

RÉSUMÉ DU PLAN D'URBANISME

RÈGLEMENT NUMÉRO 660-1-23

*Une nouvelle vision d'aménagement stratégique
du territoire sur un horizon 2021-2041*

Adopté le 25 juillet 2023

Entrée en vigueur le 26 septembre 2023



Mot du maire

Chères concitoyennes, chers concitoyens,

Après des efforts soutenus sur une période de plus de 2 ans, le conseil municipal et moi-même sommes heureux de vous présenter le Plan d'urbanisme révisé de la Municipalité de Cantley. Au travers de ce résumé, vous pourrez prendre connaissance de la vision de développement durable de notre territoire, ainsi que des enjeux qui préoccupent et touchent notre communauté. Le Plan d'urbanisme définit la vision stratégique d'aménagement et de développement de notre territoire sur un horizon de 20 ans (2021 à 2041).

Le conseil municipal entend mettre en œuvre son Plan d'urbanisme au travers de projets porteurs de développement durable qui correspondent aux valeurs de la population. À juste titre, la Municipalité entend limiter l'étalement urbain en consolidant les secteurs commerciaux et résidentiels existants, encourager la mixité des usages (commerces et services de proximité) le long de la route 307 dans la portion sud du noyau villageois, favoriser le raccordement des axes de transports actifs et routiers, mettre sur pied le processus d'élaboration de la stratégie de protection des milieux naturels, poursuivre les efforts à la création du parc des Glaciations, encourager le développement de l'aire récréotouristique du Mont-Cascades et des aires touristiques projetées, voir à mieux encadrer l'utilisation des résidences principales et secondaires de type *Airbnb*, créer des espaces de mise à l'eau d'embarcation, etc.

Je remercie les citoyens qui nous ont fait des recommandations et tous ceux qui se sont impliqués dans l'exercice de révision du Plan d'urbanisme. Je tiens également à remercier les membres du Service de l'urbanisme, de l'environnement et du développement économique pour tout le travail qui a été réalisé pour en arriver ici.

Nous vous invitons à nous faire part de vos commentaires par courriel à urbanisme.environnement@cantley.ca et à suivre le processus d'adoption des règlements de concordance au cours de la prochaine année.

Une nouvelle vision d'aménagement stratégique du territoire sur un horizon 2021-2041

La Municipalité de Cantley a complété le processus d'adoption et d'approbation de son Plan d'urbanisme en concordance au schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC des Collines-de-l'Outaouais (règlement numéro 273-19 entré en vigueur le 6 décembre 2020).

En date du 26 septembre dernier, la MRC a signifié sa conformité aux objectifs et aux dispositions du document complémentaire du schéma d'aménagement et de développement révisé. Cette signification vient ainsi déterminer son entrée en vigueur.

En vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, la Municipalité dispose d'un délai de 90 jours pour adopter l'ensemble de ses règlements d'urbanisme révisés en concordance également avec le schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC des Collines-de-l'Outaouais (permis et certificats, zonage, lotissement, construction, etc.).

Par cette publication, la Municipalité soumet à sa population un résumé du Plan d'urbanisme. Voici le lien Web pour accéder au document de Plan d'urbanisme révisé et aux informations relatives à la consultation publique :

cantley.ca/urbanisme-environnement-et-developpement-economique/revision/

Pourquoi un nouveau plan d'urbanisme ?

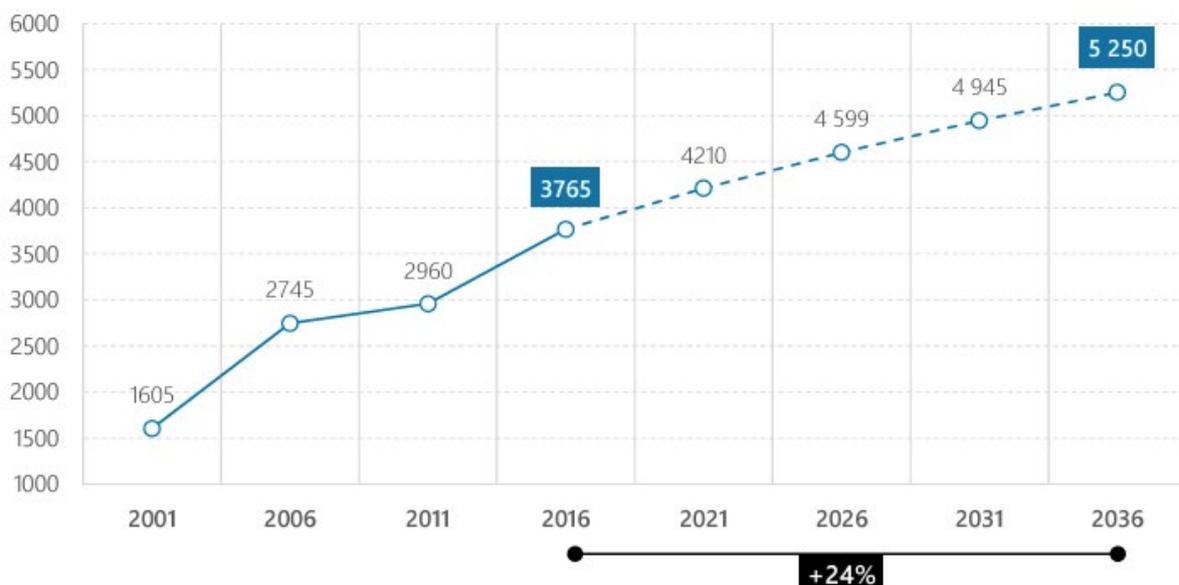
Le Plan d'urbanisme est un outil de gestion officiel de la Municipalité en matière d'aménagement de son territoire. Il permet, entre autres, d'établir une vision d'ensemble et les grandes orientations à respecter dans une perspective de développement durable et de protection de l'environnement.

Il contient un diagnostic (forces, faiblesses, menaces et opportunités) selon les secteurs d'activités et l'occupation du territoire, une identification des immeubles et sites patrimoniaux, des composantes naturelles et anthropiques, des corridors et de parcelles écologiques, des composantes structurantes du territoire, un concept d'organisation spatiale et de développement. Le Plan d'urbanisme contient également les grandes orientations d'aménagement du territoire de la municipalité, les grandes affectations du sol et les densités de son occupation et les principales voies de circulation et de réseaux de transport.



Faits saillants socio-économiques

- Selon les données du recensement de 2021 de Statistique Canada, la **densité de population est de 90,8 km²**, ce qui représente une densité moyenne attribuée aux municipalités de banlieue.
- **Avec une population de 11 449 habitants** (recensement 2021), Cantley concentre à elle seule le quart de la population de la MRC des Collines-de-l’Outaouais et les prévisions anticipent une croissance des ménages de 24 % d’ici 2036.
- Une forte proportion de la population de Cantley est **âgée de moins de 45 ans** et composée de nombreuses jeunes familles, ce qui a pour effet d’entraîner une demande plus importante de services de proximité (parcs, aires de jeux, équipements sportifs et culturels, etc.).



- La population plus âgée est moins nombreuse. Toutefois, elle est **fragilisée par les variations des prix des logements et les typologies d’habitation** offertes sur le territoire ne permettent pas de répondre à ses besoins.
- Une très grande partie de la population est **scolarisée**, ce qui laisse supposer qu’elle a accès à des emplois de qualité. Plus de 18 % de la population active dispose d’un revenu égal ou supérieur à 100 000 \$.
- La richesse foncière uniformisée des immeubles totalisait, en 2019, une valeur de plus de **1,3 milliard de dollars et plus de 4 000 logements**.

Survol des composantes territoriales

- **Le territoire de la municipalité de Cantley totalise une superficie de 134 km²** et son développement est fortement associé à celui de l'agglomération urbaine de Gatineau.
- **Le relief de Cantley est composé de collines boisées, de cuvettes** et sa topographie est accentuée particulièrement dans la partie nord. Le réseau hydrographique est tributaire de la rivière Gatineau et du ruisseau Blackburn.
- Les caractéristiques physiques et la localisation périurbaine de Cantley expliquent en grande partie l'évolution de son développement, axé principalement sur des **vocations résidentielles, agricoles et récréotouristiques**. Le territoire compte un nombre important de bâtiments anciens d'intérêt architectural et patrimonial qui s'inscrivent dans le décor champêtre de Cantley. L'église Sainte-Élisabeth, ainsi que d'autres bâtiments résidentiels et de fermes (ex. : maisons Sifton-McClelland, McGoey-Milks et Samuel-McClelland) ont été inventoriés au « Répertoire du patrimoine du Québec » et sont témoins des premières familles colonisatrices originaires d'Irlande et d'Angleterre.
- Le « Marché de Cantley » constitue le **pôle commercial et économique principal** de la municipalité de Cantley et concentre principalement des commerces de détail et de restauration rapide.
- La municipalité offre aux adeptes du vélo des **aménagements sécuritaires par l'entremise des bandes cyclables** de plus de 1,2 km sur le chemin Denis (du chemin Taché à la rue Clermont et de la rue Mont-Joël à la montée des Érables), de 1,7 km sur la montée des Érables, entre les chemins Taché et Denis et de 2 km sur la montée Saint-Amour. Pour les randonneurs, la municipalité offre également des réseaux de sentiers pédestres agrémentés de passages piétonniers au sein des quartiers résidentiels. Pour l'hiver, le territoire totalise près de **20 km de sentiers de ski de fond et de raquettes** qui sont aménagés par le Club Nakkertok entre l'avenue Gatineau et la montée des Érables dans l'axe nord-sud, aux limites de la municipalité de Val-des-Monts.
- **Le périmètre d'urbanisation couvre une superficie de 18,6 hectares** et se situe au sud de la municipalité. Celui-ci est constitué en majorité de maisons individuelles répondant aux besoins des jeunes familles sur de **grands terrains de plus de 4 000 m²**. Le potentiel de développement est évalué à 850 emplacements pour recevoir de nouvelles constructions.
- La municipalité compte plus de **25 parcs et espaces verts** distribués dans tous les districts et hiérarchisés



selon une vocation de desserte municipale, de secteur, de quartier ou de voisinage.

- La municipalité ne détient d'aucun système d'approvisionnement en eau potable. Les propriétaires ont recours à des puits privés et doivent en assurer la protection. Pour les eaux usées, certaines propriétés situées à l'intérieur du secteur Lafontaine du périmètre d'urbanisation sont raccordées au bassin d'épuration des eaux usées municipal. Toutefois celui-ci a presque atteint sa pleine capacité. Pour les eaux usées, les propriétaires doivent avoir recours à des installations septiques individuelles. Pour l'ensemble du territoire de la municipalité de Cantley, en octobre 2023, on comptait **plus de 4 000 installations septiques.**
- Une croissance est anticipée pour **des immeubles commerciaux, para-industriels et industriels**, ce qui permettra d'élargir l'offre pour répondre aux besoins de la population et d'accroître l'autonomie en termes d'emplois. Le télétravail des employés de la fonction publique fédérale aura un impact significatif sur la consommation en matière de produits et de services.
- **L'exploitation de carrières, gravières, sablières et des sites de transformation** ont longtemps constitué une activité économique importante sur le territoire. L'ensemble de ces sites a atteint la fin de leur cycle d'exploitation. À l'intérieur du périmètre d'urbanisation, la municipalité envisage la réutilisation de ces sites pour autoriser des occupations compatibles aux activités urbaines.
- La Municipalité a identifié, dans sa portion nord, des **territoires incompatibles avec les activités minières (TIAM)** afin de les soustraire à l'exploration et l'exploitation.
- **La zone agricole protégée comprend 1 736 hectares, dont seulement 24 % sont cultivés en céréales ou utilisés en prairie et en pâturage.** Le territoire agricole est formé de sols de type loam sableux, très bien adaptés à la production fourragère, céréalière et horticole.
- L'apport des attraits touristiques de la municipalité occupe une place déterminante dans le dynamisme économique, entre autres, par la présence de nombreuses entreprises spécialisées en récréotourisme. Ces entreprises œuvrent dans différents domaines (centre de ski alpin, centre de plein air, centres équestres, terrains de camping, expérience thermale et spa, sentiers de vélo de montagne, etc.). **La vocation récréotouristique fait partie de l'image de marque et distinctive de Cantley.**



Concept d'organisation spatiale et de développement

Le concept d'organisation spatiale traduit de façon schématique l'organisation physique du territoire. Il se compose des principaux éléments qui conditionnent son développement en matière de gestion de l'urbanisation, de consolidation des activités commerciales et de services, de développement des secteurs récréotouristiques, d'occupation du sol et d'utilisation durable des ressources. Il retranscrit la vision stratégique de développement de la collectivité tout en constituant l'épine dorsale de la planification du territoire. Le concept d'organisation spatiale et de développement se compose des éléments suivants :

- Pôle mixte du « Marché de Cantley » - Cœur commercial et de services;
- Pôle mixte Sainte-Élisabeth;
- Pôle civique (lieu de rassemblement de la population - Hôtel de Ville et Centre communautaire multifonctionnel);
- Pôle institutionnel Commandeur/Bouchette/Mont-Joël;
- Secteur résidentiel - Appelé le secteur urbain;
- Pôles récréotouristiques (du Mont-Cascades, de la rivière Gatineau et activités de plein air et de conservation de la nature - Domaine Kanawe et Nakkertok);
- Pôle industriel (parc d'affaires);
- Une zone agricole dynamique à protéger et un zonage agricole viable à consolider;
- Un territoire rural appuyé par un réseau de milieux naturels interconnectés composé de corridors écologiques.

Les grandes aires d'affectation du sol

Les seize (16) grandes aires d'affectation du sol se définissent comme des entités territoriales distinctives ayant un caractère architectural et paysager identitaire. Leur délimitation a été faite selon une analyse minutieuse des composantes du territoire et des projets potentiels de développement. Elles se définissent de la façon suivante :

- Agricole dynamique (terres de bonne qualité agricole);
- Agricole viable (territoires agroforestiers avec signes d'abandon);
- Récréotouristique 1 (centre touristique du Golf de Cantley);
- Récréotouristique 2 (futur pôle récréotouristique en bordure de la rivière Gatineau) ;
- Récréotouristique du Mont-Cascades (station de ski et activités connexes);
- Touristique mixte du Mont-Cascades (pôle récréotouristique avec mixité des usages commerciaux et résidentiels);
- Forestière et naturelle (matière ligneuse, aménagements forestiers et villégiature);
- Rurale (aucune ouverture de nouvelles rues à moins d'une reconnaissance de droits acquis);

- Rurale de consolidation (nouvelles rues autorisées et multiplicité d'usages résidentiel et commercial);
- Réserve foncière (aucune ouverture de nouvelles rues à moins d'une reconnaissance de droits acquis);
- Multifonctionnelle (consolidation des vocations résidentielle et commerciale);
- Industrielle (industries légères et entreprises para-industrielles);
- Résidentielle (associée au périmètre d'urbanisation et à l'occupation principalement résidentielle);
- Mixte local (services de proximité à la population et mixité des usages);
- Mixte villageoise (développement urbain complet – mixité résidentielle et commerciale, services, tourisme et établissement scolaire);
- Publique (concentration d'usages institutionnel et communautaire).
- Les affectations du territoire présentent la vision de développement et d'aménagement et déterminent les usages autorisés avec ou sans condition, la cible de densité de logement par hectare, les balises d'aménagement, la forme urbaine et/ou d'occupation du territoire, ainsi que la hauteur maximale des bâtiments (voir au Plan d'urbanisme pages 109 à 139).

Présence d'éléments sensibles sur le plan environnemental



- Le territoire recense de **nombreux espaces sensibles sur le plan environnemental**, tels que des cours d'eau et des milieux humides qui rendent de nombreux services écologiques et jouent un rôle primordial à l'atténuation des changements climatiques.
- **Un couvert forestier de près de 70 % du territoire**, représentant environ 93,2 km², et constitué de forêts privées formées de 40 % d'érablières, de 35 % de résineux et de 25 % de forêt mixte. On y retrouve également des forêts remarquables non officiellement décrétées dans la portion nord du territoire.
- La forêt de Cantley abrite une **faune et une flore riche et variée**. Ses nombreux écosystèmes permettent d'accueillir, entre autres, des aires de nidification du grand héron et de confinement du cerf de Virginie. Des inventaires ont également mentionné la présence d'espèces fauniques en situation précaire, dont la rainette Faux-grillon de l'Ouest, différents types de couleuvre (tachetée, d'eau du Nord, verte), l'hirondelle du rivage, la salamandre pourpre, la tortue géographique, le hibou des marais, la petite chauve-souris brune, l'engoulevent bois-pourri, etc. La faune aquatique revêt aussi une importance dans les principaux lacs et cours d'eau de notre territoire.



- De nombreuses **espèces floristiques** sont également inventoriées sur notre territoire et certaines détiennent un statut désigné, à savoir : le Conopholis d'Amérique, la renouée de Douglass, le noyer cendré, l'ail des bois, etc.
- **Des corridors écologiques et des parcelles à valeur écologique** composés de la rivière Gatineau, des ruisseaux Blackburn et Nouveux, des milieux humides du secteur du Mont-Cascades et du lac à La Perdrix.
- **Une ancienne gravière**, de propriété municipale, désignée comme étant le « Parc des Glaciations », qui revêt une valeur géologique inédite documentée par d'éminents chercheurs pour la présence de rochers de marbre sculptés par l'érosion glaciaire, il y a environ 12 000 ans avant notre ère.
- **Le parc écologique Ginns**, appelé en l'honneur des biologistes Anne et Jim Ginns, qui ont fait don à la Municipalité de Cantley d'une parcelle de 103 acres de leurs propriétés situées sur le côté est du chemin Sainte-Élisabeth, est reconnu comme un site dédié à la conservation de la nature.

Énoncé de vision

« En 2041, Cantley aura renforcé son caractère distinctif en mettant en valeur son patrimoine bâti, ses paysages naturels et son noyau villageois. Ce dernier arborera toutes les qualités d'un milieu de vie dynamique dans lequel les habitants pourront travailler, s'alimenter et se divertir. »

Vision stratégique 2041

La Municipalité de Cantley appuie la vision stratégique selon les points saillants suivants :

- Une économie locale appuyée par la création, au cœur du noyau villageois, d'un marché public;
- Une concentration des nouveaux projets immobiliers, une diversification de l'offre en logements et de nouveaux commerces et services dans le périmètre d'urbanisation;
- Une répartition territoriale cohérente des entreprises créatrices d'emplois et la création d'une zone industrielle;
- Des projets résidentiels innovants à haute qualité environnementale;
- Des milieux naturels protégés, mis en valeur et accessibles à l'instar du littoral de la rivière Gatineau, du secteur du Mont-Cascades, du parc écologique Ginns et des Glaciations, et qui constitueront un legs pour les futures générations;
- Un réseau de sentiers récréotouristiques qui parcourt les paysages et milieux naturels;
- Une destination « gourmande » et « récréotouristique » de rayonnement grâce à ses attraits patrimoniaux, activités quatre saisons de plein air et culturelles.

Les grandes orientations

THÉMATIQUE 1 – STRUCTURE DU TERRITOIRE ET MILIEUX HABITÉS

🎯 **Orientation** : Offrir un cadre de vie de qualité par une planification cohérente et structurante.

THÉMATIQUE 2 – MILIEUX NATURELS, CHANGEMENTS CLIMATIQUES ET RÉCRÉOTOURISME

🎯 **Orientation** : Préserver l'intégrité écologique des milieux naturels et faire face aux changements climatiques.

THÉMATIQUE 3 – SERVICES MUNICIPAUX ET INFRASTRUCTURES

🎯 **Orientation** : Offrir des services et équipements publics sécuritaires, conviviaux et attractifs.

THÉMATIQUE 4 – DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

🎯 **Orientation** : Favoriser l'émergence d'une économie locale et durable.

THÉMATIQUE 5 – CADRE DE VIE ET PATRIMOINE

🎯 **Orientation** : Mettre en lumière les éléments distinctifs de la culture et du patrimoine de Cantley tout en renforçant le sentiment d'appartenance de la population.

Concept de la biodiversité et des corridors écologiques

La diminution de la biodiversité est un enjeu fondamental qui appauvrit la qualité de vie de tous. Ainsi, la Municipalité entend mettre sur pied une stratégie de protection des milieux naturels et de la biodiversité dans le cadre de la mise en œuvre du Plan d'urbanisme et s'est donné **une cible de protection à atteindre d'ici 2030 de 51 % des milieux naturels** sur l'ensemble du territoire. Pour atteindre sa cible, la Municipalité compte s'appuyer, entre autres, sur la reconnaissance et la protection de corridors et de parcelles à valeurs écologiques.

La Municipalité entend également, avec des partenaires du milieu et des experts en la matière, caractériser les éléments sensibles sur le plan écologique de son territoire en vue de broser un portrait, de définir adéquatement les enjeux et prévoir des mesures de protection visant à assurer le maintien de la qualité des milieux naturels.

»»» LES PROCHAINES ÉTAPES ...

Dans les 90 jours suivant l'entrée en vigueur du Plan d'urbanisme, la Municipalité complétera les outils réglementaires en matière d'urbanisme (zonage, lotissement, construction, etc.) et procédera à leur adoption. La population sera invitée à participer aux séances de consultation publique et à formuler leurs commentaires à l'égard de l'encadrement proposé. **Tout commentaire, suggestion ou question doit être envoyé par courriel à urbanisme@environnement&cantley.ca**