



# PORTRAIT-DIAGNOSTIC DE LA MUNICIPALITÉ DE CANTLEY

REFONTE DU PLAN ET DES RÈGLEMENTS D'URBANISME

Version finale

Avril 2021

## CRÉDITS

### **Municipalité de Cantley**

Membres du comité de suivi :

Patrick Lessard, Directeur du Service de l'urbanisme, de l'environnement et du développement économique,  
Roberto Caron, Urbaniste principal et adjoint à la direction,  
Melissa Galipeau, Chef du service de l'urbanisme et de l'environnement

### **Brodeur Frenette**

Stéphane Doré, Chargé de projet - Urbaniste  
Marc-Olivier Deschamps, urbaniste et économiste  
François Letard, Conseiller en urbanisme

Avril 2021

## TABLE DES MATIÈRES

<b>1</b>	<b>DÉMARCHE DE RÉVISION DU PLAN D'URBANISME.....</b>	<b>5</b>
1.1	Contexte de révision du plan d'urbanisme.....	5
1.2	Structure du plan d'urbanisme.....	6
<b>2</b>	<b>PORTRAIT DU TERRITOIRE .....</b>	<b>7</b>
2.1	Portrait sommaire du milieu .....	7
2.2	Portrait sociodémographique .....	9
2.3	Répartition de la population selon les âges .....	12
2.4	Tendances du marché immobilier .....	14
2.5	Dynamique de l'urbanisation.....	18
2.6	Diagnostic commercial .....	21
2.7	Étude spécifique de la valeur écologique.....	22
2.8	Inventaire des bâtiments patrimoniaux d'intérêt exceptionnel .....	22
<b>3</b>	<b>LES COMPOSANTES NATURELLES ET ANTHROPIQUES.....</b>	<b>26</b>
3.1	Les composantes naturelles.....	26
3.2	Les composantes anthropiques .....	28
<b>4</b>	<b>LES COMPOSANTES STRUCTURANTES .....</b>	<b>30</b>
<b>5</b>	<b>FORCES ET FAIBLESSES DU TERRITOIRE .....</b>	<b>33</b>
5.1	État de la situation actuelle (Où en sommes-nous?).....	33
5.2	La situation souhaitée (Où voulons-nous aller?).....	43
5.3	Interventions à privilégier (Comment y parvenir?).....	45

## LISTE DES TABLEAUX

Tableau 1 - Part de la population de la MRC des Collines-de-l'Outaouais localisée à Cantley, 2011-2016 .....	9
Tableau 2 - Projection de la population, MRC des Collines-de-l'Outaouais, RMR de Gatineau et Municipalité de Cantley, 2021 à 2036 .....	10
Tableau 3 - Constitution des ménages à Cantley .....	11
Tableau 4 - Richesse foncière uniformisée .....	14
Tableau 5 - Inventaire des résidences selon le type .....	14
Tableau 6 - Nombre de permis de construction délivrés de 2016 à 2020 par type de bâtiment.....	15
Tableau 7 - Potentiel de développement dans le périmètre d'urbanisation .....	19
Tableau 8 - Fuites commerciales sur le territoire de Cantley.....	21
Tableau 9 - Inventaire des sites d'intérêts sur le territoire de la Municipalité de Cantley .....	23
Tableau 10 - Bilan de l'analyse F.F.O.M. ....	42
Tableau 11 - Thématiques et enjeux associés de la vision stratégique 2041.....	44

## LISTE DES FIGURES

Figure 1 - Évolution du poids démographique de la Municipalité de Cantley au sein de la MRC des Collines-de-l'Outaouais, 2001-2016.....	9
Figure 2 - Évolution et projection du nombre de ménages à Cantley .....	10
Figure 3 - Répartition de la population selon les différentes classes d'âges à Cantley.....	12
Figure 4 - Diagramme du niveau de scolarité, 2016, Municipalité de Cantley .....	12
Figure 5 - Diagramme du revenu annuel des particuliers, 2015, Municipalité de Cantley.....	13
Figure 6 - Part du mode de tenure des logements à Cantley.....	15
Figure 7 - Évolution du nombre de permis de construction délivrés entre 2016 et 2020 à Cantley .....	16
Figure 8 - Évolution du nombre de bâtiment par typologie depuis 2016 à Cantley .....	16

## LISTE DES PLANS

Plan 1 - Territoire de la Municipalité de Cantley .....	8
Plan 2 - Potentiel de développement à l'intérieur du périmètre d'urbanisation de Cantley .....	20
Plan 3 - Bâtiments et sites d'intérêt de Cantley .....	25
Plan 4 - Composantes naturelles du territoire de Cantley.....	27
Plan 5 - Composantes anthropiques du territoire de Cantley.....	29
Plan 6 - Composantes structurantes du territoire de Cantley .....	32

# 1 DÉMARCHE DE RÉVISION DU PLAN D'URBANISME

## 1.1 CONTEXTE DE RÉVISION DU PLAN D'URBANISME

L'entrée en vigueur du plan d'urbanisme révisé en 2005 a permis de contribuer à définir la structure actuelle du territoire de la Municipalité de Cantley. Le Conseil municipal de Cantley avait alors adopté plusieurs principes qui ont permis de guider l'ensemble des interventions municipales en matière d'aménagement de son territoire.

Le plan d'urbanisme est un outil essentiel de planification du territoire, il en est la pierre angulaire. Chaque municipalité québécoise doit se doter d'un plan d'urbanisme en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, (L.R.Q., ch. A-19), laquelle prescrit également son contenu obligatoire. Cette planification, qui vise l'aménagement de l'ensemble du territoire, est mise en œuvre par diverses actions, notamment via les règlements d'urbanisme (zonage, lotissement, etc.), les règlements municipaux, ainsi que les politiques et interventions municipales.

En 2020, la Municipalité de Cantley a amorcé la refonte complète de ses règlements d'urbanisme, en commençant par son plan d'urbanisme. Cette démarche vise à adopter une vision cohérente d'aménagement du territoire en regard des enjeux et défis naturels et anthropiques auxquels est confrontée la Municipalité.

Cet exercice coïncide avec l'entrée en vigueur du Schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC des Collines-de-l'Outaouais, entré en vigueur le 6 février 2020. Ce dernier oblige toutes les municipalités présentes sur son territoire à s'y conformer. Une mise à jour de ces documents devenait donc souhaitable afin d'actualiser les outils réglementaires et les différents moyens d'action, tout en créant une vision commune propre pour l'ensemble du territoire, et ce, dans une perspective temporelle d'une dizaine d'années.

Cette révision doit actualiser l'urbanisme municipal afin qu'il tienne compte de l'évolution territoriale récente et, surtout, qu'il corresponde parfaitement aux nouvelles priorités et aux objectifs d'aménagement de la communauté.

En outre, il est plus que souhaitable que cette opération de révision actualise le contenu des documents de planification, afin qu'ils tiennent compte de l'évolution territoriale récente et, surtout, qu'ils correspondent le mieux possible aux défis environnementaux, sociétaux et économiques auxquels il est nécessaire de trouver des réponses.

## 1.2 STRUCTURE DU PLAN D'URBANISME

Afin de refléter les particularités du territoire de Cantley et de proposer des orientations d'aménagement répondant aux attentes citoyennes, le plan d'urbanisme aura une approche axée sur une analyse territoriale et sociodémographique ainsi que de la concertation des acteurs intéressés par cet exercice de planification.

En l'occurrence, les grandes étapes de production du plan d'urbanisme seront :

- L'élaboration d'un portrait du territoire : analyse des données socio-démographiques les plus récentes et caractérisation des paysages et éléments naturels distinctifs, analyse des fonctions urbaines et rurales et de l'occupation générale du territoire, analyse de l'environnement et des systèmes écologiques, analyse des sites d'intérêts et bâtiments historiques ;
- L'élaboration d'une vision de l'aménagement du territoire, d'orientations d'aménagement et d'un plan d'action exhaustif;
- La concertation de la population, du conseil municipal, du comité consultatif d'urbanisme (CCU) et des services municipaux.

Le texte du plan d'urbanisme sera divisé en trois grands chapitres :

Le chapitre 1, intitulé « Portrait du territoire », décrira et analysera succinctement le territoire de la municipalité et dressera le bilan des principales caractéristiques de Cantley.

Le chapitre 2, intitulé « Vision et orientations du territoire », énoncera la vision, les orientations d'aménagement à poursuivre, les objectifs d'aménagement à atteindre et les moyens de mise en œuvre ciblés pour y parvenir selon les grandes thématiques identifiées.

Le chapitre 3, intitulé « Scénario d'aménagement », présentera le découpage du territoire en type de milieux selon ses caractéristiques propres et les critères, objectifs et cibles d'aménagement pour chacun d'entre eux.

Ces textes seront accompagnés de cartes thématiques qui localisent certaines propositions d'aménagement et plusieurs particularités du territoire municipal.

## 2 PORTRAIT DU TERRITOIRE

### 2.1 PORTRAIT SOMMAIRE DU MILIEU

La Municipalité de Cantley est située dans la région administrative de l'Outaouais et fait partie intégrante du territoire de la MRC des Collines-de-l'Outaouais, au même titre que les municipalités suivantes : Pontiac, La Pêche, Chelsea, Val-des-Monts, Notre-Dame-de-la-Salette et l'Ange-Gardien. Les municipalités voisines sont, au nord, la Municipalité de La Pêche, à l'est, Val-des-Monts, au sud, la Ville de Gatineau et, à l'ouest, la Municipalité de Chelsea.

La municipalité de Cantley couvre une superficie de 134 km<sup>2</sup> et est accessible via l'autoroute de l'Outaouais (A-50), la route 307. Le territoire est bordé à l'ouest par la rivière Gatineau, situé aux confins du versant sud du Bouclier canadien et jouxtant la plaine nord de la rivière des Outaouais. Le développement de Cantley est fortement associé à celui de l'agglomération urbaine de Gatineau-Ottawa, dont le cœur est à 15 kilomètres au sud de Cantley.

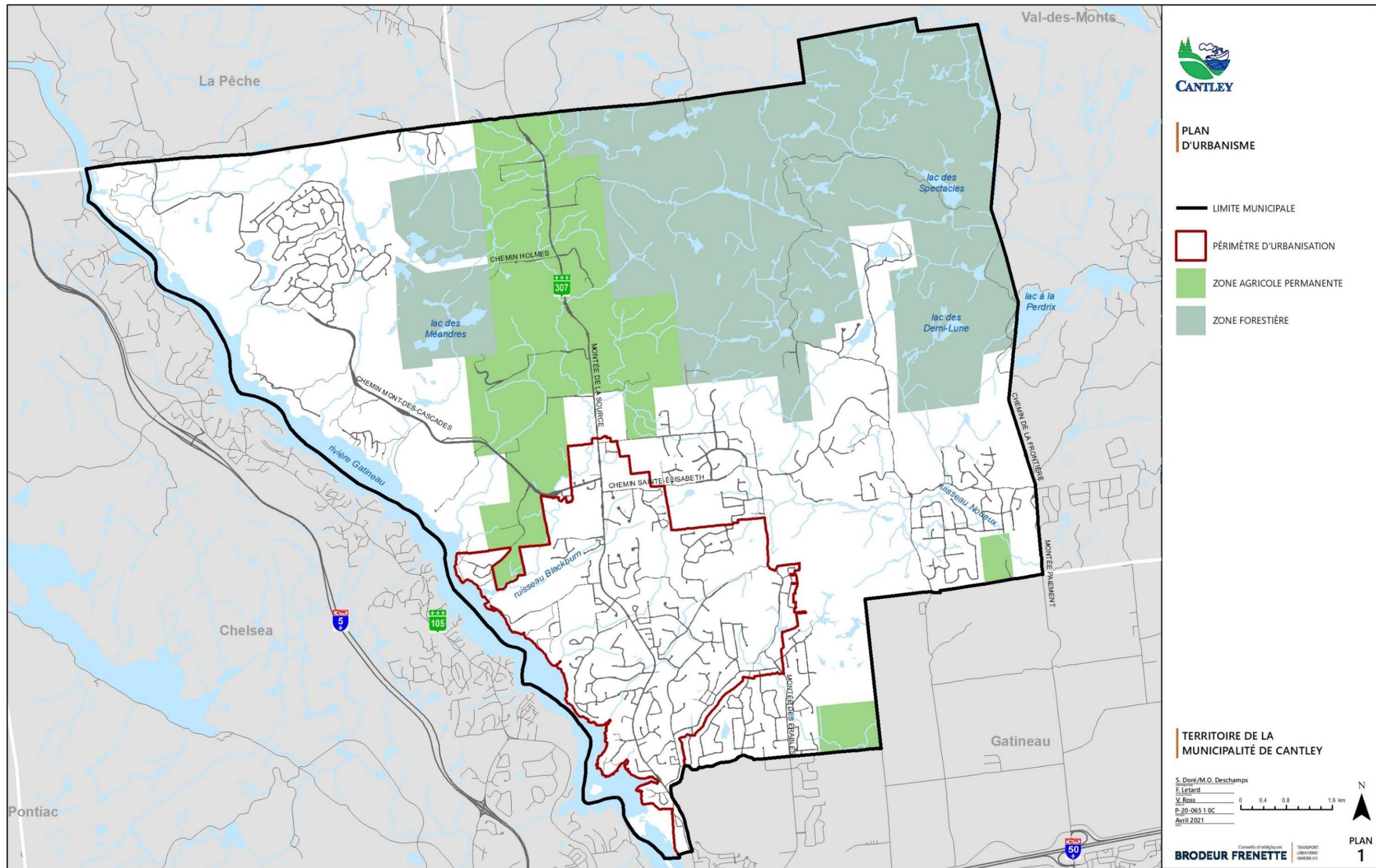
Le relief de Cantley est composé de collines boisées et de cuvettes. Les cuvettes déboisées, particulièrement celles le long de la montée de la Source (route 307), au nord du chemin Ste-Élisabeth, lui donnent son caractère agricole. La topographie est plus accentuée dans la partie nord que dans la partie sud.

Le réseau hydrographique de la municipalité est tributaire de la rivière Gatineau et du ruisseau Blackburn, tous deux situés à l'ouest de la montée de la Source, drainant les cuvettes agricoles et quelques lacs. D'autre part, le ruisseau Noueux (Knotty) draine une grande partie de l'est du territoire et fait partie du bassin versant de la rivière La Blanche. La rivière Gatineau a été un élément important dans le développement de l'industrie forestière de la Vallée de la Gatineau, mais, depuis l'arrêt du flottage du bois en 1991, elle est devenue un atout majeur pour le développement récréotouristique de la région.

Historiquement, l'exode rural observée en même temps que le développement économique d'Ottawa et Gatineau a favorisé l'aménagement d'axes de circulation nord-sud. Les déplacements pendulaires des citoyens allant travailler dans les villes de Gatineau et d'Ottawa, ont rendu nécessaire le développement de ce réseau, aujourd'hui constitué d'importantes voies de circulation, comme la montée de la Source, la montée des Érables, le chemin Ste-Élisabeth, la montée St-Amour et la montée Paiement. La montée Paiement et la montée de la Source mènent à des échangeurs donnant accès à l'autoroute 50. Les principaux axes est-ouest, à vocation locale, sont les chemins du Mont-des-Cascades, Ste-Élisabeth, Lamoureux, Taché, Denis et Vigneault.

Les caractéristiques physiques et la localisation périurbaine de Cantley expliquent en grande partie l'évolution de son développement, axé principalement sur des vocations résidentielles, agricole et récréotouristique

Le périmètre d'urbanisation couvre une superficie de 18,6 hectares et se situe au sud de la municipalité. Ce périmètre comprend la majorité des développements résidentiels qui se sont réalisés au cours des dernières décennies. Le développement de la fonction résidentielle, particulièrement à l'intérieur du périmètre d'urbanisation, est constitué en majorité de maisons individuelles, préférées par les jeunes familles. Le périmètre d'urbanisation comprend de vieux secteurs d'habitation, auxquels s'adjoignent de nombreux développements résidentiels récents. Dans ces secteurs de développement récents, les résidences sont spacieuses et sont implantées sur de grands terrains (des lots dont la superficie est bien souvent d'au moins 4 000 m<sup>2</sup>).



Plan 1 - Territoire de la Municipalité de Cantley

## 2.2 PORTRAIT SOCIODÉMOGRAPHIQUE

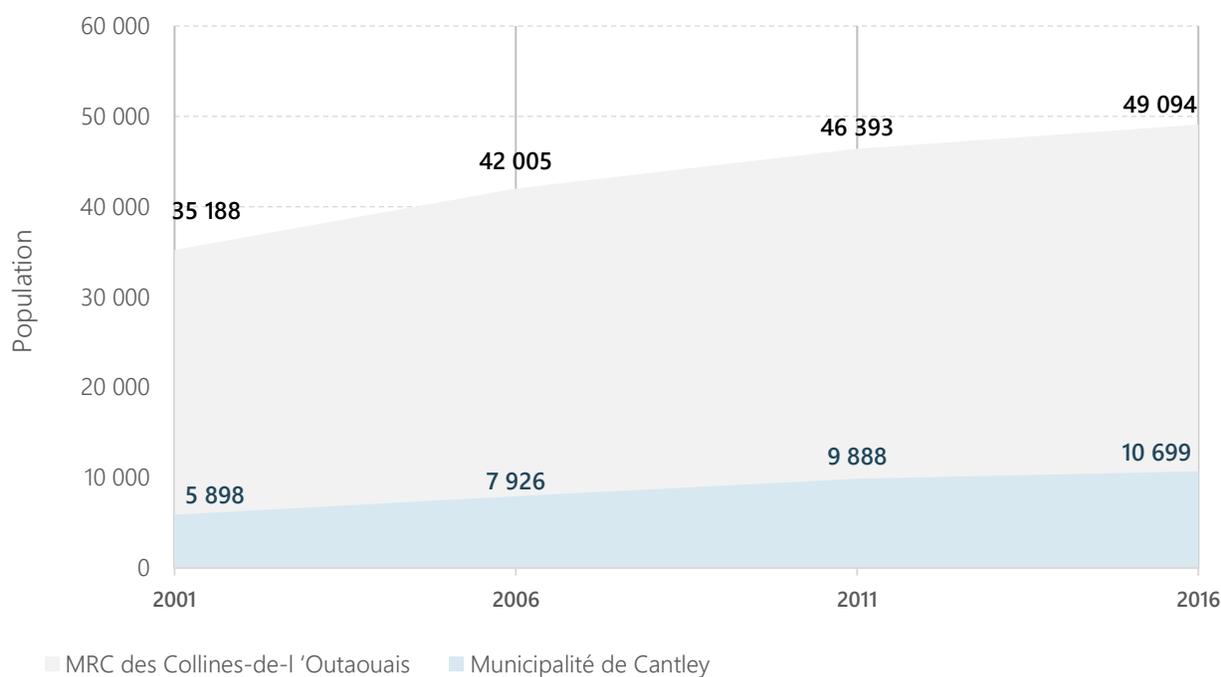
### 2.2.1 Fluctuation démographique

La Municipalité de Cantley comptait, en 2016, 10 699 habitants et représentait à elle seule un peu moins du quart de la population de la MRC, soit 21,8% de la population totale. Cela représente une augmentation considérable de 81,4% en 15 ans. Par ailleurs, la densité de population est de l'ordre de 83,4 habitants/km<sup>2</sup>, comparativement à 23,9 habitants/km<sup>2</sup> pour la MRC des Collines-de-l'Outaouais.

**Tableau 1 - Part de la population de la MRC des Collines-de-l'Outaouais localisée à Cantley, 2011-2016**

Année de recensement	2001	2006	2011	2016
Part de la population de la MRC localisée à Cantley (%)	16,8	18,9	21,3	21,8

Source : Statistique Canada, recensements de 2001, 2006, 2011 et 2016



**Figure 1 - Évolution du poids démographique de la Municipalité de Cantley au sein de la MRC des Collines-de-l'Outaouais, 2001-2016**

### 2.2.2 Perspectives d'évolution de la population

Selon les données de l'Institut de la Statistique du Québec, la population de la MRC des Collines-de-l'Outaouais augmentera dans une proportion de 10,3% d'ici 2036, et celle de la Région métropolitaine de recensement (RMR) de Gatineau de plus de 7,5%. Le fait marquant concerne l'augmentation de la population de la Municipalité de Cantley qui augmentera de 17% en l'espace de dix ans à peine, bien au-dessus des moyennes régionales.

**Tableau 2 - Projection de la population, MRC des Collines-de-l'Outaouais, RMR de Gatineau et Municipalité de Cantley, 2021 à 2036**

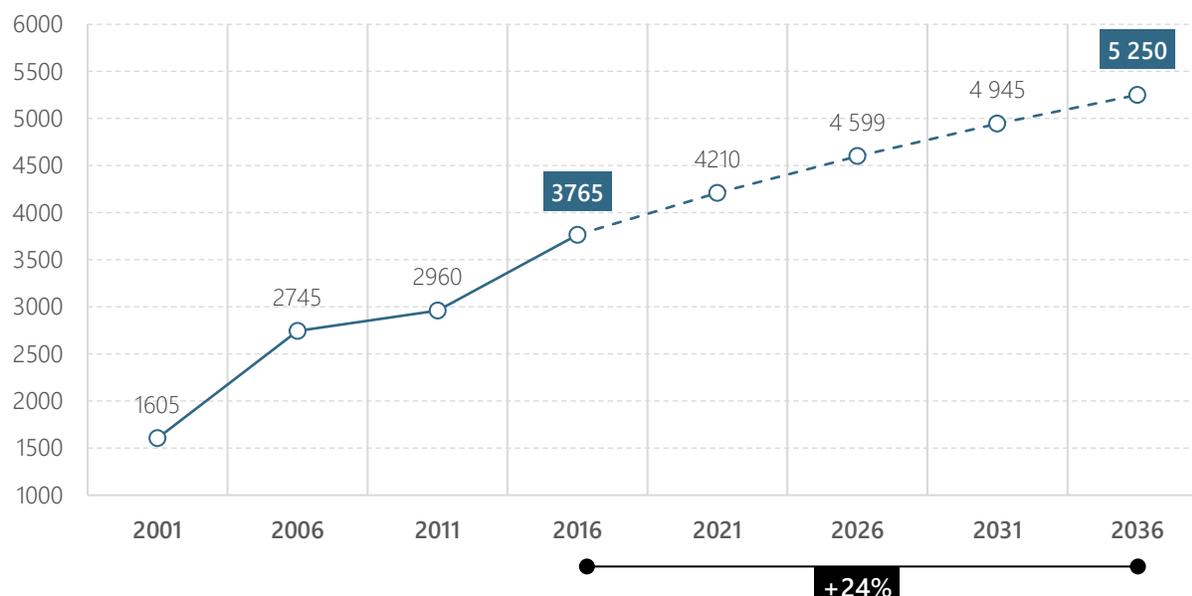
Territoire	2021	2026	2031	2036	Variation (%) 2021-2036
MRC des Collines-de-l'Outaouais	51 900	53 600	54 800	55 800	7,5
RMR d'Ottawa-Gatineau	349 500	363 600	375 500	385 300	10,3
<b>Municipalité de Cantley</b>	<b>11 722</b>	<b>12 474</b>	<b>13125</b>	<b>13 719</b>	<b>17</b>

Source : Institut de la statistique du Québec,

Il est primordial d'anticiper une augmentation plus soutenue de la croissance dans les prochaines années considérant l'attractivité du territoire de Cantley.

### 2.2.3 Évolution du nombre de ménages

Il est généralement admis que la croissance des ménages est déterminée par celle des logements à raison d'un ratio 1 pour 1.<sup>1</sup> Selon les projections de l'Institut de la statistique du Québec (ISQ), Cantley devrait connaître à l'horizon de 2036 une croissance de son nombre de ménages de 24 %, tel qu'illustré à la figure ci-dessous. Ainsi, le nombre de nouveaux logements à être construit sur le territoire représente près de 1 500 unités.



**Figure 2 - Évolution et projection du nombre de ménages à Cantley**

Source : Statistique Canada, recensement 2001, 2006, 2011 et 2016 et Institut de la statistique du Québec (2021, 2026, 2031 et 2036)

<sup>1</sup> SCHL (2013) *L'observateur du logement au Canada : Facteurs démographiques et socio-économiques influant sur la demande de logements: Un chapitre de l'Observateur du logement au Canada*. 41 pages.

## 2.2.4 Constitution des ménages

Selon les données du recensement de 2016, on compte 4 665 ménages sur le territoire de Cantley. Parmi ceux-ci, près de 36% sont constitués d'un couple avec enfants. Cette proportion est de 14 points supérieure à celle de la MRC des Collines-de-l'Outaouais. Les couples sans enfants sont aussi davantage représentés avec une proportion atteignant 25% des ménages contre 20% pour la MRC.

**Tableau 3 - Constitution des ménages à Cantley**

Type de ménage	Municipalité de Cantley		MRC des Collines-de-l'Outaouais	
	Nombre	Part	Nombre	Part
<b>Couple avec enfants</b>	1 690	36%	6 890	22%
<b>Couple sans enfants</b>	1 190	25%	6 315	20%
<b>Familles monoparentales</b>	345	7%	1 770	5%
<b>Personne vivant seule</b>	545	12%	3 695	12%
<b>Autres</b>	895	20%	12 915	41%
<b>TOTAL</b>	<b>4 665</b>	<b>100%</b>	<b>31 585</b>	<b>100%</b>

Source : Statistique Canada, recensement de 2016

## 2.2.5 Population selon les âges

La répartition de la population selon les âges reflète les types de ménages qu'on y retrouve avec une forte proportion d'enfants de moins de 15 ans et d'adultes de 45-54 ans. La tranche de la population composant habituellement les premiers acheteurs, tels que les groupes de 15-29 ans et de 30-44 ans sont très bien représentés à Cantley et cela se reflète à travers toute la MRC. La population de Cantley est jeune, à l'image de celle de la MRC avec une forte proportion de la population de moins de 45 ans. L'âge médian y est de 38,1 ans contre 41,8 ans pour la MRC des Collines-de-l'Outaouais.

Cantley bénéficie donc d'une population très active qui tend à vieillir progressivement. Les jeunes familles sont très représentées ce qui traduit une reprise de la natalité et un rajeunissement global de la population.

Il faut en tenir compte dans l'aménagement du territoire, car une population rajeunissante est beaucoup plus en demande de services de proximité, nécessite certains types de services spécialisés, et ne se déplace pas de la même façon qu'un ménage de séniors. Les ménages plus âgés sont d'ailleurs souvent plus petits, formés de personnes seules, et sensibles aux variations du prix des logements. Tout ceci aura un impact sur la typologie des logements à édifier sur le territoire et leur localisation au sein de quartiers rénovés et adaptés au nouveau visage de la population de Cantley.

### 2.3 RÉPARTITION DE LA POPULATION SELON LES ÂGES

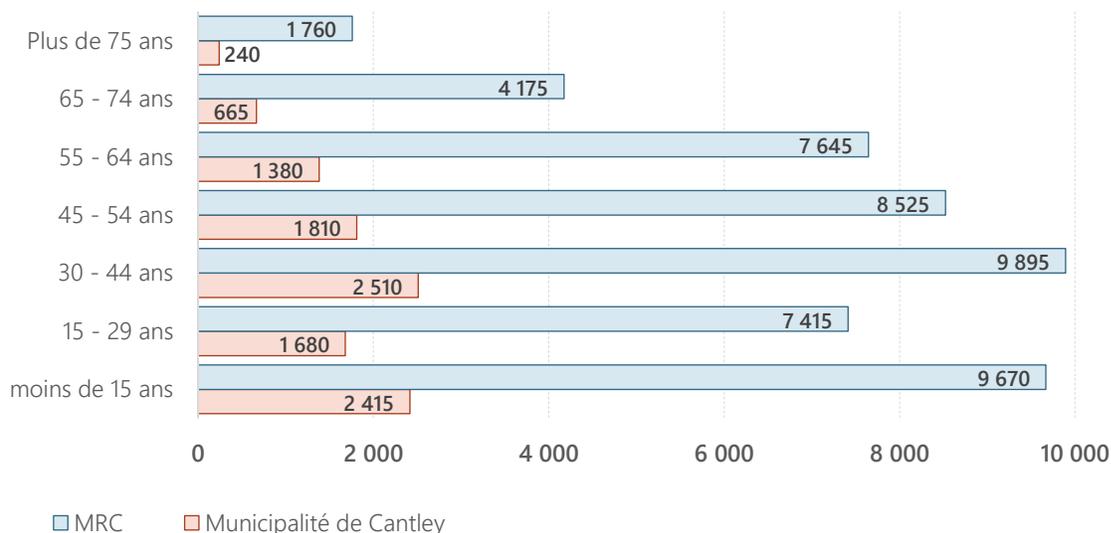


Figure 3 - Répartition de la population selon les différentes classes d'âges à Cantley

Source : Statistique Canada, recensement de 2016

#### 2.3.1 Diplomation et scolarité

Une grande majorité des résidents de Cantley ont obtenu un certificat, un diplôme ou un grade postsecondaire issu d'une école de métiers, d'un collège, d'un cégep, etc. Malgré un taux de diplomation intéressant, soit 89 % de la population, 11 % des résidents de Cantley n'ont aucun certificat, diplôme ou grade postsecondaire.

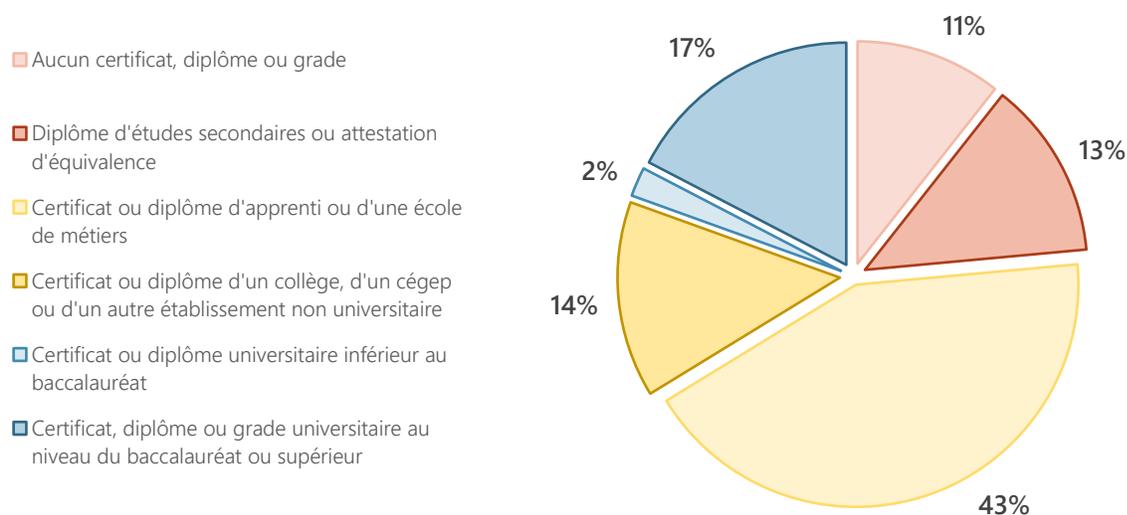
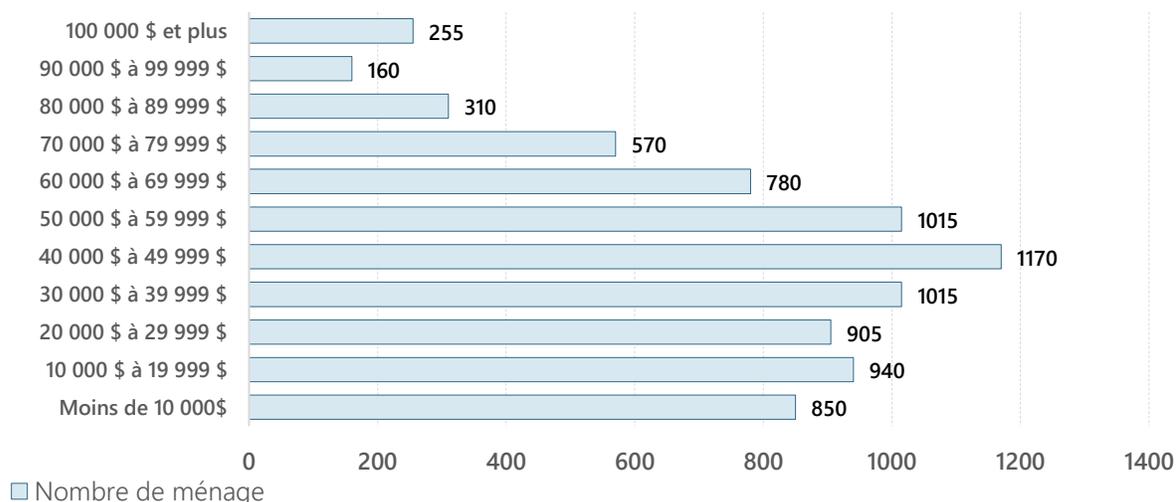


Figure 4 - Diagramme du niveau de scolarité, 2016, Municipalité de Cantley

Source : Statistique Canada, recensement de 2016

### 2.3.2 Revenus annuels des particuliers

La proportion de la population ayant un revenu total après impôt la plus importante se situe entre 10 000\$ et 49 999\$ où on y retrouve 4 030 habitants représentant plus de 58% de la population active ayant un revenu en 2015. Le revenu total médian s'établit donc à 88 815 \$, étant supérieur à celui de la MRC des Collines-de-l'Outaouais qui est de 74 877 \$.



**Figure 5 - Diagramme du revenu annuel des particuliers, 2015, Municipalité de Cantley**

Source : Statistique Canada, recensement de 2016

### 2.3.3 Synthèse des constats

1. Cantley demeure très attractive puisqu'elle **augmente de 17% sa population totale** contre 7,5% en ce qui concerne celle de la MRC;
2. La croissance de la population progresse plus lentement depuis 2011 mais demeure très forte. Les projections statistiques confirment que la croissance se poursuivra pour les prochaines années. Cela pose la question de la pérennité du mode de développement du territoire de la municipalité. Les enjeux en matière d'aménagement font état d'une prévision des ralentissements des mises en chantier.
3. Une large partie de la population (**89%**) **possède un diplôme ou un certificat**, cela laisse supposer qu'elle peut accéder à des emplois de qualité;
4. Entre 2001 et 2016, la municipalité de Cantley a connu une croissance globale de population de **+ 81,4 % en seulement 15 ans**. Elle a notamment enregistré une croissance importante entre 2011 et 2016, représentant + 24,7%.
5. Entre 2011 et 2016, le nombre de ménages a connu une croissance de +27,2 %, soit 130 nouveaux ménages en seulement 5 ans. Toutefois, le rythme de croissance serait moins fort qu'il a pu l'être, puisque celui-ci passerait de 131% entre 2001 et 2016 à **24% entre 2016 et 2031** en 15 ans, selon les projections démographiques. Ce constat pourrait laisser présager une tendance au ralentissement des ménages pour les prochaines années.
6. En 2015, le revenu médian des ménages était de **88 815 \$**, soit significativement plus élevé que celui des ménages de la RMR d'Ottawa-Gatineau (74 877 \$).

## 2.4 TENDANCES DU MARCHÉ IMMOBILIER

### 2.4.1 Richesse foncière uniformisée

En 2019, la richesse foncière uniformisée des immeubles de l'ensemble du territoire s'élevait à plus de 1,3 milliard de dollars. Elle a connu une croissance de près de 25% au cours des six dernières années. Les immeubles commerciaux et industriels ont connu la plus forte croissance alors que les immeubles résidentiels ont connu une augmentation de 34%. La croissance de la valeur des immeubles résidentiels a été deux fois et demie moins importante que celle des immeubles commerciaux et industriels.

Tableau 4 - Richesse foncière uniformisée

	2019		2013		Var. 2013-2019
<b>Immeubles imposables</b>	1 399 687 900 \$	100%	1 051 057 900 \$	100%	<b>24,9 %</b>
<b>Résidentiels</b>	1 282 434 100 \$	91,7%	955 887 700 \$	91%	<b>34 %</b>
<b>Commerciaux et industriels</b>	42 010 400 \$	3,0%	22 756 300 \$	2,2%	<b>84,6 %</b>
<b>Agricoles</b>	11 657 200 \$	0,8%	9 814 000 \$	0,9%	<b>18,8 %</b>
<b>Autres</b>	63 586 200 \$	4,5%	62 599 900 \$	5,9%	<b>1,6 %</b>

Source : Profils financiers des municipalités, <http://www.mamrot.gouv.qc.ca>

### 2.4.2 Parc immobilier résidentiel

Selon les données relevées au recensement de 2016 de Statistique Canada, le territoire compte 3 765 logements. De ce nombre, une large majorité des logements composant le parc immobilier de Cantley, soit 3 310 logements (88%) sont des maisons individuelles isolées. Seuls 350 logements (9%) sont de type appartement ou plain-pied dans un duplex, 50 de logements (1%) de type maison jumelée et 50 logements (1%) de type appartement dans un immeuble de moins de cinq étages.

Tableau 5 - Inventaire des résidences selon le type

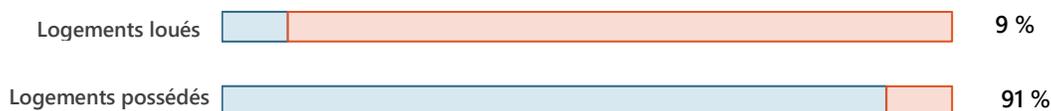
	Nombre	%
<b>Maison individuelle isolée</b>	3 310	<b>88 %</b>
<b>Appartement dans un immeuble de cinq étages ou plus</b>	0	<b>0 %</b>
<b>Maison jumelée</b>	45	<b>1 %</b>
<b>Maison en rangée</b>	0	<b>0 %</b>
<b>Appartement ou plain-pied dans un duplex<sup>2</sup></b>	350	<b>9 %</b>
<b>Appartement dans un immeuble de moins de cinq étages</b>	50	<b>1 %</b>
<b>Autres maisons individuelles attenantes</b>	5	<b>0 %</b>
<b>Total</b>	3 765	<b>100 %</b>

Source : Statistique Canada, Recensement 2016

<sup>2</sup> Un de deux logements superposés qui peut être ou ne pas être attaché aux autres logements ou immeubles. Ceci inclus les logements additionnels dans une maison individuelle isolée.

### 2.4.3 Part des logements possédés et loués

Tel qu'illustré au tableau 5, seuls 9 % des logements répertoriés sur le territoire sont occupé par des locataires, la majorité (91%) des logements sont possédés.



**Figure 6 - Part du mode de tenure des logements à Cantley**

Source : Statistique Canada, Recensement 2016

### 2.4.4 Évolution des émissions de permis de construction entre 2016 et 2019

Suivant l'extraction des données concernant l'émission des permis de nouvelles constructions résidentielles entre 2010 et 2020, nous observons que 944 nouveaux logements ont été ajoutés au parc immobilier de la Municipalité.

Plusieurs constats peuvent être faits en regard des données concernant l'émission des permis de construire pour les projets résidentiels au cours des cinq dernières années. Entre 2016 et 2020, la Municipalité de Cantley a délivré en moyenne 63 permis de construction résidentiels. Le nombre de permis de construction émis diminuait graduellement depuis 2016 avant de connaître une forte augmentation au tournant de 2019. En deux ans, le nombre de permis a plus que doublé, passant de 39 à 85 permis émis. Autre constat d'importance, l'ensemble des permis qui ont été délivrés concernent la construction de logements unifamiliaux.

**Tableau 6 - Nombre de permis de construction délivrés de 2016 à 2020 par type de bâtiment**

	Unifamiliale isolée	Jumelé	En rangée	Appartement (multilogement)	Total
	Permis	Permis	Permis	Permis	
2016	77	-	-	-	77
2017	65	-	-	-	65
2018	53	-	-	-	53
2019	39	-	-	-	39
2020	85	-	-	-	85
<b>Total</b>	319	-	-	-	319
<b>Moyenne</b>	63	-	-	-	63
<b>Pondération</b>	100%	0%	0%	0%	100%

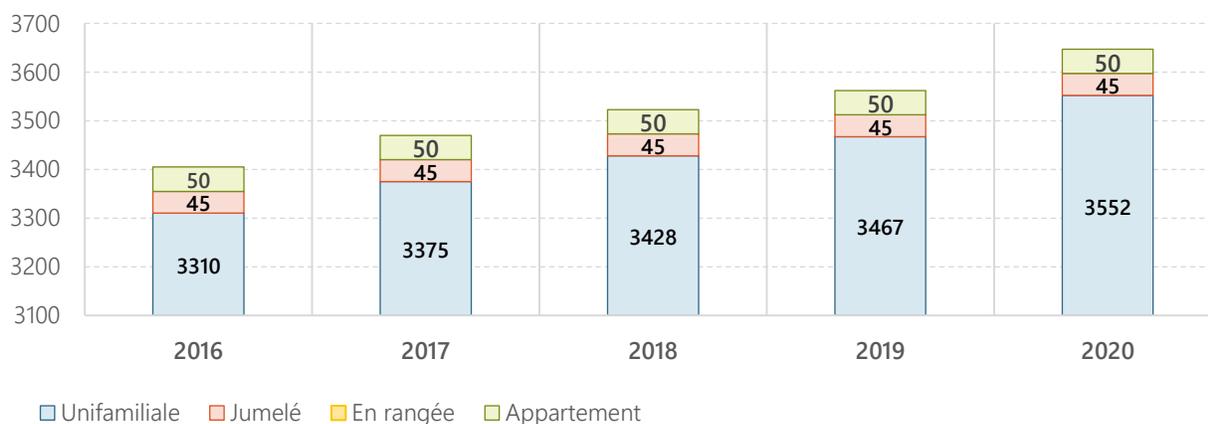
Source : Service de l'Urbanisme, Environnement et Développement économique, Municipalité de Cantley.



**Figure 7 - Évolution du nombre de permis de construction délivrés entre 2016 et 2020 à Cantley**

Source : Service de l'Urbanisme, Environnement et Développement économique, Municipalité de Cantley.

#### 2.4.5 Évolution du nombre de bâtiment par typologie de logement depuis 2016



**Figure 8 - Évolution du nombre de bâtiment par typologie depuis 2016 à Cantley**

La Figure 8 - Évolution du nombre de bâtiment par typologie depuis 2016, regroupe les informations rendues disponibles par le recensement de Statistique-Canada datant de 2016 compilées avec les données disponibles sur l'émission des permis de construire de la Municipalité, pour les projets résidentiels uniquement. Il démontre l'évolution du nombre de maisons unifamiliales isolées comparativement autres typologies de logement. Les logements accessoires n'ont pas été intégrés à ce graphique. Ce dernier illustre la prédominance du mode de construction de logements unifamiliaux isolés au cours des années 2000, au détriment de typologies présentant des qualités de densification et de préservation du cadre de vie plus performantes que ce que peut offrir la maison unifamiliale isolée.

#### 2.4.6 La migration vers les municipalités rurales au cours de la pandémie de COVID-19

Dans son rapport<sup>3</sup> datant du mois de mars 2021, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) dresse un premier regard sur le télétravail, un facteur émergent qui touche le prix des habitations dans les centres de population relativement petits.

Selon les constats faits au travers du rapport, il est mentionné que l'augmentation du télétravail pourrait exercer des pressions à la hausse sur les prix dans les petits centres de population, tel que celui de Cantley. On évoque que près de quatre Canadiens sur dix occupent un emploi qui peut être exercé à domicile<sup>4</sup>. Le pourcentage d'employés qui font du télétravail n'a pas beaucoup changé au Canada au cours des deux dernières décennies.

On peut donc s'attendre à ce que le télétravail contribue aux tendances migratoires vers la périphérie des grands centres urbains et avec lui, les conséquences possibles d'un bouleversement du marché immobilier.

Ce sont dans les grands centres de population qu'on retrouve le plus grand nombre de télétravailleurs, en raison essentiellement des types d'emploi des personnes qui y vivent. Si le télétravail continue de gagner du terrain, plus de personnes seraient encouragées à quitter les grands centres de population au profit des plus petits, où les logements sont généralement moins chers, selon les conclusions de la SCHL.

#### 2.4.7 Synthèse des constats

1. Au regard des données disponibles, après une forte croissance démographique jusqu'en 2016 accompagné d'un fort développement immobilier, Cantley connaît depuis plusieurs années un ralentissement de l'accroissement de sa population et dans les mises en chantier.
2. Ce développement immobilier s'est exclusivement axé sur la construction de maisons unifamiliale isolée, 99% des permis de construction délivrés entre 2010 et 2020 se rapportaient à un projet unifamilial, un bien parfois inaccessible et inadapté pour les premiers acheteurs et les aînés.
3. On observe une très faible part de locataires à Cantley, ceci s'explique en partie par l'absence de logements souvent recherchés par les personnes plus intéressées à louer plutôt que d'être propriétaire.
4. Ce mode de développement a su profiter aux propriétaires et à la Municipalité tout en contribuant l'accroissement de sa population et en amenant une certaine densité dans quelques secteurs au cours des dernières années. Cependant, ce mode de développement ne permet pas de répondre aux enjeux socio-démographiques, économiques et environnementaux de plus en plus prédominants et auxquels il est essentiel d'apporter des pistes de solutions.
5. Enfin, une mention particulière doit être adressée dans le contexte post-pandémique que le pays s'apprête à traverser. Le phénomène d'exode rurale s'est accentué au cours de l'année 2020 avec l'augmentation du nombre de télétravailleurs. Ceci à pour conséquence d'accroître la pression sur le marché de l'immobilier et le système administratif de la Municipalité, qui doit faire face à un nombre toujours plus important de demande de permis de construction et d'arrivée de nouveau résidents sur son territoire.

---

<sup>3</sup> Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) - *Le marché de l'habitation - le marché sous la loupe* (mars 2021), disponible via le lien : <https://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/data-and-research/publications-and-reports/housing-market-insight-canada>

<sup>4</sup> Source : Statistique-Canada : <https://www150.statcan.gc.ca/n1/pub/45-28-0001/2020001/article/00026-fra.htm>.

## 2.5 DYNAMIQUE DE L'URBANISATION

### 2.5.1 Évolution et impacts de l'urbanisation diffuse

À Cantley, l'urbanisation s'est développée progressivement le long de l'axe de la route 307 (Montée de la Source) et des chemins locaux ainsi que dans le secteur du chemin du Mont-des-Cascades. Le développement actuel consiste à combler les espaces vacants en marge du réseau routier local.

La partie sud de la municipalité accueille l'essentiel du développement résidentiel. Au fur et à mesure que les projets résidentiels situés à proximité de Gatineau sont complétés, l'urbanisation tend à s'étendre dans le secteur nord de Cantley. Considérant le rythme de croissance actuelle de la municipalité, les territoires agricoles et forestiers, situés dans la partie nord, subiront assurément d'importantes pressions dans les années à venir. Autre fait à souligner, la majeure partie des commerces se retrouve distribuée de manière clairsemée le long de la route 307, ne permettant pas de former un véritable noyau villageois attractif.

Au final, la répartition des bâtiments selon qu'ils soient résidentiels, commerciaux ou industriels ne reflète pas les objectifs de concentration du développement immobilier aux endroits stratégiques du territoire, soit, à proximité des services et infrastructures existantes. Le bilan de répartition des logements sur le territoire montre que la majorité des maisons sont localisées à l'extérieur du périmètre d'urbanisation. Cette tendance devra être inversée pour garantir un développement plus raisonné et soutenable du territoire.

### 2.5.2 Potentiel de développement dans le périmètre d'urbanisation

Dans le cadre de la révision du schéma d'aménagement et de développement de la MRC, une nouvelle délimitation du périmètre d'urbanisation a été proposée. Le développement du périmètre d'urbanisation de Cantley est complété à plus de 76 %<sup>5</sup>. La superficie construite représente 14,2 hectares sur un total de 18,6 hectares. En s'appuyant sur les données actuelles, l'espace disponible à l'intérieur du périmètre d'urbanisation devrait permettre de soutenir la croissance de la municipalité de Cantley d'ici les prochaines années. Ainsi, ce périmètre offre une possibilité théorique d'un peu plus de 850 emplacements pour de nouvelles constructions.

L'évaluation du potentiel d'accueil du périmètre d'urbanisation permet de constater qu'il existe suffisamment d'espace pour accueillir l'ensemble des futurs nouveaux ménages. Plusieurs secteurs résidentiels construits dans les dernières années et quartiers plus anciens restent à être consolidés. Quant aux nouveaux secteurs à développer, ils sont situés davantage au nord et à l'est, en périphérie, vers le Chemin Sainte-Élizabeth ou à l'extrémité est du Chemin du Commandeur.

À l'intérieur de ces espaces majoritairement boisés, on y retrouve de nombreux cours d'eau et milieux humides. Des études de caractérisation devront notamment être réalisées avant tout projet de développement dans ces secteurs.

Cependant, les récentes dispositions intégrées au Schéma devraient favoriser un meilleur contrôle du développement à l'extérieur des périmètres d'urbanisation et, de fait, contribuer à une densification du périmètre d'urbanisation de Cantley. De plus, la municipalité souhaite se doter d'un programme particulier d'urbanisme

---

<sup>5</sup> Source : Schéma d'aménagement et de développement de la MRC des Collines-de-l'Outaouais.

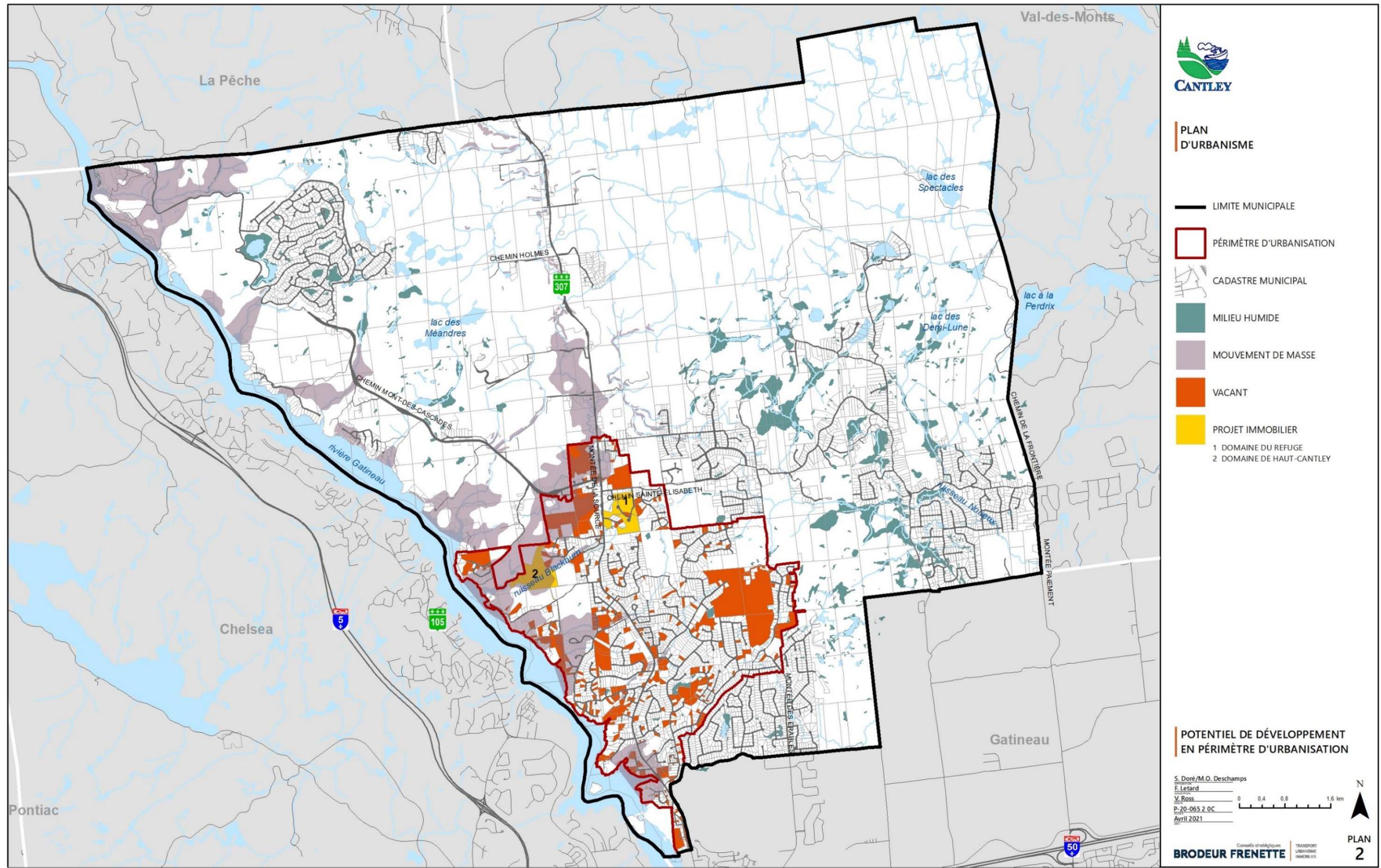
visant à créer un noyau villageois dans lequel des fonctions mixtes pourraient prendre place. De telles fonctions nécessiteront un accroissement de la densité, participant ainsi à consolider le périmètre d'urbanisation.

Une des conditions qui se pose pour la réussite de cet exercice, sera de s'assurer de la viabilité des installations qui desserviront les futures habitations. Un accroissement de la population ne doit pas se conjuguer avec un accroissement de la pression sur les ressources naturelles disponibles, en particulier pour les ressources en eau souterraines. Des études spécifiques devront établir quel mode d'approvisionnement et de gestion des eaux le plus durable possible il convient de mettre en place.

Enfin, les nouvelles dispositions contenues au SADR entraîneront une hausse non négligeable de la moyenne du nombre de constructions par année érigées dans le périmètre d'urbanisation.

**Tableau 7 - Potentiel de développement dans le périmètre d'urbanisation de Cantley**

Possibilités de développement résidentiel dans le périmètre d'urbanisation	Densité résidentielle brute actuelle du périmètre d'urbanisation
608 résidences	1,09 logement/hectare



Plan 2 - Potentiel de développement à l'intérieur du périmètre d'urbanisation de Cantley

## 2.6 DIAGNOSTIC COMMERCIAL

En 2018, la firme Segma Recherche s’est vu confier le mandat de réaliser une étude de marketing territorial pour la Municipalité de Cantley. Un des objectifs de cette étude consistait à évaluer le potentiel d’attractivité commerciale, industrielle et récréotouristique de la Municipalité et de définir un concept de centre commercial villageois en intégrant les habitudes d’achat, impacts économiques potentiels et attraction de nouvelles clientèles.

Les données issues de cette étude ont permis de dresser un diagnostic commercial mettant en lumière les constats relatifs à l’adéquation entre l’offre commerciale et la demande et d’identifier les fuites de dépenses commerciales à Cantley.

La disponibilité de données récentes (recensement de 2016 de Statistique Canada) sur les dépenses moyennes des ménages a rendu possibles des croisements de résultats et une estimation fiable des dépenses effectuées par l’ensemble des ménages ainsi que la localisation de ces dépenses.

Les dépenses des ménages de Cantley pour six types d’achats courants sont en moyenne de 440,10 \$ par semaine, dont 27,2 % seraient actuellement dépensés dans des commerces situés à Cantley, ce qui signifie que près de 63 millions de dollars pour des achats qui sont généralement effectués dans des commerces de proximité échappent annuellement à l’économie de la municipalité.

**Tableau 8 - Fuites commerciales sur le territoire de Cantley**

Type de dépense	Dépenses totales annuelles	Dépenses totales à Cantley	% des dépenses à Cantley	Fuites annuelles
Dépanneurs, épicerie, supermarchés et pharmacies (en excluant l’essence)	43 162 741 \$	15 102 747 \$	35,0 %	28 059 995 \$
Boutiques-cadeaux, librairies, papeteries ou fleuristes	8 754 420 \$	803 338 \$	9,2 %	7 951 083 \$
Produits de quincaillerie, matériaux, outils et autres produits divers	8 105 872 \$	1 971 116 \$	24,3 %	6 134 756 \$
Sorties dans les restaurants, les bars, à des spectacles ou au cinéma	12 008 917 \$	1 914 295 \$	15,9 %	10 094 623 \$
Soins personnels comme l’esthétique, la coiffure, la massothérapie, le spa, etc.	5 885 917 \$	965 964 \$	16,4 %	4 919 953 \$
Santé (dentiste, physiothérapeute, chiropraticien) et soins pour les animaux (vétérinaire)	8 313 564 \$	2 654 933 \$	31,9 %	5 658 632 \$
<b>TOTAL</b>	<b>86 231 434 \$</b>	<b>23 412 393 \$</b>	<b>27,2 %</b>	<b>62 819 041 \$</b>

Voici plusieurs constats qui peuvent être dressés suivant les données disponibles :

- L'offre actuelle est insuffisante pour répondre à la demande des résidentes et résidents de la Municipalité de Cantley particulièrement en termes de fleuristes et de livres, de restaurants, bars, spectacles ou de cinéma, de services liés à l'esthétique, les soins esthétiques et de bien-être comme la massothérapie, et ce, malgré la présence du centre Amérispa.
- La municipalité enregistre néanmoins en 2016 des dépenses de l'ordre de 23 millions de dollars dans les commerces situés sur son territoire.
- Les magasins d'alimentation et d'alcool, ceux de matériaux de construction et de matériel et fournitures de jardinage et soins de santé sont des pôles d'attraction. Cela peut s'expliquer par une desserte qui couvre également les résidents et villégiateurs établis sur l'ensemble du territoire de Cantley.
- Le faible bassin de consommateurs peut expliquer en partie ces fuites commerciales qui concernent généralement des commerces de grande superficie.
- Un potentiel de récupération de ces fuites est néanmoins présent en raison de l'achalandage touristique, de la présence de villégiateurs et de l'arrivée prochaine de nouveaux ménages dans le périmètre d'urbanisation.
- Enfin, la route 307 pourrait faire l'objet d'un développement commercial de premier choix pour les futurs commerces, cet axe routier majeur représente le lien principal entre Mont Cascades, le noyau villageois et la Ville Gatineau.

## 2.7 ÉTUDE SPÉCIFIQUE DE LA VALEUR ÉCOLOGIQUE

*À venir*

## 2.8 INVENTAIRE DES BÂTIMENTS PATRIMONIAUX D'INTÉRÊT EXCEPTIONNEL

### 2.8.1 Inventaire des sites d'intérêts culturels classés au niveau régional

Cette section relève le potentiel patrimonial de la municipalité de Cantley et reprend l'ensemble des éléments identifiés au Schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC. Ce relevé est nécessaire dans la mesure où il permet de mettre en lumière des attraits touristiques et historiques que possède le territoire.

Le territoire compte quelques bâtiments anciens d'intérêt architectural qui s'inscrivent bien dans le décor champêtre de la municipalité. La carte des « Bâtiments et sites d'intérêts de Cantley » les localise approximativement.

Parmi ceux-ci, notons les églises Ste-Élisabeth, ainsi que les maisons Pomeroy, Milks, Dean, Holmes, Bourgeois, McClelland, Blackburn, Philipps (pour sa grange) et Hogan qui, en raison de leur style architectural, méritent une protection adéquate de leur volumétrie, des revêtements extérieurs et des ouvertures.

Tableau 9 - Inventaire des sites d'intérêts sur le territoire de la Municipalité de Cantley

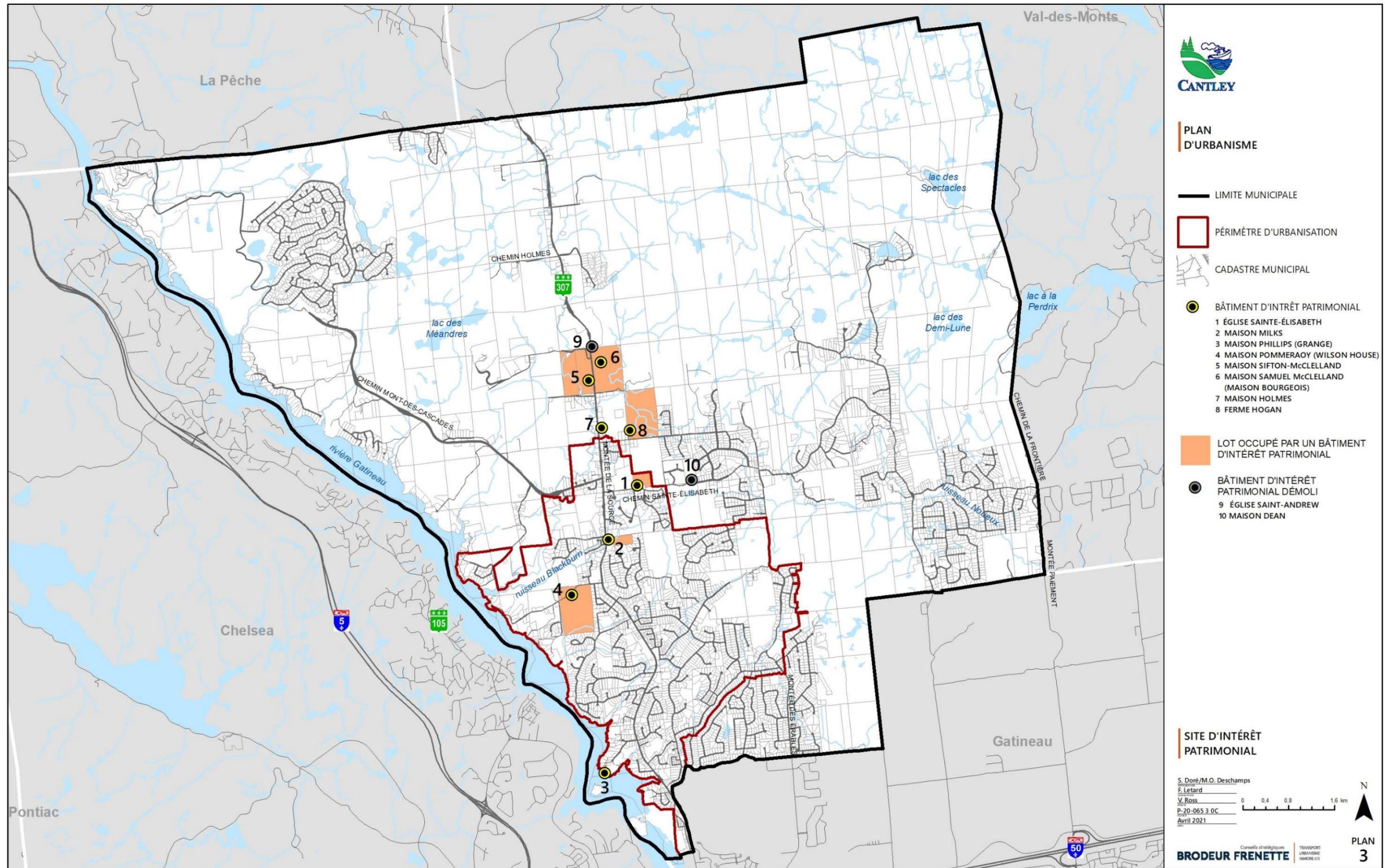
#	Nom du lieu	Adresse	Numéro de lot	Histoire du bâtiment <sup>6</sup>	Principes d'intervention
1	<b>Église Ste-Elizabeth</b>	47, chemin Sainte-Élisabeth	2 619 825	Construite entre les années 1870-1872, l'église catholique de Ste-Elizabeth est implantée sur le site de la chapelle originale de 1858. La paroisse Ste-Elizabeth fut fondée en 1868. Elle est sans doute l'une des plus vieilles églises de l'Outaouais. L'église a bénéficié de travaux de restauration en 2002 et est inventoriée au répertoire du patrimoine culturel du Québec.	Protection de la volumétrie, du revêtement extérieur et des ouvertures
2	<b>Maison Milks</b>	694, montée de la Source	4 420 643	La maison Milks, construite en 1866 est un point de repère bien connu à Cantley et celle dont l'architecture est la mieux conservée. Elle se trouve du côté de la route 307 non loin du bas de la pente qui mène au chemin Ste-Élisabeth.	
3	<b>Maison Philipps (La Grange)</b>	80, chemin Summer	3 202 167	La Grange et cinq autres édifices en bois rond localisés sur la propriété Phillips, chemin Summer, datent de 1819 à 1867. On les a déménagés des environs de Carleton Place, de Carp et de Buckingham lorsqu'ils furent en danger imminent de démolition.	
4	<b>Maison Pomeroy (Wilson house)</b>	39, chemin River	2 618 851, 2 621 459	La maison Wilson a été construite en 1866. Pendant les années 1800 et au début des années 1900, James et Catherine Wilson y vivaient avec leurs 14 enfants. En 1966, Arthur et Rowena Pomeroy achètent la ferme située sur le côté sud du chemin River et madame Pomeroy l'habite à ce jour - une belle maison en bois, blanche et garnie de rouge, avec les bâtiments attenants.	
5	<b>Maison Sifton-McClelland</b>	1045, montée de la Source	2 619 087, 2 621 425, 2 621 427, 2 692 564, 2 692 566	James McClelland, un Irlandais a immigré au Québec en 1840. Son fils Sifton a construit la maison en 1895-1896, qui abrite aujourd'hui la sixième génération : Bob McClelland, son épouse, Sue, et leurs trois enfants. Un rosier planté dans le jardin par la première génération est toujours vigoureux.	

<sup>6</sup> Source : Cantley 1889 - Organisation bénévole sans but lucratif : <http://www.cantley1889.ca>

#	Nom du lieu	Adresse	Numéro de lot	Histoire du bâtiment <sup>6</sup>	Principes d'intervention
6	<b>Maison Samuel McClelland (Bourgeois)</b>	1118, montée de la Source	2 619 092, 2 692 605	Au nord, sur la route 307, voisin de l'église St-Andrews, on aperçoit la maison Samuel McClelland, la seule maison dessinée par un architecte et construite en 1915. La propriété a été achetée par monsieur Gérard Bourgeois et son épouse Monique. La section sud de la ferme près du chemin Claude Lauzon contient le lieu de repos non marqué de la famille McClelland, datant des années 1800.	
7	<b>Maison Holmes</b>	934, montée de la Source	2 619 065	La maison Holmes, sur le côté est de la route 307, à 2 kilomètres à peu près, au nord du chemin Mont-Cascades, aurait, elle aussi, probablement été bâtie dans les années 1860	
8	<b>Ferme Hogan</b>	15, rue Homestead	2 619 861, 2 619 860	La maison Hogan, sur le chemin Hogan a soigneusement été restaurée afin de lui redonner son aspect original des années 1870. Pour plus d'informations, contactez Bob McClelland, directeur de Cantley 1889, au 819-827-0540	
9	<b>Église St-Andrew</b>	1126, montée de la Source	2 619 088	Bâtiment détruit en mai 2020.	
10	<b>Maison Dean</b>	103, chemin Sainte-Elizabeth	4 915 051	Bâtiment démoli à la suite d'un incendie.	

### 2.8.2 Mesures de protection et de mise en valeur

Ainsi, la Municipalité se devra de mettre en valeur, par l'entremise de contrôle réglementaire, notamment, les ensembles d'intérêt patrimonial illustrés sur le plan des bâtiments et sites d'intérêt présentés. Afin de protéger et de mettre en valeur ces sites d'intérêt, des mesures devront être prises via les règlements de zonage et sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale de la municipalité, ou bien par une reconnaissance par une citation patrimoniale locale par la Municipalité.



Plan 3 - Bâtiments et sites d'intérêt de Cantley

### 3 LES COMPOSANTES NATURELLES ET ANTHROPIQUES

#### 3.1 LES COMPOSANTES NATURELLES

Le territoire de Cantley est composé de plusieurs zones où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique, telle une zone d'inondation, d'érosion, de glissement de terrain, etc. Une planification adéquate des usages et activités qui tient compte des caractéristiques physiques du territoire, telles que la nature des sols et la dynamique des réseaux hydrographiques, favorise une meilleure gestion du risque et, de ce fait, permet d'assurer le mieux-être général, la santé et la sécurité publique.

Le plan d'urbanisme devra identifier les composantes naturelles du territoire de la Municipalité de Cantley susceptibles de constituer un risque pour les personnes et les biens, à savoir :

- Zones de mouvement de masse (glissement de terrain)
- Réseau hydrographique
- Aires de nidification des espèces fauniques vulnérables et menacées
- Espaces naturels protégés

#### **Protection de la ressource en eau**

La Municipalité reconnaît que l'accélération du rythme des constructions et la venue de nouveaux ménages, commerces et activités récréotouristiques viennent accentuer la pression sur la quantité et la qualité des ressources en eau souterraines et de surface. Dans un souci de préserver les services écologiques des milieux naturels et de contribuer à un développement durable de son territoire, la Municipalité intégrera dans sa stratégie d'aménagement une approche de protection des ressources hydriques souterraines : réseau de distribution et de traitement plus performant, gestion écologique des eaux de pluie, incitation à diminution de la consommation des foyers, entre autres.

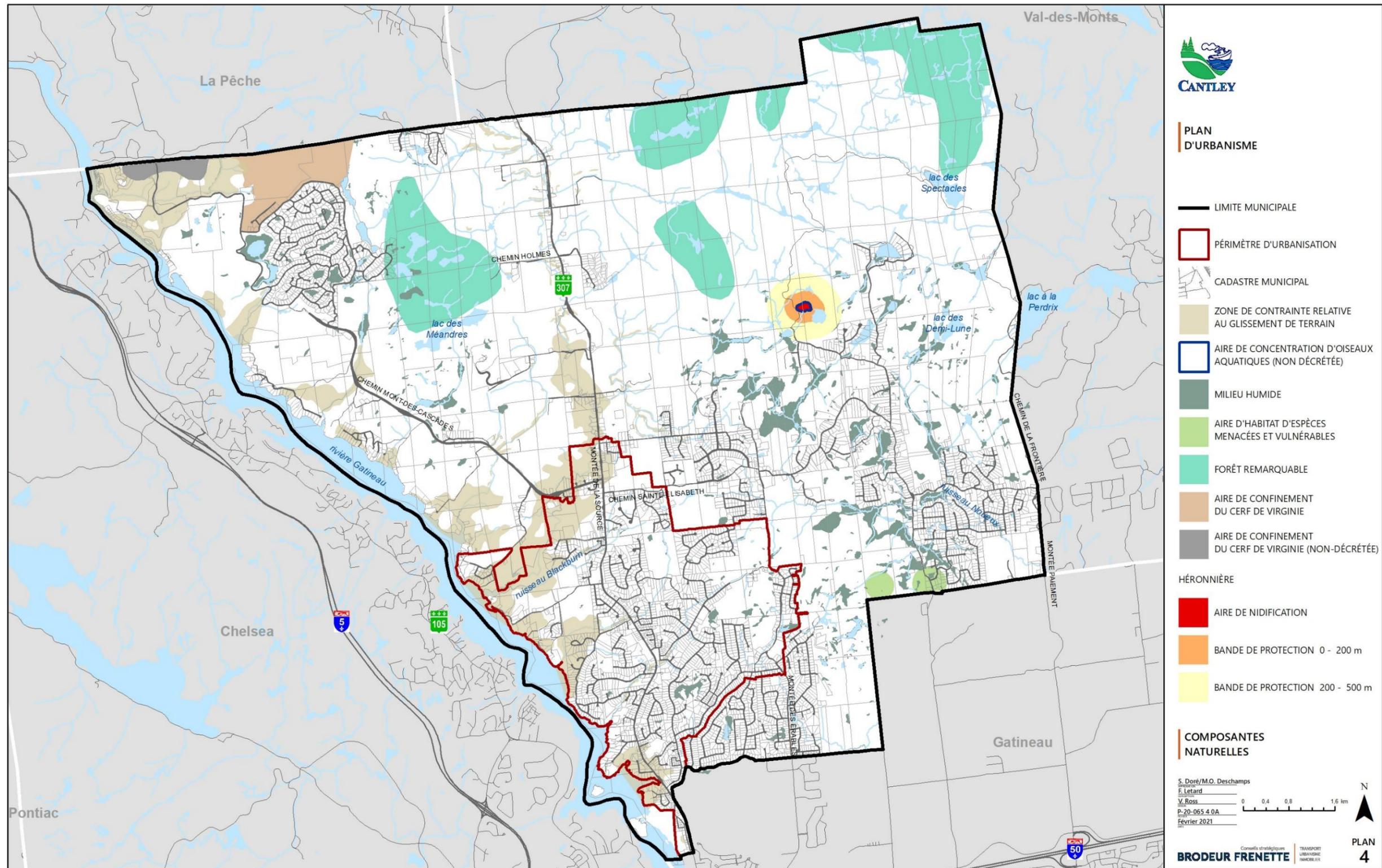
#### **Espèces animales à statut particulier**

Plusieurs espèces animales à statut particulier sont recensées sur le territoire de la Municipalité. Leurs aires de nidification et d'habitat devront faire l'objet d'un encadrement spécifique. Les principales aires sont les suivantes :

**Le grand héron :** Le ministère des Ressources naturelles et de la Faune a dénombré plusieurs héronnières sur le territoire de Cantley. Il s'agit généralement de secteurs de superficie très réduite correspondant aux aires de nidification du grand héron. Les héronnières sont identifiées au présent chapitre et font l'objet de mesures de protection par l'entremise du Règlement de zonage.

**Le cerf de Virginie :** Afin de maintenir la population de cerf de Virginie sur son territoire à un niveau appréciable, la MRC se doit de protéger les « Ravages » qui constituent les aires dans lesquelles ces animaux se réfugient pendant la saison hivernale pour s'y abriter et s'y nourrir. À partir d'inventaires effectués par le ministère des Ressources naturelles et de la Faune, la MRC désigne les habitats de la faune ongulée qui constituent des aires de protection. Le Règlement de zonage de Cantley prévoira certaines dispositions visant la protection de ces derniers.

Le Plan 4 - Composantes naturelles du territoire de Cantley expose la localisation approximative des composantes naturelles présentes sur le territoire de Cantley.



Plan 4 - Composantes naturelles du territoire de Cantley

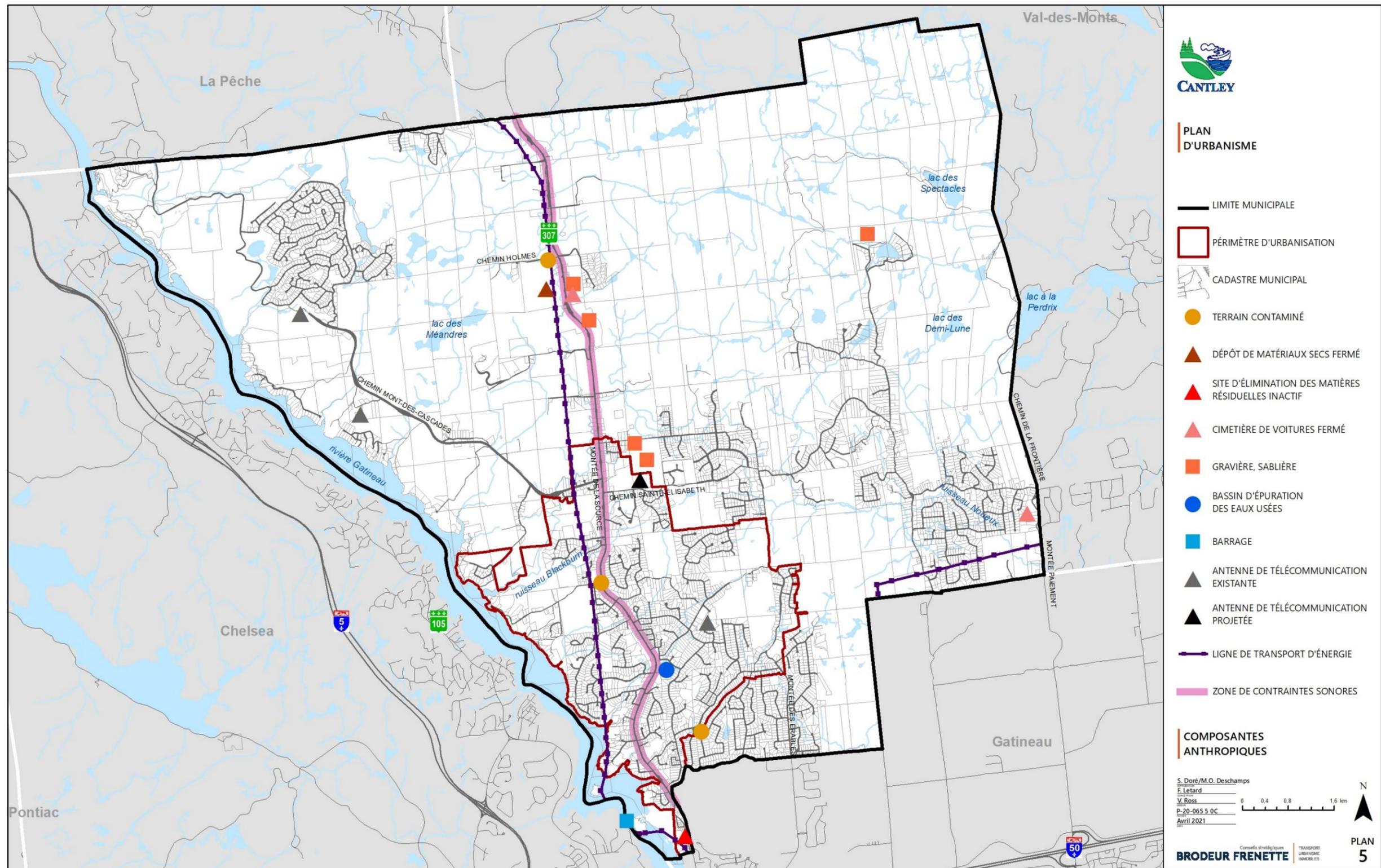
### 3.2 LES COMPOSANTES ANTHROPIQUES

Le territoire de Cantley comprend un ensemble de services et d'équipements municipaux ainsi que des composantes résultant des activités humaines en cours ou passées qui répondent à certains besoins locaux ou encore qui émanent d'autorité supérieure entraînant le transport de certaines ressources.

Certaines de ces composantes viennent imposer une certaine structure au territoire et peuvent avoir un impact sur son développement, en raison des nuisances engendrées et des mesures de sécurité requises. Voici une liste des principales composantes :

- Terrains contaminés
- Lignes de transport d'énergie
- Barrages
- Antennes de télécommunication
- Sites d'exploitation de substances minérales
- Sites d'élimination des matières résiduelles inactifs
- Dépôts des sols et de résidus industriels
- Sections routières générant des nuisances sonores pour l'occupation du sol à proximité

Le Plan 5 - Composantes anthropiques du territoire de Cantley expose la localisation approximative des composantes anthropiques présentes sur le territoire de Cantley.



Plan 5 - Composantes anthropiques du territoire de Cantley

## 4 LES COMPOSANTES STRUCTURANTES

La présente section fait état des différentes composantes structurantes que l'on retrouve sur le territoire de la municipalité de Cantley. Par composantes structurantes, nous faisons référence aux équipements ayant un rayonnement local et régional et participant à structurer le territoire suivant différents pôles (pôle villageois, pôle récréotouristique, pôle industriel, etc.). Nous pouvons en ressortir les composantes suivantes :

- Le cœur villageois;
- La fonction agricole;
- Le pôle industriel;
- Les pôles institutionnels et communautaires;
- Les pôles récréotouristiques;
- Le réseau de transport actif;
- Le réseau de transport en commun.

### Le cœur villageois

Un cœur villageois est une centralité ou un pôle dominant où se concentrent des activités (commerces, hôtel de ville, écoles, etc.) ayant un pouvoir structurant et d'attraction qui s'étend au-delà du seul périmètre d'urbanisation, permettant de contribuer au dynamisme et au rayonnement de la Municipalité. Un cœur villageois n'est pas délimité de façon administrative, il correspond davantage à une aire d'influence ne définissant pas la localisation des équipements, services, lieux et éléments distinctifs qui s'y trouvent. Dans son rapport sur la *Caractérisation et développement du noyau villageois*, l'organisation Rues Principales a élaboré un plan concept définissant le cœur villageois de Cantley. Dans la future réglementation, la délimitation et la mise en valeur de ce cœur villageois devra se traduire par des dispositions normatives et discrétionnaires au moyen d'un Programme particulier d'urbanisme.

### La fonction agricole

La zone agricole protégée comprend 1 150 hectares et présente généralement un excellent potentiel pédologique. Mais elle n'est utilisée à des fins agricoles qu'à hauteur de 50%. Les boisés, les friches et des sols présentant trop de contraintes à l'agriculture occupent l'autre moitié de la zone protégée. Près du tiers des fermes sont situées à l'extérieur de la zone agricole protégée, sur des terres dont le potentiel agricole est pourtant très faible. Le territoire utilisé à des fins agricoles est très stable depuis 1991 et mérite toujours d'être protégé et bonifié.

### Le pôle industriel

Défini par l'aire d'affectation industrielle du SADR de la MRC, le pôle industriel de Cantley est actuellement inoccupé. Ce dernier s'inscrit en contiguïté avec un développement commercial et de services connexes à l'industrie regroupant une dizaine d'entreprises : services mécaniques, entreprise d'excavation, entrepreneur en construction, compagnie de polissage d'aluminium, etc. La Municipalité de Cantley a exprimé le désir d'y développer des entreprises à faible incidence sur le milieu environnant et qui ne requièrent aucun équipement de support majeur. Cette aire industrielle couvre une superficie d'environ 13 hectares. Le nouveau pôle industriel de Cantley pourrait accueillir environ 5 nouvelles entreprises dans un horizon rapproché.

### Les pôles institutionnels et communautaires

L'ensemble des pôles institutionnels et communautaires se localisent dans le cœur villageois ou à proximité. Leur présence et leur maintien sont essentiels au dynamisme du secteur. Au cours des prochaines années, aucun projet d'agrandissement ou de relocalisation de l'une ou l'autre des institutions mentionnées précédemment n'est envisagé. Toutefois, dans un contexte de renforcement du rôle de pôle régional, tout nouveau projet d'implantation sera privilégié à l'intérieur du cœur villageois.

### Les pôles récréotouristiques

L'apport des attraits touristiques de la Municipalité occupe une place déterminante dans le dynamisme économique, entre autres, par la présence de nombreuses entreprises établies spécialisées en récréotourisme. Ces entreprises œuvrent dans différents domaines (centre de ski alpin, centre de plein air, centres équestres, terrains de camping, etc.).

La Municipalité souhaite conserver et consolider ces activités sur son territoire, notamment, en développant et en mettant en valeur les divers potentiels des composantes naturelles qui sont caractéristiques de la région.

### Les réseaux de transports

La montée de la Source constitue la voie de circulation structurante du territoire sur laquelle se rabat la grande majorité des rues principales et collectrices. Elle représente la porte d'entrée principale du territoire, elle dessert aussi l'ensemble du secteur agricole, le secteur d'extraction localisé au nord, ainsi qu'à plusieurs équipements touristiques, via les chemins du Mont-des-Cascades et Ste-Élisabeth. Le développement rapide de Cantley exige que la sécurité de la montée de la Source soit améliorée.

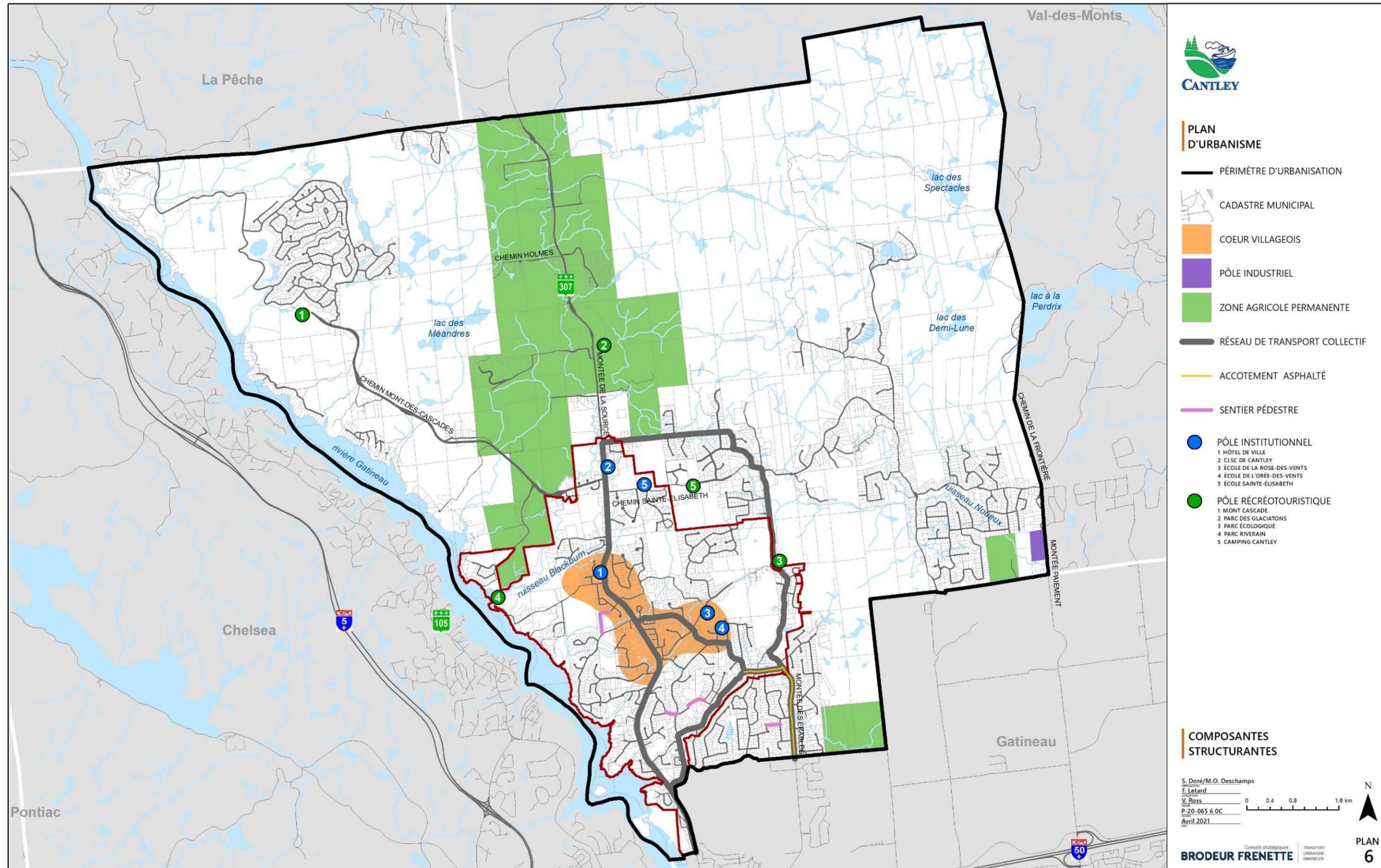
Récemment, la Municipalité a entrepris de favoriser les initiatives de transport partagé comme le covoiturage. À cet effet, plusieurs aires de covoiturage ont été aménagées/désignées sur le territoire de Cantley. En voici la liste avec leurs adresses :

<b>Stationnement Hogan</b>	Chemin Hogan, à l'angle de la Montée de la Source
<b>Stationnement des Bâisseurs</b>	Hôtel de Ville de Cantley
<b>Stationnement Mont-Joël</b>	Rue Marsolais, à l'angle de la rue du Mont-Joël
<b>Stationnement Denis</b>	Parc Denis, angle du chemin Denis et de la rue Beaumont

L'amélioration de l'accessibilité des différentes parties du territoire exige aussi l'amélioration et le parachèvement de certains liens routiers et cyclables, notamment entre les unités de voisinage.

Le réseau cyclable doit également être complété afin de maximiser l'accessibilité en bicyclette entre les différentes aires de voisinage et les pôles de services de Cantley, de la MRC des Collines-de-l'Outaouais et de Gatineau.

Cantley profite d'une offre en transport collectif géré par la régie intermunicipale Transcollines qui dessert la MRC des Collines-de-l'Outaouais et permet de relier la ville de Gatineau et de se connecter aux réseaux de la Société de transport de l'Outaouais (STO). Les lois actuelles interdisent tout lien direct avec la ville d'Ottawa, mais la passe Transcollines est acceptée au sein du réseau d'OC Transpo. Bien que l'offre de service et la fréquence des passages sont représentatives d'un réseau en contexte rural, elles sont toutefois insuffisantes pour offrir une réelle alternative à l'automobile pour la majorité des résidents.



Plan 6 - Composantes structurantes du territoire de Cantley

## 5 FORCES ET FAIBLESSES DU TERRITOIRE

Les sous-sections suivantes seront abordées :

### ***État de la situation actuelle (Où en sommes-nous?)***

La première sous-section dresse un portrait de la situation actuelle (Où en sommes-nous ?), en relevant les consensus relatifs aux forces, faiblesses, opportunités et menaces de la Municipalité de Cantley ayant été identifiés. Les composantes analysées sont à la fois des composantes naturelles et anthropiques, ceci inclut notamment les composantes culturelles, économiques, sportives, urbanistiques, écologiques, récréotouristiques, etc.

### ***La situation souhaitée (Où voulons-nous aller?)***

La vision d'aménagement oriente les interventions à privilégier pour la planification de l'aménagement et du développement de la municipalité de Cantley en représentant la situation souhaitée (Où voulons-nous aller?). Les principaux éléments de vision proposés sont synthétisés à la deuxième sous-section.

### ***Interventions à mettre en œuvre (Comment y parvenir?)***

À l'issue de l'identification d'éléments de vision, un travail d'analyse a permis d'élaborer les moyens à mettre en œuvre pour parvenir à l'atteinte de la vision (Comment y parvenir?). Les principales pistes d'actions sont présentées à la troisième sous-section.

## 5.1 ÉTAT DE LA SITUATION ACTUELLE (OÙ EN SOMMES-NOUS?)



### LES FORCES

#### QUALITÉ DE L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET DES MILIEUX DE VIE

##### ***1. Un environnement naturel riche et préservé***

La municipalité de Cantley peut se targuer de posséder un cadre de vie exceptionnel, notamment, grâce à la présence de vastes superficies encore peu impactées par les activités humaines, où la biodiversité et les continuités écologiques entre les milieux sont préservées.

Plusieurs éléments naturels d'importance participent au rayonnement de la Municipalité, comme le large littoral qui longe la rivière Gatineau, la présence de paysages champêtres agricoles et forestiers préservés qui lui confère un charme unique, un abondant couvert végétal, un relief vallonné et plusieurs lacs, malgré le peu d'accès au public à ces espaces.

La Municipalité s'illustre aussi par sa résilience concernant la bonne tenue des bandes riveraines depuis l'entrée en vigueur du nouveau règlement d'urbanisme en 2005. Elle devra porter une attention particulière à maintenir ce bon encadrement à travers la future réglementation d'urbanisme.

Par ailleurs, la Municipalité a bénéficié récemment d'un legs d'un terrain présentant une valeur écologique significative et pour lequel des conditions de conservation et d'accessibilité devront guider les principes d'aménagement.

## **2. Des milieux de vie de qualité ayant un fort potentiel de développement**

Cantley peut se définir comme un lieu de vie sécuritaire, agréable et authentique. Elle constitue un véritable havre de paix au sein de l'une des régions les plus dynamiques du Canada en termes de développement économique et social.

À l'intérieur du périmètre d'urbanisation, le secteur Lafortune est desservi en infrastructures de traitement des eaux usées. La concentration des futurs développements dans celui-ci favorise la préservation de l'environnement naturel à long terme et assure la pérennité des milieux de vie structurés. La demande pour les terrains constructibles ne cesse de s'accroître, tel qu'en témoigne la construction, depuis 5 ans, de plus de 319 nouveaux logements.

Ce fort développement résidentiel peut être rapidement absorbé par la présence de nombreux terrains vacants à l'intérieur du périmètre d'urbanisation.

Le cadre bâti patrimonial d'intérêt contribue également à entretenir l'identité de Cantley.

---

### **DYNAMISME ÉCONOMIQUE ET LOCALISATION PARTICULIÈRE À PROXIMITÉ DE GRANDS CENTRES URBAINS**

---

#### **1. Un dynamisme économique local**

Cantley est localisé à proximité d'Ottawa (Capitale Nationale), de Gatineau et de Hull, ce qui implique un accès aux bassins d'emplois de qualité et des revenus plus élevés pour les ménages. La proximité de ces deux grands centres urbains participe largement au dynamisme de l'économie locale. La Municipalité de Cantley est caractérisée par une offre en commerces diversifiée qui s'est développée au cours des dernières années, notamment grâce à l'essor du développement de l'immobilier tout récemment.

#### **2. Une offre touristique de plein air très ancrée dans le territoire**

Le récréotourisme occupe une part importante de l'économie de Cantley. En effet, une diversité d'attrait touristiques en fait une destination de choix pour les amateurs de plein air, de sport et de culture.

Voici quelques-uns de ces attraits :

- Centre de ski Mont Cascade et son attractivité régionale
- Parc aquatique du Mont Cascade et le réseau de sentiers accessible en été
- Camping de Cantley qui attire environ 300 familles chaque année
- Équita Ranch et Ranch Blackburn soutenant une pratique accrue de l'équitation et des installations de qualité
- Le Golf Mont Cascades et sa proximité avec la rivière Gatineau
- Le centre de ski de fond / raquette Nakkertok de qualité reconnu à l'échelle provinciale

---

### **OFFRE EN TRANSPORT COLLECTIF ET ACCESSIBILITÉ AU RÉSEAU ROUTIER SUPÉRIEUR**

---

#### **1. Une nouvelle offre en transport collectif**

Une offre en transport collectif de qualité a récemment été mise à la disposition des citoyens de la Municipalité de Cantley pour favoriser l'utilisation de modes de déplacements alternatifs à l'automobile. La Municipalité est desservie par quatre lignes de transport en autobus circulant tous les jours de la semaine. La présence et le

développement du service Transcollines représentent un atout qui permet de contrer le phénomène de l'auto-solo.

Par ailleurs, la récente implantation de 4 stationnements incitatifs participe à compléter les alternative offerte aux résidents pour lutter contre l'usage de l'auto-solo et rendre les déplacements quotidiens et récréatifs moins impactants pour l'environnement et la santé de tous.

## **2. Accessibilité au réseau routier supérieur**

L'accessibilité au réseau routier supérieur comme l'autoroute 50 ,grâce à plusieurs liaisons nord-sud, est rapide et efficace et à la route 307 par des liaisons est-ouest.

---

### **ÉQUIPEMENTS COMMUNAUTAIRES ET IMPLICATION CITOYENNE**

---

La qualité des milieux de vie suscite nécessairement une grande fierté identitaire et un fort sentiment d'appartenance territoriale. On recense sur le territoire de Cantley de nombreuses organisations communautaires qui agissent tant au niveau des arts et de la culture que des sports et loisirs. L'identité culturelle en plein déploiement contribue d'ailleurs à l'attachement des résidents au territoire.

Les initiatives communautaires sont encouragées par la Municipalité de Cantley, à l'image des récents investissements lors de la construction du Centre multifonctionnel de Cantley qui intègre un espace culturel et un espace sportif. On retrouve aussi une programmation événementielle riche qui participe aussi au rayonnement culturel de la Municipalité.

## **LES FAIBLESSES**

---

### **COÛT ÉLEVÉ DU LOGEMENT ET UNE OFFRE COMMERCIALE PEU DIVERSIFIÉE**

---

#### **1. Accès à la propriété et au marché locatif est hors de portée et peu diversifié**

Le parc immobilier de Cantley affiche une faible diversité de l'offre résidentielle, étant essentiellement constitué d'habitations unifamiliales isolées.

La valeur des propriétés et le coût des taxes sont élevés, ce qui rend difficile l'accès aux premiers acheteurs, aux jeunes familles et aux aînés. Même si les aînés, qui sont également de plus en plus nombreux, souhaitent demeurer le plus longtemps possible à Cantley, l'offre résidentielle n'est actuellement pas adaptée à leur condition de vie.

Par ailleurs, la faible densité résidentielle accroît les coûts en infrastructures municipales ce qui explique en partie les taxes municipales élevées, mais est également responsable de la complexité à desservir l'ensemble du territoire en transport collectif.

Enfin, la dispersion des logements et l'absence de noyau villageois structuré accroissent la dépendance des résidents à l'automobile.

## **2. Manque de commerces et services de proximité ou spécialisés**

Un manque de commerces et services de proximité ou spécialisés (ex. cabinet médical, institutions bancaires, épicerie locale dans le secteur est) peut en partie être expliqué par la proximité de grands centres urbains (Gatineau et Ottawa), qui représentent un marché d'intérêt pour ceux-ci et qui contribue à la fuite des capitaux et de la main-d'œuvre qualifiée vers les pôles d'emplois mieux rémunérés de la région d'Ottawa-Gatineau.

L'essor des activités économiques de Cantley est nécessaire afin d'offrir à la population un éventail plus complet de services de proximité, d'emplois commerciaux et industriels et de diminuer la charge fiscale du domaine résidentiel. L'offre commerciale demeure peu diversifiée et ne permet pas de se démarquer au plan régional, certains commerces de type gastronomie artisanale sont absent du paysage de Cantley.

En ce sens, la fonction agricole, qui fait partie intégrante du paysage de Cantley, représente un potentiel économique peu mis en valeur. Les activités agricoles et la production de produits locaux participent peu au dynamisme de l'économie locale.

Autre fait marquant, une large partie du territoire de la Municipalité n'est pas desservie adéquatement par des commerces d'alimentation, comme l'est du territoire. Les iniquités d'accès géographique aux aliments sains et nutritifs dans les zones rurales nuisent à la qualité de vie des résidents.

---

### **UN DÉFICIT D'ENCADREMENT DES ACTIVITÉS GÉNÉRANT DES NUISANCES**

---

La réglementation d'urbanisme demeure perfectible afin de limiter les nuisances importantes des activités du secteur secondaire et tertiaire sur leur environnement immédiat. La plupart des activités concernées à Cantley s'orientent autour de l'agriculture, l'exploitation des carrières et sablières et les entreprises industrielles.

La Municipalité possède un secteur industriel de faible envergure localisé le long de la montée Paiement à proximité de secteurs résidentiels. En plus du manque d'espace disponible pour accueillir des projets industriels de plus grande ampleur, les nuisances que ce type d'activité génère ne permettent pas une cohabitation saine et durable avec les résidents situés à proximité.

De plus en plus d'activités d'auto-entrepreneuriat se développent au sein des quartiers résidentiels (entretien mécanique, réparation d'automobile, etc.). Faute d'espace disponible, les auto-entrepreneurs préfèrent exercer leur activité directement sur leur propriété, entraînant de multiples nuisances sur le voisinage (bruit, odeur, poussières, etc.).

---

### **DÉFICIT DE SERVICES ET D'INFRASTRUCTURES MUNICIPALES**

---

#### **1. Manque de performance de l'offre en transport collectif et des infrastructures de transport actif**

L'amélioration de l'accessibilité des différentes parties du territoire exige aussi l'amélioration et le parachèvement de certains liens routiers et cyclables, notamment entre les unités de voisinage et entre les secteurs est et ouest de la Municipalité.

Le trafic pendulaire entre Cantley et Gatineau/Ottawa pose des problématiques accrues de congestion aux heures de pointe. Le développement organique des quartiers résidentiels a contribué à complexifier davantage la circulation locale en créant de nombreux culs-de-sac. Aujourd'hui, les dispositions règlementaires restent

insuffisantes pour empêcher la création de nouveaux culs-de-sac. En plus d'avoir un impact sur la circulation automobile, cette configuration empêche la création d'un réseau de transport en commun compétitif et d'un réseau de transport actif efficace.

Le service de transport collectif offert par Transcolline ne permet pas de compétitionner l'automobile, notamment en raison du fait qu'aucun trajet ne relie Cantley à Ottawa, et que la fréquence de passage du transporteur n'est pas suffisante pour permettre des déplacements conviviaux pour les résidents et les visiteurs.

L'absence de liens cyclables entre certains secteurs de la municipalité limite les déplacements et peut contribuer à la montée d'un sentiment d'insécurité chez certains citoyens devant emprunter des voies de circulation dont le débit de circulation est plus élevé et où l'aménagement de la chaussée n'est pas adapté (exemple de la route 307 ou aux abords des institutions publiques).

Plusieurs infrastructures ne sont pas entièrement sous le contrôle de la municipalité (MTQ). La gouvernance des infrastructures est problématique pour l'aménagement de pistes cyclables ou autre infrastructure de transport actif. De fait, la part modale piéton et cycliste reste très minoritaire et ne participe pas à renforcer l'attractivité de la Municipalité auprès des jeunes familles, plus enclins à changer leurs habitudes de transport.

## ***2. Équipements publics insuffisants et absence d'un lieu rassembleur distinctif***

La rivière Gatineau demeure peu accessible pour le public, les lots la longeant étant pour la plupart privés et le manque d'aménagements ne permet pas une mise en valeur ou un accès aux berges et aux zones susceptibles d'accueillir des infrastructures liées à la baignade, aux sports nautiques ou plus largement, aux activités de plein air.

Également, peu d'espaces publics permettent de créer des lieux de rassemblement (ex. square, parc public, espaces publics). Dans certains secteurs, aucun parc adapté aux jeunes familles n'est mis à disposition des citoyens.

La dispersion sur l'ensemble du territoire de certains équipements ne permet pas de créer un milieu de vie complet et dynamique et rend plus complexe la connexion entre ces différents équipements. Par exemple, le nouveau centre communautaire se trouve être déconnecté du futur noyau villageois.

Enfin, il a aussi été relevé que la Municipalité ne possède pas de règlement lui permettant de créer un marché local public, un tel équipement serait susceptible de participer à l'économie locale et renforcerait les saines habitudes de vie des résidents tout en créant un lieu rassembleur et animé. Cet équipement lui permettrait aussi de favoriser son autosuffisance alimentaire en misant sur la vente de produits locaux dans une optique de cercle d'autosuffisance, diminuant du même coup les intermédiaires entre les producteurs et les consommateurs.

---

## **UNE IMAGE DE MARQUE À DÉVELOPPER**

---

Cantley possède de nombreux atouts géographiques, paysagers, économiques et culturels. Cependant, la Municipalité n'a pas encore fédéré tous ces atouts sous une image de marque distinctive, lui permettant d'accroître son rayonnement à l'échelle régionale, mais aussi provinciale. Un travail d'introspection permettrait de mettre en place une série d'outils promotionnels du territoire favorisant la création de nouvelles opportunités économiques.

Même s'il est reconnu que l'environnement naturel largement préservé constitue la force principale de la municipalité, il n'existe actuellement aucune protection des paysages, vues et panoramas sur la région des Collines-de-l'Outaouais.

## LES OPPORTUNITÉS

### UNE RÉGLEMENTATION D'URBANISME À ACTUALISER ET MODERNISER

---

La révision du Plan d'urbanisme et des règlements municipaux représente une opportunité pour Cantley de revoir l'aménagement d'un œil plus critique et d'adapter la planification du développement du territoire selon les problématiques soulevées et les principes d'un développement plus durable.

Cela pourrait passer par:

- Se doter d'outils modernes pour permettre une plus grande efficacité dans l'action de la Municipalité éviter une mauvaise gestion de l'urbanisation;
- L'adoption d'une vision commune en termes d'aménagement du noyau villageois, mais aussi des secteurs situés à l'extérieur du périmètre d'urbanisation;
- Une plus grande clarté dans l'interprétation des règlements d'urbanisme pour permettre d'accélérer l'analyse des projets de développement et l'émission des permis de construction (exemple : révision du règlement sur les permis et certificats);
- Un meilleur encadrement des projets au travers de la révision des règlements à caractère discrétionnaires et de leur zone d'application (exemple : le Plan d'implantation et d'intégration architecturale – PIIA);
- Une réflexion sur le développement commercial et le positionnement de municipalité par rapport à celui-ci;
- L'amélioration du réseau routier et des voies d'accès;
- L'arrimage du transport collectif et actif aux nouveaux développements plus denses.

---

### ENCADREMENT DU DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER

---

#### **1. Développement immobilier adapté aux enjeux sociodémographiques**

L'intérêt des promoteurs pour les développements plus denses représente une opportunité de varier l'offre en logements dans le périmètre d'urbanisation de Cantley, avec un encadrement de la municipalité allant en ce sens. Ce faisant, le dynamisme immobilier pourrait contribuer à améliorer l'accessibilité et l'abordabilité des logements pour attirer une plus grande diversité de ménages (premiers acheteurs, jeunes familles, aînés).

La croissance de la région d'Ottawa-Gatineau pourrait avoir une incidence sur l'attractivité de la municipalité de Cantley et induire une croissance des développements résidentiels.

La construction d'habitations permettant l'accueil de personnes âgées représente une opportunité pour Cantley de retenir la population déjà établie sur son territoire, considérant le vieillissement de la population observée sur

la municipalité. La réglementation, en conformité avec le SADR, pourrait autoriser la réalisation de projets alternatifs en matière de logement : COOP d'habitation, résidences pour personnes âgées, micromaisons, etc.

Les secteurs ruraux de consolidation constituent une part importante de la superficie du territoire de Cantley où les activités humaines sont encore très peu développées. Ces secteurs pourraient bénéficier d'une réglementation particulière pour garantir la protection de l'environnement tout en favorisant les projets immobiliers innovants à faible impact écologique.

## **2. Mixité des usages et soutien des services à la population**

Les nouveaux développements de Cantley sont majoritairement résidentiels. Le dynamisme du développement immobilier dans le contexte actuel représente une opportunité de diversifier l'assiette fiscale en promouvant des activités commerciales et usages résidentiels variés (microbrasserie, boulangerie, etc.). L'extension potentielle future du réseau d'égout dans le secteur Lafortune participera à la création du noyau villageois permettant de consolider le tissu urbain et d'accueillir de nouveaux services, commerces et logements diversifiés.

La création de nouveaux services en santé par la présence du CLSC de Cantley participera elle aussi à renforcer l'attractivité de la municipalité. Plus particulièrement, l'ajout de services à destination des aînés serait à privilégier, considérant le vieillissement de la population observé.

---

## **AMÉLIORATION DE L'OFFRE EN ESPACES ET ÉQUIPEMENTS RÉCRÉOTOURISTIQUES**

---

### **1. Accroître le potentiel des structures existantes**

Le développement récréotouristique est identifié comme secteur très prioritaire dans le Plan d'action local pour l'économie et l'emploi (2015 – 2020). La révision du Plan d'urbanisme et des règlements municipaux représente une opportunité de positionner la Municipalité comme leader régional dans certains domaines du récréotourisme. Pour cela, Cantley peut miser sur le renforcement du potentiel économique lié aux structures déjà existantes sur son territoire et qui permettent à la Municipalité de se distinguer.

Parmi ces structures, nous retrouvons :

- La création du parc écologique et des Glaciations;
- Le développement du centre de ski Mont-Cascade et du parc aquatique;
- L'émergence d'une offre d'hébergement touristique et de villégiature dans le secteur du Mont Cascades;
- Les soins liés à la balnéothérapie par l'expansion des activités opérées par le centre Amériska;
- Le renforcement des activités opérées par Nakkertok dans la pratique du ski de fond.

### **2. Mise en valeur de l'environnement au travers de nouvelles infrastructures récréotouristiques**

Le développement de ces structures récréotouristiques offrira des retombées financières, économiques et sociale, permettant de poursuivre et d'accroître le développement d'infrastructures liées au tourisme du plein air.

Le financement de projets de création d'axes récréotouristiques permettant de relier les différents secteurs de la municipalité où sont localisées les grandes attractions touristiques (Mont Cascades, golf du Mont Cascades, Equita

Ranch, futur parc des Glaciations, Camping Cantley, etc.), participera à la mise en valeur de l'environnement naturel tout en développant ce secteur économique en plein essor. Il s'agit aussi de saisir l'opportunité de créer un réseau de transport actif complet parcourant le territoire de la municipalité.

Cantley pourra ainsi se positionner comme instigatrice pour le développement de sentiers multifonctionnels reliant les municipalités limitrophes entre elles, offrant ainsi un réseau régional structurant s'inscrivant au cœur des nouvelles tendances émergentes de récréotourisme.

### **3. Mettre à profit les composantes paysagères distinctives**

La révision du Plan d'urbanisme et des règlements municipaux représente également une opportunité de créer un programme de mise en valeur du patrimoine naturel de haute valeur écologique pouvant être intégré aux documents de planification de la municipalité et pouvant rééquilibrer la place que devrait prendre la protection et la conservation de l'environnement naturel dans l'aménagement du territoire. Par exemple, une grande partie du territoire se trouve en zone forestière non aménagée et pourrait bénéficier de ce programme, à l'instar de certains secteurs situés aux abords de la rivière Gatineau.

## **LES MENACES**

### **PERTE D'ATTRACTIVITÉ ET VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION**

#### **1. Perte du dynamisme du développement**

Plusieurs facteurs sociodémographiques et économiques pourraient générer une décroissance de la population et avoir un impact sur la vitalité de la municipalité, dont :

- Le désintéressement des promoteurs et l'interruption du dynamisme immobilier actuel;
- Une crise immobilière ou économique rendant le marché de l'habitation de la région inaccessible;
- Le maintien d'un modèle de développement de l'habitation axée sur une classe de population homogène et plus aisée occasionnant l'exode des ménages plus jeunes et plus vieux vers d'autres villes ou municipalités de la région;
- Une fuite des commerces vers les grands centres urbains à proximité;
- L'incapacité de retenir la main-d'œuvre localement;
- Une décroissance de la population aurait, notamment, un impact direct sur l'activité commerciale locale, les taxes municipales et sur le marché immobilier.

#### **2. Perte de l'attractivité et de l'unicité du territoire**

Le territoire de Cantley possède plusieurs attributs particuliers qui lui confèrent une attractivité, que ce soit lié à l'environnement naturel ou à la communauté. Celle-ci se manifeste à la fois au niveau de la communauté, de l'immobilier et du tourisme.

Une perte de l'attractivité pourrait découler de :

- La perte de l'identité culturelle et communautaire distinctive de Cantley, en raison d'une transformation trop rapide des noyaux villageois (dilution du caractère unique);
- La résistance des citoyens face au changement et à accueillir de nouveaux projets, s'exprimant notamment par la manifestation de phénomènes de « Pas dans ma cour », « balkanisation » ou « insularité des quartiers »;
- Le maintien de l'homogénéité de la population par le marché immobilier inaccessible;
- L'accroissement de la pression sur le réseau routier aux heures de pointe et des nuisances liées à la congestion automobile;
- Le manque de financement pour développer des infrastructures et équipements municipaux;

---

### **PRESSIION EXTERNE MENANT À LA PERTE DE L'IDENTITÉ DE CANTLEY**

---

La révision du Plan d'urbanisme et des règlements municipaux actuellement en cours donnera lieu à l'adoption d'une nouvelle vision d'aménagement et de développement du territoire pour les 10 prochaines années. Si celle-ci n'était pas adéquate, cette vision, et les interventions qui l'accompagneront pourraient mener à :

- L'intensification du développement immobilier au détriment de la préservation des milieux naturels;
- La confrontation entre le droit à la propriété privée à la conservation de la nature;
- L'impossibilité d'accroître la connectivité avec les secteurs, notamment, dans l'axe est-ouest;

Un manque de ressources et de temps pour bien planifier le développement du territoire pourrait résulter en :

- Un développement non optimal et éparpillé sur le territoire;
- Un développement précipité dénaturant l'unicité et le charme de la municipalité;
- Un obstacle au développement du territoire.

---

### **ACCÉLÉRATION DES BOULEVERSEMENTS CLIMATIQUES ET ANTHROPIQUES**

---

Les changements climatiques comportent des risques d'occurrences de catastrophes naturelles de plus en plus fortes. L'ampleur et la sévérité des impacts des changements climatiques ne dépendent pas seulement des changements climatiques comme tels. Elles découlent également de la sensibilité des populations humaines, des écosystèmes et du cadre bâti à ces changements et de leur capacité — ou incapacité — à faire face aux nouvelles réalités climatiques.

La tendance des individus à privatiser la nature sur les terrains privés représente une menace à la protection de l'environnement dans la mesure où celle-ci doit être considérée dans une perspective d'ensemble. Dans le cas où la municipalité n'entreprendait pas de démarche concertée en ce sens, les citoyens ne seraient pas outillés pour adopter des comportements écoresponsables.

Certains secteurs du territoire comportent des contraintes naturelles, notamment ceux liés à des risques de glissement de terrain, des zones inondables, des cours d'eau ou des milieux humides. Ceux-ci sont sujets à des mesures de mitigation particulières.

L'accroissement des épisodes météorologiques extrêmes augmentera la pression portée sur les infrastructures municipales (réseau d'égout, réseau routier, réseau de transport d'énergie, etc.). Sans une bonne adaptation, d'importants investissements dans ces infrastructures seront à prévoir.

Les risques de pandémie sont aujourd'hui d'actualité et la municipalité de Cantley pourrait être touchée par de nouvelles crises en santé publique, la population étant vieillissante.

La réglementation contraignante en matière d'agriculture urbaine pourrait restreindre la capacité des citoyens à mettre en place des initiatives visant la réduction de leur empreinte écologique.

Tableau 10 - Bilan de l'analyse F.F.O.M.

 <b>LES FORCES</b>	 <b>LES FAIBLESSES</b>
1 Qualité de l'environnement naturel et des milieux de vie	1 Coût élevé du logement et une offre commerciale peu diversifiée
2 Dynamisme économique et localisation particulière à proximité de grands centres urbains	2 Un déficit d'encadrement des activités générant des nuisances
3 Offre en transport collectif et accessibilité au réseau routier supérieur	3 Offre en transport collectif et infrastructures de transport actif peu compétitives
4 Équipements communautaires et implication citoyenne	4 Une image de marque à développer

 <b>LES OPPORTUNITÉS</b>	 <b>LES MENACES</b>
1 Une réglementation d'urbanisme désuète à actualiser et moderniser	1 Perte d'attractivité et vieillissement de la population
2 Encadrement du développement immobilier	2 Pression externe menant à la perte de l'identité de Cantley
3 Amélioration de l'offre en espaces et équipements récréotouristiques	3 Accélération des bouleversements climatiques et anthropiques

## 5.2 LA SITUATION SOUHAITÉE (OÙ VOULONS-NOUS ALLER?)

À partir des résultats découlant de l'analyse FFOM, il est possible de dégager plusieurs éléments de vision qui feront partie intégrante de la vision stratégique de 2041.

### ***La Municipalité de Cantley en 2041, un lieu où...***

- Les milieux naturels sont protégés, mis en valeur et accessibles (littoral de la rivière Gatineau, secteur du Mont-cascade, sentiers en nature, forêts remarquables, sites d'intérêts fauniques et naturels) et constituent un legs pour les futures générations;
- Les projets immobiliers innovants à haute qualité environnementale permettent aux résidents de voir leur empreinte écologique fortement diminuée en plus de renforcer la notoriété de Cantley;
- Les futurs acheteurs bénéficient d'une offre en logements plus accessible et diversifiée;
- Le noyau villageois est attractif et dynamique, il participe au rayonnement de la municipalité en misant sur le cachet, la diversité et la mise en valeur du patrimoine culturel et bâti;
- Le réseau d'espaces publics et de parcs, et leur programmation adaptée, offre un cadre de vie convivial aux citoyens en plus de répondre aux besoins d'une population diversifiée et inclusive;
- Les activités sources de nuisances sont mieux encadrées et cohabitent durablement avec les quartiers résidentiels proches;
- La place de l'automobile est moindre, grâce notamment aux infrastructures de transport collectif et de transport actifs efficaces, sécuritaires et interconnectées sur un territoire unifié;
- Le tourisme et le dynamisme économique sont soutenus sans compromettre le caractère paisible et l'identité villageoise de la municipalité.

À la vue des résultats de la démarche des deux ateliers menés avec le Conseil municipal et le CCU ainsi que le travail d'analyse de l'ensemble des données rendues disponibles, l'équipe de Brodeur Frenette a pu identifier cinq (5) thématiques incluant trois enjeux chacune qui devront être considérés prioritairement comme assise de la révision du Plan d'urbanisme et des règlements municipaux.

Tableau 11 - Thématiques et enjeux associés de la vision stratégique 2041

VISION STRATÉGIQUE 2041				
THÉMATIQUE 1	THÉMATIQUE 2	THÉMATIQUE 3	THÉMATIQUE 4	THÉMATIQUE 5
STRUCTURE DU TERRITOIRE ET MILIEUX HABITÉS	MILIEUX NATURELS ET RÉCRÉOTOURISME	SERVICES MUNICIPAUX ET INFRASTRUCTURES	DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE	PATRIMOINE CULTUREL, BÂTI ET NATUREL
				
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ L'encadrement cohérent de l'urbanisation et du développement du noyau villageois</li> <li>▪ L'insertion des projets de développement résidentiel</li> <li>▪ L'équilibre entre le développement de la villégiature et l'intégrité des milieux naturels</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ La protection et la mise en valeur des milieux naturels</li> <li>▪ La gestion des zones inondables et contraintes aux glissements de terrain en regard des changements climatiques</li> <li>▪ L'intégration des activités de récréotourisme en milieu naturel</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ La connectivité et la sécurité du réseau viaire</li> <li>▪ Accroître la part de transport actif et collectif</li> <li>▪ L'implantation et la mise à niveau des équipements municipaux</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ La diversification de l'offre en biens et services commerciaux</li> <li>▪ L'encadrement du développement touristique</li> <li>▪ La cohabitation entre les activités générant des nuisances et les secteurs habités</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ La préservation et la mise en valeur du patrimoine bâti</li> <li>▪ La préservation et la mise en valeur des paysages et milieux naturels</li> <li>▪ La protection des composantes identitaires de Cantley</li> </ul>

### 5.3 INTERVENTIONS À PRIVILÉGIER (COMMENT Y PARVENIR?)

#### *Les pistes d'intervention à mettre de l'avant pour y arriver*



#### STRUCTURE DU TERRITOIRE ET MILIEUX HABITÉS

- Adopter un PPU pour le futur noyau villageois, avec la participation des résidents et organisations communautaires;
- Encadrer le développement immobilier de façon à offrir une plus grande diversité en types de logements (notamment pour les personnes âgées et à mobilité réduite) et une plus grande accessibilité du marché de l'habitation (locatif et propriété);
- Favoriser les développements de bâtiments socialement mixtes;
- Aménager des espaces publics pour en améliorer la convivialité et créer des lieux de rassemblement et récréatifs pour la communauté;
- Créer des espaces permettant l'accès direct des citoyens à la rivière Gatineau;
- Intégrer des rues piétonnes conviviales dans les futurs développements localisés dans le noyau villageois et dans certains secteurs de la municipalité durant la saison estivale;
- Développer les connexions est-ouest à l'aide de nouveaux liens routiers et des axes de transport actifs;
- Créer des parcours touristiques à travers la municipalité en connectant les principaux secteurs de récréotourisme (ex. noyau villageois – secteur du Mont cascades – rivière Gatineau);
- Favoriser l'innovation en matière de construction à faible impact environnemental dans les secteurs appropriés (par exemple : secteurs ruraux de consolidation);
- Identifier des espaces ou des terrains détenant un potentiel de développement;
- Imposer une taxe aux développeurs pour financer le développement de services.



#### MILIEUX NATURELS ET RÉCRÉOTOURISME

- Assurer la connectivité et la conservation des corridors écologiques;
- Inclure les espaces résiduels à la protection et conservation;
- Mettre en place des aménagements du domaine public favorisant l'adaptation aux changements climatiques;
- Investir dans une meilleure gestion des ressources en eau et des eaux de ruissellement;
- Mettre en place des initiatives et incitatifs pour réduire l'empreinte écologique, le gaspillage alimentaire, et autres mesures;
- Promouvoir l'utilisation de véhicules électriques, de l'autopartage et de vélopartage.



## SERVICES MUNICIPAUX ET INFRASTRUCTURES

- Développer le réseau cyclable et les axes de transport actif
- Améliorer le niveau de service du transport collectif pour les résidents, mais aussi les visiteurs;
- Redéfinir les abords des institutions publiques telles que les écoles et bâtiments municipaux accueillant du public;
- Collaborer avec les autorités régionales et provinciales (MTQ) pour améliorer la sécurité et la convivialité des usagers du réseau routier, notamment le long de la route 307;
- Faire une meilleure gestion des eaux de ruissellement et améliorer la capacité des réseaux;
- Identifier les espaces pouvant être développés en espaces publics
- Améliorer l'entretien des infrastructures publiques;
- Développer une signature distinctive dans les projets d'aménagement et de sécurisation du domaine public.



## DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

- Créer un réseau de commerces misant sur le tourisme gastronomique et la valorisation des produits locaux (s'inspirer largement du phénomène de la « Food Culture »);
- Privilégier les commerces locaux et indépendants;
- Implanter un marché public permanent;
- Favoriser la présence de plus de services de santé à destination des populations plus à risque;
- Favoriser l'implantation de garderies;
- Favoriser l'implantation d'une banque ou d'un guichet automatique.



## PATRIMOINE CULTUREL, BÂTI ET NATUREL

- Favoriser la protection du patrimoine bâti par la réglementation;
- Mettre en place des politiques et des programmes pour permettre une meilleure protection des paysages, panoramas et éléments naturels distinctifs sur le territoire de Cantley;
- Développer une image de marque autour des atouts distinctifs de Cantley comme le récréotourisme, l'émergence du noyau villageois, le développement de commerces locaux et des activités industrielles, etc.;
- Mettre en valeur les sites et panoramas d'exception et leurs abords.