

### 3.2.1 L'urbanisation du territoire

#### ***Moyens d'action :***

- Sauf exception, les infrastructures et équipements destinés à l'usage de la vie communautaire ne seront autorisés qu'à l'intérieur des périmètres d'urbanisation : équipements administratifs (hôtel de ville, bureaux gouvernementaux, etc.), culturels (bibliothèque, salle communautaire, etc.), loisirs (aréna, centre sportif, etc.) ou encore les réseaux d'aqueduc et d'égout publics. De plus, les périmètres urbains desservis par la RITC devront contenir minimalement un secteur où se localiseront les infrastructures et équipements dédiés à l'amélioration de la desserte du transport collectif, par exemple par l'aménagement d'une station près de laquelle se trouveront des espaces de stationnements dédiés aux usagers de la RITC, des commerces de proximité et une densité résidentielle conséquente. Les équipements et infrastructures dédiés au transport collectif peuvent également être permis à l'extérieur des limites des périmètres urbains. Toutefois, il sera possible d'implanter les services collectifs d'aqueduc et d'égout à l'extérieur de l'affectation urbaine pour des motifs de salubrité et de santé publique; dans ce dernier cas, les normes de lotissement applicables sont celles prévues à l'article 10.3.2 du document complémentaire. De plus, de manière à favoriser le développement industriel sur son territoire, la MRC entend autoriser l'implantation des réseaux d'aqueduc et d'égout collectifs à l'intérieur des aires d'affectation industrielles régionales. De même, afin de permettre la réalisation d'un important projet de développement récréotouristique dans l'aire d'affectation récréotouristique du Mont-Cascades, la mise en place d'un réseau d'aqueduc et d'égout y sera autorisée (uniquement dans la zone de développement identifiée au plan d'affectation du territoire). Finalement, en l'absence d'un périmètre d'urbanisation, la municipalité de L'Ange-Gardien pourra autoriser l'implantation d'infrastructures et d'équipements publics à l'intérieur des aires d'affectations multifonctionnelles identifiées au SADR. La municipalité de Chelsea pourra autoriser des branchements au système d'égout existant dans l'aire d'affectation multifonctionnelle de Farm Point mise en place en raison de la présence de sols argileux peu propices à la construction de fosses septiques traditionnelles dans le secteur.

## **CHAPITRE IV**

### **4.0 Les grandes affectations du territoire**

#### **Volet affectation récréotouristique – Dispositions particulières relatives au secteur du Mont Cascades:**

##### *Mise en contexte :*

Grâce à ces atouts stratégiques, le Mont Cascades est appelé à se développer dans les prochaines années. Cette croissance s'inscrira dans la stratégie de développement économique du territoire de la MRC des Collines-de-l'Outaouais par la mise en valeur du potentiel touristique de ce secteur. Grâce à sa proximité de l'agglomération Ottawa-Gatineau, sa localisation centrale au sein de la MRC et la superficie disponible pour le développement de nouvelles pistes de ski, le Mont Cascades dispose de nombreux atouts peu valorisés.

Le concept urbanistique choisi pour le développement du Mont Cascades est de planifier ce potentiel de développement sous la forme d'un pôle récréotouristique prioritaire, unique et limité intégrant des usages commerciaux et résidentiels desservis par un réseau d'aqueduc et d'égout. Le pôle comprendra 3 zones de développement; intensive, extensive et récréative exclusive. Ce pôle permettra de préserver du développement une superficie importante du Mont Cascades qui sera dédiée exclusivement aux pratiques récréotouristiques et sportives.

Afin d'arrimer d'éventuels projets de développement au Mont Cascades avec la vision régionale stratégique de la MRC, l'aménagement de ce territoire devra faire l'objet d'une planification intégrée inscrite dans un *Plan d'aménagement d'ensemble (PAE)*. Le PAE devra s'inscrire dans le respect des orientations gouvernementales en matière d'aménagement et des objectifs du schéma d'aménagement relatifs à la gestion de l'urbanisation.

##### *Objectifs généraux :*

À cet égard, les projets soumis en vertu du PAE devront répondre aux objectifs suivants :

- Démontrer la prédominance du caractère récréotouristique du projet;
- Contribuer au renforcement du périmètre urbain par une offre touristique, commerciale et résidentielle complémentaire;
- Comporter des mesures afin d'intégrer l'aménagement du projet avec les objectifs de mobilité durable;
- Mitiger l'impact sur le réseau supérieur routier afin d'assurer une sécurité des usagers et la fluidité des déplacements
- Respecter l'objectif de prioriser le développement du périmètre d'urbanisation en tenant compte des prévisions de croissance sur 15 ans;
- Comporter des mesures d'acceptabilité sociale;
- Comporter des mesures de protection de l'environnement;
- Énumérer les diverses infrastructures que comporteront les projets;

- Prévoir la signature d'une entente avec le promoteur pour assurer un développement par phasages qui assurera la prédominance du caractère récréotouristique du projet.

Plus spécifiquement, les projets soumis au PAE doivent répondre aux objectifs spécifiques suivants :

### **Délimitation et densité résidentielle**

L'urbanisation de la zone intensive et extensive du Mont Cascades est circonscrite à une zone de développement de 50 hectares identifiée au plan d'affectation du territoire en annexe.

#### **Zone de développement intensive**

Cette zone se limite à une superficie maximale de 25% des 50 hectares prévus. Le nombre d'unités résidentielles permanentes dans cette zone représente au maximum 50% du nombre d'unités d'hébergement. Le développement y est limité à une densité brute de 10 logements/hectare.

#### **Zone de développement extensive**

Cette zone se limite à une superficie minimale de 75% des 50 hectares prévus. Le développement y est limité à une densité brute de 8 logements/hectare.

#### **Zone récréative exclusive**

Cette zone est identifiée au plan d'affectation du territoire placé en annexe.

*Usages et typologies autorisés :*

#### **Zone de développement intensive**

À moins d'indication contraire, cette zone peut accueillir les activités autorisées à l'intérieur de l'aire d'affectation récréotouristique (réf. grille de compatibilité - Tableau 4.3).

#### **Zone de développement extensive**

À moins d'indication contraire, cette zone peut accueillir les activités autorisées à l'intérieur de l'aire d'affectation récréotouristique (réf. grille de compatibilité - Tableau 4.3). Malgré ce qui précède, l'activité résidentielle doit se limiter à des bâtiments d'au maximum quatre (4) unités d'habitation et de deux (2) étages. De plus, les activités liées à la villégiature commerciale et communautaire y sont proscrites. Les activités récréatives intensives autorisées doivent être reliées aux activités du centre de ski.

Un maximum de 50% de bâtiments quadruplex du développement résidentiel en zone extensive est autorisé.

## **Zone récréative exclusive**

À moins d'indication contraire, cette zone peut accueillir les activités autorisées à l'intérieur de l'aire d'affectation récréotouristique (réf. Grille de compatibilité – Tableau 4.3). Malgré ce qui précède, seules les activités récréatives extensives, les remonte-pentes et les glissades d'eau y sont autorisées.

*Mesures de mitigation et de protection environnementale :*

*Le Plan d'aménagement d'ensemble (PAE) de la municipalité de Cantley devra inclure des objectifs en termes de protection de l'environnement, notamment en inscrivant l'obligation de préserver les milieux humides et les cours d'eau. De plus, un minimum de 15% de la canopée devra être conservé pour assurer le maintien de l'aspect naturel du secteur.*

*Mesure d'acceptabilité sociale*

Le PAE devra prendre en considération la gestion des lumières intrusives, la protection des paysages aux abords de la rivière Gatineau, la gestion des sédiments vers les cours d'eau, la gestion de la circulation sur le réseau supérieur de façon à minimiser l'impact du transit sur celui-ci et la mitigation du bruit pour le secteur environnant. Par ailleurs, le projet de développement du Mont Cascades devra exclure tout aménagement de marina aux abords de la rivière Gatineau.

*Infrastructures*

Les infrastructures telles que réseau d'aqueduc, égout, pluvial, fibre optique et réseau de gaz naturel et stationnement incitatif pourront être autorisées à l'intérieur des zones intensive et extensive de développement proportionnellement à la densité permise.

***Mobilité***

Le modèle de développement du Mont Cascades permet une meilleure planification de l'intégration de l'aménagement du territoire avec les objectifs de mobilité durable, puisque le regroupement des résidences, des hébergements et des commerces sur une zone de 50 hectares seulement permet de générer la masse critique nécessaire au fonctionnement de moyen de transport alternatif à la voiture. Ce regroupement est plus susceptible de favoriser la création d'infrastructures de transport collectif qu'un développement traditionnel avec une faible densité s'étalant sur plus de 250 hectares.

Par ce fait, le PAE devra prendre en considération la nécessité de construire un stationnement incitatif aux abords du cœur du projet afin de desservir par une ligne d'autobus le projet récréotouristique du Mont Cascades. De plus, le PAE devra prendre en considération la nécessité d'inclure des éléments de transport actif rayonnant du cœur du projet tel que des rues piétonnes, des woonerfs (rue partagée), sentiers récréotouristiques et pistes cyclables.

**Tableau 4.3**  
**Grille de compatibilité**  
**(Activités autorisées selon les grandes affectations du territoire)**

| ACTIVITÉS                               | GRANDES AFFECTATIONS DU TERRITOIRE |                  |                           |                       |                  |                   |                   |                   |
|---|------------------------------------|------------------|---------------------------|-----------------------|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|   | Urbaine                            | Industrielle     | Rurale                    | Agricole              | Forestière       | Récréotouristique | Multifonct.       | Parc              |
| Résidentielle                           | ●                                  | X                | O <sup>(3 et 4)</sup>     | O <sup>(4 et 7)</sup> | O <sup>(3)</sup> | ●                 | ●                 | X                 |
| Commerciale et de services              | ●                                  | O <sup>(1)</sup> | O <sup>(3, 5 et 15)</sup> | O <sup>(7)</sup>      | X                | O <sup>(10)</sup> | O <sup>(5)</sup>  | X                 |
| Industrielle                            | O <sup>(1)</sup>                   | ●                | O <sup>(1 et 15)</sup>    | O <sup>(7)</sup>      | X                | X                 | O <sup>(1)</sup>  | X                 |
| Publique et institutionnelle            | ●                                  | X                | O <sup>(6 et 15)</sup>    | O <sup>(6)</sup>      | O <sup>(6)</sup> | X                 | O <sup>(6)</sup>  | O <sup>(12)</sup> |
| Villégiature privée                     | ●                                  | X                | O <sup>(3)</sup>          | O <sup>(7)</sup>      | ●                | O <sup>(10)</sup> | X                 | X                 |
| Villégiature commerciale                | O <sup>(2)</sup>                   | X                | O <sup>(3 et 15)</sup>    | X                     | ●                | O <sup>(10)</sup> | O <sup>(2)</sup>  | O <sup>(11)</sup> |
| Villégiature communautaire              | X                                  | X                | O <sup>(3 et 15)</sup>    | X                     | ●                | O <sup>(10)</sup> | X                 | O <sup>(11)</sup> |
| Abris sommaires                         | X                                  | X                | O <sup>(15)</sup>         | ●                     | ●                | X                 | X                 | O <sup>(11)</sup> |
| Récréation intensive                    | ●                                  | X                | ●                         | X                     | ●                | O <sup>(10)</sup> | ●                 | ●                 |
| Récréation extensive                    | ●                                  | ●                | ●                         | O <sup>(13)</sup>     | ●                | ●                 | ●                 | ●                 |
| Agriculture                             | X                                  | X                | O <sup>(15)</sup>         | ●                     | O <sup>(9)</sup> | X                 | X                 | ●                 |
| Exploitation des ressources forestières | X                                  | X                | O <sup>(15)</sup>         | ●                     | ●                | O <sup>(14)</sup> | X                 | X                 |
| Exploitation des substances minérales   | X <sup>(16)</sup>                  | ●                | O <sup>(8 et 15)</sup>    | O <sup>(8)</sup>      | ●                | X <sup>(16)</sup> | X <sup>(16)</sup> | X <sup>(16)</sup> |

- : **Activité compatible**
- O : **Activité compatible avec restriction (s)**
- X : **Activité incompatible**

(10) Seuls les établissements d'hébergement, la restauration/bar/café, la location/vente au détail d'articles/produits associés à l'opération d'une entreprise récréotouristique et les services s'y rattachant (ex. salle de réunion, école de sport, etc.), les commerces de services personnels (ex. spa, massothérapie, gym, soins de beauté, etc.), les dépanneurs et les bureaux de vente immobilière sont autorisés dans l'affectation récréotouristique.

Considérant l'importance que revêt le projet de développement du Mont Cascades et de manière à ne pas nuire à la consolidation du périmètre d'urbanisation de la municipalité de Cantley, les usages commerciaux et de services autorisés à l'intérieur de l'aire d'affectation récréotouristique du Mont Cascades doivent s'exercer uniquement dans la zone de développement intensif. Nonobstant

ce qui précède, les commerces de restauration pourront être autorisés au pied ainsi qu'au sommet des remonte-pentes du Mont Cascades.

Les activités liées à la villégiature commerciale et communautaire sont prohibées à l'intérieur de la zone de développement extensive du Mont Cascades. De plus, seules les activités récréatives intensives reliées aux activités du centre de ski et les glissades d'eau sont autorisées.

Dans la zone de récréation exclusive du Mont Cascades, seules les activités récréatives extensives sont autorisées.

La superficie de plancher de chaque commerce autorisé dans l'affectation récréotouristique ne peut excéder 300 mètres carrés.

(16) Interdiction sujette à l'adoption d'une demande de suspension temporaire.

### 10.3.1 Normes minimales de lotissement applicables à un périmètre d'urbanisation

Les superficies et dimensions minimales, relatives au lotissement à l'intérieur d'un périmètre d'urbanisation, sont établies au tableau 10.1.

**Tableau 10.1**  
**Normes minimales de lotissements applicables à un périmètre d'urbanisation**

|                        | Lot situé à plus de 100 mètres d'un cours d'eau et à plus de 300 mètres d'un lac |                            |                      | Lot situé à moins de 100 mètres d'un cours d'eau et à moins de 300 mètres d'un lac |                            |                      |
|------------------------|--|----------------------------|----------------------|--|----------------------------|----------------------|
|                        | Lot desservi   | Lot partiellement desservi | Lot non desservi     | Lot desservi   | Lot partiellement desservi | Lot non desservi     |
| Superficie minimale    | (1)  | 2 000 m <sup>2</sup>       | 2 800 m <sup>2</sup> | (1)  | 3 000 m <sup>2</sup>       | 3 700 m <sup>2</sup> |
| Largeur minimale avant | (1)  | 22,5 m                     | 45 m                 | (1)  | 30 m                       | 45 m                 |
| Profondeur moyenne     | (1)  | (1)                        | (1)                  | R 45 m<br>NR (1)   | 60 m                       | 75 m                 |

(1) Selon la réglementation municipale

R : lot riverain

NR : lot non riverain

### 10.3.2 Normes minimales de lotissement applicables à l'extérieur d'un périmètre d'urbanisation

À l'extérieur d'un périmètre d'urbanisation, la superficie minimale d'un lot est portée à 3 700 mètres carrés avec une largeur minimale de 45 mètres et une profondeur moyenne de 60 mètres. La largeur minimale de tout lot adjacent à un corridor routier problématique (réf. Plan d'affectation du territoire) est portée à 100 mètres avec une profondeur moyenne de 45 mètres. Lorsque le lot est contigu à un lac ou à un cours d'eau, sa superficie est portée à 5 000 mètres carrés avec une largeur minimale de 45 mètres. Les normes de lotissement établies au présent paragraphe s'appliquent également à l'endroit d'un lot desservi ou partiellement desservi localisé à l'extérieur d'un périmètre d'urbanisation.

Exceptionnellement, les normes minimales de lotissement applicables à la zone extensive de développement de l'aire d'affectation récréotouristique du Mont-Cascades (municipalité de Cantley) sont de 1500 m<sup>2</sup> dans le cas d'un bâtiment résidentiel de type quadruplex avec service d'aqueduc et d'égout et de 1000 m<sup>2</sup> pour tous les autres usages principaux lorsque ceux-ci sont desservis par un réseau d'aqueduc et d'égout. Dans la zone de développement intensive du Mont Cascades, les normes minimales de lotissement applicables sont celles prescrites au tableau 10.1.

