



RÉSUMÉ DU SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT RÉVISÉ (SAD) DE TROISIÈME GÉNÉRATION DE LA MRC DES COLLINES

Introduction :

Le 6 février 2020 marque l'entrée en vigueur du schéma d'aménagement et de développement révisé (SAD) de troisième génération de la MRC des Collines-de-l'Outaouais, soit le jour de la signification de l'avis de la ministre des Affaires municipales et de l'Habitation selon lequel ledit document respecte les orientations gouvernementales en matière d'aménagement du territoire. Ce nouveau SAD vise à assurer un aménagement de même qu'un développement territorial qui s'inscrit davantage en cohérence avec les enjeux de société d'aujourd'hui. Bien que constituant une obligation légale (*Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*), la révision du SAD est également motivée par les nombreux changements sociétaux et politiques survenus au cours des dernières années. Les acteurs municipaux de la MRC ont donc dû reconsidérer certains choix d'aménagement et de développement faits par le passé de manière à tenir compte de cette réalité.

Le SAD est le fruit d'une réflexion qui s'est échelonnée sur plusieurs années à laquelle se sont livrés divers intervenants du milieu et la population de la MRC. Le SAD aborde plusieurs aspects liés à l'aménagement et au développement durable de la MRC et met en perspective les enjeux que pose la planification territoriale de nos jours.

Le territoire de la MRC en bref :

La MRC des Collines se compose de sept (7) municipalités locales, soit Cantley, Chelsea, L'Ange-Gardien, La Pêche, Notre-Dame-de-la-Salette, Pontiac et Val-des-Monts. Elle compte une population de plus de 50 000 habitants et se caractérise par une forte croissance démographique depuis sa création. La plus grande partie de cette population se concentre dans la partie sud du territoire. La MRC s'étend sur un peu plus de 2 100 kilomètres carrés et se caractérise par une occupation relativement dynamique de son territoire. Les milieux ruraux et semi ruraux occupent une large part du territoire de la MRC et ceignent généralement les noyaux villageois des municipalités locales. La zone agricole couvre plus du tiers de la MRC alors qu'à lui seul, le parc de la Gatineau représente 17% de la superficie de cette dernière. Sur le plan économique, la MRC demeure particulièrement dépendante de l'agglomération urbaine d'Ottawa-Gatineau et de la présence de l'administration publique fédérale qui s'avère le principal pourvoyeur d'emplois de la région.

La MRC présente un relief varié constitué d'un agencement de montagnes de faible altitude, de nombreux lacs et de cours d'eau d'importance. En raison de ses attraits naturels, son territoire demeure un lieu de prédilection pour les adeptes de plein-air de la région d'Ottawa-Gatineau.

Enjeux d'aménagement et de développement territorial – Les grandes orientations :

Dans le cadre de l'élaboration du SAD, huit (8) enjeux associés à l'aménagement et au développement du territoire de la MRC ont été abordés, à savoir :

- la gestion de l'urbanisation;
- l'agriculture;
- le tourisme;
- l'environnement;
- le transport;
- l'industrie et le commerce;
- les services publics;
- la forêt.

La gestion de l'urbanisation :

Depuis déjà plusieurs années, la MRC connaît une croissance démographique soutenue qui s'est accompagnée d'une poussée de l'urbanisation du milieu rural d'où l'existence d'un phénomène de « rurbanisation » dans plusieurs localités. Ce développement a été marqué par une urbanisation diffuse sur le territoire et par la réalisation de projets domiciliaires de faible densité. Ainsi, l'essentiel du développement de la MRC repose sur la construction résidentielle unifamiliale. Le territoire rural constitue un lieu d'accueil pour les ménages en quête d'espaces naturels, de terrains de grande superficie, de quiétude et d'un milieu de vie permettant de tirer avantage à la fois de la campagne et de la ville. Pour ces motifs, la vaste majorité des résidences ont été implantées hors des noyaux villageois (périmètre d'urbanisation) des municipalités locales au cours des dernières années. À cet égard, la MRC souhaite assurer la reconnaissance des périmètres d'urbanisation à titre de pôles de services et de lieu de convergence des communautés locales. Le maintien et la rentabilité des équipements et infrastructures publics qui s'y concentrent impliquent la mise en place de mesures qui favoriseront une densité accrue des périmètres d'urbanisation et, de ce fait, une utilisation optimale de ceux-ci. Dans ce contexte, la MRC entend favoriser le développement des périmètres d'urbanisation en assurant un meilleur contrôle de l'étalement urbain à l'extérieur de ces derniers. Pour ce faire, le SAD énonce la grande orientation suivante :

Grande orientation :

« Consolider les périmètres d'urbanisation existants en favorisant le contrôle de l'expansion urbaine hors de ces derniers. »

L'agriculture :

La zone agricole de la MRC couvre 72 054 hectares représentant 35% de la superficie du territoire de cette dernière et recèle, encore aujourd'hui, un potentiel largement inexploité. Plus de 230 entreprises agricoles sont présentes sur le territoire de la MRC. L'activité agricole demeure fortement axée sur l'élevage bovin (50% des fermes). L'agriculture constitue un secteur économique névralgique pour la MRC. Dans ce contexte, les élus de la MRC des Collines ont manifesté le désir d'assurer la reconnaissance de la zone agricole comme base territoriale pour la pratique agricole en plus d'y favoriser une occupation dynamique axée sur le développement prioritaire de l'agriculture. De plus, ceux-ci conviennent de limiter l'insertion des usages non

agricoles en zone agricole de manière à assurer sa pérennité. La MRC retient donc la grande orientation suivante :

Grande orientation :

« Dans une perspective de développement durable, planifier l'aménagement et le développement du territoire agricole en accordant la priorité aux activités et exploitations agricoles dans le respect des particularités du milieu, de manière à favoriser le développement économique de la MRC des Collines-de-l'Outaouais et encourager l'agriculture biologique. »

Le tourisme :

La MRC jouit d'un environnement idyllique en raison de son cadre naturel exceptionnel qui se prête aisément à la pratique d'activités de plein air. Plusieurs atouts permettent d'appuyer son développement touristique : lacs et rivières, richesses fauniques et floristiques, vastes étendues forestières, présence du parc de la Gatineau et territoires récréatifs, beauté des paysages, etc. Qui plus est, la MRC est avantageusement localisée dû à sa proximité avec l'agglomération urbaine Ottawa-Gatineau. Le territoire de la MRC reste ainsi fortement prisé par les adeptes de plein-air de la région de la Capitale nationale. Cependant, la MRC est confrontée à un problème de rétention de la clientèle touristique qui, généralement, ne fréquente le territoire que sur de très courtes périodes (tout au plus une journée en général). L'un des principaux défis de la MRC consiste donc à favoriser l'élargissement de la clientèle par le développement d'une offre touristique permettant d'accroître la durée du séjour des visiteurs sur le territoire. De plus, une meilleure diffusion de l'offre touristique de la MRC s'avère également de mise.

Grande orientation :

« Accroître la fréquentation touristique du territoire de la MRC en offrant aux visiteurs une expérience de qualité mettant en valeur ses particularités naturelles et culturelles, ses installations sportives et de plein air. »

L'environnement :

En matière d'environnement, les principales préoccupations de la MRC portent sur la protection de la ressource hydrique, la préservation des sites d'intérêts écologiques, la gestion des matières résiduelles, le développement durable, les sites de contraintes naturelles et anthropiques de même que les changements climatiques. La MRC bénéficie d'un territoire naturel dont la richesse faunique et floristique est sans pareil. Les activités humaines peuvent cependant altérer de façon significative la qualité du milieu naturel (villégiature intensive, rejet des eaux usées dans l'environnement, pression exercée sur les rives et le littoral, perte de milieux humides, etc.). Dans ce contexte, les intentions de la MRC à l'égard de l'environnement se traduisent par la grande orientation suivante :

« Assurer la protection de l'environnement dans une perspective de développement durable. »

Le transport :

Le réseau routier de la MRC demeure relativement bien structuré même si celui-ci est principalement orienté dans l'axe nord-sud. Les routes jouent un rôle majeur dans l'organisation de l'espace et restent étroitement associées au développement socio-économique du territoire. Aussi, il importe d'assurer le maintien fonctionnel du réseau routier de manière à favoriser le déplacement efficace des biens et des personnes. Par ailleurs, l'augmentation du parc automobile et l'achalandage accru du réseau routier qui en résulte nuit à sa fluidité et à la sécurité de ses usagers. En conséquence, il convient de favoriser le développement des modes de transport alternatifs qui s'appuient sur le principe de la mobilité durable et active (transport en commun, vélo, marche, covoiturage). La grande orientation retenue à cette fin par la MRC se lit comme suit :

« Assurer une desserte efficiente en matière de transport dans la MRC. »

Les industries et les commerces :

La MRC compte très peu d'entreprises industrielles sur son territoire. Bien qu'il existe quelques industries éparses, aucune industrie de taille n'y est recensée. Puisque le développement de la MRC s'appuie largement sur le secteur résidentiel, peu d'effort ont été consentis par le passé afin de doter celle-ci d'une véritable structure industrielle. Il existe néanmoins une demande pour des espaces dédiés à l'activité industrielle légère et commerciale de type para-industriel. À ce titre, l'expansion du parc d'affaires de la municipalité de L'Ange-Gardien illustre parfaitement cette demande croissante pour les espaces industriels.

En matière commerciale, le pôle urbain Ottawa-Gatineau exerce un pouvoir d'attraction considérable auprès des résidents de la MRC. De ce fait, l'implantation d'entreprises commerciales sur le territoire de la MRC constitue un réel défi d'autant plus que la MRC ne compte aucun centre urbain d'importance susceptible de concurrencer celui de Gatineau ou d'Ottawa. Toutefois, les commerces à rayonnement local ou ceux tirant profit des attraits naturels de la MRC semblent s'avérer viables.

La grande orientation suivante concourt au développement de l'industrie et du commerce dans la MRC :

« Favoriser la création de pôles commerciaux et industriels attractifs sur le territoire de la MRC. »

Les services publics :

L'offre de services publics sur le territoire de la MRC reste principalement associée au domaine municipal, scolaire de même qu'au réseau de la santé et des services sociaux. L'évolution démographique de la MRC requiert qu'une réflexion sur les tendances prévisibles en matière de services publics soit envisagée. Au cours des dernières années, la population de la MRC a crû de 1000 personnes annuellement. Il importe donc que les organismes publics présents sur le territoire puissent apporter les ajustements requis afin de répondre adéquatement aux besoins grandissant de la population dans un contexte de forte croissance. Également, la MRC réclame auprès des gouvernements supérieurs sa juste part d'investissements considérant l'évolution démographique singulière de son territoire. La grande orientation suivante se veut l'expression des préoccupations de la MRC à cet effet:

« Favoriser le développement de services publics sur le territoire de la MRC de manière à répondre adéquatement aux besoins de la collectivité. »

La forêt :

Le territoire forestier de la MRC se répartit comme suit :

- Le parc de la Gatineau : 347,6 km² (17% du territoire);
- Les terres du domaine public provincial : 175.2 km² (7% du territoire);
- Les terres privées : 1 676,5 km² (76% du territoire).

La forêt est une ressource à la fois privée et publique. Les perceptions, les intentions et les attentes à son égard seront toujours la source de discussions ardues. Plus que jamais, la population se manifeste et s'implique lorsqu'il est question de ressources naturelles. La clé du succès d'une communication harmonieuse entre les gens intéressés par la forêt passe par des échanges réalisés dans le respect d'autrui et par une définition commune des termes utilisés. Pour éviter les démarches infructueuses, frustrantes et contreproductives, il est important que le milieu municipal assure un rôle de leader en cette matière.

Bien que l'économie de la MRC soit loin de reposer sur l'exploitation de ses ressources naturelles, il demeure essentiel que la mise en valeur de la forêt puisse se faire dans une perspective de développement durable, en accord avec les valeurs de la population qui réside sur le territoire. La grande orientation suivante s'inscrit dans cette optique :

« Tendre vers une utilisation rationnelle et harmonieuse de la ressource forestière. »

Les grandes affectation du territoire de la MRC

La détermination des grandes affectations du territoire dans le schéma d'aménagement et de développement indique formellement de quelles façons la MRC entend utiliser les parties du territoire. De cette manière, elle répond aux besoins de la collectivité, notamment en matière d'espaces résidentiels, commerciaux, industriels, récréatifs, agricoles et forestiers.

Le schéma d'aménagement et de développement identifie huit (8) grandes affectations du territoire de la MRC :

L'affectation urbaine :

Les périmètres d'urbanisation des municipalités de la MRC forment l'affectation urbaine. Celle-ci se caractérise par la multiplicité des fonctions qu'on y retrouve (résidentielle, commerciale, industrielle, institutionnelle, etc.) et par la densité plus élevée de l'occupation du sol par opposition au reste du territoire municipal. Les superficies comprises dans cette affectation sont exclusivement vouées au développement urbain. Ainsi, les activités jugées incompatibles avec celles normalement exercées en milieu urbanisé seront proscrites à l'intérieur de cette affectation. Par ailleurs, les équipements et infrastructures destinés à la collectivité devront être implantés prioritairement à l'intérieur de l'affectation urbaine (ex. hôtel de ville, bibliothèque, salle communautaire, aréna, réseau d'aqueduc et d'égout, etc.).

L'affectation industrielle :

Les aires d'affectation industrielle désignent les espaces voués au développement industriel et ayant une portée régionale. Par la détermination de ces aires, la MRC souhaite favoriser la création ou la consolidation de pôles industriels régionaux attractifs susceptibles de favoriser l'émergence de nouvelles entreprises sur le territoire. Sauf exception, les activités industrielles dites « contraignantes » nécessitant un isolement en raison de leurs incidences sur l'environnement et la qualité de vie du milieu ne pourront s'exercer qu'à l'intérieur de cette affectation, soit plus spécifiquement dans l'aire d'affectation industrielle de la municipalité de Pontiac. Également, les industries légères et les commerces compatibles à l'industrie y seront autorisés.

L'affectation multifonctionnelle :

La détermination des aires d'affectation multifonctionnelle a été rendue nécessaire dans l'objectif de reconnaître des concentrations résidentielles relativement denses, localisées hors des périmètres d'urbanisation des municipalités locales ainsi que les pôles de services secondaires. Cette affectation englobe des développements résidentiels existants et, dans certains cas, quelques usages commerciaux et institutionnels. L'implantation de nouveaux usages publics y sera interdite (sauf exception) alors que les commerces autorisés seront limités à ceux ayant un rayonnement local.

L'affectation agricole :

L'affectation agricole correspond à la zone agricole décrétée par la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*. Celle-ci se caractérise parfois par la présence de vaste ensemble de terres en culture ou encore par la prédominance des territoires agroforestiers. L'intensité et le dynamisme de la pratique agricole varient selon les secteurs de la zone agricole. À cet effet, la MRC divise l'affectation agricole en deux (2) types de secteurs, soit :

Les secteurs agricoles dynamiques :

Ces secteurs agricoles se caractérisent par la présence de vastes étendues en culture et par celle d'entreprises agricoles. Les terres sont généralement de bonne qualité pour les productions agricoles. La MRC entend y favoriser prioritairement la pratique de l'agriculture et limitera l'implantation d'usages résidentiels à ceux associés à la pratique agricole (ex. résidence du producteur agricole).

Les secteurs agricoles viables :

Dans les secteurs agricoles viables, le dynamisme et le potentiel des sols demeurent moindres. La culture du sol y est pratiquée sur de plus faibles superficies en comparaison aux secteurs agricoles dynamiques. Ces secteurs agricoles se caractérisent par la présence de vastes territoires agroforestiers et de friches agricoles, signe de l'abandon de l'activité sur certaines terres. On note la présence de résidences éparses ou s'inscrivant en continuité sur le réseau routier supérieur. Bien que la MRC entende favoriser le développement prioritaire de l'agriculture à l'intérieur des secteurs viables, l'activité résidentielle pourra y être permise dans la mesure où elle n'a pas pour effet de déstructurer la zone agricole.

L'affectation rurale :

La mise en place de l'affectation rurale vise le côtoiement et la reconnaissance d'activités multiples qui s'y exercent : résidentielle, forestière, agricole, villégiature, etc. Aussi, ces activités continueront à être autorisées dans cette affectation. Toutefois, de manière à assurer un meilleur contrôle de l'étalement urbain, les activités résidentielles seront soumises à certaines restrictions. Ainsi, l'implantation de résidences sera autorisée uniquement en bordure des chemins existants ou identifiés sur un projet de lotissement approuvé par la municipalité avant l'entrée en vigueur du schéma d'aménagement et de développement révisé. Toutefois, la MRC autorisera l'ouverture de nouveaux chemins à des fins de développement résidentiel dans certains secteurs de l'affectation rurale (zones de consolidation rurale).

L'affectation récréotouristique :

Cette affectation couvre les sites régionaux à vocation récréotouristique généralement dotés d'équipements de support majeurs. Les centres de ski, de villégiature commerciale, et autres territoires dédiés à la récréation en plein air forment cette affectation. À titre d'exemple, citons le Mont Cascades, les centres de ski Edelweiss et Vorlage, Aventure Laflèche, Lac D'Argile, etc. La MRC entend favoriser le maintien d'un cadre propice à la mise en valeur et au développement des territoires récréotouristiques régionaux, notamment en y proscrivant les activités susceptibles d'engendrer des impacts négatifs sur ceux-ci.

L'affectation parc :

L'affectation parc correspond essentiellement aux limites du parc de la Gatineau et à celles d'une partie du territoire visé par le projet du parc du Sault-des-Chats. Ces territoires sont à la fois voués à la conservation et à la récréation. Conséquemment, les activités incompatibles à cette vocation y seront généralement interdites. Les paysages naturels et culturels seront maintenus et valorisés à l'intérieur de l'affectation parc. Les activités résidentielles pourront s'exercer sur les terres de tenure privée situées dans cette affectation.

L'affectation forestière :

L'affectation forestière reste peu ou pas développée et ne comporte qu'une très faible portion de réseau de routes municipales. Cette affectation, où la forêt y est dominante, regroupe principalement les terres du domaine public et plusieurs lots privés. Par l'identification de l'affectation forestière, la MRC désire reconnaître la vocation première de celle-ci, à savoir la mise en valeur des ressources du milieu forestier. C'est pourquoi, les activités liées au prélèvement de la matière ligneuse et aux travaux d'aménagement forestier seront prioritaires à l'intérieur de cette affectation. D'autres usages pourront s'y exercer dont la villégiature commerciale et communautaire ainsi que la récréation en milieu forestier. Également, les résidences y seront permises dans le respect de certaines conditions.

Le document complémentaire – Dispositions normatives

Le document complémentaire vise à préciser certains moyens de réalisation, quant aux volontés d'aménagement exprimées dans le schéma d'aménagement et de développement révisé. Il permet à la MRC d'assurer une cohérence et une harmonisation des règlements d'urbanisme des municipalités locales à l'échelle de son territoire. Ce document comporte des dispositions

normatives qui devront faire l'objet d'une intégration à l'intérieur de la réglementation municipale. Le cadre règlementaire du document complémentaire vise notamment :

- les normes minimales de lotissement;
- les mesures de protection des rives et du littoral des lacs et cours d'eau;
- les dispositions portant sur les zones de contraintes naturelles (ex. zones inondables et de glissement de terrain) et anthropiques (carrières, sablières, site d'élimination des déchets, etc.);
- la protection des sites d'intérêt historique et écologique;
- normes sur les chemins;
- implantation des maisons mobiles;
- tours de télécommunication;
- dispositions applicables aux activités agricoles.

NOTE : Il vous est possible de consulter le schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC via le lien suivant :

<https://www.mrcdescollinesdeloutaouais.qc.ca/upload/userfiles/files/Schema%20d'amenagement%20et%20de%20developpement%20revisé%20-%20Deuxieme%20remplacement.pdf>