

ANNEXE 9

Les périmètres d'urbanisation par municipalité

TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION.....	1
1 PÉRIMÈTRE D'URBANISATION DE CHÉNÉVILLE	6
1.1 Portrait actuel du périmètre d'urbanisation	6
1.2 Modification du périmètre d'urbanisation.....	11
2 PÉRIMÈTRE D'URBANISATION DE DUHAMEL	14
2.1 Portrait actuel du périmètre d'urbanisation	14
2.2 Modification du périmètre d'urbanisation.....	20
3 PÉRIMÈTRE D'URBANISATION DE FASSETT'	22
3.1 Portrait actuel du périmètre d'urbanisation	22
3.2 Modification du périmètre d'urbanisation.....	28
3.3 Évaluation des impacts sur l'agriculture	29
4 PÉRIMÈTRE D'URBANISATION DE MONTEBELLO	32
4.1 Portrait actuel du périmètre d'urbanisation	32
4.2 MAINTIEN DU PÉRIMÈTRE D'URBANISATION	37
5 PÉRIMÈTRE D'URBANISATION DE MONTPELLIER.....	39
5.1 Portrait actuel du périmètre d'urbanisation	39
5.2 Maintien du périmètre d'urbanisation.....	44
6 PÉRIMÈTRE D'URBANISATION DE NAMUR.....	46
6.1 Portrait actuel du périmètre d'urbanisation	46
6.2 Maintien du périmètre d'urbanisation.....	52
7 PÉRIMÈTRE D'URBANISATION DE NOTRE-DAME-DE-LA-PAIX	53
7.1 Portrait actuel du périmètre d'urbanisation	53
7.2 Modification du périmètre d'urbanisation.....	59

8	PÉRIMÈTRE D'URBANISATION DE PAPINEAUVILLE	60
8.1	Portrait actuel du périmètre d'urbanisation	60
8.2	Modification du périmètre d'urbanisation.....	65
9	PÉRIMÈTRE D'URBANISATION DE PLAISANCE	67
9.1	Portrait actuel du périmètre d'urbanisation	67
9.2	Modification du périmètre d'urbanisation.....	72
9.3	Évaluation des impacts sur l'agriculture	75
10	PÉRIMÈTRE D'URBANISATION DE RIPON	78
10.1	Portrait actuel du périmètre d'urbanisation	78
10.2	Modification du périmètre d'urbanisation.....	84
10.3	Évaluation des impacts sur l'agriculture	87
11	PÉRIMÈTRE D'URBANISATION DE SAINT-ANDRÉ-AVELLIN	90
11.1	Portrait actuel du périmètre d'urbanisation	90
11.2	Modification du périmètre d'urbanisation.....	96
11.3	Évaluation des impacts sur l'agriculture	98
12	PÉRIMÈTRE D'URBANISATION DE SAINT-SIXTE.....	102
12.1	Portrait actuel du périmètre d'urbanisation	102
12.2	Maintien du périmètre d'urbanisation.....	108
13	PÉRIMÈTRE D'URBANISATION DE THURSO	109
13.1	Portrait actuel du périmètre d'urbanisation	109
13.2	Modification du périmètre d'urbanisation.....	116
13.3	Évaluation des impacts sur l'agriculture	119
14	PÉRIMÈTRE D'URBANISATION DE VAL-DES-BOIS.....	121
14.1	Portrait actuel du périmètre d'urbanisation	121
14.2	Modification du périmètre d'urbanisation.....	126

15	PÉRIMÈTRE D'URBANISATION DE NOTRE-DAME-DE-LA-SALETTE	128
	SECTION CARTOGRAPHIQUE	132

INTRODUCTION

Considérant le transfert de territoire de la municipalité de Notre-Dame-de-la-Salette à celui de la MRC de Papineau en vertu du décret 1567-2021, et ce, depuis le 1^{er} janvier 2022, les données sur le périmètre d'urbanisation de la Municipalité de Notre-Dame-de-la-Salette ne figurent pas à l'annexe 9 du SADR (3^e génération). Toutefois, des données provenant du SADR (3^e génération) de la MRC des Collines-de-l'Outaouais, en vigueur le 6 février 2020, peuvent être consultées à la fin de la présente annexe à titre informatif.

Lors de la révision de son schéma d'aménagement et de développement, la MRC de Papineau a fait le constat que des périmètres d'urbanisation devaient être modifiés afin de répondre aux besoins locaux et régionaux en matière d'aménagement et de développement du territoire. Un des objectifs de ce document est donc d'établir la nécessité d'agrandir huit périmètres d'urbanisation pour répondre à ces besoins au cours des 15 prochaines années et de modifier, voire ajuster, deux autres périmètres d'urbanisation pour tenir compte des limites de la zone agricole décrétée en vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* ou des espaces contigus déjà construits et desservis par un réseau d'aqueduc et/ou d'égout sanitaire, ou en voie de l'être.

Ce document présente d'abord le portrait des 14 périmètres d'urbanisation de la MRC de Papineau en identifiant l'espace disponible théorique ainsi que les contraintes au développement afin de définir l'espace réellement disponible dans chaque périmètre d'urbanisation. Il précise aussi, pour chaque périmètre d'urbanisation, le rythme de développement selon l'évolution démographique (population et ménages) et les mises en chantier (permis de construction émis) à des fins résidentielles, commerciales et industrielles au cours des 10 ou 15 dernières années. Enfin, il réalise, pour chaque périmètre d'urbanisation, l'adéquation entre l'espace réellement disponible et le développement projeté pour répondre aux besoins anticipés sur un horizon de 15 ans.

Ce document présente les demandes d'agrandissement des périmètres d'urbanisation des municipalités de Chénéville, Duhamel, Fassett, Plaisance, Ripon, Saint-André-Avellin, Val-des-Bois et de la Ville de Thurso, incluant la justification de ces demandes par celles-ci, qui tient compte des secteurs visés par ces municipalités et situés dans leur contexte respectif de planification du territoire. Pour les secteurs visés en zone agricole décrétée en vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*, le document aborde sommairement leurs impacts sur le territoire et les activités agricoles. Il est entendu que ces secteurs devront faire l'objet d'une demande à la *Commission de protection du territoire agricole du Québec* afin de les exclure de la zone agricole et répondre aux besoins en matière d'urbanisation.

LES PÉRIMÈTRES D'URBANISATION ET LA PROTECTION DU TERRITOIRE ET DES ACTIVITÉS AGRICOLES

Le texte qui suit rappelle les orientations gouvernementales et celles du Schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC de Papineau en matière de gestion de l'urbanisation et de protection du territoire et des activités agricoles, auxquelles les réglementations d'urbanisme des municipalités locales devront se conformer.

a) Les orientations gouvernementales

En matière de gestion de l'urbanisation, plus précisément sur les enjeux de répartition de la croissance urbaine, le gouvernement du Québec tente de favoriser la mise en valeur des secteurs prioritaires d'extension urbaine en concertation avec les intervenants municipaux responsables de l'implantation d'équipements et infrastructures. C'est en premier lieu à travers les orientations gouvernementales que s'articulent ses intentions.

« Privilégier la consolidation des zones urbaines existantes et prioriser la revitalisation des centres-villes et des secteurs anciens. »

« Orienter l'extension urbaine dans les parties du territoire pouvant accueillir le développement de façon économique et dans le respect de l'environnement. »

Ainsi, le gouvernement s'attend à ce que, au niveau de la planification, soient réalisées des analyses de tendances socioéconomiques relatives aux changements de population, au nombre de logements et d'emplois, etc., qui se rapportent aux différentes parties du territoire de la MRC. De plus, le concept d'organisation spatiale du territoire devrait être élaboré à partir des facteurs qui influencent la forme de l'urbanisation, tels que les équipements et les infrastructures de transport.

La consolidation du milieu urbain est un objectif structurant puisque le gouvernement souhaite que l'implantation de nouveaux équipements structurants se fasse de préférence dans les parties vacantes des zones urbaines plutôt qu'à l'extérieur de celles-ci. Il serait aussi approprié que soient identifiées, dans le contenu facultatif du schéma d'aménagement et de développement, les zones prioritaires de réaménagement.

En somme, le schéma d'aménagement et de développement de la MRC devrait tenir compte des conséquences des choix des secteurs nouveaux d'extension urbaine en ce qui concerne :

- la capacité actuelle des équipements et infrastructures qui relèvent de la municipalité (ex. aqueduc, égout), des commissions scolaires (ex. écoles), du gouvernement (ex. infrastructure routière) ou du parapublic ;
- la nécessité d'implanter de nouveaux équipements et infrastructures qui relèvent de la municipalité ou du gouvernement ;
- la protection de l'environnement et de la conservation des milieux naturels ;
- la possibilité d'établir ou de rendre disponible un service de transport en commun ;
- la protection du territoire et des activités agricoles.

D'ailleurs, en zone agricole, les orientations gouvernementales suivantes sont aussi prises en compte :

« Assurer la pérennité et la mise en valeur du territoire et des activités agricoles en tenant compte des particularités et de la diversité des milieux. »

« Concilier, dans une perspective de développement durable, les responsabilités de la MRC à l'égard du développement des activités et des entreprises agricoles en zone agricole avec celles qui ont trait à la cohabitation harmonieuse des usages agricoles et non agricoles. »

Cette dernière orientation est essentiellement reliée aux odeurs inhérentes aux activités d'élevage.

Plus spécifiquement, le gouvernement du Québec a l'objectif d'assurer une protection accrue des secteurs à haut potentiel ou à fort dynamisme agricole. Toutefois, comme c'est le cas pour plusieurs municipalités de la MRC de Papineau, lorsqu'il s'avère nécessaire d'effectuer des ajustements bien ciblés en zone agricole pour répondre à certains objectifs d'aménagement et de développement, la *Commission de protection du territoire agricole du Québec* est prête à examiner les demandes d'exclusion en fonction des critères de décision prévus à la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* et à la lumière de la planification régionale d'ensemble projetée par la MRC.

b) La planification régionale

En concordance avec les orientations gouvernementales, le Schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC de Papineau détermine les grandes orientations d'aménagement du territoire, lesquelles présentent les principales lignes directrices de l'aménagement du territoire d'une MRC. Elles traduisent ainsi une vision stratégique régionale du territoire, notamment en matière de gestion d'urbanisation, à savoir :

ORIENTATION 8 : Renforcer l'économie des pôles villageois

Objectifs :

- 8.1 Améliorer l'accès à l'emploi, stimuler l'achalandage commercial local et réduire le coût du transport individuel en favorisant l'implantation des lieux d'emplois, de commerces et de services dans les villages, à proximité des lieux de résidence des citoyens ;
- 8.2 Dynamiser les activités économiques des rues principales et favoriser l'établissement de commerces locaux plutôt que de grandes surfaces périphériques ;
- 8.3 Contingenter les commerces en bordure de l'autoroute 50 en réservant les espaces disponibles aux activités qui ne concurrencent pas celles des villages ;
- 8.4 Reconnaître Saint-André-Avellin comme pôle central de services régionaux de santé sur l'axe de la route 321, ainsi que Chénéville et Thurso comme sous-pôles du nord et du sud-ouest respectivement, tout en favorisant l'accessibilité aux services sur l'ensemble du territoire ;
- 8.5 Reconnaître Papineauville comme pôle central de services institutionnels sur l'axe de la route 148, tout en favorisant l'accessibilité aux services sur l'ensemble du territoire ;
- 8.6 Améliorer l'offre de transport collectif entre les villages, particulièrement dans l'axe nord-sud ;
- 8.7 Favoriser le travail autonome par la généralisation de l'accès à Internet haute vitesse et une meilleure offre en espaces locatifs à caractère professionnel ;
- 8.8 Reconnaître Thurso comme pôle central en terme industriel lourd sur l'axe de l'autoroute 50, tout en favorisant des secteurs industriels légers à Papineauville et Montebello.

ORIENTATION 9 : Consolider, diversifier et densifier les milieux villageois

Objectifs :

- 9.1 Améliorer la mixité fonctionnelle des villages en favorisant la proximité d'usages compatibles entre eux, dans une perspective d'accessibilité des citoyens aux emplois et aux services et de réduction des déplacements motorisés, des émissions polluantes, des coûts privés et collectifs afférents, ainsi que dans le but de stimuler l'activité physique ;
- 9.2 Favoriser l'utilisation communautaire et multifonctionnelle des établissements publics essentiels à la vitalité des villages, notamment les écoles, par exemple en s'inspirant du concept de parc-école ;
- 9.3 Améliorer la quantité, l'accessibilité et la qualité des services de santé et de garderie ;
- 9.4 Agrandir les périmètres d'urbanisation des villages lorsqu'il est insuffisant pour satisfaire les besoins en matière de logements et d'équipements publics de proximité, comme les parcs, les bibliothèques, les centres communautaires, ainsi qu'en matière de commerces et de services de proximité ;
- 9.5 Favoriser la construction de logements à plus haute densité, notamment pour les aînés et les jeunes familles ;
- 9.6 Canaliser l'expansion villageoise vers les secteurs de moindre intérêt environnemental et patrimonial, en continuité avec le tissu bâti existant, dans une perspective d'harmonisation des usages sur l'ensemble du territoire ;
- 9.7 Inciter les municipalités à mettre en œuvre des mesures d'apaisement de la vitesse de circulation aux extrémités des villages, notamment ceux qui sont traversés par la route 148 ;
- 9.8 Étendre le réseau cyclable et en assurer le raccordement avec la Route verte et les réseaux de la MRC d'Argenteuil et des Comtés unis de Prescott et Russell ;
- 9.9 S'assurer que le développement du territoire respecte l'environnement et les résidents, notamment par une planification adéquate et la conservation des accès publics aux plans d'eau.

Le Schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC de Papineau détermine aussi une orientation traduisant une vision stratégique régionale du territoire en lien avec la protection du territoire et des activités agricoles, touchant particulièrement le développement des activités agricoles, à savoir :

ORIENTATION 4 : Soutenir le développement de l'agriculture

Objectifs :

- 4.1 Protéger les terres cultivables ;
- 4.2 Favoriser, promouvoir la remise en production des terres en friche récupérables pour l'agriculture. Améliorer les connaissances des terres en friches du territoire de la MRC ;
- 4.3 Améliorer l'accessibilité économique à la terre en autorisant la création de petites unités de production à même les grandes terres ;
- 4.4 Diversifier l'économie agroalimentaire et soutenir les petits producteurs spécialisés dans l'agriculture biologique, les produits fins et les produits du terroir, particulièrement ceux qui utiliseront des terres en friches ;
- 4.5 Appuyer les efforts des agriculteurs et des éleveurs qui désirent transformer les aliments sur le territoire ;
- 4.6 Promouvoir la commercialisation des produits locaux ;
- 4.7 Encourager la relève agricole par une offre de formation professionnelle et technique arrimée aux nouveaux marchés ;
- 4.8 Assurer la pérennité d'une base territoriale pour la pratique de l'agriculture et le développement des activités agricoles et y assurer l'utilisation prioritaire du sol à des fins agricoles ;
- 4.9 Freiner l'empiétement et l'expansion de l'urbanisation en zone agricole ;

- 4.10 Planifier l'aménagement et le développement du territoire agricole en accordant la priorité aux activités et aux exploitations agricoles en zone agricole, dans le respect des particularités du milieu, de manière à favoriser, dans une perspective de développement durable, le développement économique de la MRC de Papineau ;
- 4.11 Dans une perspective de développement durable, favoriser la protection et le développement des activités et des exploitations agricoles en zone agricole ;
- 4.12 Planifier des actions de développement des activités et des exploitations agricoles en zone agricole ;
- 4.13 Encourager la participation des femmes dans le développement et la mise en marché des produits du terroir.

1 PÉRIMÈTRE D'URBANISATION DE CHÉNÉVILLE

1.1 PORTRAIT ACTUEL DU PÉRIMÈTRE D'URBANISATION

Le périmètre d'urbanisation de Chénéville couvre une superficie de 107,5 hectares. Il est desservi par l'aqueduc seulement. Le périmètre d'urbanisation se caractérise par la présence plusieurs commerces et services qui dominent très largement l'économie locale. La vitalité commerciale du noyau villageois vient du fait qu'il répond autant aux besoins des résidents du nord de la MRC qu'à ceux des villégiateurs et des touristes de passage dans la région. De plus, le périmètre d'urbanisation inclut tous les types d'habitation se retrouvant pour la plupart près des commerces et services de proximité.

Le dynamisme du noyau villageois semble indiquer un manque d'espaces à des fins résidentielles, commerciales et de services dans le périmètre d'urbanisation.

La carte 1 incluse dans la section cartographique de la présente annexe, intitulée : « *Périmètre urbain de Chénéville – Délimitation antérieure* », montre l'utilisation du sol à l'intérieur et autour du périmètre d'urbanisation selon les codes d'utilisation inscrite au rôle d'évaluation foncière de la municipalité.

1.1.1 Espace disponible dans le périmètre d'urbanisation

En tenant compte de la superficie déjà construite et des contraintes dans le périmètre d'urbanisation, on réalise que la superficie réellement disponible à des fins de développement s'élève à 26,9 hectares.

Les contraintes naturelles comprennent les milieux humides et des secteurs dont le relief est accidenté. De plus, quelques terrains contaminés et la présence d'infrastructures appartenant à Hydro-Québec limitent également le potentiel de développement.

Le tableau 1-1 démontre l'espace disponible dans le périmètre d'urbanisation de Chénéville en tenant compte de la superficie déjà construite et des contraintes au développement.

**Tableau 1-1 Espace disponible dans le périmètre d'urbanisation
Chénéville**

		Superficie (hectares)
Périmètre d'urbanisation		107,5
Superficie construite ¹		74,2
Espace disponible théorique ²		33,4
Contraintes	Naturelles ³	3,7
	Anthropiques ⁴	0,0
	Autres ⁵	3,7
	Total ⁶	6,4
Superficie réellement disponible	Brute ⁷	26,9
	Nette ⁸	18,9

Notes

1. Superficie comprenant les lots construits à des fins résidentielles, commerciales, industrielles et communautaires.
2. Superficie après avoir soustrait la superficie construite de la superficie du périmètre d'urbanisation et qui ne tient pas compte des contraintes au développement.
3. Secteurs visés par la Politique de protection des rives, du littoral et des plaines inondables, fortes pentes et secteurs à risque de mouvement de terrain, milieux humides ou à caractère écologique d'intérêt.
4. Dues à l'intervention humaine : voies ferrées, étangs aérés, stations d'épuration, équipements et infrastructures liés à la gestion des matières résiduelles, secteurs visés par des infrastructures majeures, telles les emprises hydroélectriques, etc.
5. Espaces déjà planifiés, terrains appartenant à la SÉPAQ, à la commission scolaire ou à un autre organisme public ou parapublic, espaces où l'accessibilité est réduite ou enclavée, superficie et configuration du lot ne permettant pas de nouvelle construction, etc.
6. Le total des superficies des contraintes n'égale pas la somme des parties puisque plus d'une contrainte peut s'exercer sur une même superficie.
7. Superficie après avoir soustrait les contraintes au développement de l'espace disponible théorique.
8. Superficie calculée pour tenir compte des rues, des accès et des différents aménagements à prévoir dans le périmètre d'urbanisation. Le chiffre de 30 % est défini selon la pratique usuelle.

Source : L'ATINO, 2016

1.1.2 Rythme de développement

Afin de faire l'adéquation entre l'espace réellement disponible et les besoins anticipés nécessaires sur un horizon de développement de 15 ans, il importe de connaître le rythme de développement selon l'évolution démographique (population et ménages) et les mises en chantier (nombre de permis émis) à des fins résidentielles, commerciales et industrielles au cours des 15 dernières années dans le périmètre d'urbanisation de Chénéville.

1.1.2.1 Évolution démographique : population, ménages, nombre de personnes par ménage

Le tableau 1-2 démontre l'évolution de la population dans la municipalité de Chénéville et indique sa variation en nombre et en pourcentage durant la période de 2001 à 2016.

Tableau 1-2 Évolution de la population, 2001-2016
Municipalité de Chénéville

	2001	2006	2011	2016	Variation 2001-2016	
					Nb	%
Population	738	784	792	764	26	3,5

Source : Statistique Canada. *Recensements 2001, 2006, 2011 et 2016*

Le tableau 1-3 démontre l'évolution des ménages dans la municipalité de Chénéville et indique sa variation en nombre et en pourcentage selon les données disponibles pour la période de 2001 à 2016.

Tableau 1-3 Évolution des ménages, 2001-2016
Municipalité de Chénéville

	2001	2006	2011	2016	Variation 2001-2016	
					Nb	%
Ménages	330	360	380	380	50	15,2
Personnes/Ménage	2,24	2,18	2,08	2,01		

Source : Statistique Canada. *Recensements 2001, 2006, 2011 et 2016*

1.1.2.2 Évolution des mises en chantier à des fins résidentielles, commerciales et industrielles dans le périmètre d'urbanisation

Le tableau 1-4 démontre l'évolution des mises en chantier à des fins résidentielles, commerciales et industrielles dans le périmètre d'urbanisation de Chénéville. C'est le secteur résidentiel qui compte pour l'essentiel du développement. On peut remarquer que les dernières années sont marquées par une légère hausse des permis de construction, sauf en 2016 où il y en a eu aucun.

Tableau 1-4 Nombre de permis de construction émis dans le périmètre d'urbanisation de Chénéville entre 2003 et 2016

Année	Résidentiel	Nombre d'unités de logement	Commercial ou industriel
2003	4	n/d	0
2004	1	n/d	1
2005	n/d	n/d	0
2006	5	5	0
2007	5	5	2
2008	2	3	0
2009	n/d	n/d	1
2010	2	2	0
2011	2	2	0
2012	5	5	0
2013	4	6	0
2014	5	6	0
2015	5	5	0
2016	0	0	0
Total	40	39	4
Nombre moyen/année¹	3,3	3,9	0,29

Note

1. Le nombre moyen de permis de construction et d'unités de logement par année est calculé en fonction du nombre total de permis de construction et d'unités de logement et du nombre d'années pour lesquelles les données sont disponibles.

Source: Municipalité de Chénéville, 2017

1.1.2.3 Adéquation entre l'espace réellement disponible et le développement projeté

L'adéquation entre l'espace réellement disponible et le développement projeté consiste à anticiper les besoins d'espace selon les projections démographiques dans la municipalité et les mises en chantier prévues dans le périmètre d'urbanisation de Chénéville au cours des 15 prochaines années.

Projections démographiques : population et ménages

Le tableau 1-5 démontre les projections démographiques dans la municipalité de Chénéville pour la période de 2016 à 2031 selon l'*Institut de la statistique du Québec (ISQ)*. Durant cette période, la population diminuera légèrement alors que le nombre de ménages projetés augmentera sensiblement.

Tableau 1-5 Projections démographiques, 2016-2031
Municipalité de Chénéville

	2016	2021	2026	2031	Variation 2016-2031	
					Nb	%
Population	805	795	800	800	-5	-0,6
Ménages	382	385	385	386	4	1,0
Personnes/Ménage	2,11	2,06	2,08	2,07		

Source : Institut de la statistique du Québec. *Population projetée par groupe d'âge, municipalités du Québec, scénario A – Référence, 2011-2031* et *Nombre de ménages privés projetés, scénario 4 – Référence, 2011-2031*

Évaluation des besoins d'espace anticipés selon les ménages projetés et les mises en chantier prévues

Le tableau 1-6 évalue les besoins d'espace anticipés selon les projections des ménages dans la municipalité et les mises en chantier prévues dans le périmètre d'urbanisation de Chénéville au cours des 15 prochaines années.

**Tableau 1-6 Adéquation entre les espaces disponibles et le développement projeté
Municipalité de Chénéville**

PÉRIMÈTRE D'URBANISATION DE CHÉNÉVILLE	
Superficie actuelle : 107,5 hectares	
Superficie construite (hectares)	74,2
Total des contraintes (hectares)	6,4
Superficie réellement disponible (hectares)	26,9
ADÉQUATION ENTRE LES ESPACES DISPONIBLES ET LE DÉVELOPPEMENT PROJETÉ	
Selon les ménages projetés	
Densité brute (logements par hectare) ¹	6
Besoin d'espace d'ici à 2031 (nombre de ménages projetés) ²	4
Superficie moyenne utilisée pour une mise en chantier (mètres carrés) ³	1 500
Superficie nécessaire pour répondre aux besoins anticipés (hectares) ⁴	0,6
Superficie résiduelle (hectares)⁵	26,3
Selon les mises en chantier prévues	
Nombre de mises en chantier prévues ⁶	54
Superficie moyenne utilisée pour une mise en chantier (mètres carrés) ⁷	1 500
Superficie nécessaire pour répondre aux besoins de mises en chantier prévues (hectares) ⁸	8,1
Superficie résiduelle (hectares)⁹	18,8

Notes

- La densité brute est établie en fonction des critères suivants :
 - Aucun service : 3 logements à l'hectare, soit 3 000 mètres carrés pour une mise en chantier;
 - 1 service (aqueduc ou égout) : 6 logements à l'hectare, soit 1 500 mètres carrés pour une mise en chantier;
 - 2 services (aqueduc et égout) : 8 logements à l'hectare, soit 1 250 mètres carrés pour une mise en chantier.
- Le besoin d'espace d'ici à 2031 est la différence entre le nombre de ménages projetés en 2031 et le nombre des ménages comptabilisés au recensement de Statistique Canada de 2011 selon le tableau 1-5.
- La superficie moyenne utilisée pour une mise en chantier est celle correspondant à la densité brute établie en fonction des critères de la note 1.
- La superficie nécessaire pour répondre aux besoins anticipés est obtenue par la multiplication du nombre de ménages projetés par la superficie moyenne utilisée pour une mise en chantier.
- La superficie résiduelle est obtenue par la soustraction de la superficie nécessaire pour répondre aux besoins anticipés de la superficie réellement disponible dans le périmètre d'urbanisation.
- Le nombre de mises en chantier prévues est calculé sur un horizon de 15 ans selon la moyenne de permis émis par année indiquée dans le tableau 1-4.
- La superficie moyenne utilisée pour une mise en chantier est celle correspondant à la densité brute établie en fonction des critères de la note 1.
- La superficie nécessaire pour répondre aux besoins de mises en chantier prévues est obtenue par la multiplication du nombre de mises en chantier prévues par la superficie moyenne utilisée pour une mise en chantier.
- La superficie résiduelle est obtenue par la soustraction de la superficie nécessaire pour répondre aux besoins de mises en chantier prévues de la superficie réellement disponible dans le périmètre d'urbanisation.

Le tableau 1-6 indique que la superficie actuelle du périmètre d'urbanisation est suffisamment grande pour répondre aux besoins d'espace anticipés selon les ménages projetés et les mises en chantier prévues sur un horizon de 15 ans.

1.2 MODIFICATION DU PÉRIMÈTRE D'URBANISATION

Le périmètre d'urbanisation de Chénéville est modifié à la suite de la demande de la municipalité pour tenir compte de ses particularités locales. La modification du périmètre d'urbanisation comprend deux

secteurs de réduction d'une superficie totale de 8,7 hectares et deux secteurs d'agrandissement d'une superficie totalisant 27,0 hectares. Au final, le périmètre d'urbanisation est agrandi de 18,3 hectares pour atteindre une nouvelle superficie de 125,9 hectares, soit une augmentation de 17,1 % par rapport au périmètre d'urbanisation antérieur.

La zone agricole décrétée en vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* n'est pas affectée par cette modification.

1.2.1 Agrandissement du périmètre d'urbanisation

Le périmètre d'urbanisation est d'abord réduit de 8,7 hectares afin de tenir compte des contraintes naturelles qui ne permettent pas le développement résidentiel et commercial. Un premier secteur, situé au nord-ouest du périmètre d'urbanisation, couvre une superficie de 6,6 hectares et comprend un milieu humide. Un second secteur, situé en bordure de la route 321, au sud du périmètre d'urbanisation, couvre une superficie de 2,1 hectares. Il est caractérisé par un relief accidenté dont les pentes excèdent plus de 41 %.

Le premier secteur d'agrandissement du périmètre d'urbanisation est situé à l'est de la rue Principale et au nord de la rue Albert-Ferland (route 315). Cette superficie couvre une étendue de 17,4 hectares. Le deuxième secteur d'agrandissement, d'une superficie de 9,6 hectares, est situé de part et d'autre de la rue Lavergne et au nord du chemin de la Rivière. Ce secteur est délimité à l'ouest par la rivière de la Petite-Nation.

La carte 2 incluse dans la section cartographique de la présente annexe, intitulée : « *Périmètre urbain de Chénéville – Modification* », montre les contraintes au développement ainsi que les deux secteurs de réduction et les deux secteurs d'agrandissement du périmètre d'urbanisation.

La carte 3 incluse suit dans la section cartographique de la présente annexe, intitulée : « *Périmètre urbain de Chénéville – Nouvelle délimitation* », montre le nouveau périmètre d'urbanisation de Chénéville, qui couvre une superficie de 125,9 hectares, une augmentation de 18,3 hectares comparativement au périmètre d'urbanisation antérieur, soit 17,1 %.

1.2.2 Justification de la demande de modification par la municipalité

Quoique le développement de la municipalité de Chénéville soit relativement modeste, il importe de souligner que plusieurs permis de construction ont été émis à des fins résidentielles et commerciales à l'intérieur du périmètre d'urbanisation depuis 2003, ce qui reflète un certain dynamisme au niveau local. Nous pouvons présumer que la demande se poursuivra au cours des prochaines années. En effet, la municipalité de Chénéville joue le rôle de noyau urbain et de pôle de commerces et de services, notamment en matière de coopérative de santé pour la municipalité de Lac-Simon située à proximité.

D'ailleurs, la bibliothèque, le service d'incendie et l'église sont des services qui sont situés sur le territoire de la municipalité de Chénéville, particulièrement dans le noyau villageois, et qui desservent aussi la municipalité de Lac-Simon par le biais d'ententes intermunicipales.

En plus d'être un pôle à l'échelle régionale et un centre de services pour le nord de la Petite-Nation avec différents services essentiels, le noyau villageois de Chénéville compte de nombreux commerces et services qui ne sont pas présents sur le territoire des municipalités voisines.

La construction récente de commerces situés dans l'axe des rues Principale et Albert-Ferland (route 315) témoigne donc de ce dynamisme au niveau local. Tous ces services utilisent une portion significative de l'espace urbain. Il importe de consolider le noyau villageois et, en ce sens, l'agrandissement du périmètre d'urbanisation viendra répondre à la demande. La consolidation du noyau villageois de Chénéville permettra donc de maintenir les services à sa population et par conséquent de dynamiser encore plus l'économie locale.

Les secteurs visés pour le développement à des fins résidentielles et commerciales ont d'ailleurs été sélectionnés afin que les futurs résidents s'implantent dans un milieu qui soit le plus près possible du noyau villageois. En opposition à un développement tentaculaire, la forme concentrique du périmètre d'urbanisation vise à contrebalancer la tendance d'un développement linéaire de part et d'autre des routes collectrices régionales. Les avantages d'un tel type de développement sont indéniables.

Cette forme urbaine favorisera de courtes distances de parcours entre les habitations et le centre de services. Il s'agit du facteur le plus important dans le calcul d'un indice de « marchabilité » (*walkscore* aux États-Unis) visant une grande mobilité pédestre des citoyens, dont son indice provient entre autres de la disponibilité des commerces de proximité et des aménités, tels les parcs, les écoles et la bibliothèque, ainsi que de la vitesse du trafic, de la forme de la trame de rues et des trottoirs. Les modes de transport actif que sont la marche et le vélo deviendront donc des choix de déplacement naturels qui auront un effet bénéfique sur la santé des gens et sur la qualité des aménagements extérieurs. La sécurité est également accrue par la baisse de l'utilisation de l'automobile et la vitesse réduite d'un réseau strictement local.

2 PÉRIMÈTRE D'URBANISATION DE DUHAMEL

2.1 PORTRAIT ACTUEL DU PÉRIMÈTRE D'URBANISATION

Le périmètre d'urbanisation de Duhamel couvre une superficie de 21,4 hectares. Il est desservi par l'aqueduc seulement. Le périmètre d'urbanisation se caractérise par la présence de commerces et de services qui desservent non seulement les résidents locaux, mais aussi les villégiateurs et les excursionnistes de passage vers la *Réserve faunique Papineau-Labelle*. Sur le plan résidentiel, le périmètre d'urbanisation inclut principalement des résidences unifamiliales se trouvant pour la plupart près des commerces et des services qui se trouvent à l'intérieur et près de celui-ci.

La carte 1 incluse dans la section cartographique de la présente annexe, intitulée : « *Périmètre urbain de Duhamel – Délimitation antérieure* », montre l'utilisation du sol à l'intérieur et autour du périmètre d'urbanisation selon les codes d'utilisation inscrite au rôle d'évaluation foncière de la municipalité.

2.1.1 Espace disponible dans le périmètre d'urbanisation

Le développement à l'intérieur du périmètre d'urbanisation est freiné par la présence de plusieurs contraintes. En effet, on réalise que la superficie réellement disponible à des fins de développement est significativement moindre, soit 5,7 hectares. Les contraintes naturelles à l'intérieur du périmètre d'urbanisation comprennent notamment des secteurs dont le relief est accidenté, caractérisé par de fortes pentes.

Le tableau 2-1 démontre l'espace disponible dans le périmètre d'urbanisation de Duhamel en tenant compte de la superficie déjà construite et des contraintes au développement.

**Tableau 2-1 Espace disponible dans le périmètre d'urbanisation
Duhamel**

		Superficie (hectares)
Périmètre d'urbanisation		21,4
Superficie construite ¹		15,7
Espace disponible théorique ²		5,7
Contraintes	Naturelles ³	0,4
	Anthropiques ⁴	0,0
	Autres ⁵	3,6
	Total ⁶	5,7
Superficie réellement disponible		
	Brute ⁷	0,0
	Nette ⁸	0,0

Notes

1. Superficie comprenant les lots construits à des fins résidentielles, commerciales, industrielles et communautaires.
2. Superficie après avoir soustrait la superficie construite de la superficie du périmètre d'urbanisation et qui ne tient pas compte des contraintes au développement.
3. Secteurs visés par la Politique de protection des rives, du littoral et des plaines inondables, fortes pentes et secteurs à risque de mouvement de terrain, milieux humides ou à caractère écologique d'intérêt.
4. Dues à l'intervention humaine : voies ferrées, étangs aérés, stations d'épuration, équipements et infrastructures liés à la gestion des matières résiduelles, secteurs visés par des infrastructures majeures, telles les emprises hydroélectriques, etc.
5. Espaces déjà planifiés, terrains appartenant à la SÉPAQ, à la commission scolaire ou à un autre organisme public ou parapublic, espaces où l'accessibilité est réduite ou enclavée, superficie et configuration du lot ne permettant pas de nouvelle construction, etc.
6. Le total des superficies des contraintes n'égale pas la somme des parties puisque plus d'une contrainte peut s'exercer sur une même superficie.
7. Superficie après avoir soustrait les contraintes au développement de l'espace disponible théorique.
8. Superficie calculée pour tenir compte des rues, des accès et des différents aménagements à prévoir dans le périmètre d'urbanisation. Le chiffre de 30 % est défini selon la pratique usuelle.

Source : L'ATINO, 2016

2.1.2 Rythme de développement

Afin de faire l'adéquation entre l'espace réellement disponible et les besoins anticipés nécessaires pour un horizon de développement de 15 ans, il importe de connaître le rythme de développement selon l'évolution démographique (population et ménages) et les mises en chantier (nombre de permis émis) à des fins résidentielles, commerciales et industrielles au cours des 15 dernières années dans le périmètre d'urbanisation de Duhamel.

2.1.2.1 Évolution démographique : population, ménages, nombre de personnes par ménage

Le tableau 2-2 démontre l'évolution de la population dans la municipalité de Duhamel et indique sa variation en nombre et en pourcentage durant la période de 2001 à 2016.

Tableau 2-2 Évolution de la population, 2001-2016
Municipalité de Duhamel

	2001	2006	2011	2016	Variation 2001-2016	
					Nb	%
Population	361	483	412	430	69	19,1

Source : Statistique Canada. *Recensements 2001, 2006, 2011 et 2016*

Le tableau 2-3 démontre l'évolution des ménages dans la municipalité de Duhamel et indique sa variation en nombre et en pourcentage selon les données disponibles pour la période de 2001 à 2016.

Tableau 2-3 Évolution des ménages, 2001-2016
Municipalité de Duhamel

	2001	2006	2011	2016	Variation 2001-2016	
					Nb	%
Ménages	180	n/d	210	233	53	29,4
Personnes/Ménage	2,01	n/d	1,96	1,85		

Source : Statistique Canada. *Recensements 2001, 2006, 2011 et 2016*

2.1.2.2 Évolution des mises en chantier à des fins résidentielles, commerciales et industrielles dans le périmètre d'urbanisation

Le tableau 2-4 démontre l'évolution des mises en chantier à des fins résidentielles, commerciales et industrielles dans le périmètre d'urbanisation de Duhamel. De 2003 à 2016, il n'y a eu aucun permis de construction émis à des fins résidentielles, commerciales et industrielles à l'intérieur du périmètre d'urbanisation. Par contre, il y a eu plusieurs permis de construction émis à des fins résidentielles à l'extérieur du périmètre d'urbanisation durant la même période, principalement en bordure de lacs et cours d'eau.

Tableau 2-4 Nombre de permis de construction émis dans le périmètre d'urbanisation de Duhamel entre 2003 et 2016

Année	Résidentiel	Nombre d'unités de logement	Commercial ou industriel
2003	0	0	0
2004	0	0	0
2005	0	0	0
2006	0	0	0
2007	0	0	0
2008	0	0	0
2009	0	0	0
2010	0	0	0
2011	0	0	0
2012	0	0	0
2013	0	0	0
2014	0	0	0
2015	0	0	0
2016	0	0	0
Total	0	0	0
Nombre moyen/année¹	0	0	0

Note

1. Le nombre moyen de permis de construction et d'unités de logement par année est calculé en fonction du nombre total de permis de construction et d'unités de logement et du nombre d'années pour lesquelles les données sont disponibles.

Source: Municipalité de Duhamel, 2017

2.1.2.3 Adéquation entre l'espace réellement disponible et le développement projeté

L'adéquation entre l'espace réellement disponible et le développement projeté consiste à anticiper les besoins d'espace selon les projections démographiques dans la municipalité et les mises en chantier prévues dans le périmètre d'urbanisation de Duhamel au cours des 15 prochaines années.

Projections démographiques : population et ménages

Le tableau 2-5 démontre les projections démographiques dans la municipalité de Duhamel pour la période de 2016 à 2031 selon l'*Institut de la statistique du Québec (ISQ)*. Aucune donnée n'est disponible puisque l'ISQ ne fait aucune projection démographique pour les municipalités de moins de 500 habitants pour des raisons de confidentialité des données.

Tableau 2-5 Projections démographiques, 2016-2031
Municipalité de Duhamel

	2016	2021	2026	2031	Variation 2016-2031	
					Nb	%
Population	n/d	n/d	n/d	n/d	n/d	n/d
Ménages	n/d	n/d	n/d	n/d	n/d	n/d
Personnes/Ménage	n/d	n/d	n/d	n/d		

Note :

Pour des raisons de confidentialité, les données ne sont pas disponibles pour les municipalités de moins de 500 habitants en 2016.

Source : Institut de la statistique du Québec. *Population projetée par groupe d'âge, municipalités du Québec, scénario A – Référence, 2011-2031* et *Nombre de ménages privés projetés, scénario 4 – Référence, 2011-2031*

Évaluation des besoins d'espace anticipés selon les ménages projetés et les mises en chantier prévues

Le tableau 2-6 évalue les besoins d'espaces anticipés selon les projections des ménages dans la municipalité et les mises en chantier prévues dans le périmètre d'urbanisation de Duhamel au cours des 15 prochaines années.

**Tableau 2-6 Adéquation entre les espaces disponibles et le développement projeté
Municipalité de Duhamel**

PÉRIMÈTRE D'URBANISATION DE DUHAMEL	
Superficie actuelle : 21,4 hectares	
Superficie construite (hectares)	15,7
Total des contraintes (hectares)	5,7
Superficie réellement disponible (hectares)	0,0
ADÉQUATION ENTRE LES ESPACES DISPONIBLES ET LE DÉVELOPPEMENT PROJETÉ	
Selon les ménages projetés	
Densité brute (logements par hectare) ¹	6
Besoin d'espace d'ici à 2031 (nombre de ménages projetés) ²	n/d
Superficie moyenne utilisée pour une mise en chantier (mètres carrés) ³	1 500
Superficie nécessaire pour répondre aux besoins anticipés (hectares) ⁴	n/d
Superficie résiduelle (hectares)⁵	n/d
Selon les mises en chantier prévues	
Nombre de mises en chantier prévues ⁶	0
Superficie moyenne utilisée pour une mise en chantier (mètres carrés) ⁷	1 500
Superficie nécessaire pour répondre aux besoins de mises en chantier prévues (hectares) ⁸	0,0
Superficie résiduelle (hectares)⁹	0,0

Notes

- La densité brute est établie en fonction des critères suivants :
 - Aucun service : 3 logements à l'hectare, soit 3 000 mètres carrés pour une mise en chantier;
 - 1 service (aqueduc ou égout) : 6 logements à l'hectare, soit 1 500 mètres carrés pour une mise en chantier;
 - 2 services (aqueduc et égout) : 8 logements à l'hectare, soit 1 250 mètres carrés pour une mise en chantier.
- Le besoin d'espace d'ici à 2031 est la différence entre le nombre de ménages projetés en 2031 et le nombre des ménages comptabilisés au recensement de Statistique Canada de 2011 selon le tableau 2-5.
- La superficie moyenne utilisée pour une mise en chantier est celle correspondant à la densité brute établie en fonction des critères de la note 1.
- La superficie nécessaire pour répondre aux besoins anticipés est obtenue par la multiplication du nombre de ménages projetés par la superficie moyenne utilisée pour une mise en chantier.
- La superficie résiduelle est obtenue par la soustraction de la superficie nécessaire pour répondre aux besoins anticipés de la superficie réellement disponible dans le périmètre d'urbanisation.
- Le nombre de mises en chantier prévues est calculé sur un horizon de 15 ans selon la moyenne de permis émis par année indiquée dans le tableau 2-4.
- La superficie moyenne utilisée pour une mise en chantier est celle correspondant à la densité brute établie en fonction des critères de la note 1.
- La superficie nécessaire pour répondre aux besoins de mises en chantier prévues est obtenue par la multiplication du nombre de mises en chantier prévues par la superficie moyenne utilisée pour une mise en chantier.
- La superficie résiduelle est obtenue par la soustraction de la superficie nécessaire pour répondre aux besoins de mises en chantier prévues de la superficie réellement disponible dans le périmètre d'urbanisation.

Les données non disponibles dans le tableau 2-6 ne nous permettent pas de connaître les besoins d'espace anticipés selon les ménages projetés et les mises en chantier prévues sur un horizon d'une quinzaine d'années. Par contre, on peut présumer qu'il n'y a plus d'espace réellement disponible dans le périmètre d'urbanisation une fois avoir soustrait les superficies liées aux contraintes. Selon le rôle d'évaluation foncière de la municipalité, il y aurait tout au plus 10 terrains non aménagés dans le périmètre d'urbanisation de Duhamel.

2.2 MODIFICATION DU PÉRIMÈTRE D'URBANISATION

Le périmètre d'urbanisation de Duhamel est modifié à la suite de la demande de la municipalité pour tenir compte de ses particularités locales. La modification du périmètre d'urbanisation comprend deux secteurs d'agrandissement d'une superficie totalisant 26,6 hectares pour atteindre une nouvelle superficie de 48,3 hectares, soit une augmentation de 124,3 % par rapport au périmètre d'urbanisation antérieur.

Il n'y a pas de zone agricole décrétée en vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* dans la municipalité de Duhamel.

2.2.1 Agrandissement du périmètre d'urbanisation

Le premier secteur d'agrandissement du périmètre d'urbanisation couvre une superficie de 9,0 hectares. Il est situé sur le côté ouest de la rue Principale vers le nord, en direction du lac Gagnon. Il inclut des usages résidentiels de type unifamilial isolé, un commerce de type restauration et un entrepreneur spécialisé en travaux d'électricité et d'installation de câblage. Ce secteur est desservi par l'aqueduc ou en voie de l'être.

Le deuxième secteur d'agrandissement couvre une superficie de 17,6 hectares. Il est situé au sud et à l'est du périmètre d'urbanisation. Il comprend les ateliers municipaux du côté ouest de la rue Principale vers le sud, en direction du lac Simon, ainsi que des terrains en direction de la rivière de la Petite-Nation qui pourraient être développés à des fins résidentielles. Ce secteur est desservi par l'aqueduc ou en voie de l'être.

La carte 2 incluse dans la section cartographique de la présente annexe, intitulée : « *Périmètre urbain de Duhamel – Modification* », montre les contraintes au développement ainsi que les deux secteurs d'agrandissement du périmètre d'urbanisation.

La carte 3 incluse dans la section cartographique de la présente annexe, intitulée : « *Périmètre urbain de Duhamel – Nouvelle délimitation* », montre le nouveau périmètre d'urbanisation de Duhamel, qui couvre une superficie de 48,3 hectares, une augmentation de 26,6 hectares comparativement au périmètre d'urbanisation antérieur, soit 124,3 %.

2.2.2 Justification de la demande de modification par la municipalité

La présence de grands terrains à des fins institutionnelles et de contraintes naturelles (masse rocheuse boisée) limite le développement du périmètre d'urbanisation de Duhamel qui arrive à saturation. Dans ce contexte, la modification du périmètre d'urbanisation vise l'agrandissement de ce dernier en conservant la route 321 et la rue Principale à titre de principales voies de circulation. Une forme compacte illustre le nouveau périmètre d'urbanisation, et ce, afin de limiter le développement tentaculaire le long des axes routiers, mais également afin d'assurer la rentabilité des infrastructures.

Village anciennement tourné vers l'exploitation forestière, la municipalité de Duhamel est aujourd'hui caractérisée par un accroissement de sa population estivale, notamment grâce à la présence de

nombreux villégiateurs. Bénéficiant d'un cadre naturel de qualité, le territoire, relié à Mont-Tremblant, est désormais plus facilement accessible par le sud avec l'autoroute 50.

Actuellement, la rareté des espaces disponibles et constructibles au sein du périmètre d'urbanisation contribue à l'étalement urbain à l'extérieur de ce dernier, à l'augmentation des valeurs foncières et limite les opportunités de développement économique. Dans cette optique, outre la volonté d'assurer un développement réfléchi et cohérent de son territoire, la municipalité souhaite agrandir son périmètre d'urbanisation afin de circonscrire et de concentrer son développement au sein de ce dernier et ce, dans le but non seulement de limiter les impacts sur le milieu naturel, mais aussi d'assurer la rentabilisation des infrastructures, des commerces et des services.

3 PÉRIMÈTRE D'URBANISATION DE FASSETT

3.1 PORTRAIT ACTUEL DU PÉRIMÈTRE D'URBANISATION

Le périmètre d'urbanisation de Fassett couvre une superficie de 45,2 hectares. Il est desservi par l'aqueduc et l'égout. Le périmètre d'urbanisation se caractérise par la présence de commerces et de services qui desservent principalement les résidents locaux. Sur le plan résidentiel, le périmètre d'urbanisation inclut principalement des résidences unifamiliales situées près des commerces et des services majoritairement localisés sur la rue Principale (route 148). Le périmètre d'urbanisation inclut en partie le terrain de l'usine de transformation du bois située un peu plus à l'est. L'usine est aussi desservie par l'aqueduc et l'égout.

La carte 1 incluse dans la section cartographique de la présente annexe, intitulée : « *Périmètre urbain de Fassett – Délimitation antérieure* », montre l'utilisation du sol à l'intérieur et autour du périmètre d'urbanisation selon les codes d'utilisation inscrite au rôle d'évaluation foncière de la municipalité.

3.1.1 Espace disponible dans le périmètre d'urbanisation

Le développement à l'intérieur du périmètre d'urbanisation est freiné par la présence de peu de contraintes. En effet, on réalise que la superficie réellement disponible correspond à 3,4 hectares.

Le tableau 3-1 démontre l'espace disponible dans le périmètre d'urbanisation de Fassett en tenant compte de la superficie déjà construite et des contraintes au développement.

**Tableau 3-1 Espace disponible dans le périmètre d'urbanisation
Fassett**

		Superficie (hectares)
Périmètre d'urbanisation		45,2
Superficie construite ¹		41,2
Espace disponible théorique ²		4,0
Contraintes	Naturelles ³	0,0
	Anthropiques ⁴	0,0
	Autres ⁵	0,7
	Total ⁶	0,7
Superficie réellement disponible	Brute ⁷	3,4
	Nette ⁸	2,4

Notes

1. Superficie comprenant les lots construits à des fins résidentielles, commerciales, industrielles et communautaires.
2. Superficie après avoir soustrait la superficie construite de la superficie du périmètre d'urbanisation et qui ne tient pas compte des contraintes au développement.
3. Secteurs visés par la Politique de protection des rives, du littoral et des plaines inondables, fortes pentes et secteurs à risque de mouvement de terrain, milieux humides ou à caractère écologique d'intérêt.
4. Dues à l'intervention humaine : voies ferrées, étangs aérés, stations d'épuration, équipements et infrastructures liés à la gestion des matières résiduelles, secteurs visés par des infrastructures majeures, telles les emprises hydroélectriques, etc.
5. Espaces déjà planifiés, terrains appartenant à la SÉPAQ, à la commission scolaire ou à un autre organisme public ou parapublic, espaces où l'accessibilité est réduite ou enclavée, superficie et configuration du lot ne permettant pas de nouvelle construction, etc.
6. Le total des superficies des contraintes n'égale pas la somme des parties puisque plus d'une contrainte peut s'exercer sur une même superficie.
7. Superficie après avoir soustrait les contraintes au développement de l'espace disponible théorique.
8. Superficie calculée pour tenir compte des rues, des accès et des différents aménagements à prévoir dans le périmètre d'urbanisation. Le chiffre de 30 % est défini selon la pratique usuelle.

Source : L'ATINO, 2016

3.1.2 Rythme de développement

Afin de faire l'adéquation entre l'espace réellement disponible et les besoins anticipés nécessaires pour un horizon de développement de 15 ans, il importe de connaître le rythme de développement selon l'évolution démographique (population et ménages) et les mises en chantier (nombre de permis émis) à des fins résidentielles, commerciales et industrielles au cours des 15 dernières années dans le périmètre d'urbanisation de Fassett.

3.1.2.1 Évolution démographique : population, ménages, nombre de personnes par ménage

Le tableau 3-2 démontre l'évolution de la population dans la municipalité de Fassett et indique sa variation en nombre et en pourcentage durant la période de 2001 à 2016.

**Tableau 3-2 Évolution de la population, 2001-2016,
Municipalité de Fassett**

	2001	2006	2011	2016	Variation 2001-2016	
					Nb	%
Population	483	468	451	431	-52	-10,8

Source : Statistique Canada. *Recensements 2001, 2006, 2011 et 2016*

Le tableau 3-3 démontre l'évolution des ménages dans la municipalité de Fassett et indique sa variation en nombre et en pourcentage selon les données disponibles pour la période de 2001 à 2016.

**Tableau 3-3 Évolution des ménages, 2001-2016
Municipalité de Fassett**

	2001	2006	2011	2016	Variation 2001-2016	
					Nb	%
Ménages	215	230	225	225	10	2,3
Personnes/Ménage	2,25	2,03	2,00	1,92		

Source : Statistique Canada. *Recensements 2001, 2006, 2011 et 2016*

3.1.2.2 Évolution des mises en chantier à des fins résidentielles, commerciales et industrielles dans le périmètre d'urbanisation

Le tableau 3-4 démontre l'évolution des mises en chantier à des fins résidentielles, commerciales et industrielles dans le périmètre d'urbanisation de Fassett. C'est le secteur résidentiel qui compte pour l'essentiel du développement. On peut remarquer que seulement 11 nouvelles résidences unifamiliales isolées se sont ajoutées au cours des 14 dernières années dans le périmètre d'urbanisation.

Tableau 3-4 Nombre de permis de construction émis dans le périmètre d'urbanisation de Fassett entre 2003 et 2016

Année	Résidentiel	Nombre d'unités de logement	Commercial ou industriel
2003	0	0	0
2004	2	2	0
2005	1	1	0
2006	1	1	1
2007	2	2	0
2008	0	0	0
2009	2	2	0
2010	1	1	0
2011	0	0	0
2012	0	0	0
2013	1	1	0
2014	1	1	0
2015	0	0	0
2016	0	0	0
Total	11	11	1
Nombre moyen/année¹	0,8	0,8	0,1

Note

1. Le nombre moyen de permis de construction et d'unités de logement par année est calculé en fonction du nombre total de permis de construction et d'unités de logement et du nombre d'années pour lesquelles les données sont disponibles.

Source: Municipalité de Fassett, 2017

3.1.2.3 Adéquation entre l'espace réellement disponible et le développement projeté

L'adéquation entre l'espace réellement disponible et le développement projeté consiste à anticiper les besoins d'espace selon les projections démographiques dans la municipalité et les mises en chantier prévues dans le périmètre d'urbanisation de Fassett au cours des 15 prochaines années.

Projections démographiques : population et ménages

Le tableau 3-5 démontre les projections démographiques dans la municipalité de Fassett pour la période de 2016 à 2031 selon l'*Institut de la statistique du Québec (ISQ)*. Aucune donnée n'est disponible puisque l'ISQ ne fait aucune projection démographique pour les municipalités de moins de 500 habitants pour des raisons de confidentialité des données.

Tableau 3-5 Projections démographiques, 2016-2031
Municipalité de Fassett

	2016	2021	2026	2031	Variation 2016-2031	
					Nb	%
Population	n/d	n/d	n/d	n/d	n/d	n/d
Ménages	n/d	n/d	n/d	n/d	n/d	n/d
Personnes/Ménage	n/d	n/d	n/d	n/d		

Note :

Pour des raisons de confidentialité, les données ne sont pas disponibles pour les municipalités de moins de 500 habitants en 2016.

Source : Institut de la statistique du Québec. *Population projetée par groupe d'âge, municipalités du Québec, scénario A – Référence, 2011-2031* et *Nombre de ménages privés projetés, scénario 4 – Référence, 2011-2031*

Évaluation des besoins d'espace anticipés selon les ménages projetés et les mises en chantier prévues

Le tableau 3-6 évalue les besoins d'espace anticipés selon les projections des ménages dans la municipalité et les mises en chantier prévues dans le périmètre d'urbanisation de Fassett au cours des 15 prochaines années.

**Tableau 3-6 Adéquation entre les espaces disponibles et le développement projeté
Municipalité de Fassett**

PÉRIMÈTRE D'URBANISATION DE FASSETT	
Superficie actuelle : 45,2 hectares	
Superficie construite (hectares)	41,2
Total des contraintes (hectares)	0,7
Superficie réellement disponible (hectares)	3,4
ADÉQUATION ENTRE LES ESPACES DISPONIBLES ET LE DÉVELOPPEMENT PROJETÉ	
Selon les ménages projetés	
Densité brute (logements par hectare) ¹	8
Besoin d'espace d'ici à 2031 (nombre de ménages projetés) ²	n/d
Superficie moyenne utilisée pour une mise en chantier (mètres carrés) ³	1 250
Superficie nécessaire pour répondre aux besoins anticipés (hectares) ⁴	n/d
Superficie résiduelle (hectares)⁵	n/d
Selon les mises en chantier prévues	
Mises en chantier prévues ⁶	14
Superficie moyenne utilisée pour une mise en chantier (mètres carrés) ⁷	1 250
Superficie nécessaire pour répondre aux besoins de mises en chantier prévu (hectares) ⁸	1,8
Superficie résiduelle (hectares)⁹	1,6

Notes

- La densité brute est établie en fonction des critères suivants :
 - Aucun service : 3 logements à l'hectare, soit 3 000 mètres carrés pour une mise en chantier;
 - 1 service (aqueduc ou égout) : 6 logements à l'hectare, soit 1 500 mètres carrés pour une mise en chantier;
 - 2 services (aqueduc et égout) : 8 logements à l'hectare, soit 1 250 mètres carrés pour une mise en chantier.
- Le besoin d'espace d'ici à 2031 est la différence entre le nombre de ménages projetés en 2031 et le nombre des ménages comptabilisés au recensement de Statistique Canada de 2011 selon le tableau 3-5.
- La superficie moyenne utilisée pour une mise en chantier est celle correspondant à la densité brute établie en fonction des critères de la note 1.
- La superficie nécessaire pour répondre aux besoins anticipés est obtenue par la multiplication du nombre de ménages projetés par la superficie moyenne utilisée pour une mise en chantier.
- La superficie résiduelle est obtenue par la soustraction de la superficie nécessaire pour répondre aux besoins anticipés de la superficie réellement disponible dans le périmètre d'urbanisation.
- Le nombre de mises en chantier prévues est calculé sur un horizon de 15 ans selon la moyenne de permis émis par année indiquée dans le tableau 3-4.
- La superficie moyenne utilisée pour une mise en chantier est celle correspondant à la densité brute établie en fonction des critères de la note 1.
- La superficie nécessaire pour répondre aux besoins de mises en chantier prévues est obtenue par la multiplication du nombre de mises en chantier prévues par la superficie moyenne utilisée pour une mise en chantier.
- La superficie résiduelle est obtenue par la soustraction de la superficie nécessaire pour répondre aux besoins de mises en chantier prévues de la superficie réellement disponible dans le périmètre d'urbanisation.

Les données non disponibles dans le tableau 3-6 ne nous permettent pas de connaître les besoins d'espace anticipés selon les ménages projetés sur un horizon de 15 ans. Cependant, il est possible de le faire selon les mises en chantier prévues. Ainsi, on peut présumer que le périmètre d'urbanisation de Fassett aura encore en 2031 suffisamment d'espace après avoir accueilli les mises en chantier prévues au cours des 15 prochaines années.

3.2 MODIFICATION DU PÉRIMÈTRE D'URBANISATION

Le périmètre d'urbanisation de Fassett est modifié afin d'inclure tout le terrain de l'usine de transformation du bois qui se trouve un peu plus à l'est, entre la voie ferrée au nord et la rue Principale (route 148) au sud. La modification du périmètre d'urbanisation comprend un secteur d'agrandissement d'une superficie de 13,6 hectares pour atteindre une nouvelle superficie de 58,8 hectares, soit une augmentation de 30,1 % par rapport au périmètre d'urbanisation antérieur.

La zone agricole décrétée en vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* n'est pas affectée par cette modification.

Un deuxième secteur, situé dans la zone agricole décrétée en vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*, est visé par la municipalité pour l'agrandissement de son périmètre d'urbanisation à plus long terme. Ce secteur, d'une superficie de 23,6 hectares, est contigu au périmètre d'urbanisation et situé au nord de celui-ci et du côté est de la montée Fassett. Ces terrains appartiennent à la municipalité qui souhaite les développer à des fins commerciales afin de redynamiser le développement du village et bénéficier de la présence de l'autoroute 50.

3.2.1 Agrandissement du périmètre d'urbanisation et secteur visé en zone agricole pour l'agrandissement du périmètre d'urbanisation

Le périmètre d'urbanisation est agrandi de 13,6 hectares afin d'inclure tout le terrain de l'usine de transformation du bois qui se trouve un peu plus à l'est, entre la voie ferrée au nord et la rue Principale (route 148) au sud, puisqu'elle est desservie par l'aqueduc et l'égout.

Un autre secteur est visé par la municipalité pour l'agrandissement de son périmètre d'urbanisation à plus long terme. Ce secteur fait partie de la zone agricole décrétée en vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*. Il ne peut donc pas pour l'instant être inclus dans le nouveau périmètre d'urbanisation. Situé au nord de celui-ci et du côté est de la montée Fassett, il s'étend vers le nord jusqu'à l'échangeur de l'autoroute 50 sur une superficie de 23,6 hectares. Ce secteur comprend les lots 5 362 390, 5 362 639 et 5 896 055 du cadastre du Québec. À part le lot 5 362 639, qui appartient à Hydro-Québec, ces terrains appartiennent à la Municipalité qui souhaite les développer à des fins commerciales afin de redynamiser le développement du village et bénéficier de la présence de l'autoroute 50.

Afin de pouvoir inclure ce secteur dans le périmètre d'urbanisation à la suite d'une modification du Schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC de Papineau, ce dernier devra préalablement faire l'objet d'une demande d'exclusion de la zone agricole puisque le secteur visé est assujéti à la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*.

La carte 2 incluse dans la section cartographique de la présente annexe, intitulée : « *Périmètre urbain de Fassett – Modification* », montre les contraintes au développement ainsi que le secteur d'agrandissement du périmètre d'urbanisation.

La carte 3 incluse dans la section cartographique de la présente annexe, intitulée : « *Périmètre urbain de Fassett – Nouvelle délimitation* », montre le nouveau périmètre d'urbanisation de Fassett, qui couvre une superficie de 58,8 hectares, une augmentation de 13,6 hectares comparativement au périmètre d'urbanisation antérieur, soit 30,1 %. Le nouveau périmètre d'urbanisation n'inclut pas la superficie de 23,6 hectares située dans la zone agricole.

La carte 2 ainsi que la carte 3 montrent aussi le secteur visé pour l'agrandissement du périmètre d'urbanisation en zone agricole, d'une superficie de 23,6 hectares, qui devra faire l'objet d'une demande d'exclusion à la *Commission de protection du territoire agricole du Québec*.

3.2.2 Justification de la modification par la municipalité

La modification du périmètre d'urbanisation vise à consolider une entreprise industrielle existante créatrice d'emplois, desservie par l'aqueduc et l'égout. D'ailleurs, le terrain de l'usine de transformation du bois est inclus dans une aire d'affectation « Industrie locale » identifiée au Schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC de Papineau, où les usages industriels existants et légers sont autorisés. La municipalité permet ces mêmes usages dans son règlement de zonage.

Le secteur visé en zone agricole pour l'agrandissement du périmètre d'urbanisation, localisé au nord de la voie ferrée et du côté est de la montée Fassett, s'inscrit dans une optique de revitalisation et de consolidation du noyau villageois en lien avec un espace offrant des possibilités de développement de certains types de commerces pouvant bénéficier de la présence de l'autoroute 50. Le développement de cet espace à des fins commerciales, près du noyau villageois et à deux pas de l'échangeur de l'autoroute 50, permettra de dynamiser l'économie locale et, par conséquent, de maintenir et améliorer les services à la population.

3.3 ÉVALUATION DES IMPACTS SUR L'AGRICULTURE

Le secteur visé en zone agricole pour l'agrandissement du périmètre d'urbanisation, d'une superficie de 23,6 hectares, comprend des lots ayant un potentiel agricole similaire ou équivalent aux lots avoisinants. Ce secteur n'est pas nécessairement celui de moindre impact pour l'agriculture, mais il n'est pas non plus celui ayant le plus d'impact à plus ou moins long terme.

3.3.1 Potentiel agricole du lot visé et possibilités d'utilisation à des fins d'agriculture

Selon l'inventaire des terres du Canada, les sols du secteur visé sont principalement de classes 2 et 3. Les sols de classe 2 sont profonds et retiennent bien l'eau et leurs limitations sont modérées. Les travaux s'y exécutent avec un minimum de difficulté. Aussi, une bonne gestion leur assure une productivité variant de modérément élevée à élevée pour un choix passablement grand de cultures. Quant aux sols de classe 3, ils ont une productivité passable ou modérément élevée pour un assez grand choix de cultures quand ils sont bien exploités.

3.3.2 Potentiel des lots avoisinants

Le potentiel des sols des lots avoisinants est aussi de classes 2 et 3. Ces sols présentent donc les mêmes caractéristiques que ceux décrits précédemment.

3.3.3 Conséquences sur les activités agricoles existantes et leur développement

Le secteur visé et les lots avoisinants s'inscrivent dans un milieu agricole homogène, actif et à haut potentiel pour l'agriculture. Les activités agricoles sont vouées principalement aux cultures fourragères et céréalières. Des élevages de bovins sont aussi présents dans ce milieu. Sauf peut-être pour les lots appartenant à la municipalité, qui correspond au secteur visé pour l'agrandissement du périmètre d'urbanisation, la zone agricole est pratiquement toute en culture au sud de l'autoroute 50.

Les terrains appartenant à la municipalité sont utilisés à des fins autres que l'agriculture. En 1992, la *Commission de protection du territoire agricole du Québec* a autorisé, dans le dossier 195607, l'utilisation non agricole des parties des lots 49, 50 et 51 du cadastre de la paroisse de Notre-Dame-de-Bonsecours. Les parties des lots 49 et 50, plus particulièrement, sont situées dans le secteur visé pour l'agrandissement du périmètre d'urbanisation et correspondent aujourd'hui aux lots 5 362 390 et 5 896 055 du cadastre du Québec. Le garage et les ateliers municipaux se trouvent d'ailleurs sur le lot 5 362 390 du même cadastre, d'une superficie de 2,5 hectares, entre la voie ferrée au sud, qui délimite le périmètre d'urbanisation, et un ruisseau au nord.

3.3.4 Contraintes et effets résultant de l'application des lois et règlements environnementaux (établissement de production animale)

Les installations d'élevage les plus rapprochées, soit ceux d'une ferme laitière, se trouvent à 750 mètres du secteur visé pour l'agrandissement du périmètre d'urbanisation. L'agrandissement du périmètre d'urbanisation aurait pour effet d'accroître les distances séparatrices relatives à la gestion des odeurs en zone agricole, particulièrement lors de l'établissement de toute nouvelle installation d'élevage à proximité. L'accroissement de ces distances séparatrices aurait aussi pour effet de restreindre les possibilités d'accroissement des activités agricoles existantes.

3.3.5 Disponibilité d'autres emplacements

Selon la municipalité, il n'y a pas d'autres emplacements disponibles pour le type de développement qu'elle souhaite voir se réaliser sur ses terrains. Non seulement est-elle propriétaire de l'ensemble de ces terrains, sauf le lot 5 362 639 du cadastre du Québec, qui appartient à Hydro-Québec, mais aussi sont-ils en majeure partie zonés à des fins communautaires spécifiques, où les commerces artériels légers et les services publics de plein air, tels que définis dans le règlement de zonage, sont permis. Ces usages doivent cependant faire l'objet d'une autorisation préalable de la *Commission de protection du territoire agricole du Québec* en vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*.

Pour la municipalité, ce secteur est celui qui combine à la fois une localisation optimale et facile d'accès. Ce secteur, outre la présence de quelques petits cours d'eau et leurs bandes de protection riveraine, présente peu de barrières physiques à l'expansion de la trame urbaine pouvant se développer de

manière continue vers le nord et à proximité du noyau villageois. Ce secteur est aussi idéal pour certains types de services publics, tels le garage et les ateliers municipaux, qui se trouvent au nord de la voie ferrée. Il s'agit aussi de l'emplacement le plus rentable pour le prolongement des infrastructures municipales tels l'aqueduc et l'égout.

3.3.6 Homogénéité de la communauté et de l'exploitation agricoles

Dans le passé, le site était cultivé comme les terres qui lui sont contiguës. Aujourd'hui, le site semble ne pas être cultivé. À long terme, l'agrandissement du périmètre d'urbanisation vers le nord et du côté est de la montée Fassett aura sans doute des conséquences sur l'homogénéité de la communauté agricole à proximité étant donné que ces terres ne seront plus utilisées à des fins d'agriculture.

3.3.7 Effets sur la préservation pour l'agriculture des ressources eau et sol

Le fait de développer les terrains de la municipalité, au nord du périmètre d'urbanisation et du côté est de la montée Fassett, n'aura pas d'effet négatif sur la préservation de l'eau souterraine ou de surface. En effet, ce développement est destiné à des usages commerciaux pouvant aussi bénéficier de la présence de l'autoroute 50. Les terrains pourraient être desservis par l'aqueduc et l'égout de la municipalité. Enfin, tel que mentionné précédemment, le sol est cultivable, mais il présente quelques limitations au niveau de sa géographie (barrières physiques formées de petits cours d'eau, dont les pentes sont escarpées et boisées), ce qui laisse croire qu'il s'agit du meilleur endroit pour l'expansion urbaine de Fassett et ce, dans une optique de préservation des sols.

3.3.8 Constitution de propriétés foncières suffisantes pour la pratique de l'agriculture

Les lots avoisinant le secteur visé pour l'agrandissement du périmètre d'urbanisation ont une superficie suffisante pour la pratique de l'agriculture.

Dans le secteur visé pour l'agrandissement du périmètre d'urbanisation, les lots 5 362 390 et 5 362 639 du cadastre du Québec sont utilisés à des fins autres que l'agriculture et ne peuvent être considérés comme des propriétés foncières pour la pratique de l'agriculture. En effet, le garage et les ateliers municipaux ainsi que le pylône d'Hydro-Québec sont des usages permanents, autorisés par la CPTAQ, et les propriétés foncières sur lesquelles ils sont situés sont à toutes fins pratiques irrécupérables pour l'agriculture. En contrepartie, le lot 5 896 055 du cadastre du Québec est d'une superficie suffisante (17,7 hectares) pour y pratiquer l'agriculture, mais ce n'est pas l'intention de la municipalité de l'utiliser à des fins d'agriculture. Ce lot est loué à un producteur agricole qui le cultive, mais la municipalité souhaite le vendre à un futur acheteur, quel qu'il soit (la demande d'autorisation dans le dossier 414415 de la CPTAQ est actuellement en traitement).

3.3.9 Effets sur le développement économique de la région

Le dynamisme de la municipalité et le maintien de sa vitalité passent par le développement d'activités économiques pouvant générer des emplois localement, mais aussi par la disponibilité d'espaces commerciaux afin de bénéficier de la présence de l'autoroute 50.

4 PÉRIMÈTRE D'URBANISATION DE MONTEBELLO

4.1 PORTRAIT ACTUEL DU PÉRIMÈTRE D'URBANISATION

Le périmètre d'urbanisation de Montebello couvre une superficie de 139,6 hectares. Il est desservi par l'aqueduc et l'égout. Le périmètre d'urbanisation se caractérise par la présence de nombreux commerces et services desservant non seulement les résidents locaux, mais aussi les nombreux touristes qui séjournent au Château Montebello ou visitent le Parc Oméga situé à proximité, notamment. D'ailleurs, la municipalité de Montebello est un pôle touristique à l'échelle de la MRC de Papineau. Sur le plan résidentiel, le périmètre d'urbanisation inclut plusieurs types d'habitations situées près des commerces et services se trouvant pour la plupart sur la rue Notre-Dame (route 148).

La carte 1 incluse dans la section cartographique de la présente annexe, intitulée : « *Périmètre urbain de Montebello – Utilisation du sol* », montre l'utilisation du sol à l'intérieur et autour du périmètre d'urbanisation selon les codes d'utilisation inscrite au rôle d'évaluation foncière de la municipalité.

4.1.1 Espace disponible dans le périmètre d'urbanisation

Il y a peu de contraintes dans le périmètre d'urbanisation de Montebello. En effet, on réalise que la superficie réellement disponible à l'intérieur du périmètre d'urbanisation est significativement grande, soit 9,4 hectares.

Le tableau 4-1 démontre l'espace disponible dans le périmètre d'urbanisation de Montebello en tenant compte de la superficie déjà construite et des contraintes au développement.

Tableau 4-1 Espace disponible dans le périmètre d'urbanisation Montebello

		Superficie (hectares)
Périmètre d'urbanisation		139,6
Superficie construite ¹		72,4
Espace disponible théorique ²		67,2
Contraintes	Naturelles ³	10,5
	Anthropiques ⁴	2,7
	Autres ⁵	56,8
	Total ⁶	57,8
Superficie réellement disponible	Brute ⁷	9,4
	Nette ⁸	6,6

Notes

1. Superficie comprenant les lots construits à des fins résidentielles, commerciales, industrielles et communautaires.
2. Superficie après avoir soustrait la superficie construite de la superficie du périmètre d'urbanisation et qui ne tient pas compte des contraintes au développement.
3. Secteurs visés par la Politique de protection des rives, du littoral et des plaines inondables, fortes pentes et secteurs à risque de mouvement de terrain, milieux humides ou à caractère écologique d'intérêt.
4. Dues à l'intervention humaine : voies ferrées, étangs aérés, stations d'épuration, équipements et infrastructures liés à la gestion des matières résiduelles, secteurs visés par des infrastructures majeures, telles les emprises hydroélectriques, etc.
5. Espaces déjà planifiés, terrains appartenant à la SÉPAQ, à la commission scolaire ou à un autre organisme public ou parapublic, espaces où l'accessibilité est réduite ou enclavée, superficie et configuration du lot ne permettant pas de nouvelle construction, etc.
6. Le total des superficies des contraintes n'égale pas la somme des parties puisque plus d'une contrainte peut s'exercer sur une même superficie.
7. Superficie après avoir soustrait les contraintes au développement de l'espace disponible théorique.
8. Superficie calculée pour tenir compte des rues, des accès et des différents aménagements à prévoir dans le périmètre d'urbanisation. Le chiffre de 30 % est défini selon la pratique usuelle.

Source : L'ATINO, 2016

4.1.2 Rythme de développement

Afin de faire l'adéquation entre l'espace réellement disponible et les besoins anticipés nécessaires pour un horizon de développement de 15 ans, il importe de connaître le rythme de développement selon l'évolution démographique (population et ménages) et les mises en chantier (nombre de permis émis) à des fins résidentielles, commerciales et industrielles au cours des 15 dernières années dans le périmètre d'urbanisation de Montebello.

4.1.2.1 Évolution démographique : population, ménages, nombre de personnes par ménage

Le tableau 4-2 démontre l'évolution de la population dans la municipalité de Montebello et indique sa variation en nombre et en pourcentage durant la période de 2001 à 2016.

Tableau 4-2 Évolution de la population, 2001-2016
Municipalité de Montebello

	2001	2006	2011	2016	Variation 2001-2016	
					Nb	%
Population	1 039	987	978	983	-56	-5,4

Source : Statistique Canada. *Recensements 2001, 2006, 2011 et 2016*

Le tableau 4-3 démontre l'évolution des ménages dans la municipalité de Montebello et indique sa variation en nombre et en pourcentage selon les données disponibles pour la période de 2001 à 2016.

Tableau 4-3 Évolution des ménages, 2001-2016
Municipalité de Montebello

	2001	2006	2011	2016	Variation 2001-2016	
					Nb	%
Ménages	450	440	455	454	4	0,9
Personnes/Ménage	2,31	2,24	2,15	2,17		

Source : Statistique Canada. *Recensements 2001, 2006, 2011 et 2016*

4.1.2.2 Évolution des mises en chantier à des fins résidentielles, commerciales et industrielles dans le périmètre d'urbanisation

Le tableau 4-4 démontre l'évolution des mises en chantier à des fins résidentielles, commerciales et industrielles dans le périmètre d'urbanisation de Montebello. C'est le secteur résidentiel qui compte pour l'essentiel du développement. On peut remarquer qu'il n'y a eu aucun permis de construction émis depuis 2012, sauf à des fins commerciales en 2015, dans le périmètre d'urbanisation.

Tableau 4-4 Nombre de permis de construction émis dans le périmètre d'urbanisation de Montebello entre 2003 et 2016

Année	Résidentiel	Nombre d'unités de logement	Commercial ou industriel
2003	2	2	0
2004	3	3	0
2005	3	3	0
2006	3	3	0
2007	5	5	2
2008	3	3	1
2009	2	2	0
2010	1	1	0
2011	1	1	1
2012	0	0	0
2013	0	0	0
2014	0	0	0
2015	0	0	1
2016	0	0	0
Total	23	23	5
Nombre moyen/année¹	1,6	1,6	0,4

Note

1. Le nombre moyen de permis de construction et d'unités de logement par année est calculé en fonction du nombre total de permis de construction et d'unités de logement et du nombre d'années pour lesquelles les données sont disponibles.

Source: Municipalité de Montebello, 2017

4.1.2.3 Adéquation entre l'espace réellement disponible et le développement projeté

L'adéquation entre l'espace réellement disponible et le développement projeté consiste à anticiper les besoins d'espace selon les projections démographiques dans la municipalité et les mises en chantier prévues dans le périmètre d'urbanisation de Montebello au cours des 15 prochaines années.

Projections démographiques : population et ménages

Le tableau 4-5 démontre les projections démographiques dans la municipalité de Montebello pour la période de 2016 à 2031 selon l'*Institut de la statistique du Québec (ISQ)*. La population augmentera légèrement et le nombre de ménages projetés diminuera pendant cette période.

Tableau 4-5 Projections démographiques, 2016-2031
Municipalité de Montebello

	2016	2021	2026	2031	Variation 2016-2031	
					Nb	%
Population	965	965	965	970	5	0,5
Ménages	451	444	439	439	-12	-2,7
Personnes/Ménage	2,14	2,17	2,20	2,21		

Source : Institut de la statistique du Québec. *Population projetée par groupe d'âge, municipalités du Québec, scénario A – Référence, 2011-2031* et *Nombre de ménages privés projetés, scénario 4 – Référence, 2011-2031*

Évaluation des besoins d'espace anticipés selon les ménages projetés et les mises en chantier prévues

Le tableau 4-6 évalue les besoins d'espace anticipés selon les projections des ménages dans la municipalité et les mises en chantier prévues dans le périmètre d'urbanisation de Montebello au cours des 15 prochaines années.

**Tableau 4-6 Adéquation entre les espaces disponibles et le développement projeté
Municipalité de Montebello**

PÉRIMÈTRE D'URBANISATION DE MONTEBELLO	
Superficie actuelle : 139,6 hectares	
Superficie construite (hectares)	72,4
Total des contraintes (hectares)	57,8
Superficie réellement disponible (hectares)	9,4
ADÉQUATION ENTRE LES ESPACES DISPONIBLES ET LE DÉVELOPPEMENT PROJETÉ	
Selon les ménages projetés	
Densité brute (logements par hectare) ¹	8
Besoin d'espace d'ici à 2031 (nombre de ménages projetés) ²	(12)
Superficie moyenne utilisée pour une mise en chantier (mètres carrés) ³	1 250
Superficie nécessaire pour répondre aux besoins anticipés (hectares) ⁴	0,0
Superficie résiduelle (hectares)⁵	9,4
Selon les mises en chantier prévues	
Nombre de mises en chantier prévues ⁶	30
Superficie moyenne utilisée pour une mise en chantier (mètres carrés) ⁷	1 250
Superficie nécessaire pour répondre aux besoins de mises en chantier prévus (hectares) ⁸	3,8
Superficie résiduelle (hectares)⁹	5,6

Notes

- La densité brute est établie en fonction des critères suivants :
 - Aucun service : 3 logements à l'hectare, soit 3 000 mètres carrés pour une mise en chantier;
 - 1 service (aqueduc ou égout) : 6 logements à l'hectare, soit 1 500 mètres carrés pour une mise en chantier;
 - 2 services (aqueduc et égout) : 8 logements à l'hectare, soit 1 250 mètres carrés pour une mise en chantier.
- Le besoin d'espace d'ici à 2031 est la différence entre le nombre de ménages projetés en 2031 et le nombre des ménages comptabilisés au recensement de Statistique Canada de 2011 selon le tableau 4-5.
- La superficie moyenne utilisée pour une mise en chantier est celle correspondant à la densité brute établie en fonction des critères de la note 1.
- La superficie nécessaire pour répondre aux besoins anticipés est obtenue par la multiplication du nombre de ménages projetés par la superficie moyenne utilisée pour une mise en chantier.
- La superficie résiduelle est obtenue par la soustraction de la superficie nécessaire pour répondre aux besoins anticipés de la superficie réellement disponible dans le périmètre d'urbanisation.
- Le nombre de mises en chantier prévues est calculé sur un horizon de 15 ans selon la moyenne de permis émis par année indiquée dans le tableau 4-4.
- La superficie moyenne utilisée pour une mise en chantier est celle correspondant à la densité brute établie en fonction des critères de la note 1.
- La superficie nécessaire pour répondre aux besoins de mises en chantier prévues est obtenue par la multiplication du nombre de mises en chantier prévues par la superficie moyenne utilisée pour une mise en chantier.
- La superficie résiduelle est obtenue par la soustraction de la superficie nécessaire pour répondre aux besoins de mises en chantier prévues de la superficie réellement disponible dans le périmètre d'urbanisation.

Le tableau 4-6 indique que la superficie actuelle du périmètre d'urbanisation est suffisamment grande pour répondre aux besoins d'espace anticipés selon les ménages projetés et les mises en chantier prévues sur un horizon de 15 ans.

4.2 MAINTIEN DU PÉRIMÈTRE D'URBANISATION

Le périmètre d'urbanisation de Montebello est maintenu tel quel. En effet, le grand nombre d'espaces disponibles pour le développement futur, sur un horizon de 15 ans, ne justifie aucune modification.

La carte 2 incluse dans la section cartographique de la présente annexe, intitulée : « *Périmètre urbain de Montebello* », montre les limites du périmètre d'urbanisation qui n'a fait l'objet d'aucune modification.

5 PÉRIMÈTRE D'URBANISATION DE MONTPELLIER

5.1 PORTRAIT ACTUEL DU PÉRIMÈTRE D'URBANISATION

Le périmètre d'urbanisation de Montpellier couvre une superficie de 63,7 hectares. Il est desservi par l'aqueduc seulement. Le périmètre d'urbanisation se caractérise par la présence de commerces et de services desservant non seulement les résidents locaux, mais aussi les nombreux villégiateurs s'établissant dans la municipalité, particulièrement en bordure du lac Schryer et d'autres lacs aux alentours. D'ailleurs, la municipalité est un pôle de villégiature à l'échelle de la MRC de Papineau. Sur le plan résidentiel, le périmètre d'urbanisation inclut principalement des résidences unifamiliales situées près des commerces et des services se trouvant de part et d'autre de la rue Principale (route 315).

La carte 1 incluse dans la section cartographique de la présente annexe, intitulée : « *Périmètre urbain de Montpellier – Utilisation du sol* », montre l'utilisation du sol à l'intérieur et autour du périmètre d'urbanisation selon les codes d'utilisation inscrits au rôle d'évaluation foncière de la municipalité.

5.1.1 Espace disponible dans le périmètre d'urbanisation

Il y a très peu de contraintes dans le périmètre d'urbanisation de Montpellier. En effet, on réalise que la superficie réellement disponible à l'intérieur du périmètre d'urbanisation est significativement grande, soit 16,1 hectares.

Le tableau 5-1 démontre l'espace disponible dans le périmètre d'urbanisation de Montpellier en tenant compte de la superficie déjà construite et des contraintes au développement.

**Tableau 5-1 Espace disponible dans le périmètre d'urbanisation
Montpellier**

		Superficie (hectares)
Périmètre d'urbanisation		63,7
Superficie construite ¹		43,4
Espace disponible théorique ²		20,3
Contraintes	Naturelles ³	1,6
	Anthropiques ⁴	0,0
	Autres ⁵	2,9
	Total ⁶	4,1
Superficie réellement disponible	Brute ⁷	16,1
	Nette ⁸	11,3

Notes

1. Superficie comprenant les lots construits à des fins résidentielles, commerciales, industrielles et communautaires.
2. Superficie après avoir soustrait la superficie construite de la superficie du périmètre d'urbanisation et qui ne tient pas compte des contraintes au développement.
3. Secteurs visés par la Politique de protection des rives, du littoral et des plaines inondables, fortes pentes et secteurs à risque de mouvement de terrain, milieux humides ou à caractère écologique d'intérêt.
4. Dues à l'intervention humaine : voies ferrées, étangs aérés, stations d'épuration, équipements et infrastructures liés à la gestion des matières résiduelles, secteurs visés par des infrastructures majeures, telles les emprises hydroélectriques, etc.
5. Espaces déjà planifiés, terrains appartenant à la SÉPAQ, à la commission scolaire ou à un autre organisme public ou parapublic, espaces où l'accessibilité est réduite ou enclavée, superficie et configuration du lot ne permettant pas de nouvelle construction, etc.
6. Le total des superficies des contraintes n'égale pas la somme des parties puisque plus d'une contrainte peut s'exercer sur une même superficie.
7. Superficie après avoir soustrait les contraintes au développement de l'espace disponible théorique.
8. Superficie calculée pour tenir compte des rues, des accès et des différents aménagements à prévoir dans le périmètre d'urbanisation. Le chiffre de 30 % est défini selon la pratique usuelle.

Source : L'ATINO, 2016

5.1.2 Rythme de développement

Afin de faire l'adéquation entre l'espace réellement disponible et les besoins anticipés nécessaires pour un horizon de développement de 15 ans, il importe de connaître le rythme de développement selon l'évolution démographique (population et ménages) et les mises en chantier (nombre de permis émis) à des fins résidentielles, commerciales et industrielles au cours des 15 dernières années dans le périmètre d'urbanisation de Montpellier.

5.1.2.1 Évolution et analyse démographiques : population, ménages, nombre de personnes

Le tableau 5-2 démontre l'évolution de la population dans la municipalité de Montpellier et indique sa variation en nombre et en pourcentage durant la période de 2001 à 2016.

Tableau 5-2 Évolution de la population, 2001-2016
Municipalité de Montpellier

	2001	2006	2011	2016	Variation 2001-2016	
					Nb	%
Population	734	966	986	985	251	34,2

Source : Statistique Canada. *Recensements 2001, 2006, 2011 et 2016*

Le tableau 5-3 démontre l'évolution des ménages dans la municipalité de Montpellier et indique sa variation en nombre et en pourcentage selon les données disponibles pour la période de 2001 à 2016.

Tableau 5-3 Évolution des ménages, 2001-2016
Municipalité de Montpellier

	2001	2006	2011	2016	Variation 2001-2016	
					Nb	%
Ménages	350	450	485	495	145	41,4
Personnes/Ménage	2,10	2,15	2,03	1,99		

Source : Statistique Canada. *Recensements 2001, 2006, 2011 et 2016*

5.1.2.2 Évolution des mises en chantier à des fins résidentielles, commerciales et industrielles dans le périmètre d'urbanisation

Le tableau 5-4 démontre l'évolution des mises en chantier à des fins résidentielles, commerciales et industrielles dans le périmètre d'urbanisation de Montpellier. C'est le secteur résidentiel qui compte pour l'essentiel du développement. On peut remarquer que les derniers permis de construction à des fins résidentielles ont été émis en 2013.

Tableau 5-4 Nombre de permis de construction émis dans le périmètre d'urbanisation de Montpellier entre 2003 et 2016

Année	Résidentiel	Nombre d'unités de logement	Commercial ou industriel
2003	0	0	0
2004	2	2	0
2005	2	2	0
2006	0	0	0
2007	2	2	0
2008	1	1	0
2009	1	1	0
2010	0	0	0
2011	1	1	0
2012	1	1	0
2013	2	3	0
2014	0	0	0
2015	0	0	0
2016	0	0	0
Total	12	13	0
Nombre moyen/année¹	0,9	0,9	0

Note

1. Le nombre moyen de permis de construction et d'unités de logement par année est calculé en fonction du nombre total de permis de construction et d'unités de logement et du nombre d'années pour lesquelles les données sont disponibles.

Source: Municipalité de Montpellier, 2017

5.1.2.3 Adéquation entre l'espace réellement disponible et le développement projeté

L'adéquation entre l'espace réellement disponible et le développement projeté consiste à anticiper les besoins d'espace selon les projections démographiques dans la municipalité et les mises en chantier prévues dans le périmètre d'urbanisation de Montpellier au cours des 15 prochaines années.

Projections démographiques : population et ménages

Le tableau 5-5 démontre les projections démographiques dans la municipalité de Montpellier pour la période de 2016 à 2031 selon l'*Institut de la statistique du Québec (ISQ)*. Durant cette période, la population et le nombre de ménages projetés augmenteront de façon significative.

**Tableau 5-5 Projections démographiques, 2016-2031
Municipalité de Montpellier**

	2016	2021	2026	2031	Variation 2016-2031	
					Nb	%
Population	1 015	1 045	1 075	1 060	45	4,4
Ménages	515	536	545	544	29	5,6
Personnes/Ménage	1,97	1,95	1,97	1,95		

Source : Institut de la statistique du Québec. *Population projetée par groupe d'âge, municipalités du Québec, scénario A – Référence, 2011-2031* et *Nombre de ménages privés projetés, scénario 4 – Référence, 2011-2031*

Évaluation des besoins d'espace anticipés selon les ménages projetés et les mises en chantier prévues

Le tableau 5-6 évalue les besoins d'espace anticipés selon les projections des ménages dans la municipalité et les mises en chantier prévues dans le périmètre d'urbanisation de Montpellier au cours des 15 prochaines années.

**Tableau 5-6 Adéquation entre les espaces disponibles et le développement projeté
Municipalité de Montpellier**

PÉRIMÈTRE D'URBANISATION DE MONTPELLIER	
Superficie actuelle : 63,7 hectares	
Superficie construite (hectares)	43,4
Total des contraintes (hectares)	4,1
Superficie réellement disponible (hectares)	16,1
ADÉQUATION ENTRE LES ESPACES DISPONIBLES ET LE DÉVELOPPEMENT PROJETÉ	
Selon les ménages projetés	
Densité brute (logements par hectare) ¹	6
Besoin d'espace d'ici à 2031 (nombre de ménages projetés) ²	45
Superficie moyenne utilisée pour une mise en chantier (mètres carrés) ³	1 500
Superficie nécessaire pour répondre aux besoins anticipés (hectares) ⁴	6,8
Superficie résiduelle (hectares)⁵	9,3
Selon les mises en chantier prévues	
Nombre de mises en chantier prévues ⁶	14
Superficie moyenne utilisée pour une mise en chantier (mètres carrés) ⁷	1 500
Superficie nécessaire pour répondre aux besoins de mises en chantier prévus (hectares) ⁸	2,1
Superficie résiduelle (hectares)⁹	14,0

Notes

- La densité brute est établie en fonction des critères suivants :
 - Aucun service : 3 logements à l'hectare, soit 3 000 mètres carrés pour une mise en chantier;
 - 1 service (aqueduc ou égout) : 6 logements à l'hectare, soit 1 500 mètres carrés pour une mise en chantier;
 - 2 services (aqueduc et égout) : 8 logements à l'hectare, soit 1 250 mètres carrés pour une mise en chantier.
- Le besoin d'espace d'ici à 2031 est la différence entre le nombre de ménages projetés en 2031 et le nombre des ménages comptabilisés au recensement de Statistique Canada de 2011 selon le tableau 5-5.
- La superficie moyenne utilisée pour une mise en chantier est celle correspondant à la densité brute établie en fonction des critères de la note 1.
- La superficie nécessaire pour répondre aux besoins anticipés est obtenue par la multiplication du nombre de ménages projetés par la superficie moyenne utilisée pour une mise en chantier.
- La superficie résiduelle est obtenue par la soustraction de la superficie nécessaire pour répondre aux besoins anticipés de la superficie réellement disponible dans le périmètre d'urbanisation.
- Le nombre de mises en chantier prévues est calculé sur un horizon de 15 ans selon la moyenne de permis émis par année indiquée dans le tableau 5-4.
- La superficie moyenne utilisée pour une mise en chantier est celle correspondant à la densité brute établie en fonction des critères de la note 1.
- La superficie nécessaire pour répondre aux besoins de mises en chantier prévues est obtenue par la multiplication du nombre de mises en chantier prévues par la superficie moyenne utilisée pour une mise en chantier.
- La superficie résiduelle est obtenue par la soustraction de la superficie nécessaire pour répondre aux besoins de mises en chantier prévues de la superficie réellement disponible dans le périmètre d'urbanisation.

Le tableau 5-6 indique que la superficie actuelle du périmètre d'urbanisation est suffisamment grande pour répondre aux besoins d'espace anticipés selon les ménages projetés et les mises en chantier prévues sur un horizon de 15 ans.

5.2 MAINTIEN DU PÉRIMÈTRE D'URBANISATION

Le périmètre d'urbanisation de Montpellier est maintenu tel quel. En effet, le grand nombre d'espaces disponibles pour le développement futur, sur un horizon de 15 ans, ne justifie aucune modification.

La carte 2 incluse dans la section cartographique de la présente annexe, intitulée : « *Périmètre urbain de Montpellier* », montre les limites du périmètre d'urbanisation qui n'a fait l'objet d'aucune modification.

6 PÉRIMÈTRE D'URBANISATION DE NAMUR

6.1 PORTRAIT ACTUEL DU PÉRIMÈTRE D'URBANISATION

Le périmètre d'urbanisation de Namur couvre une superficie de 125,1 hectares. Il n'est pas desservi par l'aqueduc et l'égout. Le périmètre d'urbanisation a été modifié à la suite de l'entrée en vigueur, le 30 novembre 2007, du règlement numéro 093-2007 modifiant le règlement numéro 031-97 édictant le dernier Schéma d'aménagement révisé de la MRC de Papineau. Depuis l'entrée en vigueur de ce règlement, il inclut ce qui est aujourd'hui une station-service avec service de dépanneur située à l'intersection de la route 323 et de la rue de la Forge. Le périmètre d'urbanisation comprend donc un tronçon de la route 323, d'une longueur d'environ 850 mètres, qui se caractérise par une série de bâtiments et d'usages de nature résidentielle, industrielle, commerciale et extractive.

À l'heure actuelle, la station-service, située à l'intersection de la route 323 et de la rue de la Forge, est la seule sur ce tronçon de 80 km de la route 323 reliant Montebello à Mont-Tremblant. La route 323 est une route majeure fortement sollicitée par les touristes de passage et les villégiateurs ainsi que pour le camionnage lourd.

La carte 1 incluse dans la section cartographique de la présente annexe, intitulée : « *Périmètre urbain de Namur – Utilisation du sol* », montre l'utilisation du sol à l'intérieur et autour du périmètre d'urbanisation selon les codes d'utilisation inscrits au rôle d'évaluation foncière de la municipalité.

6.1.1 Espace disponible dans le périmètre d'urbanisation

Des contraintes empêchent le développement dans le périmètre d'urbanisation de Namur. En effet, on réalise que la superficie réellement disponible à l'intérieur du périmètre d'urbanisation est significativement grande, soit 23,5 hectares.

Le tableau 6-1 démontre l'espace disponible dans le périmètre d'urbanisation de Namur en tenant compte de la superficie déjà construite et des contraintes au développement.

**Tableau 6-1 Espace disponible dans le périmètre d'urbanisation
Namur**

		Superficie (hectares)
Périmètre d'urbanisation		125,1
Superficie construite ¹		93,3
Espace disponible théorique ²		31,8
Contraintes	Naturelles ³	5,9
	Anthropiques ⁴	0,0
	Autres ⁵	5,6
	Total ⁶	8,4
Superficie réellement disponible	Brute ⁷	23,5
	Nette ⁸	16,4

Notes

1. Superficie comprenant les lots construits à des fins résidentielles, commerciales, industrielles et communautaires.
2. Superficie après avoir soustrait la superficie construite de la superficie du périmètre d'urbanisation et qui ne tient pas compte des contraintes au développement.
3. Secteurs visés par la Politique de protection des rives, du littoral et des plaines inondables, fortes pentes et secteurs à risque de mouvement de terrain, milieux humides ou à caractère écologique d'intérêt.
4. Dues à l'intervention humaine : voies ferrées, étangs aérés, stations d'épuration, équipements et infrastructures liés à la gestion des matières résiduelles, secteurs visés par des infrastructures majeures, telles les emprises hydroélectriques, etc.
5. Espaces déjà planifiés, terrains appartenant à la SÉPAQ, à la commission scolaire ou à un autre organisme public ou parapublic, espaces où l'accessibilité est réduite ou enclavée, superficie et configuration du lot ne permettant pas de nouvelle construction, etc.
6. Le total des superficies des contraintes n'égale pas la somme des parties puisque plus d'une contrainte peut s'exercer sur une même superficie.
7. Superficie après avoir soustrait les contraintes au développement de l'espace disponible théorique.
8. Superficie calculée pour tenir compte des rues, des accès et des différents aménagements à prévoir dans le périmètre d'urbanisation. Le chiffre de 30 % est défini selon la pratique usuelle.

Source : L'ATINO, 2016

6.1.2 Rythme de développement

Afin de faire l'adéquation entre l'espace réellement disponible et les besoins anticipés nécessaires pour un horizon de développement de 15 ans, il importe de connaître le rythme de développement selon l'évolution démographique (population et ménages) et les mises en chantier (nombre de permis émis) à des fins résidentielles, commerciales et industrielles au cours des 15 dernières années dans le périmètre d'urbanisation de Namur.

6.1.2.1 Évolution démographique : population, ménages, nombre de personnes par ménage

Le tableau 6-2 démontre l'évolution de la population dans la municipalité de Namur et indique sa variation en nombre et en pourcentage durant la période de 2001 à 2016.

Tableau 6-2 Évolution de la population, 2001-2016
Municipalité de Namur

	2001	2006	2011	2016	Variation 2001-2016	
					Nb	%
Population	532	487	596	572	40	7,5

Source : Statistique Canada. *Recensements 2001, 2006, 2011 et 2016*

Le tableau 6-3 démontre l'évolution des ménages dans la municipalité de Namur et indique sa variation en nombre et en pourcentage selon les données disponibles pour la période de 2001 à 2016.

Tableau 6-3 Évolution des ménages, 2001-2016
Municipalité de Namur

	2001	2006	2011	2016	Variation 2001-2016	
					Nb	%
Ménages	230	205	255	267	37	16,1
Personnes/Ménage	2,31	2,38	2,34	2,14		

Source : Statistique Canada. *Recensements 2001, 2006, 2011 et 2016*

6.1.2.2 Évolution des mises en chantier à des fins résidentielles, commerciales et industrielles dans le périmètre d'urbanisation

Le tableau 6-4 démontre l'évolution des mises en chantier à des fins résidentielles, commerciales et industrielles dans le périmètre d'urbanisation de Namur. C'est le secteur résidentiel qui compte pour l'essentiel du développement. On peut remarquer qu'il n'y a eu aucun permis de construction émis dans le périmètre d'urbanisation depuis 2008.

Tableau 6-4 Nombre de permis de construction émis dans le périmètre d'urbanisation de Namur entre 2003 et 2016

Année	Résidentiel	Nombre d'unités de logement	Commercial ou industriel
2003	1	1	0
2004	0	0	0
2005	1	1	0
2006	0	0	0
2007	2	2	0
2008	0	0	0
2009	0	0	0
2010	0	0	1
2011	0	0	0
2012	0	0	0
2013	0	0	0
2014	0	0	0
2015	0	0	0
2016	0	0	0
Total	4	4	1
Nombre moyen/année¹	0,3	0,3	0,1

Note

1. Le nombre moyen de permis de construction et d'unités de logement par année est calculé en fonction du nombre total de permis de construction et d'unités de logement et du nombre d'années pour lesquelles les données sont disponibles.

Source: Municipalité de Namur, 2017

6.1.2.3 Adéquation entre l'espace réellement disponible et le développement projeté

L'adéquation entre l'espace réellement disponible et le développement projeté consiste à anticiper les besoins d'espace selon les projections démographiques dans la municipalité et les mises en chantier prévues dans le périmètre d'urbanisation de Namur au cours des 15 prochaines années.

Projections démographiques : population et ménages

Le tableau 6-5 démontre les projections démographiques dans la municipalité de Namur pour la période de 2016 à 2031 selon l'*Institut de la statistique du Québec (ISQ)*. Durant cette période, la population et le nombre de ménages projetés augmenteront de façon significative.

Tableau 6-5 Projections démographiques, 2016-2031
Municipalité de Namur

	2016	2021	2026	2031	Variation 2016-2031	
					Nb	%
Population	625	675	690	725	100	16,0
Ménages	282	305	325	342	60	21,3
Personnes/Ménage	2,22	2,21	2,12	2,12		

Source : Institut de la statistique du Québec. *Population projetée par groupe d'âge, municipalités du Québec, scénario A – Référence, 2011-2031* et *Nombre de ménages privés projetés, scénario 4 – Référence, 2011-2031*

Évaluation des besoins d'espace anticipés selon les ménages projetés et les mises en chantier prévues

Le tableau 6-6 évalue les besoins d'espace anticipés selon les projections des ménages dans la municipalité et les mises en chantier prévues dans le périmètre d'urbanisation de Namur au cours des 15 prochaines années.

**Tableau 6-6 Adéquation entre les espaces disponibles et le développement projeté
Municipalité de Namur**

PÉRIMÈTRE D'URBANISATION DE NAMUR	
Superficie actuelle : 125,1 hectares	
Superficie construite (hectares)	93,3
Total des contraintes (hectares)	8,4
Superficie réellement disponible (hectares)	23,5
ADÉQUATION ENTRE LES ESPACES DISPONIBLES ET LE DÉVELOPPEMENT PROJETÉ	
Selon les ménages projetés	
Densité brute (logements par hectare) ¹	3
Besoin d'espace d'ici à 2031 (nombre de ménages projetés) ²	60
Superficie moyenne utilisée pour une mise en chantier (mètres carrés) ³	3 000
Superficie nécessaire pour répondre aux besoins anticipés (hectares) ⁴	18,0
Superficie résiduelle (hectares)⁵	5,5
Selon les mises en chantier prévues	
Nombre de mises en chantier prévues ⁶	6
Superficie moyenne utilisée pour une mise en chantier (mètres carrés) ⁷	3 000
Superficie nécessaire pour répondre aux besoins de mises en chantier prévus (hectares) ⁸	1,8
Superficie résiduelle (hectares)⁹	21,7

Notes

- La densité brute est établie en fonction des critères suivants :
 - Aucun service : 3 logements à l'hectare, soit 3 000 mètres carrés pour une mise en chantier;
 - 1 service (aqueduc ou égout) : 6 logements à l'hectare, soit 1 500 mètres carrés pour une mise en chantier;
 - 2 services (aqueduc et égout) : 8 logements à l'hectare, soit 1 250 mètres carrés pour une mise en chantier;
- Le besoin d'espace d'ici à 2031 est la différence entre le nombre de ménages projetés en 2031 et le nombre des ménages comptabilisés au recensement de Statistique Canada de 2011 selon le tableau 6-5.
- La superficie moyenne utilisée pour une mise en chantier est celle correspondant à la densité brute établie en fonction des critères de la note 1.
- La superficie nécessaire pour répondre aux besoins anticipés est obtenue par la multiplication du nombre de ménages projetés par la superficie moyenne utilisée pour une mise en chantier.
- La superficie résiduelle est obtenue par la soustraction de la superficie nécessaire pour répondre aux besoins anticipés de la superficie réellement disponible dans le périmètre d'urbanisation.
- Le nombre de mises en chantier prévues est calculé sur un horizon de 15 ans selon la moyenne de permis émis par année indiquée dans le tableau 6-4.
- La superficie moyenne utilisée pour une mise en chantier est celle correspondant à la densité brute établie en fonction des critères de la note 1.
- La superficie nécessaire pour répondre aux besoins de mises en chantier prévues est obtenue par la multiplication du nombre de mises en chantier prévues par la superficie moyenne utilisée pour une mise en chantier.
- La superficie résiduelle est obtenue par la soustraction de la superficie nécessaire pour répondre aux besoins de mises en chantier prévues de la superficie réellement disponible dans le périmètre d'urbanisation.

Le tableau 6-6 indique que la superficie actuelle du périmètre d'urbanisation n'est pas assez grande pour répondre aux besoins d'espace anticipés selon les ménages projetés, mais suffisamment grande pour répondre aux besoins d'espace anticipés selon les mises en chantier prévues sur un horizon d'une quinzaine d'années.

6.2 MAINTIEN DU PÉRIMÈTRE D'URBANISATION

Le périmètre d'urbanisation de Namur, tel que modifié par le règlement numéro 093-2007, est maintenu tel quel. En effet, le nombre d'espaces disponibles pour le développement futur, sur un horizon de 15 ans, ne justifie aucune modification.

La délimitation actuelle du périmètre d'urbanisation permet non seulement de sécuriser l'axe Montebello – Mont-Tremblant, mais aussi de consolider une portion du noyau villageois dont le développement est en bonne partie déjà bien amorcé.

La carte 2 incluse dans la section cartographique de la présente annexe, intitulée : « *Périmètre urbain de Namur* », montre les limites du périmètre d'urbanisation qui n'a fait l'objet d'aucune modification.

7 PÉRIMÈTRE D'URBANISATION DE NOTRE-DAME-DE-LA-PAIX

7.1 PORTRAIT ACTUEL DU PÉRIMÈTRE D'URBANISATION

Le périmètre d'urbanisation de Notre-Dame-de-la-Paix couvre une superficie de 34,0 hectares. Il est desservi par l'aqueduc seulement. Le périmètre d'urbanisation se caractérise par la présence de quelques commerces et services desservant non seulement les résidents locaux, mais aussi les touristes qui circulent sur la route 323 qui le traverse. La route 323 est d'ailleurs un axe routier majeur reliant Montebello à Mont-Tremblant. Sur le plan résidentiel, le périmètre d'urbanisation inclut essentiellement des résidences unifamiliales situées près des commerces et des services se trouvant de part et d'autre de la rue Notre-Dame (route 323).

La carte 1 incluse dans la section cartographique de la présente annexe, intitulée : « *Périmètre urbain de Notre-Dame-de-la-Paix – Délimitation antérieure* », montre l'utilisation du sol à l'intérieur et autour du périmètre d'urbanisation antérieur selon les codes d'utilisation inscrits au rôle d'évaluation foncière de la municipalité.

7.1.1 Espace disponible dans le périmètre d'urbanisation

Même s'il y a peu de contraintes qui empêchent le développement à l'intérieur du périmètre d'urbanisation de Notre-Dame-de-la-Paix, on réalise que la superficie réellement disponible à l'intérieur du périmètre d'urbanisation est faible, soit 0,4 hectare.

Le tableau 7-1 démontre l'espace disponible dans le périmètre d'urbanisation de Notre-de-la-Paix en tenant compte de la superficie déjà construite et des contraintes au développement.

**Tableau 7-1 Espace disponible dans le périmètre d'urbanisation
Notre-Dame-de-la-Paix**

		Superficie (hectares)
Périmètre d'urbanisation		34,0
Superficie construite ¹		33,4
Espace disponible théorique ²		0,6
Contraintes	Naturelles ³	0,1
	Anthropiques ⁴	0,0
	Autres ⁵	0,2
	Total ⁶	0,2
Superficie réellement disponible		
	Brute ⁷	0,4
	Nette ⁸	0,3

Notes

1. Superficie comprenant les lots construits à des fins résidentielles, commerciales, industrielles et communautaires.
2. Superficie après avoir soustrait la superficie construite de la superficie du périmètre d'urbanisation et qui ne tient pas compte des contraintes au développement.
3. Secteurs visés par la Politique de protection des rives, du littoral et des plaines inondables, fortes pentes et secteurs à risque de mouvement de terrain, milieux humides ou à caractère écologique d'intérêt.
4. Dues à l'intervention humaine : voies ferrées, étangs aérés, stations d'épuration, équipements et infrastructures liés à la gestion des matières résiduelles, secteurs visés par des infrastructures majeures, telles les emprises hydroélectriques, etc.
5. Espaces déjà planifiés, terrains appartenant à la SÉPAQ, à la commission scolaire ou à un autre organisme public ou parapublic, espaces où l'accessibilité est réduite ou enclavée, superficie et configuration du lot ne permettant pas de nouvelle construction, etc.
6. Le total des superficies des contraintes n'égale pas la somme des parties puisque plus d'une contrainte peut s'exercer sur une même superficie.
7. Superficie après avoir soustrait les contraintes au développement de l'espace disponible théorique.
8. Superficie calculée pour tenir compte des rues, des accès et des différents aménagements à prévoir dans le périmètre d'urbanisation. Le chiffre de 30 % est défini selon la pratique usuelle.

Source : L'ATINO, 2016

7.1.2 Rythme de développement

Afin de faire l'adéquation entre l'espace réellement disponible et les besoins anticipés nécessaires pour un horizon de développement de 15 ans, il importe de connaître le rythme de développement selon l'évolution démographique (population et ménages) et les mises en chantier (nombre de permis émis) à des fins résidentielles, commerciales et industrielles au cours des 15 dernières années dans le périmètre d'urbanisation de Notre-Dame-de-la-Paix.

7.1.2.1 Évolution démographique : population, ménages, nombre de personnes par ménage

Le tableau 7-2 démontre l'évolution de la population dans la municipalité de Notre-Dame-de-la-Paix et indique sa variation en nombre et en pourcentage durant la période de 2001 à 2016.

Tableau 7-2 Évolution de la population, 2001-2016
Municipalité de Notre-Dame-de-la-Paix

	2001	2006	2011	2016	Variation 2001-2016	
					Nb	%
Population	689	719	718	648	-41	-6,0

Source : Statistique Canada. *Recensements 2001, 2006, 2011 et 2016*

Le tableau 7-3 démontre l'évolution des ménages dans la municipalité de Notre-Dame-de-la-Paix et indique sa variation en nombre et en pourcentage selon les données disponibles pour la période de 2001 à 2016.

Tableau 7-3 Évolution des ménages, 2001-2016
Municipalité de Notre-Dame-de-la-Paix

	2001	2006	2011	2016	Variation 2001-2016	
					Nb	%
Ménages	275	310	315	286	11	4,0
Personnes/Ménage	2,51	2,32	2,28	2,27		

Source : Statistique Canada. *Recensements 2001, 2006, 2011 et 2016*

7.1.2.2 Évolution des mises en chantier à des fins résidentielles, commerciales et industrielles dans le périmètre d'urbanisation

Le tableau 7-4 démontre l'évolution des mises en chantier à des fins résidentielles, commerciales et industrielles dans le périmètre d'urbanisation de Notre-Dame-de-la-Paix. C'est le secteur résidentiel qui compte pour l'essentiel du développement. On peut remarquer que deux nouvelles résidences unifamiliales isolées se sont construites dans le périmètre d'urbanisation au cours des 14 dernières années.

Tableau 7-4 Nombre de permis de construction émis dans le périmètre d'urbanisation de Notre-Dame-de-la-Paix entre 2003 et 2016

Année	Résidentiel	Nombre d'unités de logement	Commercial ou industriel
2003	0	0	0
2004	0	0	0
2005	0	0	0
2006	0	0	0
2007	0	0	0
2008	0	0	0
2009	0	0	0
2010	0	0	0
2011	0	0	0
2012	0	0	0
2013	0	0	0
2014	1	1	0
2015	1	1	0
2016	0	0	0
Total	2	2	0
Nombre moyen/année¹	0,1	0,1	0

Note

1. Le nombre moyen de permis de construction et d'unités de logement par année est calculé en fonction du nombre total de permis de construction et d'unités de logement et du nombre d'années pour lesquelles les données sont disponibles.

Source: Municipalité de Notre-Dame-de-la-Paix, 2017

7.1.2.3 Adéquation entre l'espace réellement disponible et le développement projeté

L'adéquation entre l'espace réellement disponible et le développement projeté consiste à anticiper les besoins d'espace selon les projections démographiques dans la municipalité et les mises en chantier prévues dans le périmètre d'urbanisation de Notre-Dame-de-la-Paix au cours des 15 prochaines années.

Projections démographiques : population et ménages

Le tableau 7-5 démontre les projections démographiques dans la municipalité de Notre-Dame-de-la-Paix pour la période de 2016 à 2031 selon l'*Institut de la statistique du Québec (ISQ)*. Durant cette période, la population et le nombre de ménages projetés augmenteront de façon remarquable.

Tableau 7-5 Projections démographiques, 2016-2031
Municipalité de Notre-Dame-de-la-Paix

	2016	2021	2026	2031	Variation 2016-2031	
					Nb	%
Population	730	735	755	770	40	5,5
Ménages	306	308	312	326	20	6,5
Personnes/Ménage	2,39	2,39	2,42	2,36		

Source : Institut de la statistique du Québec. *Population projetée par groupe d'âge, municipalités du Québec, scénario A – Référence, 2011-2031* et *Nombre de ménages privés projetés, scénario 4 – Référence, 2011-2031*

Évaluation des besoins d'espace anticipés selon les ménages projetés et les mises en chantier prévues

Le tableau 7-6 évalue les besoins d'espace anticipés selon les projections des ménages dans la municipalité et les mises en chantier prévues dans le périmètre d'urbanisation de Notre-Dame-de-la-Paix au cours des 15 prochaines années.

**Tableau 7-6 Adéquation entre les espaces disponibles et le développement projeté
Municipalité de Notre-Dame-de-la-Paix**

PÉRIMÈTRE D'URBANISATION DE NOTRE-DAME-DE-LA-PAIX	
Superficie actuelle : 34,0 hectares	
Superficie construite (hectares)	33,4
Total des contraintes (hectares)	0,2
Superficie réellement disponible (hectares)	0,4
ADÉQUATION ENTRE LES ESPACES DISPONIBLES ET LE DÉVELOPPEMENT PROJETÉ	
Selon les ménages projetés	
Densité brute (logements par hectare) ¹	6
Besoin d'espace d'ici à 2031 (nombre de ménages projetés) ²	20
Superficie moyenne utilisée pour une mise en chantier (mètres carrés) ³	1 500
Superficie nécessaire pour répondre aux besoins anticipés (hectares) ⁴	3,0
Superficie résiduelle (hectares)⁵	(2,6)
Selon les mises en chantier prévues	
Nombre de mises en chantier prévues ⁶	2
Superficie moyenne utilisée pour une mise en chantier (mètres carrés) ⁷	1 500
Superficie nécessaire pour répondre aux besoins de mises en chantier prévus (hectares) ⁸	0,3
Superficie résiduelle (hectares)⁹	0,1

Notes

- La densité brute est établie en fonction des critères suivants :
 - Aucun service : 3 logements à l'hectare, soit 3 000 mètres carrés pour une mise en chantier;
 - 1 service (aqueduc ou égout) : 6 logements à l'hectare, soit 1 500 mètres carrés pour une mise en chantier;
 - 2 services (aqueduc et égout) : 8 logements à l'hectare, soit 1 250 mètres carrés pour une mise en chantier.
- Le besoin d'espace d'ici à 2031 est la différence entre le nombre de ménages projetés en 2031 et le nombre des ménages comptabilisés au recensement de Statistique Canada de 2011 selon le tableau 7-5.
- La superficie moyenne utilisée pour une mise en chantier est celle correspondant à la densité brute établie en fonction des critères de la note 1.
- La superficie nécessaire pour répondre aux besoins anticipés est obtenue par la multiplication du nombre de ménages projetés par la superficie moyenne utilisée pour une mise en chantier.
- La superficie résiduelle est obtenue par la soustraction de la superficie nécessaire pour répondre aux besoins anticipés de la superficie réellement disponible dans le périmètre d'urbanisation.
- Le nombre de mises en chantier prévues est calculé sur un horizon de 15 ans selon la moyenne de permis émis par année indiquée dans le tableau 7-4.
- La superficie moyenne utilisée pour une mise en chantier est celle correspondant à la densité brute établie en fonction des critères de la note 1.
- La superficie nécessaire pour répondre aux besoins de mises en chantier prévues est obtenue par la multiplication du nombre de mises en chantier prévues par la superficie moyenne utilisée pour une mise en chantier.
- La superficie résiduelle est obtenue par la soustraction de la superficie nécessaire pour répondre aux besoins de mises en chantier prévues de la superficie réellement disponible dans le périmètre d'urbanisation.

Le tableau 7-6 indique que la superficie actuelle du périmètre d'urbanisation n'est pas assez grande pour répondre aux besoins d'espace anticipés selon les ménages projetés, mais à peine suffisamment grande pour répondre aux besoins d'espace anticipés selon les mises en chantier prévues sur un horizon de 15 ans.

7.2 MODIFICATION DU PÉRIMÈTRE D'URBANISATION

Le périmètre d'urbanisation de Notre-Dame-de-la-Paix est modifié afin d'inclure un lot résidentiel desservi par l'aqueduc, situé au bout de la rue Saint-Pierre, et pour tenir compte des limites de la zone agricole décrétée en vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*. La modification du périmètre d'urbanisation comprend un secteur de réduction d'une superficie de 0,3 hectare et un secteur d'agrandissement d'une superficie de 0,5 hectare. Au final, le périmètre d'urbanisation est agrandi de 0,2 hectare pour atteindre une nouvelle superficie de 34,2 hectares, soit une augmentation de 0,6 % par rapport au périmètre d'urbanisation antérieur.

La zone agricole décrétée en vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* est affectée par cette modification. Le périmètre d'urbanisation n'empiète maintenant plus sur celle-ci.

7.2.1 Modification du périmètre d'urbanisation

Le périmètre d'urbanisation de Notre-Dame-de-la-Paix est agrandi afin d'inclure un lot résidentiel desservi par l'aqueduc, situé au bout de la rue Saint-Pierre. Un deuxième lot, situé sur la même rue, est exclu du périmètre d'urbanisation puisqu'il est situé dans la zone agricole décrétée en vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*.

La carte 2 incluse dans la section cartographique de la présente annexe, intitulée : « *Périmètre urbain de Notre-Dame-de-la-Paix – Modification* », montre les contraintes au développement ainsi que les secteurs de réduction et d'agrandissement du périmètre d'urbanisation.

La carte 3 incluse dans la section cartographique de la présente annexe, intitulée : « *Périmètre urbain de Notre-Dame-de-la-Paix – Nouvelle délimitation* », montre le nouveau périmètre d'urbanisation de Notre-Dame-de-la-Paix, qui couvre une superficie de 34,2 hectares, une augmentation de 0,2 hectare comparativement au périmètre d'urbanisation antérieur, soit 0,6 %.

7.2.2 Justification de la modification

Les limites du périmètre d'urbanisation de Notre-Dame-de-la-Paix sont ajustées à celles de la zone agricole décrétée en vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*. Le périmètre d'urbanisation inclut dorénavant le dernier lot résidentiel au bout de la rue Saint-Pierre, desservi par l'aqueduc, qui ne se trouve pas en zone agricole.

8 PÉRIMÈTRE D'URBANISATION DE PAPINEAUVILLE

Le texte et les tableaux ne tiennent pas compte des modifications à la suite de l'entrée en vigueur du règlement numéro 196-2023 relativement à la délimitation du périmètre d'urbanisation (réf. : section cartographique).

8.1 PORTRAIT ACTUEL DU PÉRIMÈTRE D'URBANISATION

Le périmètre d'urbanisation de Papineauville couvre une superficie de 311,0 hectares. Il est desservi par l'aqueduc et l'égout. Le périmètre d'urbanisation se caractérise par la présence de plusieurs commerces et services desservant non seulement les résidents locaux, mais aussi ceux des municipalités environnantes. D'ailleurs, la municipalité de Papineauville est le chef-lieu de la MRC de Papineau. Sur le plan résidentiel, le périmètre d'urbanisation inclut tous les types d'habitations. La plupart des commerces et services se trouvent de part et d'autre des rues Papineau (route 148) et Henri-Bourassa (route 321). Le pôle institutionnel et communautaire de la municipalité se trouve à l'intersection et à proximité de ces deux rues, ainsi qu'un peu plus à l'ouest sur la rue Principale (centre sportif et école secondaire).

La carte 1 incluse dans la section cartographique de la présente annexe, intitulée : « *Périmètre urbain de Papineauville – Délimitation antérieure* », montre l'utilisation du sol à l'intérieur et autour du périmètre d'urbanisation antérieur selon les codes d'utilisation inscrits au rôle d'évaluation foncière de la municipalité.

8.1.1 Espace disponible dans le périmètre d'urbanisation

Des contraintes empêchent le développement dans le périmètre d'urbanisation de Papineauville. Cependant, on réalise que la superficie réellement disponible à l'intérieur du périmètre d'urbanisation est significativement très grande, soit 69,4 hectares.

Le tableau 8-1 démontre l'espace disponible dans le périmètre d'urbanisation de Papineauville en tenant compte de la superficie déjà construite et des contraintes au développement.

**Tableau 8-1 Espace disponible dans le périmètre d'urbanisation
Papineauville**

		Superficie (hectares)
Périmètre d'urbanisation		311,0
Superficie construite ¹		225,8
Espace disponible théorique ²		85,2
Contraintes	Naturelles ³	11,5
	Anthropiques ⁴	0,0
	Autres ⁵	12,8
	Total ⁶	15,8
Superficie réellement disponible	Brute ⁷	69,4
	Nette ⁸	48,6

Notes

1. Superficie comprenant les lots construits à des fins résidentielles, commerciales, industrielles et communautaires.
2. Superficie après avoir soustrait la superficie construite de la superficie du périmètre d'urbanisation et qui ne tient pas compte des contraintes au développement.
3. Secteurs visés par la Politique de protection des rives, du littoral et des plaines inondables, fortes pentes et secteurs à risque de mouvement de terrain, milieux humides ou à caractère écologique d'intérêt.
4. Dues à l'intervention humaine : voies ferrées, étangs aérés, stations d'épuration, équipements et infrastructures liés à la gestion des matières résiduelles, secteurs visés par des infrastructures majeures, telles les emprises hydroélectriques, etc.
5. Espaces déjà planifiés, terrains appartenant à la SÉPAQ, à la commission scolaire ou à un autre organisme public ou parapublic, espaces où l'accessibilité est réduite ou enclavée, superficie et configuration du lot ne permettant pas de nouvelle construction, etc.
6. Le total des superficies des contraintes n'égale pas la somme des parties puisque plus d'une contrainte peut s'exercer sur une même superficie.
7. Superficie après avoir soustrait les contraintes au développement de l'espace disponible théorique.
8. Superficie calculée pour tenir compte des rues, des accès et des différents aménagements à prévoir dans le périmètre d'urbanisation. Le chiffre de 30 % est défini selon la pratique usuelle.

Source : L'ATINO, 2016

8.1.2 Rythme de développement

Afin de faire l'adéquation entre l'espace réellement disponible et les besoins anticipés nécessaires pour un horizon de développement de 15 ans, il importe de connaître le rythme de développement selon l'évolution démographique (population et ménages) et les mises en chantier (nombre de permis émis) à des fins résidentielles, commerciales et industrielles au cours des 15 dernières années dans le périmètre d'urbanisation de Papineauville.

8.1.2.1 Évolution démographique : population, ménages, nombre de personnes par ménage

Le tableau 8-2 démontre l'évolution de la population dans la municipalité de Papineauville et indique sa variation en nombre et en pourcentage durant la période de 2001 à 2016.

Tableau 8-2 Évolution de la population, 2001-2016
Municipalité de Papineauville

	2001	2006	2011	2016	Variation 2001-2016	
					Nb	%
Population	2 247	2 167	2 165	2 101	-146	-6,5

Source : Statistique Canada. *Recensements 2001, 2006, 2011 et 2016*

Le tableau 8-3 démontre l'évolution des ménages dans la municipalité de Papineauville et indique sa variation en nombre et en pourcentage selon les données disponibles pour la période de 2001 à 2016.

Tableau 8-3 Évolution des ménages, 2001-2016
Municipalité de Papineauville

	2001	2006	2011	2016	Variation 2001-2016	
					Nb	%
Ménages	985	930	975	965	-20	-2,0
Personnes/Ménage	2,28	2,33	2,22	2,18		

Source : Statistique Canada. *Recensements 2001, 2006, 2011 et 2016*

8.1.2.2 Évolution des mises en chantier à des fins résidentielles, commerciales et industrielles dans le périmètre d'urbanisation

Le tableau 8-4 démontre l'évolution des mises en chantier à des fins résidentielles, commerciales et industrielles dans le périmètre d'urbanisation de Papineauville. C'est le secteur résidentiel qui compte pour l'essentiel du développement. On peut remarquer que les 14 dernières années sont marquées par un rythme plutôt soutenu du nombre de permis de construction émis dans le périmètre d'urbanisation, quoiqu'en légère baisse depuis 2010.

Tableau 8-4 Nombre de permis de construction émis dans le périmètre d'urbanisation de Papineauville entre 2003 et 2016

Année	Résidentiel	Nombre d'unités de logement	Commercial ou industriel
2003	5	8	0
2004	6	12	0
2005	8	8	0
2006	4	4	0
2007	5	5	1
2008	4	4	0
2009	4	4	0
2010	3	3	0
2011	1	1	0
2012	1	1	0
2013	n/d	n/d	1
2014	3	3	0
2015	1	1	0
2016	1	4	0
Total	46	58	2
Nombre moyen/année¹	3,5	4,5	0,2

Note

1. Le nombre moyen de permis de construction et d'unités de logement par année est calculé en fonction du nombre total de permis de construction et d'unités de logement et du nombre d'années pour lesquelles les données sont disponibles.

Source: Municipalité de Papineauville, 2017

8.1.2.3 Adéquation entre l'espace réellement disponible et le développement projeté

L'adéquation entre l'espace réellement disponible et le développement projeté consiste à anticiper les besoins d'espace selon les projections démographiques dans la municipalité et les mises en chantier prévues dans le périmètre d'urbanisation de Papineauville au cours des 15 prochaines années.

Projections démographiques : population et ménages

Le tableau 8-5 démontre les projections démographiques dans la municipalité de Papineauville pour la période de 2016 à 2031 selon l'*Institut de la statistique du Québec (ISQ)*. Durant cette période, la population diminuera de façon significative et le nombre de ménages projetés augmentera sensiblement, mais fluctuera dans le temps.

Tableau 8-5 Projections démographiques, 2016-2031
Municipalité de Papineauville

	2016	2021	2026	2031	Variation 2016-2031	
					Nb	%
Population	2 100	2 070	2 080	2 070	-30	-1,4
Ménages	963	959	964	974	11	1,1
Personnes/Ménage	2,18	2,16	2,16	2,13		

Source : Institut de la statistique du Québec. *Population projetée par groupe d'âge, municipalités du Québec, scénario A – Référence, 2011-2031* et *Nombre de ménages privés projetés, scénario 4 – Référence, 2011-2031*

Évaluation des besoins en espaces anticipés selon les ménages projetés et les mises en chantier prévues

Le tableau 8-6 évalue les besoins d'espace anticipés selon les projections des ménages dans la municipalité et les mises en chantier prévues dans le périmètre d'urbanisation de Papineauville au cours des 15 prochaines années.

**Tableau 8-6 Adéquation entre les espaces disponibles et le développement projeté
Municipalité de Papineauville**

PÉRIMÈTRE D'URBANISATION DE PAPINEAUVILLE	
Superficie actuelle : 311,0 hectares	
Superficie construite (hectares)	225,8
Total des contraintes (hectares)	15,8
Superficie réellement disponible (hectares)	69,4
ADÉQUATION ENTRE LES ESPACES DISPONIBLES ET LE DÉVELOPPEMENT PROJETÉ	
Selon les ménages projetés	
Densité brute (logements par hectare) ¹	8
Besoin d'espace d'ici à 2031 (nombre de ménages projetés) ²	11
Superficie moyenne utilisée pour une mise en chantier (mètres carrés) ³	1 250
Superficie nécessaire pour répondre aux besoins anticipés (hectares) ⁴	1,4
Superficie résiduelle (hectares)⁵	68,0
Selon les mises en chantier prévues	
Nombre de mises en chantier prévues ⁶	56
Superficie moyenne utilisée pour une mise en chantier (mètres carrés) ⁷	1 250
Superficie nécessaire pour répondre aux besoins de mises en chantier prévus (hectares) ⁸	7,0
Superficie résiduelle en hectares⁹	62,4

Notes

- La densité brute est établie en fonction des critères suivants :
 - Aucun service : 3 logements à l'hectare, soit 3 000 mètres carrés pour une mise en chantier;
 - service (aqueduc ou égout) : 6 logements à l'hectare, soit 1 500 mètres carrés pour une mise en chantier;
 - services (aqueduc et égout) : 8 logements à l'hectare, soit 1 250 mètres carrés pour une mise en chantier.
- Le besoin d'espace d'ici à 2031 est la différence entre le nombre de ménages projetés en 2031 et le nombre des ménages comptabilisés au recensement de Statistique Canada de 2011 selon le tableau 8-5.
- La superficie moyenne utilisée pour une mise en chantier est celle correspondant à la densité brute établie en fonction des critères de la note 1.
- La superficie nécessaire pour répondre aux besoins anticipés est obtenue par la multiplication du nombre de ménages projetés par la superficie moyenne utilisée pour une mise en chantier.
- La superficie résiduelle est obtenue par la soustraction de la superficie nécessaire pour répondre aux besoins anticipés de la superficie réellement disponible dans le périmètre d'urbanisation.
- Le nombre de mises en chantier prévues est calculé sur un horizon de 15 ans selon la moyenne de permis émis par année indiquée dans le tableau 8-4.
- La superficie moyenne utilisée pour une mise en chantier est celle correspondant à la densité brute établie en fonction des critères de la note 1.
- La superficie nécessaire pour répondre aux besoins de mises en chantier prévues est obtenue par la multiplication du nombre de mises en chantier prévues par la superficie moyenne utilisée pour une mise en chantier.
- La superficie résiduelle est obtenue par la soustraction de la superficie nécessaire pour répondre aux besoins de mises en chantier prévues de la superficie réellement disponible dans le périmètre d'urbanisation.

Le tableau 8-6 indique que la superficie actuelle du périmètre d'urbanisation est plus que suffisante pour répondre aux besoins d'espace anticipés selon les ménages projetés et les mises en chantier prévues sur un horizon de 15 ans.

8.2 MODIFICATION DU PÉRIMÈTRE D'URBANISATION

Le périmètre d'urbanisation de Papineauville est modifié afin de concorder ses limites avec celles de la zone agricole décrétée en vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*. La modification

du périmètre d'urbanisation comprend un secteur de réduction d'une superficie de 6,1 hectares pour atteindre une nouvelle superficie de 304,8 hectares, soit une diminution de 2,0 % par rapport au périmètre d'urbanisation antérieur.

La modification du périmètre d'urbanisation consiste donc à ce qu'il n'empiète plus sur la zone agricole décrétée en vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*.

8.2.1 Réduction du périmètre d'urbanisation

Le périmètre d'urbanisation est réduit afin tenir compte des limites de la zone agricole décrétée en vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*.

La carte 2 incluse dans la section cartographique de la présente annexe, intitulée : « *Périmètre urbain de Papineauville – Modification* », montre les contraintes au développement ainsi que le secteur de réduction du périmètre d'urbanisation.

La carte 3 incluse dans la section cartographique de la présente annexe, intitulée : « *Périmètre urbain de Papineauville – Nouvelle délimitation* », montre le nouveau périmètre d'urbanisation de Papineauville, qui couvre une superficie de 304,9 hectares, une diminution de 6,1 hectares comparativement au périmètre d'urbanisation antérieur, soit 2,0 %.

8.2.2 Justification de la modification

Les limites du périmètre d'urbanisation de Papineauville sont ajustées à celles de la zone agricole décrétée en vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*. Par ailleurs, le grand nombre d'espaces encore disponibles à l'intérieur de celui-ci pour le développement futur, sur un horizon de 15 ans, ne justifie aucune autre modification.

9 PÉRIMÈTRE D'URBANISATION DE PLAISANCE

9.1 PORTRAIT ACTUEL DU PÉRIMÈTRE D'URBANISATION

Encerclé par la zone agricole décrétée en vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*, le périmètre d'urbanisation de Plaisance couvre une superficie de 88,4 hectares. Il est desservi par l'aqueduc et l'égout. Le périmètre d'urbanisation se caractérise par la présence de plusieurs commerces et services desservant non seulement les résidents locaux, mais aussi ceux des municipalités environnantes. D'ailleurs, la municipalité de Plaisance se distingue par la présence d'un important commerce de vente au détail de meubles bien connu dans la région, situé à l'intersection des rues Principale (route 148) et Vanier. La plupart des autres commerces et services se trouvent de part et d'autre sur la rue Principale et, dans une moindre mesure, sur la rue Papineau qui mène vers l'échangeur de l'autoroute 50, situé un peu plus au nord.

Les rues Principale et Papineau sont caractérisées par une utilisation mixte, résidentielle et commerciale, tandis que les autres secteurs sont de plus faible densité, quoique l'on y retrouve plusieurs types d'habitations dans le périmètre d'urbanisation. Le pôle institutionnel et communautaire de la municipalité se trouve à l'intersection et à proximité des rues Principale et Papineau.

Le périmètre d'urbanisation n'est pas construit à pleine capacité, mais lorsqu'on regarde les contraintes au développement, les opportunités se font plus rares. Les limites circonscrivent bien la trame urbaine autour de la rue Principale et au sud de la voie ferrée, mais elles s'étendent également plus au sud jusqu'à la rue Martin, le long de la rivière de la Petite-Nation, englobant aux passages des équipements d'utilité publique comportant des nuisances qui n'aident pas au développement résidentiel à proximité.

La carte 1 incluse dans la section cartographique de la présente annexe, intitulée : « *Périmètre urbain de Plaisance – Délimitation* », montre l'utilisation du sol à l'intérieur et autour du périmètre d'urbanisation antérieur selon les codes d'utilisation inscrits au rôle d'évaluation foncière de la municipalité.

9.1.1 Espace disponible dans le périmètre d'urbanisation

Des contraintes empêchent le développement dans le périmètre d'urbanisation de Plaisance. En effet, on réalise que la superficie réellement disponible à l'intérieur du périmètre d'urbanisation correspond à 6,4 hectares seulement.

Le tableau 9-1 démontre l'espace disponible dans le périmètre d'urbanisation de Plaisance en tenant compte de la superficie déjà construite et des contraintes au développement.

**Tableau 9-1 Espace disponible dans le périmètre d'urbanisation
Plaisance**

		Superficie (hectares)
Périmètre d'urbanisation		88,4
Superficie construite ¹		79,4
Espace disponible théorique ²		8,9
Contraintes	Naturelles ³	0,4
	Anthropiques ⁴	0,0
	Autres ⁵	2,6
	Total ⁶	2,6
Superficie réellement disponible		
	Brute ⁷	6,4
	Nette ⁸	4,5

Notes

1. Superficie comprenant les lots construits à des fins résidentielles, commerciales, industrielles et communautaires.
2. Superficie après avoir soustrait la superficie construite de la superficie du périmètre d'urbanisation et qui ne tient pas compte des contraintes au développement.
3. Secteurs visés par la Politique de protection des rives, du littoral et des plaines inondables, fortes pentes et secteurs à risque de mouvement de terrain, milieux humides ou à caractère écologique d'intérêt.
4. Dues à l'intervention humaine : voies ferrées, étangs aérés, stations d'épuration, équipements et infrastructures liés à la gestion des matières résiduelles, secteurs visés par des infrastructures majeures, telles les emprises hydroélectriques, etc.
5. Espaces déjà planifiés, terrains appartenant à la SÉPAQ, à la commission scolaire ou à un autre organisme public ou parapublic, espaces où l'accessibilité est réduite ou enclavée, superficie et configuration du lot ne permettant pas de nouvelle construction, etc.
6. Le total des superficies des contraintes n'égale pas la somme des parties puisque plus d'une contrainte peut s'exercer sur une même superficie.
7. Superficie après avoir soustrait les contraintes au développement de l'espace disponible théorique.
8. Superficie calculée pour tenir compte des rues, des accès et des différents aménagements à prévoir dans le périmètre d'urbanisation. Le chiffre de 30 % est défini selon la pratique usuelle.

Source : L'ATINO, 2016

Les contraintes naturelles incluent notamment les zones à risque d'inondation et les milieux humides, situés au sud de la rue Lalande et en direction de la rivière de la Petite-Nation. Le tableau 9-1 ne comptabilise pas le périmètre de protection des étangs aérés d'épuration des eaux usées et les quelques terrains contaminés qui se trouvent dans le périmètre d'urbanisation. Selon la municipalité, ces superficies correspondraient à 8,6 hectares.

9.1.2 Rythme de développement

Afin de faire l'adéquation entre l'espace réellement disponible et les besoins anticipés nécessaires pour un horizon de développement de 15 ans, il importe de connaître le rythme de développement selon l'évolution démographique (population et ménages) et les mises en chantier (nombre de permis émis) à des fins résidentielles, commerciales et industrielles au cours des 15 dernières années dans le périmètre d'urbanisation de Plaisance.

9.1.2.1 Évolution démographique : population, ménages, nombre de personnes par ménage

Le tableau 9-2 démontre l'évolution de la population dans la municipalité de Plaisance et indique sa variation en nombre et en pourcentage durant la période de 2001 à 2016.

Tableau 9-2 Évolution de la population, 2001-2016
Municipalité de Plaisance

	2001	2006	2011	2016	Variation 2001-2016	
					Nb	%
Population	1 004	1 024	1 103	1 088	84	8,4

Source : Statistique Canada. *Recensements 2001, 2006, 2011 et 2016*

Le tableau 9-3 démontre l'évolution des ménages dans la municipalité de Plaisance et indique sa variation en nombre et en pourcentage selon les données disponibles pour la période de 2001 à 2016.

Tableau 9-3 Évolution des ménages, 2001-2016
Municipalité de Plaisance

	2001	2006	2011	2016	Variation 2001-2016	
					Nb	%
Ménages	390	425	470	475	85	21,8
Personnes/Ménage	2,57	2,41	2,40	2,29		

Source : Statistique Canada. *Recensements 2001, 2006, 2011 et 2016*

9.1.2.2 Évolution des mises en chantier à des fins résidentielles, commerciales et industrielles dans le périmètre d'urbanisation

Le tableau 9-4 démontre l'évolution des mises des chantiers à des fins résidentielles, commerciales et industrielles dans le périmètre d'urbanisation de Plaisance. C'est le secteur résidentiel qui compte pour l'essentiel du développement. On peut remarquer qu'il est demeuré assez soutenu depuis 2003.

Tableau 9-4 Nombre de permis de construction émis dans le périmètre d'urbanisation de Plaisance entre 2003 et 2016

Année	Résidentiel	Nombre d'unités de logement	Commercial ou industriel
2003	1	1	0
2004	7	7	1
2005	n/d	n/d	n/d
2006	n/d	n/d	n/d
2007	6	7	0
2008	5	5	0
2009	5	5	0
2010	8	8	0
2011	2	3	0
2012	3	3	0
2013	5	5	0
2014	2	2	0
2015	1	1	0
2016	2	2	0
Total	47	49	1
Nombre moyen/année¹	3,9	4,1	0,1

Note

1. Le nombre moyen de permis de construction et d'unités de logement par année est calculé en fonction du nombre total de permis de construction et d'unités de logement et du nombre d'années pour lesquelles les données sont disponibles.

Source: Municipalité de Plaisance, 2017

9.1.2.3 Adéquation entre l'espace réellement disponible et le développement projeté

L'adéquation entre l'espace réellement disponible et le développement projeté consiste à anticiper les besoins d'espace selon les projections démographiques dans la municipalité et les mises en chantier prévues dans le périmètre d'urbanisation de Plaisance au cours des 15 prochaines années.

Projections démographiques : population et ménages

Le tableau 9-5 démontre les projections démographiques dans la municipalité de Plaisance pour la période de 2016 à 2031 selon l'*Institut de la statistique du Québec (ISQ)*. Durant cette période, la population et le nombre et le nombre de ménages projetés augmenteront modérément de façon constante.

Tableau 9-5 Projections démographiques, 2016-2031
Municipalité de Plaisance

	2016	2021	2026	2031	Variation 2016-2031	
					Nb	%
Population	1 115	1 140	1 170	1 210	95	8,5
Ménages	483	495	509	529	46	9,5
Personnes/Ménage	2,31	2,31	2,30	2,29		

Source : Institut de la statistique du Québec. *Population projetée par groupe d'âge, municipalités du Québec, scénario A – Référence, 2011-2031* et *Nombre de ménages privés projetés, scénario 4 – Référence, 2011-2031*

Évaluation des besoins d'espace anticipés selon les ménages projetés et les mises en chantier prévues

Le tableau 9-6 évalue les besoins d'espace anticipés selon les projections des ménages dans la municipalité et les mises en chantier prévues dans le périmètre d'urbanisation de Plaisance au cours des 15 prochaines années.

**Tableau 9-6 Adéquation entre les espaces disponibles et le développement projeté
Municipalité de Plaisance**

PÉRIMÈTRE D'URBANISATION DE PLAISANCE	
Superficie actuelle : 88,4 hectares	
Superficie construite (hectares)	79,4
Total des contraintes (hectares)	2,6
Superficie réellement disponible (hectares)	6,4
ADÉQUATION ENTRE LES ESPACES DISPONIBLES ET LE DÉVELOPPEMENT PROJETÉ	
Selon les ménages projetés	
Densité brute (logements par hectare) ¹	8
Besoin d'espace d'ici à 2031 (nombre de ménages projetés) ²	46
Superficie moyenne utilisée pour une mise en chantier (mètres carrés) ³	1 250
Superficie nécessaire pour répondre aux besoins anticipés (hectares) ⁴	5,8
Superficie résiduelle (hectares)⁵	(0,6)
Selon les mises en chantier prévues	
Nombre de mises en chantier prévues ⁶	60
Superficie moyenne utilisée pour une mise en chantier (mètres carrés) ⁷	1 250
Superficie nécessaire pour répondre aux besoins de mises en chantier prévus (hectares) ⁸	7,5
Superficie résiduelle en hectares⁹	(1,1)

Notes

- La densité brute est établie en fonction des critères suivants :
 - Aucun service : 3 logements à l'hectare, soit 3 000 mètres carrés pour une mise en chantier;
 - 1 service (aqueduc ou égout) : 6 logements à l'hectare, soit 1 500 mètres carrés pour une mise en chantier;
 - 2 services (aqueduc et égout) : 8 logements à l'hectare, soit 1 250 mètres carrés pour une mise en chantier.
- Le besoin d'espace d'ici à 2031 est la différence entre le nombre de ménages projetés en 2031 et le nombre des ménages comptabilisés au recensement de Statistique Canada de 2011 selon le tableau 9-5.
- La superficie moyenne utilisée pour une mise en chantier est celle correspondant à la densité brute établie en fonction des critères de la note 1.
- La superficie nécessaire pour répondre aux besoins anticipés est obtenue par la multiplication du nombre de ménages projetés par la superficie moyenne utilisée pour une mise en chantier.
- La superficie résiduelle est obtenue par la soustraction de la superficie nécessaire pour répondre aux besoins anticipés de la superficie réellement disponible dans le périmètre d'urbanisation.
- Le nombre de mises en chantier prévues est calculé sur un horizon de 15 ans selon la moyenne de permis émis par année indiquée dans le tableau 9-4.
- La superficie moyenne utilisée pour une mise en chantier est celle correspondant à la densité brute établie en fonction des critères de la note 1.
- La superficie nécessaire pour répondre aux besoins de mises en chantier prévues est obtenue par la multiplication du nombre de mises en chantier prévues par la superficie moyenne utilisée pour une mise en chantier.
- La superficie résiduelle est obtenue par la soustraction de la superficie nécessaire pour répondre aux besoins de mises en chantier prévues de la superficie réellement disponible dans le périmètre d'urbanisation.

Le tableau 9-6 indique que la superficie actuelle du périmètre d'urbanisation n'est pas suffisamment grande pour répondre aux besoins d'espace anticipés selon les ménages projetés et les mises en chantier prévues sur un horizon de 15 ans.

9.2 MODIFICATION DU PÉRIMÈTRE D'URBANISATION

Le périmètre d'urbanisation de Plaisance est modifié à la suite de la demande de la municipalité pour tenir compte de ses particularités locales. La modification du périmètre d'urbanisation comprend un

secteur d'agrandissement d'une superficie de 2,6 hectares, situé au sud de la rue Lalande et à l'est du chemin des Presqu'îles.

La zone agricole décrétée en vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* n'est pas affectée par cette modification.

Un deuxième secteur, situé dans la zone agricole décrétée en vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*, est visé par la municipalité pour l'agrandissement de son périmètre d'urbanisation à plus long terme. Ce secteur, d'une superficie de 6,8 hectares, est contigu au périmètre d'urbanisation et situé à l'est de celui-ci. Ce secteur comprend une partie d'un îlot déstructuré de la zone agricole reconnue par la *Commission de protection du territoire agricole du Québec* dans sa décision numéro 347364 (îlot PLAI-02).

9.2.1 Agrandissement du périmètre d'urbanisation et secteur visé en zone agricole pour l'agrandissement du périmètre d'urbanisation

Le secteur d'agrandissement couvre une superficie de 2,6 hectares. Ce secteur, situé au sud de la rue Lalande et à l'est du chemin des Presqu'îles, est partiellement construit. Il ne fait pas partie de la zone agricole décrétée en vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*. Il est aussi situé en bordure du *Parc national de Plaisance*. Cet agrandissement vise à régulariser des usages existants et à compléter un îlot résidentiel accessible par la rue Nicolas, dont le développement est déjà entamé. Les services d'aqueduc et d'égout sont établis à proximité.

Un autre secteur est visé par la municipalité pour l'agrandissement de son périmètre d'urbanisation à plus long terme. Ce secteur fait partie de la zone agricole décrétée en vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*. Il ne peut donc pas pour l'instant être inclus dans le nouveau périmètre d'urbanisation. Situé à l'est de celui-ci, le long de la rue Principale (route 148), il s'étend vers le nord jusqu'à la voie ferrée sur une superficie de 6,8 ha. Tous les terrains le long de la rue Principale sont déjà construits à des fins résidentielles et un terrain de soccer y est déjà établi.

L'agrandissement du périmètre d'urbanisation vers l'est aura donc pour effet de reconnaître l'occupation du sol dans cette partie du territoire et de régulariser les usages et les activités à caractère urbain qui s'y trouvent. Puisque les lots le long de la rue Principale (route 148) sont desservis par l'aqueduc et l'égout, il est approprié de les inclure dans le périmètre d'urbanisation. En tenant compte d'une zone tampon d'une largeur de 20 mètres à prévoir le long de la voie ferrée, 2,1 hectares ne peuvent y être développés. Il ne reste donc qu'une superficie de 4,7 hectares qui pourrait être réellement développée à long terme. Outre la présence d'un terrain contaminé, la superficie visée ne semble pas présenter d'autres contraintes au développement.

Afin de pouvoir inclure ce secteur dans le périmètre d'urbanisation à la suite d'une modification du Schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC de Papineau, ce dernier devra préalablement faire l'objet d'une demande d'exclusion de la zone agricole puisque le secteur visé est assujéti à la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*.

La carte 2 incluse dans la section cartographique de la présente annexe, intitulée : « *Périmètre urbain de Plaisance – Modification* », montre les contraintes au développement ainsi que le secteur d'agrandissement du périmètre d'urbanisation.

La carte 3 incluse dans la section cartographique de la présente annexe, intitulée : « *Périmètre urbain de Plaisance – Nouvelle délimitation* », montre le nouveau périmètre d'urbanisation de Plaisance, qui couvre une superficie de 91,0 hectares, une augmentation de 2,6 hectares comparativement au périmètre d'urbanisation antérieur, soit 2,9 %. Le nouveau périmètre d'urbanisation n'inclut pas la superficie de 6,8 hectares située dans la zone agricole.

La carte 2 ainsi que la carte 3 montrent aussi le secteur visé pour l'agrandissement du périmètre d'urbanisation en zone agricole, d'une superficie de 6,8 hectares, qui devra faire l'objet d'une demande d'exclusion à la *Commission de protection du territoire agricole du Québec*.

9.2.2 Justification de la modification par la municipalité

Le territoire de Plaisance dispose d'atouts récréotouristiques en lien avec la présence du *Parc national de Plaisance* et des activités qui y sont offertes ainsi qu'aux chutes de Plaisance. Par ailleurs, le *Centre d'interprétation du patrimoine de Plaisance* contribue également à compléter l'offre récréotouristique.

La modification du périmètre d'urbanisation vise la consolidation du pôle civique de Plaisance en lien avec un espace récréatif déjà aménagé. Cette modification a pour but de combler également de futurs besoins d'aménagement de terrains à des fins communautaires, sportives et de loisirs. Les aménagements existants à ces mêmes fins localisés à l'intérieur du périmètre d'urbanisation sont contigus aux deux secteurs décrits précédemment. Il est donc cohérent que ces usages soient regroupés dans un même secteur. De plus, outre la consolidation de la fonction commerciale concentrée sur les rues Principale et Papineau, l'agrandissement du périmètre d'urbanisation vise à offrir des opportunités de développement résidentiel.

En prenant en compte la superficie actuellement construite, les contraintes au développement, ainsi que le périmètre de protection des étangs aérés d'épuration des eaux usées à l'intérieur du périmètre d'urbanisation, celui-ci n'a pas suffisamment d'espace pour répondre aux besoins d'espace anticipés selon les ménages projetés et les mises en chantier prévues sur un horizon de 15 ans.

Le secteur localisé à l'est du périmètre d'urbanisation s'inscrit notamment dans une optique de consolidation d'un pôle civique en lien avec un espace récréatif déjà aménagé, ainsi que dans un objectif de régularisation visant à inclure des terrains construits et desservis. D'ailleurs, l'espace constructible est destiné à être aménagé en priorité à des fins publiques (sports et loisirs). Les habitations viendront par la suite combler l'espace résiduel, de même que la superficie vacante dans le secteur au sud du périmètre d'urbanisation. Une telle consolidation de l'espace construit près du noyau villageois permettra de dynamiser l'économie locale et, par conséquent, de maintenir et améliorer les services à la population.

9.3 ÉVALUATION DES IMPACTS SUR L'AGRICULTURE

Le secteur visé en zone agricole pour l'agrandissement du périmètre d'urbanisation, d'une superficie de 6,8 hectares, est celui de moindre impact pour l'agriculture à plus ou moins long terme.

9.3.1 Potentiel agricole du lot visé et possibilités d'utilisation à des fins d'agriculture

À l'est du périmètre d'urbanisation, les sols sont catégorisés de classe 3, c'est-à-dire des sols qui présentent des facteurs limitatifs assez sérieux qui réduisent la gamme de cultures possibles ou nécessitant des mesures particulières de conservation. Les limitations sont précisément dues à une structure indésirable et à une lente perméabilité du sol. Conséquemment, la surabondance d'eau constitue une importante limitation à la culture. Il faut aussi considérer que plusieurs lots, le long de la route 148, sont déjà construits à des fins résidentielles. Plusieurs de ces lots sont inclus dans un îlot déstructuré contigu au périmètre d'urbanisation. Les rares lots vacants à l'intérieur de cet îlot déstructuré sont irrécupérables à des fins d'agriculture.

9.3.2 Potentiel des lots avoisinants

Le potentiel des lots avoisinants, qui demeurent agricoles, est aussi de classe 3, tel que décrit précédemment.

9.3.3 Conséquences sur les activités agricoles existantes et leur développement

Il faut savoir que le secteur visé est adjacent au périmètre d'urbanisation, surtout enclavée entre la rue Principale et la voie ferrée. De plus, les lots le long de la rue Principale sont déjà construits à des fins résidentielles et un terrain de soccer occupe déjà cette superficie. Aucun bâtiment de ferme n'est présent dans le secteur visé. Ainsi, l'agrandissement du périmètre d'urbanisation n'affectera pas le développement des activités agricoles environnantes.

9.3.4 Contraintes et effets résultant de l'application des lois et règlements environnementaux (établissement de production animale)

Les établissements d'élevage les plus près sont un éleveur de chevaux et un centre équestre (l'autre étable n'est plus en activité). Ils ont chacun un cheptel assez modeste et leurs activités cohabitent déjà bien avec le milieu urbanisé. Le sens des vents dominants, qui suivent la vallée de l'Outaouais, favorise notamment cette cohabitation. Concernant le seul autre éleveur bovin, situé au nord du périmètre d'urbanisation, son agrandissement vers l'est n'aura pas pour effet de s'en rapprocher davantage.

9.3.5 Disponibilité d'autres emplacements

Il est précédemment démontré que les contraintes au développement limitent grandement la construction résidentielle à l'intérieur du périmètre d'urbanisation. L'espace résiduel libre de contraintes ne suffira pas pour combler les besoins d'espace anticipés sur un horizon de 15 ans et, qui plus est, le secteur visé constitue une place de choix au point de vue de la gestion de l'urbanisation. En effet, cette parcelle est unique sur le territoire puisqu'elle combine à la fois une localisation optimale

(près du noyau villageois, à deux pas du *Parc national de Plaisance* et autour d'un équipement sportif existant) autant à l'extérieur qu'à l'intérieur du périmètre d'urbanisation, ainsi que des caractéristiques physiques qui permettent un développement continu de la trame urbaine, libre de contraintes, donc idéale pour des services publics et l'établissement résidentiel. Il s'agit également de l'emplacement le plus rentable pour poursuivre les infrastructures municipales.

9.3.6 Homogénéité de la communauté et de l'exploitation agricoles

La voie ferrée au nord du secteur visé est en soi une fracture physique importante pour la pratique de l'agriculture. Étant donné que la superficie en question est non seulement enclavée entre ce chemin de fer et la route 148, mais qu'elle est aussi contiguë au périmètre d'urbanisation, l'agrandissement du périmètre d'urbanisation vers l'est n'aura pas de conséquence sur l'homogénéité de la communauté agricole à proximité.

9.3.7 Effets sur la préservation pour l'agriculture des ressources eau et sol

Le fait de développer la parcelle à l'est du périmètre d'urbanisation n'aura pas d'effet négatif sur la préservation de l'eau souterraine ou de surface. En effet, ce développement est destiné à des usages publics légers (sports et loisirs) auxquels pourront s'ajouter des usages résidentiels qui n'ont pas d'impact important sur l'environnement à proximité, d'autant plus que les terrains seront desservis par l'aqueduc et l'égout de la municipalité. Enfin, tel que mentionné précédemment, le sol est cultivable, mais présente des limitations tant au niveau de sa géographie (barrières physiques) que de son potentiel agricole, ce qui confirme qu'il s'agit en fait du meilleur endroit pour l'expansion urbaine de Plaisance dans une optique de la préservation des sols.

9.3.8 Constitution de propriétés foncières suffisantes pour la pratique de l'agriculture

Les lots voisins qui pratiquent l'agriculture ont déjà une superficie suffisante pour l'exercice de leurs activités, et le secteur visé ne posera pas davantage préjudice à ces propriétés. Le choix d'un secteur qui est enclavé est notamment destiné à ne pas porter atteinte à ce critère. En effet, la voie ferrée a repris du service et la terre est majoritairement ceinturée par le développement urbain. De plus, la *Commission de protection du territoire agricole du Québec* a d'ailleurs autorisé, dans la décision numéro 315775, le morcellement de cette parcelle de terre considérant qu'elle n'était plus cultivée depuis environ une trentaine d'années, qu'il n'y a pas de traverse fonctionnelle pour rejoindre la terre contiguë située au nord, que le potentiel agricole de ce secteur est de classe 3 et que l'agriculteur voisin possède déjà une exploitation intéressante au niveau de sa superficie. Lors de la rencontre publique tenue à cette époque, la municipalité avait déjà mentionné son intention de l'utiliser pour son développement urbain quelques années plus tard.

9.3.9 Effets sur le développement économique de la région

Le dynamisme de la municipalité et le maintien de sa vitalité passent par le développement d'activités économiques, mais aussi par la disponibilité d'espaces publics à des fins de sports et de loisirs, l'augmentation de l'offre en services récréatifs et la disponibilité d'espaces résidentiels attrayants pour les travailleurs et les citoyens de la municipalité. De plus, il est beaucoup plus rentable de

poursuivre les infrastructures existantes (voies routières, aqueduc et égout, etc.) vers l'est du périmètre d'urbanisation puisqu'il constitue la suite logique de la trame urbaine.

10 PÉRIMÈTRE D'URBANISATION DE RIPON

10.1 PORTRAIT ACTUEL DU PÉRIMÈTRE D'URBANISATION

Le périmètre d'urbanisation de Ripon couvre une superficie de 57,4 hectares. Il est desservi par l'aqueduc seulement. Comme la plupart des noyaux villageois en milieu rural, le secteur de l'habitation est presque exclusivement constitué de résidences de type unifamilial isolé. On y retrouve quelques habitations de deux logements ou plus. Les commerces et les services ne sont pas tous localisés dans le noyau villageois traditionnel. En effet, au fil du temps, des commerces et des services se sont implantés le long de la route 317 et du chemin de Montpellier, tous deux situés à l'ouest du périmètre d'urbanisation et à l'extérieur de celui-ci. Par contre, le pôle institutionnel et communautaire de la municipalité se trouve encore aujourd'hui au cœur du noyau villageois.

La carte 1 incluse dans la section cartographique de la présente annexe, intitulée : « *Périmètre urbain de Ripon – Délimitation antérieure* », montre l'utilisation du sol à l'intérieur et autour du périmètre d'urbanisation antérieur selon les codes d'utilisation inscrits au rôle d'évaluation foncière de la municipalité.

10.1.1 Espace disponible dans le périmètre d'urbanisation

Il y a très peu de contraintes au développement dans le périmètre d'urbanisation. En effet, on réalise que, outre la présence du puits municipal et de son rayon à protéger, la superficie réellement disponible dans le périmètre d'urbanisation est encore grande, soit 5,6 hectares.

Selon la municipalité, aucune contrainte ne limite le développement sur les quelques terrains encore disponibles à l'intérieur du périmètre d'urbanisation.

Le tableau 10-1 démontre l'espace disponible dans le périmètre d'urbanisation de Ripon en tenant compte de la superficie déjà construite et des contraintes au développement.

**Tableau 10-1 Espace disponible dans le périmètre d'urbanisation
Ripon**

		Superficie (hectares)
Périmètre d'urbanisation		57,4
Superficie construite ¹		49,3
Espace disponible théorique ²		8,1
Contraintes	Naturelles ³	0,0
	Anthropiques ⁴	0,0
	Autres ⁵	2,5
	Total ⁶	2,5
Superficie réellement disponible	Brute ⁷	5,6
	Nette ⁸	3,9

Notes

1. Superficie comprenant les lots construits à des fins résidentielles, commerciales, industrielles et communautaires.
2. Superficie après avoir soustrait la superficie construite de la superficie du périmètre d'urbanisation et qui ne tient pas compte des contraintes au développement.
3. Secteurs visés par la Politique de protection des rives, du littoral et des plaines inondables, fortes pentes et secteurs à risque de mouvement de terrain, milieux humides ou à caractère écologique d'intérêt.
4. Dues à l'intervention humaine : voies ferrées, étangs aérés, stations d'épuration, équipements et infrastructures liés à la gestion des matières résiduelles, secteurs visés par des infrastructures majeures, telles les emprises hydroélectriques, etc.
5. Espaces déjà planifiés, terrains appartenant à la SÉPAQ, à la commission scolaire ou à un autre organisme public ou parapublic, espaces où l'accessibilité est réduite ou enclavée, superficie et configuration du lot ne permettant pas de nouvelle construction, etc.
6. Le total des superficies des contraintes n'égale pas la somme des parties puisque plus d'une contrainte peut s'exercer sur une même superficie.
7. Superficie après avoir soustrait les contraintes au développement de l'espace disponible théorique.
8. Superficie calculée pour tenir compte des rues, des accès et des différents aménagements à prévoir dans le périmètre d'urbanisation. Le chiffre de 30 % est défini selon la pratique usuelle.

Source : L'ATINO, 2016

10.1.2 Rythme de développement

Afin de faire l'adéquation entre l'espace réellement disponible et les besoins anticipés nécessaires pour un horizon de développement de 15 ans, il importe de connaître le rythme de développement selon l'évolution démographique (population et ménages) et les mises en chantier (nombre de permis émis) à des fins résidentielles, commerciales et industrielles au cours des 15 dernières années dans le périmètre d'urbanisation de Ripon.

10.1.2.1 Évolution démographique : population, ménages, nombre de personnes par ménage

Le tableau 10-2 démontre l'évolution de la population dans la municipalité de Ripon et indique sa variation en nombre et en pourcentage durant la période de 2001 à 2016.

Tableau 10-2 Évolution de la population, 2001-2016
Municipalité de Ripon

	2001	2006	2011	2016	Variation 2001-2016	
					Nb	%
Population	1 265	1 497	1 522	1 542	277	21,9

Source : Statistique Canada. *Recensements 2001, 2006, 2011 et 2016*

Le tableau 10-3 démontre l'évolution des ménages dans la municipalité de Ripon et indique sa variation en nombre et en pourcentage selon les données disponibles pour la période de 2001 à 2016.

Tableau 10-3 Évolution des ménages, 2001-2016
Municipalité de Ripon

	2001	2006	2011	2016	Variation 2001-2016	
					Nb	%
Ménages	560	650	685	705	145	25,9
Personnes/Ménage	2,26	2,39	2,22	2,19		

Source : Statistique Canada. *Recensements 2001, 2006, 2011 et 2016*

10.1.2.2 Évolution des mises en chantier à des fins résidentielles, commerciales et industrielles dans le périmètre d'urbanisation

Le tableau 10-4 montre l'évolution des mises en chantier à des fins résidentielles, commerciales et industrielles dans le périmètre d'urbanisation de Ripon. C'est le secteur résidentiel qui compte pour l'essentiel du développement. On peut remarquer que le rythme d'émission des permis de construction s'accélère depuis 2003. En effet, le nombre de permis de construction émis entre 2009 et aujourd'hui a plus que doublé en comparaison au nombre de permis de construction émis entre 2003 et 2008.

Tableau 10-4 Nombre de permis de construction émis dans le périmètre d'urbanisation de Ripon entre 2003 et 2016

Année	Résidentiel	Nombre d'unités de logement	Commercial ou industriel
2003	1	1	0
2004	0	0	0
2005	2	2	0
2006	1	1	0
2007	0	0	0
2008	3	3	0
2009	2	2	0
2010	4	4	0
2011	4	4	1
2012	2	2	0
2013	3	3	0
2014	1	1	0
2015	1	1	0
2016	1	1	0
Total	25	25	1
Nombre moyen/année¹	1,8	1,8	0,1

Note

1. Le nombre moyen de permis de construction et d'unités de logement par année est calculé en fonction du nombre total de permis de construction et d'unités de logement et du nombre d'années pour lesquelles les données sont disponibles.

Source: Municipalité de Ripon, 2017

10.1.2.3 Adéquation entre l'espace réellement disponible et le développement projeté

L'adéquation entre l'espace réellement disponible et le développement projeté consiste à anticiper les besoins d'espace selon les projections démographiques dans la municipalité et les mises en chantier prévues dans le périmètre d'urbanisation de Ripon au cours des 15 prochaines années.

Projections démographiques : population et ménages

Le tableau 10-5 démontre les projections démographiques dans la municipalité de Ripon pour la période de 2016 à 2031 selon l'*Institut de la statistique du Québec (ISQ)*. Durant cette période, la population et le nombre de ménages projetés augmenteront significativement de façon constante.

Tableau 10-5 Projections démographiques, 2016-2031
Municipalité de Ripon

	2016	2021	2026	2031	Variation 2016-2031	
					Nb	%
Population	1 595	1 665	1 725	1 795	200	12,5
Ménages	727	771	811	843	116	16,0
Personnes/Ménage	2,19	2,16	2,13	2,13		

Source : Institut de la statistique du Québec. *Population projetée par groupe d'âge, municipalités du Québec, scénario A – Référence, 2011-2031* et *Nombre de ménages privés projetés, scénario 4 – Référence, 2011-2031*

Évaluation des besoins d'espace anticipés selon les ménages projetés et les mises en chantier prévues

Le tableau 10-6 évalue les besoins d'espace anticipés selon les projections des ménages dans la municipalité et les mises en chantier prévues dans le périmètre d'urbanisation de Ripon au cours des 15 ans prochaines années.

**Tableau 10-6 Adéquation entre les espaces disponibles et le développement projeté
Municipalité de Ripon**

PÉRIMÈTRE D'URBANISATION DE RIPON	
Superficie actuelle : 57,4 hectares	
Superficie construite (hectares)	49,3
Total des contraintes (hectares)	2,5
Superficie réellement disponible (hectares)	5,6
ADÉQUATION ENTRE LES ESPACES DISPONIBLES ET LE DÉVELOPPEMENT PROJETÉ	
Selon les ménages projetés	
Densité brute (logements par hectare) ¹	6
Besoin d'espace d'ici à 2031 (nombre de ménages projetés) ²	116
Superficie moyenne utilisée pour une mise en chantier (mètres carrés) ³	1 500
Superficie nécessaire pour répondre aux besoins anticipés (hectares) ⁴	17,4
Superficie résiduelle (hectares)⁵	(11,8)
Selon les mises en chantier prévues	
Nombre de mises en chantier prévues ⁶	29
Superficie moyenne utilisée pour une mise en chantier (mètres carrés) ⁷	1 500
Superficie nécessaire pour répondre aux besoins de mises en chantier prévus (hectares) ⁸	4,4
Superficie résiduelle (hectares)⁹	1,2

Notes

- La densité brute est établie en fonction des critères suivants :
 - Aucun service : 3 logements à l'hectare, soit 3 000 mètres carrés pour une mise en chantier;
 - 1 service (aqueduc ou égout) : 6 logements à l'hectare, soit 1 500 mètres carrés pour une mise en chantier;
 - 2 services (aqueduc et égout) : 8 logements à l'hectare, soit 1 250 mètres carrés pour une mise en chantier.
- Le besoin d'espace d'ici à 2031 est la différence entre le nombre de ménages projetés en 2031 et le nombre des ménages comptabilisés au recensement de Statistique Canada de 2011 selon le tableau 10-5.
- La superficie moyenne utilisée pour une mise en chantier est celle correspondant à la densité brute établie en fonction des critères de la note 1.
- La superficie nécessaire pour répondre aux besoins anticipés est obtenue par la multiplication du nombre de ménages projetés par la superficie moyenne utilisée pour une mise en chantier.
- La superficie résiduelle est obtenue par la soustraction de la superficie nécessaire pour répondre aux besoins anticipés de la superficie réellement disponible dans le périmètre d'urbanisation.
- Le nombre de mises en chantier prévues est calculé sur un horizon de 15 ans selon la moyenne de permis émis par année indiquée dans le tableau 10-4.
- La superficie moyenne utilisée pour une mise en chantier est celle correspondant à la densité brute établie en fonction des critères de la note 1.
- La superficie nécessaire pour répondre aux besoins de mises en chantier prévues est obtenue par la multiplication du nombre de mises en chantier prévues par la superficie moyenne utilisée pour une mise en chantier.
- La superficie résiduelle est obtenue par la soustraction de la superficie nécessaire pour répondre aux besoins de mises en chantier prévus de la superficie réellement disponible dans le périmètre d'urbanisation.

Le tableau 10-6 indique que la superficie actuelle du périmètre d'urbanisation n'est vraiment pas suffisante pour répondre aux besoins d'espace anticipés selon les ménages projetés, mais suffisamment grande pour répondre aux besoins anticipés selon les mises en chantier prévues sur un horizon de 15 ans.

10.2 MODIFICATION DU PÉRIMÈTRE D'URBANISATION

Le périmètre d'urbanisation de Ripon est modifié à la suite de la demande de la municipalité afin de tenir compte de ses particularités locales. La modification du périmètre d'urbanisation comprend quatre secteurs d'agrandissement totalisant une superficie de 84,6 hectares. Au final, le périmètre d'urbanisation est agrandi de 84,6 hectares pour atteindre une nouvelle superficie de 142,0 hectares, soit une augmentation de 147,4 % par rapport au périmètre d'urbanisation antérieur.

La zone agricole décrétée en vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* n'est pas affectée par cette modification.

Le nouveau périmètre d'urbanisation comprend une aire d'affectation « Industrie locale » identifiée au Schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC de Papineau, à l'ouest de la route 317, d'une superficie de 27,4 hectares, où les activités industrielles existantes et légères sont autorisées, ainsi qu'un secteur visé par la municipalité, d'une superficie de 7,1 hectares, pour la construction d'une usine d'épuration des eaux usées projetée. En soustrayant ces deux superficies de la superficie totale du nouveau périmètre d'urbanisation, il ne reste que 107,5 hectares moins la superficie déjà construite pour le développement résidentiel et commercial dans le nouveau périmètre d'urbanisation.

Deux autres secteurs, situés dans la zone agricole décrétée en vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*, sont visés par la municipalité pour l'agrandissement de son périmètre d'urbanisation à plus long terme. Ces secteurs, d'une superficie totale de 7,3 hectares, sont contigus au périmètre d'urbanisation et à l'un des quatre secteurs d'agrandissement.

10.2.1 Agrandissement du périmètre d'urbanisation et secteurs visés en zone agricole pour l'agrandissement du périmètre d'urbanisation

Le premier secteur d'agrandissement couvre une superficie de 36,5 hectares. Ce secteur comprend un tronçon de la rue Principale vers le sud, desservi par l'aqueduc, et des terrains longeant la rivière de la Petite-Nation, accessibles par la rue du Rivage. Ces terrains, dont plusieurs sont déjà construits à des fins résidentielles, sont desservis par l'aqueduc. Une bande de terrain le long de la rue des Hautes-Rives permet de relier ces deux portions de territoire ensemble.

Le deuxième secteur d'agrandissement couvre une superficie de 7,1 hectares. Il comprend un site visé par la municipalité pour la construction d'une usine d'épuration des eaux usées projetée qui desservait l'ensemble de son périmètre d'urbanisation. Ce secteur est contigu au nord du premier secteur d'agrandissement, à l'est du périmètre d'urbanisation et en bordure de la rivière de la Petite-Nation.

Le troisième secteur d'agrandissement couvre une superficie de 7,1 hectares. Il comprend une série d'habitations desservies par l'aqueduc situées sur le chemin du Lac-Grosleau (route 317), à la sortie nord du village de Ripon.

Le quatrième secteur d'agrandissement couvre une superficie de 33,9 hectares. Il comprend, entre autres, le marché public, un commerce de type restauration et des résidences, situés à l'est de la route 317, ainsi

qu'un secteur industriel situé à l'ouest de la route 317 et au sud du chemin de Montpellier, desservi par l'aqueduc ou en voie de l'être.

Deux autres secteurs sont visés par la municipalité pour l'agrandissement de son périmètre d'urbanisation à plus long terme. Ces secteurs font partie de la zone agricole décrétée en vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*. Ils ne peuvent donc pas pour l'instant être inclus dans le nouveau périmètre d'urbanisation. Le premier secteur visé, d'une superficie de 6,7 hectares, comprend une terre utilisée actuellement à des fins d'agriculture. Le deuxième secteur visé, d'une superficie de 0,6 hectare, est situé au nord-ouest du quatrième secteur d'agrandissement du périmètre d'urbanisation décrit précédemment. Il comprend une résidence, un commerce de vente au détail de produits d'épicerie et une station-service.

Afin de pouvoir inclure ces deux secteurs dans le périmètre d'urbanisation à la suite d'une modification du Schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC de Papineau, ces derniers devront préalablement faire l'objet d'une demande d'exclusion de la zone agricole puisque les secteurs visés sont assujettis à la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*.

La carte 2 incluse dans la section cartographique de la présente annexe, intitulée : « *Périmètre urbain de Ripon – Modification* », montre les contraintes au développement ainsi que les quatre secteurs d'agrandissement du périmètre d'urbanisation.

La carte 3 incluse dans la section cartographique de la présente annexe, intitulée : « *Périmètre urbain de Ripon – Nouvelle délimitation* », montre le nouveau périmètre d'urbanisation de Ripon, qui couvre une superficie de 142,0 hectares, une augmentation de 84,6 hectares comparativement au périmètre d'urbanisation antérieur, soit 147,4 %. Le nouveau périmètre d'urbanisation n'inclut pas les deux superficies totalisant 7,3 hectares situés dans la zone agricole.

La carte 2 ainsi que la carte 3 montrent aussi les secteurs visés pour l'agrandissement du périmètre d'urbanisation en zone agricole, d'une superficie totale de 7,3 hectares, qui devront faire l'objet d'une demande d'exclusion à la *Commission de protection du territoire agricole du Québec*.

10.2.2 Justification de la modification par la municipalité

La municipalité souhaite développer des secteurs près de ceux déjà construits afin d'optimiser le plus possible l'utilisation des infrastructures existantes. La plupart des secteurs d'agrandissement sont desservis par l'aqueduc, notamment le secteur industriel à l'ouest de la route 317, la rue du Rivage, le tronçon de la rue Principale vers le sud, les commerces au nord du chemin de Montpellier et le chemin du Lac-Grosseau vers le nord. Les secteurs d'agrandissement visent donc principalement à rentabiliser ces investissements déjà consentis et régulariser les usages existants.

Si l'on soustrait la superficie construite et celles occupées par les contraintes, la superficie actuelle du périmètre d'urbanisation n'est pas suffisante pour répondre aux besoins d'espace anticipés sur un horizon de 15 ans.

La municipalité de Ripon joue le rôle de pôle universitaire satellite avec la venue récente de l'*Institut des sciences de la forêt tempérée (ISFORT)* de l'*Université du Québec en Outaouais (UQO)*. L'ISFORT a vu le jour en février 2012 grâce à des investissements du gouvernement du Québec totalisant 9 476 530 \$, dont 3,4 M \$ pour la construction des infrastructures à Ripon et 6,1 M \$ à titre de fonctionnement de démarrage. La mise en œuvre de l'ISFORT a été favorisée par l'intégration à l'UQO des ressources et des activités de l'*Institut québécois d'aménagement de la forêt feuillue (IQAFF)*, un institut de recherche privé à but non lucratif bien connu pour ses travaux en foresterie depuis la fin des années 1980.

Les installations de l'ISFORT à Ripon comptent plusieurs serres de recherche, des salles environnementales, d'un laboratoire de dendrochronologie, d'équipements de mesures écophysologiques, d'un laboratoire de système d'information géographique et de modélisation. La présence du pavillon universitaire de l'ISFORT ainsi que des installations afférentes à Ripon vient confirmer son rôle de pôle satellite universitaire. La municipalité travaille d'ailleurs en collaboration avec l'ISFORT pour rendre l'hébergement accessible pour les étudiants, particulièrement à l'intérieur du périmètre d'urbanisation. La présence d'une telle institution sur son territoire implique donc à la municipalité de Ripon d'offrir les services et l'espace nécessaires.

C'est dans ce contexte que la municipalité a accueilli récemment un centre de la petite enfance (CPE) avec 44 places en garderie. D'autre part, la Commission scolaire Au Cœur-des-Vallées indique qu'elle accueille cette année 136 élèves dans les 6 classes (préscolaire, 1^{er} et 2^e cycles du primaire) de l'école Sacré-Cœur-de-Marie, comparativement à 131 élèves durant l'année scolaire précédente, et qu'elle accueillera 140 élèves en 2017-2018.

La présence d'un pôle d'entreprises en bordure de la route 317 offre l'occasion à la municipalité de se démarquer en matière de développement économique. Le secteur ouest de la zone industrielle est d'ailleurs appelé à se développer davantage. En effet, le propriétaire de ce secteur a récemment déposé à la municipalité un plan projet de lotissement montrant une rue dans l'axe nord-sud de la portion ouest de cette zone en front de laquelle une vingtaine de lots industriels sont subdivisés à des fins industrielles.

Au niveau récréotouristique, le projet de parc des Montagnes-Noires est un projet d'envergure régionale qui favorisera la visibilité de la municipalité. Ce projet s'est concrétisé par la construction récente d'un pavillon d'accueil sur le site du parc. Enfin, en 2011, la construction du marché public, le seul marché public de la MRC de Papineau, a mis en valeur le caractère agrotouristique de la municipalité. La mise en place des jardins de plantes aromatiques et médicinales adjacents au marché public y est complémentaire.

Il importe donc de consolider le noyau villageois et, en ce sens, l'agrandissement du périmètre d'urbanisation viendra répondre à la demande. La consolidation du noyau villageois permettra de confirmer son rôle de pôle satellite universitaire et de dynamiser l'économie locale et, par conséquent, d'assurer le maintien des services à sa population.

Enfin, la municipalité a adopté récemment un règlement établissant un programme de revitalisation de sa zone résidentielle de moyenne densité, située dans son périmètre d'urbanisation, par l'octroi de crédit

de taxes pour les nouvelles constructions résidentielles dans ce secteur. Ce règlement est entré en vigueur le 1^{er} janvier 2017.

10.3 ÉVALUATION DES IMPACTS SUR L'AGRICULTURE

Les secteurs visés en zone agricole pour l'agrandissement du périmètre d'urbanisation, d'une superficie totale de 7,3 hectares, sont ceux de moindre impact pour l'agriculture à long terme.

10.3.1 Potentiel agricole du lot visé et possibilités d'utilisation à des fins d'agriculture

Le secteur visé au sud du périmètre d'urbanisation, d'une superficie de 6,7 hectares, comprend à 80 % et dans le meilleur des cas, des sols dont le potentiel agricole est de classe 3, c'est-à-dire des sols qui présentent des facteurs limitatifs assez sérieux qui réduisent la gamme de cultures possibles ou nécessitant des mesures particulières de conservation. Les sols sont peu fertiles et très difficiles à améliorer puisque leur remise en valeur demanderait un emploi judicieux d'engrais et augmenterait énormément les coûts d'exploitation. Cette particularité occasionne des sécheresses, généralement dues à la faible capacité de rétention de l'eau.

Le secteur visé au nord-ouest du périmètre d'urbanisation, d'une superficie de 0,6 hectare, le potentiel agricole est sensiblement le même, mais celui-ci comprend aussi des terres organiques non classifiées qui demanderait nécessairement une intervention pour le rendre minimalement cultivable.

10.3.2 Potentiel agricole des lots avoisinants

Le potentiel des lots avoisinants est généralement de classe 3, surtout à l'ouest du village. Notons aussi l'importance des superficies boisées et la présence de pentes qui freinent le potentiel agricole à plusieurs endroits.

Les secteurs le long de la rivière de la Petite-Nation, quoiqu'en bonne partie hors de la zone agricole, sont constitués de sols de classes 4 et 5, qui comportent des facteurs limitatifs très graves, causés le plus souvent par un relief accidenté, mais aussi par des affleurements rocheux et parfois des problèmes de surabondance d'eau.

10.3.3 Conséquences sur les activités agricoles existantes et leur développement

Le seul lot faisant partie du secteur visé au sud du périmètre d'urbanisation est actuellement utilisé à des fins agricoles. En effet, la production de foin y est pratiquée. Cette activité est aussi pratiquée sur plusieurs autres lots aux alentours.

Les deux lots faisant partie du secteur visé au nord-ouest du périmètre d'urbanisation sont actuellement utilisés à des fins résidentielles (résidence de type unifamilial isolé) et commerciales (établissement de vente de produits d'épicerie et station-service, incluant la réparation de véhicules automobiles). Ils ne sont donc plus récupérables à des fins d'agriculture. Ces lots sont desservis par l'aqueduc de la municipalité.

10.3.4 Contraintes et effets résultant de l'application des lois et règlements environnementaux (établissement de production animale)

Il n'y a aucun établissement d'élevage à moins d'un kilomètre du secteur visé au sud du périmètre d'urbanisation. Par contre, à proximité du secteur visé au nord-ouest de celui-ci, on y retrouve des animaux en pâturage dans les champs situés au nord du chemin de Montpellier et derrière les terrains résidentiels situés sur la rue Boucher. Il faut savoir que l'établissement d'élevage le plus proche se situe à environ 800 mètres de l'un ou l'autre de ces secteurs visés et n'a pas pour effet de se rapprocher davantage d'une unité d'élevage par rapport à la situation existante. Rappelons enfin que la partie à l'ouest de la route 317, située dans une aire d'affectation « Industrie locale » identifiée au Schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC de Papineau et faisant partie du nouveau périmètre d'urbanisation, autorise des usages industriels qui ne sont pas sensibles aux odeurs inhérentes aux activités agricoles.

10.3.5 Disponibilité d'autres emplacements

Le secteur visé au nord-ouest du périmètre d'urbanisation, d'une superficie de 0,6 hectare, vise à régulariser des usages non agricoles existants. Il n'existe donc pas d'autres emplacements ailleurs, d'autant plus que cette superficie est irrécupérable à des fins d'agriculture. Le secteur visé au sud du périmètre d'urbanisation, d'une superficie de 6,7 hectares, est le seul pouvant accueillir de nouveaux usages résidentiels dans une perspective de croissance à long terme. Pour l'instant, la municipalité souhaite consolider son noyau villageois et développer des secteurs à proximité de celui-ci avant de poursuivre le développement un peu plus loin.

10.3.6 Homogénéité de la communauté et de l'exploitation agricole

Les secteurs visés ne porteront pas atteinte à l'homogénéité des exploitations agricoles puisqu'ils sont contigus au périmètre d'urbanisation. Aucune exploitation agricole ne sera fragmentée par l'agrandissement du périmètre d'urbanisation.

10.3.7 Effets sur la préservation pour l'agriculture des ressources eau et sol

Les secteurs visés pour l'agrandissement du périmètre d'urbanisation ne comportent pas de ressource en eau de surface qui puisse être d'un intérêt significatif pour l'agriculture. L'eau souterraine à proximité ne sera pas menacée, ni par les établissements résidentiels, ni par les usages industriels légers qui auront des pratiques de gestion de l'eau exemplaires. Au niveau du sol, les superficies demandées sont assez modestes et, tel que mentionné précédemment, il existe une grande quantité de terre de qualité comparable (classes 3 et 4) aux alentours.

10.3.8 Constitution de propriétés foncières suffisantes pour la pratique de l'agriculture

Les secteurs visés pour l'agrandissement du périmètre d'urbanisation sont situés dans un milieu agricole peu dynamique ou comprenant des usages autres qu'agricoles. Plus particulièrement, le secteur visé au sud du périmètre d'urbanisation est enclavé entre un milieu urbanisé, une friche agricole, un centre

équestre et un milieu boisé impropre à l'agriculture. Il est donc improbable que ce secteur visé puisse entraver la constitution de grande propriété viable pour la pratique de l'agriculture.

10.3.9 Effets sur le développement économique de la région

La municipalité et la région tout entière gagneraient à diversifier son économie, tant en milieu urbain qu'en zone agricole. Il s'agit essentiellement de donner l'opportunité à la municipalité de poursuivre son développement qui viendrait consolider et bien structurer son noyau villageois. L'impact sur l'économie agricole serait presque nul et les conséquences sur le développement économique local seraient très positives.

11 PÉRIMÈTRE D'URBANISATION DE SAINT-ANDRÉ-AVELLIN

11.1 PORTRAIT ACTUEL DU PÉRIMÈTRE D'URBANISATION

Le périmètre d'urbanisation de Saint-André-Avellin couvre une superficie de 273,9 hectares. Il est desservi par l'aqueduc et l'égout. Presque entièrement développé de part et d'autre de la rivière de la Petite-Nation, le périmètre d'urbanisation est encerclé par la zone agricole décrétée en vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*.

Le périmètre d'urbanisation de Saint-André-Avellin est l'un des pôles urbains les plus importants de la MRC de Papineau, qui regroupe plusieurs entreprises, commerces et services d'envergure régionale. D'ailleurs, la municipalité de Saint-André-Avellin est la plus peuplée de la MRC de Papineau. En plus d'offrir différents services à sa population ainsi qu'à celle des municipalités environnantes, la municipalité de Saint-André-Avellin constitue la porte d'entrée, à partir de l'autoroute 50, pour les villégiateurs se dirigeant vers les pôles récréotouristiques de Lac-Simon et de Duhamel, situés plus nord. Le dynamisme de la municipalité se traduit aussi par la tenue d'activités d'envergure dont le Festival western. Ce festival annuel, mis en place il y a plus d'une quinzaine d'années, connaît une popularité sans cesse croissante et attire plusieurs dizaines de milliers de visiteurs à Saint-André-Avellin pendant toute la durée de l'événement.

La carte 1 incluse dans la section cartographique de la présente annexe, intitulée : « *Périmètre urbain de Saint-André-Avellin, parties nord et sud – Délimitation antérieure* », montre l'utilisation du sol à l'intérieur et autour du périmètre d'urbanisation antérieur selon les codes d'utilisation inscrits au rôle d'évaluation foncière de la municipalité.

11.1.1 Espace disponible dans le périmètre d'urbanisation

En tenant compte de la superficie déjà construite et des contraintes dans le périmètre d'urbanisation, on réalise que la superficie réellement disponible à des fins de développement s'élève à 37,6 hectares.

Actuellement, le peu de terrains disponibles situés à l'intérieur du périmètre d'urbanisation est pour la plupart soumis à des contraintes qui empêchent son développement. Plusieurs contraintes naturelles, telles que les milieux humides, les plaines inondables ainsi que les cours d'eau avec leur bande de protection riveraine sont d'importants consommateurs d'espace. À elles seules, les plaines inondables occupent de bonnes superficies au cœur de la trame urbaine.

Plus modestement, les contraintes anthropiques sont essentiellement composées de terrains contaminés ainsi que de certains équipements municipaux telles que la station de pompage et les étangs aérés.

Le tableau 11-1 démontre l'espace disponible dans le périmètre d'urbanisation de Saint-André-Avellin en tenant compte de la superficie déjà construite et des contraintes au développement.

**Tableau 11-1 Espace disponible dans le périmètre d'urbanisation
Saint-André-Avellin**

		Superficie (hectares)
Périmètre d'urbanisation		273,9
Superficie construite ¹		210,4
Espace disponible théorique ²		63,5
Contraintes	Naturelles ³	20,5
	Anthropiques ⁴	0,0
	Autres ⁵	31,9
	Total ⁶	40,7
Superficie réellement disponible		
	Brute ⁷	22,8
	Nette ⁸	16,0

Notes

1. Superficie comprenant les lots construits à des fins résidentielles, commerciales, industrielles et communautaires.
2. Superficie après avoir soustrait la superficie construite de la superficie du périmètre d'urbanisation et qui ne tient pas compte des contraintes au développement.
3. Secteurs visés par la Politique de protection des rives, du littoral et des plaines inondables, fortes pentes et secteurs à risque de mouvement de terrain, milieux humides ou à caractère écologique d'intérêt.
4. Dues à l'intervention humaine : voies ferrées, étangs aérés, stations d'épuration, équipements et infrastructures liés à la gestion des matières résiduelles, secteurs visés par des infrastructures majeures, telles les emprises hydroélectriques, etc.
5. Espaces déjà planifiés, terrains appartenant à la SÉPAQ, à la commission scolaire ou à un autre organisme public ou parapublic, espaces où l'accessibilité est réduite ou enclavée, superficie et configuration du lot ne permettant pas de nouvelle construction, etc.
6. Le total des superficies des contraintes n'égale pas la somme des parties puisque plus d'une contrainte peut s'exercer sur une même superficie.
7. Superficie après avoir soustrait les contraintes au développement de l'espace disponible théorique.
8. Superficie calculée pour tenir compte des rues, des accès et des différents aménagements à prévoir dans le périmètre d'urbanisation. Le chiffre de 30 % est défini selon la pratique usuelle.

Source : L'ATINO, 2016

Dans le tableau 11-1, la superficie construite dans le périmètre d'urbanisation comprend la station d'épuration des eaux usées et les étangs aérés de la municipalité. Ces installations sont une contrainte au développement en raison de la zone de protection établie autour des étangs aérés. Cette zone de protection correspond aux limites du terrain de la municipalité où se trouvent la station d'épuration des eaux usées et les étangs aérés, d'une superficie de 81 802,797 mètres carrés, ou 8,18 hectares. Un espace est prévu pour l'aménagement d'un étang aéré supplémentaire, mais toujours à l'intérieur de la zone de protection déjà établie.

11.1.2 Rythme de développement

Afin de faire l'adéquation entre l'espace réellement disponible et les besoins anticipés nécessaires pour un horizon de développement de 15 ans, il importe de connaître le rythme de développement selon l'évolution démographique (population et ménages) et les mises en chantier (nombre de permis émis) à des fins résidentielles, commerciales et industrielles au cours des 15 dernières années dans le périmètre d'urbanisation de Saint-André-Avellin.

11.1.2.1 Évolution démographique : population, ménages, nombre de personnes par ménage

Le tableau 11-2 démontre l'évolution de la population dans la municipalité de Saint-André-Avellin et indique sa variation en nombre et en pourcentage durant la période de 2001 à 2016.

Tableau 11-2 Évolution de la population, 2001-2016
Municipalité de Saint-André-Avellin

	2001	2006	2011	2016	Variation 2001-2016	
					Nb	%
Population	3 434	3 435	3 702	3 749	315	9,2

Source : Statistique Canada. *Recensements 2001, 2006, 2011 et 2016*

Le tableau 11-3 démontre l'évolution des ménages dans la municipalité de Saint-André-Avellin et indique sa variation en nombre et en pourcentage selon les données disponibles pour la période de 2001 à 2016.

Tableau 11-3 Évolution des ménages, 2001-2016
Municipalité de Saint-André-Avellin

	2001	2006	2011	2016	Variation 2001-2016	
					Nb	%
Ménages	1 325	1 395	1 570	1 588	263	19,8
Personnes/Ménage	2,59	2,46	2,36	2,36		

Source : Statistique Canada. *Recensements 2001, 2006, 2011 et 2016*

11.1.2.2 Évolution des mises en chantier à des fins résidentielles, commerciales et industrielles dans le périmètre d'urbanisation

Le tableau 11-4 démontre l'évolution des mises en chantier à des fins résidentielles, commerciales et industrielles dans le périmètre d'urbanisation de Saint-André-Avellin. C'est le secteur résidentiel qui compte pour la majorité du développement. On remarque que les 14 dernières années sont marquées par une construction résidentielle relativement très soutenue. La municipalité de Saint-André-Avellin se démarque aussi par l'émission de 10 permis de construction à des fins commerciales et industrielles, soit le quart de tous les permis de construction émis, au cours de cette période.

De plus, les efforts de densification se sont traduits par la construction de plusieurs bâtiments multifamiliaux qui ont contribué à l'optimisation de l'espace et des infrastructures existantes à l'intérieur du périmètre d'urbanisation.

Tableau 11-4 Nombre de permis de construction émis dans le périmètre d'urbanisation de Saint-André-Avellin entre 2003 et 2016

Année	Résidentiel	Nombre d'unités de logement	Commercial ou industriel
2003	21	21	1
2004	15	12	1
2005	19	19	0
2006	19	18	1
2007	23	22	0
2008	18	17	0
2009	24	27	1
2010	18	16	0
2011	14	23	3
2012	23	29	1
2013	21	29	0
2014	16	13	1
2015	11	11	0
2016	8	8	1
Total	250	265	10
Nombre moyen/année¹	17,9	18,9	0,7

Note

1. Le nombre moyen de permis de construction et d'unités de logement par année est calculé en fonction du nombre total de permis de construction et d'unités de logement et du nombre d'années pour lesquelles les données sont disponibles.

Source: Municipalité de Saint-André-Avellin, 2017

Le tableau 11-5 présente les projets récents où des efforts de densification ont été réalisés dans le périmètre d'urbanisation de Saint-André-Avellin.

Tableau 11-5 Projets récents où des efforts de densification ont été réalisés dans le périmètre d'urbanisation de Saint-André-Avellin

Nom et localisation du projet	Nombre moyen de logements à l'hectare	Type de logements (triplex, quadruplex, etc.)
Rues Sainte-Madeleine, Boyer et Val-Quesnel	23	Semi-détaché
Rue de l'Hôtel-de-Ville	43	Multifamiliale de 4 et 6 logements
Rue du Moulin	23	Augmentation du nombre d'étages à 3
Rue du Ruisseau (Château Saint-André)	77	Résidence pour personnes âgées de 84 logements
Rue Principale (près de la Plaza Saint-André)	60	Multifamiliale jumelée de 3 logements et plus

Source: Municipalité de Saint-André-Avellin, 2017

11.1.2.3 Adéquation entre l'espace réellement disponible et le développement projeté

L'adéquation entre l'espace réellement disponible et le développement projeté consiste à anticiper les besoins d'espace selon les projections démographiques dans la municipalité et les mises en chantier prévues dans le périmètre d'urbanisation de Saint-André-Avellin au cours des 15 prochaines années.

Projections démographiques : population et ménages

Le tableau 11-6 démontre les projections démographiques dans la municipalité de Saint-André-Avellin pour la période de 2016 à 2031 selon l'*Institut de la statistique du Québec (ISQ)*. Durant cette période, la population et le nombre de ménages projetés augmenteront de façon très considérable.

Tableau 11-6 Projections démographiques, 2016-2031
Municipalité de Saint-André-Avellin

	2016	2021	2026	2031	Variation 2016-2031	
					Nb	%
Population	3 760	3 855	3 975	4 085	325	8,6
Ménages	1 659	1 747	1 816	1 866	207	12,5
Personnes/Ménage	2,27	2,21	2,19	2,19		

Source : Institut de la statistique du Québec. *Population projetée par groupe d'âge, municipalités du Québec, scénario A – Référence, 2011-2031* et *Nombre de ménages privés projetés, scénario 4 – Référence, 2011-2031*

Évaluation des besoins d'espace anticipés selon les ménages projetés et les mises en chantier prévues

Le tableau 11-7 évalue les besoins d'espace anticipés selon les projections des ménages dans la municipalité et les mises en chantier prévues dans le périmètre d'urbanisation de Saint-André-Avellin au cours des 15 prochaines années.

**Tableau 11-7 Adéquation entre les espaces disponibles et le développement projeté
Municipalité de Saint-André-Avellin**

PÉRIMÈTRE D'URBANISATION DE SAINT-ANDRÉ-AVELLIN	
Superficie actuelle : 273,9 hectares	
Superficie construite (hectares)	210,4
Total des contraintes (hectares)	40,7
Superficie réellement disponible (hectares)	22,8
ADÉQUATION ENTRE LES ESPACES DISPONIBLES ET LE DÉVELOPPEMENT PROJETÉ	
Selon les ménages projetés	
Densité brute (logements par hectare) ¹	8
Besoin d'espace d'ici à 2031 (nombre de ménages projetés) ²	207
Superficie moyenne utilisée pour une mise en chantier (mètres carrés) ³	1 250
Superficie nécessaire pour répondre aux besoins anticipés (hectares) ⁴	25,9
Superficie résiduelle (hectares)⁵	(3,1)
Selon les mises en chantier prévues	
Nombre de mises en chantier prévues ⁶	279
Superficie moyenne utilisée pour une mise en chantier (mètres carrés) ⁷	1 250
Superficie nécessaire pour répondre aux besoins de mises en chantier prévus (hectares) ⁸	34,9
Superficie résiduelle (hectares)⁹	(12,1)

Notes

- La densité brute est établie en fonction des critères suivants :
 - Aucun service : 3 logements à l'hectare, soit 3 000 mètres carrés pour une mise en chantier;
 - 1 service (aqueduc ou égout) : 6 logements à l'hectare, soit 1 500 mètres carrés pour une mise en chantier;
 - 2 services (aqueduc et égout) : 8 logements à l'hectare, soit 1 250 mètres carrés pour une mise en chantier.
- Le besoin d'espace d'ici à 2031 est la différence entre le nombre de ménages projetés en 2031 et le nombre des ménages comptabilisés au recensement de Statistique Canada de 2011 selon le tableau 11-6.
- La superficie moyenne utilisée pour une mise en chantier est celle correspondant à la densité brute établie en fonction des critères de la note 1.
- La superficie nécessaire pour répondre aux besoins anticipés est obtenue par la multiplication du nombre de ménages projetés par la superficie moyenne utilisée pour une mise en chantier.
- La superficie résiduelle est obtenue par la soustraction de la superficie nécessaire pour répondre aux besoins anticipés de la superficie réellement disponible dans le périmètre d'urbanisation.
- Le nombre de mises en chantier prévues est calculé sur un horizon de 15 ans selon la moyenne de permis émis par année indiquée dans le tableau 11-4.
- La superficie moyenne utilisée pour une mise en chantier est celle correspondant à la densité brute établie en fonction des critères de la note 1.
- La superficie nécessaire pour répondre aux besoins de mises en chantier prévues est obtenue par la multiplication du nombre de mises en chantier prévues par la superficie moyenne utilisée pour une mise en chantier.
- La superficie résiduelle est obtenue par la soustraction de la superficie nécessaire pour répondre aux besoins de mises en chantier prévus de la superficie réellement disponible dans le périmètre d'urbanisation.

Le tableau 11-7 indique que la superficie actuelle du périmètre d'urbanisation n'est pas suffisamment grande pour répondre aux besoins d'espace anticipés selon les ménages projetés et les mises en chantier prévues sur un horizon de 15 ans. Malgré les efforts de densification dans le périmètre d'urbanisation, tout semble indiquer que plusieurs projets pourraient être réalisés au cours des prochaines années étant donné le fort dynamisme dans la municipalité de Saint-André-Avellin.

11.2 MODIFICATION DU PÉRIMÈTRE D'URBANISATION

Le périmètre d'urbanisation de Saint-André-Avellin est modifié à la suite de la demande de la municipalité pour tenir compte de ses particularités locales. La modification du périmètre d'urbanisation comprend trois secteurs d'agrandissement totalisant une superficie de 14,8 hectares pour atteindre une nouvelle superficie de 288,7 hectares, soit une augmentation de 2,4 % par rapport au périmètre d'urbanisation antérieur.

La zone agricole décrétée en vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* n'est pas affectée par cette modification.

Sept autres secteurs d'une superficie totalisant 106,7 hectares, situés dans la zone agricole décrétée en vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*, sont aussi visés par la municipalité pour l'agrandissement de son périmètre d'urbanisation à plus long terme. Ces secteurs sont contigus ou en continuité du périmètre d'urbanisation. Un de ces secteurs, d'une superficie de 25,5 hectares, situés au sud du périmètre d'urbanisation, est une zone industrielle locale projetée par la municipalité. Un autre de ces secteurs, d'une superficie de 9,2 hectares, situés à l'intersection de la route 321 et du chemin du Rang Sainte-Julie-Ouest, près de la halte municipale et de l'aérodrome, est une zone commerciale de grande surface projetée par la municipalité. Cette dernière projette développer les autres secteurs à des fins résidentielles seulement, en continuité de la trame urbaine existante.

11.2.1 Agrandissement du périmètre d'urbanisation et secteurs visés en zone agricole pour l'agrandissement du périmètre d'urbanisation

Le premier secteur d'agrandissement couvre une superficie de 6,7 hectares. Il comprend la bande de terre située entre la rivière de la Petite-Nation et un tronçon de la rue Principale (route 321) à l'ouest du périmètre d'urbanisation. Ce secteur d'agrandissement est situé hors de la zone agricole décrétée en vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*. Il se caractérise par une pente modérée en direction de la rivière, la plaine inondable et la bande de protection riveraine.

Le deuxième secteur d'agrandissement couvre une superficie de 5,0 hectares. Il est desservi par l'aqueduc et l'égout. Ce secteur comprend des usages résidentiels existants, situés sur la rue de Vénus, qui ne sont pas actuellement inclus dans le périmètre d'urbanisation. Ce secteur d'agrandissement est situé hors de la zone agricole décrétée en vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*.

Le troisième secteur d'agrandissement couvre une superficie de 3,1 hectares. Il est desservi par l'aqueduc et l'égout. Ce secteur comprend des usages industriels existants situés au sud du périmètre d'urbanisation et hors de la zone agricole décrétée en vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*.

Les secteurs visés en zone agricole par la municipalité pour l'agrandissement de son périmètre d'urbanisation sont brièvement décrits ci-après :

- 1) Un secteur d'une superficie de 9,2 hectares, situé à l'intersection de la route 321 et du chemin du Rang Sainte-Julie-Ouest, près de la halte municipale et de l'aérodrome, dont la municipalité projette d'établir une zone commerciale de grande surface ;
- 2) Un secteur d'une superficie de 17,2 hectares, situé entre la rivière de la Petite-Nation et la et la route 321 vers le nord, près de la halte municipale et de l'aérodrome, dont la municipalité projette de développer à des fins résidentielles ;
- 3) Un secteur d'une superficie de 5,3 hectares, situé à l'ouest du chemin du Rang Sainte-Madeleine et derrière un commerce de vente au détail de matériaux de construction, dont la municipalité projette de développer à des fins résidentielles, en continuité de la trame urbaine existante ;
- 4) Un secteur d'une superficie de 9,4 hectares, situé au bout des rues Boyer et Vallières, dont la municipalité projette de développer à des fins résidentielles, en continuité de la trame urbaine existante ;
- 5) Un secteur d'une superficie de 13,4 hectares, situé au sud chemin du Rang Sainte-Julie-Est, à l'est de la trame urbaine existante et près du centre récréatif municipal, dont la municipalité projette de développer à des fins résidentielles ; ce secteur inclut le site utilisé pour le Festival western ;
- 6) Un secteur d'une superficie de 26,4 hectares, situé à l'ouest de la Petite-Nation et au nord de la rue Saint-André/du chemin du Rang Saint-André, dont la municipalité projette de développer à des fins résidentielles ;
- 7) Un secteur, d'une superficie de 25,5 hectares, situé au sud du périmètre d'urbanisation, à l'ouest de la route 321, dont la municipalité projette d'établir une zone industrielle locale.

Afin de pouvoir inclure ces secteurs dans le périmètre d'urbanisation à la suite d'une modification du Schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC de Papineau, ces derniers devront préalablement faire l'objet d'une demande d'exclusion de la zone agricole puisque les sites visés sont assujettis à la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*. De plus, la municipalité devrait prioriser les secteurs à développer selon le rythme de développement.

La carte 2 incluse dans la section cartographique de la présente annexe, intitulée : « *Périmètre urbain de Saint-André-Avellin, parties nord et sud – Modification* », montre les contraintes au développement ainsi que les secteurs d'agrandissement du périmètre d'urbanisation antérieur.

La carte 3 incluse dans la section cartographique de la présente annexe, intitulée : « *Périmètre urbain de Saint-André-Avellin, parties nord et sud – Nouvelle délimitation* », montre le nouveau périmètre d'urbanisation de Saint-André-Avellin, qui couvre une superficie de 288,7 hectares, une augmentation de 6,7 hectares comparativement au périmètre d'urbanisation antérieur, soit 2,4 %. Le nouveau périmètre d'urbanisation n'inclut pas les superficies totalisant 106,7 hectares situées dans la zone agricole.

La carte 2 ainsi que la carte 3 montrent aussi les secteurs de demande d'agrandissement du périmètre d'urbanisation antérieur en zone agricole, d'une superficie totale de 106,7 hectares, qui devront préalablement faire l'objet d'une demande d'exclusion à la *Commission de protection du territoire agricole du Québec*.

11.2.2 Justification de la modification par la municipalité

Le développement de la municipalité de Saint-André-Avellin est relativement très soutenu. En effet, il importe de souligner que près de 251 permis de construction ont été émis à des fins résidentielles, commerciales et industrielles à l'intérieur du périmètre d'urbanisation et ce, en maintenant un rythme constant de 2003 à 2015. Nous pouvons présumer que la demande en matière d'espace se poursuivra au cours des 15 prochaines années. En effet, la municipalité de Saint-André-Avellin joue un important rôle de pôle urbain et de centre de services à l'échelle du territoire de la MRC de Papineau. Il importe donc de consolider le noyau urbain de Saint-André-Avellin et en ce sens, l'agrandissement du périmètre d'urbanisation viendra répondre à la demande.

11.3 ÉVALUATION DES IMPACTS SUR L'AGRICULTURE

La superficie des sept secteurs visés en zone agricole par la municipalité de Saint-André-Avellin pour l'agrandissement de son périmètre d'urbanisation totalise 106,7 hectares.

11.3.1 Potentiel agricole du lot visé et possibilités d'utilisation à des fins d'agriculture

Tout au long de la route 321, au nord-ouest du périmètre d'urbanisation, le potentiel des terres montre des limitations très importantes puisqu'il est de classe 4. Les problématiques proviennent de la basse fertilité des sols qui sont très difficiles à améliorer et dont la remise en valeur est seulement possible grâce à l'emploi judicieux d'engrais et d'amendements, ce qui augmente de façon importante les coûts d'exploitation jusqu'à en affecter leur rentabilité. Le manque d'humidité en raison des particularités inhérentes à la nature des sols amplifie les limitations, généralement causées par une faible capacité de rétention de l'eau. À l'inverse, le long de la rivière de la Petite-Nation, la surabondance en eau devient le principal facteur limitant la culture.

Dans les autres secteurs visés pour l'agrandissement du périmètre d'urbanisation, plus près de la trame urbaine existante, le long du Rang Ste-Julie et de la route 321, il s'agit de sols de classe 3 qui présentent des facteurs limitatifs assez sérieux qui réduisent la gamme de cultures possibles ou nécessitant des mesures particulières de conservation. La principale limitation est la même que les secteurs visés plus au nord, soit la basse fertilité des sols. Cependant, il faut ajouter à cela les portions boisées qui ne sont pas destinées à être utilisées à des fins agricoles.

11.3.2 Potentiel agricole des lots avoisinants

Les sols avoisinant les secteurs visés pour l'agrandissement du périmètre d'urbanisation ne font pas exception. Selon qu'il s'agisse des secteurs visés au nord du périmètre d'urbanisation le long de la route 321 ou des autres secteurs plus rapprochés du périmètre d'urbanisation, ils ont le même potentiel agricole et les mêmes limitations que les lots visés. Toutefois, il faut aussi considérer que les terres sont séparées par des boisés de superficies variables et souvent situés sur des collines où le potentiel agricole des sols est de classe 7, impropres à l'agriculture.

11.3.3 Conséquences sur les activités agricoles existantes et leur développement

Les autres terres en culture environnantes sont déjà fortement fragmentées par les collines qui sont impropres à l'agriculture. Loin d'empirer la situation, les secteurs visés sont non seulement contigus au périmètre d'urbanisation existant, mais aussi plusieurs sont enclavées entre une contrainte naturelle (cours d'eau, colline) et une voie de circulation. De plus, d'autres terres, qui ont dans le meilleur des cas un potentiel de classe 3, sont disponibles pour l'agriculture et ne sont pas exploitées. Ainsi, les secteurs visés n'affecteront pas le développement des activités agricoles environnantes.

11.3.4 Contraintes et effets résultant de l'application des lois et règlements environnementaux (établissement de production animale)

Seuls quatre établissements d'élevage ont été identifiés à moins d'un kilomètre des secteurs visés pour l'agrandissement du périmètre d'urbanisation. Toutefois, dans deux cas, les secteurs visés n'auront pas pour effet de se rapprocher davantage de ces établissements. Dans les autres situations :

- Les secteurs visés le long de la route 321 vers le nord sont destinés à accueillir des usages non résidentiels qui ne sont pas sensibles aux odeurs agricoles et qui ne sont pas reconnus comme des immeubles protégés au sens du Schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC de Papineau ;
- Le secteur visé au bout des rues Boyer et Vallières vise la continuité de rues résidentielles existantes qui cohabitent déjà avec l'établissement d'élevage à proximité. Cette exploitation agricole a déjà pris de l'expansion et son dynamisme n'a jamais été freiné par la présence de la trame urbaine contiguë. Soulignons également que son expansion est permise en vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*, soit l'article 79.2.5 relatif à l'accroissement des activités agricoles.

11.3.5 Disponibilité d'autres emplacements

Très peu d'espaces disponibles libres de contraintes au développement sont actuellement disponibles à l'intérieur du périmètre d'urbanisation existant, de sorte qu'il n'existe aucun autre emplacement possible, particulièrement pour le développement commercial et industriel léger. Ces derniers groupes d'usages n'ont d'autre choix que de s'établir à l'extérieur de la zone non agricole. Il faut également tenir compte du fait que ces types d'activités peuvent occasionner des nuisances pour le secteur résidentiel.

11.3.6 Homogénéité de la communauté et de l'exploitation agricole

La continuité et l'homogénéité de la communauté agricole, essentiellement établies de façon linéaire le long des rangs qui serpentent à travers les collines impropres à l'agriculture, ne seront pas affectées puisque les secteurs visés sont adjacents au périmètre d'urbanisation existant. Ainsi, une expansion du noyau urbain n'aura pas pour effet d'affecter l'homogénéité des terres et leurs activités.

11.3.7 Effets sur la préservation pour l'agriculture des ressources eau et sol

La préservation pour l'agriculture des ressources en eau souterraine et de surface est assurée puisque les secteurs visés seront desservis par l'aqueduc et partiellement par les égouts. De plus, un plan de gestion des milieux humides a été élaboré en 2012 pour l'ensemble du périmètre d'urbanisation existant et projeté, de manière à ne pas affecter non plus les activités agricoles à proximité qui peuvent potentiellement tirer profit de cette ressource. L'implantation et l'exercice des nouveaux usages se feront également dans le plus grand respect de leur environnement.

Au niveau des ressources en sol, tel que mentionné précédemment, la disponibilité des terres agricoles aux alentours n'est pas un enjeu particulier puisqu'il existe plusieurs espaces qui ont un certain potentiel et qui ne sont pas exploités.

11.3.8 Constitution de propriétés foncières suffisantes pour la pratique de l'agriculture

Étant donné que les secteurs visés sont adjacents au périmètre d'urbanisation existant et que plusieurs d'entre elles sont aussi enclavées entre une contrainte naturelle (cours d'eau, colline) et une voie de circulation, la demande n'aura pas pour effet de causer préjudice à la constitution de nouvelles propriétés foncières d'une superficie suffisamment viable pour la pratique des activités agricoles.

11.3.9 Effets sur le développement économique de la région

Ne pas viser ces secteurs pourrait avoir un effet négatif important, non seulement sur l'économie locale, mais aussi sur le développement régional.

Il faut tenir compte que la tenue d'activités d'envergure régionale, dont le Festival western de Saint-André-Avellin, connaît une popularité croissante et attire plusieurs dizaines de milliers de visiteurs dans la municipalité chaque année. Il est important de consolider cet événement et de construire des installations permanentes.

De plus, le développement des fonctions économiques (commerciale et industrielle, notamment), doit être assuré pour maintenir le dynamisme de ce noyau urbain qui est le plus important de la MRC de Papineau. Ses commerces et ses équipements desservent une part importante des municipalités limitrophes et sont une source d'emplois pour les citoyens de la municipalité et de la région. D'ailleurs, la municipalité a tout à gagner avec la possibilité d'aménager un parc industriel qui offrira de nouvelles possibilités d'investissements.

Bien qu'un secteur visé à l'ouest du périmètre d'urbanisation prenne la forme d'un développement linéaire le long de la route 321, il faut savoir que la partie située au sud de cet axe est enclavée entre la rivière de la Petite-Nation et la route, qui constitue une barrière physique importante. Qui plus est, le plan de gestion des milieux humides révèle la présence de nombreuses contraintes naturelles au développement, y compris pour les activités agricoles. Dans l'optique où la municipalité souhaite entreprendre la protection et la conservation de ces milieux sensibles, la présente demande se trouve à être meilleure façon de mettre en valeur cet espace et ce, dans le respect de son environnement.

Quant à la partie au nord de la route 321, elle est destinée à accueillir du développement commercial de grand gabarit. Il s'agit du seul site disponible qui peut offrir les avantages suivants :

- Une accessibilité directe à une route régionale (route 321) dont les entreprises pourront tirer profit grâce au commerce routier, tout en facilitant la livraison de la marchandise ;
- Un espace avec une superficie suffisamment viable pour le développement de ce type d'activité économique (environ 9 hectares), dans un contexte où le périmètre d'urbanisation est saturé ;
- Un terrain libre de contraintes naturelles (milieu forestier d'intérêt, cours d'eau, milieu humide, forte pente, etc.) ;
- Un lieu qui ne cause pas de nuisance en étant suffisamment éloigné des habitations (incluant les maisons d'agriculteurs le long de cette route) ;
- Une localisation qui ne déstructure pas les activités agricoles, par exemple en fragmentant les champs en culture ;
- Un site qui offre une opportunité unique de diversifier l'offre commerciale, non seulement pour les citoyens de Saint-André-Avellin, mais aussi de toute la région ;
- Un emplacement situé à l'entrée du périmètre d'urbanisation dont l'achalandage ne causera pas de pression supplémentaire sur le réseau local de la municipalité.

En résumé, l'accroissement du secteur résidentiel de Saint-André-Avellin est indéniable, et la poursuite de son développement au-delà du périmètre d'urbanisation existant est essentielle pour offrir à la population des espaces urbains qui cohabitent de façon harmonieuse avec les autres usages. De concert avec l'augmentation de sa population, la municipalité souhaite offrir des emplois et des services à la hauteur de sa croissance démographique. Cette stratégie de développement durable constitue un des moyens de mise en œuvre de la vision d'avenir de la municipalité, qui est une vision à long terme alliant la protection de son environnement, la viabilité économique, la qualité de ses milieux de vie, ce qui fait de Saint-André-Avellin un chef de file en cette matière dans la MRC de Papineau.

12 PÉRIMÈTRE D'URBANISATION DE SAINT-SIXTE

12.1 PORTRAIT ACTUEL DU PÉRIMÈTRE D'URBANISATION

Le périmètre d'urbanisation de Saint-Sixte couvre une superficie de 37,1 hectares. Il est desservi par l'aqueduc seulement. Délimité à l'est par la route 317 et la zone agricole décrétée en vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*, le périmètre d'urbanisation se caractérise par la présence de quelques commerces et services desservant principalement les résidents locaux. Sur le plan résidentiel, le périmètre d'urbanisation inclut principalement des résidences unifamiliales situées principalement de part et d'autre de la rue Principale (ancienne route 317).

La carte 1 incluse dans la section cartographique de la présente annexe, intitulée : « *Périmètre urbain de Saint-Sixte – Utilisation du sol* », montre l'utilisation du sol à l'intérieur et autour du périmètre d'urbanisation selon les codes d'utilisation inscrits au rôle d'évaluation foncière de la municipalité.

12.1.1 Espace disponible dans le périmètre d'urbanisation

Peu de contraintes empêchent le développement dans le périmètre d'urbanisation de Saint-Sixte. En effet, on réalise que la superficie réellement disponible à l'intérieur du périmètre d'urbanisation est plutôt grande, soit 3,8 hectares.

Le tableau 12-1 démontre l'espace disponible dans le périmètre d'urbanisation de Saint-Sixte en tenant compte de la superficie déjà construite et des contraintes au développement.

**Tableau 12-1 Espace disponible dans le périmètre d'urbanisation
Saint-Sixte**

		Superficie (hectares)
Périmètre d'urbanisation		37,1
Superficie construite ¹		31,3
Espace disponible théorique ²		5,8
Contraintes	Naturelles ³	0,1
	Anthropiques ⁴	0,0
	Autres ⁵	1,9
	Total ⁶	1,9
Superficie réellement disponible	Brute ⁷	3,8
	Nette ⁸	2,7

Notes

1. Superficie comprenant les lots construits à des fins résidentielles, commerciales, industrielles et communautaires.
2. Superficie après avoir soustrait la superficie construite de la superficie du périmètre d'urbanisation et qui ne tient pas compte des contraintes au développement.
3. Secteurs visés par la Politique de protection des rives, du littoral et des plaines inondables, fortes pentes et secteurs à risque de mouvement de terrain, milieux humides ou à caractère écologique d'intérêt.
4. Dues à l'intervention humaine : voies ferrées, étangs aérés, stations d'épuration, équipements et infrastructures liés à la gestion des matières résiduelles, secteurs visés par des infrastructures majeures, telles les emprises hydroélectriques, etc.
5. Espaces déjà planifiés, terrains appartenant à la SÉPAQ, à la commission scolaire ou à un autre organisme public ou parapublic, espaces où l'accessibilité est réduite ou enclavée, superficie et configuration du lot ne permettant pas de nouvelle construction, etc.
6. Le total des superficies des contraintes n'égale pas la somme des parties puisque plus d'une contrainte peut s'exercer sur une même superficie.
7. Superficie après avoir soustrait les contraintes au développement de l'espace disponible théorique.
8. Superficie calculée pour tenir compte des rues, des accès et des différents aménagements à prévoir dans le périmètre d'urbanisation. Le chiffre de 30 % est défini selon la pratique usuelle.

Source : L'ATINO, 2016

12.1.2 Rythme de développement

Afin de faire l'adéquation entre l'espace réellement disponible et les besoins anticipés nécessaires pour un horizon de développement de 15 ans, il importe de connaître le rythme de développement selon l'évolution démographique (population et ménages) et les mises en chantier (nombre de permis émis) à des fins résidentielles, commerciales et industrielles au cours des 15 dernières années dans le périmètre d'urbanisation de Saint-Sixte.

12.1.2.1 Évolution démographique : population, ménages, nombre de personnes par ménage

Le tableau 12-2 démontre l'évolution de la population dans la municipalité de Saint-Sixte et indique sa variation en nombre et en pourcentage durant la période de 2001 à 2016.

Tableau 12-2 Évolution de la population, 2001-2016
Municipalité de Saint-Sixte

	2001	2006	2011	2016	Variation 2001-2016	
					Nb	%
Population	439	466	460	469	30	6,8

Source : Statistique Canada. *Recensements 2001, 2006, 2011 et 2016*

Le tableau 12-3 démontre l'évolution des ménages dans la municipalité de Saint-Sixte et indique sa variation en nombre et en pourcentage selon les données disponibles pour la période de 2001 à 2016.

Tableau 12-3 Évolution des ménages, 2001-2011
Municipalité de Saint-Sixte

	2001	2006	2011	2016	Variation 2001-2016	
					Nb	%
Ménages	165	165	175	190	25	15,2
Personnes/Ménage	2,66	2,82	2,63	2,47		

Source : Statistique Canada. *Recensements 2001, 2006, 2011 et 2016*

12.1.2.2 Évolution des mises en chantier à des fins résidentielles, commerciales et industrielles dans le périmètre d'urbanisation

Le tableau 12-4 démontre l'évolution des mises en chantier à des fins résidentielles, commerciales et industrielles dans le périmètre d'urbanisation de Saint-Sixte. C'est le secteur résidentiel qui compte pour l'essentiel du développement. On peut remarquer qu'il y a eu 6 permis de construction à des fins résidentielles émis depuis 2012, mais aucun dans les 9 années précédentes.

Tableau 12-4 Nombre de permis de construction émis dans le périmètre d'urbanisation de Saint-Sixte entre 2003 et 2016

Année	Résidentiel	Nombre d'unités de logement	Commercial ou industriel
2003	0	0	0
2004	0	0	0
2005	0	0	0
2006	0	0	0
2007	0	0	0
2008	0	0	0
2009	0	0	0
2010	0	0	0
2011	0	0	0
2012	1	1	0
2013	2	2	0
2014	1	1	0
2015	2	3	0
2016	0	0	0
Total	6	7	0
Nombre moyen/année¹	0,4	0,5	0

Note

1. Le nombre moyen de permis de construction et d'unités de logement par année est calculé en fonction du nombre total de permis de construction et d'unités de logement et du nombre d'années pour lesquelles les données sont disponibles.

Source: Municipalité de Saint-Sixte, 2017

12.1.3 Adéquation entre l'espace réellement disponible et le développement projeté

L'adéquation entre l'espace réellement disponible et le développement projeté consiste à anticiper les besoins d'espace selon les projections démographiques dans la municipalité et les mises en chantier prévues dans le périmètre d'urbanisation de Saint-Sixte au cours des 15 prochaines années.

Projections démographiques : population et ménages

Le tableau 12-5 démontre les projections démographiques dans la municipalité de Saint-Sixte pour la période de 2016 à 2031 selon l'*Institut de la statistique du Québec (ISQ)*. Aucune donnée n'est disponible puisque l'ISQ ne fait aucune projection démographique pour les municipalités de moins de 500 habitants pour des raisons de confidentialité des données.

Tableau 12-5 Projections démographiques, 2016-2031
Municipalité de Saint-Sixte

	2016	2021	2026	2031	Variation 2016-2031	
					Nb	%
Population	n/d	n/d	n/d	n/d	n/d	n/d
Ménages	n/d	n/d	n/d	n/d	n/d	n/d
Personnes/Ménage	n/d	n/d	n/d	n/d		

Note :

Pour des raisons de confidentialité, les données ne sont pas disponibles pour les municipalités de moins de 500 habitants en 2016.

Source : Institut de la statistique du Québec. *Population projetée par groupe d'âge, municipalités du Québec, scénario A – Référence, 2011-2031* et *Nombre de ménages privés projetés, scénario 4 – Référence, 2011-2031*

Évaluation des besoins d'espace anticipés selon les ménages projetés et les mises en chantier prévues

Le tableau 12-6 évalue les besoins d'espace anticipés selon les projections des ménages dans la municipalité et les mises en chantier prévues dans le périmètre d'urbanisation de Saint-Sixte au cours des 15 prochaines années.

**Tableau 12-6 Adéquation entre les espaces disponibles et le développement projeté
Municipalité de Saint-Sixte**

PÉRIMÈTRE D'URBANISATION DE SAINT-SIXTE	
Superficie actuelle : 37,1 hectares	
Superficie construite (hectares)	31,3
Total des contraintes (hectares)	1,9
Superficie réellement disponible (hectares)	3,8
ADÉQUATION ENTRE LES ESPACES DISPONIBLES ET LE DÉVELOPPEMENT PROJETÉ	
Selon les ménages projetés	
Densité brute (logements par hectare) ¹	6
Besoin d'espace d'ici à 2031 (nombre de ménages projetés) ²	n/d
Superficie moyenne utilisée pour une mise en chantier (mètres carrés) ³	1 500
Superficie nécessaire pour répondre aux besoins anticipés (hectares) ⁴	n/d
Superficie résiduelle (hectares)⁵	n/d
Selon les mises en chantier prévues	
Nombre de mises en chantier prévues ⁶	6
Superficie moyenne utilisée pour une mise en chantier (mètres carrés) ⁷	1 500
Superficie nécessaire pour répondre aux besoins de mises en chantier prévus (hectares) ⁸	0,9
Superficie résiduelle (hectares)⁹	2,9

Notes

- La densité brute est établie en fonction des critères suivants :
 - Aucun service : 3 logements à l'hectare, soit 3 000 mètres carrés pour une mise en chantier;
 - 1 service (aqueduc ou égout) : 6 logements à l'hectare, soit 1 500 mètres carrés pour une mise en chantier;
 - 2 services (aqueduc et égout) : 8 logements à l'hectare, soit 1 250 mètres carrés pour une mise en chantier.
- Le besoin d'espace d'ici à 2031 est la différence entre le nombre de ménages projetés en 2031 et le nombre des ménages comptabilisés au recensement de Statistique Canada de 2011 selon le tableau 12-5.
- La superficie moyenne utilisée pour une mise en chantier est celle correspondant à la densité brute établie en fonction des critères de la note 1.
- La superficie nécessaire pour répondre aux besoins anticipés est obtenue par la multiplication du nombre de ménages projetés par la superficie moyenne utilisée pour une mise en chantier.
- La superficie résiduelle est obtenue par la soustraction de la superficie nécessaire pour répondre aux besoins anticipés de la superficie réellement disponible dans le périmètre d'urbanisation.
- Le nombre de mises en chantier prévues est calculé sur un horizon de 15 ans selon la moyenne de permis émis par année indiquée dans le tableau 12-4.
- La superficie moyenne utilisée pour une mise en chantier est celle correspondant à la densité brute établie en fonction des critères de la note 1.
- La superficie nécessaire pour répondre aux besoins de mises en chantier prévues est obtenue par la multiplication du nombre de mises en chantier prévues par la superficie moyenne utilisée pour une mise en chantier.
- La superficie résiduelle est obtenue par la soustraction de la superficie nécessaire pour répondre aux besoins de mises en chantier prévus de la superficie réellement disponible dans le périmètre d'urbanisation.

Les données non disponibles dans le tableau 12-6 ne nous permettent pas de connaître les besoins d'espace anticipés selon les ménages projetés sur un horizon de 15 ans. Cependant, il est possible de le faire selon les mises en chantier prévues. Ainsi, on peut présumer que le périmètre d'urbanisation de Saint-Sixte aura encore suffisamment d'espace après avoir accueilli les mises en chantier prévues au cours des 15 prochaines années.

12.2 MAINTIEN DU PÉRIMÈTRE D'URBANISATION

Le périmètre d'urbanisation de Saint-Sixte est maintenu tel quel. En effet, le nombre d'espaces disponibles pour le développement futur, sur un horizon de 15 ans, ne justifie aucune modification.

La carte 2 incluse dans la section cartographique de la présente annexe, intitulée : « *Périmètre urbain de Saint-Sixte* », montre les limites du périmètre d'urbanisation, qui n'a fait l'objet d'aucune modification.

13 PÉRIMÈTRE D'URBANISATION DE THURSO

Régl. 200-2024
Doc. Just.
9/04/2024

13.1 PORTRAIT ACTUEL DU PÉRIMÈTRE D'URBANISATION

Le périmètre d'urbanisation de Thurso couvre une superficie de 386,1 hectares. Il est desservi par l'aqueduc et l'égout. Le périmètre d'urbanisation a été modifié par le règlement numéro 061-2003 afin d'inclure une série de lots dans le périmètre d'urbanisation. Ces lots ont été préalablement exclus de la zone agricole décrétée en vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* à la suite de la décision numéro 324708 de la *Commission de protection du territoire agricole du Québec*, le 9 septembre 2002. Le règlement numéro 061-2003 est en vigueur depuis le 23 juillet 2003.

Le périmètre d'urbanisation comprend aussi une partie de la Municipalité de Lochaber-Partie-Ouest, où se trouve le terrain de l'ancienne usine de pâte chimique, qui n'est pas incluse dans la zone agricole décrétée en vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*.

Le périmètre d'urbanisation de Thurso se caractérise par la présence d'usages industriels lourds en processus de conversion dans sa partie à l'ouest, qui occupent une superficie totalisant 244,6 hectares. D'autres usages industriels sont aussi présents dans sa partie au nord-est, le long du chemin du Rang 5. Ces usages industriels occupent une superficie totale de 20,3 hectares. C'est dans cette partie du périmètre d'urbanisation où se trouve aussi l'usine de traitement des eaux usées de la Ville de Thurso. Tous ces usages industriels ainsi que l'usine d'épuration des eaux usées sont inclus dans des aires d'affectation « Industrie locale » identifiées au Schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC de Papineau, où ces usages sont autorisés.

Le périmètre d'urbanisation de Thurso comprend aussi une partie de l'ancien *Parc industriel régional vert de Papineau* (PIRVP), d'une superficie d'environ 14 hectares, située au sud du chemin de Rang 5 et de part et d'autre de la voie de contournement de la route 317. Tous les terrains qui étaient inclus dans le PIRVP appartenaient à une régie intermunicipale formée des municipalités de la MRC de Papineau. L'ancien parc industriel régional était inclus dans l'aire d'affectation « Industrie régionale » identifiée au Schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC de Papineau, qui précise quels usages y sont autorisés.

Les usages industriels existants et prévus à l'intérieur du périmètre d'urbanisation occupent une superficie totalisant 278,9 hectares, soit 71,2 % de toute la superficie du périmètre d'urbanisation de Thurso, incluant sa partie dans la Municipalité de Lochaber-Partie-Ouest.

Au sud de l'ancien parc industriel régional, délimité par l'ancienne emprise ferroviaire désaffectée, tous les terrains sont à vocation résidentielle de moyenne à haute densité. D'ailleurs, un projet domiciliaire, comprenant les rues Guy-Lafleur et Lauzon, a récemment été complété.

Sur le plan commercial, la rue Victoria (route 148), ainsi que la rue Galipeau (route 317) dans une moindre mesure, concentrent la plus grande partie du dynamisme commercial dans la Ville de Thurso. Dans l'avenir, la Ville de Thurso favorisera le développement commercial et des services de proximité sur ces deux artères principales afin de revitaliser son noyau urbain. Elle souhaite aussi favoriser le

développement commercial ailleurs sur son territoire afin de pouvoir bénéficier de la présence de l'autoroute 50.

Le secteur résidentiel comprend tous les types d'habitations. Il constitue l'essentiel des autres espaces urbains existants qui se sont développés vers l'est et vers le sud avec le temps.

La carte 1 incluse dans la section cartographique de la présente annexe, intitulée : « *Périmètre urbain de Thurso, parties nord et sud – Délimitation antérieure* », montre l'utilisation du sol à l'intérieur et autour du périmètre d'urbanisation antérieur selon les codes d'utilisation inscrits aux rôles d'évaluation foncière de la Ville de Thurso et de la Municipalité de Lochaber-Partie-Ouest.

13.1.1 Espace disponible dans le périmètre d'urbanisation

Il y a plusieurs contraintes dans le périmètre d'urbanisation de Thurso. En effet, on réalise que la superficie réellement disponible à l'intérieur du périmètre d'urbanisation, soit 7,5 hectares, n'est pas suffisamment grande pour suivre le rythme de développement actuel et répondre aux besoins d'espace anticipés d'ici à 2041.

Les contraintes naturelles, d'une superficie totalisant 6,1 hectares, comprennent notamment les cours d'eau et leurs bandes de protection riveraine, les milieux humides et quelques talus.

Des contraintes anthropiques sont aussi présentes et sont un frein au développement. En effet, les terrains contaminés, les usines existantes et le site de l'ancienne usine de pâte chimique, en voie de conversion, peuvent générer toutes sortes de nuisances, tandis que le bruit occasionné par la voie ferrée prive la Ville de Thurso d'une superficie potentiellement constructible dans ce secteur du périmètre d'urbanisation. À cela, il faut ajouter une activité extensive au nord de l'ancienne usine de pâte chimique et à l'ouest de la rue Galipeau : une plantation d'arbres qui a servi à approvisionner l'ancienne usine de pâte chimique et appartenant à l'entreprise de l'époque. Elle correspond, à elle seule, à 29,3 hectares de terres qui ne sont pas disponibles à la construction, peu importe sa vocation.

Le tableau 13-1 démontre l'espace disponible dans le périmètre d'urbanisation de Thurso en tenant compte de la superficie déjà construite et des contraintes au développement. Dans ce tableau, les superficies grevées de contraintes anthropiques appartiennent toutes à des entreprises privées œuvrant dans le domaine de l'industrie, à la commission scolaire ou à un autre organisme public ou parapublic. Puisque toutes ces superficies ne sont pas vacantes selon les codes d'utilisation des biens-fonds inscrits au rôle d'évaluation foncière de la Ville de Thurso, ces contraintes anthropiques sont comptabilisées parmi la superficie construite dans le périmètre d'urbanisation.

**Tableau 13-1 Espace disponible dans le périmètre d'urbanisation
Thurso**

		Superficie (hectares)
Périmètre d'urbanisation		386,1
Superficie construite ¹		372,5
Espace disponible théorique ²		13,6
Contraintes	Naturelles ³	6,1
	Anthropiques ⁴	0,0
	Autres ⁵	0,0
	Total ⁶	6,1
Superficie réellement disponible	Brute ⁷	7,5
	Nette ⁸	5,3

Notes

1. Superficie comprenant les lots construits à des fins résidentielles, commerciales, industrielles et communautaires ; cette superficie comprend aussi les lots sur lesquels un projet de construction est en cours de réalisation ainsi que les lots sur lesquels un projet de construction est prévu à court terme.
2. Superficie après avoir soustrait la superficie construite de la superficie du périmètre d'urbanisation et qui ne tient pas compte des contraintes au développement.
3. Secteurs visés par la Politique de protection des rives, du littoral et des plaines inondables, fortes pentes et secteurs à risque de mouvement de terrain, milieux humides ou à caractère écologique d'intérêt.
4. Dues à l'intervention humaine : voies ferrées, étangs aérés, stations d'épuration, équipements et infrastructures liés à la gestion des matières résiduelles, secteurs visés par des infrastructures majeures, telles les emprises hydroélectriques, etc.
5. Espaces déjà planifiés, terrains appartenant à la SÉPAQ, à la commission scolaire ou à un autre organisme public ou parapublic, espaces où l'accessibilité est réduite ou enclavée, superficie et configuration du lot ne permettant pas de nouvelle construction, etc.
6. Le total des superficies des contraintes n'égale pas la somme des parties puisque plus d'une contrainte peut s'exercer sur une même superficie.
7. Superficie après avoir soustrait les contraintes au développement de l'espace disponible théorique.
8. Superficie calculée pour tenir compte des rues, des accès et des différents aménagements à prévoir dans le périmètre d'urbanisation. Le chiffre de 30 % est défini selon la pratique usuelle.

Source : MRC de Papineau, 2023

13.1.2 Rythme de développement

Afin de faire l'adéquation entre l'espace réellement disponible et les besoins anticipés nécessaires pour un horizon de développement de 15 ans, il importe de connaître le rythme de développement selon l'évolution démographique (population et ménages) et les mises en chantier (nombre de permis émis) à des fins résidentielles, commerciales et industrielles au cours des 15 dernières années dans le périmètre d'urbanisation de Thurso.

13.1.2.1 Évolution démographique : population, ménages, nombre de personnes par ménage

Le tableau 13-2 démontre l'évolution de la population dans la Ville de Thurso et indique sa variation en nombre et en pourcentage durant la période de 2006 à 2021.

Tableau 13-2 Évolution de la population, 2006-2021
Ville de Thurso

	2006	2011	2016	2021	Variation 2006-2021	
					Nb	%
Population	2 299	2 455	2 818	3 084	785	34,1

Source : Statistique Canada. *Recensements 2006, 2011, 2016 et 2021*

De 2006 à 2021, la population de la Ville de Thurso a augmenté de 34,1 %. Cependant, cette croissance démographique s'est accélérée au cours des 10 dernières années puisque la population a crû de 25,6 % depuis 2011.

Le tableau 13-3 démontre l'évolution des ménages dans la Ville de Thurso et indique sa variation en nombre et en pourcentage selon les données disponibles pour la période de 2006 à 2021.

Tableau 13-3 Évolution des ménages, 2006-2021
Ville de Thurso

	2006	2011	2016	2021	Variation 2006-2021	
					Nb	%
Ménages	980	1 045	1 228	1 421	441	45,0
Personnes/Ménage	2,35	2,35	2,29	2,17		

Source : Statistique Canada. *Recensements 2006, 2011, 2016 et 2021*

De 2006 à 2021, le nombre de ménages dans la Ville de Thurso a augmenté de 45,0 %. Cependant, cette augmentation a été plus rapide au cours des 10 dernières années puisque le nombre de ménages a crû de 36,0 % depuis 2011.

13.1.2.2 Évolution des mises en chantier à des fins résidentielles, commerciales et industrielles dans le périmètre d'urbanisation

Le tableau 13-4 démontre l'évolution des mises en chantier à des fins résidentielles, commerciales et industrielles dans le périmètre d'urbanisation de Thurso. C'est le secteur résidentiel qui compte pour l'essentiel du développement. On peut remarquer que les dernières années se démarquent par une forte progression des permis de construction avec une année particulièrement dynamique en 2012 et un peu moins forte, mais de façon soutenue, depuis 2013. La plupart de ces mises en chantier sont situées dans le secteur des rues Guy-Lafleur et Lauzon, au sud de l'ancienne emprise ferroviaire désaffectée et près de la voie de contournement de la route 317, ainsi que dans les secteurs des rues Michel-Morvan, Galipeau et Fraser.

Au cours des dernières années, la Ville de Thurso a fait des efforts de densification qui se sont traduits par la construction de plusieurs projets de bâtiments multifamiliaux à forte densité variant de 20 à 110

logements par hectare. Ces efforts ont contribué à l'optimisation de l'espace et des infrastructures existantes à l'intérieur du périmètre d'urbanisation.

Règl. 200-2024
Doc. Just.
9/04/2024

Tableau 13-4 Nombre de permis de construction émis dans le périmètre d'urbanisation de Thurso entre 2008 et 2022

Année	Résidentiel	Nombre d'unités de logement	Commercial ou industriel
2008	3	3	0
2009	0	0	0
2010	3	3	2
2011	15	19	3
2012	118	135	2
2013	48	60	0
2014	40	44	0
2015	21	21	1
2016	19	36	0
2017	10	21	3
2018	13	13	0
2019	8	30	1
2020	15	32	1
2021	13	15	0
2022	31	140	0
Total	357	572	13
Nombre moyen/année¹	23,8	38,1	0,9

Note

1. Le nombre moyen de permis de construction et d'unités de logement par année est calculé en fonction du nombre total de permis de construction et d'unités de logement et du nombre d'années pour lesquelles les données sont disponibles.

En date du 6 septembre 2023, les données sont les suivantes depuis le début de l'année :

- 1 permis de construction à des fins résidentielles ;
- 4 unités de logement ;
- 0 permis de construction à des fins commerciales ou industrielles.

Source: Ville de Thurso, 2023

Le tableau 13-5 présente les projets récents où des efforts de densification ont été réalisés dans le périmètre d'urbanisation de Thurso.

Règl. 200-2024
Doc. Just.
9/04/2024

Tableau 13-5 Projets récents où des efforts de densification ont été réalisés dans le périmètre d'urbanisation de Thurso

Identification et localisation	Année de construction	Nombre moyen de logements à l'hectare	Type de logements (triplex, quadruplex, etc.)
Les Entreprises Laurent Labrie Croissant Edwards	2011-2014	30	Unifamiliale jumelée Bi familiale jumelée

Les Entreprises Laurent Labrie Rue Guy Lafleur	2013-2022	20	Unifamiliale isolée Unifamiliale jumelée Bi familiale jumelée Multifamiliale isolée Multifamiliale en rangée
Le Domaine du Village Rue Galipeau	2012-2020	50	Bi familiale jumelée Multifamiliale
Les Entreprises Laurent Labrie District 42 Rue Michel-Morvan (vers l'est)	2021-2022	60	Unifamiliale en rangée
Groupe Devcore Rue Fraser	2022-2023	110	Multifamiliale
Projet Pelletier Rue Lajeunesse (vers l'est)	2024-2025*	35	Unifamiliale isolée Unifamiliale jumelée Bi-familiale jumelée Multifamiliale isolée Multifamiliale en rangée
Projet Simard Rue Galipeau	2024-2025*	110	Multifamiliale

* Début du projet imminent

Source: Ville de Thurso, 2023

13.1.2.3 Adéquation entre l'espace réellement disponible et le développement projeté

L'adéquation entre l'espace réellement disponible et le développement projeté consiste à anticiper les besoins d'espace selon les projections démographiques dans la Ville de Thurso et les mises en chantier prévues dans le périmètre d'urbanisation au cours des 15 prochaines années.

Projections démographiques : population et ménages

Le tableau 13-6 démontre les projections démographiques dans la Ville de Thurso pour la période de 2021 à 2041 selon l'*Institut de la statistique du Québec (ISQ)*. Durant cette période, la population et le nombre de ménages projetés augmenteront significativement de façon très marquée.

Tableau 13-6 Projections démographiques, 2021-2041
Ville de Thurso

	2021	2026	2031	2036	2041	Variation 2021-2041	
						Nb	%
Population	2 964	3 244	3 513	3 787	4 071	1 107	37,3
Ménages	1 299	1 426	1 541	1 660	1 787	488	37,6
Personnes/Ménage	2,28	2,27	2,28	2,28	2,28		

Source : Institut de la statistique du Québec (ISQ), *Projection de la population des municipalités de 500 habitants et plus, scénario Référence A2021, Québec, 2020-2041*, et *Projection du nombre de ménages privés des municipalités de 500 habitants et plus, scénario Référence A2021, Québec, 2020-2041*

En observant les données des tableaux 13-2 et 13-3 et celles du tableau 13-6, nous constatons que les projections démographiques de l'*Institut de la statistique du Québec* (ISQ) sont dépassées par les tendances démographiques observées au cours des 10 dernières années. En effet, la population de la Ville de Thurso (3 084 habitants et 1 421 ménages en 2021 selon Statistique Canada) est en voie d'atteindre celle prévue en 2026 par l'ISQ (3 244 habitants et 1 426 ménages). La croissance démographique est donc plus forte que celle prévue par l'ISQ. En 2021, elle est au moins 5 ans en avance sur ses projections démographiques.

Les chiffres les plus optimistes démontrent que la population de la Ville de Thurso pourrait atteindre 4 135 habitants en 2041 selon les tendances observées au cours des 15 dernières années (augmentation équivalente à 34,1 % selon les données du tableau 13-2). Cependant, les chiffres plus conservateurs démontrent que la population pourrait atteindre 3 874 habitants en 2041 si on observe les tendances observées au cours des 10 dernières années (augmentation de 25,6 % selon les données du tableau 13-2). Mais si la tendance des 5 dernières années se poursuit, la population de la Ville de Thurso pourrait atteindre 3 350 habitants en 2026, 3 616 habitants en 2031, 3 882 habitants en 2036 et 4 148 habitants en 2041 (augmentation de 9,4 % à tous les 5 ans selon les données du tableau 13-2). Ce scénario est le plus réaliste, mais il ne tient pas compte de l'évolution et des tendances du marché immobilier qui fluctueront dans le temps.

Évaluation des besoins d'espace anticipés selon les ménages projetés et les mises en chantier prévues

Le tableau 13-7 évalue les besoins d'espace anticipés selon les projections des ménages dans la Ville de Thurso et les mises en chantier prévues dans le périmètre d'urbanisation au cours des 15 prochaines années.

Règl. 200-2024
Doc. Just.
9/04/2024

**Tableau 13-7 Adéquation entre les espaces disponibles et le développement projeté
Ville de Thurso**

PÉRIMÈTRE D'URBANISATION DE THURSO	
Superficie actuelle : 386,1 hectares	
Superficie construite (hectares)	372,5
Total des contraintes (hectares)	6,1
Superficie réellement disponible (hectares)	7,5
ADÉQUATION ENTRE LES ESPACES DISPONIBLES ET LE DÉVELOPPEMENT PROJETÉ	
Selon les ménages projetés	
Densité brute (logements par hectare) ¹	8
Besoin d'espace d'ici à 2041 (nombre de ménages projetés) ²	488
Superficie moyenne utilisée pour une mise en chantier (mètres carrés) ³	1 250
Superficie nécessaire pour répondre aux besoins anticipés (hectares) ⁴	61,0
+Superficie résiduelle (hectares)⁵	(53,5)
Selon les mises en chantier prévues	
Nombre de mises en chantier prévues ⁶	370
Superficie moyenne utilisée pour une mise en chantier (mètres carrés) ⁷	1 250
Superficie nécessaire pour répondre aux besoins de mises en chantier prévus (hectares) ⁸	46,3
Superficie résiduelle (hectares)⁹	(38,8)

Notes

1. La densité brute est établie en fonction des critères suivants :
 - Aucun service : 3 logements à l'hectare, soit 3 000 mètres carrés pour une mise en chantier;
 - 1 service (aqueduc ou égout) : 6 logements à l'hectare, soit 1 500 mètres carrés pour une mise en chantier;
 - 2 services (aqueduc et égout) : 8 logements à l'hectare, soit 1 250 mètres carrés pour une mise en chantier.
2. Le besoin d'espace d'ici à 2041 est la différence entre le nombre de ménages projetés en 2041 et le nombre des ménages comptabilisés au recensement de Statistique Canada de 2021 selon le tableau 6.
3. La superficie moyenne utilisée pour une mise en chantier est celle correspondant à la densité brute établie en fonction des critères de la note 1.
4. La superficie nécessaire pour répondre aux besoins anticipés est obtenue par la multiplication du nombre de ménages projetés par la superficie moyenne utilisée pour une mise en chantier.
5. La superficie résiduelle est obtenue par la soustraction de la superficie nécessaire pour répondre aux besoins anticipés de la superficie réellement disponible dans le périmètre d'urbanisation.
6. Le nombre de mises en chantier prévues est calculé sur un horizon de 15 ans selon la moyenne de permis émis par année indiquée dans le tableau 4.
7. La superficie moyenne utilisée pour une mise en chantier est celle correspondant à la densité brute établie en fonction des critères de la note 1.
8. La superficie nécessaire pour répondre aux besoins de mises en chantier prévues est obtenue par la multiplication du nombre de mises en chantier prévues par la superficie moyenne utilisée pour une mise en chantier.
9. La superficie résiduelle est obtenue par la soustraction de la superficie nécessaire pour répondre aux besoins de mises en chantier prévues de la superficie réellement disponible dans le périmètre d'urbanisation.

Source : MRC de Papineau, 2023

Le tableau 13-7 indique que la superficie actuelle du périmètre d'urbanisation n'est pas du tout suffisamment grande pour répondre aux besoins d'espace anticipés selon les ménages projetés et les mises en chantier prévues sur un horizon de 15 ans. En effet, tout semble indiquer que les mises en chantier reflètent un très fort dynamisme et un développement soutenu qui se poursuivront au cours des prochaines années. Selon le nombre moyen de permis de construction émis à chaque année depuis 2008, tel qu'indiqué dans le tableau 13-4, il y aura 357 mises en chantier à des fins résidentielles (pour 572 logements) et 14 mises en chantier à des fins commerciales et industrielles à Thurso d'ici à 2041. Il y aura donc une saturation de l'espace disponible pour le développement dans le périmètre d'urbanisation au cours des 15 prochaines années, malgré les efforts de densification, ce qui pourrait non seulement hypothéquer le développement de la Ville de Thurso, mais aussi celui de la MRC de Papineau.

13.2 MODIFICATION DU PÉRIMÈTRE D'URBANISATION

Le périmètre d'urbanisation est modifié à la suite de la demande de la Ville de Thurso pour tenir compte de ses particularités locales et des tendances observées précédemment. La modification du périmètre d'urbanisation comprend un secteur de réduction, d'une superficie de 5,5 hectares, pour tenir compte des limites du *Parc national de Plaisance*, et un secteur d'agrandissement, d'une superficie de 14,5 hectares, situé dans la zone agricole décrétée en vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*, dont la demande d'exclusion dans le dossier numéro 425125 a été rejetée par la *Commission de protection du territoire agricole du Québec*. Le périmètre d'urbanisation occupe aujourd'hui une superficie de 386,1 hectares, soit une diminution de 1,4 % par rapport au périmètre d'urbanisation antérieur, ce qui exclut la secteur situé en zone agricole pour l'agrandissement du périmètre d'urbanisation.

Malgré cela, le nouveau périmètre d'urbanisation ne pourra répondre aux besoins d'espace anticipés selon les ménages projetés et les mises en chantier prévues au cours des 15 prochaines années, de sorte que ses limites devront être continuellement revues pour pouvoir suivre le rythme de son développement et ce, malgré les efforts de densification de la Ville de Thurso au cours des cinq dernières années.

13.2.1 Agrandissement du périmètre d'urbanisation

Le périmètre d'urbanisation est d'abord réduit de 5,5 hectares afin de tenir compte des limites du *Parc national de Plaisance*, situé au sud de la rue Victoria (route 148) et à l'est de la rue Galipeau dans son prolongement vers la rivière des Outaouais. En effet, la mission du parc national n'atteint pas les mêmes objectifs que ceux d'un périmètre d'urbanisation. Seule la maison située au bout et du côté est de la rue Galipeau, près du quai et de la rampe de mise à l'eau, est maintenue dans le périmètre d'urbanisation étant donné que la Ville de Thurso est actuellement en négociation avec la *Société des établissements de plein air du Québec* afin de l'acquérir à des fins publiques, notamment.

Le seul secteur d'agrandissement du périmètre d'urbanisation, d'une superficie de 14,5 hectares, est situé dans la zone agricole décrite en vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*, dont la demande d'exclusion dans le dossier numéro 404243 a été refusée par la *Commission de protection du territoire agricole du Québec*, mais contestée depuis par la Ville de Thurso. Ce secteur est situé à l'intersection de la rue Victoria (route 148) et de la voie de contournement de la route 317. De façon plus spécifique, il est délimité au nord par la voie ferrée, à l'est par la voie de contournement de la route 317, au sud par la rue Victoria (route 148) et à l'ouest par la trame urbaine existante.

La carte 2 incluse dans la section cartographique de la présente annexe, intitulée : « *Périmètre urbain de Thurso, parties nord et sud – Modification* », montre les contraintes au développement ainsi que le secteur d'agrandissement du périmètre d'urbanisation.

La carte 3 incluse dans la section cartographique de la présente annexe, intitulée : « *Périmètre urbain de Thurso, parties nord et sud – Nouvelle délimitation* », montre le nouveau périmètre d'urbanisation de Thurso, qui couvre une superficie de 386,1 hectares, une diminution de 5,5 hectares comparativement au périmètre d'urbanisation antérieur, soit 1,4 %.

La carte 2 ainsi que la carte 3 montrent le secteur visé par la demande d'exclusion dans le dossier numéro 425125 de la *Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ)*, d'une superficie de 14,5 hectares, mais évaluée à 13,0 hectares par les services professionnels de la CPTAQ, dont la demande a été rejetée. Cette superficie n'est pas incluse dans le périmètre d'urbanisation de Thurso.

13.2.2 Justification de la modification par la Ville de Thurso

La Ville de Thurso est caractérisée par la présence sur son territoire d'un ancien parc industriel régional, qui était inclus en partie dans son périmètre d'urbanisation. Ce site industriel, qui appartenait à Fortress, est en voie d'être converti à d'autres fins industrielles. Par ailleurs, la présence de la voie de contournement de la route 317, qui délimite à l'est le périmètre d'urbanisation, permet un accès rapide

et sécuritaire à l'autoroute 50. Elle incite la Ville de Thurso à développer un secteur industriel dans cette partie de son territoire afin de bénéficier des opportunités économiques en lien avec cette dernière.

En plus de la nécessité de revitaliser son noyau urbain et de maintenir les services à sa population par le biais, notamment, de la mise en valeur du développement commercial sur les rues Victoria et Galipeau, le secteur d'agrandissement du périmètre d'urbanisation doit contribuer au renforcement du rôle majeur du territoire en termes de pôle d'emploi.

Avant même qu'elle soit complétée, la Ville de Thurso s'attendait à ce que le parachèvement de l'autoroute 50 jusqu'à la route 317 constitue un levier sans précédent pour la construction résidentielle. Non seulement cette infrastructure est bénéfique pour le développement commercial et industriel, mais aussi faut-il se rappeler que Thurso se rapproche ainsi, en termes de temps, de la grande agglomération urbaine formée par Gatineau et Ottawa.

D'ailleurs, du point de vue économique, l'essor et le maintien de l'activité forestière exigent la présence d'industries appropriées pour assurer la transformation et l'écoulement des produits sur les marchés extérieurs. La proximité de l'autoroute 50 est une plus-value indéniable pour le transport de ces produits. C'est également bénéfique au niveau des nuisances puisque cela diminue la circulation de véhicules lourds dans des quartiers résidentiels paisibles et des secteurs commerciaux revitalisés.

Au cours des dernières années, la Ville de Thurso a obtenu des décisions favorables par la *Commission de protection du territoire agricole du Québec* et ce, malgré les impacts sur le territoire et les activités agricoles, notamment :

- En 1996, près de 27 hectares ont été exclus de la zone agricole pour le développement d'un parc industriel local dans le secteur au sud du chemin du Rang 5 ;
- En 2002, la *Commission de protection du territoire agricole du Québec* a accordé, un peu plus au sud, une exclusion pour un développement résidentiel.

La Ville de Thurso comprend plusieurs commerces et services qui profitent non seulement à ses propres résidents, mais aussi à ceux des municipalités du Canton de Lochaber et de Lochaber-Partie-Ouest. Les résidents de ces deux municipalités voisines fréquentent généralement les mêmes commerces, les mêmes écoles, le même bureau de poste, la même église, la même paroisse ecclésiastique et les mêmes infrastructures de sports et de loisirs que ceux de la Ville de Thurso. La présence de ces commerces et services dans le périmètre d'urbanisation de Thurso offre l'opportunité aux résidents de ces municipalités de s'établir plus près de ceux-ci. Le développement de nouveaux commerces et services ailleurs sur le territoire de la Ville viendrait aussi consolider l'offre commerciale et diminuer l'exode vers Gatineau et Ottawa.

Le périmètre d'urbanisation de Thurso ne dispose actuellement que de 7,5 hectares à des fins de développement. Les espaces potentiellement disponibles situés à l'intérieur du périmètre d'urbanisation sont grevés de diverses contraintes naturelles et anthropiques, soit la présence de terrains contaminés, de cours d'eau, de pentes, etc.

Après une année remarquable en 2012, il apparaît que le rythme de développement s'est poursuivi de manière soutenue sur le territoire de la Ville de Thurso depuis les 10 dernières années. En effet, du 1^{er} janvier 2013 au 31 décembre 2022 inclusivement, la Ville de Thurso a émis un total de 218 permis à des fins de construction résidentielle et 6 autres à des fins commerciales et industrielles à l'intérieur du périmètre d'urbanisation. Tout semble indiquer que l'ouverture de l'autoroute 50 et la proximité de l'agglomération de Gatineau et d'Ottawa sont probablement des raisons pouvant expliquer ce phénomène.

Par ailleurs, la Ville de Thurso joue le rôle de pôle d'emploi majeur sur le territoire de la MRC de Papineau et la planification d'un parc industriel régional par cette dernière permettra de le consolider davantage. Il importe donc d'être en amont du développement prévu et en ce sens, l'agrandissement du périmètre d'urbanisation viendra répondre à la demande. La consolidation du noyau urbain de Thurso permettra de renforcer ce pôle et de maintenir les services à sa population et, par conséquent, de dynamiser l'économie locale.

13.3 ÉVALUATION DES IMPACTS SUR L'AGRICULTURE

Le secteur d'agrandissement du périmètre d'urbanisation en zone agricole décrétée en vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*, situé à l'est du périmètre d'urbanisation et d'une superficie de 14,5 hectares, est celui de moindre impact sur l'agriculture.

13.3.1 Potentiel agricole du lot visé et possibilités d'utilisation à des fins d'agriculture

À l'intersection des routes 148 et 317, le potentiel des terres est de classe 3, c'est-à-dire des sols qui présentent des facteurs limitatifs assez sérieux qui réduisent la gamme de cultures possibles ou nécessitant des mesures particulières de conservation. Les limitations sont précisément dues à une structure indésirable et une lente perméabilité du sol. Conséquemment, la surabondance d'eau constitue une importante limitation à la culture.

13.3.2 Potentiel agricole des lots avoisinants

Les lots agricoles avoisinant les secteurs demandés près de la route 148 sont de classe 3. Il s'agit de la même catégorie avec les mêmes limitations que les lots adjacents déjà autorisés par la *Commission de protection du territoire agricole du Québec* dans le passé.

13.3.3 Conséquences sur les activités agricoles existantes et leur développement

Les conséquences sur les activités agricoles sont pratiquement nulles puisque le secteur en question est enclavé par la voie ferrée et un développement en voie d'être complété au nord, la voie de contournement de la route 317 à l'est, par la rue Victoria (route 148) au sud et la trame urbaine existante à l'ouest. Cette superficie de 14,5 hectares est peu ou pas utilisée à des fins d'agriculture actuellement. Aucun bâtiment agricole n'y est d'ailleurs présent.

13.3.4 Contraintes et effets résultant de l'application des lois et règlements environnementaux (établissement de production animale)

Un élevage bovin se situe à environ 600 mètres du secteur d'agrandissement du périmètre d'urbanisation. Toutefois, les maisons déjà existantes le long de la rue Victoria (route 148) cohabitent déjà avec cet éleveur sans qu'il y ait problématique apparente. Les autres éleveurs se trouvent à plus d'un kilomètre de là. Le secteur d'agrandissement du périmètre d'urbanisation créera donc peu ou pas de contraintes supplémentaires au milieu agricole et à la pratique de l'agriculture dans les environs.

13.3.5 Disponibilité d'autres emplacements

À l'est du périmètre d'urbanisation, un secteur a déjà été exclu de la zone agricole par la *Commission de protection du territoire agricole du Québec* dans le dossier numéro 324708. Il comprend des terrains résidentiels en voie d'être tous occupés. Étant donné les contraintes naturelles et anthropiques qui empêchent la construction de bâtiments résidentiels (notamment la présence des étangs aérés et des autres fonctions industrielles situées un peu plus au nord, très incompatibles avec l'habitation), on peut affirmer qu'il n'y a plus d'autres espaces disponibles à cette fin ailleurs dans la Ville de Thurso, ce qui justifie l'inclusion de la superficie de 14,5 hectares, située à l'intersection de la rue Victoria (route 148) et de la voie de contournement de la route 317, dans le périmètre d'urbanisation.

13.3.6 Homogénéité de la communauté et de l'exploitation agricole

Il faut mentionner que les terres ont déjà été fragmentées et enclavées par la construction de la voie de contournement de la route 317 menant à l'autoroute 50. Étant donné que le secteur en question est adjacent au périmètre d'urbanisation, aucune exploitation agricole existante ne sera véritablement affectée.

13.3.7 Effets sur la préservation pour l'agriculture des ressources eau et sol

Le secteur en question n'affectera pas la préservation du sol pour les activités agricoles avoisinantes ni la préservation de l'eau de surface ou souterraine.

13.3.8 Constitution de propriétés foncières suffisantes pour la pratique de l'agriculture

Le secteur en question n'aura pas d'impact sur la constitution de propriétés foncières suffisantes pour la pratique de l'agriculture. En effet, celui-ci est contigu au périmètre d'urbanisation et le retranchement de cette superficie de la zone agricole n'affectera pas la viabilité des propriétés agricoles avoisinantes.

13.3.9 Effets sur le développement économique de la région

Considérant la présence de trois axes routiers majeurs (autoroute 50, routes 148 et 317) ainsi que d'un échangeur de l'autoroute 50 (sortie 187) sur le territoire de la ville, le pôle industriel de Thurso, créateur d'emplois, devient encore plus attrayant, ce qui entraîne la venue de nouveaux résidents qui voudront habiter le plus près possible de leur lieu de travail afin de maximiser leur qualité de vie.

14 PÉRIMÈTRE D'URBANISATION DE VAL-DES-BOIS

14.1 PORTRAIT ACTUEL DU PÉRIMÈTRE D'URBANISATION

Le périmètre d'urbanisation de Val-des-Bois couvre une superficie de 154,8 hectares. Il est desservi par l'aqueduc seulement. Développé de façon linéaire le long de la route 309 et en bordure de la rivière du Lièvre et du lac Vert, le périmètre d'urbanisation se caractérise par la présence de plusieurs commerces et services desservant non seulement les résidents locaux, mais aussi les villégiateurs, les touristes et les automobilistes de passage dans la région. D'ailleurs, la municipalité de Val-des-Bois est aussi une des portes d'entrée de la *Réserve faunique Papineau-Labelle*. Sur le plan résidentiel, le périmètre d'urbanisation inclut plusieurs types d'habitation. Il inclut en partie un terrain de camping aménagé à l'ouest du lac Vert, desservi par l'aqueduc de la municipalité.

La carte 1 incluse dans la section cartographique de la présente annexe, intitulée : « *Périmètre urbain de Val-des-Bois, parties nord et sud – Délimitation antérieure* », montre l'utilisation du sol à l'intérieur et autour du périmètre d'urbanisation antérieur selon les codes d'utilisation inscrits au rôle d'évaluation foncière de la municipalité.

14.1.1 Espace disponible dans le périmètre d'urbanisation

Le tableau 14-1 démontre l'espace disponible dans le périmètre d'urbanisation de Val-des-Bois en tenant compte de la superficie déjà construite et des contraintes au développement. On réalise que la superficie réellement disponible à l'intérieur du périmètre d'urbanisation est plutôt très grande, soit 20,6 hectares.

**Tableau 14-1 Espace disponible dans le périmètre d'urbanisation
Val-des-Bois**

		Superficie (hectares)
Périmètre d'urbanisation		154,8
Superficie construite ¹		113,2
Espace disponible théorique ²		41,6
Contraintes	Naturelles ³	16,7
	Anthropiques ⁴	0,8
	Autres ⁵	6,4
	Total ⁶	21,1
Superficie réellement disponible	Brute ⁷	20,6
	Nette ⁸	14,4

Notes

1. Superficie comprenant les lots construits à des fins résidentielles, commerciales, industrielles et communautaires.
2. Superficie après avoir soustrait la superficie construite de la superficie du périmètre d'urbanisation et qui ne tient pas compte des contraintes au développement.
3. Secteurs visés par la Politique de protection des rives, du littoral et des plaines inondables, fortes pentes et secteurs à risque de mouvement de terrain, milieux humides ou à caractère écologique d'intérêt.
4. Dues à l'intervention humaine : voies ferrées, étangs aérés, stations d'épuration, équipements et infrastructures liés à la gestion des matières résiduelles, secteurs visés par des infrastructures majeures, telles les emprises hydroélectriques, etc.
5. Espaces déjà planifiés, terrains appartenant à la SÉPAQ, à la commission scolaire ou à un autre organisme public ou parapublic, espaces où l'accessibilité est réduite ou enclavée, superficie et configuration du lot ne permettant pas de nouvelle construction, etc.
6. Le total des superficies des contraintes n'égale pas la somme des parties puisque plus d'une contrainte peut s'exercer sur une même superficie.
7. Superficie après avoir soustrait les contraintes au développement de l'espace disponible théorique.
8. Superficie calculée pour tenir compte des rues, des accès et des différents aménagements à prévoir dans le périmètre d'urbanisation. Le chiffre de 30 % est défini selon la pratique usuelle.

Source : L'ATINO, 2016

14.1.2 Rythme de développement

Afin de faire l'adéquation entre l'espace réellement disponible et les besoins anticipés nécessaires pour un horizon de développement de 15 ans, il importe de connaître le rythme de développement selon l'évolution démographique (population et ménages) et les mises en chantier (nombre de permis émis) à des fins résidentielles, commerciales et industrielles au cours des 15 dernières années dans le périmètre d'urbanisation de Val-des-Bois.

14.1.3 Évolution démographique : population, ménages, nombre de personnes par ménage

Le tableau 14-2 démontre l'évolution de la population dans la municipalité de Val-des-Bois et indique sa variation en nombre et en pourcentage durant la période de 2001 à 2016.

Tableau 14-2 Évolution de la population, 2001-2016
Municipalité de Val-des-Bois

	2001	2006	2011	2016	Variation 2001-2016	
					Nb	%
Population	732	873	938	865	133	18,2

Source : Statistique Canada. *Recensements 2001, 2006, 2011 et 2016*

Le tableau 14-3 démontre l'évolution des ménages dans la municipalité de Val-des-Bois et indique sa variation en nombre et en pourcentage selon les données disponibles pour la période de 2001 à 2016.

Tableau 14-3 Évolution des ménages, 2001-2016
Municipalité de Val-des-Bois

	2001	2006	2011	2016	Variation 2001-2016	
					Nb	%
Ménages	365	435	465	452	87	23,8
Personnes/Ménage	2,01	2,01	2,02	1,91		

Source : Statistique Canada. *Recensements 2001, 2006, 2011 et 2016*

14.1.3.1 Évolution des mises en chantier à des fins résidentielles, commerciales et industrielles dans le périmètre d'urbanisation

Le tableau 14-4 démontre l'évolution des mises en chantier à des fins résidentielles, commerciales et industrielles dans le périmètre d'urbanisation de Val-des-Bois. C'est le secteur résidentiel qui compte pour l'essentiel du développement. On peut remarquer qu'il est demeuré assez faible au cours des dernières années. En 2016, il y a eu 3 permis de construction émis à des fins résidentielles dans le périmètre d'urbanisation.

Tableau 14-4 Nombre de permis de construction émis dans le périmètre d'urbanisation de Val-des-Bois entre 2003 et 2015

Année	Résidentiel	Nombre d'unités de logement	Commercial ou industriel
2003	n/d	n/d	n/d
2004	n/d	n/d	n/d
2005	n/d	n/d	n/d
2006	n/d	n/d	n/d
2007	n/d	n/d	n/d
2008	6	6	0
2009	3	3	0
2010	3	3	0
2011	1	1	1
2012	4	4	0
2013	2	2	0
2014	0	0	0
2015	0	0	0
2016	3	3	0
Total	22	22	1
Nombre moyen/année¹	2,4	2,4	0,1

Note

1. Le nombre moyen de permis de construction et d'unités de logement par année est calculé en fonction du nombre total de permis de construction et d'unités de logement et du nombre d'années pour lesquelles les données sont disponibles.

Source: Municipalité de Val-des-Bois, 2017

14.1.3.2 Adéquation entre l'espace réellement disponible et le développement projeté

L'adéquation entre l'espace réellement disponible et le développement projeté consiste à anticiper les besoins d'espace selon les projections démographiques dans la municipalité et les mises en chantier prévues dans le périmètre d'urbanisation de Val-des-Bois au cours des 15 prochaines années.

Projections démographiques : population et ménages

Le tableau 12-5 démontre les projections démographiques dans la municipalité de Val-des-Bois pour la période de 2016 à 2031 selon l'*Institut de la statistique du Québec (ISQ)*. Durant cette période, la population et le nombre de ménages projetés augmenteront considérablement.

Tableau 14-5 Projections démographiques, 2016-2031
Municipalité de Val-des-Bois

	2016	2021	2026	2031	Variation 2016-2031	
					Nb	%
Population	985	1 030	1 055	1 060	75	7,1
Ménages	516	548	567	569	53	10,3
Personnes/Ménage	1,91	1,88	1,86	1,86		

Source : Institut de la statistique du Québec. *Population projetée par groupe d'âge, municipalités du Québec, scénario A – Référence, 2011-2031* et *Nombre de ménages privés projetés, scénario 4 – Référence, 2011-2031*

Évaluation des besoins d'espace anticipés selon les ménages projetés et les mises en chantier prévues

Le tableau 14-6 évalue les besoins d'espace anticipés selon les projections des ménages dans la municipalité et les mises en chantier prévues dans le périmètre d'urbanisation de Val-des-Bois au cours des 15 prochaines années.

**Tableau 4-6 Adéquation entre les espaces disponibles et le développement projeté
Municipalité de Val-des-Bois**

PÉRIMÈTRE D'URBANISATION DE VAL-DES-BOIS	
Superficie actuelle : 154,8 hectares	
Superficie construite (hectares)	113,2
Total des contraintes (hectares)	21,1
Superficie réellement disponible (hectares)	20,6
ADÉQUATION ENTRE LES ESPACES DISPONIBLES ET LE DÉVELOPPEMENT PROJETÉ	
Selon les ménages projetés	
Densité brute (logements par hectare) ¹	6
Besoin d'espace d'ici à 2031 (nombre de ménages projetés) ²	75
Superficie moyenne utilisée pour une mise en chantier (mètres carrés) ³	1 500
Superficie nécessaire pour répondre aux besoins anticipés (hectares) ⁴	11,3
Superficie résiduelle (hectares)⁵	9,3
Selon les mises en chantier prévues	
Nombre de mises en chantier prévues ⁶	38
Superficie moyenne utilisée pour une mise en chantier (mètres carrés) ⁷	1 500
Superficie nécessaire pour répondre aux besoins de mises en chantier prévus (hectares) ⁸	5,6
Superficie résiduelle (hectares)⁹	15,0

Notes

1. La densité brute est établie en fonction des critères suivants :
 - Aucun service : 3 logements à l'hectare, soit 3 000 mètres carrés pour une mise en chantier;
 - 1 service (aqueduc ou égout) : 6 logements à l'hectare, soit 1 500 mètres carrés pour une mise en chantier;
 - 2 services (aqueduc et égout) : 8 logements à l'hectare, soit 1 250 mètres carrés pour une mise en chantier.
2. Le besoin d'espace d'ici à 2031 est la différence entre le nombre de ménages projetés en 2031 et le nombre des ménages comptabilisés au recensement de Statistique Canada de 2011 selon le tableau 14-5.
3. La superficie moyenne utilisée pour une mise en chantier est celle correspondant à la densité brute établie en fonction des critères de la note 1.
4. La superficie nécessaire pour répondre aux besoins anticipés est obtenue par la multiplication du nombre de ménages projetés par la superficie moyenne utilisée pour une mise en chantier.
5. La superficie résiduelle est obtenue par la soustraction de la superficie nécessaire pour répondre aux besoins anticipés de la superficie réellement disponible dans le périmètre d'urbanisation.
6. Le nombre de mises en chantier prévues est calculé sur un horizon de 15 ans selon la moyenne de permis émis par année indiquée dans le tableau 14-4.
7. La superficie moyenne utilisée pour une mise en chantier est celle correspondant à la densité brute établie en fonction des critères de la note 1.
8. La superficie nécessaire pour répondre aux besoins de mises en chantier prévues est obtenue par la multiplication du nombre de mises en chantier prévues par la superficie moyenne utilisée pour une mise en chantier.
9. La superficie résiduelle est obtenue par la soustraction de la superficie nécessaire pour répondre aux besoins de mises en chantier prévus de la superficie réellement disponible dans le périmètre d'urbanisation.

Le tableau 14-6 indique que la superficie actuelle du périmètre d'urbanisation est suffisamment grande pour répondre aux besoins d'espace anticipés selon les ménages projetés et les mises en chantier prévues sur un horizon de 15 ans.

14.2 MODIFICATION DU PÉRIMÈTRE D'URBANISATION

Le périmètre d'urbanisation de Val-des-Bois est modifié afin d'inclure tout le camping desservi par l'aqueduc municipal. La modification du périmètre d'urbanisation comprend deux secteurs

d'agrandissement totalisant une superficie de 13,0 hectares pour atteindre une nouvelle superficie de 167,8 hectares, soit une augmentation de 8,4 % par rapport au périmètre d'urbanisation antérieur. L'un de ces deux secteurs d'agrandissement, d'une superficie de 4,1 hectares comprend des lots vacants contigus au terrain de camping existant, qui pourraient être desservis par l'aqueduc s'ils sont développés.

Il n'y a pas de zone agricole décrétée en vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* dans la municipalité de Val-des-Bois.

14.2.1 Agrandissement du périmètre d'urbanisation

Le périmètre d'urbanisation de Val-des-Bois est agrandi une première fois afin d'inclure tout le camping desservi par l'aqueduc municipal. Il est agrandi une deuxième fois afin d'inclure les lots vacants contigus au terrain de camping existant, qui pourraient être desservis par l'aqueduc s'ils sont développés.

La carte 2 incluse dans la section cartographique de la présente annexe, intitulée : « *Périmètre urbain de Val-des-Bois, parties nord et sud – Modification* », montre les contraintes au développement ainsi que les secteurs d'agrandissement du périmètre d'urbanisation.

La carte 3 incluse dans la section cartographique de la présente annexe, intitulée : « *Périmètre urbain de Val-des-Bois, parties nord et sud – Nouvelle délimitation* », montre le nouveau périmètre d'urbanisation de Val-des-Bois, qui couvre une superficie de 167,8 hectares, une augmentation de 13,0 hectares comparativement au périmètre d'urbanisation antérieur, soit 8,4 %.

14.2.2 Justification de la modification

Le terrain de camping existant est desservi par l'aqueduc. Il n'est cependant pas tout inclus dans le périmètre d'urbanisation. Les lots contigus au terrain de camping, qui appartiennent d'ailleurs aux mêmes propriétaires, pourraient être desservis par l'aqueduc s'ils sont développés.

15 PÉRIMÈTRE D'URBANISATION DE NOTRE-DAME-DE-LA-SALETTE

Analyse prévisionnelle de la croissance urbaine, justification du périmètre d'urbanisation et densité résidentielle

RÉPARTITION SPATIALE DES CONSTRUCTIONS SUR LE TERRITOIRE DE LA MUNICIPALITÉ

Année	Résidences		Commerces		Institutions		Industries	
	Int. P.U.	Ext. P.U.	Int. P.U.	Ext. P.U.	Int. P.U.	Ext. P.U.	Int. P.U.	Ext. P.U.
2005		1						
2006	2	8						
2007		5						
2008	2	7						
2008	2	2						
2010	1	4						
2011		2						
2012		2						
2013	1	6				1		1
2014		8		1				
Total	8	45	0	1	0	1	0	1

Source : MRC des Collines de l'Outaouais (2019). Schéma d'aménagement et de développement révisé (SADR 3^e génération), règlement numéro 273-19, en vigueur le 6 février 2020.

Évolution démographique et développement

Le texte qui suit est extrait du SADR (3^e génération) de la MRC des Collines-de-l'Outaouais, règlement numéro 273-19, en vigueur le 6 février 2020. Les données, les possibilités de développement résidentiel dans le périmètre d'urbanisation et la densité résidentielle brute actuelle à l'intérieur de celui-ci ne sont pas à jour. Le texte en italique entre parenthèses présente la situation de la municipalité dans le contexte de la MRC de Papineau.

Notre-Dame-de-la-Salette demeure la municipalité la moins peuplée de la MRC puisqu'elle ne compte que 757 habitants, ce qui représente 1,6 % de la population du territoire. Néanmoins, cette municipalité a connu un bilan démographique positif entre les années 2001 et 2011 avec une hausse de 7,2 % de sa population, soit un pourcentage moindre que la moyenne de la région de l'Outaouais (12,5 %).

(Selon le Répertoire des municipalités du ministère des Affaires municipales (MAMH), la Municipalité de Notre-Dame-de-la-Salette compte une population de 869 habitants en 2023. Elle occupe le 12^e rang des municipalités de la MRC de Papineau, tout juste derrière Chénéville, ce qui représente 3,3 % de la population du territoire.)

La Municipalité de Notre-Dame-de-la-Salette conserve une vocation rurale. La vaste majorité de son territoire est occupée par la zone agricole décrétée, ce qui limite les

projets d'expansion urbaine. Soulignons que la municipalité dispose d'un important complexe récréatif (lac d'Argile) comprenant un camping d'envergure et un terrain de golf.

Le village de Notre-Dame-de-la-Salette forme un véritable centre de desserte locale en raison de sa densité et de la mixité des fonctions que l'on y retrouve. Soulignons que celui-ci est doté d'infrastructures d'aqueduc et d'égout, ce qui favorise sa densification. Le périmètre d'urbanisation coïncide avec le noyau villageois de cette localité et s'étend sur une superficie de 1 716 035 mètres carrés. La surface vacante couvre près de 40 % du périmètre d'urbanisation, soit 674 438 mètres carrés. Durant les années 2005 à 2014, seules huit (8) résidences y ont été construites alors que la partie non urbanisée de la municipalité accueillait, pour la même période, 45 nouvelles résidences. Notons qu'une entreprise commerciale, une industrie et une institution ont été implantées sur le territoire de Notre-Dame-de-la-Salette au cours de cet intervalle. La croissance actuelle de la municipalité permet de croire que le périmètre d'urbanisation saura absorber le développement urbain au cours des prochaines années puisque les besoins d'espace destinés à cette fin demeurent relativement modestes. Une évaluation sommaire permet d'établir à plus d'une centaine le nombre additionnel de constructions pouvant être érigées à l'intérieur du périmètre d'urbanisation.

(Le village de Notre-Dame-de-la-Salette est l'un des 17 noyaux urbains ou villageois de la MRC de Papineau.)

Possibilités de développement résidentiel dans le périmètre d'urbanisation :

141 résidences

Note : Il importe de souligner que le résultat du calcul des possibilités repose sur un scénario selon lequel seulement trente nouveaux bâtiments résidentiels seraient desservis par le réseau d'aqueduc et d'égout de la municipalité (terrain d'une superficie minimale de 450 mètres carrés). Ainsi, les infrastructures d'aqueduc et d'égout de la Municipalité de Notre-Dame-de-la-Salette ne peuvent desservir qu'un nombre très limité de résidences additionnelles. Dans ce contexte, le développement résidentiel à l'intérieur du périmètre d'urbanisation devrait s'effectuer majoritairement sur des terrains non desservis ayant une superficie minimale de 2 800 mètres carrés et maximale de 3 500 mètres carrés.

Densité résidentielle brute actuelle du périmètre d'urbanisation de la Municipalité de Notre-Dame-de-la-Salette :

0,91 logements/hectare

SECTION CARTOGRAPHIQUE

Chénéville

Carte 1 « *Périmètre urbain de Chénéville – Délimitation antérieure* »

Carte 2 « *Périmètre urbain de Chénéville – Modification* »

Carte 3 : « *Périmètre urbain de Chénéville – Nouvelle délimitation* »

Duhamel

Carte 1 « *Périmètre urbain de Duhamel – Délimitation antérieure* »

Carte 2 « *Périmètre urbain de Duhamel – Modification* »

Carte 3 : « *Périmètre urbain de Duhamel – Nouvelle délimitation* »

Fassett

Carte 1 « *Périmètre urbain de Fassett – Délimitation antérieure* »

Carte 2 « *Périmètre urbain de Fassett – Modification* »

Carte 3 : « *Périmètre urbain de Fassett – Nouvelle délimitation* »

Montebello

Carte 1 « *Périmètre urbain de Montebello – Utilisation du sol* »

Carte 2 « *Périmètre urbain de Montebello* »

Montpellier

Carte 1 « *Périmètre urbain de Montpellier – Utilisation du sol* »

Carte 2 « *Périmètre urbain de Montpellier* »

Namur

Carte 1 « *Périmètre urbain de Namur – Utilisation du sol* »

Carte 2 « *Périmètre urbain de Namur* »

Notre-Dame-de-la-Paix

Carte 1 « *Périmètre urbain de Notre-Dame-de-la-Paix – Délimitation antérieure* »

Carte 2 « *Périmètre urbain de Notre-Dame-de-la-Paix – Modification* »

Carte 3 : « *Périmètre urbain de Notre-Dame-de-la-Paix – Nouvelle délimitation* »

Papineauville

Carte 1 « *Périmètre urbain de Papineauville – Délimitation antérieure* »

Carte 2 « *Périmètre urbain de Papineauville – Modification* »

Carte 3 : « *Périmètre urbain de Papineauville – Nouvelle délimitation* »

Plaisance

Carte 1 « *Périmètre urbain de Plaisance – Délimitation antérieure* »

Carte 2 « *Périmètre urbain de Plaisance – Modification* »

Carte 3 : « *Périmètre urbain de Plaisance – Nouvelle délimitation* »

Ripon

Carte 1 « *Périmètre urbain de Ripon – Délimitation antérieure* »

Carte 2 « *Périmètre urbain de Ripon – Modification* »

Carte 3 : « *Périmètre urbain de Ripon – Nouvelle délimitation* »

Saint-André-Avellin

Carte 1 « *Périmètre urbain de Saint-André-Avellin, parties nord et sud – Délimitation antérieure* »

Carte 2 « *Périmètre urbain de Saint-André-Avellin, parties nord et sud – Modification* »

Carte 3 : « *Périmètre urbain de Saint-André-Avellin, parties nord et sud – Nouvelle délimitation* »

Saint-Sixte

Carte 1 « *Périmètre urbain de Saint-Sixte – Utilisation du sol* »

Carte 2 « *Périmètre urbain de Saint-Sixte* »

Thurso

Carte 1 « *Périmètre urbain de Thurso, parties nord et sud – Délimitation antérieure* »

Carte 2 « *Périmètre urbain de Thurso, parties nord et sud – Modification* »

Carte 3 : « *Périmètre urbain de Thurso, parties nord et sud – Nouvelle délimitation* »

Val-des-Bois

Carte 1 « *Périmètre urbain de Val-des-Bois, parties nord et sud – Délimitation antérieure* »

Carte 2 « *Périmètre urbain de Val-des-Bois, parties nord et sud – Modification* »

Carte 3 : « *Périmètre urbain de Val-des-Bois, parties nord et sud – Nouvelle délimitation* »

Règl. 207-2024
Art. 25
19/11/2024

Notre-Dame-de-la-Salette

Carte 1 « *Périmètre urbain de Notre-Dame-la-Salette, – Utilisation du sol* »

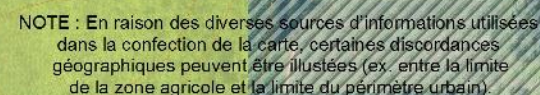
Carte 2 : « *Périmètre urbain de Notre-Dame-la-Salette.* »

ANNEXE 9

Section cartographique

Périmètre d'urbanisation

Chénéville



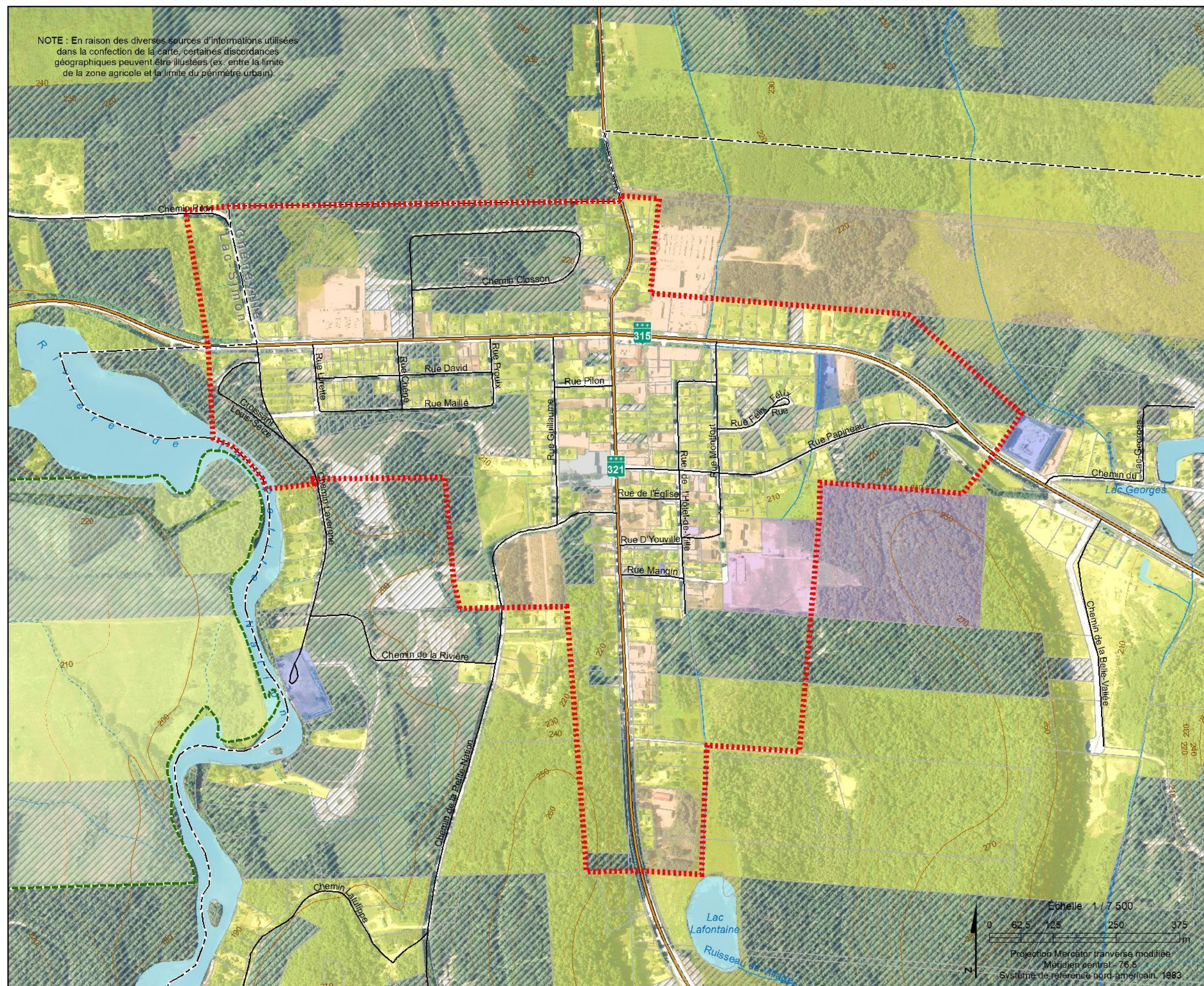
PÉRIMÈTRE URBAIN
DE **CHÉNÉVILLE**
DÉLIMITATION ANTÉRIEURE

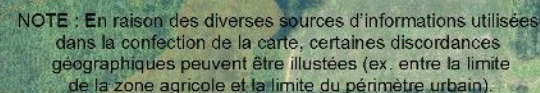
- Limite municipale
- Périmètre urbain antérieur
- Zone agricole
- Cadastre
- Utilisation du sol
 - Résidentielle
 - Industrielle
 - Transports, communications et services publics
 - Commerciale et de services
 - Culturelle, récréative et de loisirs
 - Espace de terrain non aménagé et non exploité

Réalisation cartographique



Décembre 2016





PÉRIMÈTRE URBAIN
DE CHÉNÉVILLE
MODIFICATION

- Limite municipale
- Périmètre urbain antérieur
- Agrandissement du périmètre urbain
- Réduction du périmètre urbain
- Cadastre
- Zone agricole
- Prise d'eau
- Tour de télécommunication
- Autre protection environnementale

Plaine inondable (0 - 100 ans)

 Enviro-Vidéographique (2003)

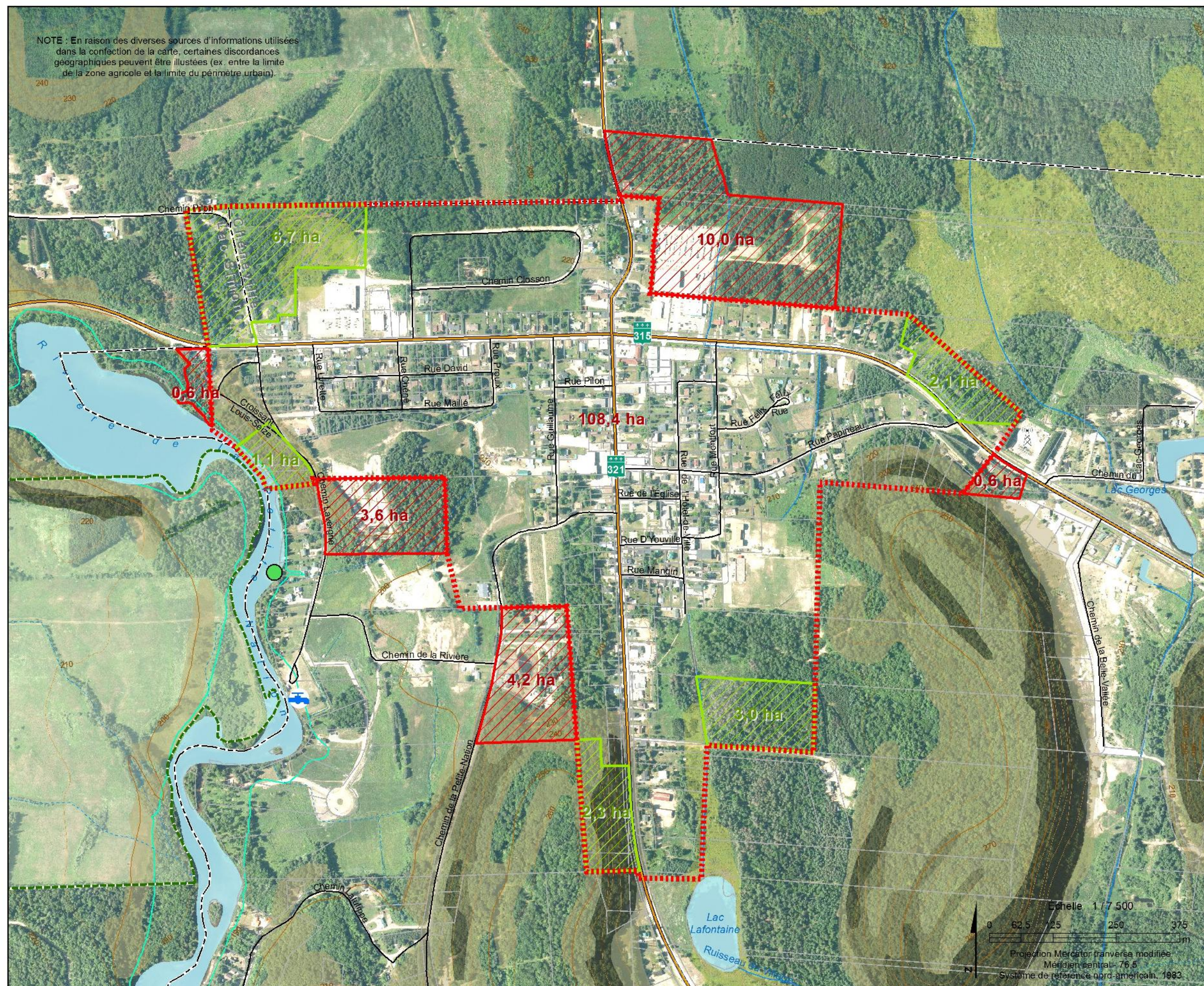
Pente

- Modérée (16% à 30%)
- Forte (31% à 40%)
- Excessive (plus de 41%)

Réalisation cartographique



Octobre 2017



NOTE : En raison des diverses sources d'informations utilisées dans la confection de la carte, certaines discordances géographiques peuvent être illustrées (ex. entre la limite de la zone agricole et la limite du périmètre urbain).

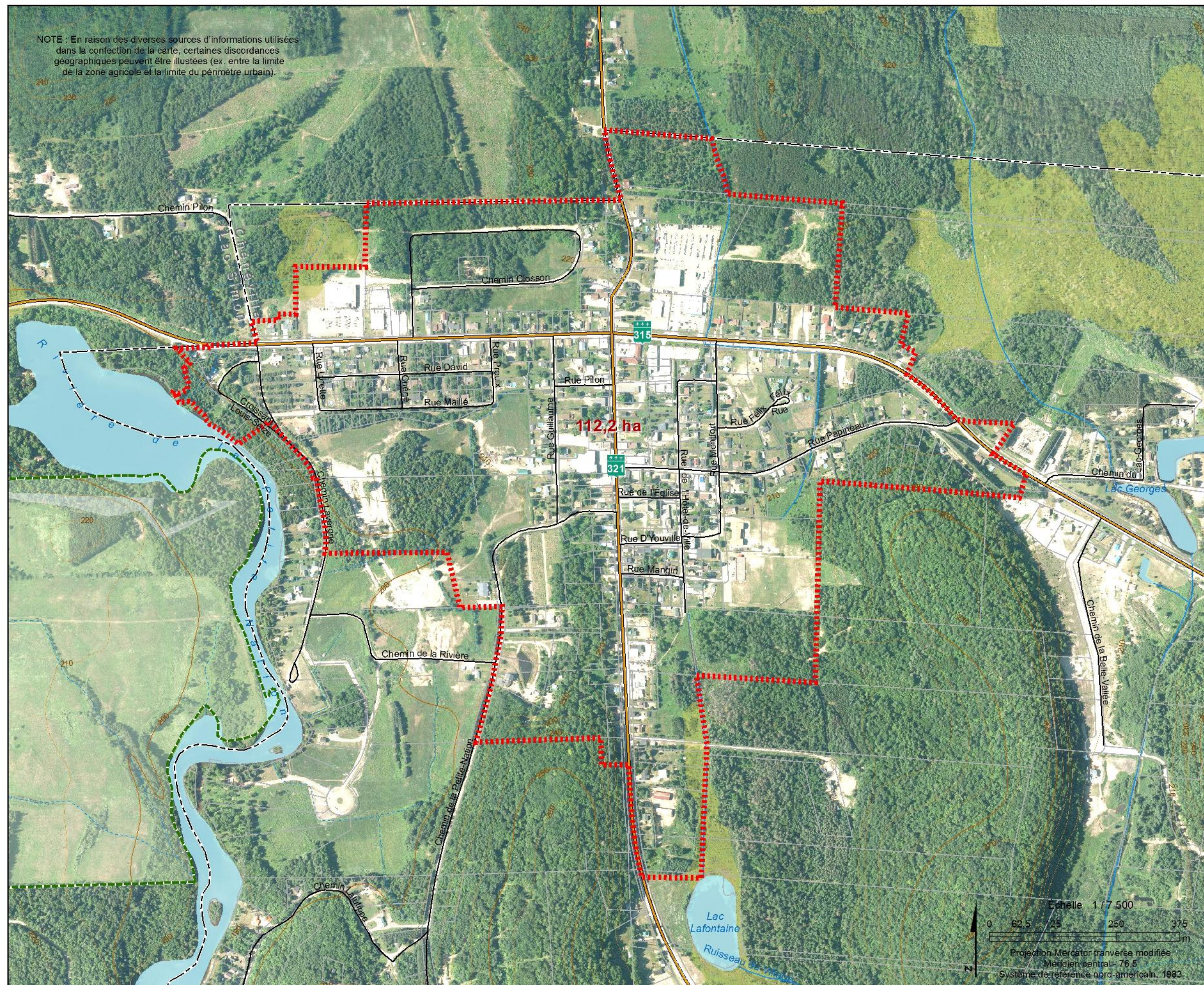


Carte 3

PÉRIMÈTRE URBAIN DE CHÉNÉVILLE NOUVELLE DÉLIMITATION

LÉGENDE

- Limite municipale
- Nouveau périmètre urbain
- Cadastre
- Zone agricole



Pour connaître la source des informations géographiques illustrées veuillez consulter la section sur les références cartographiques.

Réalisation cartographique



L'Agence de traitement de
l'information numérique
de l'Outaouais

Octobre 2017

ANNEXE 9

Section cartographique

Périmètre d'urbanisation

Duhamel

Carte 1

PÉRIMÈTRE URBAIN DE DUHAMEL DÉLIMITATION ANTÉRIEURE

LÉGENDE

-  Périimètre urbain antérieur
-  Cadastre
- Utilisation du sol
 -  Résidentielle
 -  Transports, communications et services publics
 -  Commerciale et de services
 -  Culturelle, récréative et de loisirs
 -  Espace de terrain non aménagé et non exploité

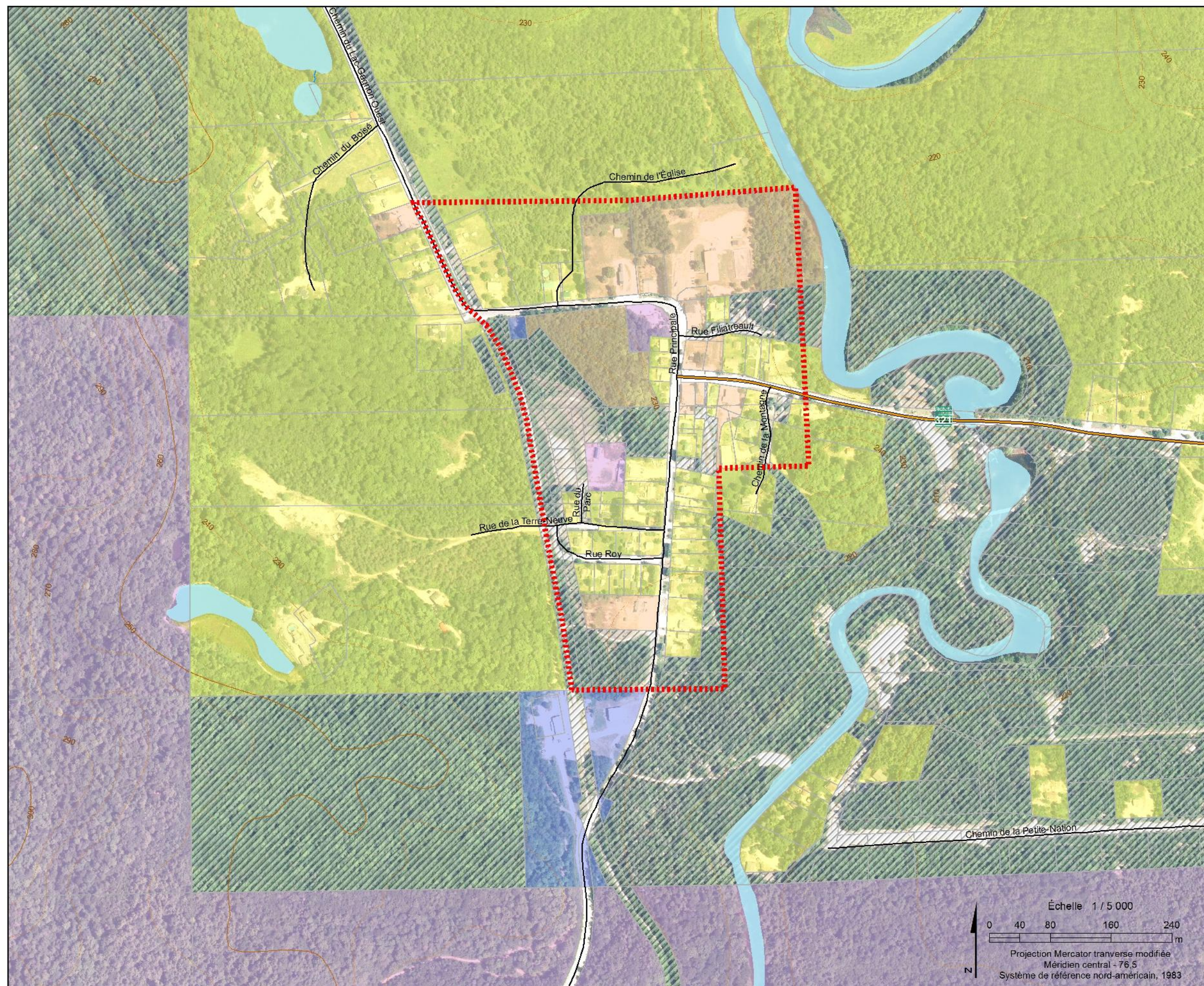
Pour connaître la source des informations géographiques illustrées veuillez consulter la section sur les références cartographiques.

Réalisation cartographique



L'Agence de traitement de
l'information numérique
de l'Outaouais

Décembre 2016



Échelle 1 / 5 000



Projection Mercator transverse modifiée
Méridien central - 76,5
Système de référence nord-américain, 1983

Carte 2

PÉRIMÈTRE URBAIN DE DUHAMEL MODIFICATION

LÉGENDE

-  Périomètre urbain antérieur
-  Agrandissement du périmètre urbain
-  Cadastre
-  Prise d'eau
-  Terrain contaminé
-  Autre protection environnementale
- Pente
 -  Modérée (16% à 30%)
 -  Forte (31% à 40%)
 -  Excessive (plus de 41%)

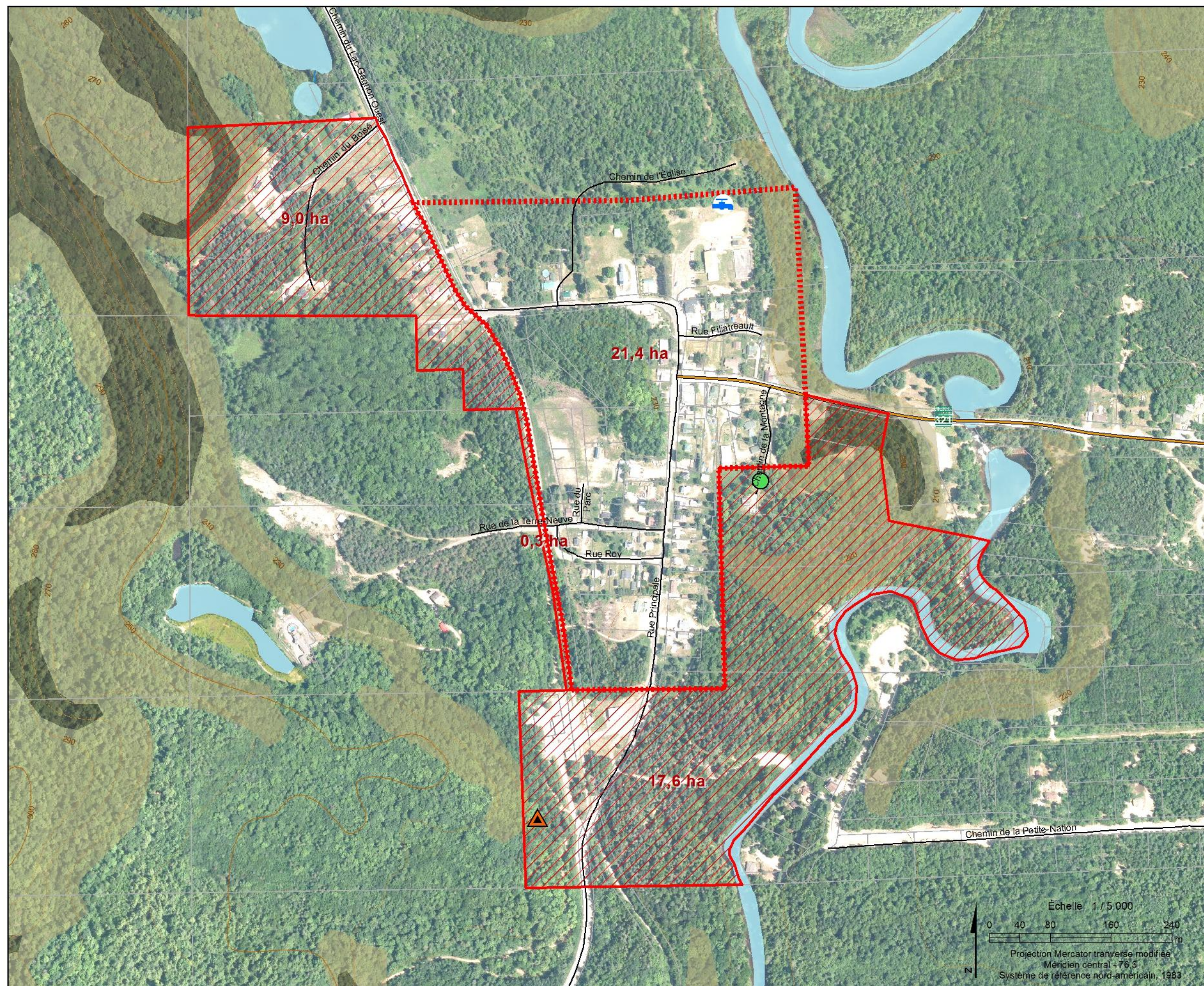
Pour connaître la source des informations géographiques illustrées
veuillez consulter la section sur les références cartographiques.

Réalisation cartographique



L'Agence de traitement de
l'information numérique
de l'Outaouais

Décembre 2016



Carte 3

PÉRIMÈTRE URBAIN DE DUHAMEL NOUVELLE DÉLIMITATION

LÉGENDE

-  Nouveau périmètre urbain
-  Cadastre



Pour connaître la source des informations géographiques illustrées
veuillez consulter la section sur les références cartographiques.

Réalisation cartographique



L'Agence de traitement de
l'information numérique
de l'Outaouais

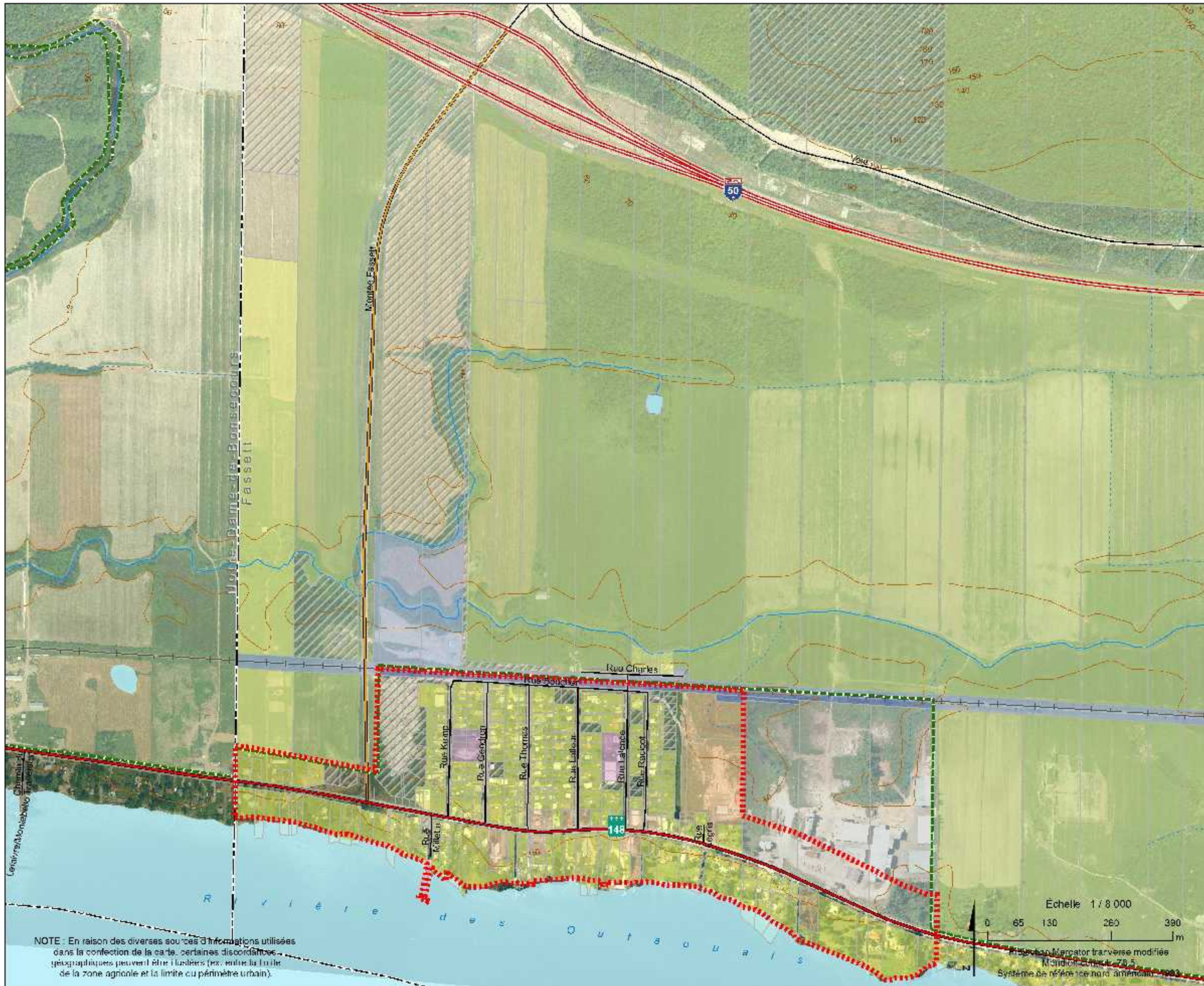
Décembre 2016

ANNEXE 9

Section cartographique

Périmètre d'urbanisation

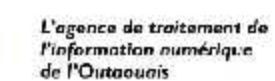
Fassett



PÉRIMÈTRE URBAIN
DE **FASSETT**
DÉLIMITATION ANTÉRIEURE

- Limite municipale
- Périmètre urbain antérieur
- Cadastre
- Zone agricole
- Utilisation du sol
 - Résidentielle
 - Industrielle
 - Transports, communications et services publics
 - Commerciale et de services
 - Culturelle, récréative et de loisirs
 - Agricole
 - Espace de terrain non aménagé et non exploité

Realisation cartographique



Mai 2017

NOTE : En raison des diverses sources d'informations utilisées dans la confection de la carte, certaines discordances géographiques peuvent être constatées (ex. entre la limite de la zone agricole et la limite du périmètre urbain).

Projection Mercator transverse modifiée
- Méridien central : 75,5
Système de référence nord-américain, NAD83

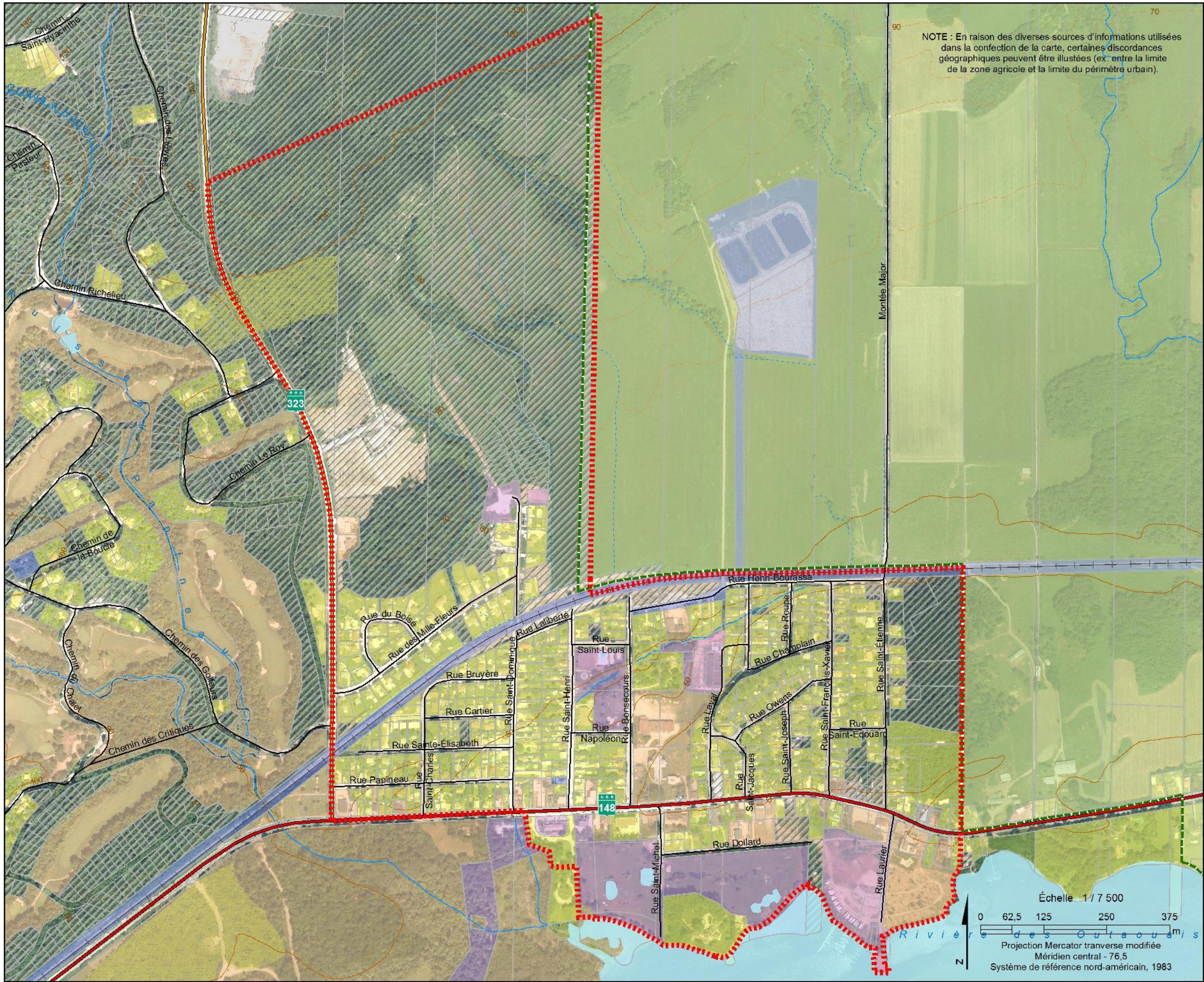
Projection Mercator transverse modifiée
 Méridien central = 75,5
 Système de référence nord-américain - NAD83

ANNEXE 9

Section cartographique

Périmètre d'urbanisation

Montebello



PÉRIMÈTRE URBAIN
DE MONTEBELLO
UTILISATION DU SOL

- Périmètre urbain
- Cadastre
- Zone agricole

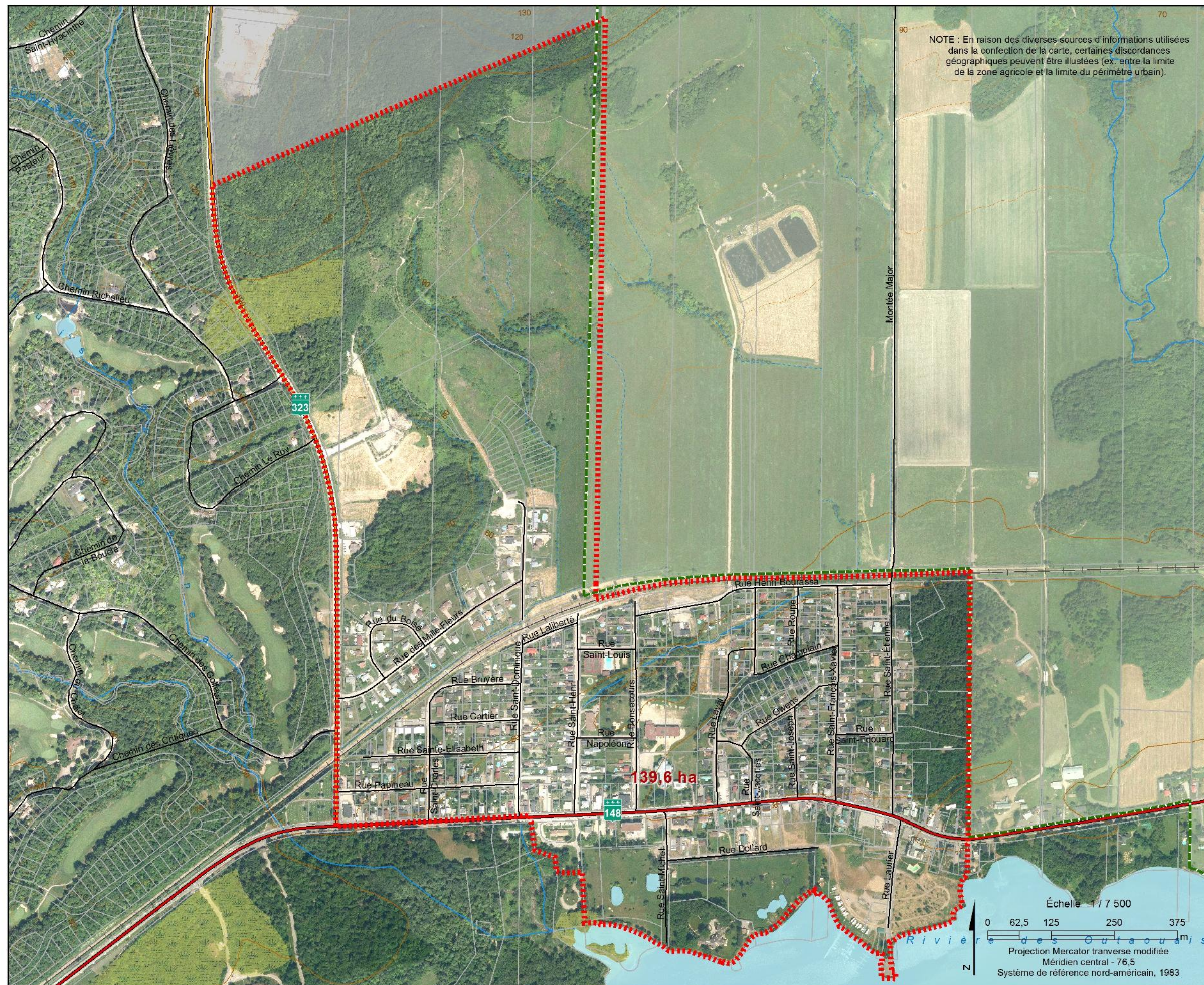
Utilisation du sol

- Résidentielle
- Industrielle
- Transports, communications et services publics
- Commerciale et de services
- Culturelle, récréative et de loisirs
- Agricole
- Espace de terrain non aménagé et non exploité

Réalisation cartographique



Décembre 2016



PÉRIMÈTRE URBAIN DE MONTEBELLO

 Péri-mètre urbain

 Cadastre

 Zone agricole

Grande affectation du territoire

■ Industrielle locale

Pour connaître la source des informations géographiques illustrées
veuillez consulter la section sur les références cartographiques.

Réalisation cartographique



**L'agence de traitement de
l'information numérique
de l'Outaouais**

Décembre 2016

ANNEXE 9

Section cartographique

Périmètre d'urbanisation

Montpellier

Carte 1

PÉRIMÈTRE URBAIN DE MONTPELLIER UTILISATION DU SOL

LÉGENDE

-  Périomètre urbain
-  Cadastre
- Utilisation du sol
 -  Résidentielle
 -  Industrielle
 -  Transports, communications et services publics
 -  Commerciale et de services
 -  Culturelle, récréative et de loisirs
 -  Agricole
 -  Espace de terrain non aménagé et non exploité

Pour connaître la source des informations géographiques illustrées veuillez consulter la section sur les références cartographiques.

Réalisation cartographique

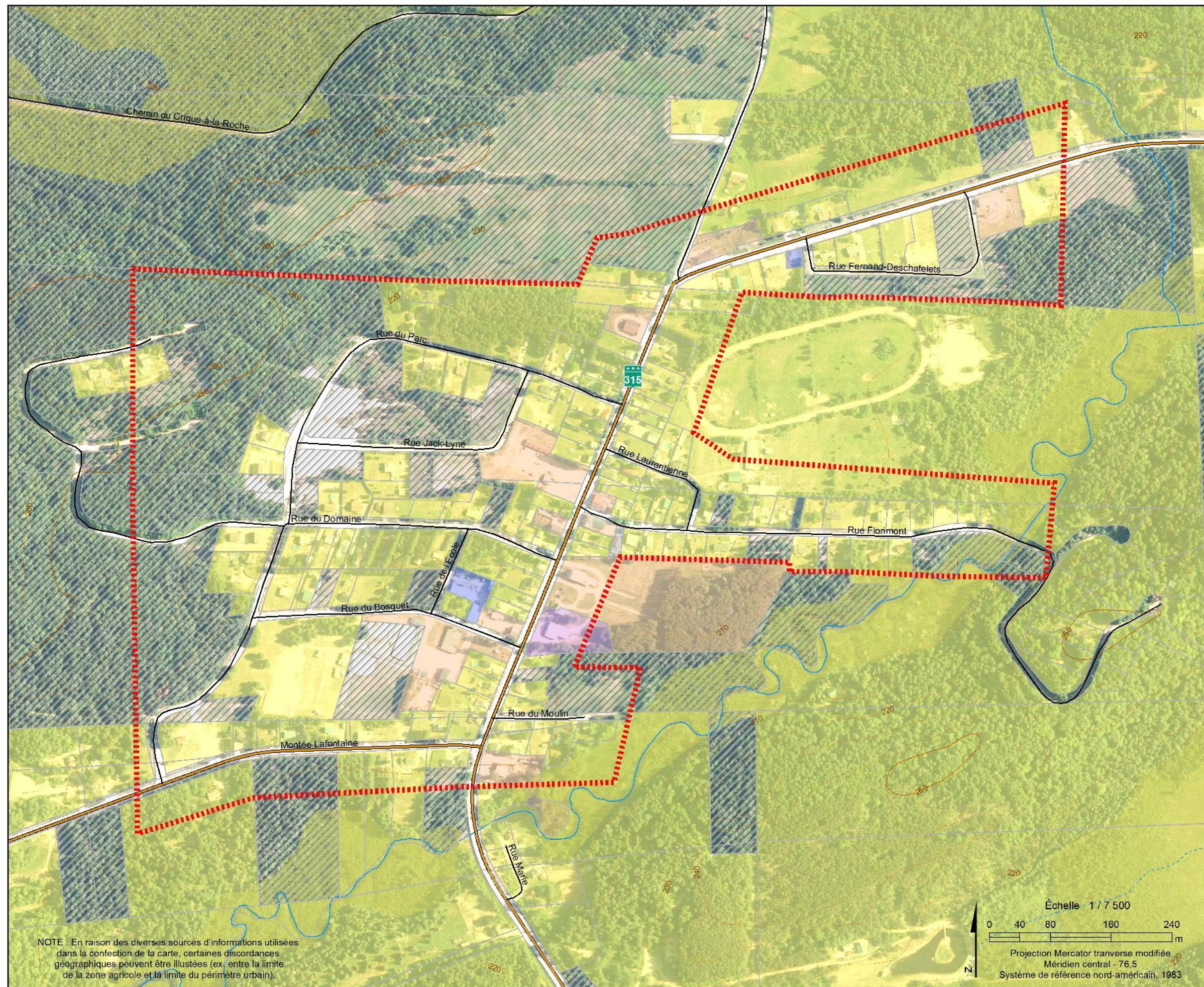
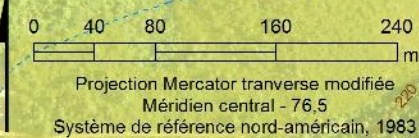


L'agence de traitement de
l'information numérique
de l'Outaouais

Décembre 2016

NOTE : En raison des diverses sources d'informations utilisées dans la confection de la carte, certaines discordances géographiques peuvent être illustrées (ex. entre la limite de la zone agricole et la limite du périmètre urbain).

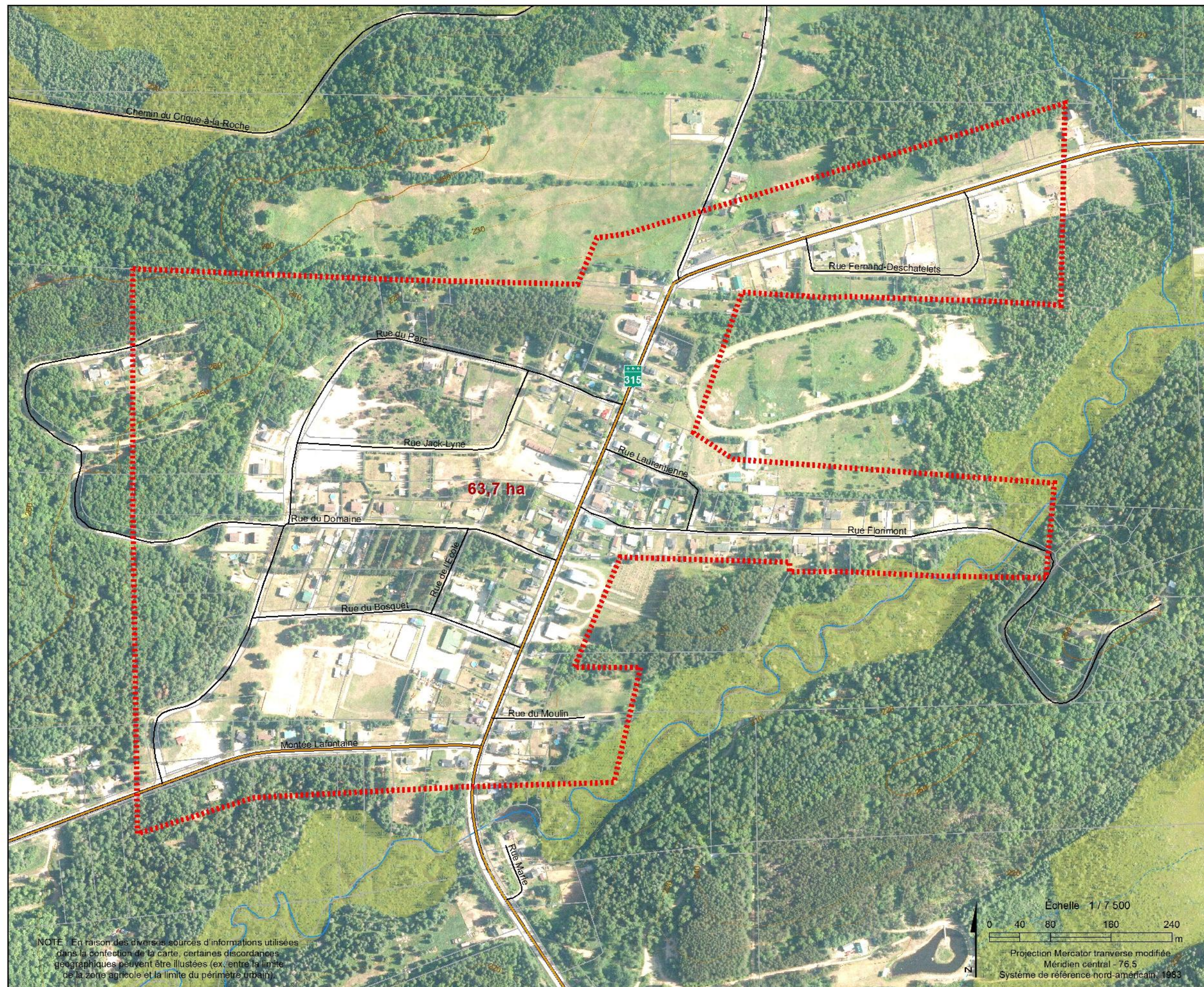
Échelle - 1 / 7 500



PÉRIMÈTRE URBAIN DE MONTPELLIER

LÉGENDE

-  Périmètre urbain
-  Cadastre



NOTE : En raison des diverses sources d'informations utilisées dans la confection de la carte, certaines discordances géographiques peuvent être illustrées (ex. entre la limite de la zone agricole et la limite du périmètre urbain).

Pour connaître la source des informations géographiques illustrées veuillez consulter la section sur les références cartographiques.

Réalisation cartographique



L'Agence de traitement de
l'information numérique
de l'Outaouais

Décembre 2016

ANNEXE 9

Section cartographique

Périmètre d'urbanisation

Namur

Carte 1

PÉRIMÈTRE URBAIN DE NAMUR UTILISATION DU SOL

LÉGENDE

-  Périomètre urbain
-  Cadastre
-  Zone agricole
- Utilisation du sol
 -  Résidentielle
 -  Industrielle
 -  Commerciale et de services
 -  Culturelle, récréative et de loisirs
 -  Agricole
 -  Espace de terrain non aménagé et non exploité

Pour connaître la source des informations géographiques illustrées veuillez consulter la section sur les références cartographiques.

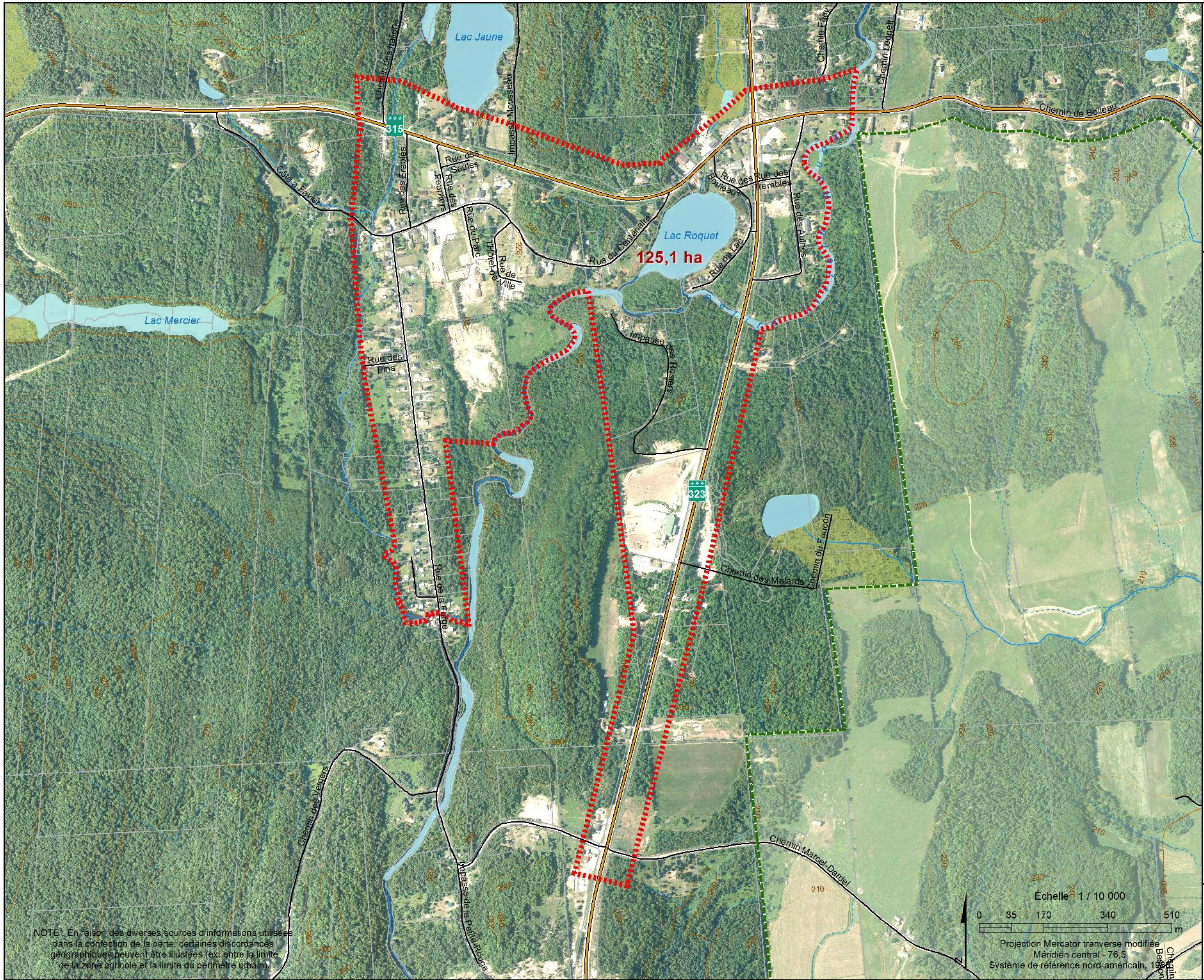
Réalisation cartographique



L'Agence de traitement de
l'information numérique
de l'Outaouais

Décembre 2016





PÉRIMÈTRE URBAIN DE NAMUR

- Périmètre urbain
- Cadastre
- Zone agricole

Réalisation cartographique



Décembre 2016

ANNEXE 9

Section cartographique

Périmètre d'urbanisation

Notre-Dame-de-la-Paix

Carte 1

PÉRIMÈTRE URBAIN DE NOTRE-DAME-DE-LA-PAIX DÉLIMITATION ANTÉRIEURE

LÉGENDE

-  Périumètre urbain antérieur
-  Cadastre
-  Zone agricole
- Utilisation du sol
 -  Résidentielle
 -  Industrielle
 -  Transports, communications et services publics
 -  Commerciale et de services
 -  Culturelle, récréative et de loisirs
 -  Agricole
 -  Espace de terrain non aménagé et non exploité

Pour connaître la source des informations géographiques illustrées veuillez consulter la section sur les références cartographiques.

Réalisation cartographique

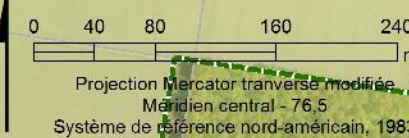


L'Agence de traitement de
l'information numérique
de l'Outaouais

Décembre 2016

NOTE : En raison des diverses sources d'informations utilisées dans la confection de la carte, certaines discordances géographiques peuvent être illustrées (ex. entre la limite de la zone agricole et la limite du périmètre urbain).

Échelle 1 / 7 500



N

Carte 2

PÉRIMÈTRE URBAIN DE NOTRE-DAME-DE-LA-PAIX MODIFICATION

LÉGENDE

-  Périomètre urbain antérieur
-  Ajustement du périmètre urbain (agrandissement)
-  Ajustement du périmètre urbain (réduction)
-  Zone agricole
-  Prise d'eau
- Plaine inondable (0 - 100 ans)
-  Centre d'expertise hydrique du Québec (2004)
- Pente
-  Modérée (16% à 30%)

Pour connaître la source des informations géographiques illustrées veuillez consulter la section sur les références cartographiques.

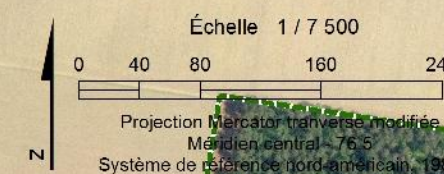
Réalisation cartographique



L'Agence de traitement de
l'information numérique
de l'Outaouais

Décembre 2016

NOTE : En raison des diverses sources d'informations utilisées dans la confection de la carte, certaines discordances géographiques peuvent être illustrées (ex. entre la limite de la zone agricole et la limite du périmètre urbain).



Carte 3

PÉRIMÈTRE URBAIN DE NOTRE-DAME-DE-LA-PAIX NOUVELLE DÉLIMITATION

LÉGENDE

-  Nouveau périmètre urbain
-  Cadastre
-  Zone agricole



NOTE : En raison des diverses sources d'informations utilisées dans la confection de la carte, certaines discordances géographiques peuvent être illustrées (ex. entre la limite de la zone agricole et la limite du périmètre urbain).

Pour connaître la source des informations géographiques illustrées veuillez consulter la section sur les références cartographiques.

Réalisation cartographique



L'Agence de traitement de
l'information numérique
de l'Outaouais

Décembre 2016

ANNEXE 9
Section cartographique

Périmètre d'urbanisation
Papineauville



Carte 1

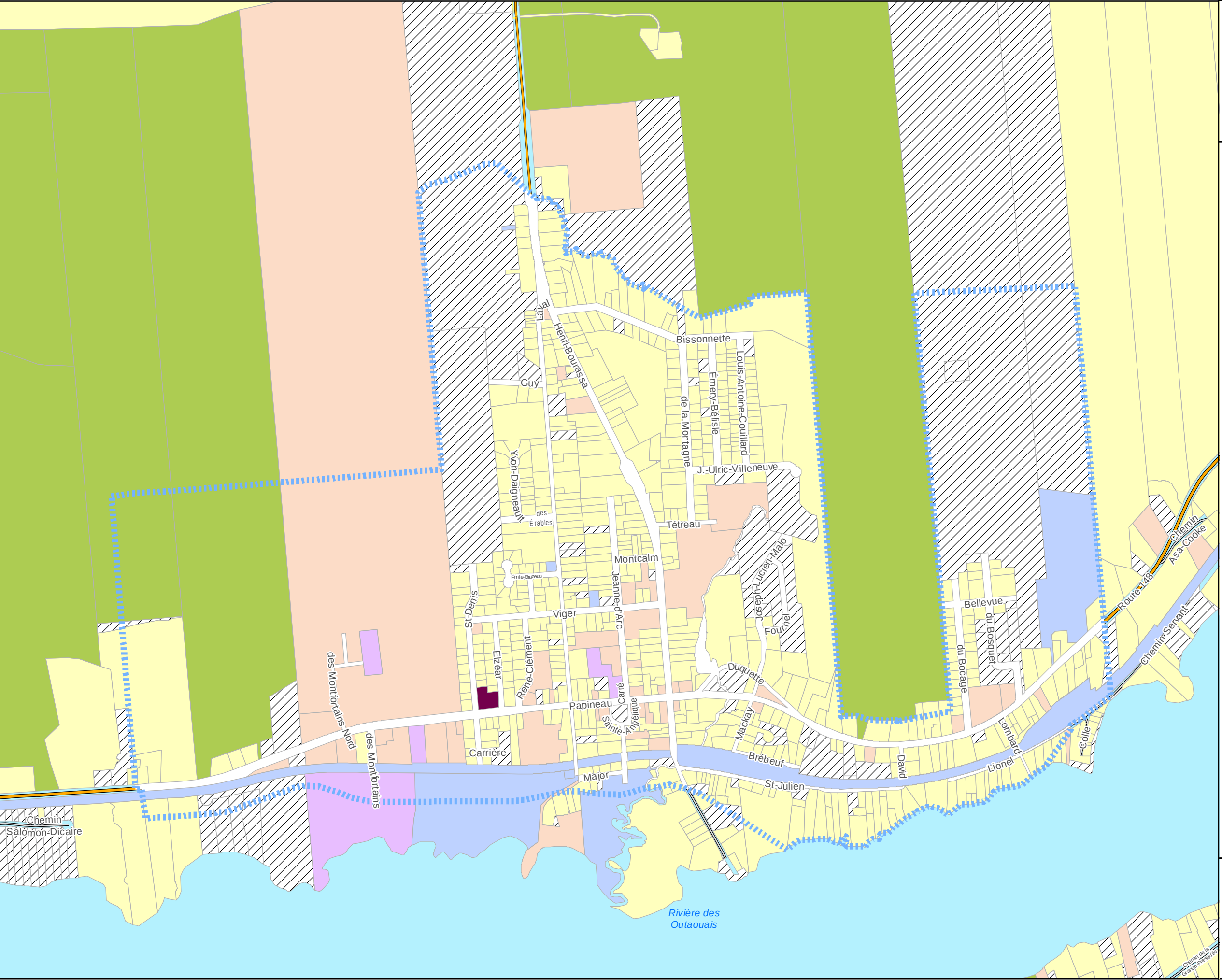
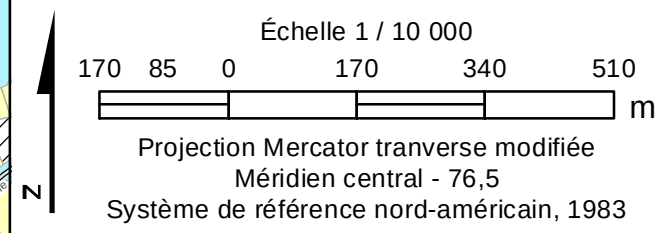
PÉRIMÈTRE URBAIN
DE PAPINEAUVILLE
DÉLIMITATION ANTÉRIEURE

LÉGENDE

- Périimètre urbain antérieur
- Terrain
- Utilisation du sol**
 - Résidentielle
 - Transports, communications et services publics
 - Commerciale et de servies
 - Culturelle, récréative et de loisirs
 - Agricole
 - Industries manufacturières
 - Espace de terrain non aménagé et non exploité

Règl. 196-2023
Art. 3
08/03/2024

CETTE CARTE EST UNE VERSION
ADMINISTRATIVE EN DATE DU 2 JUILLET 2025.
LA VERSION OFFICIELLE ADOPTÉE
AU RÉGLEMENT PRÉVAUT.



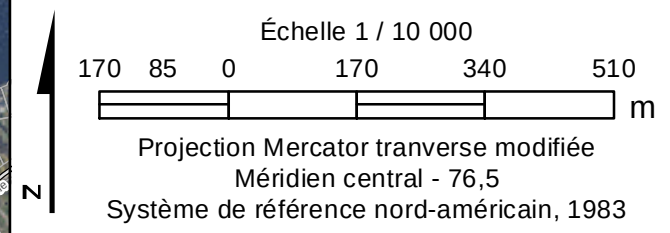
PÉRIMÈTRE URBAIN DE PAPINEAUVILLE MODIFICATION

LÉGENDE

-  Périumètre urbain antérieur
-  Nouveau périmètre urbain
(ajustement à l'affectation Habitat mixte)
-  Ajustement du périmètre urbain
(ajout)
-  Terrain
-  Rejet d'eau
-  Terrain contaminé
-  Tour de télécommunication
-  Pente forte (31% à 40%)
-  Pente excessive (plus de 41%)

Règl. 196-2023
Art. 3
08/03/2024

CETTE CARTE EST UNE VERSION
ADMINISTRATIVE EN DATE DU 2 JUILLET 2025.
LA VERSION OFFICIELLE ADOPTÉE
AU RÉGLEMENT PRÉVAUT.





Carte 3

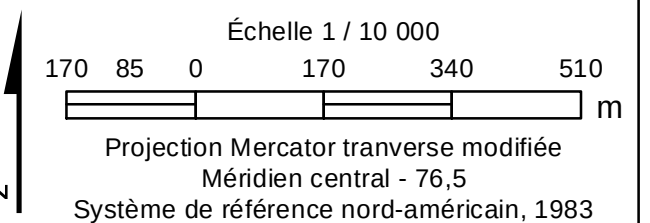
PÉRIMÈTRE URBAIN DE PAPINEAUVILLE NOUVELLE DÉLIMITATION

LÉGENDE

-  Nouveau périmètre urbain
-  Terrain

Règl. 196-2023
Art. 3
08/03/2024

CETTE CARTE EST UNE VERSION
ADMINISTRATIVE EN DATE DU 2 JUILLET 2025.
LA VERSION OFFICIELLE ADOPTÉE
AU RÉGLEMENT PRÉVAUT.



ANNEXE 9

Section cartographique

Périmètre d'urbanisation

Plaisance

PÉRIMÈTRE URBAIN
DE PLAISANCE
DÉLIMITATION ANTÉRIEURE

LÉGENDE

-  Périmètre urbain antérieur
-  Cadastre
-  Zone agricole
- Utilisation du sol
 -  Résidentielle
 -  Transports, communications et services publics
 -  Commerciale et de services
 -  Culturelle, récréative et de loisirs
 -  Agricole
 -  Espace de terrain non aménagé et non exploité

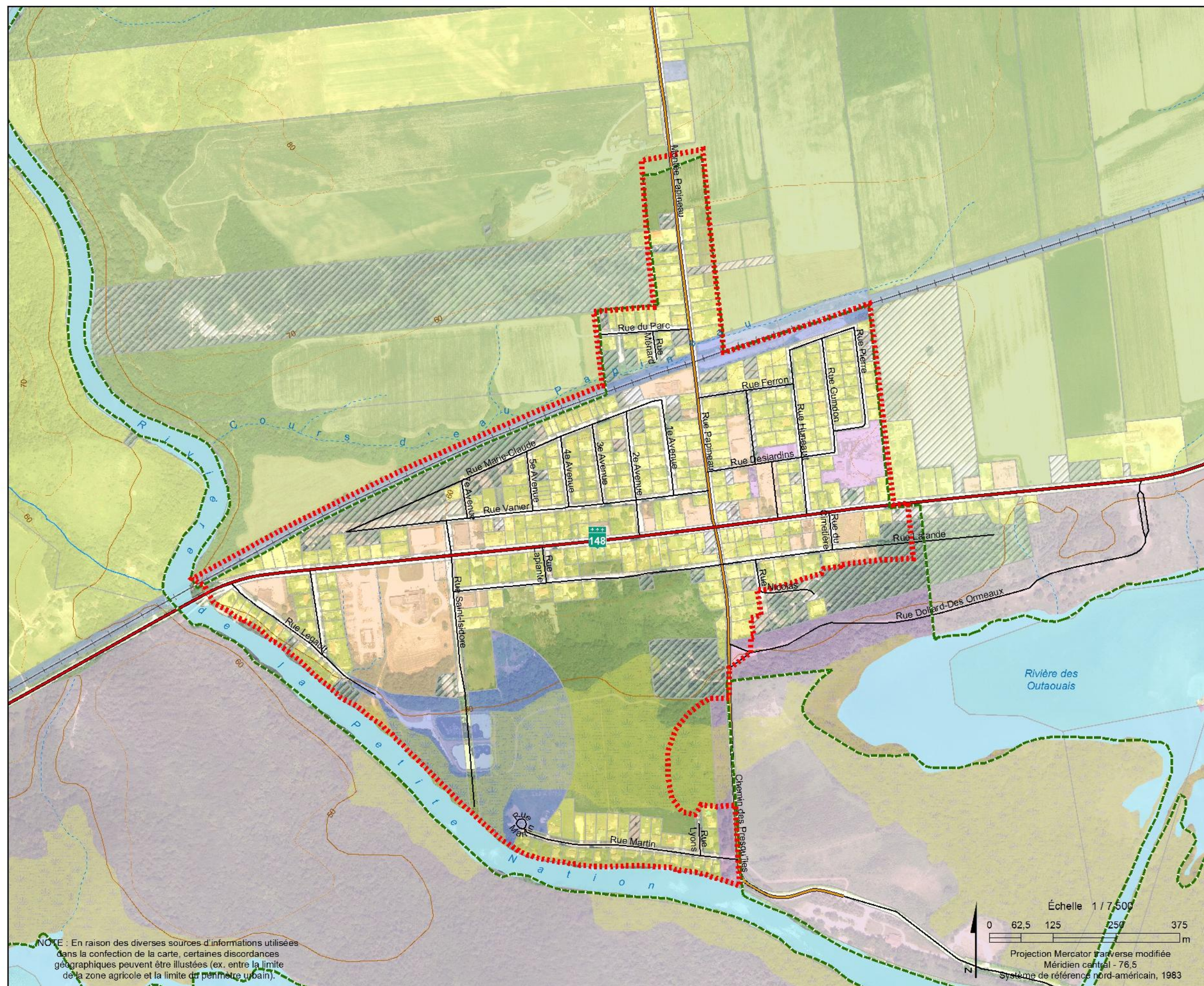
Pour connaître la source des informations géographiques illustrées
veuillez consulter la section sur les références cartographiques.

Réalisation cartographique



**L'agence de traitement de
l'information numérique
de l'Outaouais**

Décembre 2016



NOTE : En raison des diverses sources d'informations utilisées dans la confection de la carte, certaines discordances géographiques peuvent être illustrées (ex. entre la limite de la zone agricole et la limite du périmètre urbain).

Carte 2

PÉRIMÈTRE URBAIN DE PLAISANCE MODIFICATION

LÉGENDE

- Périomètre urbain antérieur
- Agrandissement du périmètre urbain
- Secteur visé en zone agricole pour l'agrandissement du périmètre urbain
- Cadastre
- Îlot déstructuré en zone agricole
- Zone agricole
- Rejet des eaux usées traitées
- Établissement de production animale
- Terrain contaminé
- Autre protection environnementale
- Pente**
 - Modérée (16 % à 30 %)
 - Forte (31 % à 40 %)
 - Excessive (plus de 41 %)

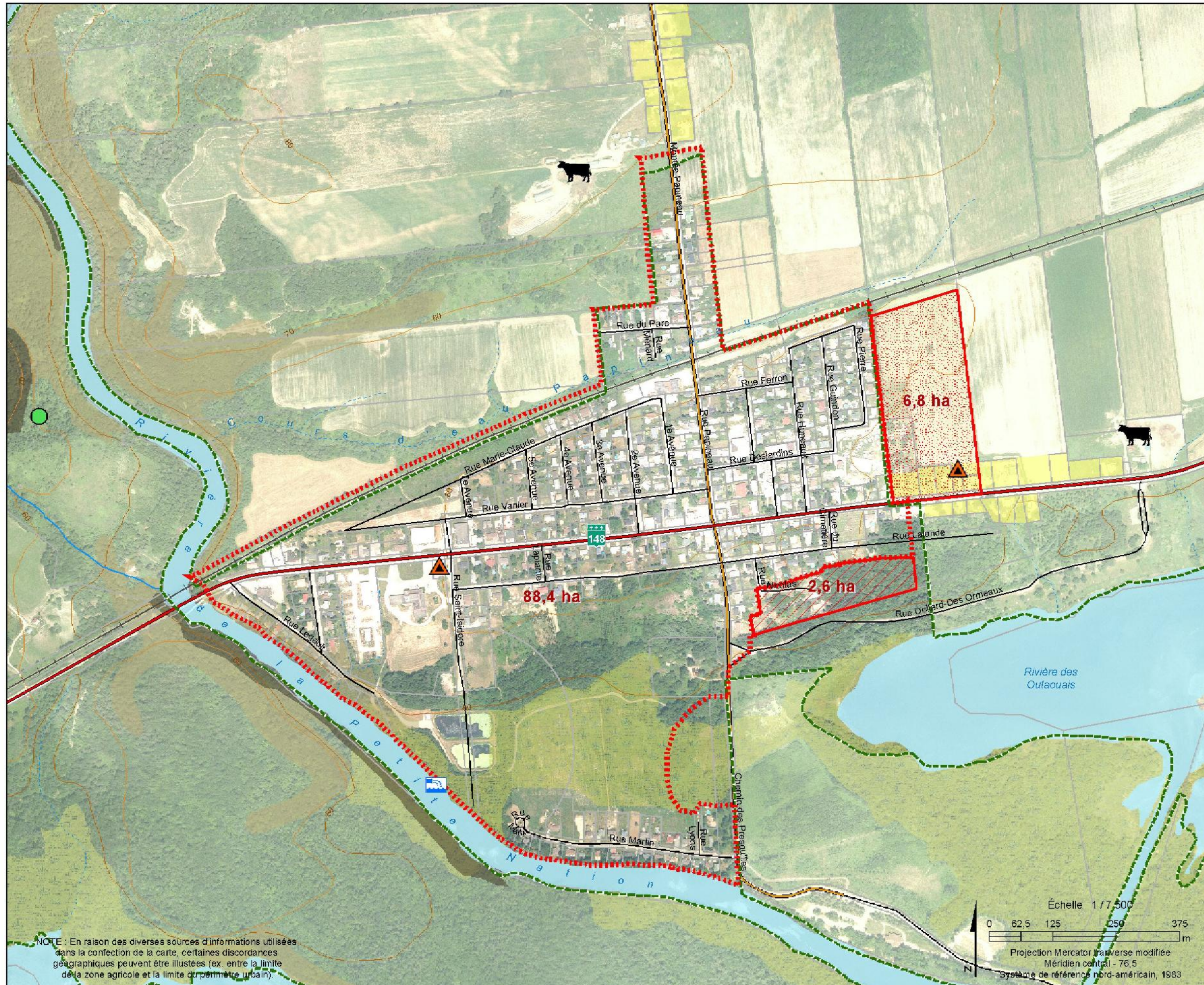
Pour connaître la source des informations géographiques illustrées veuillez consulter la section sur les références cartographiques.

Réalisation cartographique



L'agence de traitement de
l'information numérique
de l'Outaouais

Octobre 2017



Projection Mercator transverse modifiée
Mérédien central - 76,5
Système de référence nord-américain, 1983

ANNEXE 9

Section cartographique

Périmètre d'urbanisation

Ripon

Carte 1

PÉRIMÈTRE URBAIN DE RIPON DÉLIMITATION ANTÉRIEURE

LÉGENDE

-  Périomètre urbain antérieur
-  Cadastre
-  Zone agricole
- Utilisation du sol
 -  Résidentielle
 -  Industrielle
 -  Transports, communications et services publics
 -  Commerciale et de services
 -  Culturelle, récréative et de loisirs
 -  Agricole
 -  Espace de terrain non aménagé et non exploité

Pour connaître la source des informations géographiques illustrées veuillez consulter la section sur les références cartographiques.

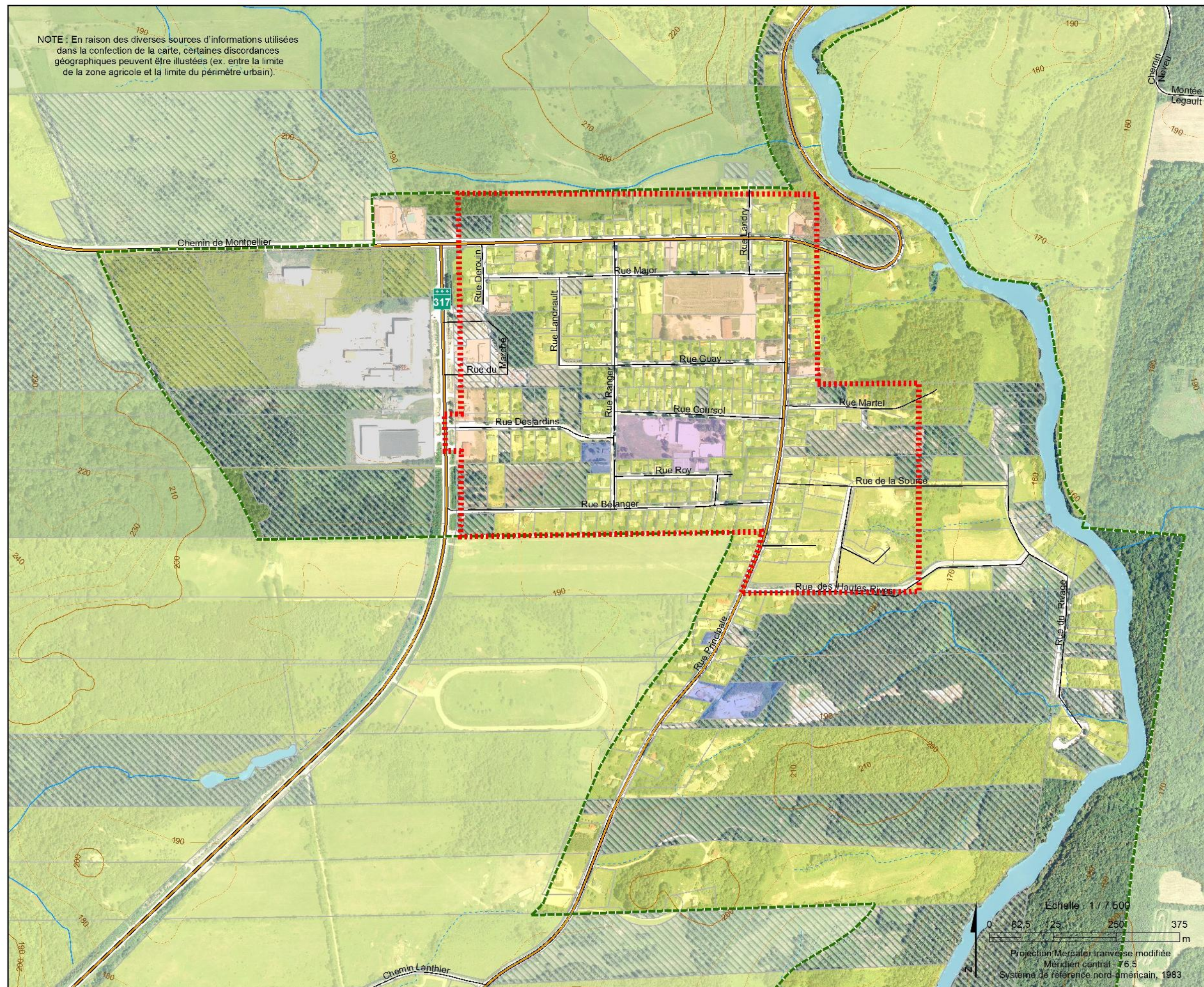
Réalisation cartographique



L'Agence de traitement de
l'information numérique
de l'Outaouais

Décembre 2016

NOTE : En raison des diverses sources d'informations utilisées dans la confection de la carte, certaines discordances géographiques peuvent être illustrées (ex. entre la limite de la zone agricole et la limite du périmètre urbain).



Carte 2

PÉRIMÈTRE URBAIN DE RIPON MODIFICATION

LÉGENDE

- Périumètre urbain antérieur
- Agrandissement du périumètre urbain
- Secteur visé en zone agricole pour l'agrandissement du périumètre urbain
- Cadastre
- Zone agricole
- Prise d'eau
- Tour de télécommunication
- Établissement de production animale
- Autre risque d'origine anthropique
- Plaine inondable (0 - 100 ans)
- Enviro-Vidéographique (2003)
- Centre d'expertise hydrique du Québec (2004)
- Pente
- Modérée (16% à 30%)
- Excessive (plus de 41%)

Pour connaître la source des informations géographiques illustrées veuillez consulter la section sur les références cartographiques.

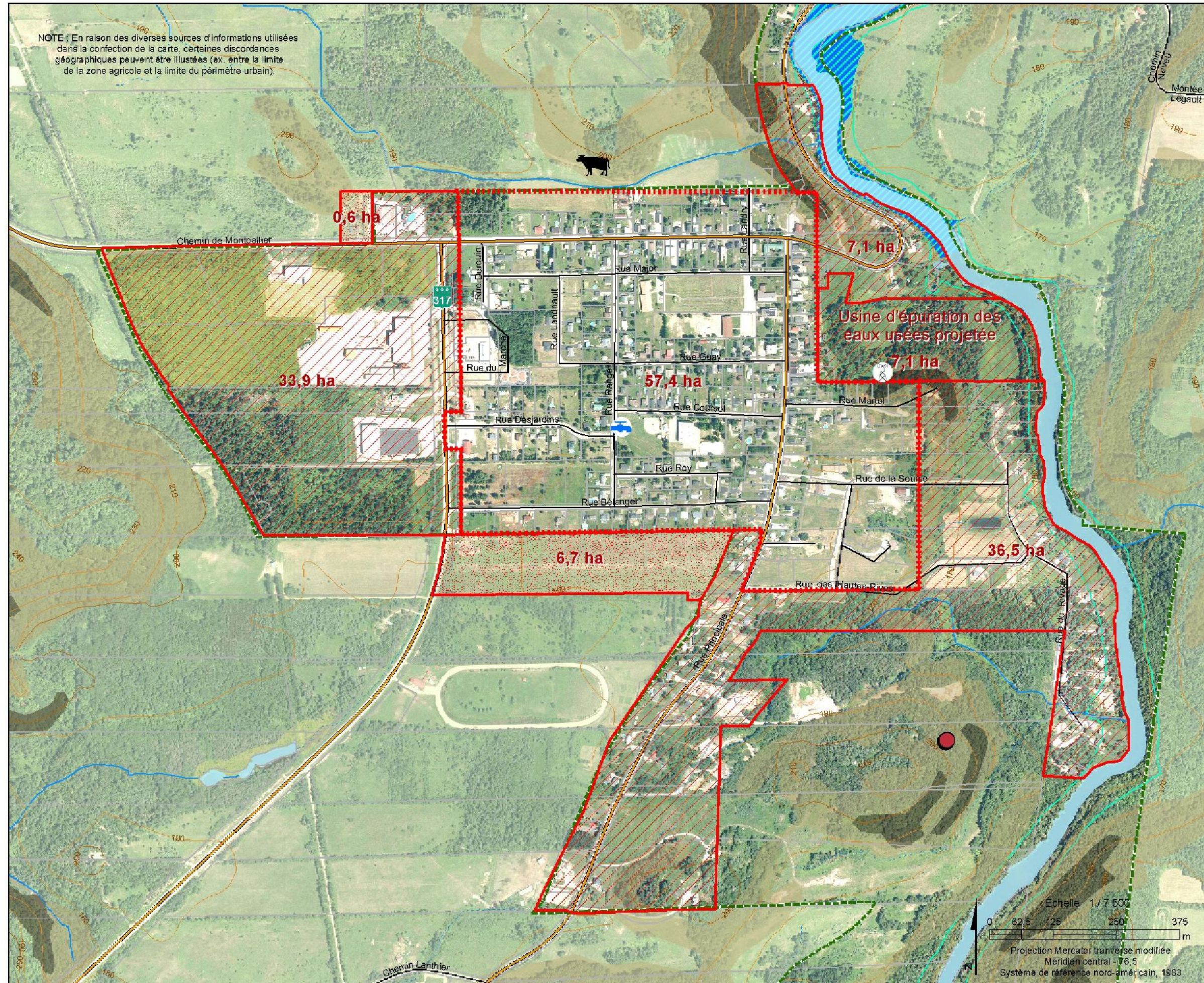
Réalisation cartographique



L'agence de traitement de
l'information numérique
de l'Outaouais

Octobre 2017

NOTE : En raison des diverses sources d'informations utilisées dans la confection de la carte, certaines discordances géographiques peuvent être illustrées (ex. entre la limite de la zone agricole et la limite du périumètre urbain).



Carte 3

PÉRIMÈTRE URBAIN DE RIPON NOUVELLE DÉLIMITATION

LÉGENDE

-  Nouveau périmètre urbain
-  Secteur visé en zone agricole pour l'agrandissement du périmètre urbain
-  Cadastre
-  Zone agricole
- Grande affectation du territoire
-  Industrielle locale

Pour connaître la source des informations géographiques illustrées veuillez consulter la section sur les références cartographiques.

Réalisation cartographique



L'Agence de traitement de
l'information numérique
de l'Outaouais

Octobre 2017

NOTE : En raison des diverses sources d'informations utilisées dans la confection de la carte, certaines discordances géographiques peuvent être illustrées (ex. entre la limite de la zone agricole et la limite du périmètre urbain).

0,6 ha

142,0 ha

6,7 ha

Echelle : 1 / 7 500

0 62,5 125 250 375
m

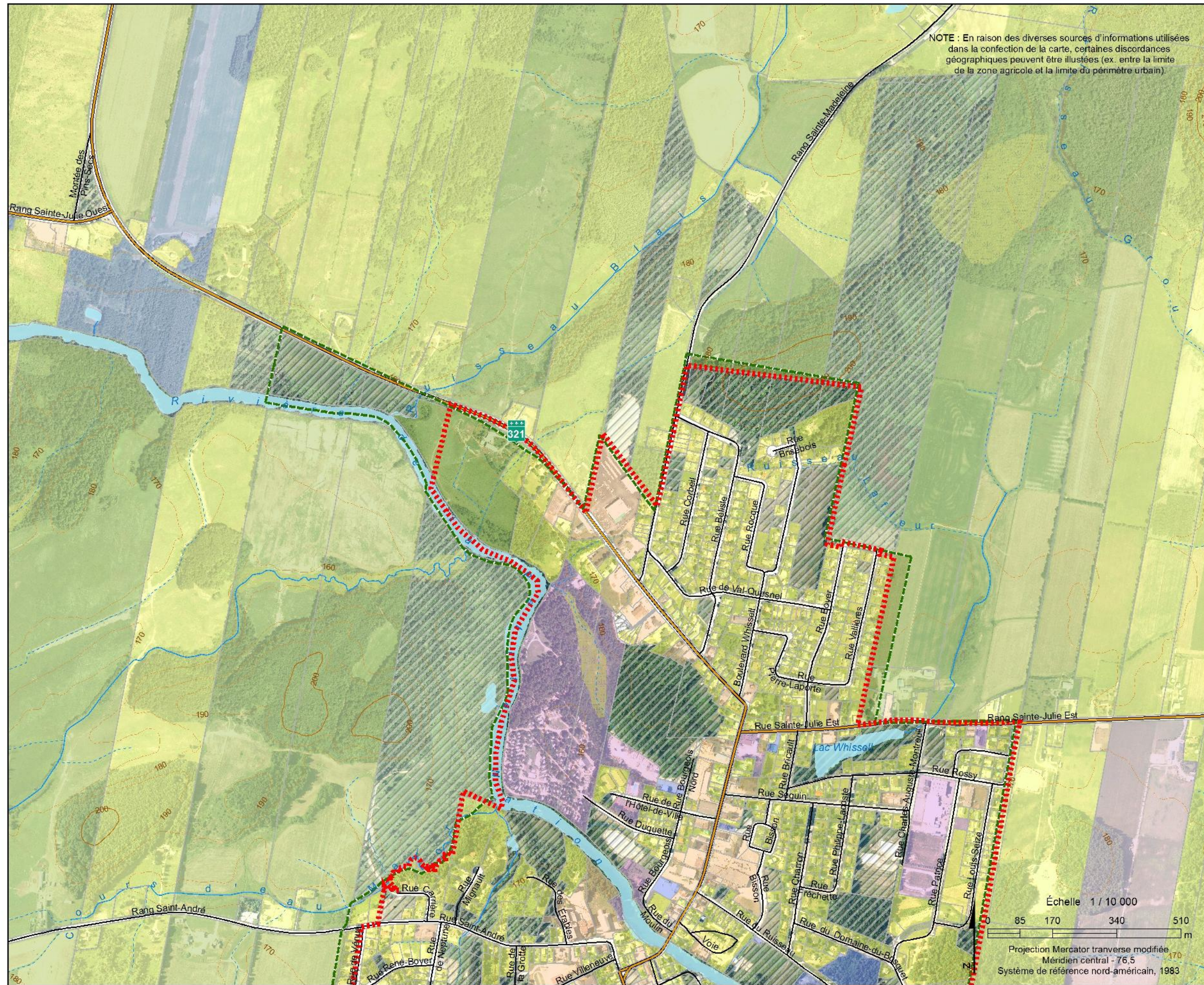
Projection Mercator transverse modifiée
Méridien central : -76,5
Système de référence nord-américain, 1983

ANNEXE 9

Section cartographique

Périmètre d'urbanisation

Saint-André-Avellin



PÉRIMÈTRE URBAIN
DE **SAINT-ANDRÉ-AVELLIN**
PARTIE NORD
DÉLIMITATION ANTÉRIEURE

- Périmètre urbain antérieur
- Cadastre
- Zone agricole
- Utilisation du sol
 - Résidentielle
 - Transports, communications et services publics
 - Commerciale et de services
 - Culturelle, récréative et de loisirs
 - Agricole
 - Espace de terrain non aménagé et non exploité

Réalisation cartographique



Décembre 2016

PÉRIMÈTRE URBAIN DE SAINT-ANDRÉ-AVELLIN PARTIE SUD DÉLIMITATION ANTÉRIEURE

LÉGENDE

-  Périomètre urbain antérieur
-  Cadastre
-  Zone agricole
- Utilisation du sol
 -  Résidentielle
 -  Transports, communications et services publics
 -  Commerciale et de services
 -  Culturelle, récréative et de loisirs
 -  Agricole
 -  Espace de terrain non aménagé et non exploité

Pour connaître la source des informations géographiques illustrées veuillez consulter la section sur les références cartographiques.

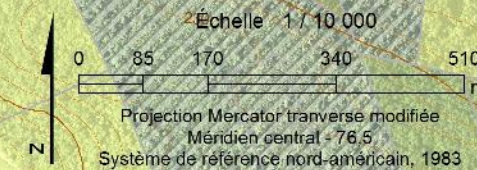
Réalisation cartographique



L'Agence de traitement de
l'information numérique
de l'Outaouais

Décembre 2016

NOTE : En raison des diverses sources d'informations utilisées dans la confection de la carte, certaines discordances géographiques peuvent être illustrées (ex. entre la limite de la zone agricole et la limite du périmètre urbain).



PÉRIMÈTRE URBAIN DE SAINT-ANDRÉ-AVELLIN PARTIE NORD MODIFICATION

LÉGENDE

- Périomètre urbain antérieur
- Agrandissement du périomètre urbain
- Ajustement du périomètre urbain
- Secteur visé en zone agricole pour l'agrandissement du périomètre urbain
- Cadastre
- Zone agricole
- Établissement de production animale
- Terrain contaminé
- Plaine inondable (0 - 100 ans)
- Enviro-Vidéographique (2003)
- Centre d'expertise hydrique du Québec (2004)
- Pente
 - Modérée (16% à 30%)
 - Excessive (plus de 41%)

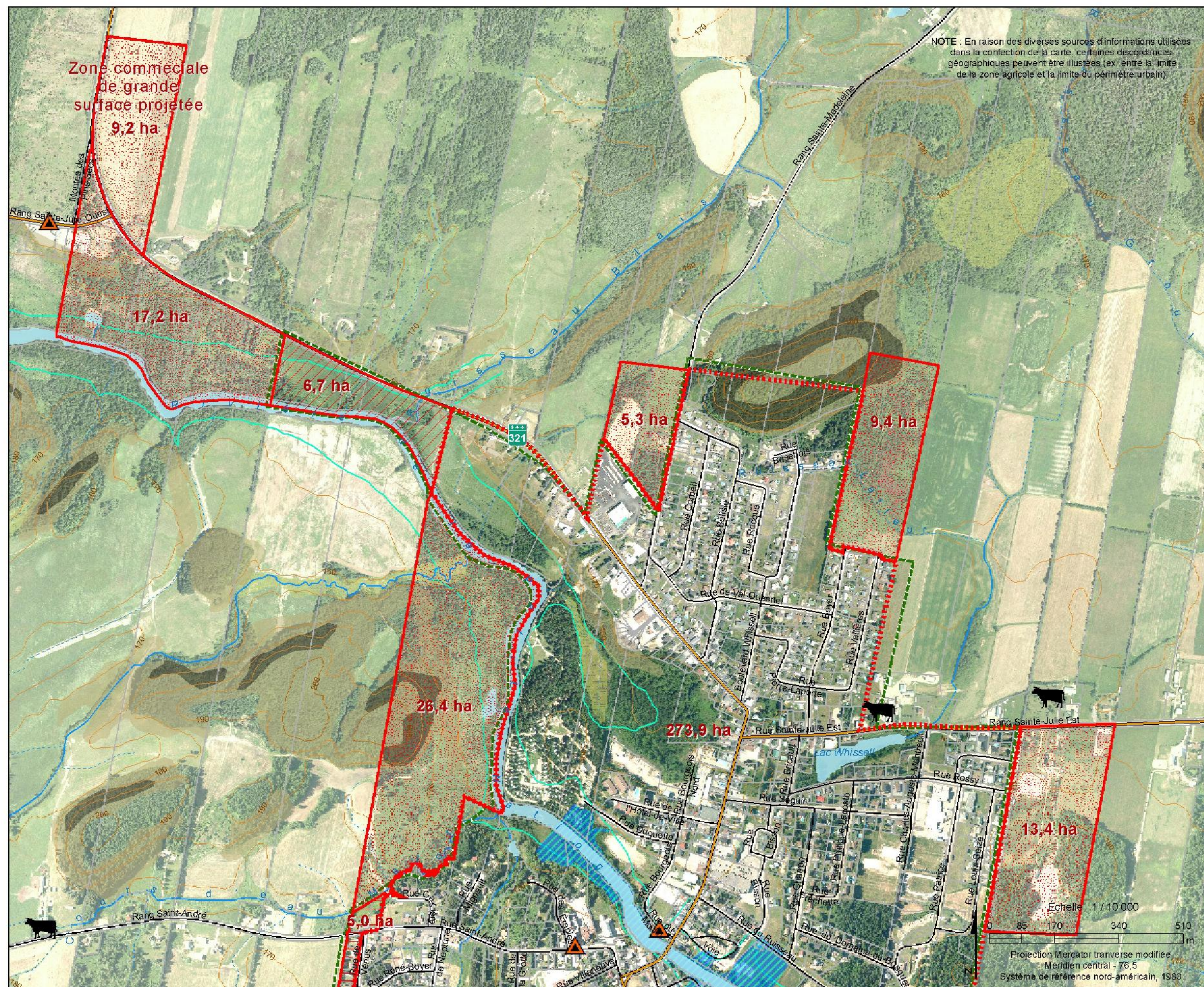
Pour connaître la source des informations géographiques illustrées veuillez consulter la section sur les références cartographiques.

Réalisation cartographique



L'agence de traitement de
l'information numérique
de l'Outaouais

Octobre 2017



PÉRIMÈTRE URBAIN DE SAINT-ANDRÉ-AVELLIN PARTIE SUD MODIFICATION

LÉGENDE

-  Périimètre urbain antérieur
-  Ajustement du périmètre urbain
-  Secteur visé en zone agricole pour l'agrandissement du périmètre urbain
-  Cadastre
-  Zone agricole
-  Rejet des eaux usées traitées
-  Tour de télécommunication
-  Établissement de production animale
-  Terrain contaminé
- Plaine inondable (0 - 100 ans)
-  Enviro-Vidéographique (2003)
-  Centre d'expertise hydrique du Québec (2004)
- Pente
 -  Modérée (16 % à 30 %)
 -  Forte (31 % à 40 %)
 -  Excessive (plus de 41 %)

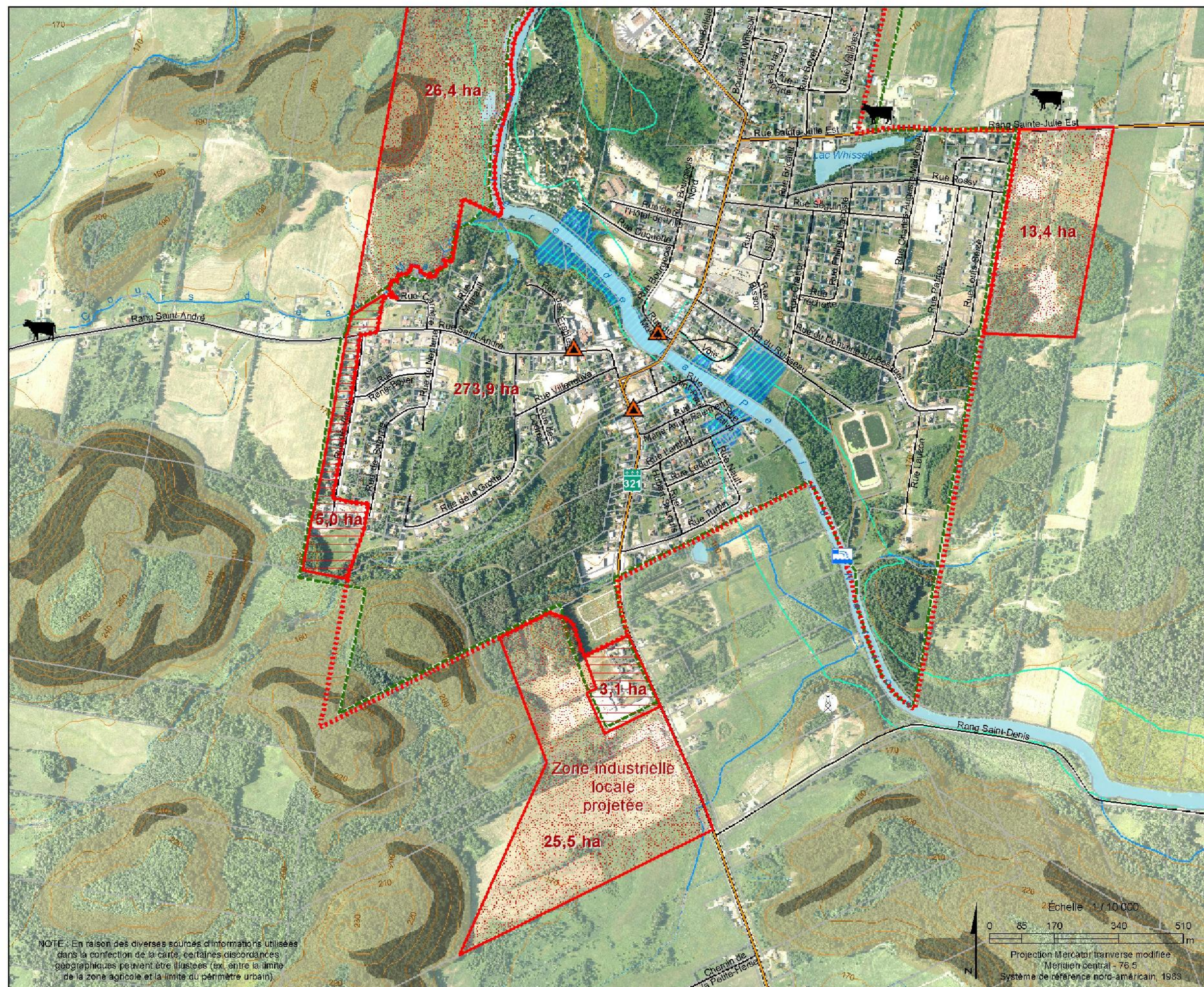
Pour connaître la source des informations géographiques illustrées veuillez consulter la section sur les références cartographiques.

Réalisation cartographique

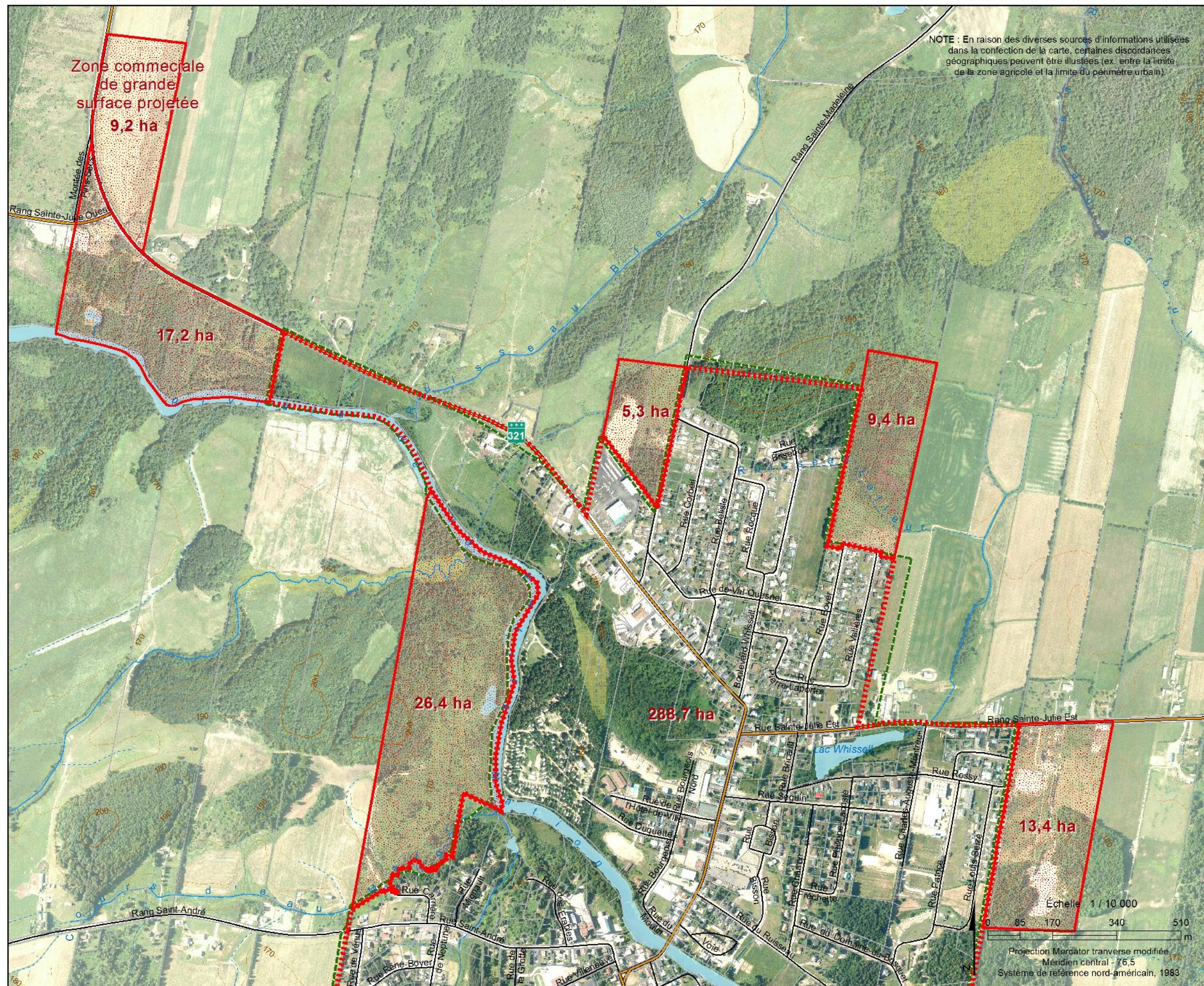


L'Agence de traitement de
l'information numérique
de l'Outaouais

Octobre 2017



NOTE : En raison des diverses sources d'informations utilisées dans la confection de la carte, certaines discordances géographiques peuvent être illustrées (ex. entre la limite de la zone agricole et la limite du périmètre urbain).



PÉRIMÈTRE URBAIN
DE **SAINT-ANDRÉ-AVELLIN**
PARTIE NORD
NOUVELLE DÉLIMITATION

- Nouveau périmètre urbain
- Secteur visé en zone agricole pour l'agrandissement du périmètre urbain
- Cadastre
- Zone agricole

Réalisation cartographique

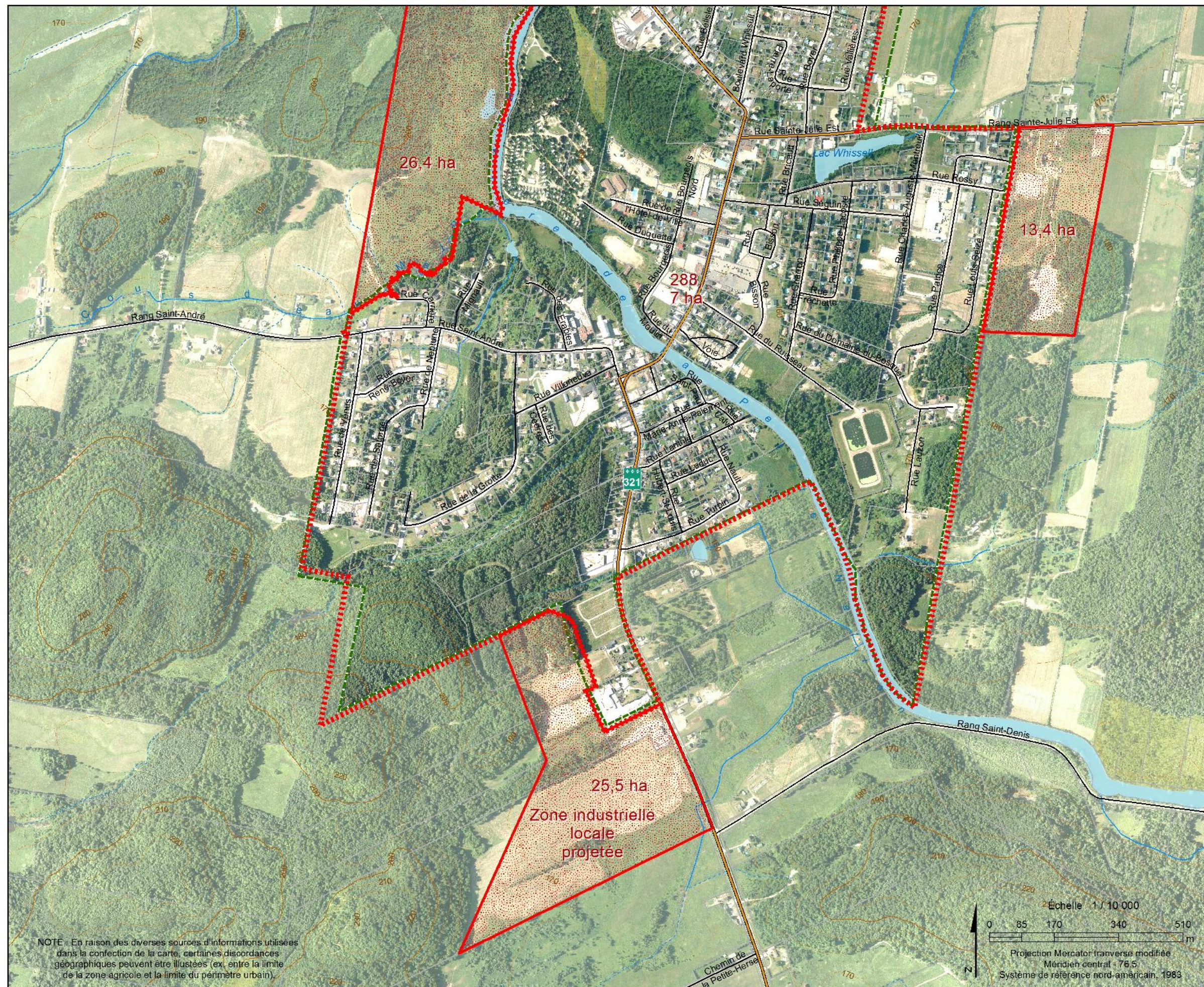


Octobre 2017

PÉRIMÈTRE URBAIN DE SAINT-ANDRÉ-AVELLIN PARTIE SUD NOUVELLE DÉLIMITATION

LÉGENDE

-  Nouveau périmètre urbain
-  Secteur visé en zone agricole pour l'agrandissement du périmètre urbain
-  Cadastre
-  Zone agricole



NOTE : En raison des diverses sources d'informations utilisées dans la confection de la carte, certaines discordances géographiques peuvent être illustrées (ex. entre la limite de la zone agricole et la limite du périmètre urbain).

Pour connaître la source des informations géographiques illustrées veuillez consulter la section sur les références cartographiques.

Réalisation cartographique



L'Agence de traitement de
l'information numérique
de l'Outaouais

Octobre 2017

Échelle 1 / 10 000
0 85 170 340 510 m
Projection Mercator transverse modifiée
Méridien central - 76,5
Système de référence nord-américain, 1983

ANNEXE 9

Section cartographique

Périmètre d'urbanisation

Saint-Sixte

Carte 1

PÉRIMÈTRE URBAIN DE SAINT-SIXTE UTILISATION DU SOL

LÉGENDE

-  Périumètre urbain
-  Cadastre
-  Zone agricole
- Utilisation du sol
 -  Résidentielle
 -  Transports, communications et services publics
 -  Commerciale et de services
 -  Culturelle, récréative et de loisirs
 -  Agricole
 -  Espace de terrain non aménagé et non exploité

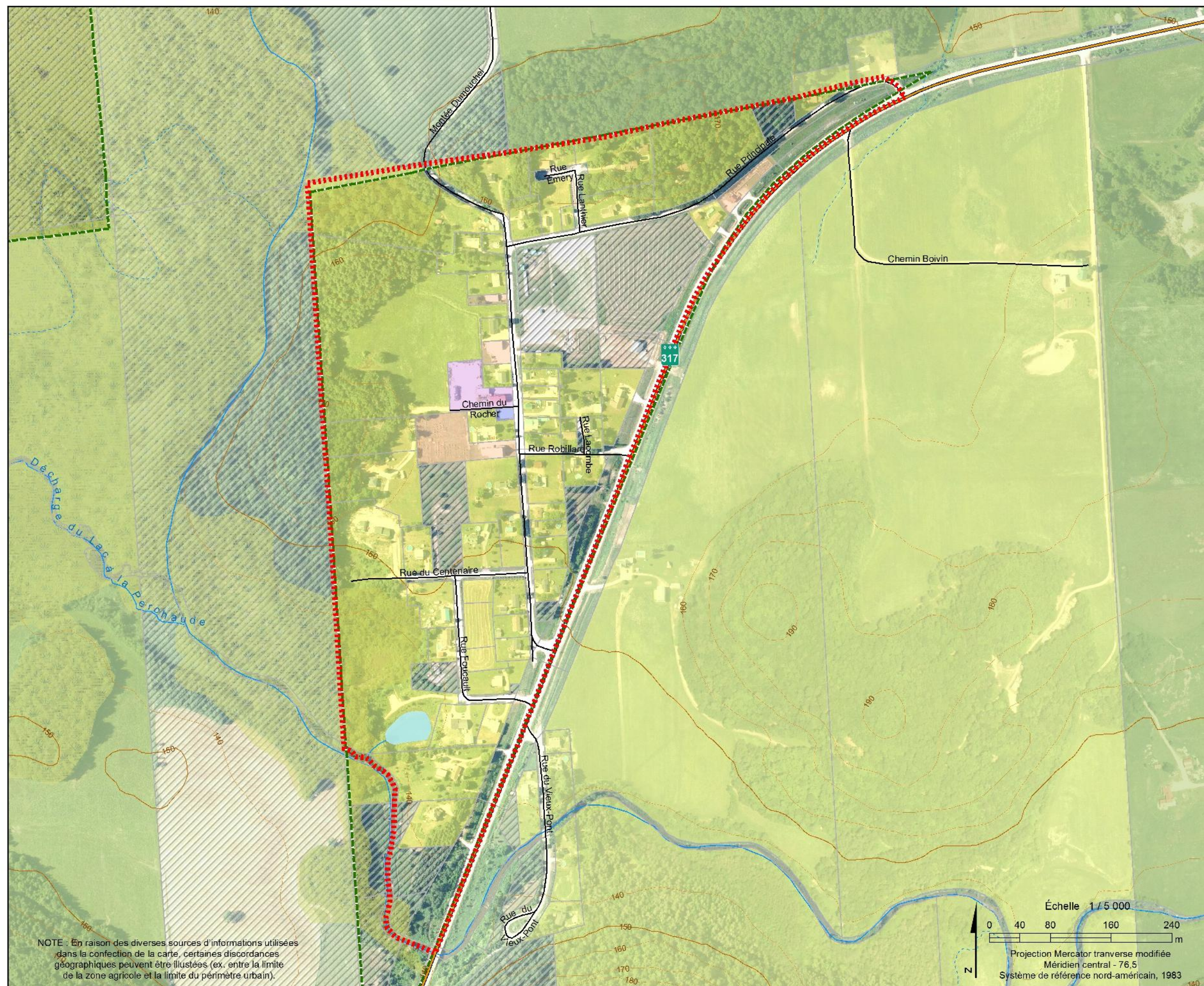
Pour connaître la source des informations géographiques illustrées veuillez consulter la section sur les références cartographiques.

Réalisation cartographique



L'Agence de traitement de
l'information numérique
de l'Outaouais

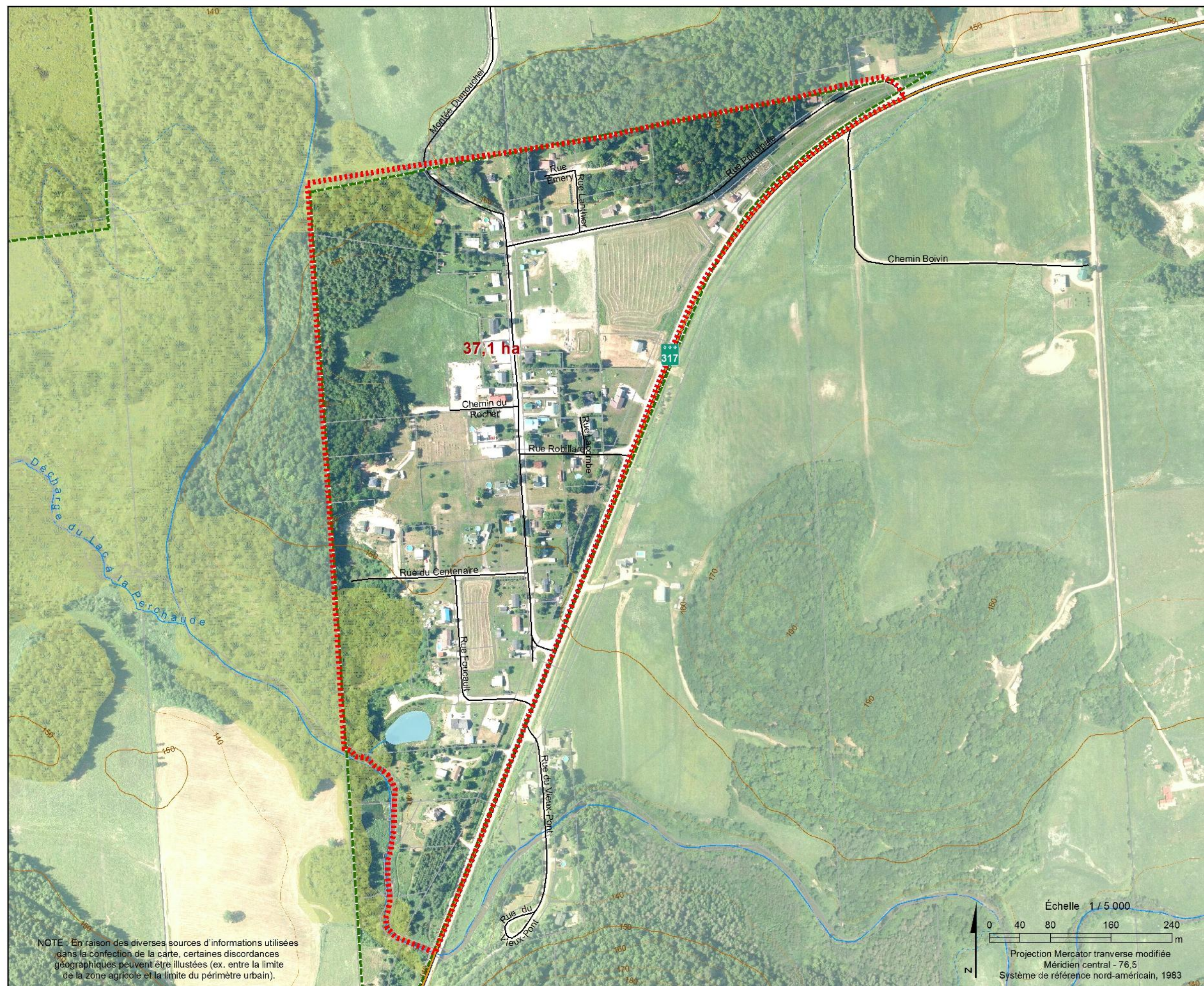
Décembre 2016



PÉRIMÈTRE URBAIN DE SAINT-SIXTE

LÉGENDE

-  Périimètre urbain
-  Cadastre
-  Zone agricole



NOTE : En raison des diverses sources d'informations utilisées dans la confection de la carte, certaines discordances géographiques peuvent être illustrées (ex. entre la limite de la zone agricole et la limite du périmètre urbain).

Pour connaître la source des informations géographiques illustrées veuillez consulter la section sur les références cartographiques.

Réalisation cartographique



L'Agence de traitement de
l'information numérique
de l'Outaouais

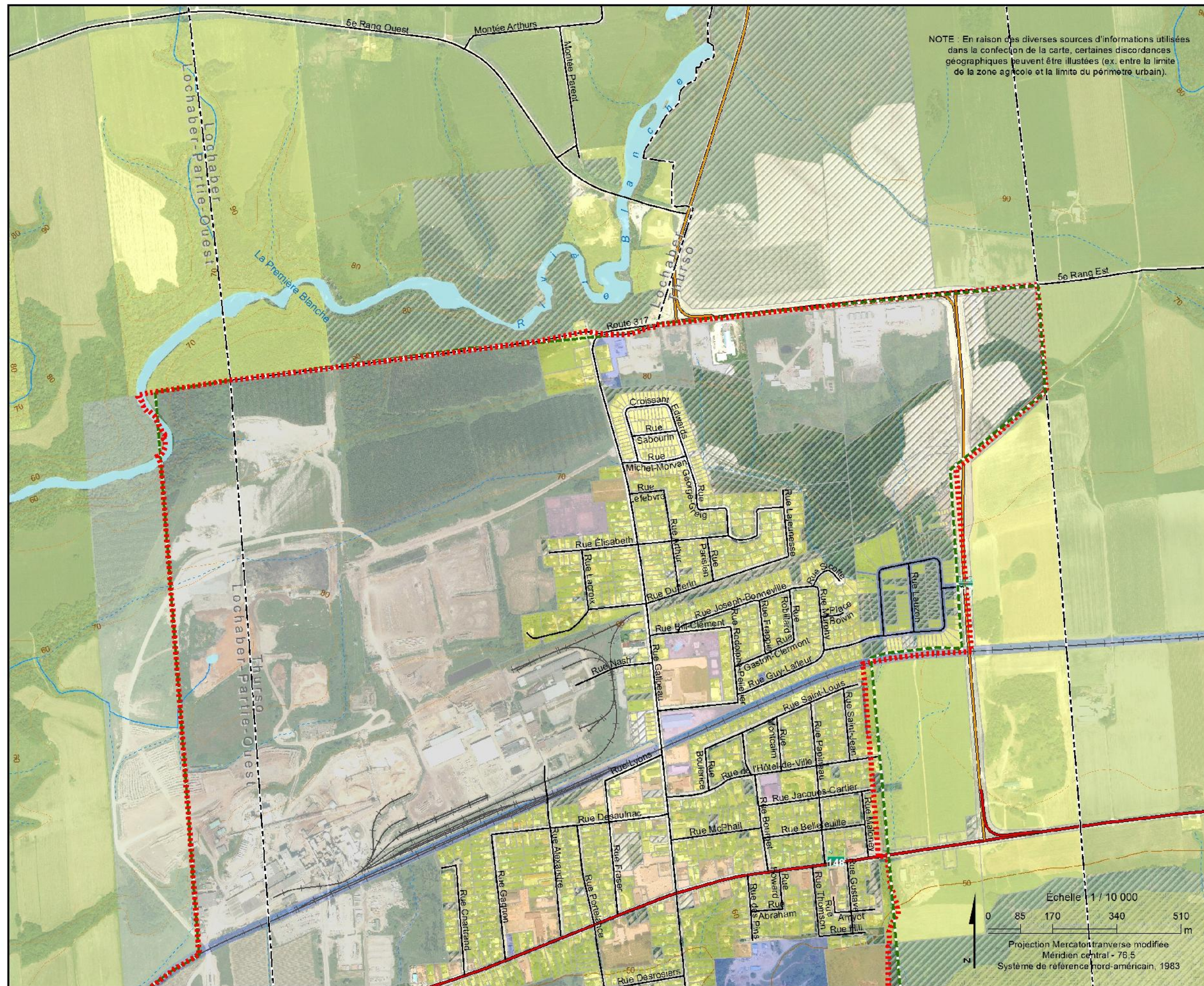
Décembre 2016

ANNEXE 9

Section cartographique

Périmètre d'urbanisation

Thurso



PÉRIMÈTRE URBAIN
DE **THURSO**
PARTIE NORD
DÉLIMITATION ANTÉRIEURE

- Limite municipale
- Périmètre urbain antérieur
- Cadastre
- Zone agricole
- Utilisation du sol
 - Résidentielle
 - Industrielle
 - Transports, communications et services publics
 - Commerciale et de services
 - Culturelle, récréative et de loisirs
 - Agricole
 - Espace de terrain non aménagé et non exploité



Octobre 2017

Carte 1

PÉRIMÈTRE URBAIN DE THURSO PARTIE SUD DÉLIMITATION ANTÉRIEURE

LÉGENDE

-  Limite municipale
-  PÉRIMÈTRE urbain antérieur
-  Cadastre
-  Zone agricole
- Utilisation du sol
 -  Résidentielle
 -  Industrielle
 -  Transports, communications et services publics
 -  Commerciale et de services
 -  Culturelle, récréative et de loisirs
 -  Agricole
 -  Espace de terrain non aménagé et non exploité

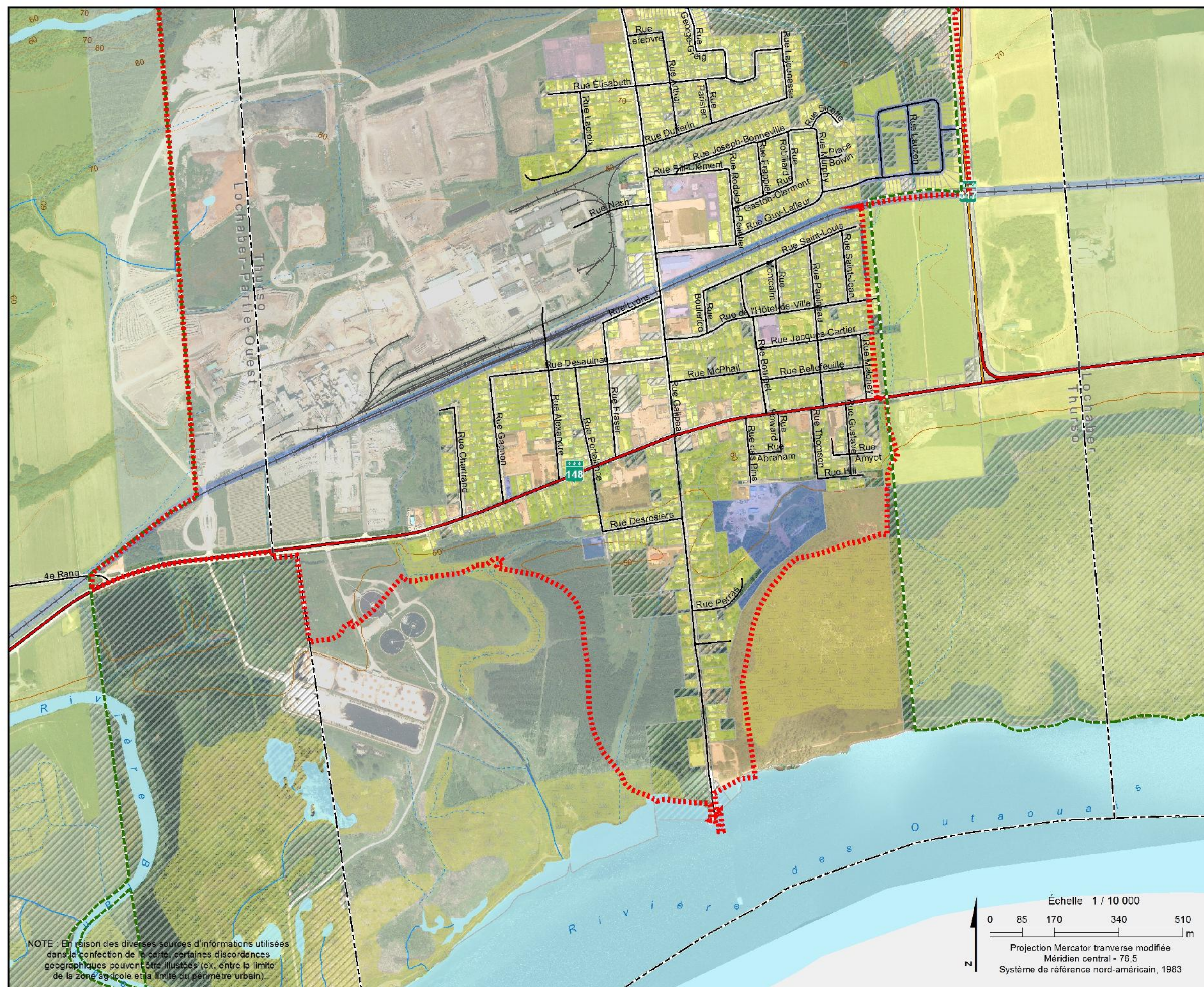
Pour connaître la source des informations géographiques illustrées veuillez consulter la section sur les références cartographiques.

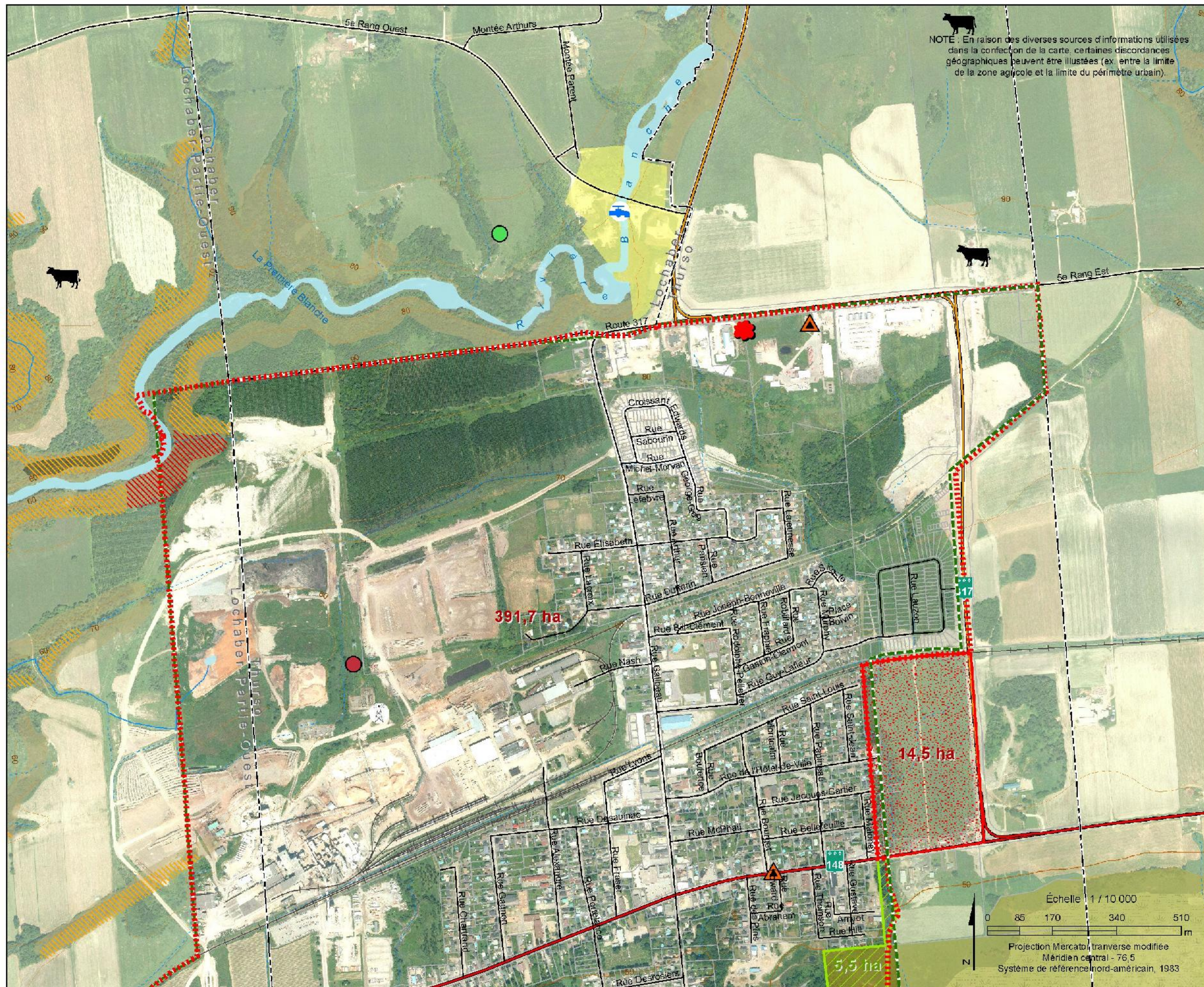
Réalisation cartographique



L'Agence de traitement de
l'information numérique
de l'Outaouais

Octobre 2017





PÉRIMÈTRE URBAIN
DE THURSO
PARTIE NORD
MODIFICATION

- Limite municipale
- Périmètre urbain antérieur
- Secteur visé en zone agricole pour l'agrandissement du périmètre urbain
- Ajustement du périmètre urbain (réduction)
- Cadastre
- Îlot déstructuré en zone agricole
- Zone agricole
- Prise d'eau
- Tour de télécommunication
- Établissement de production animale
- Terrain contaminé
- Risque technologique potentiel
- Autre protection environnementale
- Autre risque d'origine anthropique
- Parc national de Plaisance
- Zone de mouvement de terrain
- Risque élevé
- Risque moyen
- Pente
- Modérée (16% à 30%)
- Excessive (plus de 41%)

Pour connaître la source des informations géographiques illustrées
veuillez consulter la section sur les références cartographiques.

Réalisation cartographique



L'agence de traitement de l'information numérique de l'Outaouais

October 2017

PÉRIMÈTRE URBAIN DE THURSO PARTIE SUD MODIFICATION

LÉGENDE

-  Limite municipale
-  Périomètre urbain antérieur
-  Secteur visé en zone agricole pour l'agrandissement du périmètre urbain
-  Ajustement du périmètre urbain (réduction)
-  Cadastre
-  Zone agricole
-  Rejet des eaux usées traitées
-  Tour de télécommunication
-  Établissement de production animale
-  Terrain contaminé
-  Autre protection environnementale
-  Autre risque d'origine anthropique
-  Parc national de Plaisance
- Zone de mouvement de terrain**
 -  Risque élevé
 -  Risque moyen
- Pente**
 -  Modérée (16% à 30%)
 -  Excessive (plus de 41%)

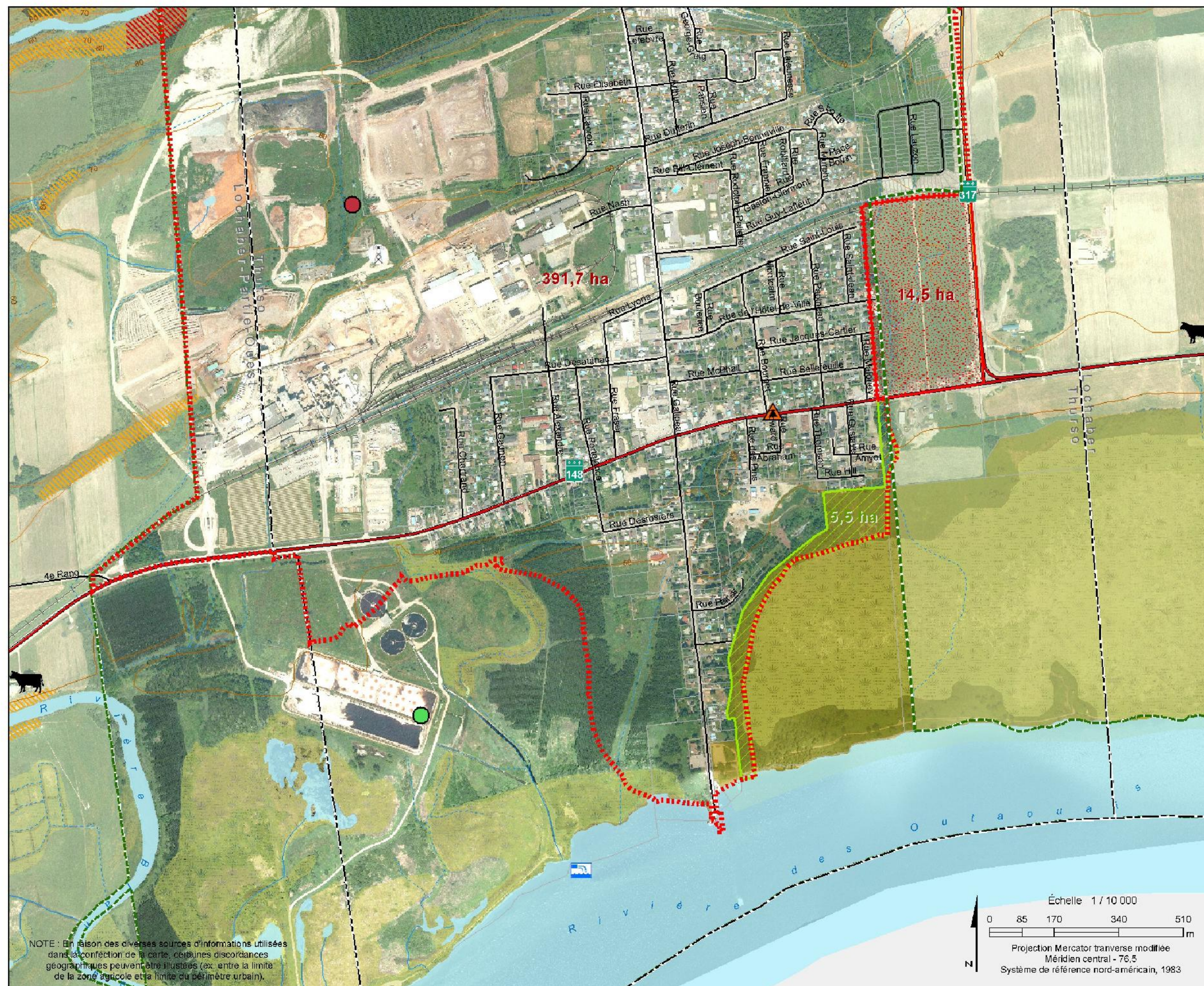
Pour connaître la source des informations géographiques illustrées veuillez consulter la section sur les références cartographiques.

Réalisation cartographique



L'Agence de traitement de
l'information numérique
de l'Outaouais

Octobre 2017



PÉRIMÈTRE URBAIN DE THURSO PARTIE NORD NOUVELLE DÉLIMITATION

LÉGENDE

-  Limite municipale
-  Nouveau périmètre urbain
-  Secteur visé en zone agricole pour l'agrandissement du périmètre urbain
-  Cadastre
-  Îlot déstructuré en zone agricole
-  Zone agricole
- Grande affectation du territoire différée
-  Industrielle régionale
- Grande affectation du territoire
-  Industrielle locale
-  Industrielle régionale

Pour connaître la source des informations géographiques illustrées veuillez consulter la section sur les références cartographiques.

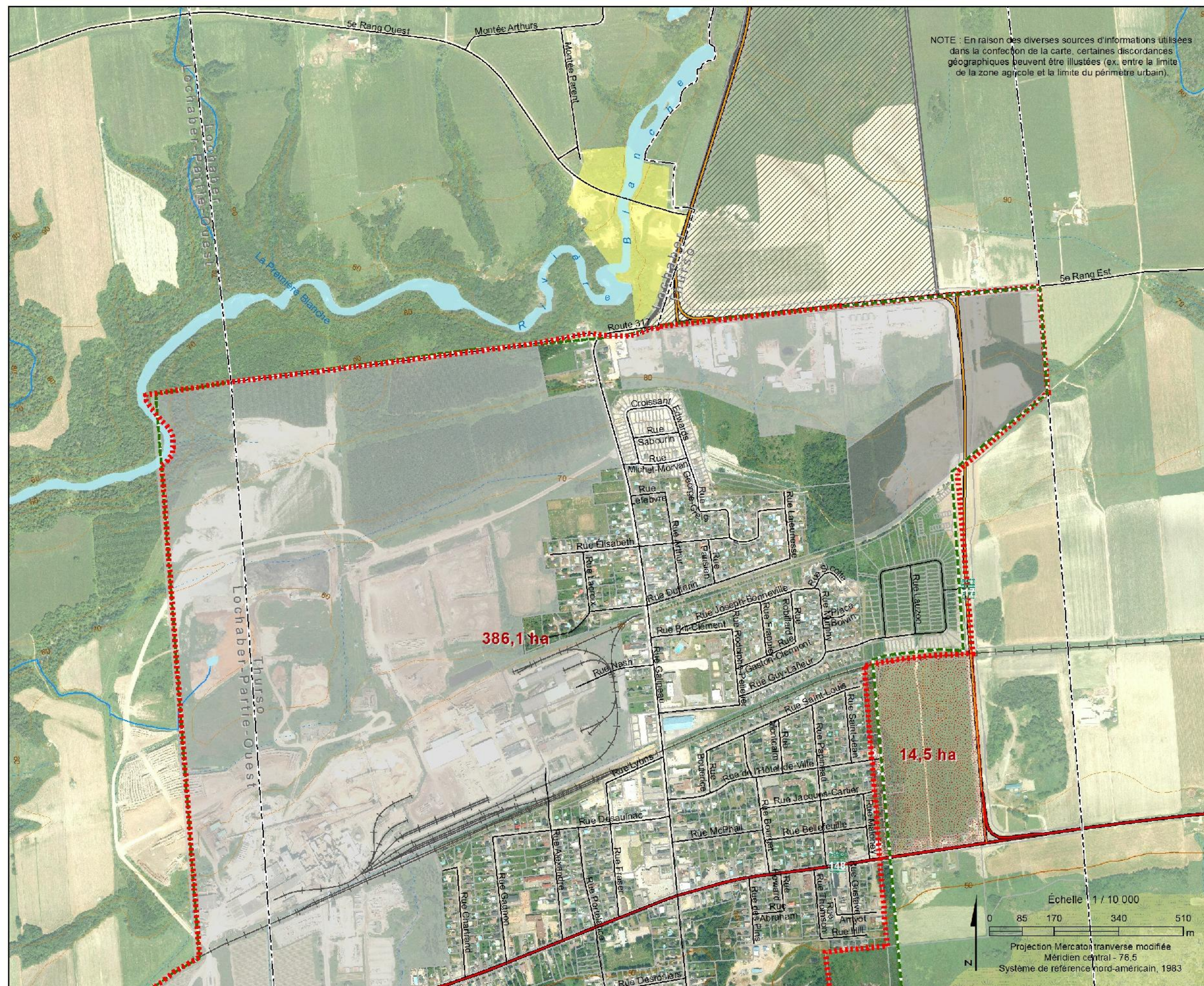
Réalisation cartographique



L'Agence de traitement de
l'information numérique
de l'Outaouais

Octobre 2017

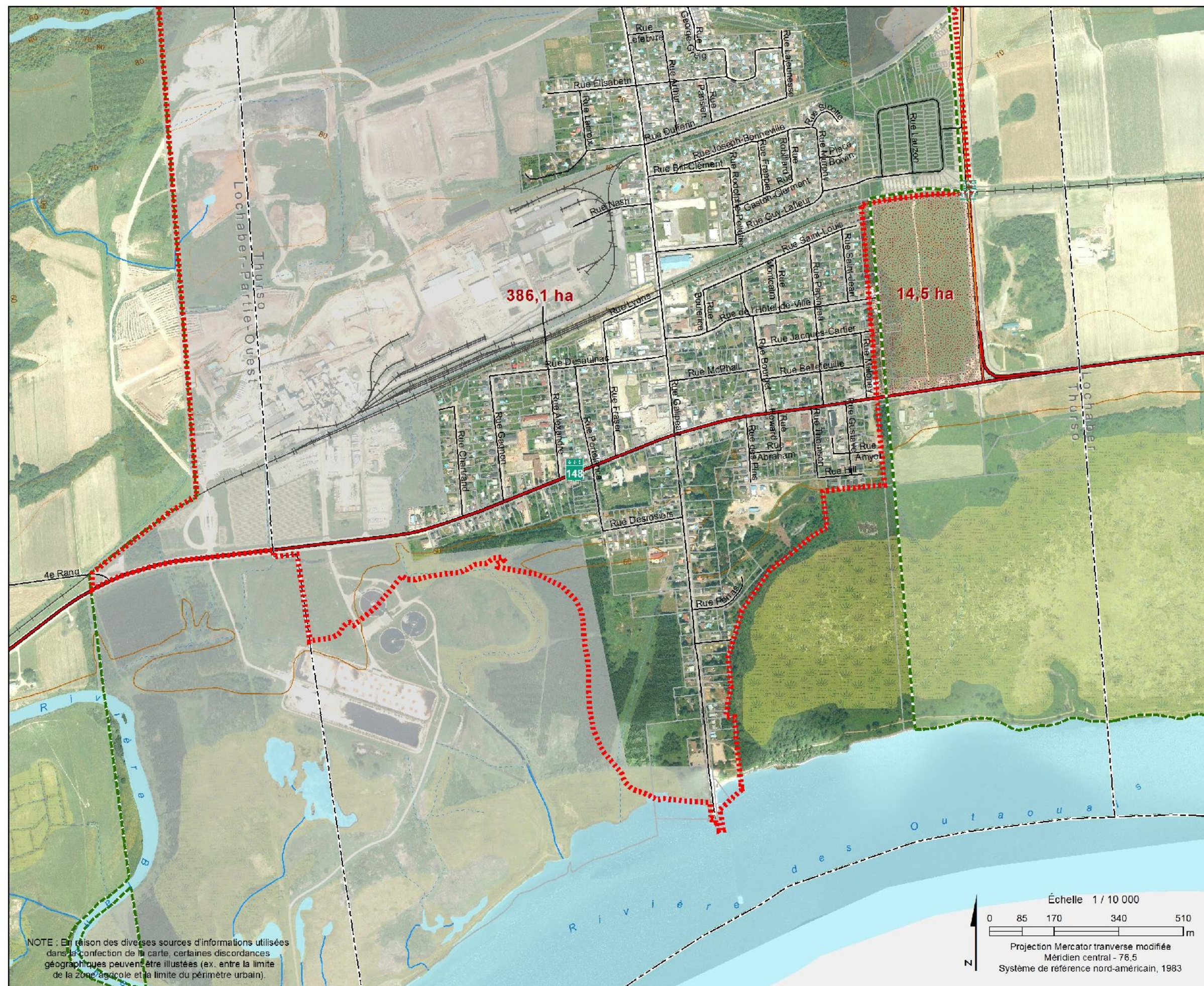
NOTE : En raison des diverses sources d'informations utilisées dans la confection de la carte, certaines discordances géographiques peuvent être illustrées (ex. entre la limite de la zone agricole et la limite du périmètre urbain).



PÉRIMÈTRE URBAIN DE THURSO PARTIE SUD NOUVELLE DÉLIMITATION

LÉGENDE

-  Limite municipale
-  Nouveau périmètre urbain
-  Secteur visé en zone agricole pour l'agrandissement du périmètre urbain
-  Cadastre
-  Zone agricole
- Grande affectation du territoire
 -  Industrielle locale
 -  Industrielle régionale



NOTE : En raison des diverses sources d'informations utilisées dans la confection de la carte, certaines discordances géographiques peuvent être illustrées (ex. entre la limite de la zone agricole et la limite du périmètre urbain).

Échelle 1 / 10 000
0 85 170 340 510 m
Projection Mercator transverse modifiée
Mér dien central - 76,5
Système de référence nord-américain, 1983

Pour connaître la source des informations géographiques illustrées veuillez consulter la section sur les références cartographiques.

Réalisation cartographique



L'Agence de traitement de
l'information numérique
de l'Outaouais

Octobre 2017

ANNEXE 9

Section cartographique

Périmètre d'urbanisation

Val-des-Bois

Carte 1

PÉRIMÈTRE URBAIN DE VAL-DES-BOIS PARTIE NORD DÉLIMITATION ANTÉRIEURE

LÉGENDE

-  Limite municipale
-  Périomètre urbain antérieur
-  Cadastre
- Utilisation du sol
 -  Résidentielle
 -  Transports, communications et services publics
 -  Commerciale et de services
 -  Culturelle, récréative et de loisirs
 -  Agricole
 -  Espace de terrain non aménagé et non exploité

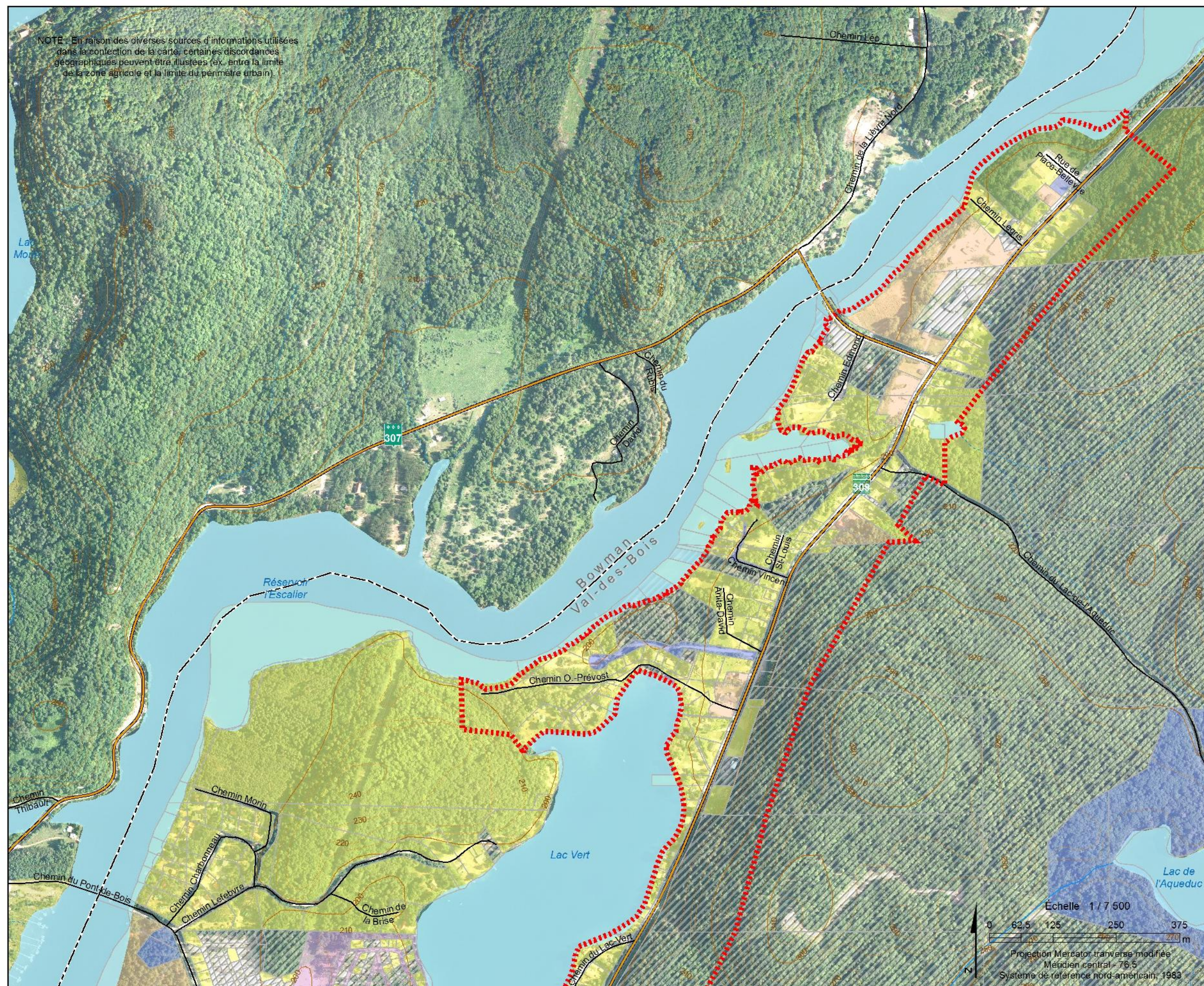
Pour connaître la source des informations géographiques illustrées veuillez consulter la section sur les références cartographiques.

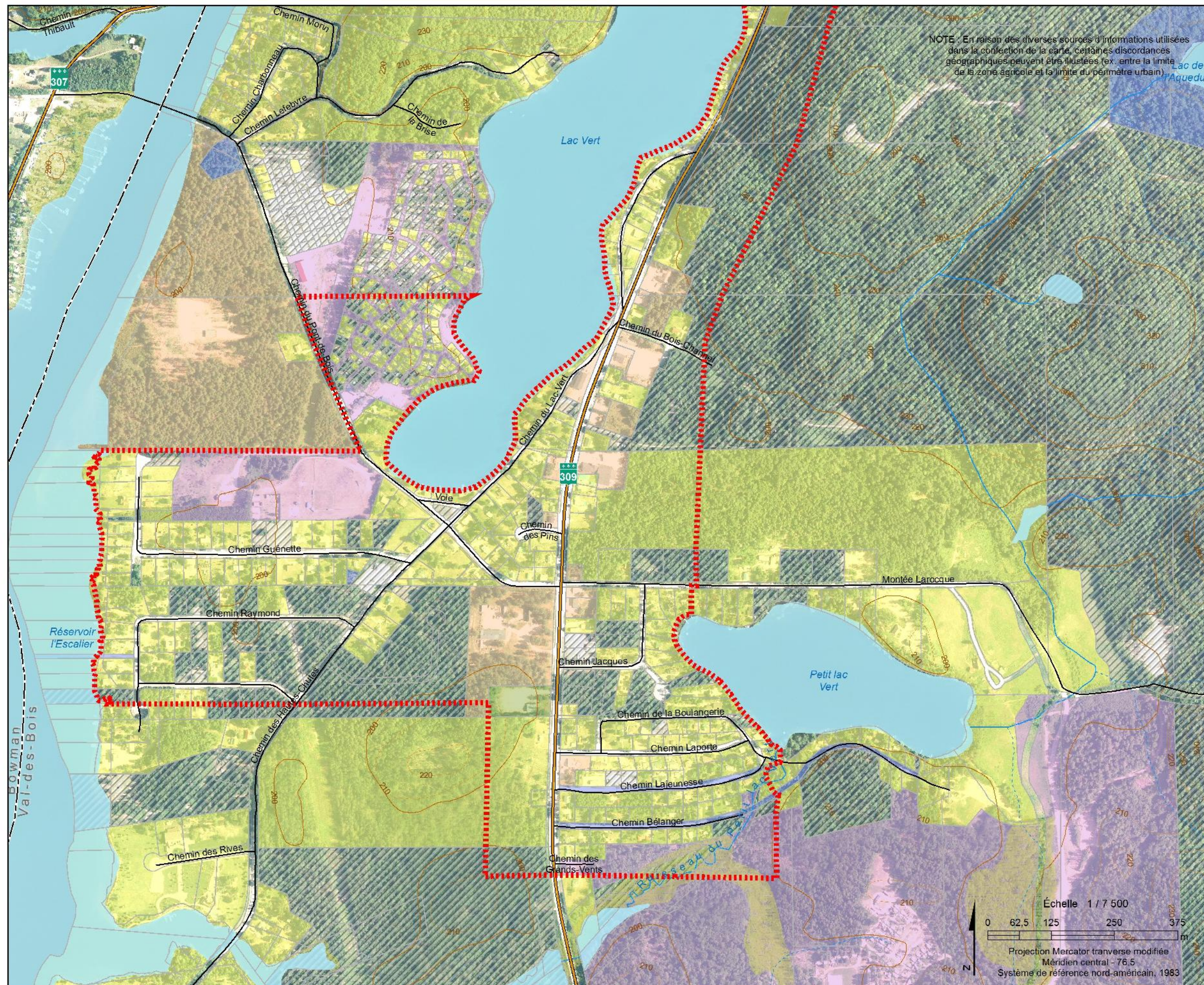
Réalisation cartographique



L'Agence de traitement de
l'information numérique
de l'Outaouais

Décembre 2016





PÉRIMÈTRE URBAIN
DE **VAL-DES-BOIS**
PARTIE SUD
DÉLIMITATION ANTÉRIEURE

- Limite municipale
- Périmètre urbain antérieur
- Cadastre
- Utilisation du sol
 - Résidentielle
 - Transports, communications et services publics
 - Commerciale et de services
 - Culturelle, récréative et de loisirs
 - Agricole
 - Espace de terrain non aménagé et non exploité

Réalisation cartographique



Décembre 2016

Carte 2

PÉRIMÈTRE URBAIN DE VAL-DES-BOIS PARTIE NORD MODIFICATION

LÉGENDE

-  Limite municipale
-  Périomètre urbain antérieur
-  Agrandissement du périmètre urbain
-  Réduction du périmètre urbain
-  Cadastre
-  Prise d'eau
-  Tour de télécommunication
-  Terrain contaminé
- Pente**
-  Modérée (16% à 30%)
-  Excessive (plus de 41%)

Pour connaître la source des informations géographiques illustrées
veuillez consulter la section sur les références cartographiques.

Réalisation cartographique



L'Agence de traitement de
l'information numérique
de l'Outaouais

Octobre 2017



Carte 2

PÉRIMÈTRE URBAIN DE VAL-DES-BOIS PARTIE SUD MODIFICATION

LÉGENDE

-  Limite municipale
 -  Périomètre urbain antérieur
 -  Agrandissement du périmètre urbain
 -  Réduction du périmètre urbain
 -  Cadastre
 -  Prise d'eau
- Pente
-  Modérée (16% à 30%)
 -  Forte (31% à 40%)
 -  Excessive (plus de 41%)

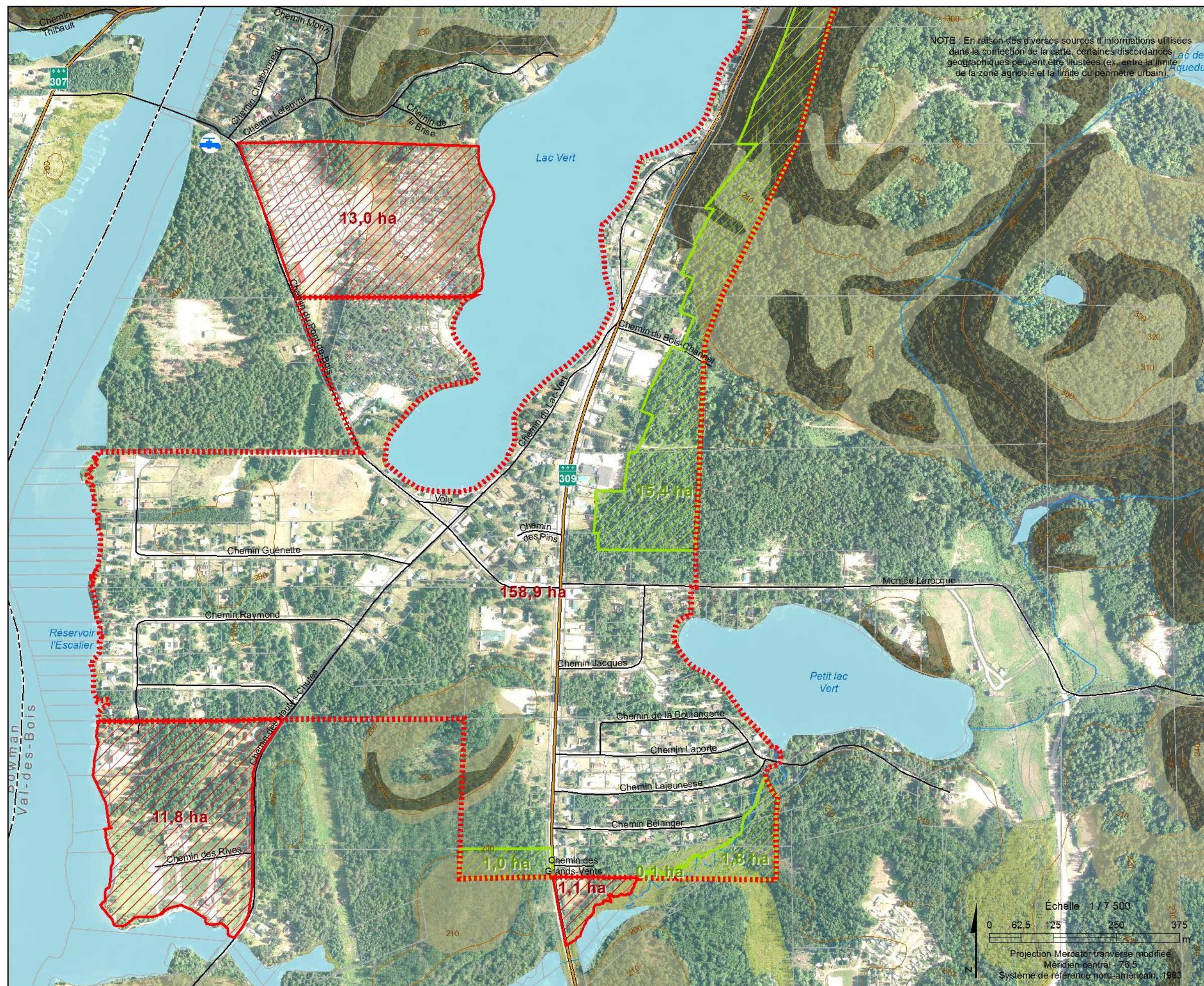
Pour connaître la source des informations géographiques illustrées
veuillez consulter la section sur les références cartographiques.

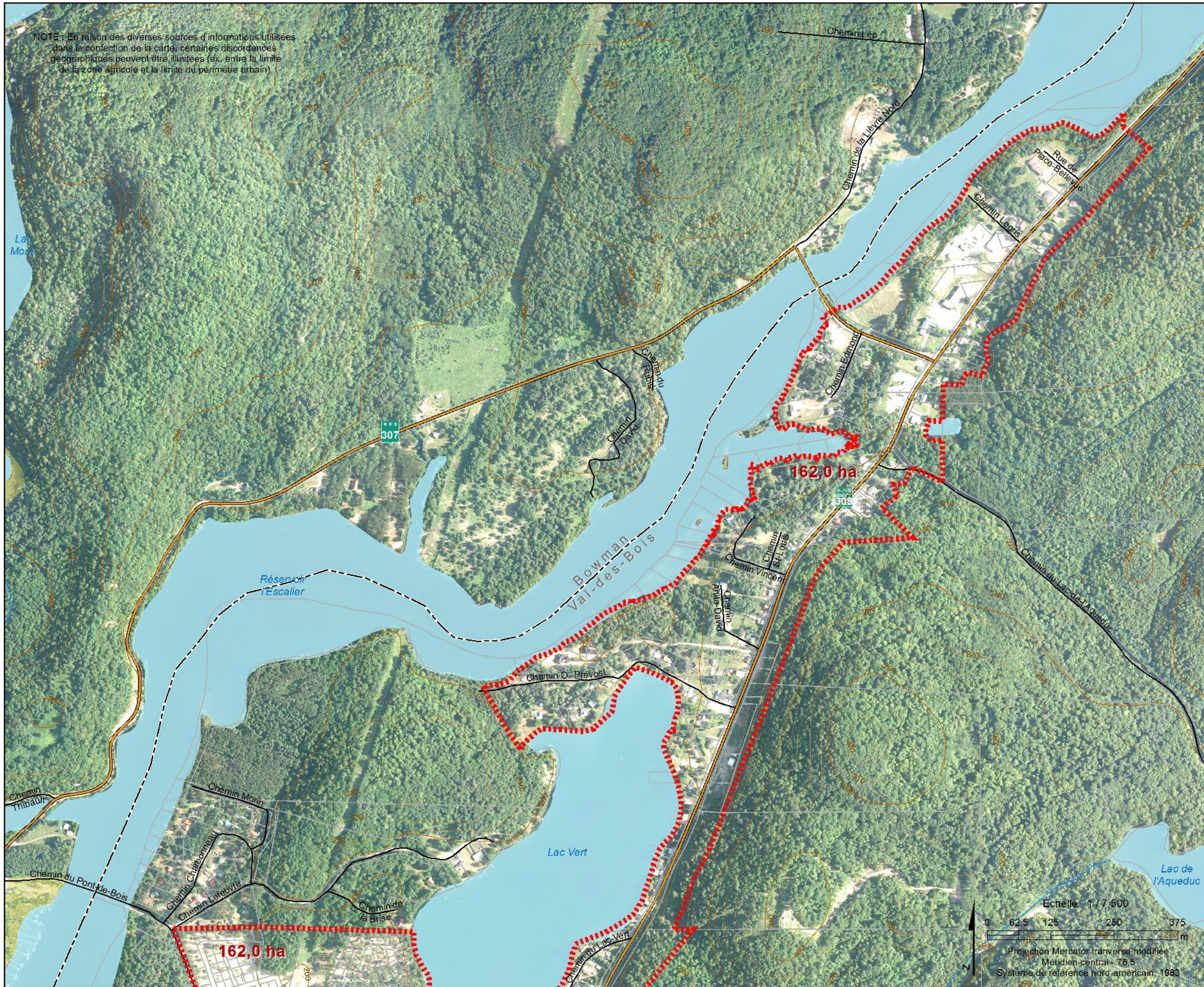
Réalisation cartographique



L'Agence de traitement de
l'information numérique
de l'Outaouais

Octobre 2017





PÉRIMÈTRE URBAIN
DE **VAL-DES-BOIS**
PARTIE NORD
NOUVELLE DÉLIMITATION

 Limite municipale
 Nouveau périmètre urbain
 Cadastre

Réalisation cartographique



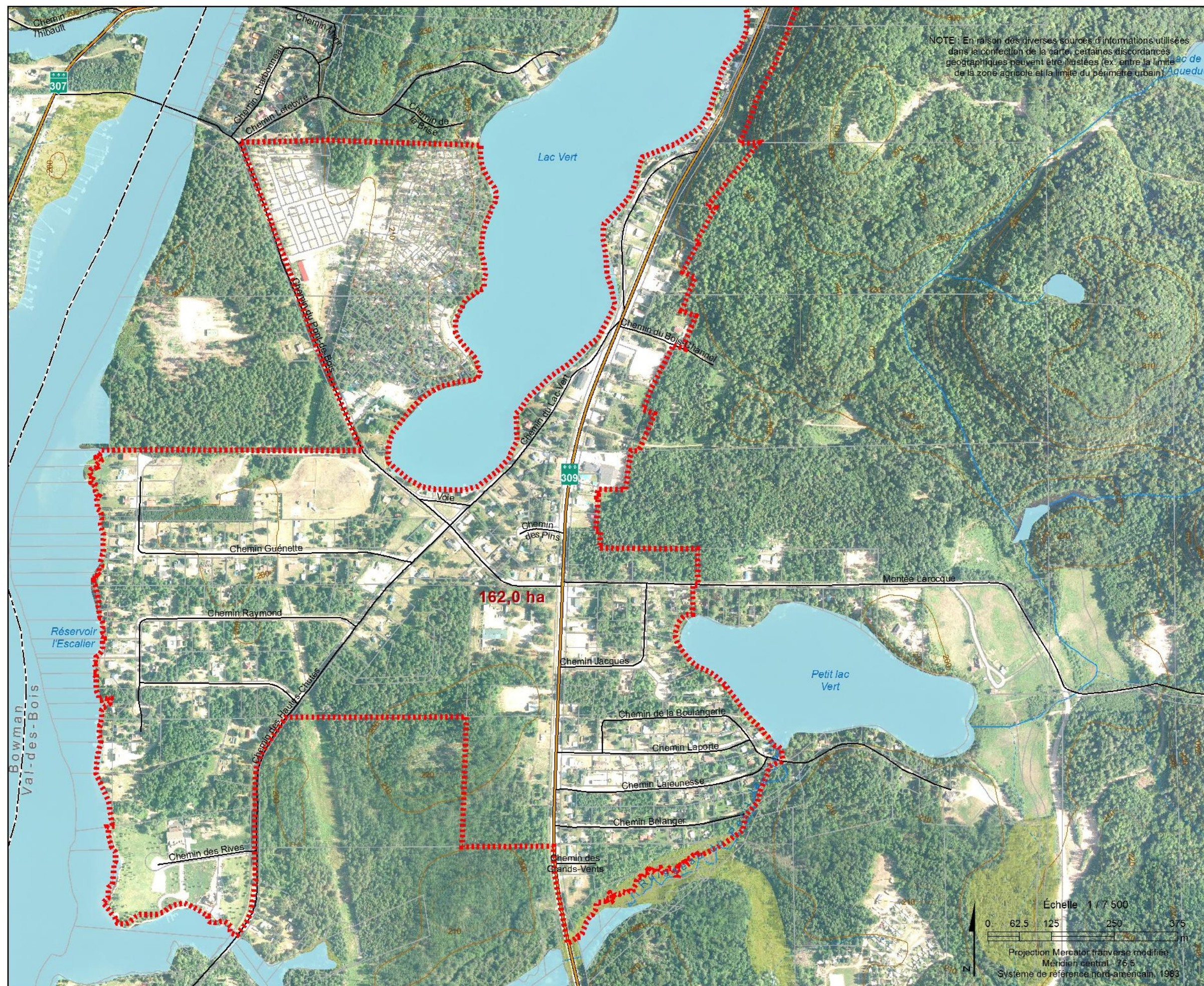
Octobre 2017

Carte 3

PÉRIMÈTRE URBAIN DE VAL-DES-BOIS PARTIE SUD NOUVELLE DÉLIMITATION

LÉGENDE

-  Limite municipale
-  Nouveau périmètre urbain
-  Cadastre



Pour connaître la source des informations géographiques illustrées veuillez consulter la section sur les références cartographiques.

Réalisation cartographique



L'Agence de traitement de
l'information numérique
de l'Outaouais

Octobre 2017

ANNEXE 9

Section cartographique

Périmètre d'urbanisation **Notre-Dame-de-la-Salette**

Carte 1

PÉRIMÈTRE URBAIN DE
NOTRE-DAME-DE-LA-SALETTE
UTILISATION DU SOL

LÉGENDE

 Périumètre urbain

 Cadastre

 Zone agricole

Utilisation du sol

 Résidentielle

 Transports, communications et services publiques

 Commerciale et de services

 Culturelle, récréative et de loisirs

 Agricole

 Territoire non exploité

NOTE : En raison des diverses sources d'informations utilisées dans la confection de la carte, certaines discordances géographiques peuvent être illustrées (ex. entre la limite de la zone agricole et la limite du périmètre urbain).

173,9 ha

Échelle 1 / 10 000

0 85 170 340 510
m

Projection Mercator transverse modifiée
Mér dien central - 76,5
Système de référence nord-américain, 1983

Pour connaître la source des informations géographiques illustrées veuillez consulter la section sur les références cartographiques.

PÉRIMÈTRE URBAIN DE NOTRE-DAME-DE-LA-SALETTE

LÉGENDE

-  Périumètre urbain
-  Cadastre
-  Zone agricole

Pour connaître la source des informations géographiques illustrées
veuillez consulter la section sur les références cartographiques.

