d'amélioration :

### 1. Clarté et précision des informations :

- a. Beaucoup de participants ont exprimé leur frustration face à un manque de détails spécifiques et techniques sur les changements proposés. Plusieurs ont suggéré que les changements soient plus clairement expliqués, par exemple par un tableau comparatif entre les anciens et les nouveaux règlements.
- b. Certains ont trouvé que la consultation était trop générale et manquait de profondeur, ce qui a freiné une discussion constructive. La présentation a été perçue comme un survol sans explication des impacts concrets pour les citoyens.
- c. Beaucoup ont insisté sur la nécessité de vulgariser les informations et de rendre les documents plus accessibles, car la terminologie du zonage était difficile à comprendre pour ceux qui n'étaient pas experts.

### 2. Format et organisation :

- a. La séance a été jugée comme rapide pour la complexité du sujet, avec des informations traitées en trop peu de temps, ou des chapitres traités avec des temps variables (plus pour l'un, moins pour l'autre). Les participants ont suggéré de consacrer plus de temps à l'explication des changements majeurs.
- b. La consultation a été perçue davantage comme une séance d'information par certains. Les questions étaient limitées, et les possibilités de rétroaction directe sur des questions spécifiques étaient peu nombreuses.
- c. La présentation aurait pu inclure des éléments plus concrets et des réponses plus détaillées, notamment sur la densification et les impacts spécifiques sur les quartiers résidentiels.

### 3. Transparence et accessibilité :

- a. Plusieurs ont souligné un manque d'accessibilité aux documents, ce qui nuit à la perception de transparence, et ont exprimé la crainte que leurs préoccupations n'étaient pas prises en compte. Certains ont même exprimé des doutes quant à l'efficacité réelle de la consultation, en estimant que les décisions étaient déjà prises à l'avance.
- b. Il a été mentionné que l'accès à l'information était organisé de manière complexe, notamment avec un document de plus de 500 pages difficile à trouver et à lire pour les citoyens. Il aurait été préférable pour plusieurs de fournir un résumé ou des explications simplifiées avant la consultation.

#### **4. Présentation de la densification et des multilogements :**

- a. La densification, en particulier le développement de multilogements, a été un sujet de préoccupation majeur. Les participants ont exprimé le besoin de mieux comprendre comment ces changements affecteront l'urbanisme, les quartiers résidentiels et l'environnement de Cantley, par exemple par davantage de documents dans le futur, ou même une séance portant spécifiquement sur ce sujet.

## **Éléments appréciés :**

### **1. Documents fournis :**

- a. Certains ont apprécié d'avoir accès aux documents avant la consultation, malgré leur complexité.

### **2. Approche interactive et efforts pour impliquer les citoyens :**

- a. Certains ont souligné que le format interactif, avec les échanges aux tables, avait le mérite de favoriser une forme de participation. Quelques commentaires ont également salué l'équipe de facilitation de la session.

### **3. Format :**

- a. Alors que certains ont suggéré un format différent, d'autres ont trouvé que la séance offrait une bonne opportunité d'informer les citoyens sur la nature des changements proposés, même si la présentation n'allait pas particulièrement en profondeur.

4. **Appréciation et reconnaissance du travail effectué :**

- a. Des commentaires ont exprimé de la gratitude et de la reconnaissance pour le travail accompli dans la préparation du projet de règlement, des documents et la consultation elle-même, notamment pour l'organisation et la présentation des informations, même si des améliorations étaient souhaitées.