



DOCUMENT JUSTIFICATIF – MODIFICATION DU SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT – CONTRÔLE DE L'URBANISATION DIFFUSE À L'INTÉRIEUR DE L'AFFECTATION RURALE DE LA MRC, AGRANDISSEMENT DE L'AIRE D'AFFECTATION RÉCRÉOTOURISTIQUE DU MONT CASCADES (MUNICIPALITÉ DE CANTLEY) ET VOLET FORÊT

Contrôle de l'urbanisation diffuse dans l'affectation rurale :

Le 6 février 2020 marque l'entrée en vigueur du schéma d'aménagement et de développement révisé (SAD) de la MRC des Collines-de-l'Outaouais. L'un des principaux enjeux abordé dans le cadre du processus révisé visait à assurer un meilleur contrôle de l'urbanisation diffuse sur le territoire de la MRC. Ainsi, afin de réduire les impacts négatifs de l'étalement urbain sur l'économie, l'environnement et la cohésion sociale, plusieurs mesures de mitigations ont été retenues au SAD. La MRC des Collines reste fortement affectée par ce mode de développement d'où la nécessité de contrer ce phénomène qui perdure depuis bon nombre d'années. Qui plus est, les orientations gouvernementales en matière de gestion de l'urbanisation précises que les MRC doivent prévoir des modalités dans le SAD de manière à limiter la dispersion spatiale des usages sur leur territoire.

La MRC a donc retenu certaines dispositions au SAD aux fins de limiter les développements résidentiels et commerciaux épars sur son territoire et, de façon plus spécifique, en milieu rurale où ces usages sont fortement présents. Parmi ces mesures, la MRC prévoit des dispositions visant à prohiber le morcellement des lots en bordure du réseau routier rural de manière à y restreindre l'implantation résidentielle et commerciale. À cet égard, les dispositions de l'annotation 3 du tableau 4.2 (grille de compatibilité) du chapitre IV précise que :

« Dans l'affectation rurale, toute opération cadastrale visant la subdivision d'un lot contigu à une voie de circulation publique ou privée, existante ou identifiée sur un avant-projet de lotissement ayant fait l'objet d'une approbation par la municipalité locale, préalablement à l'entrée en vigueur du schéma d'aménagement et de développement révisé, est interdite si celle-ci a pour but de permettre l'implantation d'une nouvelle construction résidentielle, commerciale ou de villégiature privée. Toutefois, lorsqu'un projet de subdivision a été approuvé par la municipalité avant l'entrée en vigueur du schéma révisé, soit par l'entremise d'un projet ou avant-projet de lotissement, une

telle interdiction ne s'applique pas. Les zones de consolidation rurale sont exclues de l'application des présentes dispositions. »

À la relecture de cette disposition, il appert que son application par les municipalités locales pourrait s'avérer fort complexe puisqu'elle obligera ces dernières à assurer un suivi plus que rigoureux en ce qui concerne le contrôle dans le temps des usages susceptibles de s'exercer sur les superficies ayant fait l'objet d'une subdivision. Or, un lot pourrait être subdivisé en toute conformité avec les dispositions précitées, soit pour des motifs autres qu'une implantation résidentielle (permanente et saisonnière) ou commerciale. Les municipalités locales seraient alors contraintes d'assurer un contrôle continu des usages exercés sur le lot subdivisé afin d'y empêcher la construction d'une résidence ou d'un commerce sur celui-ci.

Conséquemment, afin de faciliter et simplifier l'application des mesures de contrôle de l'étalement urbain en milieu rural, la MRC propose plutôt de permettre l'implantation résidentielle et commerciale sur des superficies minimales plus considérables, soit de l'ordre de 18 500 mètres carrés. De ce fait, l'application de cette norme de lotissement minimale contribuera à assurer la mise œuvre de l'un des objectifs énoncé au SAD, à savoir :

« Limiter l'étalement de la fonction résidentielle et commerciale sur le territoire ».

Agrandissement de l'aire d'affectation récréotouristique du Mont Cascades (municipalité de Cantley)

Le propriétaire du domaine skiable du Mont Cascades, localisé dans la municipalité de Cantley, projette d'aménager une aire de glissades sur tubes à l'intérieur de l'affectation récréotouristique de la MRC, qui intègre ledit domaine, et de la zone de consolidation rurale limitrophe. Les infrastructures d'accueil seront principalement construites dans l'aire d'affectation récréotouristique où les activités récréatives intensives sont autorisées en vertu des dispositions du schéma d'aménagement et de développement (SAD). Toutefois, l'aire de glisse se situera dans une partie de la zone de consolidation rurale limitrophe à l'intérieur de laquelle les activités récréatives intensives sont proscrites par le SAD. La réalisation de ce projet permettra de consolider les activités d'exploitation du site en période hivernale et assurera des retombées économiques non négligeables pour la municipalité de Cantley. Dans ce contexte, la MRC propose d'intégrer une partie de la zone de consolidation rurale visée à même l'aire d'affectation récréotouristique du Mont Cascades, soit le lot correspondant au numéro 2 621 637. Cette modification aura pour effet de réduire quelque peu les possibilités de développement résidentiel hors du périmètre d'urbanisation de la municipalité de Cantley. Toutefois, soulignons que le lot en question présente des limitations importantes pour le développement en raison de la topographie des lieux (pentes fortes).

Volet forestier :

En 2019, le Conseil des maires de la MRC signifiait au ministère de l'Énergie et des Ressources naturelles (MERN) son intention de mettre un terme à la convention de gestion des terres publiques intramunicipales (TPI) la liant au gouvernement du Québec. Par cette décision politique et administrative, la MRC indiquait sa volonté de transférer la gestion forestière et des droits sur les TPI aux instances gouvernementales concernées. Une entente conclue à cette fin entre la MRC et le MERN au cours de l'hiver 2020 confirmait ce transfert de responsabilité. Le schéma d'aménagement et de développement (SAD) précise actuellement le rôle et les intentions de la MRC en matière de gestion forestière sur les TPI. Étant donné le nouveau contexte dans lequel s'inscrit cette gestion et le désengagement de la MRC à l'égard des TPI, une actualisation de la section « forêt » du SAD s'avère requise. Le règlement modificateur du SAD se veut donc le reflet de cette nouvelle réalité administrative.