



RAPPORT DE LA SOIRÉE D'ATELIERS PARTICIPATIFS ET D'ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION

- **Modification réglementaire du règlement 385-19 relatif au PIIA**
- **Modification réglementaire du règlement de zonage numéro 382-19, afin de modifier la zone R-4 et de créer les zones R-4-1, R-4-2, R-4-3, R-4-4 et P-14**

RAPPORT DE LA SOIRÉE D'ATELIERS PARTICIPATIFS ET D'ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION DE LA VILLE DE DUNHAM, TENUE À L'ÉCOLE DE LA CLÉ-DES-CHAMPS, LE MARDI 4 OCTOBRE 2022, À 18 H.

Sont présents :

- M. Pierre Janecek, maire;
- M. Jeremy Page, conseiller du District 2 (lac Selby);
- M. Jules Brunelle-Marineau, conseiller du District 3 (Nord-Ouest);
- Mme Florencia Saravia, conseillère du District 4 (Sud);
- M. François Desaulniers, conseiller du District 5 (Nord-Est);
- M. Guillaume Brais, conseiller du District 6 (Village).

Sont également présents :

- M. Francis Bergeron, directeur général
- Mme Andréanne Godbout, directrice de l'aménagement et du développement;
- Mme Marie Charbonneau-Vigneault, cheffe de division - Aménagement et développement durable;
- Mme Ève Sano-Gélinas, coordonnatrice – Loisirs, culture et tourisme.

Il y a un total de 81 citoyens présents à cette consultation.

1. OUVERTURE

[1] L'assemblée de consultation publique débute à 18 h. L'ordre du jour est présenté comme suit :

[2]

Présentation - Modification du règlement de zonage et modification du règlement relatif au PIIA (environ 15 min)

Introduction;

Historique du projet et situation initiale;

Processus de consultation et d'analyse;

Survol des zones;

Analyse quantitative de la ressource en eau potable;

Sécurité routière et aménagement sur la 202;

Corridor piétonnier et connectivité active;

Arbres matures sur le site et aménagements verts;

Fonctionnement des ateliers participatifs.

Ateliers participatifs (environ 60 min)
Typologies et stratégies de développement
Protection des ressources en eau potable
Développement durable
Sécurité et circulation routière

Période de questions (environ 60 min)

2. PRÉSENTATION DU PROJET DE RÈGLEMENT N° 448-22 VISANT À MODIFIER LE RÈGLEMENT DE ZONAGE N° 382-19 TEL QUE MODIFIÉ ET DU PROJET DE RÈGLEMENT N° 454-22 VISANT À MODIFIER LE RÈGLEMENT N° 385-19

- [3] La directrice de l'aménagement et du développement débute la présentation sur les projets de modifications règlementaires aux règlements suivants :
- 385-19 relatif au PIIA;
 - 382-19, afin de modifier la zone R-4.
- [4] La présentation est jointe au présent document en annexe. Dans cette présentation, la directrice de l'aménagement et du développement décline les particularités des deux projets de modifications règlementaires ainsi que les dispositions et les zones visées.
- [5] Les citoyens présents sont ensuite invités à participer à quatre ateliers participatifs organisés au sujet des quatre thématiques principales relevées lors des dernières activités de consultation.
- [6] À la suite de plusieurs commentaires entendus lors du premier atelier participatif et de concert avec les citoyens présents ainsi que le conseil municipal, l'administration décide de passer directement à la période de questions. Cette période débute approximativement à 19 h et se termine aux alentours de 21 h.

3. SOMMAIRE DES QUESTIONS ET DES COMMENTAIRES DES CITOYENS

- [7] Élisabeth Fournier demande ce que la Ville compte faire pour le manque de places à l'école de la Clé-des-champs et si l'école peut accueillir un second étage ou non. Le maire répond que l'augmentation de population générée par le développement va certainement permettre de démontrer la nécessité d'agrandir l'école. Pour l'ajout d'un deuxième étage, il faut se renseigner auprès de La Commission scolaire.
- [8] Karine Beauchemin se présente en tant que secrétaire de l'école de la Clé-des-champs. Elle commente la dernière question en ajoutant que la Ville n'a pas d'autorité sur les transferts forcés que subissent certains élèves présentement ni sur si l'école sera agrandie ou non. Elle ajoute qu'il y aura une roulotte devant l'école

avant qu'elle soit agrandie et que présentement les classes à l'école de la Clé-des-champs ne sont pas pleines, mais que certains élèves se font tout de même transférer dans d'autres municipalités. Avec la construction du nouveau projet domiciliaire, elle craint que l'arrivée de nouveaux enfants vont pénaliser les élèves qui sont plus éloignés du noyau villageois et qu'ils subiront à leur tour un transfert forcé. Le maire répond que nous allons tenter de communiquer avec les différentes autorités dans le domaine, afin de valider les informations et mieux comprendre la réalité à l'école de la Clé-des-champs.

[9] Mme Racine, également enseignante, ajoute aux derniers commentaires que les secteurs et les transferts forcés sont ajustés tous les cinq ans. Avec la nouvelle école à Cowansville, il sera difficile d'assurer des places à l'école de la Clé-des-champs pour les enfants éloignés du village. Le maire répond que nous prenons bonne note de ces informations importantes.

[10] Diane Cormier commente le projet en disant que la densification c'est pour éviter que les gens utilisent l'automobile pour aller travailler. Elle ajoute qu'il n'y a pas d'emploi à Dunham et que, ainsi, il n'est pas logique de faire un développement résidentiel parce que les nouveaux résidents iront travailler à Cowansville. Elle demande également qu'une voie de contournement soit construite pour améliorer la sécurité sur la rue Principale et la 202. Finalement, elle demande pourquoi il faut développer Dunham. Le maire répond qu'il y a des emplois à Dunham et que le développement assure la vitalité de notre village. La directrice de l'aménagement et du développement ajoute que l'objectif n'est pas de défendre le projet proposé par le promoteur, mais bien de bonifier les modifications règlementaires proposées.

[11] Jean-Philippe Vermette demande pourquoi faire ce projet maintenant et il relève plusieurs enjeux : manque d'eau, sécurité sur la rue Principale et la 202 et support des différentes infrastructures. Il demande qui a payé l'étude sur l'approvisionnement en eau potable. La directrice de l'aménagement et du développement répond que c'est la Ville qui a payé l'étude, parce que l'objectif n'était pas seulement de valider le rechargement de la nappe phréatique du terrain du vignoble du Centaure, mais également des zones avoisinantes. Ceci permet de quantifier la disponibilité de l'eau potable pour un plus grand territoire.

M. Vermette demande s'il est possible de faire un moratoire pour le projet domiciliaire. La directrice de l'aménagement et du développement répond que non parce que nous sommes présentement en processus de modification règlementaire. Elle ajoute que le conseil municipal est présent sur place et qu'ils entendent toutes les préoccupations relevées par les citoyens. Un délai supplémentaire pourrait être accordé avant la modification règlementaire, cette décision est entre les mains du conseil.

[12] Michel Chevalier relève les enjeux d'approvisionnement en eau potable et de la sécurité sur la rue Principale et la route 202. Il demande s'il est possible de règlementer l'aspect architectural des futures résidences. Il demande également si le trottoir, entre le village et le parc de l'Envol, sera construit prochainement. La directrice de l'aménagement et du développement répond que le caractère architectural des bâtiments sera règlementé par le biais du règlement relatif au PIIA.

Elle ajoute que le projet de lien entre le village et le parc est encore en branle et qu'une demande de subvention a été déposée au MTQ.

- [13] Une citoyenne demande pourquoi l'étude sur la disponibilité de l'eau potable a été faite au printemps. La directrice de l'aménagement et du développement répond que le printemps correspondait à la période à laquelle nous avons besoin de l'étude. Nous n'aurions pas pu avancer les projets de modifications règlementaires sans les résultats de cette étude. L'hydrologue n'a pas soulevé la période printanière comme étant un biais potentiel à l'étude. Cependant, elle ajoute qu'une deuxième étude sera effectuée afin de valider les résultats de cette première étude.
- [14] Marie-Pier Fortin cite le rapport d'évaluation du potentiel d'alimentation en eau souterraine du territoire : les sécheresses se feront sentir sur les vieux puits du territoire. La directrice de l'aménagement et du développement répond que, effectivement, les vieux puits sont habituellement moins profonds, donc, plus sensibles aux variations de la nappe phréatique. L'hydrologue n'a pas relevé de situation inquiétante et un suivi piézométrique sera effectué à trois endroits différents au cœur du village afin de voir comment réagit la nappe. Elle ajoute également qu'une deuxième étude sera effectuée afin de valider les résultats de cette première étude.
- [15] Diane Cormier veut rectifier ce que la directrice de l'aménagement et du développement a dit, il y a toujours un moratoire lors d'un processus de modification règlementaire. La directrice de l'aménagement et du développement répond que l'on nomme cela un effet de gel parce que la construction du projet n'a pas débuté et que nous sommes présentement dans le processus de consultation pour des modifications règlementaires. Mme Cormier demande que la Ville remette les processus de consultation à zéro pour que les citoyens puissent demander un moratoire, parce que lorsque la Ville avait fait une consultation pour le plan d'urbanisme, c'était pendant la pandémie et, ainsi, personne ne pouvait y être. De plus, elle ajoute que les deux dernières consultations étaient pendant les vacances d'été et que, donc, personne ne pouvait également y être. Le maire répond que la consultation relative au plan d'urbanisme s'est déroulée en 2019, donc avant la pandémie et qu'il y avait une centaine de personnes présentes à cette rencontre. Le maire répond que la saison estivale correspondait à la période à laquelle nous avons besoin de débiter le processus de consultation.
- [16] Un citoyen demande pourquoi la Ville veut faire un développement résidentiel sans être certaine qu'il y a assez d'eau potable dans la nappe phréatique. La directrice de l'aménagement et du développement répond que l'hydrologue n'a pas relevé de situation inquiétante et qu'un suivi piézométrique sera effectué à trois endroits différents au cœur du village afin de voir comment réagit la nappe. Elle ajoute également qu'une deuxième étude sera effectuée afin de valider les résultats de la première étude.
- [17] Pascal Tremblay demande si la seule raison pour faire ce développement c'est d'amener plus de travailleurs et remplir les coffres de la Ville. Il ajoute que les citoyens veulent que Dunham reste un village.

- [18] Élise Cardinal commente le projet en disant qu'elle est en accord avec tous les commentaires et préoccupations qui ont été soulevés. Elle ajoute en disant que les gens sont en panique en raison des enjeux nommés précédemment : sécurité des usagers de la route, pas d'épicerie, l'école qui déborde, etc. Elle propose de trouver un agriculteur qui voudrait cultiver la terre. Elle demande pourquoi ce projet et pourquoi le comité consultatif en urbanisme n'a pas soulevé tous ces enjeux. La directrice de l'aménagement et du développement rappelle que le vignoble est présentement en droit acquis et en zone blanche. Le futur propriétaire du terrain a un droit de construction.
- [19] Mélissa Hébert commente le projet en disant qu'elle est en accord avec tous les enjeux collectifs mentionnés par les autres citoyens. Pour être en mesure d'accueillir d'autres familles, elle propose que la Ville travaille de concert avec la CPTAQ afin d'autoriser l'ajout de logements sur les terres agricoles.
- [20] Karine Beauchemin demande l'arrêt des procédures de modifications règlementaires, afin d'attendre les prochains secteurs scolaires pour mieux évaluer les places disponibles à l'école de la Clé-des-champs.
- [21] Karine Gagné propose d'arrêter d'autoriser la location à court terme au secteur du lac Selby, afin de répondre à la pénurie de logements.
- [22] Jean-Philippe Vermette demande à la directrice de l'aménagement et du développement quels sont les recours des citoyens pour s'assurer que le projet proposé ne soit pas adopté par le conseil. Cette dernière réitère que, comme nous sommes en processus de consultation pour des modifications règlementaires, il y a déjà présentement un effet de gel. Elle ajoute que le conseil municipal est présent sur place et qu'ils entendent toutes les préoccupations relevées par les citoyens. Un délai supplémentaire pourrait être accordé avant la modification règlementaire, cette décision est entre les mains du conseil.
- [23] Diane Cormier commente en disant que le processus de consultation n'est pas valide parce qu'aucun citoyen ne pouvait assister aux dernières consultations en raison de la période des vacances. De ce fait, elle demande que la Ville remette les processus de consultation à zéro pour que les citoyens puissent demander un moratoire ou un référendum. La directrice de l'aménagement et du développement réitère que, comme nous sommes en processus de consultation pour des modifications règlementaires, il y a déjà présentement un effet de gel. Elle ajoute que le conseil municipal est présent sur place et qu'ils entendent toutes les préoccupations relevées par les citoyens. Un délai supplémentaire pourrait être accordé avant la modification règlementaire, cette décision est entre les mains du conseil.
- [24] M. Boulais, propriétaire du Vignoble du Centaure, mentionne qu'il n'était plus possible de cultiver la terre en raison de la proximité des résidences. Les lois et règlements environnementaux interdisent l'épandage de produits à une certaine distance des résidences. Ce dernier ajoute qu'il ne croit pas que le projet, qui sera certainement construit en plusieurs années, va dénaturer le cachet de Dunham.

- [25] Maude Ménard-Dunn ajoute que le meilleur moyen de se transporter, c'est le transport actif. Cependant, elle a peur que ses enfants marchent jusqu'à l'école à cause du manque de mesures d'apaisement sur la route. Elle propose que le terrain reste en usage agricole.
- [26] Michel Chevalier demande comment la Ville compte faire l'intersection du nouveau projet sur la route 202 et régler l'architecture des résidences. La directrice de l'aménagement et du développement répète que le caractère architectural des bâtiments sera réglé par le biais du règlement relatif au PIIA. Elle ajoute qu'une étude de circulation sur la 202 devra être réalisée et déposée au MTQ. De cette étude, seront identifiées les interventions à faire à ce niveau.
- [27] Mme Florencia Saravia, conseillère du District 4, rappelle que le conseil municipal entend les citoyens et les préoccupations qu'ils soulèvent. Elle ajoute que la Ville a une belle opportunité entre les mains et que la présente rencontre permet aux citoyens présents de faire des propositions précises.
- [28] Jean-Philippe Vermette propose d'ouvrir un référendum et attendre la deuxième étude sur le potentiel d'alimentation en eau souterraine du territoire. Il demande également qui payera pour les puits qui manqueront d'eau en raison du développement domiciliaire.
- [29] Pascal Tremblay propose de couper la poire en deux afin que le développement domiciliaire dénombre 40 portes au maximum et de faire du reste du terrain une aire protégée.
- [30] Marie-Pier Fortin propose de faire un référendum parce que le conseil municipal ne peut pas porter cette décision à eux seuls.
- [31] Un citoyen demande si la Ville est pressée dans le temps pour effectuer les modifications réglementaires. Il mentionne également que le cachet de Dunham ce n'est pas juste la rue Principale. La directrice de l'aménagement et du développement rappelle que le vignoble est présentement en droit acquis et en zone blanche. Le futur propriétaire du terrain a un droit de construction et il y a un aspect légal à tenir en compte.
- [32] Élise Cardinal propose de faire de l'agriculture sur le terrain, ou un jardin collectif, et dix portes au maximum. Elle demande également pourquoi la Ville n'achète pas le terrain. Le maire répond que nous prenons bonne note de ces propositions et que la Ville n'a pas les capacités financières pour faire l'acquisition du terrain.
- [33] Un citoyen demande s'il sera possible de régler l'implantation des bâtiments sur les terrains. La directrice de l'aménagement et du développement répond que oui, notamment avec le règlement de zonage.
- [34] Maude Ménard-Dunn ajoute qu'un projet de jardin collectif et de CPE c'est emballant pour une ville comme Dunham.

- [35] Un citoyen questionne la Ville pour savoir si le projet a déjà obtenu des autorisations pour la construction du développement résidentiel. La directrice de l'aménagement et du développement répond que non, il n'y a aucun permis émis pour le projet.
- [36] M. Boulais, propriétaire du Vignoble du Centaure, ajoute qu'une autorisation lui a été donnée pour le lotissement de 36 terrains. La directrice de l'aménagement et du développement répond que non et rappelle qu'il n'y a aucun permis émis pour le projet.
- [37] Commentaire écrit : Je vous demande un référendum et merci d'écouter vos citoyens.
- [38] Commentaires écrit : Bonjour, selon moi, la solution de tous les enjeux réside dans la diminution du nombre de portes à une densité similaire au Domaine Beaux-Rêves, c'est-à-dire des maisons unifamiliales seulement. Oui la densification, mais seulement dans les milieux urbains et non ruraux.
- [39] Commentaire écrit : Aider la Brasserie Dunham à optimiser son utilisation en eau.
- [40] Commentaire écrit : Pas de multilogement et attendre la deuxième étude sur la disponibilité de l'eau potable.
- [41] Commentaire écrit : Attendre les résultats sur la disponibilité de l'eau potable.
- [42] Commentaire écrit : Le conseil municipal, qui représente les citoyens, devrait tenir un référendum sur le projet. Ensuite, refaire des consultations et tenir plus informés les citoyens.
- [43] Commentaire écrit : La Ville devrait racheter le terrain pour avoir le contrôle sur l'utilisation de cet espace afin de garder l'identité rurale et agricole à laquelle les citoyens de Dunham aspirent.
- [44] Commentaire par courriel : Je suis 100% pour le projet, je trouve ça primordial qu'une mixité de typologie s'implante sur ce terrain, qu'on rentabilise les infrastructures d'égouts qui pourrait être prolongées à cet endroit, qu'on permette à plus de gens de vivre dans notre beau village de Dunham, qu'on ait plus d'offres de logement et les logements plus abordables, qu'on permette au promoteur futur de faire de l'argent, GO! C'est quoi le problème avec faire de l'argent? Les enjeux sont présents, comme dans toutes les municipalités (école, eau, sécurité, etc) je me suis présenté hier justement pour "brainstormer" des idées. Sérieux, il faut arrêter ça... Les citoyens ont répété toute la soirée les mêmes enjeux, questionnements, opinions, etc.... Comme aux deux dernières rencontres de ce que j'ai lu dans les rapports disponibles sur votre site web. C'était censé être la deuxième partie, mais vous avez succombé à ceux qui parlent plus fort... et on n'a pas pu faire vos ateliers... Je suis convaincu que ceux qui sont pour le projet ou qui sont indifférents ne se sont pas présentés hier et je comprends maintenant... c'est un peu une perte de temps. Je n'étais pas du tout à l'aise de donner mon opinion positive envers le projet quand la plupart des gens présents étaient en état de panique. Heureusement, parmi les commentaires, il a eu quelques bonnes idées : laisser les gens avec des terrains agricoles faire de la location genre créer des logements dans

leur maison je crois qu'elle voulait dire (même si ce n'est pas de votre essor je crois que vous pouvez aider), créer un jardin communautaire, réduire le nombre d'unité, enlever le droit de location à court terme au lac Selby pour augmenter le nombre de logements en location à long terme. Si vous permettez un référendum, il n'y aura pas de fin et vous allez faire fuir le promoteur... Les gens qui ont parlé au micro hier sont contre un projet qui n'est même pas encore défini. Le but de la réunion était aussi de RÉDUIRE le nombre d'unités, ont-ils même écouté la présentation ? Il me semble que c'est clair, le terrain est zoné blanc, le promoteur présente un projet qui respecte la vision de Dunham, vous organiser des rencontres pour récolter nos idées et opinions (chose, j'imagine, que vous n'êtes pas obligé de faire) pourquoi reculer en arrière ou stopper le projet.

4. CLÔTURE DE LA RÉUNION

[45] L'assemblée de consultation publique se termine à 21 h.

FAIT A DUNHAM, CE 12 OCTOBRE 2022.

**Andréanne Godbout,
Directrice de l'aménagement et du développement**

p.j. Présentation PowerPoint