



**PLAN D'ACTION  
FONDS POUR ACCÉLÉRER LA CONSTRUCTION  
DE LOGEMENTS (FACL)**



Résolution numéro 2023-MC-229  
Conseil du 19 septembre 2023

## I. MISE EN CONTEXTE

L'adoption de ce plan vise à positionner le territoire de la municipalité de Cantley comme un acteur désireux d'accroître le nombre de logements disponibles et accessibles sur son territoire. La Municipalité de Cantley, dont le développement est intimement lié par la proximité des services offerts à la ville de Gatineau et par les emplois générés principalement par la présence des édifices gouvernementaux fédéraux, souhaite adresser à sa façon les enjeux en matière d'indisponibilité et du très faible taux d'occupation des logements qui sévissent actuellement. La Municipalité de Cantley est déterminée à agir de façon proactive dans le développement de son parc immobilier afin de répondre aux besoins de la population.

Cantley, comme la très grande majorité des municipalités québécoises, connaît depuis quelques années une hausse vertigineuse des coûts d'habitation et celle-ci s'est exacerbée en temps de pandémie. Ce phénomène, quoique pouvant témoigner d'un fort intérêt pour le parc résidentiel de Cantley et une augmentation foncière, celui-ci peut toutefois avoir des effets négatifs sur sa population. Ainsi, les jeunes familles ont de la difficulté à devenir propriétaires tandis que les ménages plus démunis doivent consacrer une part toujours plus élevée de leur budget au paiement de leur hypothèque et/ou loyer.

**Figure 1 :** Statistiques immobilières des résidences unifamiliales (2023. Centris)

	2 <sup>e</sup> Trimestre 2023		
<b>Ventes</b>	<b>38</b>	<b>↓</b>	<b>-31 %</b>
<b>Inscriptions en vigueur</b>	<b>47</b>	<b>↑</b>	<b>62 %</b>
<b>Prix médian</b>	<b>662 500 \$</b>	<b>↑</b>	<b>12 %</b>
<b>Délai de vente moyen (jours)</b>	<b>43</b>	<b>↑</b>	<b>23</b>

Source : Centris, <https://www.centris.ca/fr/outils/statistiques-immobilières/outaouais/cantley>



La Municipalité souhaite ainsi trouver des solutions pour accueillir les jeunes ménages, maintenir sa population vieillissante et diversifier ses modes d'habitation collective et abordable sur son territoire. 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 logements (1%) de type maison jumelée et 50 logements (1%) de type appartement dans un immeuble de moins de cinq étages. Les initiatives de la Municipalité permettront d'assurer un accroissement de sa population et d'encourager la mise en chantier de constructions de logements de typologie diversifiés pour les ménages qui recherchent un milieu de vie en nature comme celui de Cantley.

**Figure 2 : Inventaire des résidences selon le type – recensement de Statistiques Canada de 2016**

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

Source : Statistique Canada, Recensement 2016

Quoique ne représentant qu'une faible portion de sa population actuelle (près de 1000 personnes âgées de plus de 65 ans), la Municipalité de Cantley est inquiète de voir partir les personnes âgées vers les centres urbains là où ils ont accès à des services et à des logements plus petits et moins dispendieux. Les lacunes du marché de l'habitation pour répondre aux besoins des aînés

<sup>1</sup> Un de deux logements superposés qui peut être ou ne pas être attaché aux autres logements ou immeubles. Ceci inclut les logements additionnels dans une maison individuelle isolée.

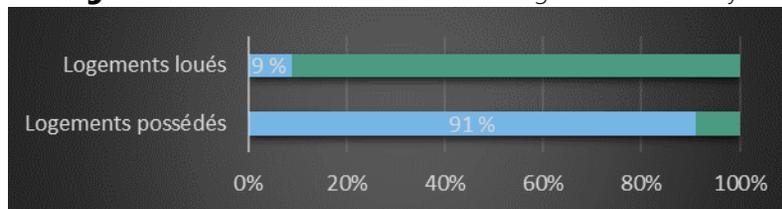


sont bien présentes sur le territoire de Cantley; le territoire ne compte que quelques résidences pour personnes âgées<sup>2</sup> et le nombre de places d'hébergement est très limité. Compte tenu de la pression économique et des coûts associés à l'inflation, tôt ou tard ces personnes risquent de ne plus être en mesure de vivre paisiblement dans leurs résidences.

La Municipalité désire prendre part à la recherche de solutions et entend travailler en étroite collaboration avec les promoteurs et constructeurs en vue d'offrir une offre de logements collectifs et abordables et de faciliter ainsi tout le processus d'acceptation des nouveaux projets.

Le conseil municipal souhaite ainsi voir s'il est possible d'accueillir des logements sociaux et communautaires, des logements abordables, des résidences pour les personnes âgées (logements collectifs), de même qu'à la diversification de la typologie offerte en matière de logements pour les premiers acheteurs. La Municipalité de Cantley considère qu'un logement peut être qualifié d'abordable dans la mesure où il ne coûte pas plus de 30% du revenu du ménage avant impôt. Sa compréhension de l'abordabilité est en lien avec la définition de la SCHL selon la notion d'offre sociale et communautaire pour répondre aux besoins particuliers en matière de logement. La Municipalité de Cantley considère qu'elle détient des espaces nécessaires pour accueillir ces nouveaux types de logements, ainsi que de nouvelles clientèles. Il est urgent dans le contexte actuel de pénurie de logements de ne pas créer davantage d'iniquité entre les générations et il est essentiel de s'attaquer à l'enjeu relié à l'accès à la propriété ainsi qu'à l'offre locative. Seuls 9 % des logements répertoriés sur le territoire sont occupés par des locataires, la majorité (91%) des logements sont possédés.

**Figure 3 :** Part du mode de tenure des logements à Cantley

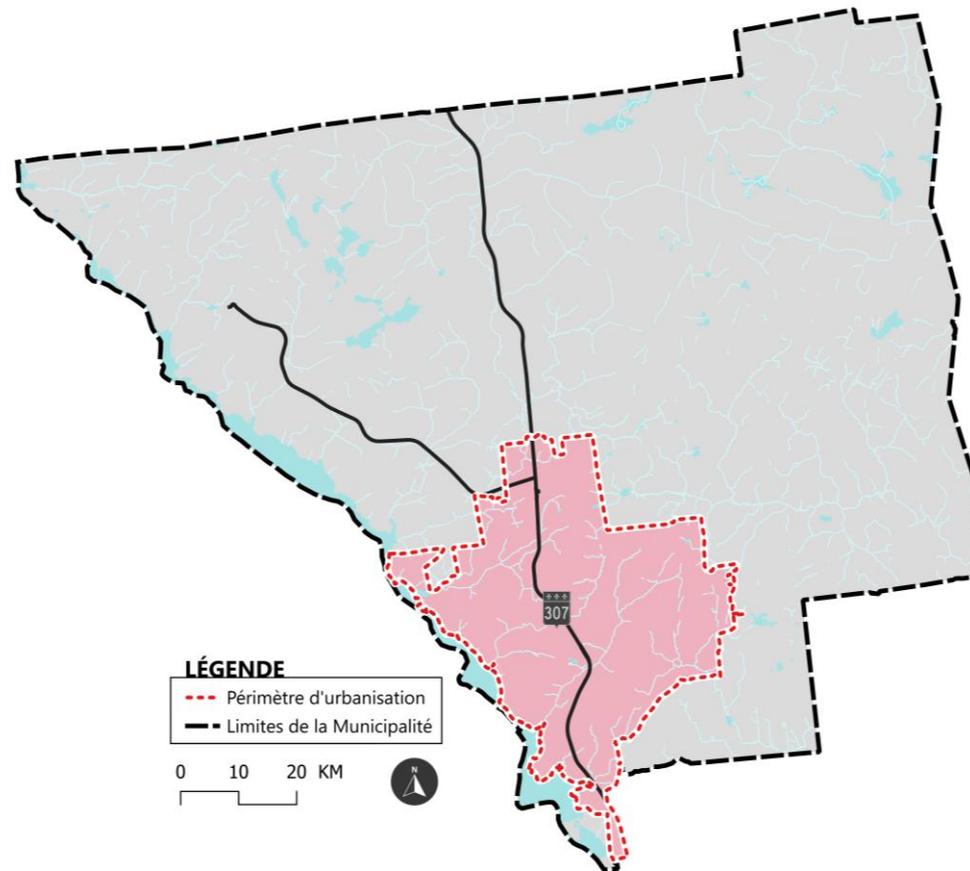


<sup>2</sup> Les résidences privées pour personnes âgées doivent obtenir une certification provinciale de conformité afin de pouvoir opérer comme étant une résidence privée pour aînés.



Ce plan d'action vise aussi à mettre en œuvre le **plan d'urbanisme** de la municipalité, adopté le 11 avril 2023, qui privilégie la **densification à l'intérieur des limites de son périmètre d'urbanisation** et dans les secteurs jugés prioritaires au développement.

**Figure 4 :** Localisation du périmètre d'urbanisation de Cantley



## II. PORTRAIT SOMMAIRE DES PROJETS DE DÉVELOPPEMENT RÉPERTORIÉS SUR LE TERRITOIRE DE LA MUNICIPALITÉ

En conformité avec les orientations et objectifs du schéma d'aménagement et de développement révisé (SADR) de la MRC des Collines-de-l'Outaouais, la Municipalité de Cantley doit assurer une **meilleure gestion de l'urbanisation** dans des secteurs spécifiquement circonscrits à cet effet. Essentiellement, la Municipalité priorise le développement à l'intérieur des limites du périmètre d'urbanisation. Elle doit à cet effet favoriser des **formes de développement plus compactes**, afin de limiter les coûts et les impacts environnementaux liés à l'urbanisation diffuse. Les équipements et infrastructures destinés à la collectivité - équipements administratifs (hôtel-de-ville, bureaux gouvernementaux, etc.), culturels (bibliothèque, salle communautaire, etc.), de loisirs (aréna, centre sportif, etc.), les réseaux d'aqueduc et d'égout, etc. doivent de surcroît être implantés prioritairement à l'intérieur de l'affectation urbaine<sup>3</sup>.

Au travers des engagements de la Municipalité à l'égard de la conformité au SADR, une **vingtaine de projets de développement résidentiel** représentant approximativement 2215 nouveaux logements (voir carte en annexe), dont près de 65% sont projetés à l'extérieur des limites du périmètre d'urbanisation. Celle-ci doit obligatoirement prévoir des objectifs visant à favoriser l'augmentation significative du seuil de densité résidentielle brute (logements/hectare) au périmètre d'urbanisation, et ce, de manière à assurer la rentabilité des équipements et infrastructures publics. La Municipalité dans sa planification du territoire a affecté certaines parcelles de terrain à titre de réserves foncières urbaines; celles-ci sont habituellement connectées à l'affectation urbaine pour répondre aux besoins de développement futur de la municipalité. À l'intérieur des réserves foncières, il est actuellement interdit d'ériger de nouvelles rues, mais il serait possible de permuter des terrains en échange avec des propriétés situées à l'intérieur du périmètre d'urbanisation pour assurer une certaine agilité et permettre aux développeurs de réaliser des projets de développement résidentiel.

---

<sup>3</sup> En vertu du schéma d'aménagement et de développement de la MRC, il est autorisé de développer le secteur du Mont-Cascades en renforcement au périmètre d'urbanisation en faisant l'objet d'une planification intégrée dans un éventuel Plan d'aménagement d'ensemble (PAE) dont les objectifs sont définis par la MRC.



L'interdiction de nouvelles rues a aussi été précisée dans les aires d'affectation « Agricole - viable (AV) et dynamique (AD) », « Récréotouristique 1 (RT1) », « Récréotouristique du Mont-Cascades (RM) », « Rurale (RU) » et « Forestière et Naturelle (FN) » (voir le plan en annexe).

La municipalité compte à l'ensemble de son territoire, et ce depuis quelques années déjà et avant même l'entrée en vigueur du nouveau SADR, une **vingtaine de projets de développement résidentiel** représentant approximativement 2215 nouveaux logements (voir carte en annexe), dont près de 65% sont projetés à l'extérieur des limites du périmètre d'urbanisation. Devant ce constat et pour supporter les efforts économiques des promoteurs tout en souhaitant encourager la construction sur son territoire, la Municipalité a reconnu des droits acquis pour **10 projets de développement domiciliaire** qui sont répartis à même les aires d'affectation « Rurale (RU) », « Récréotouristique 1 (RT-1) », « Récréotouristique du Mont-Cascades » (RM) et « Forestière et Naturelle » (FN). Ces droits acquis ont été reconnus sur la base de la résolution portant le numéro 2021-MC-247, adoptée par l'ancien conseil municipal, le 8 juin 2021.

Les 10 projets sont soumis à une analyse rigoureuse de la conformité réglementaire en matière de lotissement (règlement de lotissement numéro 270-05) et ils doivent aussi répondre aux objectifs et critères du règlement de « Plan d'implantation et d'intégration architecturale » (PIIA) (règlement numéro 274-05) pour la création de nouvelles rues ou le prolongement de rues existantes. À l'heure actuelle seuls **2 projets totalisant plus de 700 lots dans le secteur du Mont-Cascades** ont fait l'objet de traitement par le Service de l'urbanisme, de l'environnement et du développement économique (SUEDÉ). Suivant les recommandations du Comité consultatif d'urbanisme (CCU) et du Comité consultatif de l'environnement et du développement durable (CCEDD), le conseil municipal a adopté des résolutions désapprouvant lesdits projets compte tenu de la non-conformité réglementaire. Les promoteurs soumettront de nouvelles versions de plans d'ouverture de rues dans les prochains mois suivants les résultats des études environnementales et les correctifs des tracés de rue en vue de satisfaire les exigences réglementaires. Ces projets n'ont fait l'objet d'aucune exigence en matière d'abordabilité des propriétés puisqu'il s'agit uniquement d'analyser les tracés de rues et que la réglementation actuelle ne traite pas de ces aspects. Compte tenu qu'ils sont localisés à l'extérieur des limites du périmètre d'urbanisation, ces projets ne permettront pas de satisfaire les exigences du programme. L'ensemble des **10 projets ayant une reconnaissance de droits acquis** pour la construction de nouvelles rues et qui sont situés dans les aires



d'affectation « Rurale (RU) », « Récréotouristique 1 », « Récréotouristique du Mont-Cascades », « Forestière et Naturelle » totalise plus de 1282 lots.

**7 projets de développement**, situés à l'intérieur du périmètre d'urbanisation, sont actuellement dans les cartons des promoteurs (voir la carte en annexe). Ces projets totaliseront près de 700 unités. Avec les nouveaux règlements d'urbanisme, il sera possible d'accroître le **nombre d'unités** en exigeant aux promoteurs de construire des édifices en augmentant le nombre d'étages. Pour des questions d'abordabilité, la Municipalité entend exiger que dans le cadre des projets de mixité des usages situés dans le « pôle du Marché de Cantley » que les rez-de-chaussée puissent être occupés à des fins commerciales et que les étages supérieurs soient destinés à des logements. Dans la liste des projets, la Municipalité est aussi informée des intentions des promoteurs à l'effet de construire des immeubles locatifs et des résidences pour personnes âgées. La Municipalité verra à raffiner sa stratégie pour faciliter la production de logements abordables notamment au travers des outils d'urbanisme qui sont en cours de révision et des règlements portant sur les ententes avec les promoteurs. La Municipalité prévoit aussi autoriser de plein droit les « unités d'habitation accessoire » à l'intérieur de son périmètre d'urbanisation; ce qui permettra de comptabiliser ces unités dans l'offre de logements abordables.

Selon un recensement récent des terrains vacants situés à l'intérieur des limites du périmètre d'urbanisation (voir en annexe carte des terrains vacants), la municipalité compte 256 propriétés privées et 20 terrains appartenant à la municipalité.

**Figure 5 :** graphique démontrant la proportion des terrains vacants de propriété privée ainsi que municipale



De ces propriétés privées, 144 terrains comportent une superficie pouvant varier entre 2000 mètres carrés et 5000 mètres carrés pouvant être développées à des fins résidentielles. De façon plus particulière, certains de ces terrains bénéficient de privilèges au lotissement et/ou pourraient faire l'objet d'une requalification en vue d'attirer la construction de logements à immeubles collectifs qui constituerait le « chaînon manquant », tel que nommé par le présent programme. L'offre d'immeubles de type collectif constitue une réelle opportunité de développement pour la municipalité en matière d'abordabilité.

**Figure 6** : Distribution des terrains vacants situés à l'intérieur du périmètre urbain selon leurs superficies

TRANCHES DES SUPERFICIES	NOMBRE DE TERRAINS	PROPORTION EN POURCENTAGE (%)
0 m <sup>2</sup> à 1 999 m <sup>2</sup>	43	15%
2 000 m <sup>2</sup> à 4 999 m <sup>2</sup>	101	36%
5 000 m <sup>2</sup> à 9 999 m <sup>2</sup>	72	26%
10 000 m <sup>2</sup> à 14 999 m <sup>2</sup>	11	4%
15 000 m <sup>2</sup> à 19 999 m <sup>2</sup>	11	4%
20 000 m <sup>2</sup> à 29 999 m <sup>2</sup>	8	3%
30 000 m <sup>2</sup> à 49 999 m <sup>2</sup>	10	4%
50 000 m <sup>2</sup> à 999 999 m <sup>2</sup>	8	3%
100 000 m <sup>2</sup> à 149 999 m <sup>2</sup>	4	1%
150 000 m <sup>2</sup> à 200 000 m <sup>2</sup>	2	1%
200 000 m <sup>2</sup> à 499 999 m <sup>2</sup>	6	2%
500 000 m <sup>2</sup> à 1 000 000 m <sup>2</sup>	2	1%
<b>TOTAL DE TERRAINS VACANTS</b>	<b>278 TERRAINS</b>	



Afin de relever les défis associés à la construction de projets de logements abordables, la Municipalité souhaite faire appel au FACL pour faciliter la production de logements abordables, socio et communautaire sur son territoire et mettre en œuvre son plan d'action.



### III. LES EXIGENCES DU PROGRAMME RELATIVEMENT AU PLAN D'ACTION PROPOSÉ PAR LA MUNICIPALITÉ

La Municipalité est engagée à relever les défis de développement auxquels elle est confrontée en faisant appel au FACL pour faciliter la production de **logements abordables, socio et communautaire** sur son territoire.

Dotée d'une population supérieure à 10 000 habitants, la municipalité de Cantley s'inscrit dans le volet portant sur les « Grandes villes et collectivités urbaines ». Pour satisfaire les exigences du FACL, la Municipalité de Cantley doit ainsi proposer et mettre en œuvre **sept (7) initiatives** qui permettront d'augmenter l'offre en logements.

Chacune des initiatives doit être **décrite** et **indiquer en quoi** elle augmentera l'offre de logements et les **délais connexes**, ainsi que tout autre **résultat attendu**.

Chacune des initiatives doit appuyer au moins un des objectifs du programme qui visent à : la création de milieux de vie complets, les liens avec les transports collectifs, la densification, l'abordabilité et l'inclusion sociale.

Les **sept initiatives** préconisées par la Municipalité sont les suivantes :

1. Révision du cadre réglementaire pour accélérer l'analyse des projets de développement et l'émission des permis de construction
2. Assurer une gestion cohérente de l'urbanisation et du développement urbain (extraits du plan d'urbanisme adopté par le conseil municipal le 11 avril 2023)
3. Améliorer l'offre en équipements et infrastructures publiques



4. Moderniser les mécanismes et stratégies financières municipales
5. Supporter les organismes qui construisent et gèrent les logements sociaux (OBNL, coopérative d'habitation)
6. Accompagner les promoteurs à la concrétisation des projets de construction de logements abordables, collectifs et de diversification de typologie de logements
7. Approfondir le cadre de planification du territoire de la municipalité afin de développer une collectivité à faibles émissions de carbone et résilientes aux changements climatiques

La section qui suit permet de décliner les intentions et les actions de la Municipalité pour chacune des initiatives.



Description des initiatives	Effort budgétaire	Parties prenantes	Échéancier (Délais)			
			- de 1 an	Entre 1 an et 2 ans	2 ans et +	En continu
 <b>INITIATIVE 1 : RÉVISION DU CADRE RÉGLEMENTAIRE POUR ACCÉLÉRER L'ANALYSE DES PROJETS DE DÉVELOPPEMENT ET L'ÉMISSION DES PERMIS DE CONSTRUCTION</b>						
<p><b>1.1</b> Le <b>règlement portant sur les permis et certificats</b> est en processus de révision pour clarifier et faciliter l'émission des permis de construction en vue d'accélérer le processus de traitement des demandes et l'émission des permis de construction.</p> <p>Une attention particulière sera apportée pour les projets immobiliers destinés aux <b>logements abordables</b> et à la <b>diversification de la typologie d'habitation</b> à l'intérieur du périmètre d'urbanisation.</p> <p>La Municipalité entend déterminer les conditions dans lesquelles les <b>projets d'habitation collective</b> pourront être soustraits de l'approbation des personnes habiles à voter pour éviter l'effet du « pas dans ma cour » et étendre l'interprétation plus largement de l'article 123.1 de la LAU pour considérer les habitations collectives au sens d'un équipement collectif.</p>	5 000 \$	Municipalité (SUEDÉ)	●			
<p><b>1.2</b> Adopter un <b>Programme particulier d'Urbanisme</b> (PPU) pour le futur noyau villageois, avec la participation des résidents, organisations communautaires, promoteurs immobiliers, etc.</p> <p>Le PPU est un outil de planification qui vise à coordonner les actions pour stimuler le développement de secteurs particuliers. La Municipalité entend produire un PPU pour le secteur du « Noyau Villageois » et entrevoit même la possibilité de définir les balises urbanistiques pour un <b>éco-quartier</b> situé dans le secteur communément appelé le « Marché de Cantley ». Le PPU viendra aussi préciser les intentions de la Municipalité à l'égard des infrastructures nécessaires pour offrir un service public d'aqueduc et d'égout.</p> <p>La Municipalité vise également organiser une <b>séance d'idéation</b> en vue de discuter avec les parties prenantes des solutions pratiques à prévoir pour accueillir à court terme des projets de construction de logements abordables sur le territoire et à l'intérieur du périmètre d'urbanisation.</p>	40 000 \$	Municipalité MRC Citoyens Promoteurs immobiliers Organismes à but non lucratif	●			



<p><b>1.3</b> Intégrer à la <b>règlementation d'urbanisme</b> des dispositions encadrant les projets mixtes (commercial et résidentiel) favorisant l'abordabilité aux logements, une plus grande qualité architecturale des bâtiments, l'insertion d'un réseau de transport actif complet et un programme de verdissement misant sur la valorisation des services écologiques. Ces dispositions seront prescrites distinctement dans les règlements de zonage, de construction, de lotissement, usages conditionnels, PIIA, PAE, PPCMOI, etc.</p>	5 000 \$	Municipalité (SUEDÉ) ●
<p><b>1.4</b> Prévoir au règlement de zonage des <b>normes de zonage différenciées</b> en fonction du statut juridique des personnes morales promotrices de projets. Le <b>zonage différencié</b> permettra de soustraire les projets ciblés de l'approbation référendaire.</p> <p>Cette précision au règlement pourrait permettre à la Municipalité d'autoriser de plein droit une densité (coefficient d'occupation du sol et/ou hauteur permise et/ou nombre d'étages et/ou nombre maximal de logements) plus élevée pour les projets admissibles. Pour ce faire, la modification récente à Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (PL16) doit être officiellement en vigueur.</p>	5 000 \$	Municipalité (SUEDÉ) ●
<p><b>1.5</b> Voir à considérer le <b>zonage incitatif</b> (comme le propose la Loi révisée sur l'aménagement et l'urbanisme (PL16)) pour inciter les promoteurs immobiliers à construire selon un nombre augmenté d'étages prévu au règlement en échange d'une offre d'étages de logements abordables.</p>	5 000 \$	Municipalité (SUEDÉ) ●
<p><b>1.6</b> Adopter un règlement de <b>plan d'aménagement d'ensemble</b> (PAE) qui permettra aux promoteurs de proposer des projets immobiliers en lien avec une offre de logements abordables sur la base de critères d'évaluation définis selon les types de milieux par la Municipalité.</p>	5 000 \$	Municipalité (SUEDÉ) ●
<p><b>1.7</b> Autoriser de plein droit les <b>unités d'habitation accessoire (UHA)</b> à l'intérieur du périmètre d'urbanisation. Il s'agit d'offrir ici des espaces locatifs à faible coût et de les considérer comme étant des logements abordables.</p>	2 000 \$	Municipalité (SUEDÉ) ●
<b>Total des coûts estimés pour cette initiative</b>	<b>67 000 \$</b>	



---

## RÉSULTATS ATTENDUS :

La Municipalité a amorcé son processus de concordance des outils d'urbanisme en lien avec le schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC des Collines-de-l'Outaouais qui est entré en vigueur le 6 février 2020. La Municipalité a enclenché la révision de ses outils d'urbanisme en accordant un mandat à une firme en urbanisme pour accompagner la Municipalité dans sa réforme réglementaire durant les années 2021 et 2022. Ce mandat lui a permis de se doter d'une base réglementaire actualisée. Depuis quelques mois déjà, l'équipe du Service de l'urbanisme, de l'environnement et du développement économique (SUEDÉ) a pris le relais dans la rédaction des outils réglementaires pour s'assurer que l'application soit concrète et connectée aux caractéristiques du milieu. Le SUEDÉ est aussi en mesure de répondre aux projets de développement puisque le personnel attiré à ceux-ci entretient des liens constants avec les promoteurs. Le travail de rédaction devra se finaliser d'ici la fin de l'année 2023 et une attention toute particulière sera accordée aux enjeux soulevés par l'**abordabilité des logements**.

Les résultats attendus relativement aux modifications du cadre de planification du territoire et des outils réglementaires viseront à encourager la réalisation de projets de **logements abordables** par des promoteurs immobiliers et à ouvrir le dialogue avec les différents acteurs du secteur immobilier. La Municipalité est aussi intéressée à développer des **partenariats avec des organismes communautaires** et financiers de la région. La Municipalité va s'assurer que les modifications apportées aux règlements d'urbanisme puissent obtenir un **gain d'efficacité** et de **traitement** pour des projets dédiés notamment à l'offre de logements abordables et collectifs (ex : l'autorisation de plein droit des « unités d'habitation accessoire » (UHA)). Les projets émanant des organismes à but non lucratif en matière d'habitations collectives seront priorisés et traités en accéléré.

Indéniablement, l'offre de logements abordables sera augmentée puisqu'à l'heure actuelle celle-ci est inexistante sur le territoire de la municipalité de Cantley. La Municipalité au travers du support financier du FACL pourra ainsi encourager la réalisation de projets de logements abordables sur son territoire. De ce fait, il sera pensable par les actions posées par la Municipalité au niveau de ses outils réglementaires de réduire les coûts et les taux de subvention requis pour le logement abordable. Elle sera aussi en mesure de prioriser les projets sur la base de certains critères reliés aux notions d'abordabilité, de centralité et de durabilité. Le 1<sup>er</sup> objectif visé par cette initiative et la mise en œuvre des actions réfère au **développement d'une communauté complète** propice à la **diversification des usages, une densification résidentielle et l'encouragement aux déplacements actifs**. Le second objectif concerne la révision du cadre réglementaire qui permettra à terme de créer une **collectivité plus inclusive** au travers d'une offre de logements plus équitables reposants sur une typologie diversifiée.

---



Description des initiatives	Effort budgétaire	Parties prenantes	Échéancier (Délais)			
			- de 1 an	Entre 1 an et 2 ans	2 ans et +	En continu
<p> <b>INITIATIVE 2 : ASSURER UNE GESTION COHÉRENTE DE L'URBANISATION ET DU DÉVELOPPEMENT URBAIN</b> (en lien avec le Plan d'urbanisme adopté par le conseil municipal le 11 avril 2023)</p>						
<p><b>2.1 Limiter l'étalement urbain</b> en consolidant les secteurs commerciaux et résidentiels existants afin de rentabiliser les infrastructures et investissements à l'intérieur du périmètre d'urbanisation.</p> <p>Cette action se traduira par une définition plus fine des zones et des grilles en vue d'autoriser la gamme des usages commerciaux et résidentiels nécessaires pour créer un milieu de vie urbain complet, dynamique et prospère.</p>	5 000 \$	Municipalité (SUEDÉ)	●			
<p><b>2.2 Identifier des espaces ou des terrains détenant un potentiel de développement mixte</b> (commercial et résidentiel) tout en favorisant le raccordement des axes de transport actif et routiers.</p> <p>Cette action se traduira par une analyse des potentiels et de la disponibilité des terrains en lien avec les caractéristiques du milieu. La Municipalité pourra agir à titre de « prospecteur » pour identifier des partenaires et des investisseurs potentiels pour mener à bien la vision de développement. Une ressource sera dédiée pour assurer la mise en œuvre. Les pôles inscrits au concept d'organisation spatiale et de développement du plan d'urbanisme seront préconisés « à savoir : le pôle mixte du Marché de Cantley et le pôle mixte Ste-Élisabeth ». Une interconnexion avec les réseaux actifs planifiés par la Municipalité sera assurée. La Municipalité pourra aussi envisager certains aides financiers aux différents projets.</p>	10 000 \$	Municipalité (SUEDÉ)		●		
<p><b>2.3 Intégrer des logements abordables</b> dans le cadre des projets à <b>usages mixtes</b> (commercial et résidentiel) dans les futurs développements localisés dans le noyau villageois.</p>	5 000 \$	Municipalité (SUEDÉ) Promoteurs	●			



Cette action se traduira par la transposition dans les grilles de zonage des normes d'implantation et de l'obligation d'offrir des logements aux étages supérieurs au rez-de-chaussée commercial. Les obligations reliées au pourcentage de logements abordables seront discutées dans le cadre des protocoles d'entente avec les promoteurs. Le règlement discrétionnaire associé au Projet Particulier (PPCMOI) pourrait aussi être utilisé dans le cadre des projets.

**2.4** Développer des **approches innovantes** pour des milieux de vie variés et inclusifs (aînés, populations défavorisées)

La Municipalité entend travailler en étroite collaboration avec la MRC pour faire un **état des lieux** relativement aux approches innovantes relativement à l'amélioration des conditions de vie des populations âgées et/ou défavorisées. Un mandat sera accordé à des spécialistes en vue d'accompagner la Municipalité et/ou la MRC à l'amélioration de ses pratiques pour favoriser l'abordabilité des logements et répondre aux besoins de la population vieillissante.

25 000 \$  
Municipalité (SUEDÉ),  
MRC  
Promoteurs,  
Associations



**2.6** Augmenter la densité dans le périmètre d'urbanisation

Cette action se traduira par une **définition plus fine aux grilles des spécifications des zones situées à l'intérieur des aires d'affectation mixte locale, villageoise et résidentielle** relativement au mode d'implantation des bâtiments (isolé, jumelé et en rangée), les hauteurs (en étages et en mètres minimum et maximum), les dimensions des bâtiments (largeur minimale, profondeur minimale et superficies d'implantation en mètres carrés), les marges (avant, latérales, arrière), le nombre de logements par bâtiment (max) pour assurer le niveau de densité attendu.

10 000 \$  
Municipalité (SUEDÉ)



**2.7** Encadrer le développement immobilier de façon à offrir une plus grande diversité de types de logements (notamment pour les personnes aînées et les jeunes) et une plus grande accessibilité du marché de l'habitation (locatif et propriété), notamment par l'accroissement de l'offre de logements sociaux.

Tout comme mentionné à l'action précédente, cette action se traduira par une définition plus fine aux grilles des spécifications des zones situées à l'intérieur des aires d'affectation mixte locale, villageoise et résidentielle relativement au mode d'implantation des bâtiments (isolé, jumelé et en rangée), les hauteurs (en étages et en mètres minimum et maximum), les dimensions des bâtiments (largeur minimale, profondeur minimale et superficies d'implantation en mètres carrés), les marges (avant, latérales, arrière), le nombre de logements par bâtiment (max) pour assurer le niveau de densité attendu.

5 000 \$  
Municipalité (SUEDÉ)




**Total des coûts estimés pour cette initiative**

**60 000 \$**

**RÉSULTATS ATTENDUS :** Toutes ces actions permettront d'unifier les efforts de la municipalité afin de prioriser plus concrètement le développement à l'intérieur du périmètre d'urbanisation et d'éviter ainsi l'éparpillement sur le territoire (urbanisation diffuse). Elles permettront aussi de développer des **collectivités complètes** propices aux déplacements actifs avec une **densité résidentielle plus élevée** et un accès direct aux services et usages de nature urbaine (ex : accès aux commerces de quartier – vente de biens et de services courants, aux marchés d'alimentation, commerces de restauration, etc.). Il sera aussi possible d'offrir une **typologie de logements diversifiée** (jumelé, bifamilial, trifamiliale, multifamilial) au travers de la construction de projets immobiliers sur quelques étages pour maximiser le nombre de logements. Par l'élaboration de nouveaux outils réglementaires, la Municipalité pourra exiger, par exemple, de la part des promoteurs qu'ils puissent offrir des logements abordables dès le début de la planification du projet en échange d'un crédit de taxes.

Le périmètre d'urbanisation est tout désigné pour l'implantation de résidences pour personnes âgées (privées ou publiques) ou pour des logements collectifs abordables gérés par les organismes à but non lucratif. La présence de nombreux terrains vacants à l'intérieur du périmètre d'urbanisation constitue pour la municipalité une opportunité de consolider sa vision de développement urbain.

L'ensemble de ces actions viendra augmenter à coup sûr l'offre de logements tout en proposant une typologie variée pour répondre aux enjeux liés à la disponibilité et l'abordabilité des logements afin d'attirer les jeunes ménages et de retenir les personnes âgées forcées de quitter leur résidence.

Le 1<sup>er</sup> objectif en lien avec le FACL et visé par cette initiative, de même qu'à sa mise en œuvre des actions réfèrent au **développement d'une communauté complète** propice à la **diversification des usages, à une densification résidentielle plus grande et qui encourage les déplacements actifs**.

Le second objectif concerne la révision du cadre réglementaire qui permettra à terme de créer une **collectivité plus inclusive** au travers d'une offre de logements plus équitables reposant sur une typologie diversifiée.



Description des initiatives	Effort budgétaire	Parties prenantes	Échéancier (Délais)			
			- de 1 an	Entre 1 an et 2 ans	2 ans et +	En continu

 **INITIATIVE 3 : AMÉLIORER L'OFFRE EN ÉQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES MUNICIPALES**

**3.1** Réaliser un mandat d'étude pour valider la **faisabilité et le potentiel aquifère** de la municipalité principalement à l'intérieur du périmètre d'urbanisation.

À l'instar des municipalités de Chelsea et de Pontiac, la municipalité de Cantley ne dispose d'aucun système de production d'eau potable ou d'une station de purification. Les résidences et commerces ont recours à des puits privés. L'approvisionnement en eau potable des municipalités de Chelsea et de Pontiac provient de la rivière (eau de surface) alors qu'il est possible de développer des systèmes de production d'eau potable à même un approvisionnement en eaux souterraines par des puits tubulaires. En vue d'assurer la qualité et la pérennité de la ressource en eau, la Municipalité de Cantley entend ainsi procéder à une étude de caractérisation du potentiel aquifère qui lui permettra d'évaluer la quantité et la qualité de la ressource selon la capacité de la recharge et du développement anticipé.

La Municipalité aura à évaluer le système d'approvisionnement en eau potable le plus approprié pour son territoire – eau de surface (rivière) ou eau souterraine.



**3.2** Planification des infrastructures nécessaires pour desservir les bâtiments résidentiels et commerciaux du périmètre d'urbanisation **en eau potable** (évaluation des coûts, recherche de financement et de subvention, gestion des travaux, etc.).

Suivant le choix d'approvisionnement en eau potable déterminé par la Municipalité, les services techniques auront à planifier toutes les étapes nécessaires menant à la construction d'un système d'eau potable (puits tubulaire pour le captage des eaux souterraines ou station de purification pour l'eau de surface).



**3.3 Augmenter la capacité** de traitement des eaux usées par étangs aérés du bassin Lafortune et/ou envisager la construction d'une nouvelle infrastructure pour le traitement des eaux usées (construction d'un réseau d'égout).

Selon nos informations, la capacité du Bassin Lafortune serait limitée à une trentaine de raccordements supplémentaires de logements et/ou commerces. La Municipalité devra envisager accroître la capacité de son système de traitement des eaux usées soit en procédant à son agrandissement ou en envisageant la construction d'une nouvelle infrastructure. Les services techniques devront faire réaliser des études afin de statuer sur la stratégie à envisager pour pérenniser l'infrastructure et pour répondre aux besoins d'intensification des activités et de densification du périmètre d'urbanisation. Dans l'attente des corrections aux équipements et infrastructures municipaux, la Municipalité encourage les promoteurs immobiliers à supporter la construction des équipements et installations en matière d'aqueduc et d'égout pouvant être transférés à la municipalité selon le cas. Le règlement portant sur les redevances au développement viendra ainsi supporter financièrement la municipalité dans le cadre de la réalisation de cette infrastructure. Également, la Municipalité évaluera la possibilité de déposer une demande de financement (prêts et/ou subventions) dans le cadre du Fonds municipal vert de la Fédération canadienne des municipalités (FCM).

25 000 000\$  
Municipalité  
(Travaux  
publics)



**3.4 Encourager le développement de services**, notamment, par l'entremise d'un **règlement sur les frais de croissance** en intégrant une taxe sur les développements immobiliers.

En fonction des articles 145.21 à 145.30, la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU) permet aux municipalités de percevoir des redevances de développement, communément appelé les « frais de croissance ». Pour la municipalité, ces redevances constituent des contributions de croissance servant à répondre aux besoins en immobilisations induits par la croissance immobilière (réfection ou construction de casernes de pompiers, bibliothèques, infrastructure – aqueduc et égout, pistes cyclables, parc, espace naturel, etc.). Pour assujettir un permis ou un certificat à la contribution du promoteur au financement de l'accroissement des services municipaux, la Municipalité devra adopter un **règlement définissant les modalités de cette contribution**. Ce règlement permettra de **créer un fonds dédié aux infrastructures et équipements municipaux** en vue de financer l'ajout, l'agrandissement ou la modification d'infrastructures ou d'équipements municipaux sur la base de demande de construction et de certificat d'autorisation. La redevance sera requise pour toute demande de permis de

5 000 \$  
Municipalité  
(SUEDÉ)




construction ou de lotissement visant la construction d'une unité de logement, l'ajout d'une unité de logement et le réaménagement d'un bâtiment en lien avec un changement d'usage.

**3.5** Procéder à l'achat d'un **camion d'incendie** disposant d'une échelle escamotable atteignant les étages des bâtiments supérieurs à deux.

Ce type de véhicule permet aux pompiers d'exécuter des opérations de sauvetage et de travailler à l'extinction des incendies sur des bâtiments de plus de 2 étages de façon sécuritaire. Son réservoir de grande capacité permet d'être utilisé comme premier véhicule d'attaque lors des interventions. L'échelle peut varier selon un certain angle et effectuer une élévation beaucoup plus grande qu'avec des camions incendies standards. La présence d'un panier de secours au futur camion pourra également faire toute la différence pour faciliter le travail des pompiers et sauver des vies. La Municipalité entend procéder à l'achat d'un nouveau véhicule à court terme. La durée de vie de ce type de véhicule est de 30 ans. La Municipalité rendra son camion-échelle disponible pour d'autres municipalités situées à proximité. Sans la présence de celui-ci sur le territoire, la Municipalité ne peut pas encourager le développement de bâtiments en hauteur, tel que supporté par la vision de développement de son périmètre d'urbanisation qui préconise la construction d'immeubles pouvant varier entre 2 et 6 étages, une typologie et une offre de logements variés. Il s'agit d'une condition essentielle à la mise en œuvre du plan d'urbanisme en lien avec le respect des orientations portant sur une gestion adéquate de l'urbanisation et pour éviter l'étalement urbain.

2 500 000 \$      Municipalité  
(Service des incendies)

**Total des coûts estimés pour cette initiative**

**37 705 000 \$**

**RÉSULTATS ATTENDUS :**

La concrétisation des actions à l'initiative 3 permettra à la Municipalité d'offrir des **équipements et infrastructures modernes** et mieux adaptés pour répondre aux besoins de la population et des développements résidentiels préconisés à l'intérieur de son périmètre d'urbanisation. En planifiant la construction des infrastructures nécessaires en **matière d'aqueduc et d'égout**, la municipalité pourra ainsi accueillir des résidences pour personnes âgées (privées ou publiques), ainsi que des logements collectifs abordables gérés par les organismes à but non lucratif. La consolidation du périmètre d'urbanisation permettra à la municipalité de consolider sa vision de développement urbain et d'accroître l'offre en matière d'habitation (privé et public) mais également en matière de services et de commerces répondant à l'ensemble de la population. Le pôle du Marché Cantley est ainsi priorisé en matière de densification urbaine et de diversité de la typologie des habitations à offrir.

La création d'un **Fonds dédié aux infrastructures et équipements municipaux** par le biais d'un système de « redevance » en vue de financer l'ajout, l'agrandissement ou la modification d'infrastructures ou d'équipements municipaux sur la base de demande de construction et de certificat



d'autorisation (pour tous les types de projet résidentiel visant une habitation unifamiliale, bifamiliale, trifamiliale et multifamiliale) devient une condition essentielle pour assurer le développement économique et foncier de la municipalité.

Le 1<sup>er</sup> objectif en lien avec le FACL et visé par cette initiative, de même qu'à sa mise en œuvre des actions réfèrent au **développement d'une communauté complète** propice à **une densification résidentielle plus grande** suivant les efforts qui auront été faits pour offrir des infrastructures reliées à l'aqueduc et à l'égout. Le second objectif de développement d'une collectivité résiliente aux changements climatiques est aussi respecté par la création d'un Fonds dédié aux infrastructures et équipements municipaux puisque celui-ci vise à assurer leur pérennité.

---



Description des initiatives	Effort budgétaire	Parties prenantes	Échéancier (Délais)			
			- de 1 an	Entre 1 an et 2 ans	2 ans et +	En continu

 **INITIATIVE 4 : MODERNISER LES MÉCANISMES ET STRATÉGIES FINANCIÈRES MUNICIPALES**

**4.1** Envisager une **taxe à l'inoccupation des terrains et des immeubles**

Les municipalités disposent d'une marge de manœuvre confirmée par les tribunaux pour imposer des **taxes sur des terrains vacants**. C'est une façon de réduire la dépendance des municipalités à la taxe foncière qui incite malencontreusement à l'étalement urbain. Ce pouvoir de taxation a été octroyé par le gouvernement provincial en 2017 par la *Loi visant à principalement à reconnaître que les municipalités sont des gouvernements de proximité et à augmenter à ce titre leur autonomie et leurs pouvoirs* (projet de la loi 122). La Municipalité de Cantley procédera dans un premier temps à **l'inventaire détaillé des terrains vacants situés à l'intérieur du périmètre d'urbanisation** et qui pourraient faire l'objet de construction selon la vision de densification. Dans un second temps, elle entamera les procédures liées à **l'adoption d'un règlement spécifique de taxation** et voir à imposer des délais maximums à accorder aux propriétaires pour déposer des projets de construction et des demandes de permis. Cette taxe s'appliquera sur les terrains vacants d'une certaine superficie dont le calcul sera effectué sur la base des dimensions (superficies et frontage sur rue). Dans le cas où les largeurs des terrains sont supérieures aux normes minimales prescrites par le règlement de lotissement de la municipalité en vigueur; une taxe additionnelle sera imposée aux propriétaires. Cette mesure vise à encourager le morcellement des terrains à l'intérieur d'un certain délai pour encourager la construction d'unités de logement supplémentaire et la densification. La Municipalité se référera sur les pouvoirs prescrits à la loi sur la fiscalité municipale (LFM), mais également sur la base des pouvoirs du Code Municipal (CM).



**4.2** Instaurer un **crédit de taxes** pour favoriser la construction de logements abordables



Tout comme d'autres municipalités québécoises, la Municipalité de Cantley entend proposer un **programme de crédit de taxes** pour favoriser la construction d'immeubles sur son territoire. Ce sera la première fois que la Municipalité mettra sur pied un tel programme. La Municipalité pourra envisager, par exemple, un **crédit de taxes en pourcentage sur une période de 5 ans**; de sorte qu'elle puisse convaincre les promoteurs à construire des projets immobiliers de typologies diverses à l'intérieur du périmètre d'urbanisation en renversant la tendance des dernières années. Une modulation des pourcentages pourra être évaluée selon les critères d'admissibilité (par exemple 75% pour des projets standard en conformité avec les règlements de PIIA et/ou de PPCMOI et 100% pour un projet visant des bâtiments avec une certification LEED). Ce crédit de taxes pourrait aussi être offert pour la rénovation et l'agrandissement des bâtiments existants en vue d'offrir une « unité d'habitation accessoire » (UHA) pour répondre aux besoins en matière de logements abordables. Ce programme pourra aussi envisager le fait d'accueillir à l'intérieur du Pôle principal du Marché de Cantley des projets mixtes (résidentiel et commercial au rez-de-chaussée). Une évaluation des critères d'admissibilité sera faite afin de préciser dans quel cas le programme s'appliquera (les portions à urbaniser, le nombre d'étages proposé par immeuble (minimum 3 et maximum 6 étages), le nombre d'unités de logement, la possibilité d'éliminer des terrains vagues et d'encourager plus rapidement la construction, etc.).

des  
finances,  
greffe et  
SUEDÉ)

**Total des coûts estimés pour cette initiative**

**15 000 \$**

**RÉSULTATS ATTENDUS :** Ces incitatifs financiers permettront à terme d'accueillir de nouveaux logements abordables et de densifier le périmètre d'urbanisation. L'inventaire des terrains vacants constitue la base de la réflexion pour proposer une stratégie de taxation en lien avec une gestion proactive de l'intensification et de l'accélération de construction de logements à l'intérieur du périmètre d'urbanisation.

Le 1<sup>er</sup> objectif en lien avec le FACL et visé par cette initiative, de même qu'à sa mise en œuvre des actions réfèrent au **développement d'une communauté complète** propice à pour enclencher le processus de **densification résidentielle** suivant les efforts qui auront été faits pour imposer une taxe à l'inoccupation des terrains vacants et proposer un programme de crédit de taxes aux projets situés dans le périmètre d'urbanisation. Le 2<sup>e</sup> objectif qui est de développer des **collectivités abordables** sera atteint dans la mesure où ces incitatifs (taxe d'inoccupation des terrains vacants et crédits de taxe) permettront d'accélérer la construction des logements avec une typologie diversifiée et abordable. Le 3<sup>e</sup> objectif de développement d'une **collectivité résiliente aux changements climatiques** est aussi respecté par la création d'un Fonds dédié aux infrastructures et équipements municipaux puisque celui-ci vise l'action d'accorder des crédits de taxe pour des projets de construction de bâtiments écologiques et certifiés LEED.



Description des initiatives	Effort Budgétaire	Parties prenantes	Échéancier			
			- de 1 an	Entre 1 et 2 ans	2 ans et +	En continu
 <b>INITIATIVE 5 : SUPPORTER LES ORGANISMES QUI CONSTRUISENT ET GÈRENT LES LOGEMENTS SOCIAUX (OBNL, COOPÉRATIVE D'HABITATION, ETC.)</b>						
<p><b>5.1</b> Doter la Municipalité du <b>droit de préemption</b> pour acheter des terrains localisés de façon stratégique à l'intérieur du pôle mixte pour la construction de logements sociaux.</p> <p>Un mécanisme proactif d'évaluation des propriétés sera mis sur pied par la municipalité en vue d'établir les besoins de sa communauté en matière de logements sociaux.</p>	1 000\$	Municipalité (Services des finances, greffe et SUEDÉ)	●			
<p><b>5.2</b> Avec le conseil de la MRC des Collines-de-l'Outaouais, faire le <b>recensement des différents organismes</b> présents dans la région de l'Outaouais et établir un contact avec les responsables pour discuter de l'éventualité à développer un projet collectif à l'intérieur des limites de la municipalité.</p> <p>Il s'agit ici de faire de la prospection des organismes susceptibles d'avoir un intérêt à réaliser un projet collectif à l'intérieur des limites de la municipalité.</p>	10 000 \$	Municipalité (SUEDÉ), MRC	●			
<p><b>5.3</b> Évaluer la possibilité de mettre sur pied un <b>office d'habitation municipale (OHM)</b> ou <b>office d'habitation régionale</b> qui serait supportée par la MRC</p> <p>En étroite collaboration avec la MRC, la Municipalité entend procéder à une étude pour évaluer les besoins et la faisabilité de créer un office d'habitation municipale sur son territoire. Une analyse des implications légales et des pouvoirs municipaux doivent être pris en compte.</p>	10 000 \$	Municipalité (SUEDÉ), MRC	●			
<p><b>5.4</b> Identification d'une <b>personne dédiée</b> comme interlocutrice principale « porte d'entrée » entre la Municipalité et les organismes à but non lucratif pour les projets résidentiels d'abordabilité et hors marché.</p> <p>Une ressource sera attirée pour mettre en œuvre le plan d'action et pour assurer la coordination des projets issus des ententes avec des organismes à but non lucratif.</p>	50 000 \$	Municipalité (SUEDÉ), MRC	●			



5.5 Élaborer une politique de **cession de terrains** à des organismes avec des conditions liées à la construction de logements abordables ou comme levier pour la construction de logements sociaux et communautaires

5 000 \$

Municipalité  
(SUEDÉ et  
greffe)



Il s'agit ici d'évaluer le cadre légal applicable au milieu municipal et la faisabilité de céder des terrains à des organismes responsables.

**5.6** Offrir un soutien aux organismes (OBNL, COOP, fiducie) pour **assurer le financement de départ du projet, étude de faisabilité, plan d'architecte, études d'ingénierie, plan d'implantation par un arpenteur, etc.**

5 000\$

Municipalité  
(SUEDÉ et  
greffe)



La personne ressource aura à réaliser au nom des organismes à but non lucratif la gestion associée aux différentes études nécessaires et préalables à l'obtention des permis de construction. Il s'agit en fait d'une formule « clé en main » pour accélérer le traitement des projets de construction de logements collectifs et abordables. Les montants peuvent varier selon le niveau de complexité des projets, ainsi que l'effort à consentir pour la gestion de divers projets.

**5.8** Voir à **alléger le processus d'approbation et d'autorisation** des projets collectifs en logements sociaux.

1 000 \$

Municipalité  
(SUEDÉ et  
greffe)



Cette action sera traduite par un assouplissement relié à toutes les étapes requises pour l'émission du permis de construction. Les projets de construction d'habitation collective et abordable seront traités en priorité par le SUEDÉ.

**Total des coûts estimés pour cette initiative**

**82 000 \$**

**RÉSULTATS ATTENDUS :** L'ensemble des actions en lien avec l'initiative 5 (droit de préemption, prospection auprès des organismes, l'engagement d'une ressource dédiée, le support financier pour la production des études nécessaires à la réalisation du projet et l'allègement des procédures) permettra de bien positionner la municipalité de Cantley pour accueillir des habitations collectives et abordables. Le 1<sup>er</sup> objectif en lien avec le FACL est visé par cette initiative, de même que sa mise en œuvre des actions qui réfèrent au **développement d'une communauté complète** propice pour enclencher le processus de **densification résidentielle** suivant les efforts qui auront été faits pour encourager la construction de logements sociaux situés dans le périmètre d'urbanisation. Le 2<sup>e</sup> objectif qui est de développer des **collectivités abordables** sera atteint dans la mesure où les actions citées précédemment permettront d'accélérer la construction de logements abordables au travers d'éventuelles constructions de logements sociaux.



Description des initiatives	Effort budgétaire	Parties prenantes	Échéancier (Délais)			
			- de 1 an	Entre 1 an et 2 ans	2 ans et +	En continu
 <b>INITIATIVE 6 : RÉVISION DU CADRE RÉGLEMENTAIRE POUR ACCÉLÉRER L'ANALYSE DES PROJETS DE DÉVELOPPEMENT ET L'ÉMISSION DES PERMIS DE CONSTRUCTION</b>						
<p><b>6.1</b> Identification d'une <b>personne dédiée</b> comme interlocuteur principal « porte d'entrée » entre la Municipalité et les promoteurs de projets comprenant une composante d'abordabilité ou hors marché.</p> <p>Cette ressource a l'autorité pour assurer un traitement « en haut de la pile » à toutes les étapes du processus d'approbation. Elle peut s'adjoindre de services professionnels externes.</p>	50 000 \$	Municipalité (SUEDÉ)				●
<p><b>6.2</b> Voir à <b>obliger les promoteurs</b> de développement immobilier à inclure des logements abordables dans leurs projets selon une approche évolutive d'une part de logements sociaux, de logements abordables et de logements familiaux comprenant plusieurs chambres.</p> <p>La Municipalité évaluera la possibilité d'adopter un règlement en ce sens. A titre d'exemple, la Municipalité pourrait exiger que les promoteurs offrent un pourcentage de 10% du nombre total d'unités résidentielles pour lesquelles celles-ci seraient vendues à 10% en dessous du prix du marché pendant une période minimale de 5 ans. Le contexte de révision des outils d'urbanisme permettra d'actualiser les dispositions prévues au règlement de zonage et aux grilles des zones situées dans les aires d'affectation « mixte villageoise » et « mixte local » au regard de l'abordabilité et de l'accroissement du nombre de logements.</p>	2 000 \$	Municipalité (SUEDÉ et greffe)				●
<p><b>6.3</b> Offrir un <b>soutien financier et/ou d'accompagnement</b> pour les études de départ du projet, étude de faisabilité, plan d'architecte, études d'ingénierie, plan d'implantation par un arpenteur, etc.</p> <p>La personne ressource accompagnera les promoteurs à la réalisation des différentes études nécessaires et préalables à l'obtention des permis de construction.</p>	50 000\$	Municipalité (SUEDÉ)				●



**6.4** Prendre en charge certaines dépenses en infrastructures nécessaires à la réalisation du projet résidentiel afin de contribuer à son abordabilité (routes, trottoirs, lampadaires, branchement aux services municipaux, parcs et espaces verts et autres équipements collectifs, etc.).

5 000 000\$

Municipalité  
(SUEDÉ,  
greffe et  
finances)



La Municipalité pourra prendre en charge certaines dépenses en infrastructures. Cette prise en charge sera exprimée dans le cadre des protocoles d'entente avec les promoteurs.

**6.5** Offrir des terrains municipaux aux promoteurs jugés stratégiques en matière de localisation selon certaines conditions

5 000\$

Municipalité  
(SUEDÉ et  
greffe)



La Municipalité fera l'inventaire de l'ensemble de ses terrains situés à l'intérieur du périmètre d'urbanisation et prévoira un mécanisme d'attribution de ceux-ci auprès des personnes intéressées à soumettre un projet de développement immobilier en lien avec une offre de logements abordables.

**Total des coûts estimés pour cette initiative**

**5 107 000 \$**

**RÉSULTATS ATTENDUS :**

À l'heure actuelle, la Municipalité est informée que certains promoteurs sont intéressés par la concrétisation de projets locatifs en dessus du marché actuel. La Municipalité a évalué la possibilité de recevoir environ 570 unités de logements abordables au travers des projets connus. Cette évaluation est conservatrice dans la mesure où les initiatives mises de l'avant par la Municipalité viendront générer un vif intérêt de la part des propriétaires fonciers et des promoteurs immobiliers.

L'accompagnement offert par la Municipalité assurera une prise en charge immédiate et prioritaire dans le suivi des projets. Il permet aussi de signifier aux promoteurs toutes les informations et les études nécessaires au processus accéléré de traitement des demandes. Cet accompagnement permettra une meilleure prévisibilité quant à l'échéancier des travaux.

Le 1er objectif en lien avec le FACL et visé par cette initiative, de même qu'à sa mise en œuvre des actions réfèrent au développement d'une communauté complète propice à pour enclencher le processus de densification résidentielle suivant les efforts qui auront été faits pour accompagner les promoteurs à la concrétisation des projets immobiliers offrant une offre de logements abordables à même le périmètre d'urbanisation. Le 2e objectif qui est de développer des collectivités abordables sera atteint dans la mesure où les actions (personne dédiée, mécanisme règlementaire rendant obligatoire l'offre de logements locatifs, soutien financier pour les études requises aux demandes de permis de construction, prise en charge par la Municipalité de certains travaux d'infrastructures et d'équipements, offre de terrains jugés stratégiques) permettront d'accélérer la construction des logements avec une typologie diversifiée et abordable.



Description des initiatives	Effort budgétaire	Parties prenantes	Échéancier (Délais)			
			- de 1 an	Entre 1 an et 2 ans	2 ans et +	En continu



## INITIATIVE 7 : RÉVISION DU CADRE RÉGLEMENTAIRE POUR ACCÉLÉRER L'ANALYSE DES PROJETS DE DÉVELOPPEMENT ET L'ÉMISSION DES PERMIS DE CONSTRUCTION

**7.1** Encourager les pratiques de construction durable, telles les constructions de type LEED, Novoclimat, solaires passives, etc. via un programme de subvention ou de réduction de taxes.

En vertu de la Loi sur les compétences municipales (LCM article 90 et 92), la Municipalité peut établir un programme d'aide au bâtiment durable prenant la forme d'un montant équivalent au coût du permis, d'un montant fixe ou d'un crédit de taxe. À cette fin, la Municipalité pourrait aussi évaluer les possibilités d'offrir une subvention équivalente à l'augmentation de la taxe foncière pour les projets immobiliers qui réalisent des travaux de construction de type LEED.

10 000\$

Municipalité (SUEDÉ)



Pour les bâtiments sans certification environnementale, la Municipalité verra à produire une grille de pointage pour l'évaluation des niveaux d'attestation aux subventions offertes. La Municipalité pourra aussi envisager l'opportunité de bonifier les programmes de subventions gouvernementaux tel que Rénoclimat, rénovation d'éco-habitation pour des projets préconisant l'utilisation de matériaux écologiques tout en augmentant l'offre de logements abordables à l'intérieur des limites du périmètre d'urbanisation.

**7.2** Mettre en place des initiatives et incitatifs pour réduire l'empreinte écologique et répondre à l'adaptation nécessaire aux effets des changements climatiques.

La Municipalité évaluera aussi l'opportunité d'offrir des subventions ou des crédits de taxes pour les projets immobiliers qui intégreront des pratiques écologiques en faisant la démonstration d'une diminution des rebus de construction, d'une réduction de la consommation en eau, des aménagements écologiques des surfaces de stationnement, aménagements adaptés pour recevoir

20 000\$

Municipalité (SUEDÉ) et MRC



les eaux de ruissellement et de surface en cas de pluie intense, aménagement de toits verts, choix des végétaux qui contribuent à minimiser les îlots de chaleur, présence de jardins pluviaux, aménagements répondant aux besoins des pollinisateurs et à la faune, etc. Une attention particulière sera apportée à la qualité des aménagements extérieurs et qui tiennent compte de l'impact sur son environnement immédiat.

**Total des coûts estimés pour cette initiative**

**30 000 \$**

**RÉSULTATS ATTENDUS :**

La Municipalité estime que le fait d'investir dans les pratiques durables pour la construction des nouveaux logements permet d'avoir des impacts positifs majeurs et concrets sur le mieux-être de la collectivité. Ces pratiques permettent aussi de réaliser des actions concrètes en faveur du développement durable et des changements climatiques.

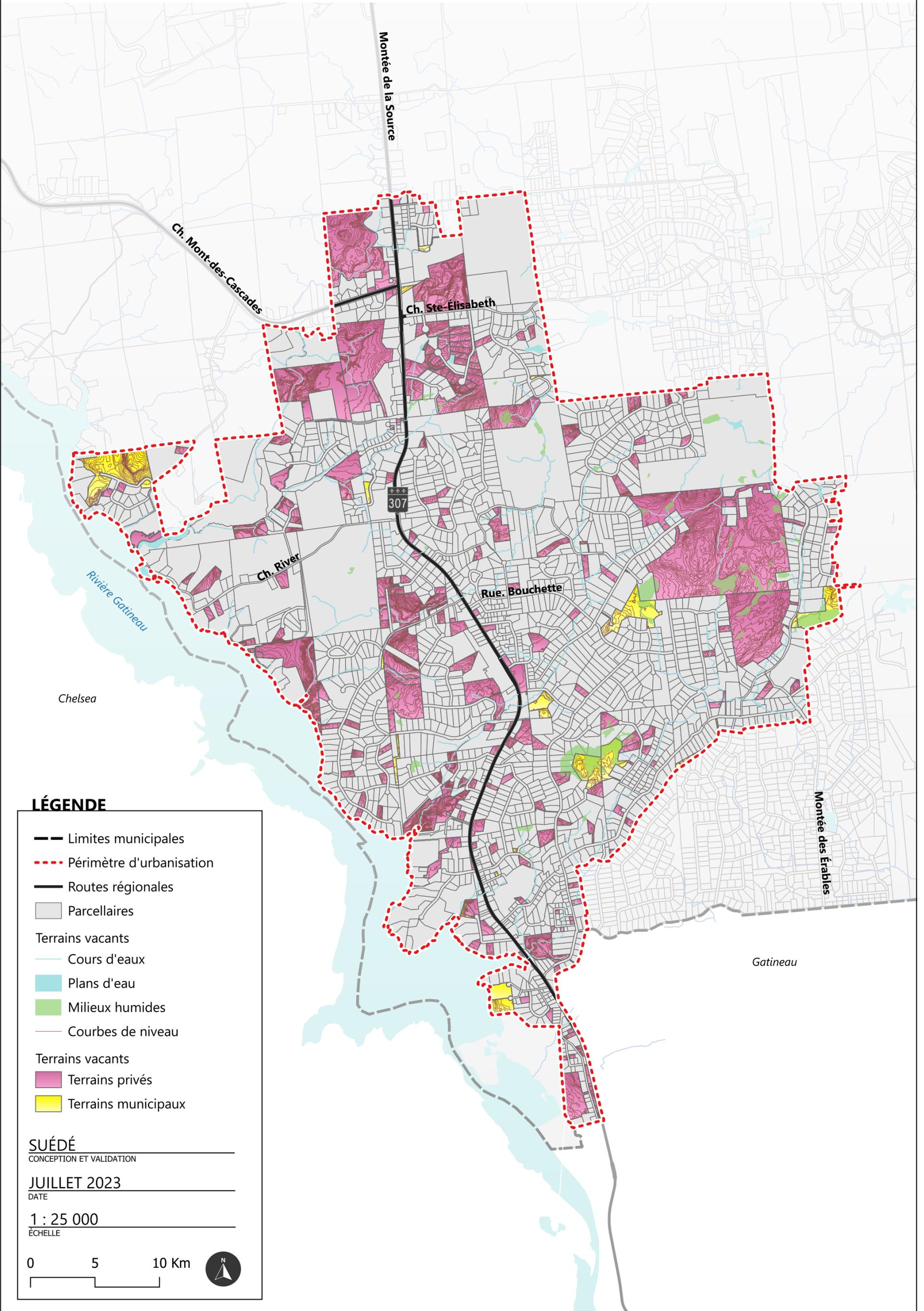
Le 2<sup>e</sup> objectif qui est de développer des **collectivités abordables** sera atteint dans la mesure où la Municipalité adoptera des mesures visant à réduire les émissions de carbone et résilientes aux changements climatiques d'accélérer la construction des logements avec une typologie diversifiée et abordable. Le 3<sup>e</sup> objectif de développement d'une **collectivité résiliente aux changements climatiques** sera définitivement respecté par la mise en œuvre d'un programme de subvention ou de réduction de taxes visant à encourager la construction de bâtiments détenant la certification LEED ou préconisant l'utilisation de matériaux et de propositions d'aménagements de terrain écologiques selon une grille d'évaluation. La Municipalité évaluera aussi l'opportunité de bonifier les programmes de subventions gouvernementaux tel que Rénoclimat, rénovation d'éco-habitation, etc.



# ANNEXES 1

## *« Carte des terrains vacants situés à l'intérieur du périmètre d'urbanisation »*





## LÉGENDE

- Limites municipales
- - - Périimètre d'urbanisation
- Routes régionales
- ▭ Parcelles
- Terrains vacants
- Cours d'eaux
- ▭ Plans d'eau
- ▭ Milieux humides
- Courbes de niveau
- Terrains vacants
- ▭ Terrains privés
- ▭ Terrains municipaux

SUÉDÉ

CONCEPTION ET VALIDATION

JUILLET 2023

DATE

1 : 25 000

ÉCHELLE

0 5 10 Km



# **ANNEXES 2**

## **« État de situation : projets domiciliaires en cours »**



Une nature  
accueillante



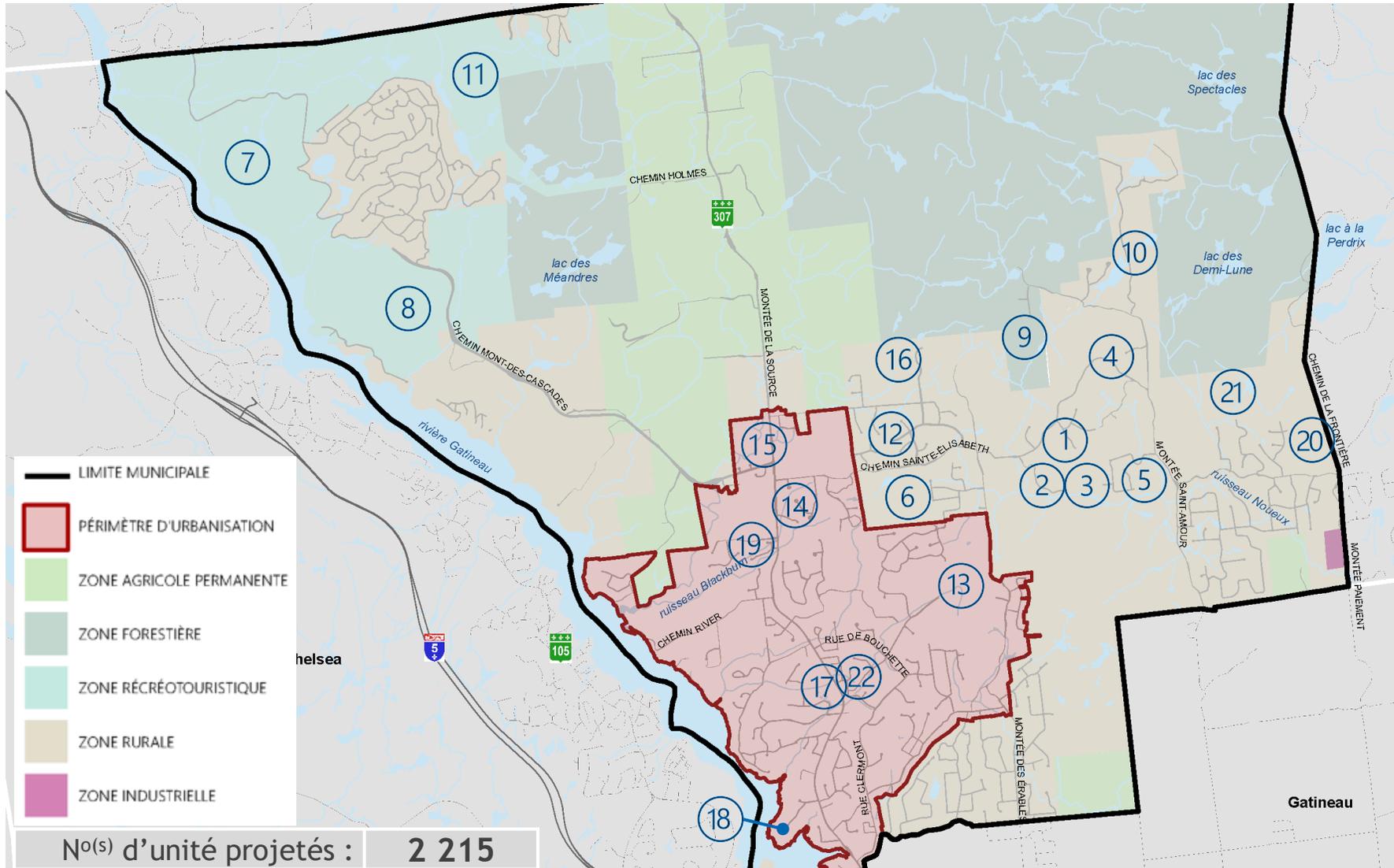
Cantley

# État de situation - projets domiciliaires en cours

Avec ou sans droit acquis

14 juillet  
2023

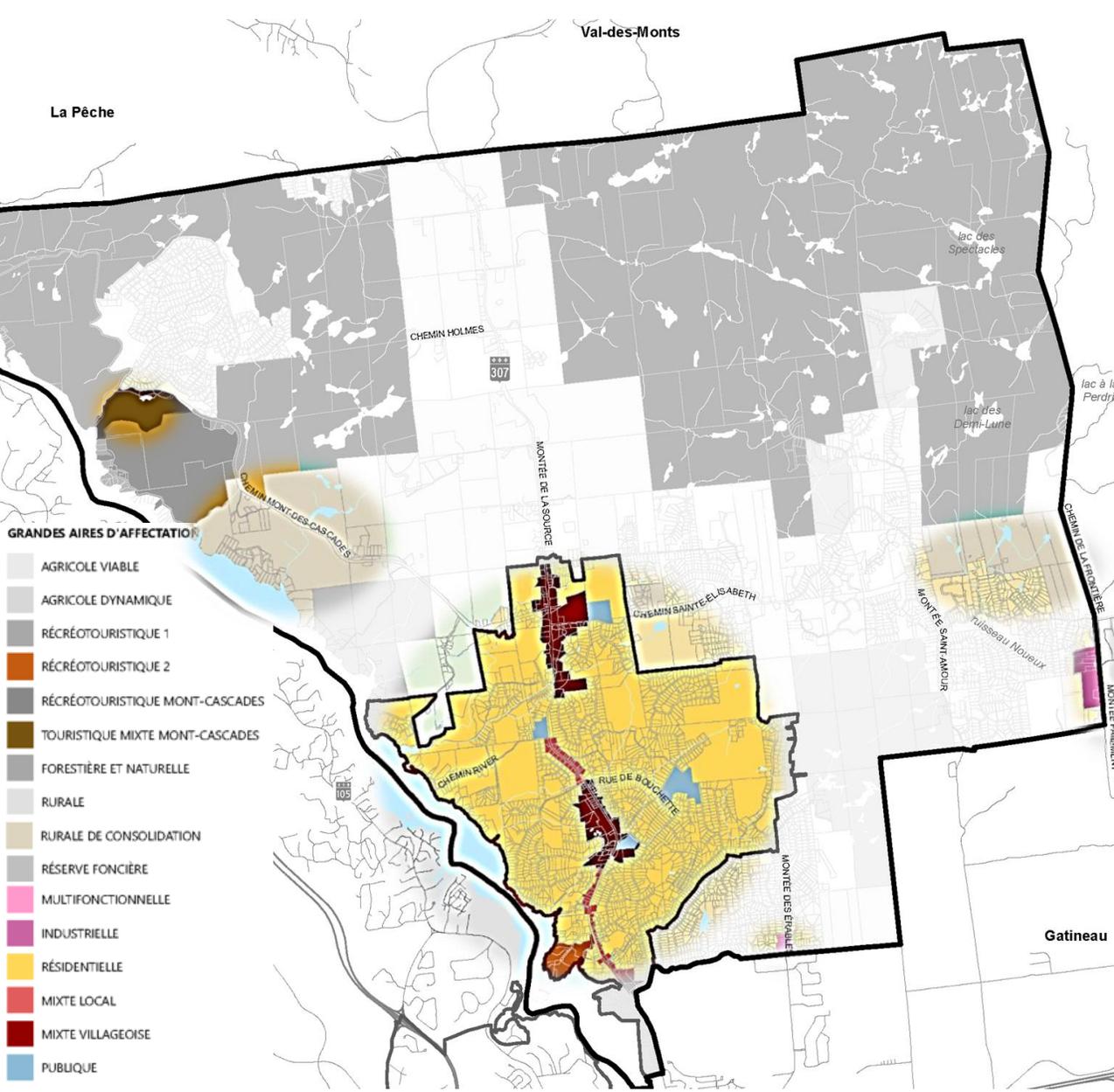
# Localisation



1	Le Terroir
2	Sabourin
3	Piché-Lavergne
4	Lamoureux
5	Laviolette phase 12
6	Boisé Saint-Élisabeth 2
7	Nature 360
8	Rick Hunter
9	Rangongo
10	Chemin du Lac
11	Perdrix
12	Dean
13	Équina (Therien)
14	Destination Cantley
15	Mex plaza
16	Boisé 4 Saisons (phase 5-6)
17	Forum
18	Minéral
19	Vinoy
20	Chemin du Lac à la Perdrix
21	Manoir du Ruisseau (phase 4-5-6)
22	Hassan (Coin Cardinal)

N<sup>o</sup>(s) d'unité projetés : **2 215**



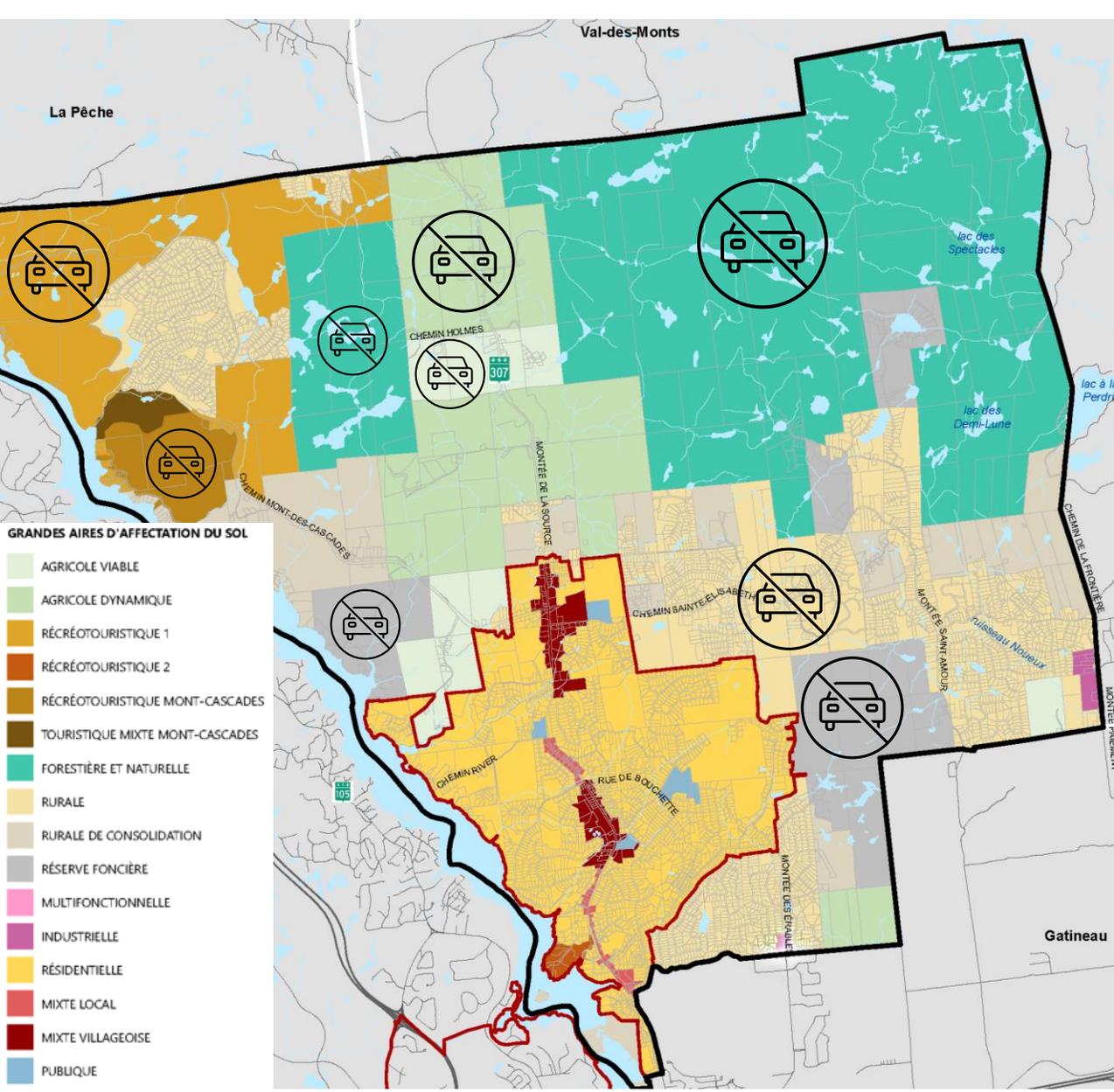


## Ouverture de rue

### Localisation autorisée

- 9 aires d'affectation sur 16 permettent la mise en œuvre de projet comprenant l'ouverture de rue, une proportion de 56%.
- Principalement permis à l'intérieur des limites du périmètre urbain sauf pour les affectations :
  - Touristique mixte du Mont-Cascade
  - Multifonctionnelle
  - Industrielle
  - Rurale de consolidation





## Ouverture de rue

### Localisation interdite

Spécifiquement interdite dans les affectations :

- Agricole (viable et dynamique)
- Récréotouristique 1
- Récréotouristique du Mont-Cascade
- Rurale
- Réserve foncière
- Forestière et Naturelle



# Droit acquis

- L'ancien conseil municipal a adopté le 8 juin 2021 la résolution numéro 2021-CM-247 visant à autoriser l'ouverture de nouvelles rues et la connexion à des rues existantes pour la réalisation de dix (10) projets de développement domiciliaire malgré le fait qu'ils se situent à l'extérieur du périmètre d'urbanisation dans les aires d'affectations :
  - « Rurale » (RU),
  - « Récréotouristique 1 » (RT-1),
  - « Récréotouristique du Mont-Cascades » (RM) et
  - « Forestière et Naturelle »
- pour lesquelles le schéma d'aménagement interdit la construction de nouvelles rues depuis son entrée en vigueur le 6 février 2020.
- Ces projets doivent satisfaire le cadre réglementaire en vigueur à savoir :
    - le règlement de lotissement numéro 270-05
    - le règlement de PIIA numéro 274-05 pour la création ou le prolongement d'une rue (article 1.2 Travaux concernés).



## EXTRAITS DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL DE LA MUNICIPALITÉ DE CANTLEY

Séance ordinaire du conseil municipal tenue le 8 juin 2021 dûment convoquée et à laquelle il y avait quorum

### 2021-MC-247 APPLICATION DES DROITS ACQUIS SUR LES PROJETS DE LOTISSEMENT EN DÉVELOPPEMENT DANS LE CADRE DU PROCESSUS DE CONCORDANCE DU PLAN ET DES RÈGLEMENTS D'URBANISME AVEC LE SCHEMA D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT RÉVISÉ

CONSIDÉRANT l'entrée en vigueur le 7 février 2020 du Schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC des Collines-de-l'Outaouais;

CONSIDÉRANT QUE dans certains secteurs, les projets de lotissement ne sont plus autorisés suite aux nouvelles orientations du Schéma d'aménagement et de développement révisé;

CONSIDÉRANT QUE la Municipalité doit ajuster son plan et les règlements d'urbanisme afin qu'ils soient en concordance avec les nouvelles orientations du Schéma d'aménagement et du développement révisé, et ce dans les 24 mois suivant son entrée en vigueur;

CONSIDÉRANT QUE la Municipalité est en forte croissance et que de nombreux projets de lotissement sont présentement en développement;

CONSIDÉRANT QU'il y a lieu d'établir et de clarifier l'application des droits acquis pour les projets de lotissement en développement afin de déterminer les règlements auxquels ils sont assujettis;

CONSIDÉRANT la recommandation de M. Patrick Lessard, directeur du Service de l'urbanisme, de l'environnement et du développement économique;

EN CONSÉQUENCE, il est

Proposé par la conseillère Sarah Plamondon

Appuyé par le conseiller Jean-Nicolas de Bellefeuille

ET IL EST RÉSOLU QU'un droit acquis est reconnu pour un projet de lotissement lorsqu'une demande de permis de lotissement substantiellement complète et conforme à la réglementation en vigueur est déposée avant l'entrée en vigueur des nouveaux règlements d'urbanisme (présentement prévue le 14 décembre 2021). La demande doit satisfaire les exigences réglementaires minimales suivantes :

- 1) articles 4.1 à 4.3 sur les Dispositions spécifiques aux permis de lotissement du Règlement sur les permis et certificats numéro 268-05;
- 2) paragraphes 8 à 13 alinéas a), b), c), r) et paragraphe 28, Procédures relatives à la construction de nouvelles infrastructures municipales et de nouveaux équipements municipaux du Règlement numéro 496-16 concernant les ententes relatives à des travaux municipaux;
- 3) article 5.4.3, Permis de lotissement du Règlement numéro 637-20 établissant les taux de taxes et la tarification des différents services pour l'année 2021.

Adoptée à l'unanimité

Signée à Cantley le 9 juin 2021

  
Stéphane Parent  
Directeur général et secrétaire-trésorier



# Tableau des projets domiciliaires - en cours

N<sup>o</sup>(s) d'unité projetés : 2 215

	Projet	Nb d'unité projeté	Affectation	Pourcentage	District	Note
1	Le Terroir	18	Rurale	0,81%	6	Projet situé à l'extérieur du périmètre urbain - Protocole d'entente pour la construction de rue signé. Le permis pour les lots à construire, déclenchant les constructions d'habitation unifamiliale isolée seront octroyées fin 2023 début 2024.
2	Sabourin	15	Rurale	0,68%	6	Projet situé à l'extérieur du périmètre urbain - Protocole d'entente pour la construction de rue signé. Le permis pour les lots à construire, déclenchant les constructions d'habitation unifamiliale isolée seront octroyées fin 2023 début 2024.
3	Piché-Lavergne	46	Rurale	2%	6	Projet situé à l'extérieur du périmètre urbain - Protocole d'entente pour la construction de rue signé. Le permis pour les lots à construire, déclenchant les constructions d'habitation unifamiliale isolée seront octroyées fin 2023 début 2024.
4	Lamoureux	25	Rurale	1,13%	6	Projet situé à l'extérieur du périmètre urbain - Protocole d'entente pour la construction de rue NON signé.
5	Laviolette phase 12	10	Rurale	0,45%	6	Projet situé à l'extérieur du périmètre urbain - Protocole d'entente pour la construction de rue signé. Le permis pour les lots à construire, déclenchant les constructions d'habitation unifamiliale isolée seront octroyées fin 2023 début 2024.



# Tableau des projets domiciliaires - en cours

N<sup>o</sup>(s) d'unité projetés : 2 215

	Projet	Nb d'unité projeté	Affectation	Pourcentage	District	Note
6	Boisé Saint-Élisabeth 2	26	Rurale	1,17%	2	Demande de modification du SADR pour permuter des terrains du périmètre urbain (possibilité de 80 logements (bifamiliale si changement). Demande appuyer par le ministère des Affaires municipales et de l'Habitation (MAMH).
7	Nature 360	360 + 200 (560)	Récréotouristique 1	25,28%	1	Plan projet de lotissement (PIIA pour ouverture de rue et cession pour fins de parc) désapprouvé. En attente d'une seconde version pour réanalyser et représenter le dossier aux divers comités et conseil municipal.
8	Rick Hunter	358	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Récréotouristique 1,</li> <li>▪ Récréotouristique du Mont-Cascade,</li> <li>▪ RURALE de consolidation</li> </ul>	16,16%	1	En attente d'analyse de la part des divers services de la municipalité pour présentation au comités consultatifs et au conseil municipal pour la demande de PIIA. Projet situé à l'extérieur du périmètre urbain - Protocole d'entente pour la construction de rue NON signé. Projet de villégiature commerciale possible au bas des pentes de ski.
9	Rangongo	20	Forestière et Naturelle	0,9%	6	En attente d'analyse de la part des divers services de la municipalité pour présentation au comités consultatifs et au conseil municipal pour la demande de PIIA. Projet situé à l'extérieur du périmètre urbain - Protocole d'entente pour la construction de rue NON signé.



# Tableau des projets domiciliaires - en cours

N<sup>o</sup>(s) d'unité projetés : 2 215

	Projet	Nb d'unité projeté	Affectation	Pourcentage	District	Note
10	Chemin du Lac	56	Rurale et Forestière et Naturelle	2,52%	6	30 lots seront mis en vente sur le chemin du lac (phase 1) d'ici la fin de l'année 2023, suivant l'octroi du permis de lotissement. Projet situé à l'extérieur du périmètre urbain - Protocole d'entente pour la construction de rue (phase 2 et 3) NON signé.  Plan projet de lotissement (PIA pour ouverture de rue et cession pour fins de parc) désapprouvé. En attente d'une seconde version pour réanalyser et représenter le dossier aux divers comités et conseil municipal. Projet situé à l'extérieur du périmètre urbain - Protocole d'entente pour la construction de rue NON signé.
11	Perdrix	148	Récréotouristique 1	6,68%	1	Projet situé à l'extérieur du périmètre urbain - Protocole d'entente pour la construction de rue NON signé.
12	Dean	11	Rurale de consolidation	0,5%	1	Projet situé à l'extérieur du périmètre urbain - Protocole d'entente pour la construction de rue signé. Le permis pour les lots à construire, déclenchant les constructions d'habitation unifamiliale isolée seront octroyées fin 2023 début 2024.



# Tableau des projets domiciliaires - en cours

N<sup>o</sup>(s) d'unité projetés : 2 215

	Projet	Nb d'unité projeté	Affectation	Pourcentage	District	Note
13	Équina (Thérien)	334	Résidentielle (urbaine)	15,08%	2	<p>Le projet consiste en un développement domiciliaire de moyenne densité proposant la construction d'environ 334 unités de logements de 2 à 4 étages:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ nouvelle école privée (primaire et/ou secondaire à confirmer)</li> <li>✓ résidence pour personnes âgées (40 unités) <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ d'habitations de type : <ul style="list-style-type: none"> <li>• semi-détaché (94 unités) <ul style="list-style-type: none"> <li>• 4-plex (92 unités)</li> <li>• 6-plex (18 unités)</li> <li>• 9-plex (36 unités)</li> </ul> </li> <li>• multifamilial (54 unités)</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul> <p>La densification proposée du secteur sera conçue pour conserver l'environnement champêtre des lieux. Le projet prévoit entre autres l'aménagement d'un parc avec des équipements communautaires et sentiers récréatifs (piste cyclable/sentiers piétonniers) créant ainsi des liens à travers le nouveau quartier tout en valorisant les milieux naturels. Avec l'appui de la SCHL avec son programme d'aide FACL, c'est <b>166 logements</b> de plus (pour un totale de 500 unités) qui pourrait être offert.</p>



# Tableau des projets domiciliaires - en cours

N<sup>o</sup>(s) d'unité projetés : 2 215

	Projet	Nb d'unité projeté	Affectation	Pourcentage	District	Note
14	Destination Cantley	95	Mixte Villageoise (urbaine)	4,3%	2	<p>Développement domiciliaire de type noyau villageois mixte proposant des bâtiments de type unifamilial en rangée ainsi que des plex de 2 à 4 étages. Une zone du projet offrira des ateliers/lofts pour artistes, de l'hébergement et de petits commerces artisanaux (café, boulangerie) créant ainsi une zone mixte. Projet situé à l'intérieur des limites du périmètre urbain, à même le pôle mixte commercial Saint-Élisabeth. <math>\frac{3}{4}</math> du projet ne pourrait pas se réaliser sans le programme de subvention de la SCHL (FACL), ce qui représente <b>72 unités supplémentaires</b>. Une modification des règlements doit avoir lieu pour permettre une plus forte densité.</p> <p>Projet situé dans les limites du périmètre urbain, dans le pôle commercial mixte Saint-Élisabeth. Création d'un projet mixte de type micro-milieu de vie de style «placette». Au rez-de-chaussée des bâtiments, il est prévu des commerces de proximité, des bureaux professionnels, des locaux pour artisans, restaurant avec spectacle et gymnase. À l'étage, 11 logements seront aménagés (5 Log/ha). La mixité des usages et la complexité du projet est difficilement réalisable sans l'appui de la SCHL via son FACL. Les <b>11 logements</b> en bénéficieraient.</p>
15	Mex Plaza	11	Mixte Villageoise (urbaine)	0,5%	1	



# Tableau des projets domiciliaires - en cours

N<sup>o</sup>(s) d'unité projetés : 2 215

	Projet	Nb d'unité projeté	Affectation	Pourcentage	District	Note
16	Boisé 4 saisons (phase 5-6)	20	Rurale	0,9%	1	Projet situé à l'extérieur du périmètre urbain - Protocole d'entente pour la construction de rue signé. Le permis pour les lots à construire, déclenchant les constructions d'habitation unifamiliale isolée seront octroyées fin 2023 début 2024.
17	Forum	130	Mixte Villageoise (urbaine)	5,87%	3	Projet situé à l'intérieur des limites du périmètre urbain, à même le pôle mixte commercial que représente le Marché Cantley. Les 130 unités d'habitation (location d'appartement) dépendent du programme d'aide de la SCHL (FACL). Une modification de outil réglementaire doit avoir lieu.
18	Minéral	Villégiature commerciale	Récréotouristique 2 (urbaine)	0,45%	3	Projet en cours. Les permis sont octroyés suivant l'entrée en vigueur de nos règlements d'urbanisme de concordance.
19	Vinoy	10	Résidentielle (urbaine)	0,45%	3	Projet situé à l'intérieur des limites du périmètre urbain, à proximité de l'hôtel de ville. Possibilité de doubler l'offre de logement avec le programme de la SCHL (FACL) pour un totale de 20 unités (type bifamiliale)



# Tableau des projets domiciliaires - en cours

N<sup>o</sup>(s) d'unité projetés : 2 215

	Projet	Nb d'unité projeté	Affectation	Pourcentage	District	Note
20	Ch. du Lac-à-la-Perdrix	30	Rurale de consolidation	1,35%	6	<p>En attente d'analyse de la part des divers services de la municipalité pour présentation au comités consultatifs et au conseil municipal pour la demande de PIIA. Projet situé à l'extérieur du périmètre urbain - Protocole d'entente pour la construction de rue NON signé.</p> <p><u>Phase 4 :</u> Projet situé à l'extérieur du périmètre urbain - Protocole d'entente pour la construction de rue signé. Le permis pour les lots à construire, déclenchant les constructions d'habitation unifamiliale isolée seront octroyées fin 2023 début 2024.</p>
21	Manoir du Ruisseau (phase 4-5-6)	92	Rurale de consolidation	4,15%	6	<p><u>Phase 5 et 6 :</u> En attente d'analyse de la part des divers services de la municipalité pour présentation au comités consultatifs et au conseil municipal pour la demande de PIIA. Projet situé à l'extérieur du périmètre urbain - Protocole d'entente pour la construction de rue NON signé.</p>



# Tableau des projets domiciliaires - en cours

N<sup>o</sup>(s) d'unité projetés : 2 215

	Projet	Nb d'unité projeté	Affectation	Pourcentage	District	Note
22	Hassan (coin Cardinal)	Approximativement 100	Mixte Villageoise (urbaine)	4,51%	3 et 4	Projet situé à l'intérieur des limites du périmètre urbain, à même le pôle mixte commercial que représente le Marché Cantley. Les <b>100 unités</b> d'habitation et peut-être même plus (location d'appartement/mixité des usage) dépendent du programme d'aide de la SCHL (FACL). Une modification de outil réglementaire doit avoir lieu.

