

**Communauté de Wellington**

**Plan d'aménagement officiel  
(révisé)**

**Février 2013**

**Version finale**

## TABLE DES MATIÈRES

<b>1.0 INTRODUCTION .....</b>	<b>1</b>
<b>1.1 Avant-propos .....</b>	<b>1</b>
<b>1.2 Raison d'être du plan officiel .....</b>	<b>1</b>
<b>1.3 Aire visée par la planification .....</b>	<b>2</b>
<b>1.4 Autorité juridique .....</b>	<b>2</b>
<b>1.5 Révision du plan officiel .....</b>	<b>2</b>
<b>1.6 Démarche .....</b>	<b>2</b>
<b>1.7 Contenu .....</b>	<b>2</b>
<b>2.0 LA COMMUNAUTÉ DE WELLINGTON .....</b>	<b>4</b>
<b>2.1 Contexte historique .....</b>	<b>4</b>
<b>2.2 Lieu et emplacement .....</b>	<b>4</b>
<b>CARTE – CONTEXTE RÉGIONAL .....</b>	<b>5</b>
<b>2.3 Analyse démographique .....</b>	<b>6</b>
<b>2.4 Développement – tendances et prévisions.....</b>	<b>7</b>
<b>2.5 Aménagement actuel du territoire .....</b>	<b>8</b>
<b>CARTE – AMÉNAGEMENT ACTUEL .....</b>	<b>9</b>
<b>2.6 Transport/Voies de communication .....</b>	<b>11</b>
<b>2.7 Services municipaux .....</b>	<b>11</b>
<b>2.7.1 Protection contre les incendies .....</b>	<b>11</b>
<b>2.7.2 Service de police .....</b>	<b>11</b>
<b>2.7.3 Égouts.....</b>	<b>12</b>
<b>2.8 Loisirs et parcs .....</b>	<b>12</b>
<b>2.9 Infrastructure institutionnelle .....</b>	<b>13</b>
<b>3.0 DÉVELOPPEMENT PROJETÉ – BUTS.....</b>	<b>15</b>
<b>3.1 Introduction.....</b>	<b>15</b>
<b>3.2 Buts.....</b>	<b>15</b>
<b>3.2.1 Généralités .....</b>	<b>15</b>
<b>3.2.2 Du point de vue social.....</b>	<b>15</b>
<b>3.2.3 Du point de vue économique.....</b>	<b>15</b>
<b>3.2.4 Du point de vue physique .....</b>	<b>15</b>
<b>3.4.5 Du point de vue environnemental .....</b>	<b>15</b>

<b>4.0</b>	<b>OBJECTIFS, POLITIQUES ET ACTIONS.....</b>	<b>16</b>
4.1	Introduction.....	16
4.2	Développement résidentiel .....	16
4.3	Développement commercial .....	19
4.4	Développement de l'industrie légère.....	21
4.5	Transport, voies de communication.....	22
4.6	Services municipaux .....	24
4.7	Loisirs et parcs .....	25
4.8	Agriculture.....	27
4.9	Institutions .....	28
4.10	Environnement.....	29
4.11	Développement de la communauté (expansion).....	31
<b>5.0</b>	<b>AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE – GÉNÉRALITÉS .....</b>	<b>34</b>
<b>6.0</b>	<b>MISE EN ŒUVRE ET RÉGIE .....</b>	<b>35</b>
6.1	Règlements de zonage.....	35
6.2	Approbations ayant trait au développement et au lotissement.....	35
6.3	Respect et application des règlements.....	36
6.4	Budgets d'investissement et de fonctionnement .....	36
6.5	Modifications aux règlements de zonage et de lotissement.....	36
6.6	Règlements.....	36
6.7	Ententes de développement.....	36
6.8	Processus d'appel.....	37
6.9	Révision périodique du Plan .....	37
	<b>CARTE – AMÉNAGEMENT PROJETÉ .....</b>	<b>37</b>

## **1.0 INTRODUCTION**

### **1.1 Avant-propos**

Ce document, y compris toutes ses annexes ou modifications, constitue le Plan d'aménagement officiel de la communauté de Wellington. Il remplace le Plan d'aménagement officiel établi en 2003.

Le présent document constitue un plan révisé en bonne et due forme et a force de loi. Le présent document est essentiellement le même que celui de 2003, révisé et mis à jour.

Depuis l'établissement du plan d'aménagement en 2003, la communauté a connu des progrès importants sur bien des fronts, qui mettent en évidence l'excellent travail du comité de planification précédent. Parmi les réalisations projetées dans le document original de 2003, on note entre autres,

- Le projet de développement du parc des Vieux-Moulins et de l'Étang Barlow.
- La construction d'un nouveau centre Vanier.
- L'agrandissement important du bassin d'épuration desservant la communauté.
- Le nouveau développement résidentiel le long du chemin de Mont-Carmel.
- Le remplacement du pont sur le chemin Mill.

### **1.2 Raison d'être du plan d'aménagement officiel**

Le Plan d'aménagement officiel de Wellington constitue un énoncé formel des buts, objectifs, politiques et actions approuvés par le Conseil communautaire au sujet de la nature, de la portée et du concept de lotissement et d'aménagement du territoire sis dans les limites de la communauté d'ici à 2028.

Les buts de la communauté, mis de l'avant dans le Plan, donnent la direction d'ensemble par rapport aux politiques, tandis que les objectifs et politiques tiennent compte d'outils et d'enjeux spécifiques. Les actions sont des constats d'initiatives ou de directives particulières à entreprendre afin de mettre en œuvre les politiques et les objectifs du Plan.

Le Plan d'aménagement officiel sert de guide au développement physique, social et économique de la communauté. Il procure ainsi un cadre stratégique pour l'établissement des règlements de développement de la communauté de Wellington et des directives spécifiques dont le Conseil doit tenir compte dans ses actions liées aux initiatives de développement économique, aux travaux publics, aux programmes sociaux, aux services municipaux, aux normes environnementales et à la gestion budgétaire.

### **1.3 Territoire visé par le plan d'aménagement**

Le Plan d'aménagement officiel englobe toute la superficie comprise en-deçà des lignes de démarcation juridique de la communauté de Wellington. Cela dit, le plan d'aménagement tient également compte des liens que la Communauté entretient avec les municipalités adjacentes, de même qu'avec la région et la province dans leur ensemble.

### **1.4 Autorité juridique**

La communauté de Wellington tire son autorité principalement de la *Planning Act* (Loi sur l'aménagement du territoire) et de la *Municipalities Act* (Loi sur les municipalités). La *Planning Act* habilite le Conseil à nommer un Comité de planification, à adopter un plan d'aménagement officiel et par la suite, à adopter des règlements régissant l'aménagement et le développement du territoire. La *Municipalities Act* habilite le Conseil à établir d'autres règlements ou à mettre en œuvre des programmes et des stratégies facilitant la mise en œuvre d'autres aspects du Plan d'aménagement officiel.

### **1.5 Révision du Plan d'aménagement officiel**

Le Plan d'aménagement officiel guidera le développement physique, social et économique de Wellington d'ici 2028. L'on surveillera le plan de près sur une base continue afin de s'assurer qu'il demeure pertinent malgré les circonstances évolutives. On procédera à une révision formelle du plan tous les cinq ans, à compter de 2018.

### **1.6 Démarche**

Le Conseil communautaire de Wellington a nommé en octobre 2011 un Comité de planification chargé de préparer et de recommander le contenu d'un plan d'aménagement officiel révisé. Pendant douze mois environ, le Comité de planification a examiné, avec l'aide d'un consultant, diverses études préliminaires, le plan d'aménagement ainsi que les règlements actuels et a mis à jour une liste de cartes. Le Comité de planification était composé de Donnie Arsenault, Carol Gallant, Edgar Arsenault et Frank Arsenault. Gilles Painchaud en sa qualité de président du comité, a appuyé à la fois le comité et le consultant.

### **1.7 Contenu du plan**

La *Planning Act* (Loi sur l'aménagement du territoire), R.S.P.E.I., 1988 Cap P8. prescrit que tout plan d'aménagement officiel renferme les éléments suivants :

- Les objectifs d'ordre économique, physique, social et environnemental;
- Les politiques ayant trait à l'aménagement projeté du territoire, de sa gestion et de son

- développement, en-deçà d'une période précise ne dépassant pas quinze ans;
- Des propositions ayant trait à sa mise en œuvre, son administration et sa révision périodique, ainsi que la portée de la réalisation de ses objectifs.

Le présent document contient six sections, soit :

1. Introduction;
2. La communauté de Wellington;
3. Buts visés par le développement projeté;
4. Objectifs, politiques et actions;
5. Plan d'aménagement général;
6. Mise en œuvre.

La première section traite de la raison d'être, de la portée et du cadre législatif du plan d'aménagement officiel. La deuxième section résume le contenu des études préliminaires et décrit la communauté sur les plans physique, social et économique. La troisième section dresse les grandes lignes des moyens que la communauté souhaite prendre pour réaliser le développement projeté. La quatrième section constitue l'essence du document, énonce les objectifs, politiques et les actions à entreprendre pour chacun des thèmes. La cinquième section comprend le plan d'aménagement général. La sixième et dernière section décrit le processus d'administration et de mise en œuvre du Plan d'aménagement officiel et des Règlements liés au développement.

## **2.0 LA COMMUNAUTÉ DE WELLINGTON**

### **2.1 Contexte historique**

Bien avant que les colons ne s'établissent dans la région de Wellington, les Mi'kmaq y vivaient, parcourant les forêts et les marais de la région depuis des temps immémoriaux. Avant l'arrivée des colons européens, on y trouvait des campements temporaires ou permanents, selon les activités hivernales et estivales, typiques des tribus autochtones.

Les premiers résidents européens de la région où se trouve Wellington furent John Barlow, son épouse et leur fils William, ainsi qu'une famille de Campbell. Ils nommèrent la région Wellington en l'honneur du duc du même nom. Venus de Grande-Bretagne en 1832, ils étaient parmi les quelque centaines de pionniers venus s'établir à l'île depuis l'Écosse et l'Angleterre, durant la première moitié du 19<sup>e</sup> siècle. Aujourd'hui, les cinquième et sixième générations de descendants de ces premiers colons habitent encore à Wellington.

Avec l'arrivée de ces colons et de leurs voisins Arsenault, Poirier et Gaudet, les campements autochtones eurent tôt fait de disparaître.

Après avoir construit leur maison, les Barlow érigèrent trois moulins près de la rivière Ellis; l'un pour filer la laine, l'autre pour moudre le grain et le transformer en farine et le troisième pour scier le bois. Une roue à aubes installée sur la rivière procurait l'énergie nécessaire à faire fonctionner les trois moulins.

Avec la construction d'autres maisons et de boutiques d'artisans, destinées à répondre aux besoins des nouveaux employés des moulins, le village prit de l'ampleur. Dans la seconde moitié du 19<sup>e</sup> siècle, Wellington érigea une station pour répondre aux besoins du chemin de fer construit dans le comté de Prince. Ce bâtiment contribua à la popularité du village, grâce au rôle de la gare qui permit des liaisons ferroviaires confortables, rapides et fréquentes avec le reste du pays. La gare demeura en opération jusqu'en 1973, et on démantela le chemin de fer en 1990.

La construction de bons chemins se fit attendre jusqu'après la Seconde Guerre mondiale, où l'on construisit un réseau routier convenable pour le transport à l'année. Toutefois, l'industrie locale commença à connaître un déclin à cause de l'amélioration du réseau routier et le nombre grandissant de propriétaires d'automobiles et de camions. Ainsi, les usines, moulins et briqueteries d'antan disparurent.

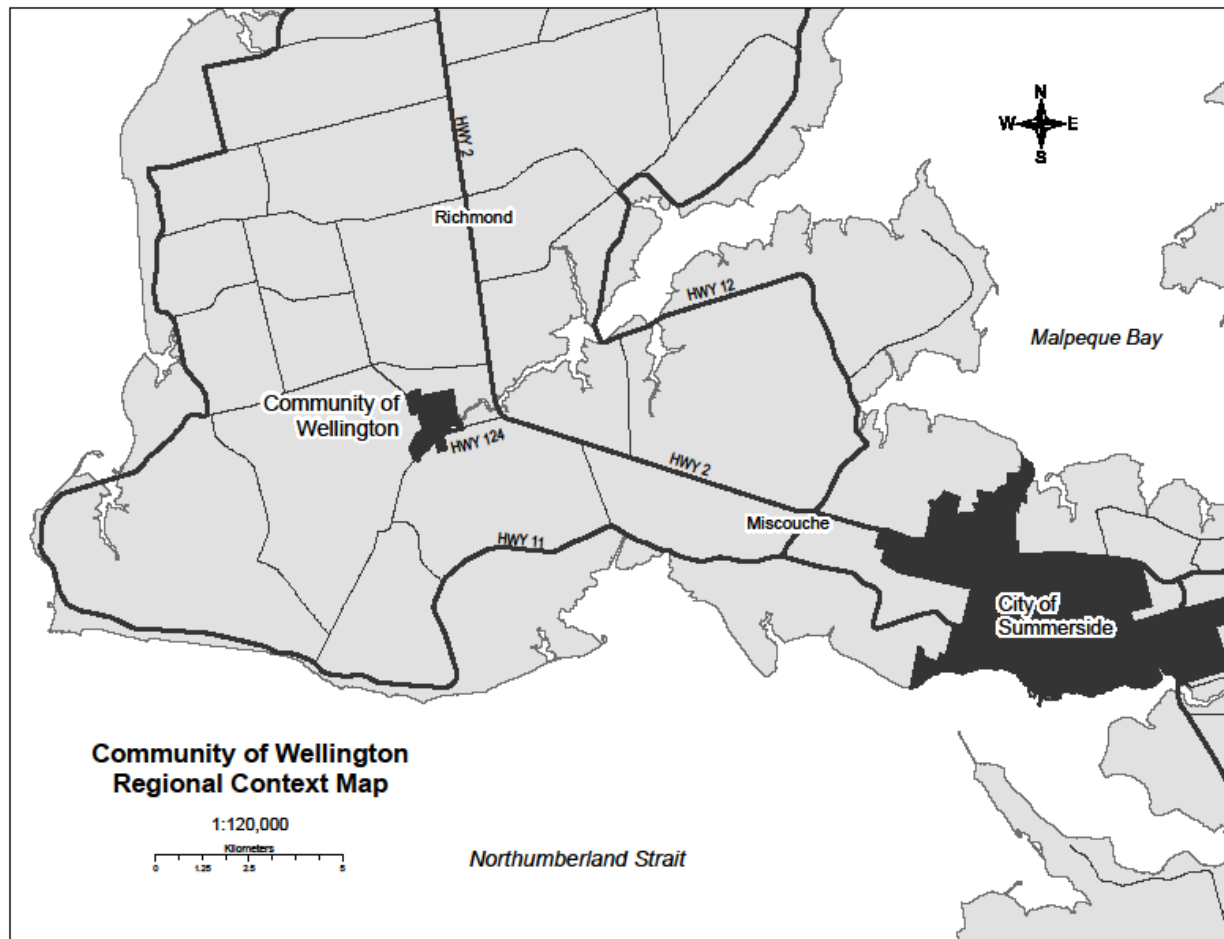
De nos jours, Wellington constitue un centre régional fournissant commerces, services et culture aux localités de la région.

### **2.2 Situation et emplacement**

Wellington est situé le long de la route n° 124, à la sortie de la route n° 2, à vingt kilomètres à l'ouest de Summerside.

Le pont de la Confédération, à Borden-Carleton se trouve à 47 kilomètres de Wellington.

Wellington se trouve dans un sous-bassin de la rivière Grand. Les terres autour de Wellington sont généralement humides et de fertilité naturellement faible. Cet état de choses ne favorise pas la production agricole.



L'étang Barlow est une caractéristique unique de Wellington. Il s'agit d'un étang artificiel créé en 1859 dans le cadre de l'établissement d'un moulin à moudre le grain et d'un moulin à bois. On en a fait un ruisseau puis plus tard on l'a réaménagé en étang. L'étang est un élément culturel important de la communauté et est co-administré par la Division de la faune aquatique et terrestre et du ministère des Pêches, de l'Aquaculture et du Développement rural de l'Î.-P.-É. On a approfondi le bassin afin d'en améliorer la pêche sportive à la truite. On a également amélioré le parc des Vieux-Moulins en 2006. Cela a donné comme résultat un parc magnifique dont jouissent à l'année les résidents et visiteurs.



### **2.3 Analyse démographique**

Entre 1996 et 2001 les recensements ont indiqué un déclin de la population de la Communauté de Wellington de 10,5 %. En 1996, Wellington comptait 427 résidents par comparaison à 382 en 2001. Toutefois, durant la même période, la population a augmenté de 0,5 % dans le reste de la province. Selon le recensement de 2011, la population de Wellington se chiffrait à 409 résidents par comparaison à 401 en 2006, soit une augmentation de 2 %. Il importe de noter que la répartition démographique compte près de 60 % des résidents dans la tranche d'âge des 45 ans et plus, ce qui est comparable aux statistiques des régions avoisinantes. On prévoit que la tendance se maintiendra dans les dix prochaines années à tout le moins. Cela nous porte à conclure que la demande de logements pour personnes âgées va s'accroître pendant encore de longues années.

Au cours de la dernière décennie, un nombre important de personnes âgées ont vendu leur propriété pour aller s'installer à l'extérieur de la région Évangeline. La plupart d'entre elles résident à l'heure actuelle dans des logements locatifs de la région de Summerside. S'ils en avaient le choix, nombre sont ceux et celles qui préféreraient rester dans leur communauté; toutefois ils ont de la difficulté à trouver un logement qui convienne à leurs besoins. Comme la communauté de Wellington dispose de tous les services à la portée de la main, elle dispose d'un énorme potentiel si elle pouvait répondre aux besoins en logement tant des anglophones que des francophones.

Le tableau ci-dessous illustre la répartition démographique de la population de Wellington en 2011 :

Âge	Sexe masculin	Sexe féminin	Total
0-14 ans	25	30	55
15-24 ans	15	20	35
25-34 ans	20	15	40
35-44 ans	25	20	45
45-54 ans	25	20	50
55-64 ans	35	40	75
65-79 ans	35	35	65
80 ans et plus	15	35	50
Total tous âges confondus	195	215	410
Âge moyen	51.0	54.7	52.9

Source : Statistique Canada, recensement de 2011

Nota : Statistique Canada arrondit les nombres à l'unité de cinq la plus près.

## 2.4 Développement – tendances et prévisions

La communauté de Wellington est perçue par les collectivités avoisinantes comme un centre régional commercial, culturel et de services. L'établissement d'Accès Î.-P.-É. et du centre d'action rurale au sein de la communauté démontrent son importance à titre de centre régional.

Étant donné qu'elle constitue un centre régional de prestation de services, Wellington accueille un nombre important de personnes qui se prévalent de ses services. Bien que cela contribue à l'économie locale par l'achat de produits sur place, la présence de ces personnes met à l'épreuve la capacité de l'infrastructure municipale. À titre d'exemple, la circulation automobile accrue fait en sorte d'user beaucoup plus rapidement l'infrastructure routière et pose un défi de circulation.

Wellington ne dispose que de très peu de terres aménageables, car la majorité des terres à lotir ont soit déjà été aménagées ou soit qu'elles n'offrent qu'un nombre minimal d'options pouvant se prêter au développement.

## **2.5 Aménagement actuel du territoire**

On a procédé à un relevé de l'utilisation des terres lors de la révision du plan de 2003; vous trouverez en annexe un plan général d'aménagement du territoire révisé.

La majorité des propriétés aménagées de Wellington le sont à des fins résidentielles, quoique le taux de développement résidentiel de la communauté ait été relativement bas. Dans les dix années entre 2003 et 2013, on compte seize projets de construction domiciliaire.

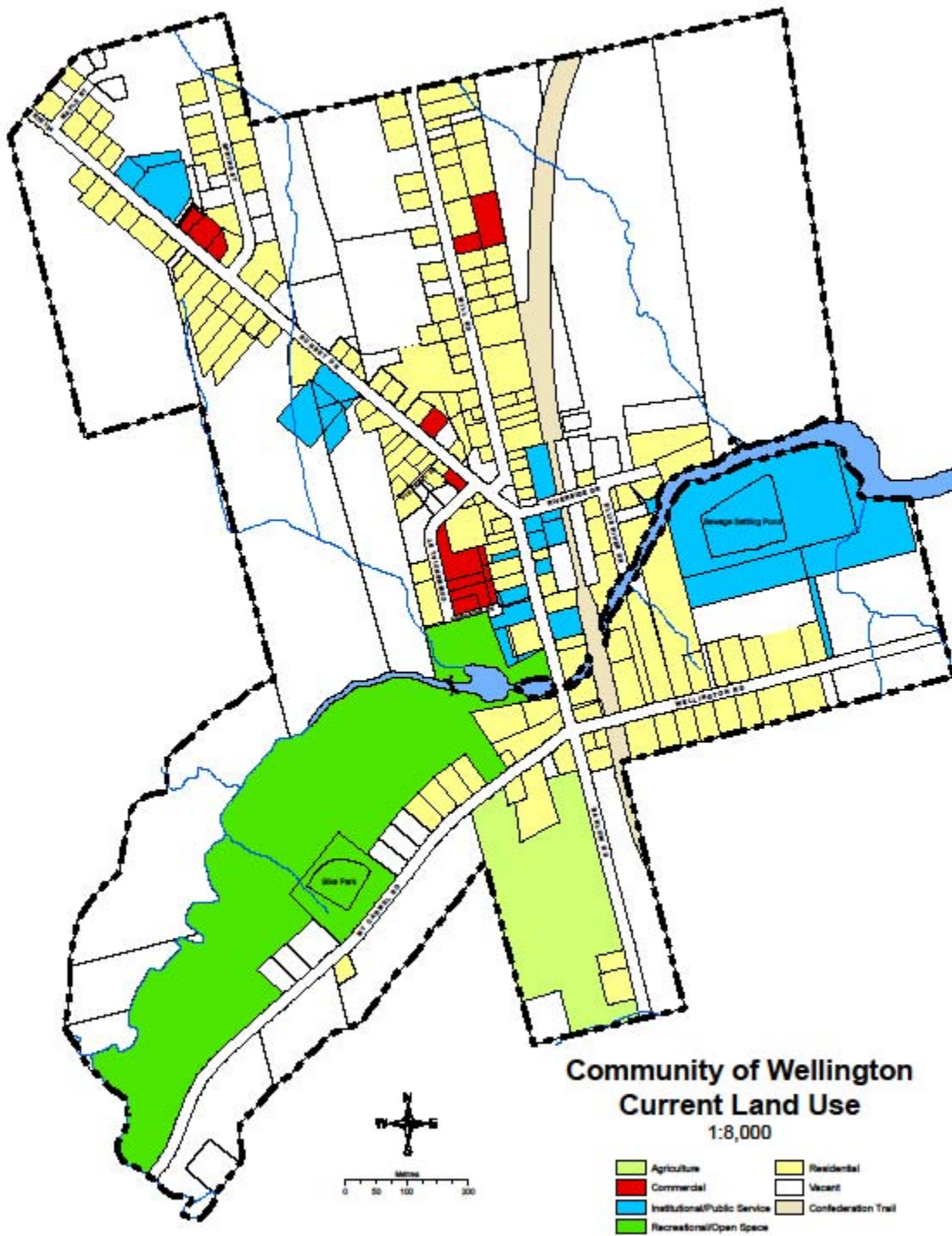
Le recensement de 2011 indique que Wellington compte 177 logements occupés. La majorité, soit 169 constituent des maisons unifamiliales. La Coopérative d'habitation Gabriel compte 6 unités coopératives logeant des familles à revenu modeste. PEI Housing offre 36 appartements pour personnes âgées. La coopérative Le Chez-Nous Ltée procure des soins communautaires à des aînés semi-autonomes n'exigeant qu'un minimum de soins. En tout, Le Chez-Nous peut loger 35 résidents.

Le sentier de la Confédération traverse la communauté. Le sentier offre un endroit agréable pour la marche au printemps, en été et à l'automne. En hiver, il sert de sentier de motoneige. L'aménagement du sentier de la Confédération a accru l'espace de loisirs de la communauté.

Il n'existe qu'une seule propriété de type agricole dans la communauté.

Les institutions et commerces sont situés au centre de la communauté. La proximité des locaux abritant l'administration communautaire, Accès Î.-P.-É., les commerces de biens, les institutions bancaires, le bureau de poste et les services récréatifs font du centre de la communauté un lieu grouillant d'activité et un lieu de rassemblement important. Tous ces services se trouvent à distance de marche les uns des autres, ce qui exige l'établissement d'un réseau d'accès pédestre bien situé.

Communauté de Wellington – aménagement actuel du territoire



La communauté compte 48 commerces, bureaux gouvernementaux et associations. La liste comprend :

Acadian Lawn Care		
Access Î.-P.-É.	Ministère des Forêts et de l'Agriculture, Division de la faune aquatique et terrestre	Légion royale Canadienne succ. 17
Caisse populaire Évangéline-Central Ltée	Frank's Service Centre	Secrétariat des Affaires acadiennes et francophones
Postes Canada	G.A. Consultants	Service Canada
Cap Enfants	Island Waste Management Corporation	Schurman, Sudsbury & Associates
Site CAP	La Coopérative d'artistes La Palette	Skills P.E.I.
Services de développement de carrière Centre de santé Évangéline	La Coopérative des communications communautaires	The Co-operators
Chambre de commerce acadienne et francophone	La Coopérative Le Chez-Nous Ltée.	The Fancy Cut & Esthetics
Collège Acadie ÎPÉ	La Société de développement de la Baie acadienne	Tourist Information Center, Old Mills Park
Groupe consultatif communautaire Évangéline	Le Conseil de développement coopératif Ltée	Tracy's Place
Comité régional des Jeux de l'Acadie	Le Réseau des services de santé en français de l'Île-du-Prince-Édouard	Vanier Community Hall
Credential Asset Management		Wellington Club
D.A. Auto Sales		Wellington & Area Boys and Girls Club
Dr. Pierre Brunet		Wellington Convenience Store
Entreprises Évangéline	Sharon O'Halloran Accounting Services Murphy's Pharmacy	Wellington Co-op Assoc.
Ministère des Pêches, de l'Aquaculture et du Développement rural	RDÉE Î.-P.-É.	Wellington Esso Wellington Liquor Store Wellington Fire Dept.

## **2.6 Transport / Voies de communication**

L'infrastructure routière de la communauté est la propriété de la Province, qui voit à son entretien. Le rôle de la communauté est dès lors restreint à collaborer avec le ministère des Transports et de Renouvellement de l'infrastructure afin de cerner les priorités de la communauté en matière de construction et d'entretien routiers.

Outre les rues et chemins, on trouve des sentiers pédestres et cyclables, permettant aux résidents de circuler au sein de la collectivité. Il demeure important que la Communauté de Wellington continue de planifier le réseau de sentiers et de trottoirs qui permettront à tous les résidents – les jeunes et les aînés en particulier – d'avoir accès aux divers services qu'offre la communauté, sans devoir déambuler dans les rues. Les sentiers et trottoirs proposés contribueront par le fait même au bien-être et à la santé de tous les résidents. Le Conseil se doit de collaborer étroitement avec les propriétaires de terrains et entrepreneurs en construction afin d'inclure des sentiers pédestres dans la planification des projets de développement domiciliaires et commerciaux.

## **2.7 Services municipaux**

### **2.7.1 Protection contre les incendies**

La caserne de pompiers de Wellington voit aux services de protection contre l'incendie et aux services de premiers secours du district de protection contre les incendies de Wellington qui englobe la communauté de Wellington et les environs. En tout, 1 095 bâtiments (domiciles, chalets et commerces) sont desservis par le district de protection contre les incendies de Wellington. La caserne de pompiers de Wellington se porte également au secours des autres postes de pompiers avoisinants lors d'urgences sérieuses.

Le service, composé de 17 membres, est muni de deux camions-pompes (de plus de 1 000 gallons), d'une unité de premiers secours, d'un camion-citerne de 2 500 gallons, d'un camion demi-tonne et d'un camion du ministère des Forêts qui sert de camion-pompe et de camion-citerne. L'on planifie l'acquisition d'un nouveau camion-pompe. La caserne est munie de mâchoires de survie, d'un défibrillateur, d'une unité de soutien pour les APRA, d'un détecteur de CO<sub>2</sub> et d'une caméra à infrarouges permettant de déceler les secteurs à forte incidence de risque d'incendie.

### **2.7.2 Services de police**

Les services de police sont fournis par la GRC, dans le cadre d'un contrat provincial de services de police. La communauté ne dispose d'aucun service de police municipal.

L'accès aux services d'urgence pour les résidents de Wellington se fait en composant le service provincial 911.

### **2.7.3 Services d'égout**

La Communauté de Wellington offre des services de collecte et de traitement d'égout à ses résidents.

Le bassin d'épuration desservant la communauté demeurera de taille appropriée pendant de nombreuses années à venir étant donné l'agrandissement dont les installations ont fait l'objet en 2010-2011.

Les services d'aqueduc sont essentiellement fournis par le creusement de puits privés. La communauté de Wellington dispose de puits artésiens en abondance. Un nombre de résidences sont desservies par ces puits. Wellington se trouve sur des terres basses ce qui permet de garder les tables aquifères en bonne santé et sises près de la surface. Il est donc peu probable que les puits privés s'assèchent. La table aquifère est donc en mesure de fournir amplement d'eau aux résidents de la communauté.

La East Prince Waste Management Commission administre la collecte et la gestion appropriée des déchets résidentiels et commerciaux destinés au compostage, au recyclage et à l'enfouissement.

## **2.8 Parcs et loisirs**

Le parc des Vieux-Moulins et l'Étang Barlow ont fait l'objet d'un réaménagement en 2006. On a nettoyé l'étang et le cours d'eau en aval du barrage en vue d'y accroître la profondeur et de rendre l'habitat plus propice à la faune aquatique. On a construit une nouvelle échelle à poissons afin de permettre à la truite et à d'autres espèces de remonter le cours jusque dans l'étang et vice-versa. On a érigé un pont pédestre au-dessus de l'étang, afin de permettre aux résidents et touristes d'explorer les lieux et se prévaloir de ses nombreux sentiers de randonnée. On trouve une réplique de l'un des anciens moulins dans le parc même qui sert à la fois de kiosque de renseignements touristiques. On a construit un terrain de jeux qu'on a équipé d'appareils de conditionnement modernes pour l'usage public. Le parc réaménagé des Vieux-Moulins constitue un point central de la communauté et est très en usage tant par les résidents de Wellington que par ceux des collectivités adjacentes.

Le Club des garçons et des filles demeure une installation de loisirs importante pour les jeunes. On y tient de nombreuses activités estivales dont des sports, un club jeunesse et des camps de jour.

À proximité du parc des Vieux-Moulins se trouvent des terrains de tennis. On a en outre transformé l'ancien terrain de base-ball situé sur le chemin de Mont-Carmel en un parc pour cyclistes.

Avec la désaffectation du chemin de fer à l'Î.-P.-É., on a profité du corridor ferroviaire pour en

faire une voie de communication. Le sentier de la Confédération est devenu une installation de loisirs extrêmement populaire. Le tronçon de Wellington traverse la communauté presque entièrement selon un axe nord-sud. L'Association des motoneigistes de l'Î.-P.-É. a obtenu l'usage exclusif du sentier en hiver. Durant le reste de l'année, les touristes et résidents de l'endroit se servent du sentier pour des randonnées pédestres, pour le jogging et la randonnée à bicyclette. Le sentier est maintenant relié au parc des Vieux-Moulins.

Le Conseil examine à l'heure actuelle la possibilité d'aménager le terrain vague sis au coin du chemin Mill et de la promenade Sunset. Cette propriété se prêterait idéalement à l'aménagement d'un petit parc où l'on pourrait ériger un monument ou une petite structure à la mémoire des pionniers et des leaders qui ont apporté une contribution importante au développement de la communauté de Wellington.

Le Conseil est au courant d'une étude récente portant sur le potentiel touristique de la région Évangeline. Intitulée *Évangeline: Creating a Legitimate Travel Destination*, l'étude comporte une recommandation quant au potentiel de développement à long terme du parc des Vieux-Moulins afin d'en faire un des attraits touristiques principaux de la région.

## **2.9 Infrastructure institutionnelle**

Le centre de santé communautaire Évangeline demeure un actif d'importance pour la communauté de Wellington et des environs. Il est administré par Santé Î.-P.-É. Il se compose d'une équipe multidisciplinaire bilingue comprenant un psychologue, une infirmière hygiéniste, un orthophoniste, un ergothérapeute et une secrétaire qui fournissent une vaste gamme de programmes, d'activités et de services répondant aux besoins de la communauté. L'immeuble abrite aussi un dentiste et un médecin de famille. Le fonctionnement du centre est fondé sur un partenariat avec la communauté visant à promouvoir la santé et le bien-être des individus, de la famille et de la communauté.

La Coopérative Le Chez-Nous Ltée exploite un centre de soins communautaires pour personnes âgées de renommée nationale. Ouvert en 1993 et ayant fait l'objet d'un agrandissement quelques années plus tard, le centre peut accueillir jusqu'à 35 résidents semi-autonomes ne nécessitant pas de soins 24 heures sur 24. L'offre de services bilingues à des prix abordables ont fait du centre un choix très populaire auprès des aînés francophones de la région. Les plans visant à ajouter une section pouvant accueillir des personnes âgées nécessitant des soins 24 heures sur 24 vont bon train.

Le Collège Acadie Î.-P.-É. est la seule institution postsecondaire de langue française de la province. Le Collège offre des programmes réguliers de formation et d'autres sur mesure afin de répondre aux besoins de la main-d'œuvre. Il s'agit d'un environnement d'apprentissage positif qui fait usage de technologies novatrices et qui offre beaucoup d'appui personnel à ses étudiants étant donné sa petite taille. Grâce à des technologies novatrices et à la collaboration avec d'autres institutions postsecondaires, le Collège profite d'une programmation de formation à distance, de programmes d'enseignement général et de programmes en alphabétisation, de même que de cours



de recyclage et des cours de français langue seconde.

Bien qu'il n'y ait pas d'école publique à Wellington, il s'en trouve à proximité. On trouve une école de langue française offrant des classes de la maternelle à la douzième année à Abram-Village, juste à côté. On trouve une école de langue anglaise offrant des classes de la maternelle à la neuvième année à Miscouche. Il y a des classes de la dixième à la douzième année en anglais offertes à l'école Three Oaks de Summerside.

Il y a une seule église à Wellington; il s'agit de l'église unie de Wellington.

Postes Canada exploite un comptoir à Wellington.

La Caisse populaire Évangéline s'est récemment amalgamée avec celle d'O'Leary (Central Credit Union) et sa raison sociale est dorénavant la caisse populaire Évangéline-Central. L'institution financière continue d'offrir des services bancaires à la population d'Évangéline, de Tyne Valley et d'O'Leary. La nouvelle caisse populaire emploie 35 personnes et sert 9 900 détenteurs de parts et détient un actif de 115 million de dollars. La caisse populaire Évangéline-Central demeure un soutien important des activités communautaires de Wellington et des environs.

Le Centre Accès Î.-P.-É. de Wellington est sis dans l'ancien Centre régional de services Évangéline. Il partage l'immeuble avec Service Canada ainsi qu'un comptoir de services commun et un centre de ressources partagé. Le Centre Accès Î.-P.-É. de Wellington est un excellent exemple du concept réussi d'un petit centre procurant de multiples services dans un environnement chaleureux.

Le Centre Vanier, pratiquement totalement reconstruit en 2010, a été restauré entièrement. Les nouvelles installations modernes sont mieux à même de servir les résidents de Wellington et des environs. Tous les paliers de gouvernement ont investi dans cet important projet de revitalisation communautaire. Le projet comportait la restauration du Centre Vanier qui abrite les bureaux administratifs de la communauté, ainsi qu'une salle communautaire. La salle communautaire et la cuisine ont été rénovées pour accueillir des événements de petite et de moyenne tailles, tandis que l'aire comportant les bureaux administratifs, la salle de réunion, la Coop des communications Évangéline, les salles de toilettes et d'autres espaces de bureaux a été complètement refaite.

## **3.0 DÉVELOPPEMENT PROJETÉ – BUTS**

### **3.1 Introduction**

Le plan d'aménagement officiel de Wellington comporte plusieurs éléments importants qui sont interreliés et qui forment la stratégie de croissance future.

On trouve dans la présente section les éléments primordiaux de la stratégie ainsi que leur description. Il s'agit d'une entrée en matière pour les objectifs et politiques détaillés de la section 4.

### **3.2 Buts**

#### **3.2.1 Généralités**

- Favoriser un environnement municipal procurant un sentiment de sûreté et de stabilité tout en offrant des occasions d'enrichissement humain et de croissance économique.

#### **3.2.2 Du point de vue social**

- Créer un environnement de vie favorisant une bonne qualité de vie auprès des citoyens de Wellington.

#### **3.2.3 Du point de vue économique**

- Accroître les occasions d'expansion commerciale et de développement de l'industrie légère.

#### **3.2.4 Du point de vue de physique**

- Veiller à la croissance et au développement de la communauté tout en apportant des éléments complémentaires et des améliorations au caractère physique actuel de la communauté, là où cela semble approprié.

#### **3.4.5 Du point de vue environnemental**

- Préserver et rehausser l'intégrité de l'environnement naturel de Wellington.

## 4.0 OBJECTIFS, POLITIQUES ET ACTIONS

### 4.1 Introduction

La présente section constitue l'essence des politiques du Plan officiel d'aménagement. Circonscrits au sein du cadre stratégique général établi à la section précédente, les objectifs qui suivent constituent des énoncés plus précis ayant trait aux questions et aux enjeux particuliers de la communauté.

Les politiques et actions délimitent le parcours à entreprendre afin d'atteindre le rendement établi dans les objectifs. Les politiques décrivent précisément la démarche que la communauté doit suivre à la poursuite de ses objectifs. Les actions constituent les mesures concrètes à entreprendre afin de mettre en œuvre cette démarche.

### 4.2 Développement résidentiel

Bien qu'il y ait beaucoup de terrain non développé à Wellington, la majeure partie de ces terres sont mal drainées et ne se prêtent pas au développement résidentiel. Bien qu'il y ait un peu de place pour l'accroissement résidentiel dans la communauté, le potentiel de croissance se situe le long du chemin de Mont-Carmel où des lotissements résidentiels ont été établis (route n° 177), dont certains ont été vendus. Plusieurs ont vu l'érection de maisons. S'il était possible d'élargir les limites de la collectivité vers l'est le long de la route n° 124, il y aurait là matière à zonage résidentiel. Il y a en outre de l'espace propice au développement résidentiel sur des terrains situés entre la promenade Sunset et le chemin Mill. Un terrain d'environ 35 acres s'y trouve et offre un potentiel d'expansion résidentielle et institutionnelle. Il y a également des terrains en friche du côté nord de la promenade Riverside, où une trentaine d'acres pourrait se prêter au développement résidentiel. On trouve enfin des terres de part et d'autre du chemin Barlow qui servent à des fins agricoles. Ces propriétés pourraient toutes être assujetties à un futur développement résidentiel.

Non seulement le Conseil doit-il identifier des terres appropriées pour le développement résidentiel futur mais également continuer de promouvoir activement Wellington auprès des constructeurs domiciliaires à titre d'endroit idéal où investir.

**Objectif** L'objectif du Conseil communautaire est d'inciter la construction domiciliaire en accord avec l'environnement avoisinant.

**Politique R-1** Le Conseil a comme politique d'identifier suffisamment de terrain à des fins résidentielles afin de veiller aux besoins de logement prévus et possibles de la communauté et cela pour toute la durée du Plan. Le Conseil doit soigneusement tenir compte des changements démographiques de la communauté afin de répondre à ses besoins résidentiels, compte tenu d'une population qui vieillit. Les zones résidentielles actuelles doivent être préservées contre un possible empiètement

résultant d'un aménagement des terres incompatible avec un zonage résidentiel.

**Actions** Le règlement concernant le développement doit faire en sorte qu'il y ait suffisamment de terrain en zone résidentielle afin de combler les besoins prévus de la communauté.

Le zonage résidentiel doit être fait conformément au Plan général d'aménagement du territoire.

Le zonage doit servir à prévenir que les arrondissements résidentiels existants ne fassent l'objet d'un empiètement résultant d'un aménagement des terres incompatible avec un zonage résidentiel ainsi qu'à guider et inciter le développement résidentiel futur.

**Politique R-2** Le Conseil a comme politique d'établir des normes de développement résidentiel ayant trait aux types de bâtiments, à la taille des lotissements, aux marges de recul, aires d'agrément, stationnement, zones tampon et tout autre sujet connexe, afin de voir à la santé, à la sécurité et à la commodité de ses résidents.

**Actions** Le règlement concernant le développement doit établir des normes de développement résidentiel ayant trait à la taille des lotissements, aux marges de recul, aux aires d'agréments et espaces ouverts, aux services, aux zones tampon et tout autre sujet connexe.

Le Conseil examinera scrupuleusement tout projet de développement avant de délivrer un permis de construire afin de veiller à ce qu'il soit compatible avec l'environnement avoisinant et non qu'il se fasse à son détriment. Bien qu'il ne soit pas possible de mesurer avec exactitude le caractère compatible d'un projet, pour l'utilité de l'exercice, on parlera de type et de forme de bâtiment, conception des rues, densité de construction et niveaux d'activité, dont le niveau prévu de circulation générée par un projet. Les normes et critères sur lesquels le Conseil se fondera pour rendre une décision seront résumés dans le Règlement en matière de zonage et de lotissement.

**Politique R-3** Il faut tenir compte de dispositions réglementaires visant les roulottes, maisons modulaires, maisons mobiles et maisons préfabriquées mobiles.

**Actions** Il sera interdit à quiconque d'occuper en permanence des roulottes (communément appelées véhicules récréatifs).

Les maisons modulaires seront considérées comme étant des logements unifamiliaux.

**Politique R-4** Le Conseil a comme politique d'inclure une aire zonée pour les maisons préfabriquées mobiles (RM1) dans le Règlement sur le développement et d'établir des normes appropriées de développement. On ne désignera aucun endroit comme tel sur la carte de zonage; toutefois, l'on pourra procéder par une modification aux règlements de zonage.

**Actions** Le règlement concernant le développement doit prévoir une zone pour les maisons préfabriquées mobiles (RM1) en prescrivant les utilisations permises et les normes de développement.

**Politique R-5** Le Conseil a comme politique d'inciter une grande variété d'occasions de développement résidentiel à un coût efficace dans la communauté.

**Actions** On autorisera l'ajout d'appartement accessoire à une maison moyennant une entente de développement avec le Conseil. Une telle entente doit tenir compte des dispositions suivantes :

- Taille de l'ajout;
- Caractéristiques esthétiques ( finition) de l'ajout;
- Tout autre point de préoccupation du Conseil quant à la qualité de la construction ou l'usage de terrain adjacent.

### 4.3 Développement commercial

**Objectif :** Le Conseil a comme objectif de permettre l'emploi à domicile.

**Politique C-1** Le Conseil communautaire a comme politique de permettre l'emploi à domicile au sein de logements dans la communauté.

**Actions** L'emploi à domicile sera réglementé de façon à permettre l'installation de services professionnels et commerciaux discrets au sein d'arrondissements résidentiels.

Les règlements de zonage et de lotissement établiront des normes quant à l'emploi et aux artisans à domicile et contiendront les dispositions suivantes :

- Taille, nombre et genre de signalisation;
- Taille de l'exploitation;
- Entreposage extérieur;
- Rénovations (intérieures/extérieures);
- Stationnement;
- Véhicules commerciaux;
- Genres d'emploi permis;
- Nombre d'employés ne résidant pas dans le domicile;
- Règlementation d'usages désagréables, heures d'exploitation;
- Autres préoccupations veillant à l'harmonie avec l'activité des terrains adjacents.

**Politique C-2** Le Conseil a comme politique de développer une catégorie de zonage commercial distincte et de confiner l'activité commerciale dans les endroits commerciaux établis de la communauté à l'aide du zonage.

**Actions** Le règlement concernant le développement doit prévoir une catégorie distincte pour le zonage commercial ainsi que des normes de développement.

Le règlement concernant le développement doit veiller à établir le zonage commercial conformément au Plan général d'aménagement du territoire.

Le Conseil devrait considérer l'agrandissement de la zone commerciale actuelle, au cœur de la communauté, en convertissant des zones résidentielles actuelles en zones commerciales pour le développement commercial futur.

**Objectif :** Appuyer sans réserve et renforcer l'activité des commerces existants tout en encourageant le développement d'autres activités de services et de vente au détail.

**Politique C-3** Le Conseil a comme politique d'encourager l'activité commerciale et toute nouvelle activité de services et de vente au détail dans la communauté de Wellington et de collaborer avec les entreprises existantes afin de les appuyer et de renforcer leur activité commerciale.

**Actions** Le Conseil doit entretenir des liens étroits avec tous les exploitants de commerces locaux et profiter des occasions qui s'offrent à lui d'appuyer et d'encourager le commerce local.

Le Conseil doit œuvrer avec les groupes de développement communautaire locaux ainsi que la communauté d'affaires afin de cerner les occasions de promotion conjointe de la communauté, des attraits touristiques et des entreprises locales et les mettre en œuvre.

Le Conseil doit œuvrer avec les groupes de développement communautaire locaux ainsi que les organismes gouvernementaux provinciaux et fédéraux afin d'inciter de manière proactive l'activité entrepreneuriale dans la communauté et favoriser le démarrage de nouvelles entreprises locales.

Le Conseil doit œuvrer avec les groupes de développement communautaire locaux, la communauté d'affaires ainsi que les organismes gouvernementaux provinciaux et fédéraux afin de faire la promotion active du caractère bilingue et de la capacité de la communauté afin d'y attirer des entreprises et des occasions d'affaires.

**Politique C-4** Le Conseil a comme politique d'éviter, autant qu'il soit possible de le faire, tout conflit entre l'usage commercial et résidentiel des terres.

**Actions** Le règlement de zonage et de lotissement doit établir une démarche d'approbation en bonne et due forme pour tout projet de développement commercial.

Le règlement de zonage et de lotissement doit comprendre des dispositions afin de réduire les conflits ayant trait, entre autres, à l'obstruction de la vue, par l'entremise d'aménagement paysager ou de structures du bâtiment telles des clôtures, ainsi que le contrôle des heures d'exploitation, et le genre d'exploitations admises à proximité des aires résidentielles.

**Objectif :** Fournir suffisamment d'espace de stationnement en prévision des initiatives commerciales actuelles et futures.

**Politique C-5** Le Conseil a comme politique d'exiger la prestation de suffisamment d'espaces de stationnement.

**Actions** Le Conseil surveillera l'état de la situation au sein de la communauté et verra à remédier à tout problème de stationnement, le cas échéant.

#### 4.4 Le développement de l'industrie légère

Le Conseil continuera d'encourager la création d'occasions d'emploi dans la communauté. La promotion d'occasions d'affaires liées à l'industrie légère constituent un moyen d'atteindre un tel objectif. L'industrie légère se définit généralement comme des dispositifs industriels pouvant être exploités sans danger ni intrusion pour l'environnement avoisinant et ne sont pas problématiques en raison du bruit, de la vibration, de la senteur, des émanations, de la fumée, de la poussière ou de sédiments, d'éblouissement ou de l'apparence des lieux. Cette désignation comprend entre autres, les pépinières d'entreprises légères, les ateliers de fabrication sur mesure, les fabricants d'ameublement et de cabineterie, etc. Le Conseil doit considérer le zonage de terrains prévus pour l'industrie légère. Dans le cas de l'agrandissement des limites de Wellington à l'est, le long de la route n° 124, la communauté de Wellington pourrait effectuer un zonage de terrain à des fins de développement de l'industrie légère. Les terres longeant la route Barlow pourraient aussi être désignées à cette fin.

**Objectif :** Le Conseil communautaire a comme objectif d'encourager le développement d'installations appropriées de l'industrie légère dans la communauté.

**Politique II-1** Le Conseil a comme politique de veiller à établir une zone réservée à l'exploitation de l'industrie légère (M1) dans le Règlement sur le développement et d'établir des normes appropriées de développement visant l'industrie légère. On ne désignera aucun endroit comme tel sur la carte de zonage; l'on ne pourra procéder que par une modification aux règlements de zonage.

**Actions** Le Règlement sur le développement doit veiller à établir le zonage commercial de l'industrie légère (M1) en prescrivant les utilisations permises et les normes de développement.

Le développement industriel ne pourra survenir que par l'entremise d'une demande de rezonage.

**Politique II-2** Le Conseil a comme politique de collaborer étroitement avec les paliers provincial et fédéral afin de faire la promotion de la communauté à titre d'endroit possible pour le développement de nouvelles entreprises de l'industrie légère.

**Actions** Le Conseil continuera de collaborer avec la Société de développement de la Baie acadienne ou le RDÉE Île-du-Prince-Édouard envers la promotion d'occasions d'affaires visant l'industrie légère à Wellington ainsi que la promotion de la communauté à titre de main-d'œuvre bilingue.

Le Conseil encouragera et appuiera les efforts des paliers provincial et fédéral visant à attirer de nouvelles entreprises de l'industrie légère dans la communauté. On mettra l'emphase sur les firmes et exploitations qui favoriseront la création d'emplois de qualité toute l'année.



## 4.5 Transport / voies de communication

Les routes qui mènent à Wellington et les rues de la collectivité sont entretenues par le ministère des Transports de l'Île-du-Prince-Édouard. Les rues sont dans un état raisonnablement décent. Il y a toutefois nécessité de fournir plus de tronçons pédestres et d'accroître la sécurité des piétons en ajoutant des trottoirs, des sentiers pédestres et des traverses pour piétons.

**Objectif :** Le Conseil communautaire a comme objectif d'établir et de conserver un état de sécurité maximum sur les chemins, sentiers et trottoirs de la communauté.

**Politique T-1** Le Conseil a comme politique d'améliorer la sécurité des voies de communication de la communauté en y développant et en entretenant un réseau de circulation pédestre procurant des tronçons pédestres sécuritaires entre chacune des destinations principales de la communauté.

**Actions** Le Conseil doit établir un plan à long terme visant la construction et l'entretien de trottoirs, en accord avec un budget d'investissement à long terme. Il faudrait mettre la priorité aux endroits où la circulation est élevée, en particulier les endroits reliant des destinations telles que les logements pour personnes âgées, les parcs et terrains de jeux. Le Conseil devrait prévoir à court et moyen termes la construction de trottoirs commençant au parc des Vieux-Moulins et longeant le chemin Mill et la promenade Sunset.

Le Conseil devrait faire des recommandations au gouvernement provincial et œuvrer en collaboration avec celui-ci afin d'élargir les voies de communication là où cela est nécessaire, établir des passages à piétons aux endroits stratégiques et améliorer la signalisation et les tracés de rue. Une demande d'établissement de passages à piétons sera déposée. Un des endroits désignés pour une telle demande est le sentier de la Confédération menant par-delà du chemin Mill et vers le parc des Vieux-Moulins. Le sentier est adjacent au Club des garçons et des filles.

Le Conseil devrait développer et entretenir un réseau de sentiers pouvant être utilisés par les résidents désirant se rendre sur le sentier de la Confédération, les parcs ainsi que les secteurs commerciaux et institutionnels de la communauté.

**Politique T-2** Le Conseil a comme politique d'améliorer la sécurité des transports au sein de la communauté en s'assurant que les chemins et les rues soient bien entretenus.

**Actions** Le conseil communiquera avec le ministère des Transports de l'Île-du-Prince-Édouard une fois par an afin de lui faire part des besoins en matière d'entretien routier et de mise à niveau des routes en s'assurant que tout nouveau concept visant les rues de la communauté et le rehaussement des chemins soit fait selon des normes de conception de voies de communication acceptables.

**Politique T-3** Le Conseil a comme politique d'exiger des promoteurs immobiliers de fournir des

plans de circulation respectant les normes provinciales.

**Actions** Le règlement de zonage et de lotissement exigera de toutes les ententes de développement qu'elles incorporent le concept et la construction de chemins/voies de communication appropriés.

## 4.6 Services municipaux

**Objectif :** Le Conseil communautaire a comme objectif d'œuvrer avec la province en vue de développer et de maintenir des services municipaux efficaces et de qualité.

**Politique SM-1** Le Conseil a comme politique de veiller à la disponibilité de services de protection contre les incendies, de services de police et de services d'urgence efficaces.

**Actions** Le Conseil communautaire doit appuyer le service de protection contre les incendies de Wellington à titre de prestataire principal de tels services en lui réservant une portion de ses ressources financières afin de voir à ce qu'il dispose d'une main-d'œuvre bien entraînée et de l'équipement approprié.

Les services de police seront fournis par l'entremise des services réguliers de la GRC lesquels le Conseil examinera et dont il rendra compte, au besoin.

**Politique SM-2** Le Conseil a comme politique d'examiner annuellement aux fins d'entretien le système de collecte et de traitement des égouts, ainsi que de prévoir un calendrier d'entretien en fonction de cet examen annuel.

**Actions** La communauté établira de nouveaux services d'égout au fur et à mesure que de nouvelles rues verront le jour.

## 4.7 Parcs et loisirs

Les résidents de Wellington ont accès à un certain nombre d'installations de loisirs au sein de la communauté, dont une patinoire extérieure, un parc pour cyclistes, une aire de pique-nique avec terrain de jeux, un sentier de randonnée pédestre et de motoneige (sentier de la Confédération), des terrains de tennis, un Club des garçons et des filles et le Centre Vanier. Ils ont aussi accès au Centre de récréation Évangéline, situé non loin, dans le village d'Abram-Village. Le parc des Vieux-Moulins constitue un point central de la communauté et sert bien les besoins récréatifs de ses résidents. Le parc attire également un bon nombre de touristes, surtout en été.

**Objectif :** Le Conseil a comme objectif de fournir des parcs et des installations de loisirs adéquats afin de répondre aux besoins de ses résidents, et de faire la promotion du parc des Vieux-Moulins à titre d'attrait touristique.

**Politique PL-1** Le Conseil a comme politique de faire la promotion des activités de loisirs disponibles au sein de la communauté et de collaborer avec les associations régionales de loisirs.

**Actions** Le Conseil œuvrera avec les regroupements de loisirs, de jeunes, d'ânés, les commissions scolaires, les propriétaires de terrains et la communauté d'affaires pour examiner régulièrement le plan ayant trait aux loisirs et aux parcs et y apporter les modifications nécessaires.

**Politique PL-2** Le Conseil a comme politique de vérifier régulièrement l'état physique de toutes les installations de sports et de loisirs dont la communauté est propriétaire et d'apporter les améliorations à celles qui en ont besoin, en fonction du budget et d'une évaluation des besoins et de la demande.

**Actions** Le Conseil doit mener des inspections de routine de toutes les installations de loisirs dont la communauté est propriétaire.

Le Conseil doit apporter les améliorations nécessaires et entretenir les voies piétonnières et les sentiers sis dans le parc des Vieux-Moulins, y compris le sentier adjacent à l'étang Barlow, celui qui va du chemin de Mont-Carmel jusque vers le pont piétonnier, celui qui va du chemin de Mont-Carmel jusque vers l'étang « Queen's Road », et celui qui relie le sentier de la Confédération et le parc des Vieux-Moulins.

Le Conseil doit allouer les budgets d'amélioration disponibles en fonction du besoin physique et du niveau de participation aux programmes offerts dans les installations en question.

Le Conseil doit appuyer et inciter l'offre de programmes accessibles aux personnes ayant une déficience physique ou intellectuelle.

**Politique PL-3** Le Conseil a comme politique d'œuvrer avec le gouvernement provincial et les groupes d'intervenants locaux afin de veiller à ce que la portion du sentier de la Confédération sis dans la communauté soit bien entretenue et promue adéquatement.

**Actions** Le Conseil doit œuvrer avec le gouvernement provincial et les groupes d'intervenants locaux afin de veiller à ce que la portion du sentier de la Confédération sis dans la communauté soit bien entretenue et promue adéquatement.

**Politique PL-4** Il est de la politique du Conseil de collaborer étroitement avec l'Association touristique Évangéline Ltée (ATÉ) afin de faire la promotion du parc des Vieux-Moulins à titre d'attrait touristique d'importance.

**Actions** Le Conseil doit rencontrer l'Association touristique Évangéline Ltée (ATÉ) et collaborer avec celle-ci afin d'explorer les possibilités touristiques d'avenir qui s'offrent au parc des Vieux-Moulins.

## 4.8 Agriculture

Il existe une portion relativement minime de la Communauté de Wellington qui sert à des fins agricoles, le sol de la région se prêtant fort peu à la production agricole intensive.

De récentes préoccupations envers la proximité de l'activité agricole et des développements domiciliaires (en particulier en ce qui a trait à la pulvérisation des champs) ont fait en sorte que les collectivités de l'Île ont élaboré des politiques et des stratégies à ce sujet afin d'éliminer les conflits.

**Objectif :** Réduire les conflits entre les agriculteurs et les résidents et encourager la pratique responsable de l'activité agricole.

**Politique A-1** Le Conseil œuvrera avec la communauté agricole et le ministère de l'Agriculture afin d'établir des mesures appropriées visant à avertir à l'avance les propriétaires de terrains adjacents de toute activité agricole pouvant représenter un risque pour la santé.

Le Conseil favorisera la distribution d'information publique ayant trait aux pratiques agricoles.

Le Conseil encouragera la communauté agricole à conserver les terres dévolues à la pratique de l'activité agricole jusqu'à ce que de tels terrains puissent être convertis efficacement et de manière appropriée en terrains résidentiels en guise de réponse à la demande des marchés.

**Politique A-2** Le Conseil doit développer des dispositions quant au zonage rural qui permettent la protection des intérêts agricoles de la communauté et le maintien des terres productives pour la pratique agricole durable.

**Actions** Modifier le règlement sur le développement afin d'y inclure une zone ayant trait aux ressources rurales (RR).

## 4.9 Institutions

La communauté de Wellington s'est développée graduellement en un centre de prestation de services pour les résidents de la communauté et des régions avoisinantes. Des services de santé, gouvernementaux, postaux, bancaires et de logement des aînés y sont offerts à ses résidents grâce à ses diverses institutions. Les bâtiments où l'on offre ces services sont relativement récents ou se trouvent dans un état raisonnable.

**Objectif :** Le Conseil a comme objectif de répondre aux besoins culturels et institutionnels variés des résidents en veillant à ce que les dispositions nécessaires soient en place afin d'établir, de maintenir ou d'appuyer les installations et les activités sociales requises.

**Politique I-1** Il est de la politique du Conseil de prévoir les dispositions nécessaires visant à répondre aux besoins d'installations sociales et culturelles, d'installations publiques et privées tel que des logements pour personnes âgées, des installations de soins communautaires, des foyers de soins et des installations de garde d'enfants.

**Actions** Les emplacements qui accueillent actuellement des institutions seront reconnus et désignés comme des terrains institutionnels sur la carte d'aménagement projeté du territoire.

Le règlement de zonage et de lotissement précisera les conditions régissant le développement institutionnel et le zonage approprié pour ce faire. On permettra l'érection d'écoles, de parcs, de terrains de jeux et d'églises sans égard au zonage; toutefois, il faudra soumettre un plan d'emplacement et un concept appropriés et approuvés.

Le Conseil doit appuyer tout effort visant à établir ou à agrandir des installations institutionnelles dans la communauté. On devra soumettre les propositions à l'examen rigoureux du Conseil et des résidents avant approbation.

#### 4.10 Environnement

La santé de l'environnement d'une communauté est au cœur de son attrait. Des priorités telles la préservation des arbres, de la qualité de l'air, le contrôle du bruit, de la poussière et d'autres éléments nuisibles et le maintien de normes d'entretien élevées des propriétés sont importantes.

La préservation des ressources aquifères de la province est sans doute la préoccupation environnementale numéro un à l'Île-du-Prince-Édouard.

Il importe de mentionner que la Communauté de Wellington dispose de nombreux puits artésiens dont certains fournissent l'eau potable à de nombreux ménages.

**Objectif :** Le Conseil a comme objectif de veiller à ce que le développement se fasse en fonction de politiques de planification environnementale solides.

**Politique E-1** Le Conseil a comme politique d'entretenir un système septique communautaire en bon état de fonctionner.

**Actions** Le Conseil examinera les rapports annuels ayant trait au remplacement ou à la réparation du système septique.

Le Conseil exigera des rapports annuels sur le fonctionnement du bassin d'épuration de la communauté.

**Politique E-2** Le Conseil a comme politique de prendre les mesures appropriées afin de préserver ou d'améliorer la qualité et la quantité des eaux de surface ou souterraines.

**Actions** Le Conseil conservera une zone tampon le long des bassins d'eau de surface conformément aux normes provinciales.

Les règlements de zonage et de lotissement interdiront tout développement en-deçà de 100 pieds de toute source d'eau.

Le règlement sur le développement devra exiger la mise en œuvre de mesures contre l'érosion durant les activités de construction à proximité de ruisseaux, tourbières ou terres humides.

Le Conseil œuvrera en étroite collaboration avec le ministère de l'Environnement, de la Main-d'œuvre et de la Justice afin de veiller à ce que les eaux de surface de Wellington soient protégées et que des amendes et des actions de restauration appropriées soient appliquées lorsqu'il y a eu dommage.

Le Conseil communautaire doit appuyer les recommandations ayant trait à l'étang Barlow prescrites dans les documents intitulés *A Management Plan for the Wellington Sub-Watershed* (Plan de gestion du sous-bassin hydrographique de



Wellington) et *Barlow's Pond Management Plan* (Plan de gestion de l'étang Barlow).

La Communauté interdira tout usage de terres qui pourrait poser de sérieux risques de contamination de la nappe phréatique (p.ex. usines ou entrepôts de produits chimiques).

Le Conseil œuvrera en étroite collaboration avec le ministère de l'Environnement, de la Main-d'œuvre et de la Justice afin de répertorier et de restreindre toute source potentielle de pollution, tel que réservoirs d'essence ou de mazout souterrains, entreposage de produits chimiques et puits désaffectés.

Quiconque fait une demande de permis de développement devra clairement identifier toute intention d'entreposer des produits chimiques.

Le Conseil devra répertorier l'information disponible quant à la conservation de l'eau, l'élimination sûre des déchets domestiques et commerciaux ainsi que toute autre information ayant trait à la préservation de la réserve d'eau et mettre cette information à la disposition des résidents et propriétaires.

**Objectif :** Protéger la qualité de l'air et réduire tout inconfort relatif au bruit, à la poussière, à la vibration, etc.

**Politique E-3** Le Conseil a comme politique de restreindre les activités au sein de la communauté qui pourraient affecter la qualité de l'air; le Conseil doit également promouvoir la plantation et la préservation d'arbres.

**Actions** Le règlement sur le développement doit restreindre l'établissement d'industries ou l'usage des terres à des fins considérées comme nuisibles en raison de l'odeur, de la présence de fumée ou de tout autre risque pouvant affecter la qualité de l'air.

Le Conseil devra mettre en œuvre un règlement régissant le brûlage de feuilles, d'herbe et de déchets dans la communauté.

**Objectif :** Protéger l'environnement visuel contre tout empiètement inutile.

**Politique E-4** Le Conseil a comme politique de préserver l'environnement visuel de la communauté.

**Actions** Les résidents et propriétaires seront tenus d'entretenir leurs propriétés et seront enjoins de prendre part aux programmes de nettoyage et d'entretien communautaires.

Le Conseil devra encourager la préservation et la plantation d'arbres au sein de la communauté.

#### **4.11 Développement de la communauté (expansion)**

La Communauté de Wellington s'est graduellement développée pour devenir un centre régional de services dans la région Évangéline. On y trouve un sens communautaire très élevé et une atmosphère de vie et d'affaires plaisante. Malgré que la population ait connu une augmentation légère au cours des dix dernières années (27 personnes seulement), la communauté fait toujours face à un problème de manque de terre à développer. Si elle veut réussir ses objectifs d'attirer des entreprises et des opérations industrielles sur son territoire afin de créer de l'emploi, la Communauté devra répertorier une assise territoriale adéquate pour de tels usages et espérer que s'ensuivra une croissance de la construction domiciliaire.

Logiquement, l'endroit idéal pour une expansion des limites de la communauté en matière de développement commercial et industriel léger futur est vers l'est, le long de la route n° 124. On constate l'établissement de certaines nouvelles constructions domiciliaires le long de cette route, mais encore plus important est l'investissement touristique et commercial récent constaté près de l'intersection des routes n<sup>os</sup> 124 et 2. Le Conseil ne devrait pas ignorer le potentiel de développement résidentiel, commercial ou d'industries légères le long du chemin Barlow. Avec une infrastructure appropriée, il serait possible d'investir dans le développement résidentiel, commercial et industriel léger en ces endroits et les rendre viables.

Le scénario idéal serait de voir une extension des limites du village de Wellington jusque vers le coin. Cela garantirait une croissance le long de la route 124 et serait conforme aux politiques d'aménagement du territoire de la Communauté. On privilégie un modèle de croissance tenant compte du développement futur des commerces et de l'industrie légère ainsi que d'une expansion résidentielle appropriée tout en s'assurant de la sûreté (nombre de voies d'accès pour autos, etc.) et d'une esthétique appropriée (préservation des arbres).

L'expansion résidentielle de la communauté demeure un point préoccupant; toutefois, il existe des possibilités de croissance le long du chemin de Mont-Carmel. On a développé des lotissements résidentiels le long du chemin de Mont-Carmel (route n° 177) depuis 2003 dont un certain nombre ont été vendus. Un nombre de constructions domiciliaires a pris place depuis. Nous sommes d'avis que cette tendance se poursuivra dans un avenir immédiat. Il existe également des occasions de développement résidentiel et institutionnel sur des terrains vagues situés entre la promenade Sunset et le chemin Mill. Ainsi, quelque 35 acres de terrain privé pourraient faire l'objet de développement résidentiel et d'une expansion institutionnelle. Il y a environ 30 acres de terrain disponible à l'ouest du chemin Riverside qui pourrait se prêter au développement résidentiel. Une expansion en ces endroits offrirait des occasions de logement à la jeune génération ainsi qu'à la population grandissante d'aînés.

Au cours des dix dernières années, la population de Wellington est restée relativement stable avec entre 400 et 410 résidents. Selon le recensement de 2011, la population de Wellington vieillit rapidement. Au cours de la dernière décennie, seuls quelques jeunes gens ont construit un domicile dans la communauté. Malgré une population relativement restreinte, Wellington a connu un développement de ses infrastructures très important depuis 2000. Parmi les projets de

développement, l'on compte des travaux d'amélioration importants du bassin d'épuration, la revitalisation du parc des Vieux-Moulins et de l'étang Barlow, la restauration complète du Centre Vanier et le remplacement du pont sur le chemin Mill.

Le développement d'infrastructures majeures exige temps et effort de la part du Conseil. Du fait de son assiette fiscale de petite taille, la Communauté dispose d'un accès restreint à des fonds lui permettant d'embaucher un administrateur qui puisse surveiller les affaires de la communauté. Cela signifie que la présidence et les membres du Conseil doivent remplir de telles fonctions sur une base volontaire. La Communauté fait face à un défi de taille à l'heure actuelle afin de trouver des résidents intéressés à servir au Conseil communautaire. Lors des dernières élections municipales (en novembre 2012), personne ne s'est porté volontaire pour agir à titre de président. Cela pourrait s'expliquer en partie par le vieillissement rapide de la population.

Étant donné son profil démographique actuel, la Communauté de Wellington pourrait devoir mandater le Conseil afin qu'il explore divers scénarios d'expansion de ses limites géographiques. Une option serait de considérer des partenariats ou une amalgamation avec les collectivités avoisinantes. Ainsi, avec l'augmentation de son bassin de population, vient celle de l'assiette fiscale et des revenus et pourrait être une solution envisageable à la recherche d'autres ressources pouvant l'assurer d'un développement et d'une croissance continues.

**Objectif :** Accroître le bassin de population de la communauté de manière substantielle afin de tenir compte des besoins de croissance future.

**Politique DC-1** Poursuivre activement des options de partenariat ou d'amalgamation avec d'autres collectivités avoisinantes.

**Actions** Le Conseil devrait initier des discussions avec les collectivités avoisinantes, en particulier avec la Communauté d'Abram-Village, afin d'explorer de possibles partenariats ou la consolidation de programmes et de services.

**Politique DC-2** Déterminer une méthode servant à répertorier les terres en vue de la croissance future.

**Actions** Le Conseil doit préparer une stratégie servant à cerner une superficie de terrain appropriée aux besoins à long terme de la communauté. Les terres seront désignées selon une évaluation du potentiel de développement, de la faisabilité d'établissement de services municipaux et des exigences liées à la protection de l'environnement.

**Politique DC-3** Procurer des politiques sensées quant à l'aménagement des terres, le développement, l'aménagement de services municipaux et l'imposition de taxes pour toute portion nouvellement annexée à la communauté.

**Actions** De concert avec les propriétaires terriens affectés, le Conseil devra élaborer des

politiques claires quant à l'aménagement et au zonage des terres, la prestation de services municipaux et l'imposition de taxes foncières.

Après une analyse rigoureuse, le Conseil devra soumettre une demande d'agrandissement des limites géographiques de la communauté auprès du gouvernement de l'Île-du-Prince-Édouard.

## **5.0 AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE – PLAN GÉNÉRAL**

Le plan général d'aménagement du territoire constitue une représentation conceptuelle de la direction que souhaite prendre le Conseil en matière de schémas de développement des terres d'ici les 15 prochaines années. Ce plan jette les bases et fournit la direction à suivre des 15 prochaines années en matière de zonage à effectuer dans le règlement sur le développement qui précise les limites et l'usage des terres. La carte de zonage doit toutefois être conforme au Plan général d'aménagement du territoire.

Le Plan d'aménagement général du territoire vise à réduire les conflits en matière d'usage des terres, à protéger les établissements résidentiels, commerciaux et institutionnels actuels tout en veillant à offrir des occasions de croissance future.

## **6.0 MISE EN ŒUVRE ET RÉGIE**

Le Conseil doit veiller à la mise en œuvre du Plan d'aménagement officiel. En l'absence d'un agent de développement, le Conseil agira à ce titre, jusqu'à ce qu'il ait les ressources suffisantes pour embaucher une personne qui remplira ce rôle. Cela dit, le Conseil peut déléguer certaines responsabilités à l'administrateur général mais doit donner son approbation finale à toutes les décisions.

La démarche d'approbation du Conseil doit se faire selon les directives ci-dessous.

### **6.1 Règlement de zonage**

Le règlement de zonage et de lotissement doit être l'instrument principal de mise en œuvre et doit contenir les règlements et la carte de zonage tel qu'il est dicté dans le Plan officiel.

### **6.2 Approbations pour le développement et le lotissement**

Le Plan officiel doit servir de guide en ce qui concerne toute forme d'approbation ayant trait au développement, y compris la modification de zonage, le lotissement des terres et la construction.

On utilisera la démarche générale ci-dessous lorsqu'il s'agira de remplir les exigences des règlements de zonage et de lotissement.

- 6.2.1** L'administrateur général reçoit les demandes. Si elles sont incomplètes, ou si les plans sont manquants, l'administrateur avise immédiatement les demandeurs des exigences reliées à la demande. Toute pièce jointe de taille supérieure à une feuille de format légal pouvant être photocopiée devra être soumise en cinq exemplaires.
- 6.2.2** L'administrateur vérifie que les demandes sont conformes au règlement sur le développement et s'empresse d'informer le demandeur s'il ne peut lui délivrer de permis parce que sa demande ne remplit pas les exigences du règlement sur le développement.
- 6.2.3** L'administrateur fait suivre les plans et les demandes au personnel approprié du gouvernement provincial (ingénierie des transports, protection de l'environnement, protection contre les incendies, planification communautaire ou développement) afin d'obtenir les conseils et avis nécessaires.
- 6.2.4** Le demandeur reçoit un avis écrit indiquant que sa demande est approuvée ou refusée, le cas échéant, de la part de l'administrateur qui doit le rédiger aussitôt que la décision est rendue.

### **6.3 Respect et application des règlements**

Les règlements adoptés par le Conseil doivent l'être conformément au Plan d'aménagement officiel et doivent être mis à exécution de manière appropriée.

### **6.4 Budgets d'investissement et de fonctionnement**

Lorsque cela le requiert, les politiques du Plan officiel d'aménagement doivent être mises en œuvre par l'intermédiaire des budgets annuels d'investissement et de fonctionnement. Le Conseil a établi à titre de cadre d'exécution les politiques suivantes qui guident les revenus et les dépenses.

- Le Conseil ne doit jamais budgéter un déficit de fonctionnement;
- Le Conseil doit avoir comme politique générale le fait de tenter de maintenir un niveau d'imposition stable et abordable, tant pour l'impôt foncier que pour les taxes reliées aux services municipaux;
- Le Conseil doit explorer toutes les options de partage des coûts qui s'offrent à lui et doit maximiser l'aide financière qu'il est en droit de recevoir de sources variées, y compris d'autres paliers de gouvernement;
- Le Conseil doit continuer de fonctionner avec un minimum de personnel permanent et assigner à contrat certains services spécialisés tant et aussi longtemps que les besoins et les économies projetées ne garantiront pas une dépense plus importante.

### **6.5 Modifications aux règlements de zonage et de lotissement**

Le Conseil doit s'assurer que tous les amendements aux règlements de zonage et de lotissement soient effectués conformément au Plan officiel d'aménagement.

### **6.6 Règlements**

Le Conseil doit adopter des règlements concernant la construction, l'entretien, la signalisation, le caractère inesthétique ou tout autre élément jugé nécessaire afin de réaliser l'intention et la portée du Plan officiel d'aménagement.

### **6.7 Ententes de développement**

Le Conseil peut, à sa discrétion, exiger d'un promoteur de lotissement résidentiel de signer une entente de développement ou de lotissement. Une telle entente contiendrait toutes les conditions

reliées à la délivrance du permis de construction ou à l'approbation du lotissement et lierait juridiquement les deux parties et le terrain en cause.

## **6.8 Processus d'appel**

Quiconque est insatisfait de la décision du Conseil en ce qui a trait à l'administration du Plan officiel d'aménagement ou des règlements de zonage et de lotissement peut faire appel de cette décision dans les 21 jours suivant la décision, et cela, conformément aux dispositions de la *Planning Act* de l'Î.-P.-É. (Loi sur l'aménagement du territoire).

## **6.9 Révision périodique du Plan**

Le Conseil fera annuellement le bilan de ses activités et les révisera conformément au Plan officiel d'aménagement, à temps pour son assemblée générale annuelle. Ce faisant, le Conseil doit fournir un rapport comparatif sommaire de construction et de développement rapport à l'année précédente.

Le Plan officiel d'aménagement peut faire l'objet de modifications selon les circonstances dictées par des changements dans la communauté. Une révision globale sera effectuée dans environ cinq ans.



Communauté de Wellington – Plan conceptuel d’aménagement futur du territoire

