

État de situation sur le logement et pistes d'actions urbanistiques

MRC Avignon

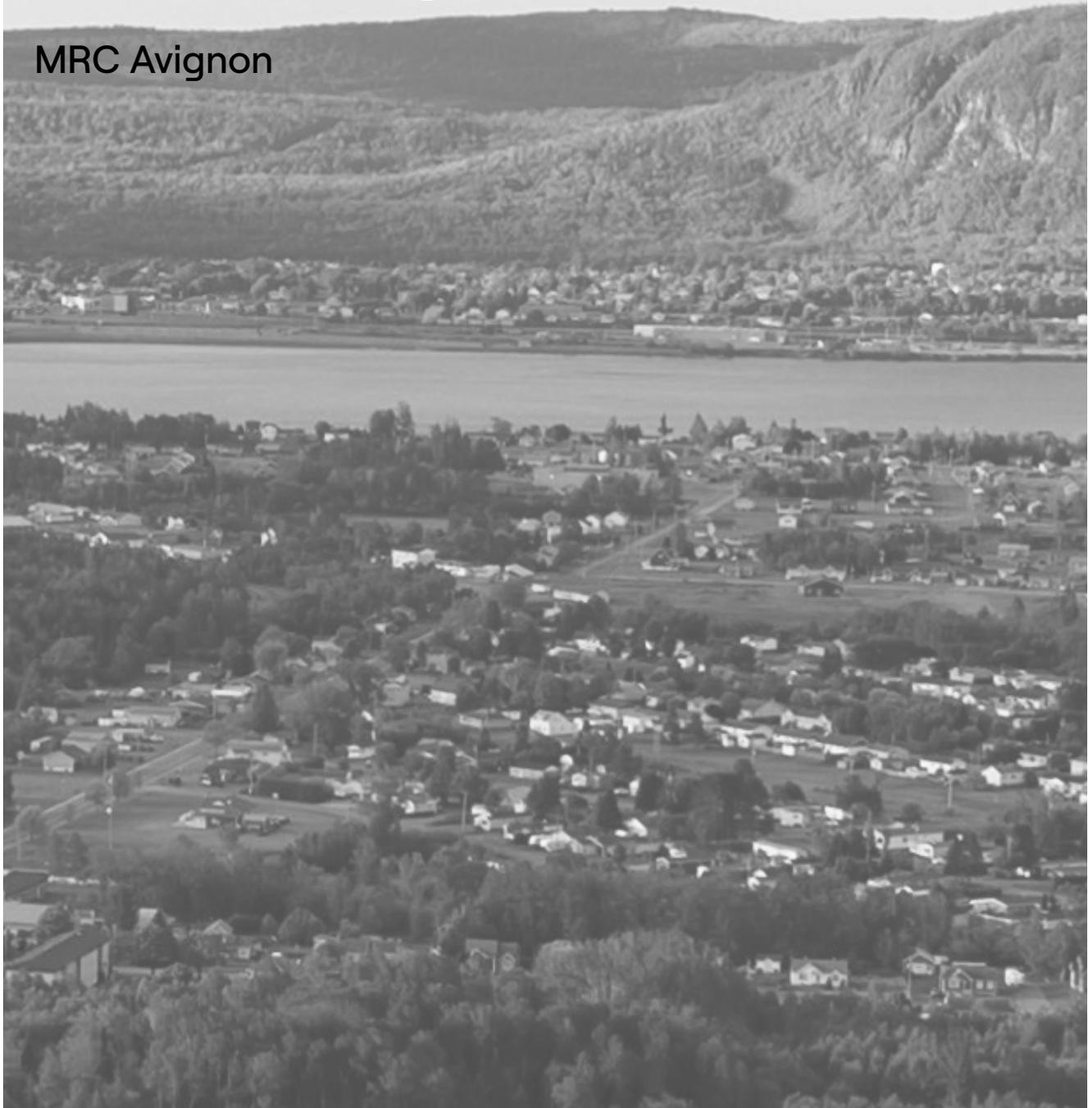


Table des matières

01_Inventaire des terrains à potentiel pour la consolidation résidentielle

02_Stratégies de consolidation résidentielle

A1/ Stratégie pour la consolidation de petits espaces

A2/ Stratégie pour la consolidation de grands espaces

03_Boîte à outils et pistes d'action urbanistiques

B1/ Outils financiers et fiscaux

B2/ Outils réglementaires

B3/ Outils fonciers

B4/ Aide-mémoire technique

État de situation sur le logement et pistes d'actions urbanistiques

Un guide en habitation pour les municipalités de la MRC Avignon

La crise du logement qui touche actuellement le Québec n'épargne pas la MRC Avignon et ses habitants.es. Les prochaines années seront donc cruciales pour le développement de logements dans la MRC.

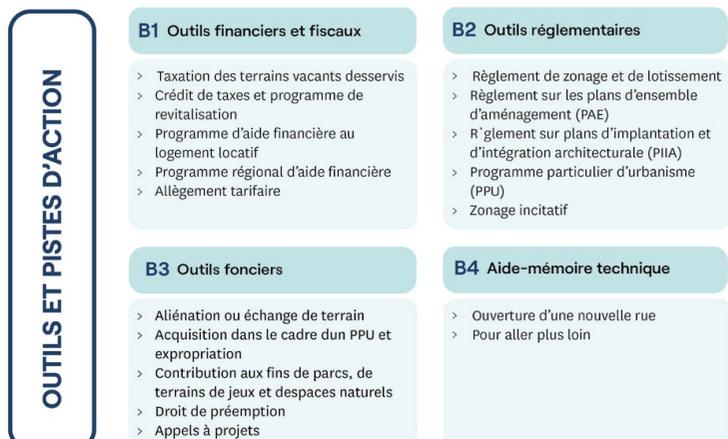
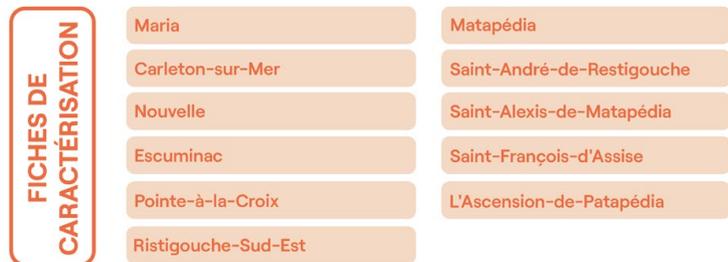
Afin de répondre à cette urgence en suivant les meilleures pratiques, la MRC Avignon a élaboré un guide en trois sections, permettant d'évaluer l'état de la situation actuelle et d'identifier des stratégies ciblées pour l'ensemble des municipalités de son territoire.

Dans un premier temps, des fiches de caractérisation permettent de qualifier le territoire et ses activités, de faire un bref portrait démographique et du logement en plus de caractériser les terrains vacants et d'identifier des potentiels de redéveloppement des périmètres urbains pour chaque municipalité. Les fiches de caractérisation sont présentées dans la section **01_Inventaire des terrains à potentiel pour la consolidation résidentielle**.

Dans un second temps, des stratégies de consolidation seront exposées, afin de favoriser le développement résidentiel. Ces stratégies visent à faciliter l'élaboration, par chaque municipalité, de stratégies adaptées à leur contexte spécifique. Cela inclut la sélection d'actions appropriées et l'identification des outils les plus pertinents en vue d'atteindre les objectifs fixés. Les stratégies sont présentées dans la section **02_Stratégies de consolidation résidentielle**.

Dans un troisième temps, pour inspirer les municipalités de la MRC dans leurs démarches de consolidation, des outils financiers et fiscaux, réglementaires et fonciers sont détaillés. Un aide-mémoire est également disponible. Ces outils sont accessibles dans la section **03_Boîte à outils et pistes d'action urbanistiques**.

Schéma du contenu du guide



01

Inventaire des terrains à potentiel pour la consolidation résidentielle

FICHES DE CARACTÉRISATION

Maria

Carleton-sur-Mer

Nouvelle

Escuminac

Pointe-à-la-Croix

Ristigouche-Sud-Est

Matapédia

Saint-André-de-Restigouche

Saint-Alexis-de-Matapédia

Saint-François-d'Assise

L'Ascension-de-Matapédia

Caractéristiques générales

Situation dans la MRC

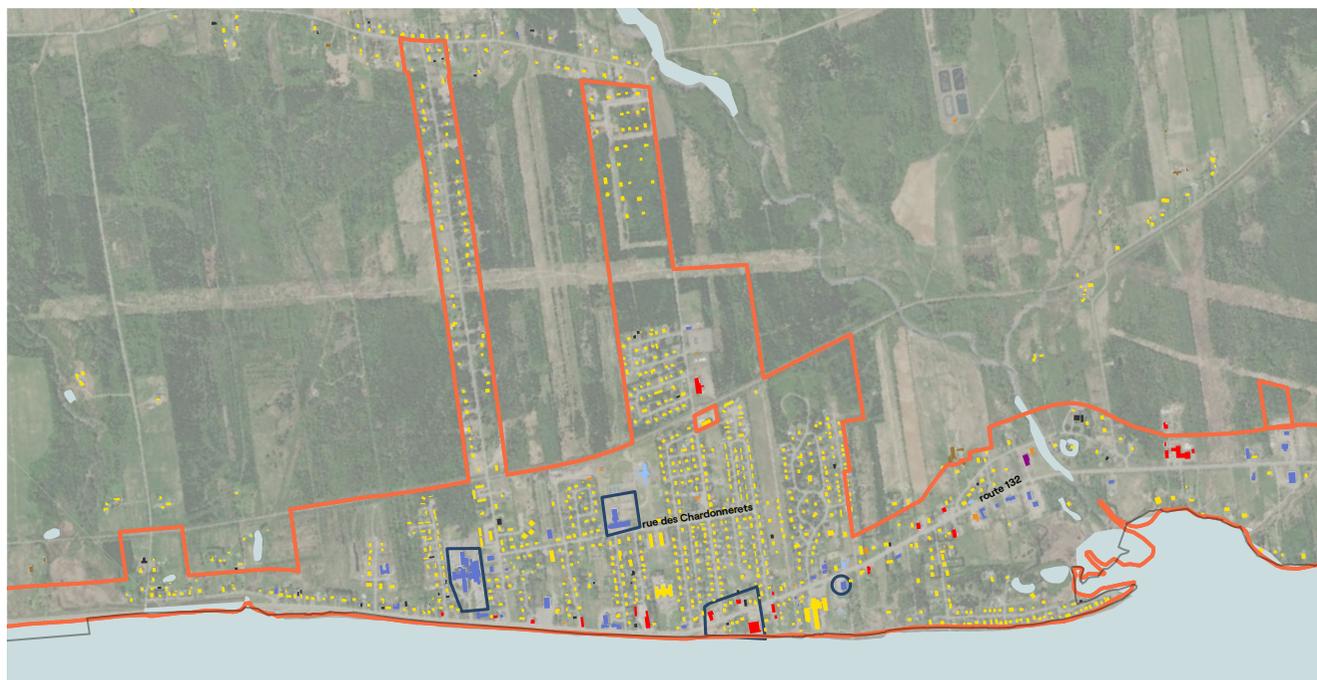
La municipalité de Maria se trouve à l'extrémité est de la MRC Avignon, entre la municipalité de Carleton-sur-Mer et la communauté mi'gmaq de Gesgapegiag. En termes de population, il s'agit de la deuxième plus grande municipalité de la MRC. Pôle de services important, notamment en matière de santé, son périmètre urbain s'étire le long du boulevard Perron (route 132) qui, à la hauteur de Maria, longe la baie de la rivière Cascapédia qui se jette dans la baie des Chaleurs. La proximité avec l'étendue d'eau est telle que la majorité du noyau villageois ne se déploie que d'un côté de la route 132, l'autre étant riverain à la baie des Chaleurs.



--- Limites de la MRC
 --- Limites de la Municipalité

Caractérisation du territoire et des activités

Localisation des activités dans le périmètre d'urbanisation (PU)



- | | | |
|---|---|---|
| ■ Résidentielle | ■ Industries manufacturières | □ Secteur de services |
| ■ Culturelle et récréative | ■ Transports et communications | □ Périmètre d'urbanisation |
| ■ Service | ■ Production/extraction de ress. nat | □ Limite municipale |
| ■ Commerciale | ■ Autre bâtiment | |



Le périmètre d'urbanisation (PU) de Maria longe le boulevard Perron (route 132) sur près de 10 km. En son centre, le PU s'étire vers le nord pour suivre le tracé de la route des Geais et de la route des Hirondelles, deux voies perpendiculaires à la route 132 qui permettent d'accéder à l'arrière-pays et, notamment, à la route du 2e rang (hors PU). Étant ceinturée de zones agricoles permanentes, la municipalité de Maria ne possède pas de zones périurbaines.

La majorité des activités non résidentielles de Maria sont concentrées aux abords de la route 132. On y trouve en effet la majorité des commerces d'achat courant (épicerie, pharmacie, station-service, etc.), de même que l'Hôpital de Maria, grand employeur de la région. La rue des Chardonnerets, parallèle au boulevard Perron, accueille quant à elle des activités de nature institutionnelle et communautaire. Elle rassemble en effet le centre de la petite enfance, l'école primaire, le centre communautaire, la maison des jeunes et des plateaux sportifs (balle molle, tennis, soccer).

Les autres rues qui composent le périmètre urbain sont perpendiculaires au boulevard Perron et accueillent pour l'essentiel des résidences, plus souvent unifamiliales. Quelques rues en boucles émergent aussi de ces voies, notamment de la rue des Hirondelles, pour former de petits lotissements résidentiels.

Enfin, la municipalité de Maria borde la baie des Chaleurs et comprend près de 6 km de plages.



Le boulevard Perron (route 132) accueille les principaux commerces d'achat courant de la municipalité

MRC Avignon



La municipalité de Maria borde la baie des Chaleurs et comprend 6 km de plage

MRC Avignon



L'Hôpital de Maria est l'un des principaux employeurs de la région

MRC Avignon



La rue des Chardonnerets, parallèle à la route 132, accueille entre autres l'école primaire, la maison des jeunes, le centre communautaire et les terrains sportifs municipaux, les résidences Étoile de mer et la Volière

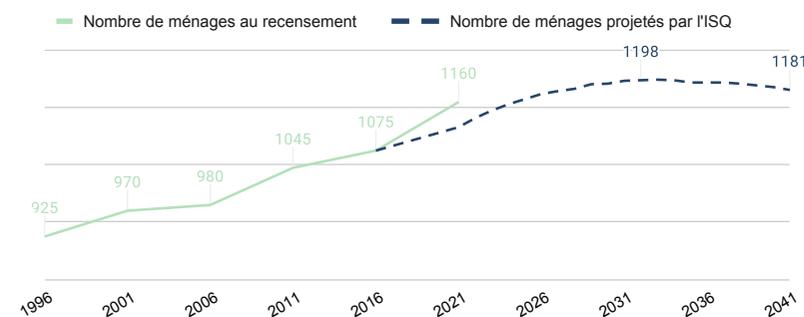
MRC Avignon

Portrait socioéconomique

Portrait sociodémographique

- > La municipalité de Maria a une **population de 2760 personnes en 2021**. À l'échelle du territoire d'Avignon, elle est la seconde en termes de population et compte pour un peu plus de **20 % de la population totale de la MRC** (Statistique Canada, 2021).
- > Malgré une baisse de population à l'échelle de la MRC au cours des dernières années, **la population de Maria est en constante augmentation** selon les six derniers recensements canadiens. Néanmoins, l'Institut de la statistique du Québec (ISQ) projette **un plafonnement du nombre de ménages à Maria autour de 2030** (voir graphique ci-bas).
- > Le **revenu total médian des ménages de Maria est le plus élevé** de la MRC Avignon. Il s'agit en outre de la municipalité ayant la **plus grande proportion de population immigrante** de la MRC.
- > Entre les deux derniers recensements (2016 et 2021), on remarque une **légère diminution de la proportion des ménages consacrant 30 % ou plus de leur revenu aux frais de logement** (7,9 % en 2016 contre 7,3 % en 2021). Ces ménages sont aussi proportionnellement moins nombreux que dans l'ensemble de la MRC (10 % en 2021) (Statistique Canada, 2021).
- > Les **couples sans enfants sont légèrement plus nombreux**, en proportion, à Maria que dans l'ensemble de la MRC en 2021 (54 %) (Statistique Canada, 2021).
- > On recense une **hausse de 24 % des ménages composés d'une seule personne entre 2016 et 2021** (Statistique Canada, 2016 et 2021).

Évolution et projection du nombre de ménages à Maria



Statistique Canada, 1996, 2001, 2006, 2011, 2016 et 2021 ; ISQ, 2021

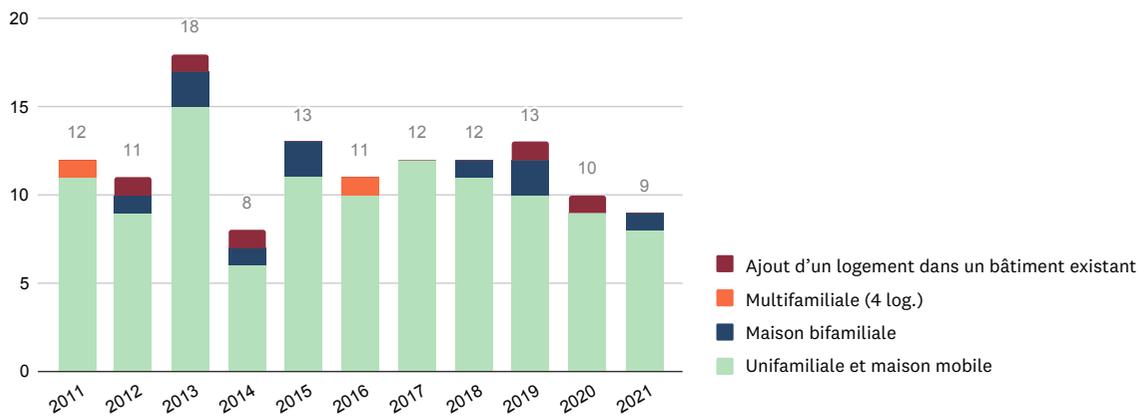
Portrait de l'emploi

- > La municipalité de **Maria comprend plus de 2 000 emplois, dont plus de la moitié sont offerts par le CISSS de la Gaspésie**. Outre les services de soins hospitaliers, les principaux secteurs créateurs d'emplois à Maria sont les activités de soutien à la foresterie, la réparation de machinerie commerciale, l'éducation primaire et secondaire et les établissements pour personnes âgées. Néanmoins, les employeurs sont très nombreux et diversifiés, la majorité d'entre eux ne compte pas plus de 20 employés (MRC Avignon, 2023).
- > Le taux de chômage en 2021 y est inférieur à celui de l'ensemble de la MRC (4,8 % contre 12,3 %) et le taux d'activité plus faible (53,6 % contre 54,7 %) (Statistique Canada, 2021).
- > La proximité des villes de la MRC Bonaventure, à l'ouest de la MRC Avignon, affecte le marché de l'emploi de Maria.

Portrait du logement

- > **À Maria, il se construit en moyenne 13 logements par année depuis 10 ans.** On y compte notamment deux projets domiciliaires en cours de construction ou récemment construits (Le Croissant des Hirondelles et Le Domaine de la Baie). De son côté, le rapport sur le logement élaboré par Raymond Chabot Grant Thornton en 2021 projette un besoin de 13 à 24 nouveaux logements entre 2021 et 2024 à Maria (Raymond Chabot Grant Thornton, 2021).

Permis de construction résidentielle émis, 2011-2021



Municipalité de Maria

- > Près de **80 % des nouveaux logements** construits à Maria dans les dernières années **sont des maisons unifamiliales**. Cette tendance s'inscrit en continuité avec le parc de logement déjà existant et occupé, composé à 75 % de logements unifamiliaux détachés (Statistique Canada, 2021).
- > Environ **73 % des résidents de Maria sont propriétaires** de leur résidence en 2021. Cette proportion a timidement augmenté depuis le recensement de 2016 alors qu'elle était de 72 % (Statistique Canada, 2016 et 2021).
- > En 2021, environ **4,7 % des logements ont besoin de réparations majeures** à Maria, une diminution depuis 2016, alors qu'on en comptait 7 %. À l'échelle de la MRC, ce taux a également diminué, passant de 10 % à 7 % durant la même période (Statistique Canada, 2021).



La rue des Hiboux, secteur en développement
MRC Avignon



Terrains à vendre sur la rue des Cardinaux (Domaine de la Baie)
Domaine de la Baie

Enjeux spécifiques au logement

Les différentes études menées sur le logement dans la MRC Avignon au cours des dernières années (RCGT, 2021 ; CIRADD, 2021) ont permis de mettre en lumière plusieurs forces et défis liés au logement **à l'échelle régionale**.

Forces

- Demande forte et en croissance pour des logements locatifs
- Diversité dans les types de ménages à la recherche d'un logement
- Capacité de payer élevée pour certains nouveaux arrivants
- Présence d'organismes d'accueil et d'intégration

Défis

- Hausse du prix des propriétés
- Hausse des coûts de construction
- Parc immobilier vieillissant et peu diversifié
- Les nouveaux logements sont rapidement acquis par la population locale grâce au bouche-à-oreille
- Taux d'inoccupation très faible
- Peu d'intérêt de la part des promoteurs privés pour la construction de multilogements ou de logements locatifs

Plusieurs de ces enjeux régionaux se répercutent aussi à l'échelle de Maria. À ceux-ci s'ajoutent des défis spécifiques à la situation de la municipalité, notamment :

- > En tant que pôle de service de santé régional, Maria attire beaucoup de travailleurs qui ont besoin de se loger souvent temporairement. Le manque de logements dans la municipalité (et dans les municipalités voisines) est un frein important qui empêche notamment l'Hôpital de Maria (CISSS de la Gaspésie) de répondre aux enjeux de pénurie de main-d'œuvre qui le touche actuellement. Les solutions d'urgence ne permettent pas de consolider une offre de logement adéquate pour le CISSS affectant Maria et les environs.
- > La valeur moyenne des résidences a considérablement augmenté à Maria (+20 %, selon le budget municipal de 2022), ce qui gonfle le prix d'acquisition et complique l'accès à la propriété. Même avant cette augmentation, Maria trônait au classement des valeurs foncières résidentielles à l'échelle de la MRC. Il coûte donc plus cher de se loger à Maria qu'ailleurs dans la MRC.

Identification des potentiels

Une partie de la réponse à la crise du logement qui touche actuellement la MRC Avignon et les municipalités qui la composent se trouve dans une analyse fine des terrains disponibles à des fins de construction. En effet, une caractérisation des zones urbanisées de chaque municipalité permet de répondre à un double objectif : celui d'identifier des terrains à fort potentiel pour construire de nouvelles habitations et pallier la pénurie de logements et celui d'optimiser les périmètres urbains dans un contexte de crise climatique.

Ainsi, pour procéder à la consolidation des milieux de vie de chaque municipalité de la MRC Avignon, une méthodologie comprenant trois principales étapes a été élaborée :

1. Retirer de l'analyse les secteurs touchés par des **contraintes anthropiques et naturelles au développement**
2. Identifier parmi les terrains restants les **lots à potentiel de développement** (vacants), les **lots à potentiel de redéveloppement** ainsi que **les espaces résiduels entre les bâtiments** pouvant potentiellement être construits
3. Parmi les **lots à potentiel de développement** (vacants), identifier les lots qui sont le plus facilement constructibles à court et moyen termes en fonction de leurs **atouts et freins en termes de mise en œuvre**

La méthodologie qui a été employée pour réaliser cet inventaire de terrains à potentiel de développement, à potentiel de redéveloppement et résiduels est détaillée dans un document annexe.

Les résultats de la méthodologie pour la municipalité de Maria sont colligés aux pages suivantes.

Définitions des termes et concepts employés dans la méthodologie

Contraintes naturelles et anthropiques : secteurs où il est impossible ou très peu souhaitable de construire de nouveaux logements, tels que les zones inondables, les zones de forte pente, les plans d'eau, la zone agricole, l'emprise de lignes électriques à haute tension, etc.

Lots à potentiel de développement : lots vacants situés à l'intérieur du périmètre urbain et non soumis à une contrainte naturelle et anthropique.

Lots à potentiel de redéveloppement : lots construits situés à l'intérieur du périmètre urbain et non soumis à une contrainte naturelle et anthropique dont la superficie permettrait l'ajout d'au moins un nouveau bâtiment OU dont le bâtiment actuel est de valeur moindre que celle du terrain (p. ex. cabanon ou entrepôt). La construction sur ce type de lots pourrait nécessiter une opération cadastrale.

Espaces résiduels : totalité ou partie d'un ou de plusieurs lots qui, lorsqu'ils sont considérés comme un tout, pourraient accueillir une nouvelle construction tout en respectant les normes de lotissement des règlements municipaux (frontage minimal sur rue, taille minimale). La construction sur ce type d'espaces pourrait nécessiter une opération cadastrale.

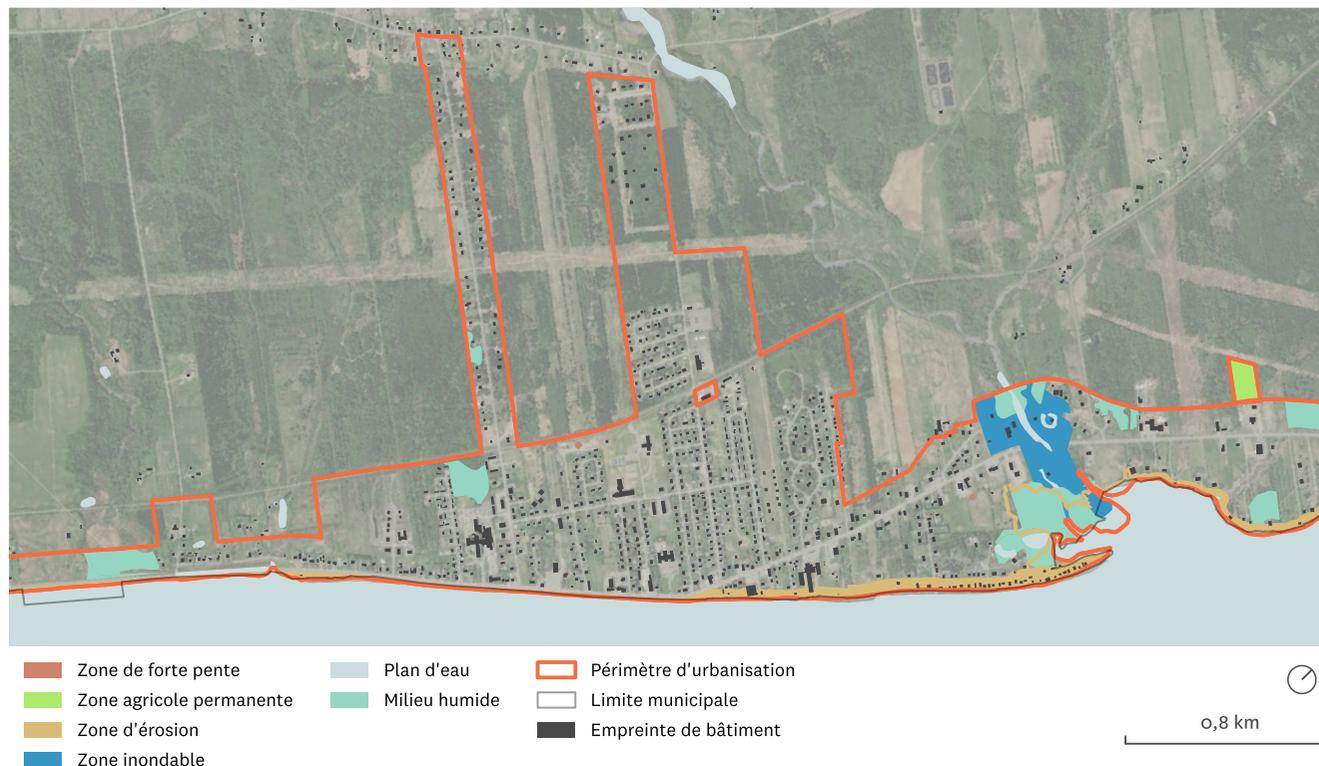
Atouts et freins en termes de mise en œuvre : caractéristiques du secteur/lot qui favorise ou non sa construction à court ou moyen terme et son développement résidentiel (desserte par les infrastructures municipales, proximité des services, éloignement d'une zone industrielle, etc.).

1. Retrait des secteurs de contraintes naturelles et anthropiques

L'identification des secteurs de contraintes naturelles et anthropiques à María a entraîné le **retranchement de 81 ha sur les 486 ha que compte le périmètre urbain** (17 %). Ces secteurs sont considérés comme non constructibles ou non propices au développement urbain.

Parmi ces secteurs de contraintes, on compte des zones à forte pente, des zones d'érosion, des plans d'eau et des zones inondables (grand courant), des milieux humides d'intérêt et la zone agricole.

Secteurs de contraintes au développement (naturelles et anthropiques) dans le périmètre urbain



Pour étudier les résultats obtenus à l'extérieur du secteur présenté ci-haut, contactez la MRC Avignon.

2. Identification des terrains à potentiel de développement, de redéveloppement et des espaces résiduels

La méthodologie a permis d'identifier le potentiel de certains terrains pouvant être construits dans le périmètre urbain. À Maria, l'application de la méthodologie a permis d'identifier :

- > 70 ha sur 131 lots de terrains à potentiel de développement (vacants) ;
- > 51 ha sur 45 lots de terrains à potentiel de redéveloppement ;
- > 29 ha d'espaces résiduels.

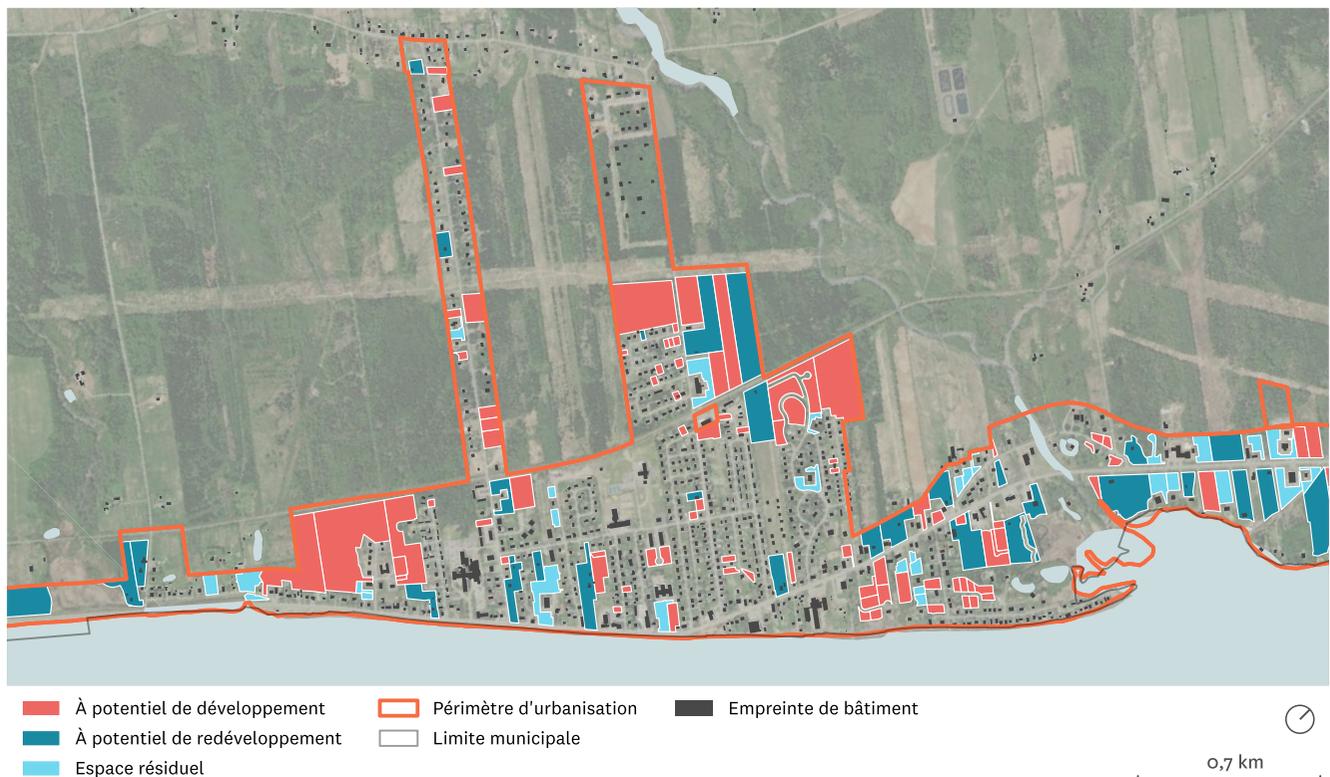
Mise en garde : Malgré une validation visuelle des terrains identifiés, il est possible, voire probable, que certains de ces terrains ne soient pas propices ou souhaitables à une construction à court ou moyen terme, et ce pour différentes raisons. Parmi ces raisons, on peut énoncer entre autres :

- > Des difficultés de mise en œuvre (p. ex. complexité de l'opération cadastrale, coûts liés à la décontamination) ;
- > Des sensibilités particulières (p. ex. le propriétaire ne souhaite pas vendre à court terme, lieu symbolique pour la communauté) ;
- > Une utilisation active et pertinente du terrain (p. ex. espace utilisé à des fins d'entreposage, stationnement de surface qu'on ne souhaite pas réaménager).

Il faut rappeler que le résultat de la méthodologie offre un **portrait du potentiel d'optimisation du périmètre urbain**. Il revient par la suite à la municipalité de choisir les stratégies de développement les plus adaptées à sa situation. À ce titre, des pistes de réflexion sont proposées à la fin du document.

Résultat de la méthodologie :

Terrains à potentiel de développement, à potentiel de redéveloppement et espaces résiduels



Pour étudier les résultats obtenus à l'extérieur du secteur présenté ci-haut, contactez la MRC Avignon.

3. Priorisation des espaces à potentiel de développement

Parmi les terrains à potentiel de développement (vacants) identifiés à l'étape précédente, ce sont certainement les lots à potentiel de développement qui sont les plus faciles à construire à court ou moyen terme, puisque ces lots sont, par définition, vacants. Ainsi, un exercice de priorisation a été effectué afin d'identifier parmi ces lots lesquels sont les plus propices et souhaitables pour la construction résidentielle.

Pour ce faire, une analyse multicritères a été menée. Celle-ci donnait plus de points aux terrains possédant les atouts suivants :

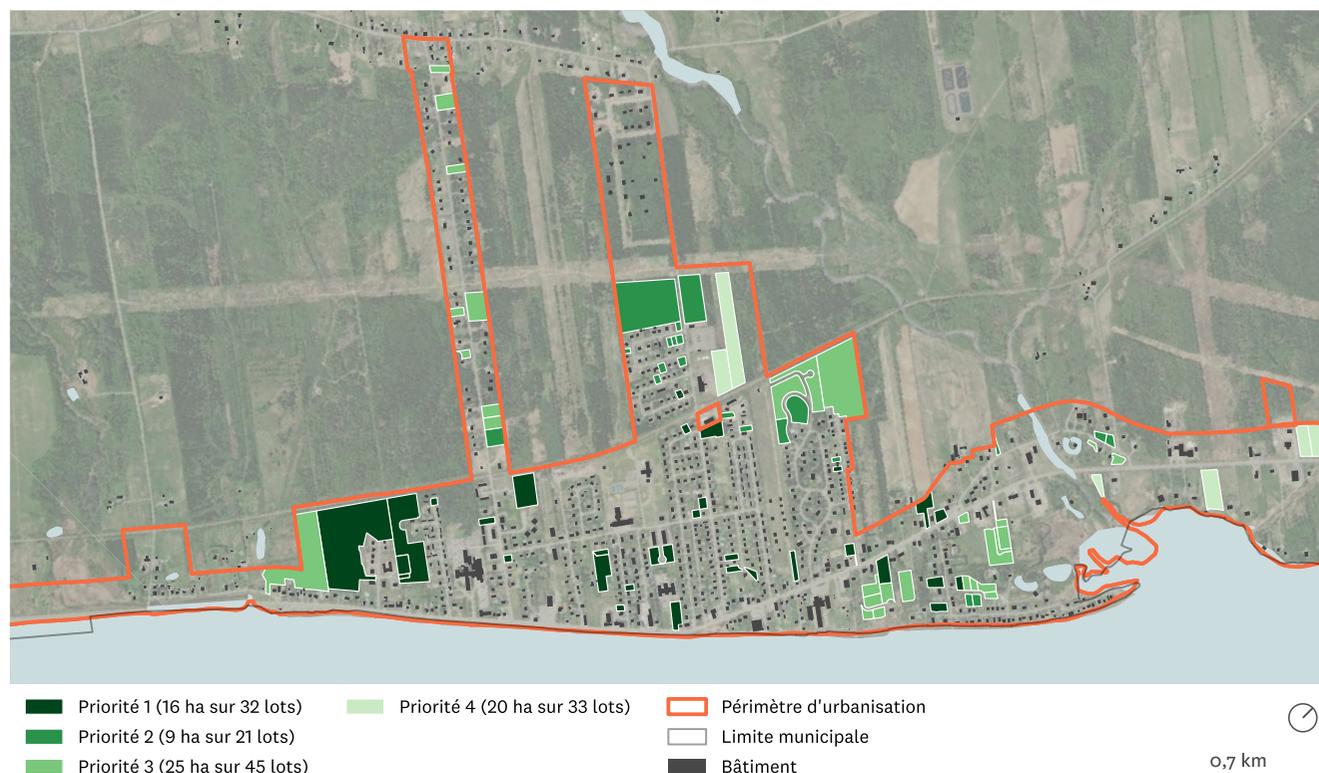
- > Lots desservis par l'aqueduc (ou à moins de 50 m du réseau existant) ;
- > Lots desservis par l'égout (ou à moins de 50 m du réseau existant) ;
- > Lots à proximité des secteurs de commerces et de services (identifiés sur la carte de localisation des activités).

Dans le même ordre d'idées, l'analyse visait à discriminer davantage les terrains possédant certaines caractéristiques les rendant moins intéressants pour la construction résidentielle à court ou moyen terme, telles que :

- > Lots limitrophes à une route dont la limite de vitesse est de plus de 50 km/h ;
- > Lots situés dans une zone industrielle ;
- > Lots comprenant des milieux humides qui ne répondent à aucun des critères de priorisation des milieux humides dans le cadre du PRMHH ;
- > Lots situés à moins de 30 m d'un chemin de fer.

L'exercice de priorisation a permis de classer les lots à potentiel de développement de 1 à 5, la priorité 1 étant associée aux lots les plus propices pour la construction résidentielle à court terme.

Priorisation des terrains à potentiel de développement



Pour étudier les résultats obtenus à l'extérieur du secteur présenté ci-haut, contactez la MRC Avignon.

Caractéristiques générales

Situation dans la MRC

La ville de Carleton-sur-Mer se trouve dans la partie est de la MRC, entre les municipalités de Nouvelle et de Maria. Il s'agit de la municipalité la plus peuplée de la MRC. Elle accueille plusieurs services, institutions, lieux culturels, commerces et attraits touristiques rayonnant à l'échelle régionale. Son périmètre urbain s'étire le long du boulevard Perron et longe la baie des Chaleurs.



--- Limites de la MRC
--- Limites de la Municipalité

Caractérisation du territoire et des activités

La municipalité longe la baie des Chaleurs sur plus de 28 km et accueille deux barachois. Le périmètre urbain couvre l'entièreté du littoral de Carleton-sur-Mer. En effet, la municipalité est reconnue par les villégiateurs pour ses qualités balnéaires. On distingue deux noyaux villageois à Carleton-sur-Mer bien que son développement sillonne la route 132.

À l'ouest, on retrouve le secteur de Saint-Omer. Bien qu'on y trouve un développement moins dense, la quasi-totalité de la berge est occupée, et ce, majoritairement par des constructions résidentielles. Au centre du secteur, on retrouve quelques services et commerces près de l'église (quincaillerie, école primaire, garage, bureau de poste, CLSC, stations services, etc.). On note toutefois l'absence de commerce d'alimentation dans le secteur de Saint-Omer.



Vue sur le secteur est de Carleton et le mont Saint-Joseph
MRC Avignon



Barachois dans le secteur Saint-Omer
MRC Avignon

À l'est, la majorité du noyau villageois se retrouve vis-à-vis un barachois formé par deux bras de sable s'étirant dans la baie : on y trouve notamment le populaire camping municipal. La majorité de l'activité commerciale, ainsi que la plupart des services se situent le long du boulevard Perron (route 132). Le quadrilatère formé par les rues Cartier-Chaleur, du Centre-Civique, Comeau et par le boulevard Perron accueille plusieurs services essentiels (épicerie, aréna, caserne, pharmacie, garage, etc.) ainsi que la polyvalente Antoine-Bernard. Les logements, quant à eux, se regroupent au nord du boulevard, principalement de part et d'autre de l'école secondaire. Plusieurs nouveaux développements (Cartier-Chaleur, quartier Espace Nature) s'inscrivent dans la même vision de consolidation du secteur résidentiel à même le périmètre urbain, à proximité du noyau villageois.

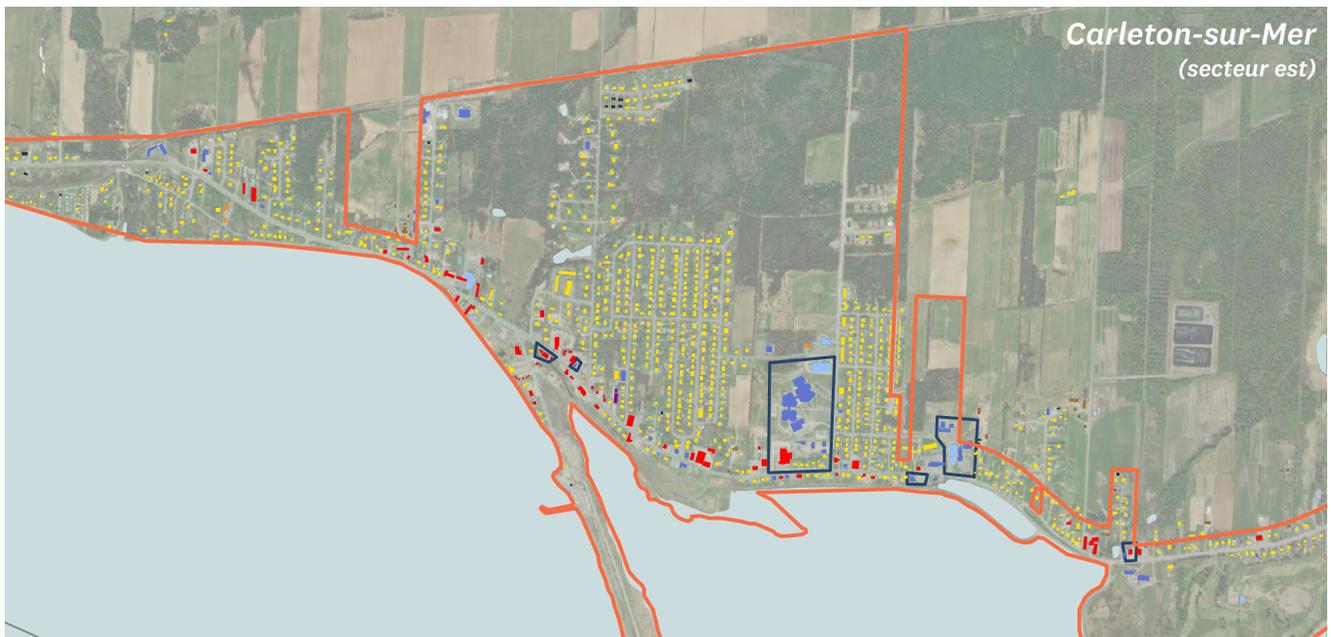
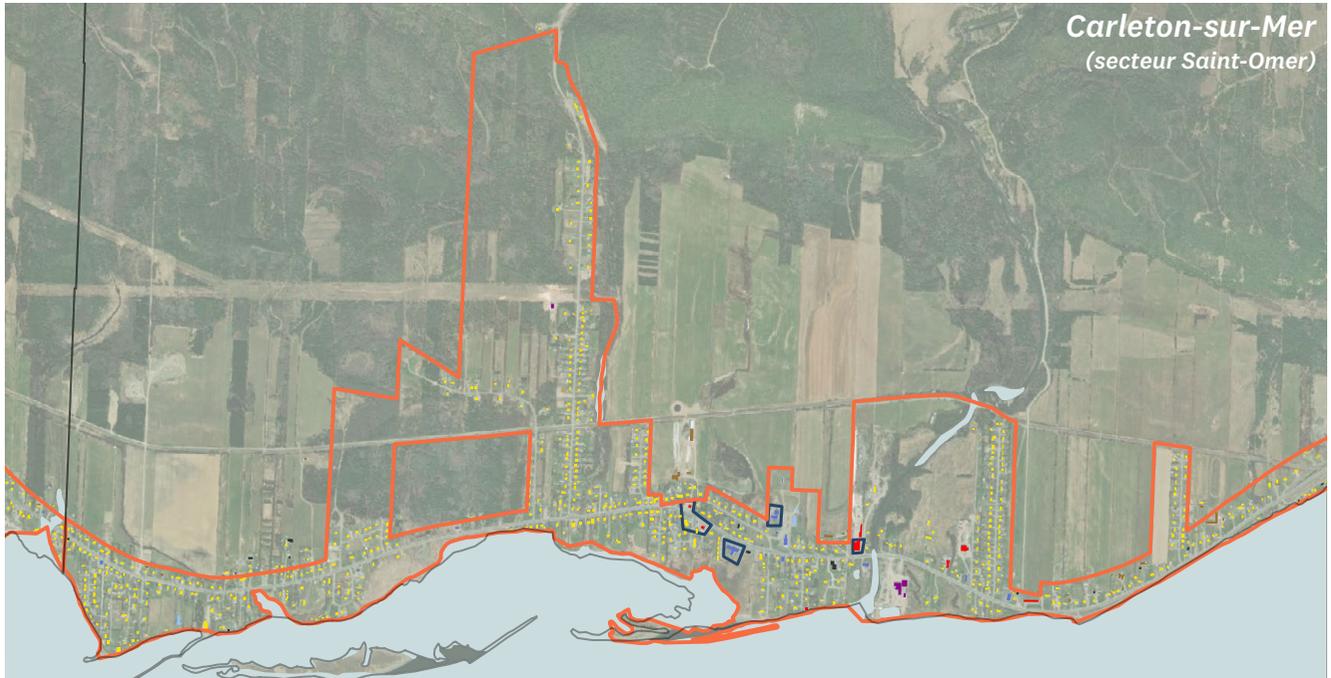


Secteur commercial de Carleton-sur-Mer, partie est
MRC Avignon

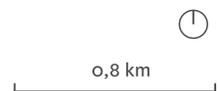


Ambiance sur le boulevard Perron à Carleton-sur-Mer
MRC Avignon

Localisation des activités dans le périmètre d'urbanisation (PU)



- | | | |
|--------------------------|------------------------------------|--------------------------|
| Résidentielle | Industries manufacturières | Autre bâtiment |
| Culturelle et récréative | Transports et communications | Secteur de services |
| Service | Immeuble non exploité | Périmètre d'urbanisation |
| Commerciale | Production/extraction de ress. nat | Limite municipale |

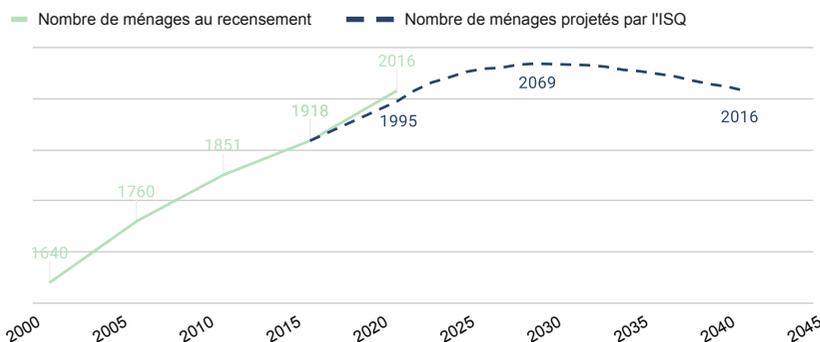


Portrait socioéconomique

Portrait sociodémographique

- > La municipalité de Carleton-sur-Mer a une population de 4 081 personnes en 2021. À l'échelle du territoire d'Avignon, elle est la municipalité la plus peuplée et **compte pour plus de 30 % de la population totale de la MRC** (Statistique Canada, 2021).
- > Malgré une baisse de population à l'échelle de la MRC au cours des dernières années, **le nombre de ménages de Carleton-sur-Mer est en constante augmentation** selon les six derniers recensements canadiens. Néanmoins, l'Institut de la statistique du Québec (ISQ) projette un plafonnement et une légère diminution du nombre de ménages à Carleton à partir de 2030 (voir graphique ci-bas).
- > Le **revenu total médian après impôt de Carleton est le second le plus élevé de la MRC Avignon**, juste après Maria, et s'élève à 34 400 \$ en 2021. Le revenu médian a augmenté par rapport au recensement de 2016, mais de manière moins significative que le revenu médian de la MRC (17 % contre 20 %) (Statistique Canada, 2021).
- > Entre 2016 et 2021, **la proportion de ménages composés d'une seule personne est passée de 34 % à 39 %**, dépassant ainsi la moyenne à l'échelle de la MRC (Statistique Canada, 2016 et 2021).

Évolution et projection du nombre de ménages à Carleton-sur-Mer



Statistique Canada, 2001, 2006, 2011, 2016 et 2021 ; ISQ, 2021

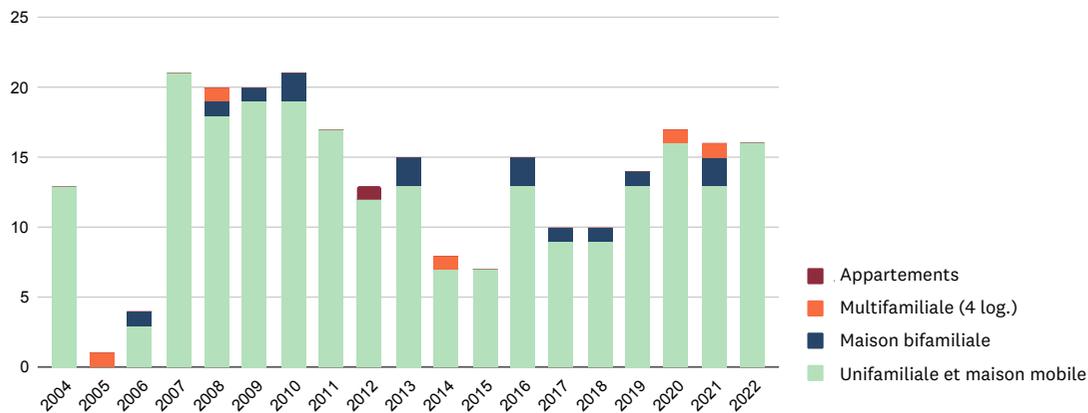
Portrait de l'emploi

- > **La municipalité de Carleton-sur-Mer compte sur son territoire plus de 1 600 emplois**, la classant au second rang des municipalités offrant le plus d'emplois de la MRC. Le secteur hôtelier, comparativement aux autres secteurs, est celui qui en a le plus grand nombre, avec environ 150 employés. On compte également plusieurs emplois saisonniers liés au tourisme. Par ailleurs, l'alimentation, la construction, l'enseignement (primaire, secondaire et collégiale) ainsi que le service de conseils en environnement sont tous des secteurs générant plus de 50 emplois chacun. Le marché de l'emploi est tout de même très diversifié, car le reste des emplois est partagé dans 110 autres secteurs.
- > La proximité des villes de la MRC Bonaventure, à l'est de la MRC Avignon, affecte le marché de l'emploi de Carleton-sur-Mer.
- > Le taux de chômage en 2021 y est inférieur à celui de l'ensemble de la MRC (10,9 % contre 12,3 %) et le taux d'activité plus faible (55,3 % contre 54,7 %) (Statistique Canada, 2021).

Portrait du logement

- > L'analyse des permis de construction émis à Carleton dans les vingt dernières années révèle qu'**en moyenne, 14 logements y sont construits annuellement**. Le rapport sur le logement élaboré par Raymond Chabot Grant Thornton en 2021 projette un besoin de 20 à 35 nouveaux logements entre 2021 et 2024 à Carleton-sur-Mer, soit environ 7 nouveaux logements chaque année (Raymond Chabot Grant Thornton, 2021).
- > Le nombre de ménages propriétaires et la proportion de logements de type unifamilial isolé sont non seulement inférieurs à ceux de la MRC, mais ont diminué entre 2016 et 2021 (Statistique Canada, 2016 et 2021).
- > À l'instar de la MRC, **la proportion des ménages consacrant plus de 30 % de leurs revenus dans le logement a fortement régressé** entre 2016 et 2021, passant de 14 % à 8 % (Statistique Canada, 2016 et 2021).

Permis de construction résidentielle émis, 2004-2021



Municipalité de Carleton-sur-Mer



Nouveau développement résidentiel Espace Nature, à Carleton-sur-Mer.
MRC Avignon



Jumelés récents construits sur la rue Comeau, à Carleton-sur-Mer.
MRC Avignon

Enjeux spécifiques au logement

Les différentes études menées sur le logement dans la MRC Avignon au cours des dernières années (RCGT, 2021 ; CIRADD, 2021) ont permis de mettre en lumière plusieurs forces et défis liés au logement à l'échelle régionale.

Forces

- Demande forte et en croissance pour des logements locatifs
- Diversité dans les types de ménages à la recherche d'un logement
- Capacité de payer élevée pour certains nouveaux arrivants
- Présence d'organismes d'accueil et d'intégration

Défis

- Hausse du prix des propriétés
- Hausse des coûts de construction
- Parc immobilier vieillissant et peu diversifié
- Les nouveaux logements sont rapidement acquis par la population locale grâce au bouche-à-oreille
- Taux d'inoccupation très faible
- Peu d'intérêt de la part des promoteurs privés pour la construction de multilogements ou de logements locatifs

Plusieurs de ces enjeux régionaux se répercutent aussi à l'échelle de Carleton-sur-Mer. À ceux-ci s'ajoutent des défis spécifiques à la situation de la municipalité, notamment :

- > Le taux d'inoccupation particulièrement faible à Carleton qui, en tant que chef-lieu et principale municipalité de la MRC, attire beaucoup de nouveaux résidents.
- > Le tourisme et la villégiature fondent une partie importante de l'économie locale. Plusieurs résidences sont occupées pour de l'hébergement temporaire et saisonnier, ce qui accentue la pénurie de logement pour les résidents et travailleurs du secteur.

Identification des potentiels

Une partie de la réponse à la crise du logement qui touche actuellement la MRC Avignon et les municipalités qui la composent se trouve dans une analyse fine des terrains disponibles à des fins de construction. En effet, une caractérisation des zones urbanisées de chaque municipalité permet de répondre à un double objectif : celui d'identifier des terrains à fort potentiel pour construire de nouvelles habitations et pallier la pénurie de logements et celui d'optimiser les périmètres urbains dans un contexte de crise climatique.

Ainsi, pour procéder à la consolidation des milieux de vie de chaque municipalité de la MRC Avignon, une méthodologie comprenant trois principales étapes a été élaborée :

1. Retirer de l'analyse les secteurs touchés par des **contraintes anthropiques et naturelles au développement**.
2. Identifier parmi les terrains restants les **lots à potentiel de développement** (vacants), les **lots à potentiel de redéveloppement** ainsi que **les espaces résiduels entre les bâtiments** pouvant potentiellement être construits.
3. Parmi les **lots à potentiel de développement** (vacants), identifier les lots qui sont le plus facilement constructibles à court et moyen termes en fonction de leurs **atouts et freins en termes de mise en œuvre**.

La méthodologie qui a été employée pour réaliser cet inventaire de terrains à potentiel de développement, à potentiel de redéveloppement et résiduels est détaillée dans un document annexe.

Les résultats de la méthodologie pour la municipalité de Carleton-sur-Mer sont colligés aux pages suivantes.

Définitions des termes et concepts employés dans la méthodologie

Contraintes naturelles et anthropiques : secteurs où il est impossible ou très peu souhaitable de construire de nouveaux logements, tels que les zones inondables, les zones de forte pente, les plans d'eau, la zone agricole, l'emprise de lignes électriques à haute tension, etc.

Lots à potentiel de développement : lots vacants situés à l'intérieur du périmètre urbain et non soumis à une contrainte naturelle et anthropique.

Lots à potentiel de redéveloppement : lots construits situés à l'intérieur du périmètre urbain et non soumis à une contrainte naturelle et anthropique dont la superficie permettrait l'ajout d'au moins un nouveau bâtiment OU dont le bâtiment actuel est de valeur moindre que celle du terrain (p. ex. cabanon ou entrepôt). La construction sur ce type de lots pourrait nécessiter une opération cadastrale.

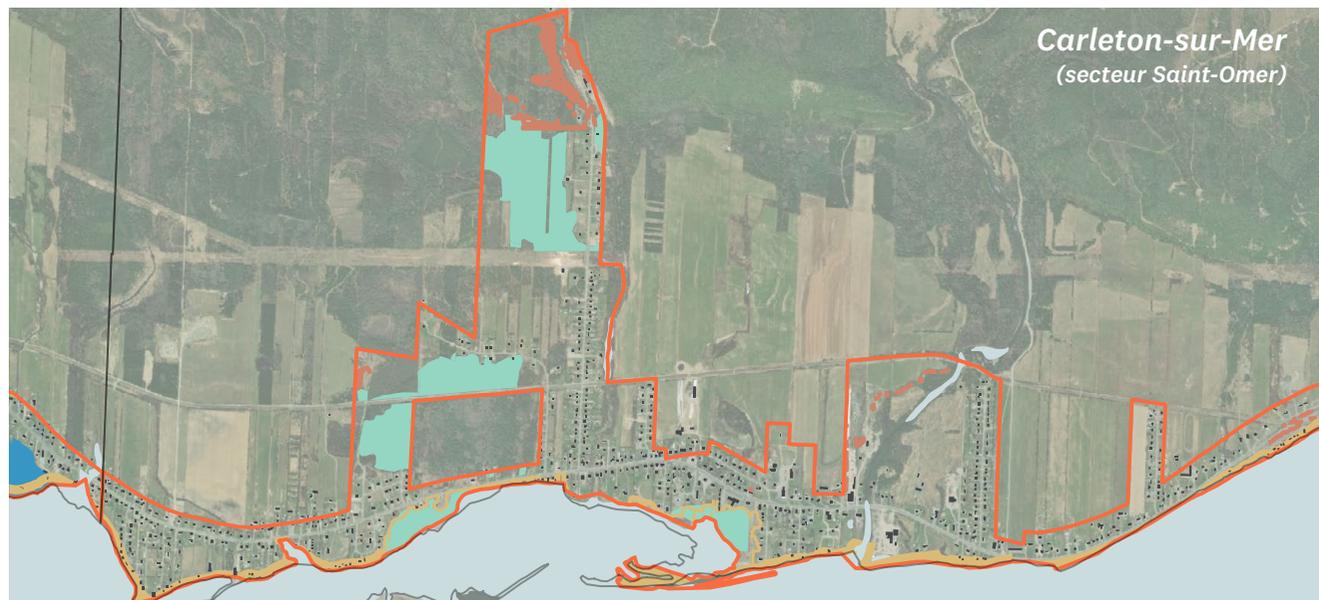
Espaces résiduels : totalité ou partie d'un ou de plusieurs lots qui, lorsqu'ils sont considérés comme un tout, pourraient accueillir une nouvelle construction tout en respectant les normes de lotissement des règlements municipaux (frontage minimal sur rue, taille minimale). La construction sur ce type d'espaces pourrait nécessiter une opération cadastrale.

Atouts et freins en termes de mise en œuvre : caractéristiques du secteur/lot qui favorise ou non sa construction à court ou moyen terme et son développement résidentiel (desserte par les infrastructures municipales, proximité des services, éloignement d'une zone industrielle, etc.).

1. Retrait des secteurs de contraintes naturelles et anthropiques

L'identification des secteurs de contraintes naturelles et anthropiques à Carleton a entraîné **le retranchement de 251 ha sur les 1 157 ha que compte le périmètre urbain, soit 21 %**. Ces secteurs sont considérés comme non constructibles ou non propices au développement urbain. Parmi ces secteurs, on compte des zones à forte pente, des zones d'érosion, des plans d'eau, des milieux humides d'intérêt et la zone agricole.

Secteurs de contraintes au développement (naturelles et anthropiques) dans le périmètre urbain



- Zone de forte pente
- Zone agricole permanente
- Zone d'érosion
- Plan d'eau
- Milieu humide
- Périmètre d'urbanisation
- Limite municipale
- Empreinte de bâtiment



0,8 km

Pour étudier les résultats obtenus à l'extérieur des secteurs présentés ci-haut, contactez la MRC Avignon.

2. Identification des terrains à potentiel de développement, de redéveloppement et des espaces résiduels

La méthodologie a permis d'identifier le potentiel de certains terrains pouvant être construits dans le périmètre urbain. À Carleton-sur-Mer, l'application de la méthodologie a permis d'identifier :

- > 221 ha sur 312 lots de terrains à potentiel de développement (vacants) ;
- > 57 ha sur 53 lots de terrains à potentiel de redéveloppement ;
- > 41 ha d'espaces résiduels.

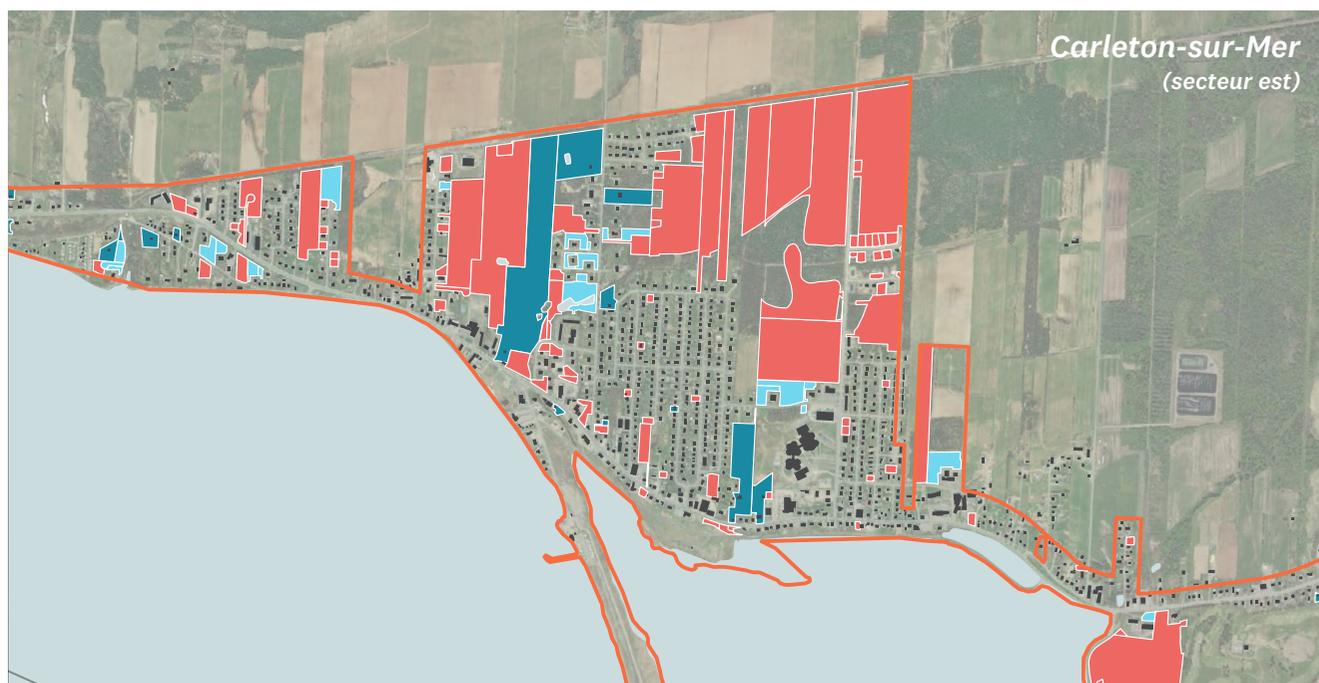
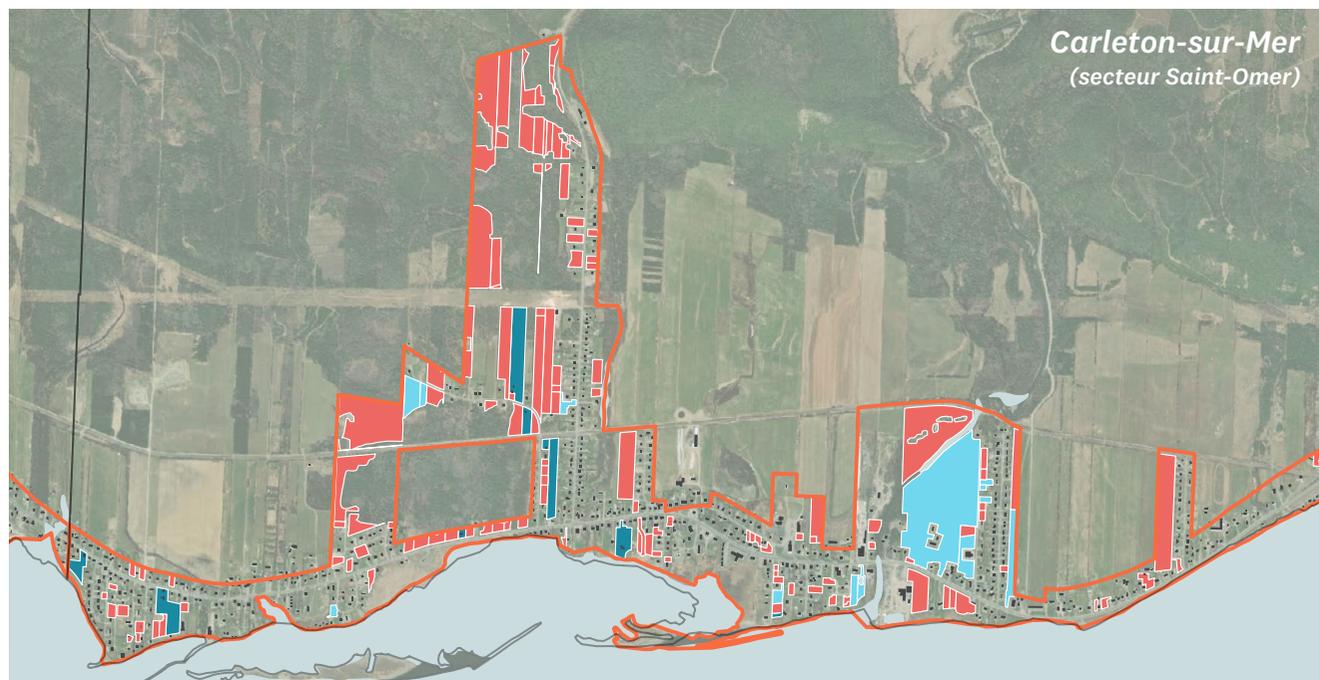
Mise en garde : Malgré une validation visuelle des terrains identifiés, il est possible, voire probable, que certains de ces terrains ne soient pas propices ou souhaitables à une construction à court ou moyen terme, et ce pour différentes raisons. Parmi ces raisons, on peut énoncer entre autres :

- > Des difficultés de mise en œuvre (p. ex. complexité de l'opération cadastrale, coûts liés à la décontamination) ;
- > Des sensibilités particulières (p. ex. propriétaire ne souhaite pas vendre à court terme, lieu symbolique pour la communauté) ;
- > Une utilisation active et pertinente du terrain (p. ex. espace utilisé à des fins d'entreposage, stationnement de surface qu'on ne souhaite pas réaménager).

Il faut rappeler que le résultat de la méthodologie offre un **portrait du potentiel d'optimisation du périmètre urbain**. Il revient par la suite à la municipalité de choisir les stratégies de développement les plus adaptées à sa situation. À ce titre, des pistes de réflexion sont proposées à la fin du document.

Résultat de la méthodologie :

Terrains à potentiel de développement, à potentiel de redéveloppement et espaces résiduels



- À potentiel de développement
- À potentiel de redéveloppement
- Espace résiduel
- Périmètre d'urbanisation
- Limite municipale
- Empreinte de bâtiment



Pour étudier les résultats obtenus à l'extérieur des secteurs présentés ci-haut, contactez la MRC Avignon.

3. Priorisation des espaces à potentiel de développement

Parmi les terrains à potentiel de développement (vacants) identifiés à l'étape précédente, ce sont certainement les lots à potentiel de développement qui sont les plus faciles à construire à court ou moyen terme, puisque ces lots sont, par définition, vacants. Ainsi, un exercice de priorisation a été effectué afin d'identifier parmi ces lots lesquels sont les plus propices et souhaitables pour la construction résidentielle.

Pour ce faire, une analyse multicritères a été menée. Celle-ci donnait plus de points aux terrains possédant les atouts suivants :

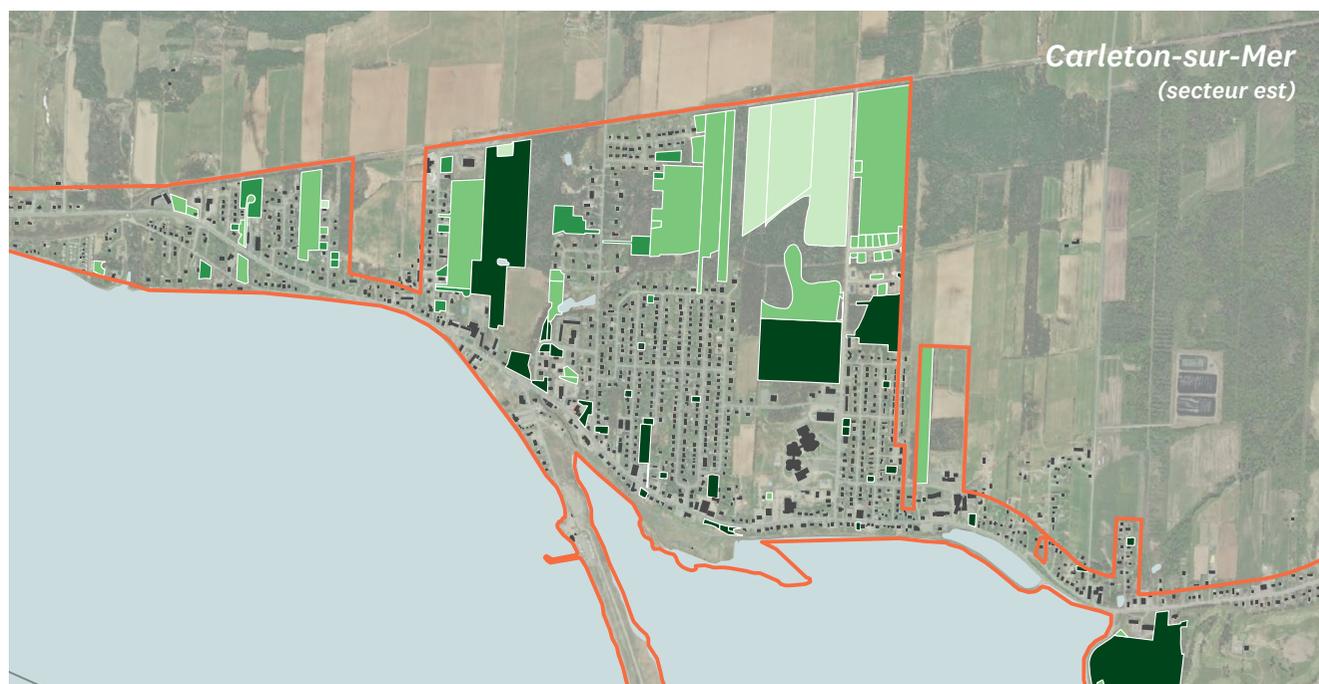
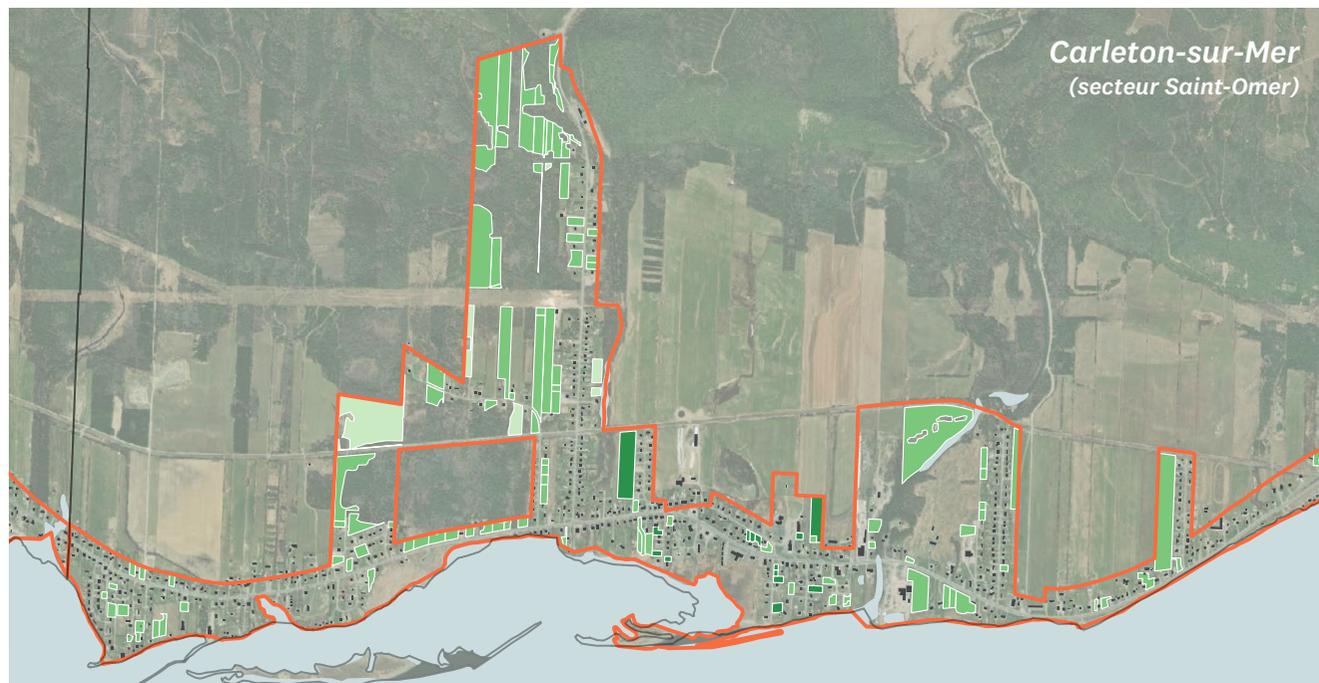
- > Lots desservis par l'aqueduc (ou à moins de 50 m du réseau existant) ;
- > Lots desservis par l'égout (ou à moins de 50 m du réseau existant) ;
- > Lots à proximité des secteurs de commerces et de services (identifiés sur la carte de localisation des activités).

Dans le même ordre d'idées, l'analyse visait à discriminer davantage les terrains possédant certaines caractéristiques les rendant moins intéressants pour la construction résidentielle à court ou moyen terme, telles que :

- > Lots limitrophes à une route dont la limite de vitesse est de plus de 50 km/h ;
- > Lots situés dans une zone industrielle ;
- > Lots comprenant des milieux humides qui ne répondent à aucun des critères de priorisation des milieux humides dans le cadre du PRMHH ;
- > Lots situés à moins de 30 m d'un chemin de fer.

L'exercice de priorisation a permis de classer les lots à potentiel de développement de 1 à 5, la priorité 1 étant associée aux lots les plus propices pour la construction résidentielle à court terme.

Priorisation des terrains à potentiel de développement



- Priorité 1 (42 ha sur 32 lots)
- Priorité 2 (17 ha sur 57 lots)
- Priorité 3 (133 ha sur 212 lots)
- Priorité 4 (29 ha sur 11 lots)
- ▭ Périimètre d'urbanisation
- ▭ Limite municipale
- Bâtiment



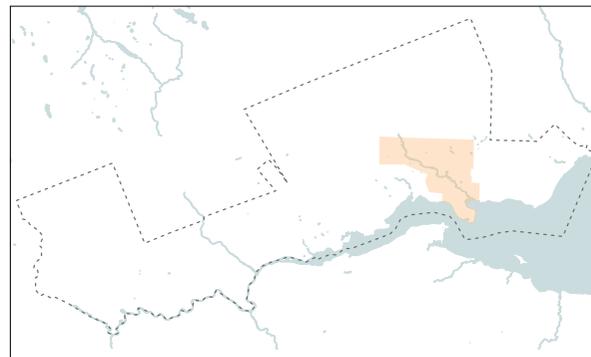
Pour étudier les résultats obtenus à l'extérieur des secteurs présentés ci-haut, contactez la MRC Avignon.

Caractéristiques générales

Situation dans la MRC

La municipalité de Nouvelle englobe un territoire s'étendant de part et d'autre la rivière du même nom, elle-même se jettant dans la baie des Chaleurs. Elle est bordée à l'est par la municipalité de Carleton-sur-Mer (secteur Saint-Omer), à l'ouest par la municipalité d'Escuminac et au nord par le T.N.O. Rivière-Nouvelle. Son territoire englobe la pointe de Miguasha qui comprend un parc national dont le site fossilifère est inscrit sur la liste du patrimoine mondial de l'UNESCO.

En termes de population, il s'agit de la troisième plus grande municipalité de la MRC.



--- Limites de la MRC
 --- Limites de la Municipalité

Caractérisation du territoire et des activités

Localisation des activités dans le périmètre d'urbanisation (PU)



■ Résidentielle	■ Transports et communications	 Secteur de services
■ Culturelle et récréative	■ Immeuble non exploité	 Périmètre d'urbanisation
■ Service	■ Production/extraction de ress. nat	 Zone périurbaine
■ Commerciale	■ Autre bâtiment	 Limite municipale

0,8 km



La municipalité de Nouvelle possède un périmètre urbain et plusieurs zones périurbaines. Le périmètre urbain (PU) s'étire le long du boulevard Perron (route 132) qui, à la hauteur de Nouvelle, suit le tracé de la rivière et contourne au nord la pointe de Miguasha. Il est divisé en deux sections discontinues : la première se situe à l'est de la rivière et longe le boulevard Perron (route 132) sur plus de 7 km et la seconde se situe à l'ouest de la rivière et englobe un hameau villageois où est installée une scierie opérant depuis les années 1950.

La section est du périmètre urbain regroupe la plupart des activités commerciales et publiques de la municipalité. On trouve en effet sur un plateau surplombant la route principale l'église, l'école, des terrains sportifs de même qu'une quincaillerie et quelques résidences de moyenne densité. Les commerces d'usages courants ou semi-courants sont dispersés le long du boulevard Perron et quelques services publics se trouvent au cœur du lotissement qui se connecte à la route 132 par la rue Maguire. Plusieurs d'entre eux sont enclavés entre la route et le chemin de fer qui suivent un tracé parallèle à la hauteur du périmètre urbain de Nouvelle.

La plus importante zone périurbaine longe la pointe de Miguasha et on y trouve une forte concentration de résidences secondaires et d'hébergements touristiques ayant vue sur l'eau. On trouve aussi dans cette zone un accès public à la plage (quai de Miguasha). Une seconde zone périurbaine se trouve plus au nord du territoire municipal et s'étire le long du chemin du Grand-Platin, suivant la rivière Nouvelle jusqu'au début du réseau routier forestier. Elle englobe l'ancien village Allard, un hameau villageois de quelques maisons. Les autres zones périurbaines sont ponctuelles : l'une d'entre elles longe la route 132 à l'extrémité ouest de la municipalité (et se poursuit du côté de la municipalité d'Escuminac) et l'autre se trouve vis-à-vis le périmètre urbain sur la route de Miguasha. Contrairement à la majorité du périmètre urbain, les zones périurbaines ne sont pas desservies par l'aqueduc et l'égout.



Le cœur de la pointe de Miguasha est occupé par des activités agricoles, alors que ses abords accueillent plusieurs résidences de villégiature.

MRC Avignon



Vue aérienne du plateau de la rue de l'Église, accueillant en plus de l'église, l'école, un gîte, une quincaillerie, quelques résidences et des terrains sportifs

Municipalité de Nouvelle



Le garage et le bureau municipal se trouvent sur la rue Francoeur, dans le lotissement compris entre la rue Maguire et le boulevard Perron (route 132)

MRC Avignon



Vue aérienne d'une partie du hameau du Village-Allard (zone périurbaine)

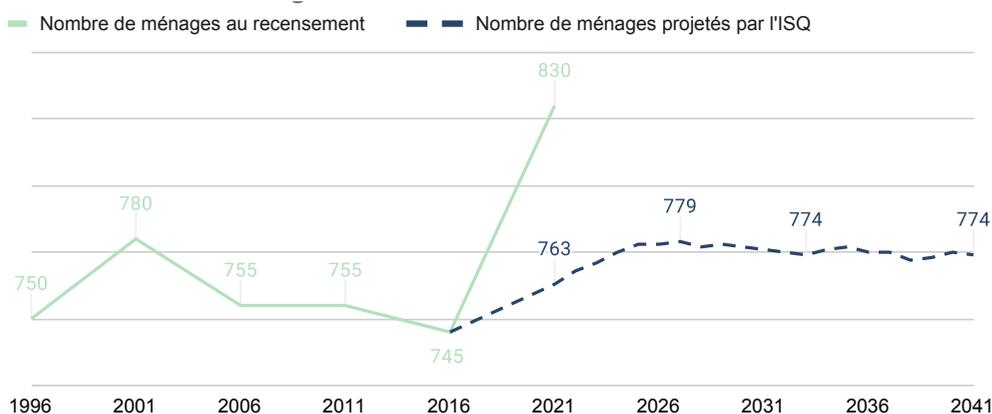
MRC Avignon

Portrait socioéconomique

Portrait sociodémographique

- > La municipalité de Nouvelle a une **population de 1782 personnes en 2021**. À l'échelle du territoire d'Avignon, elle est la troisième en termes de population et compte pour un peu plus de **13 % de la population totale de la MRC** (Statistique Canada, 2021).
- > Le nombre de ménages de Nouvelle a légèrement décliné à partir du début des années 2000, mais a connu une hausse significative au cours des cinq dernières années. En effet, **le nombre de ménages a augmenté d'environ 11 % entre 2016 et 2021**, surpassant les projections de l'ISQ (voir graphique ci-dessous) (Statistique Canada, 2016 et 2021 ; ISQ, 2021).
- > La proportion des couples sans enfants à Nouvelle (52,8 %) est en croissance et similaire à celle de l'ensemble de la MRC en 2021 (53 %). Corollairement, le nombre de ménages composé d'une seule personne a augmenté de 17 % entre 2016 et 2021 à Nouvelle (Statistique Canada, 2016 et 2021).
- > Le **revenu total médian des ménages est légèrement plus élevé à Nouvelle que dans l'ensemble de la MRC Avignon** (63 000 \$ contre 60 800 \$ en 2021) (Statistique Canada, 2021).
- > Entre les deux derniers recensements (2016 et 2021), on remarque une **forte diminution de la proportion des ménages consacrant 30 % ou plus de leur revenu aux frais de logement** (17,5 % en 2016 contre 8,4 % en 2021). Ces ménages sont aussi proportionnellement moins nombreux que dans l'ensemble de la MRC (10 % en 2021) (Statistique Canada, 2016 et 2021).

Évolution et projection du nombre de ménages à Nouvelle



Statistique Canada, 1996, 2001, 2006, 2011, 2016 et 2021 ; ISQ, 2021

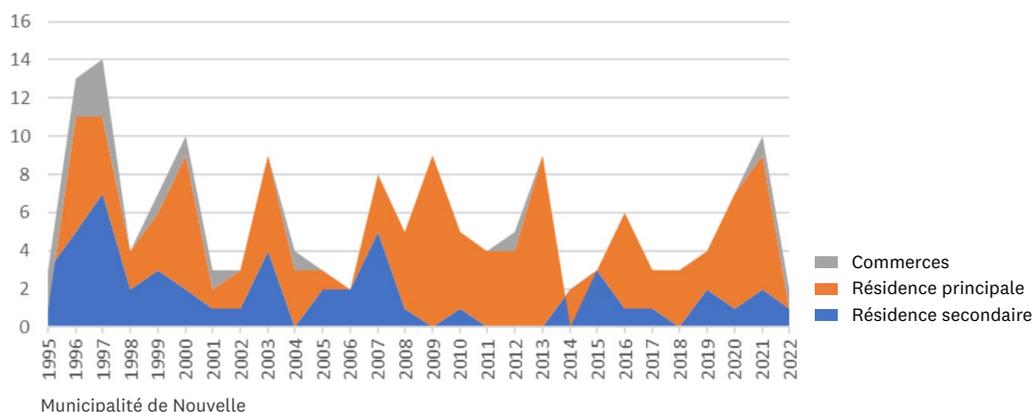
Portrait de l'emploi

- > Nouvelle accueille plus de 530 emplois, ce qui en fait la troisième municipalité de la MRC en termes du nombre d'emplois. Les principaux secteurs d'emplois sont la transformation des produits forestiers, les activités de soutien à la foresterie, la construction et le transport de marchandises.
- > La proximité des villes de la MRC Bonaventure, à l'est de la MRC Avignon, affecte le marché de l'emploi de Nouvelle.
- > Le taux de chômage en 2021 y est inférieur à celui de l'ensemble de la MRC (10,3 % contre 12,3 %) et le taux d'activité plus élevé (58,5 % contre 54,7 %) (Statistique Canada, 2021).

Portrait du logement

- > De 1995 à 2022, des permis ont été émis à Nouvelle pour construire au total 52 chalets et 96 logements ou constructions neuves, soit **en moyenne 2,3 chalets et 3,3 logements par année** (Municipalité de Nouvelle, 2022).
- > Ainsi, **environ la moitié des permis** pour la construction émis pour des bâtiments principaux **visé des propriétés se trouvant dans le périmètre urbain** et **environ le tiers concerne la construction de chalets** (Municipalité de Nouvelle, 2022).

Permis de construction émis, 1995 à 2022



- > La plupart des nouveaux logements construits à Nouvelle dans les dernières années **sont des maisons unifamiliales**. Cette tendance s'inscrit en continuité avec le parc de logements occupés dont plus du trois quarts se trouvent dans un bâtiment unifamilial isolé. En revanche, le nombre de logements dans ce type de bâtiment tend à diminuer en proportion, passant de 86,6 % en 2016 à 77,7 % en 2021 (Statistique Canada, 2021).
- > Environ **83 % des ménages de Nouvelle sont propriétaires** de leur logement, une proportion supérieure à la moyenne de la MRC (73 %). Cette proportion a timidement diminué depuis le recensement de 2016 (-2,0 %) (Statistique Canada, 2016 et 2021).
- > En 2021, **5,3 % des logements ont besoin de réparations majeures**, une diminution marquée par rapport à 2016, alors qu'ils comptaient pour 9 % des logements occupés (Statistique Canada, 2021).



Résidence pour personnes âgées (RPA) située sur la rue de l'Église. Elle compte parmi les modèles d'habitation les plus denses de la municipalité.

MRC Avignon



Construction neuve sur la pointe de Miguasha. La majorité des nouvelles habitations de Nouvelle de la dernière décennie ont été construites dans les zones périurbaines, notamment sur la pointe de Miguasha. Plusieurs d'entre elles sont des résidences secondaires.

MRC Avignon

Enjeux spécifiques au logement

Les différentes études menées sur le logement dans la MRC Avignon au cours des dernières années (RCGT, 2021 ; CIRADD, 2021) ont permis de mettre en lumière plusieurs forces et défis liés au logement **à l'échelle régionale**.

Forces

- Demande forte et en croissance pour des logements locatifs
- Diversité dans les types de ménages à la recherche d'un logement
- Capacité de payer élevée pour certains nouveaux arrivants
- Présence d'organismes d'accueil et d'intégration

Défis

- Hausse du prix des propriétés
- Hausse des coûts de construction
- Parc immobilier vieillissant et peu diversifié
- Les nouveaux logements sont rapidement acquis par la population locale grâce au bouche-à-oreille
- Taux d'inoccupation très faible
- Peu d'intérêt de la part des promoteurs privés pour la construction de multilogements ou de logements locatifs

Plusieurs de ces enjeux régionaux se répercutent aussi à l'échelle de Nouvelle. À ceux-ci s'ajoutent des défis spécifiques à la situation de la municipalité, notamment :

- > La construction d'une forte proportion de résidences secondaires à l'extérieur du périmètre urbain, notamment dans les zones périurbaines de Miguasha et du chemin du Grand-Platin ;
- > La présence de zones et d'activités industrielles importantes à l'intérieur du périmètre urbain ;
- > La présence de 76 ha de zones inondables dans le périmètre urbain.

Identification des potentiels

Une partie de la réponse à la crise du logement qui touche actuellement la MRC Avignon et les municipalités qui la composent se trouve dans une analyse fine des terrains disponibles à des fins de construction. En effet, une caractérisation des zones urbanisées de chaque municipalité permet de répondre à un double objectif : celui d'identifier des terrains à fort potentiel pour construire de nouvelles habitations et pallier la pénurie de logements et celui d'optimiser les périmètres urbains dans un contexte de crise climatique.

Ainsi, pour procéder à la consolidation des milieux de vie de chaque municipalité de la MRC Avignon, une méthodologie comprenant trois principales étapes a été élaborée :

1. Retirer de l'analyse les secteurs touchés par des **contraintes anthropiques et naturelles au développement**.
2. Identifier parmi les terrains restants les **lots à potentiel de développement** (vacants), les **lots à potentiel de redéveloppement** ainsi que **les espaces résiduels entre les bâtiments** pouvant potentiellement être construits.
3. Parmi les **lots à potentiel de développement** (vacants), identifier les lots qui sont le plus facilement constructibles à court et moyen termes en fonction de leurs **atouts et freins en termes de mise en œuvre**.

La méthodologie qui a été employée pour réaliser cet inventaire de terrains à potentiel de développement, à potentiel de redéveloppement et résiduels est détaillée dans un document annexe.

Les résultats de la méthodologie pour la municipalité de Nouvelle sont colligés aux pages suivantes.

Définitions des termes et concepts employés dans la méthodologie

Contraintes naturelles et anthropiques : secteurs où il est impossible ou très peu souhaitable de construire de nouveaux logements, tels que les zones inondables, les zones de forte pente, les plans d'eau, la zone agricole, l'emprise de lignes électriques à haute tension, etc.

Lots à potentiel de développement : lots vacants situés à l'intérieur du périmètre urbain et non soumis à une contrainte naturelle et anthropique.

Lots à potentiel de redéveloppement : lots construits situés à l'intérieur du périmètre urbain et non soumis à une contrainte naturelle et anthropique dont la superficie permettrait l'ajout d'au moins un nouveau bâtiment OU dont le bâtiment actuel est de valeur moindre que celle du terrain (p. ex. cabanon ou entrepôt). La construction sur ce type de lots pourrait nécessiter une opération cadastrale.

Espaces résiduels : totalité ou partie d'un ou de plusieurs lots qui, lorsqu'ils sont considérés comme un tout, pourraient accueillir une nouvelle construction tout en respectant les normes de lotissement des règlements municipaux (frontage minimal sur rue, taille minimale). La construction sur ce type d'espaces pourrait nécessiter une opération cadastrale.

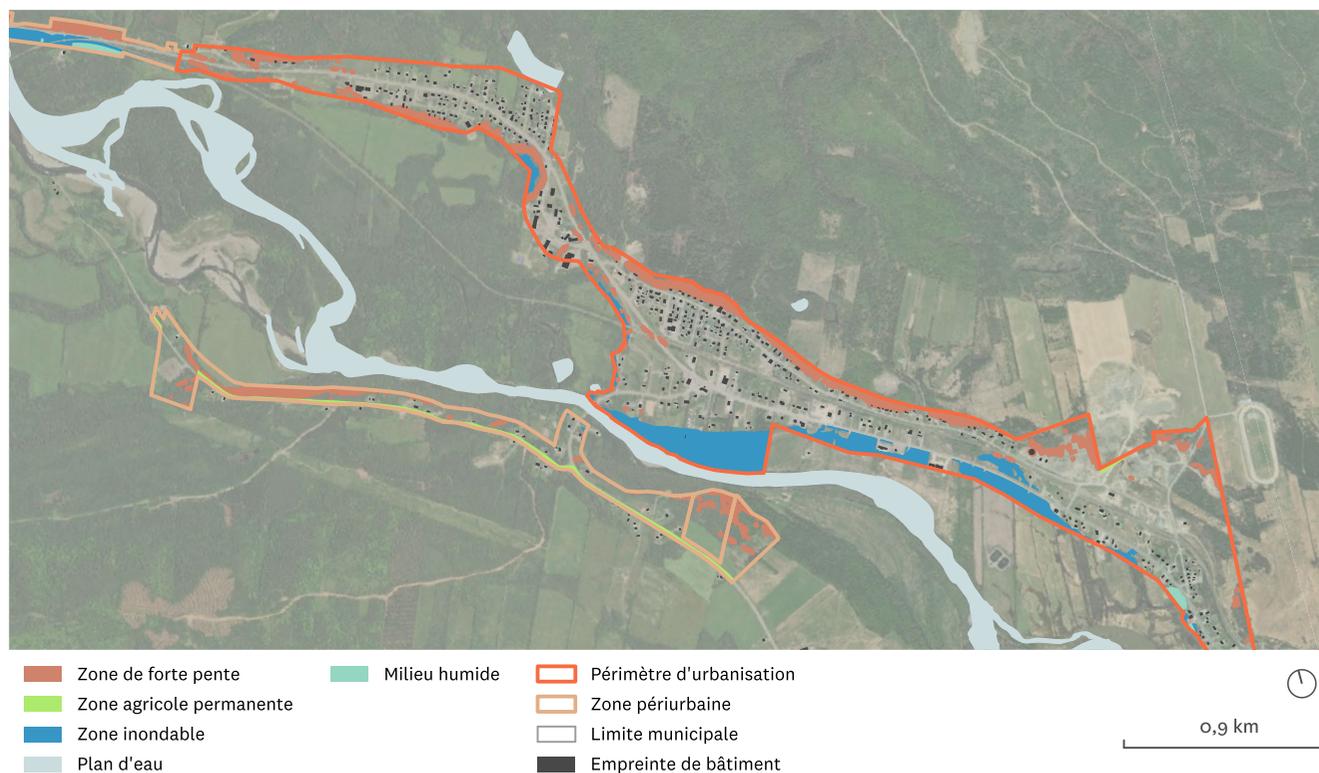
Atouts et freins en termes de mise en œuvre : caractéristiques du secteur/lot qui favorise ou non sa construction à court ou moyen terme et son développement résidentiel (desserte par les infrastructures municipales, proximité des services, éloignement d'une zone industrielle, etc.).

1. Retrait des secteurs de contraintes naturelles et anthropiques

L'identification des secteurs de contraintes naturelles et anthropiques à Nouvelle a entraîné le **retranchement de 69 ha sur les 284 ha que compte le périmètre urbain** (24 %) et **235 ha sur les 798 ha que comptent les zones périurbaines** (29 %). Ces secteurs sont considérés comme non constructibles ou non propices au développement urbain.

Parmi ces secteurs de contraintes, on compte des zones à forte pente, des zones d'érosion, des plans d'eau et des zones inondables (grand courant), des milieux humides d'intérêt et la zone agricole.

Secteurs de contraintes au développement (naturelles et anthropiques) dans le périmètre urbain



Pour étudier les résultats obtenus à l'extérieur du secteur présenté ci-haut, contactez la MRC Avignon.

2. Identification des terrains à potentiel de développement, de redéveloppement et des espaces résiduels

La méthodologie a permis d'identifier le potentiel de certains terrains pouvant être construits dans le **périmètre urbain**. À noter, pour les **zones périurbaines**, seuls les terrains vacants ont été identifiés. À Nouvelle, l'application de la méthodologie a permis d'identifier :

- > 207 ha sur 251 lots de terrains à potentiel de développement (vacants) – périmètre urbain et zones périurbaines ;
- > 2 ha sur 6 lots de terrains à potentiel de redéveloppement – périmètre urbain ;
- > 26 ha d'espaces résiduels – périmètre urbain.

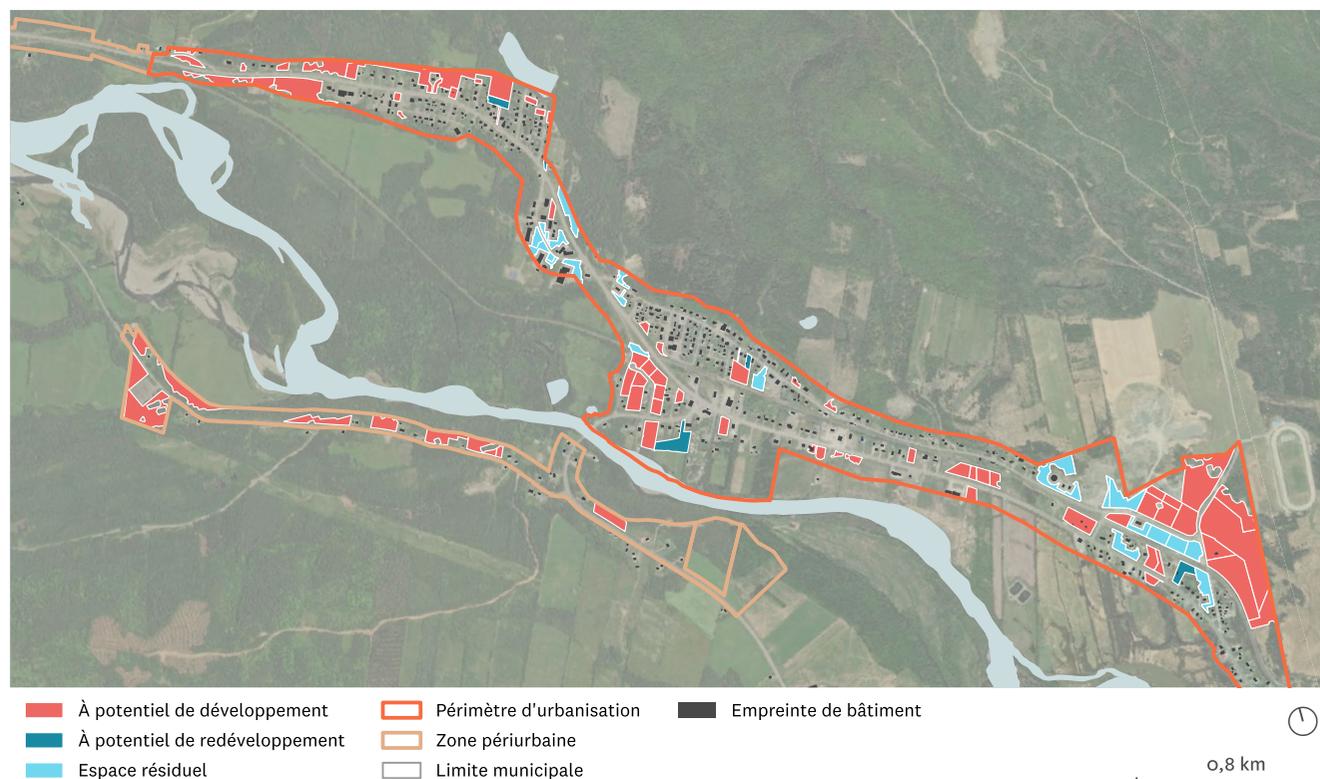
Mise en garde : Malgré une validation visuelle des terrains identifiés, il est possible, voire probable, que certains de ces terrains ne soient pas propices ou souhaitables à une construction à court ou moyen terme, et ce pour différentes raisons. Parmi ces raisons, on peut énoncer entre autres :

- > Des difficultés de mise en œuvre (p. ex. complexité de l'opération cadastrale, coûts liés à la décontamination) ;
- > Des sensibilités particulières (p. ex. propriétaire ne souhaite pas vendre à court terme, lieu symbolique pour la communauté) ;
- > Une utilisation active et pertinente du terrain (p. ex. espace utilisé à des fins d'entreposage, stationnement de surface qu'on ne souhaite pas réaménager).

Il faut rappeler que le résultat de la méthodologie offre un **portrait du potentiel d'optimisation du périmètre urbain**. Il revient par la suite à la municipalité de choisir les stratégies de développement les plus adaptées à sa situation. À ce titre, des pistes de réflexion sont proposées à la fin du document.

Résultat de la méthodologie :

Terrains à potentiel de développement, à potentiel de redéveloppement et espaces résiduels



Pour étudier les résultats obtenus à l'extérieur du secteur présenté ci-haut, contactez la MRC Avignon.

3. Priorisation des espaces à potentiel de développement

Parmi les terrains à potentiel de développement (vacants) identifiés à l'étape précédente, ce sont certainement les lots à potentiel de développement qui sont les plus faciles à construire à court ou moyen terme, puisque ces lots sont, par définition, vacants. Ainsi, un exercice de priorisation a été effectué afin d'identifier parmi ces lots lesquels sont les plus propices et souhaitables pour la construction résidentielle.

Pour ce faire, une analyse multicritères a été menée. Celle-ci donnait plus de points aux terrains possédant les atouts suivants :

- > Lots desservis par l'aqueduc (ou à moins de 50 m du réseau existant) ;
- > Lots desservis par l'égout (ou à moins de 50 m du réseau existant) ;
- > Lots à proximité des secteurs de commerces et de services (identifiés sur la carte de localisation des activités).

Dans le même ordre d'idées, l'analyse visait à discriminer davantage les terrains possédant certaines caractéristiques les rendant moins intéressants pour la construction résidentielle à court ou moyen terme, telles que :

- > Lots limitrophes à une route dont la limite de vitesse est de plus de 50 km/h ;
- > Lots situés dans une zone industrielle ;
- > Lots comprenant des milieux humides qui ne répondent à aucun des critères de priorisation des milieux humides dans le cadre du PRMHH ;
- > Lots situés à moins de 30 m d'un chemin de fer.

L'exercice de priorisation a permis de classer les lots à potentiel de développement de 1 à 5, la priorité 1 étant associée aux lots les plus propices pour la construction résidentielle à court terme.

Priorisation des terrains à potentiel de développement



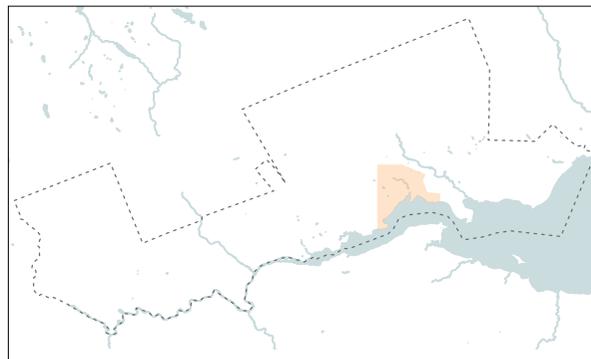
 Priorité 1 (5 ha sur 11 lots)	 Priorité 5 (1 ha sur 2 lots)	 Périmètre d'urbanisation
 Priorité 2 (0,5 ha sur 4 lots)	 Zone périurbaine	 Limite municipale
 Priorité 3 (173 ha sur 205 lots)	 Bâtiment	
 Priorité 4 (26 ha sur 29 lots)		

Pour étudier les résultats obtenus à l'extérieur du secteur présenté ci-haut, contactez la MRC Avignon.

Caractéristiques générales

Situation dans la MRC

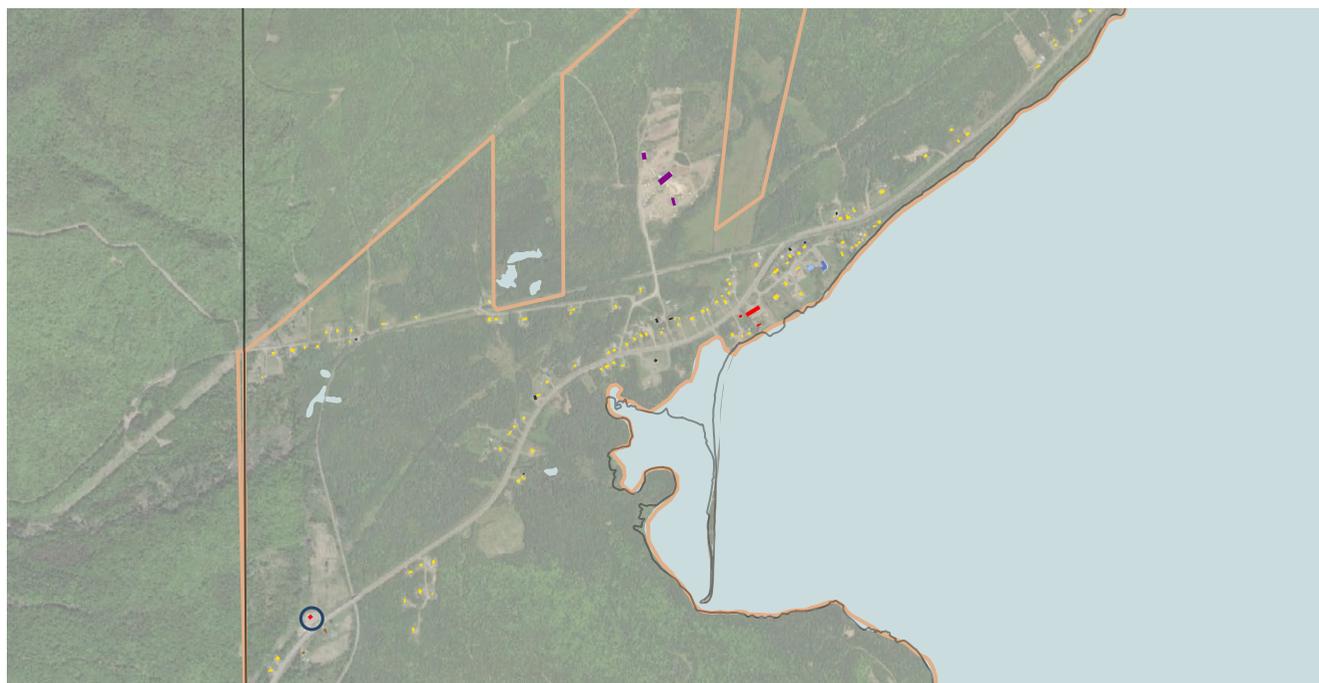
Situé vis-à-vis du point où la rivière Ristigouche est à son plus large juste avant de se jeter dans la baie des Chaleurs, le territoire de la municipalité d'Escuminac fait plus de 10 800 hectares. Il est bordé à l'est par Nouvelle, et à l'ouest par Pointe-à-la-Croix.



--- Limites de la MRC
 --- Limites de la Municipalité

Caractérisation du territoire et des activités

Localisation des activités dans la zone périurbaine



- | | | |
|---|---|--|
| ■ Résidentielle | ■ Industries manufacturières | Secteur de services |
| ■ Culturelle et récréative | ■ Immeuble non exploité | Zone périurbaine |
| ■ Service | ■ Production/extraction de ress. nat | Limite municipale |
| ■ Commerciale | ■ Autre bâtiment | |



Pour étudier les résultats obtenus à l'extérieur du secteur présenté ci-haut, contactez la MRC Avignon.

Ne possédant pas de réseau d'aqueduc ni de réseau d'égout, Escuminac n'a pas de périmètre d'urbanisation. La municipalité possède cependant plusieurs zones périurbaines. Les activités agricoles ont grandement influencé l'écoumène d'Escuminac, de telle sorte que l'on retrouve des logements de manière dispersée sur une grande partie du territoire. Or, deux secteurs de concentration d'activités se distinguent. À l'ouest, Pointe-à-la-Garde accueille un motel, une église et une scierie. À l'est, à Escuminac, on retrouve une école anglophone, un bureau de poste et une caserne.



La baie d'Escuminac
Tourisme Gaspésie

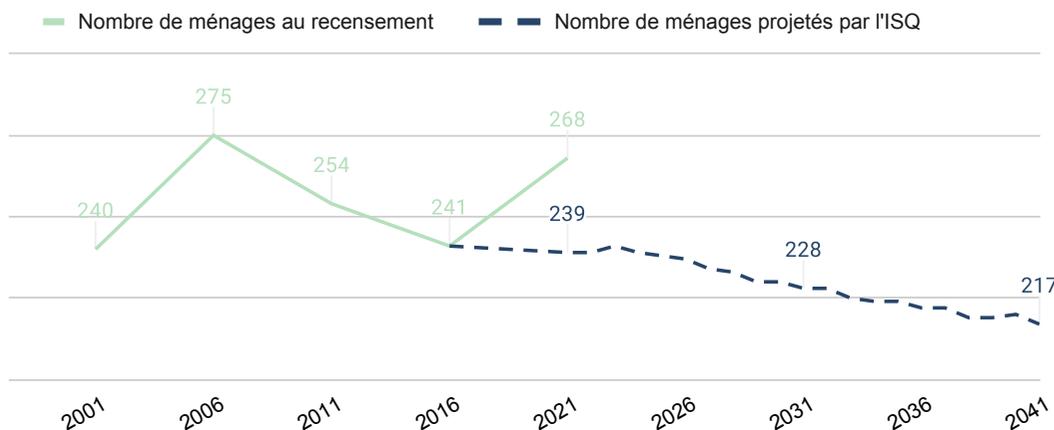
Portrait socioéconomique

Portrait sociodémographique

- > On dénombre à Escuminac **575 personnes en 2021, une augmentation de 5 % par rapport à 2016** (Statistique Canada, 2016 et 2021).
- > En 2021, il y avait 268 ménages à Escuminac, **une augmentation importante** par rapport au recensement de 2016 et une inversion de la tendance des années précédentes. Malgré cela, l'Institut de la statistique du Québec (ISQ) projette une diminution graduelle du nombre de ménages à Escuminac d'ici 2041 (voir graphique à la page suivante).
- > Bien qu'elle soit passée de 17 % à 21 % entre 2016 et 2021, **la proportion de personnes âgées de 65 ans et plus est la plus faible de la MRC** (Statistique Canada, 2016 et 2021).
- > À l'instar de quelques autres municipalités de la MRC, **il n'y a aucune personne immigrante** à Escuminac en 2021 (Statistique Canada, 2021).
- > Ayant augmenté entre 2016 et 2021 pour atteindre 30 200 \$, **le revenu total médian après impôts est maintenant tout près de celui de la MRC** (Statistique Canada, 2016 et 2021).
- > **Les familles monoparentales sont moins nombreuses, en proportion, à Escuminac (12 %) que dans l'ensemble de la MRC en 2021 (16 %) (Statistique Canada, 2021).**

- > Entre les deux derniers recensements (2016 et 2021), on remarque une **diminution drastique de la proportion des ménages consacrant 30 % ou plus de leur revenu aux frais de logement** (19 % en 2016 contre 7 % en 2021). Ces ménages sont aussi proportionnellement moins nombreux que dans l'ensemble de la MRC (8 % en 2021) (Statistique Canada, 2016 et 2021).

Évolution et projection du nombre de ménages à Escuminac



Statistique Canada, 2001, 2006, 2011, 2016 et 2021 ; ISQ, 2021

Portrait de l'emploi

- > **Le principal secteur d'activité à Escuminac est l'agriculture.** Néanmoins, on dénombre près de 90 emplois, notamment en transformation du bois, en éducation et en tourisme.
- > **En 2021, le taux de chômage d'Escuminac a diminué par rapport à 2016.** Néanmoins, il est légèrement au-dessus de la moyenne de la MRC (14 % contre 12 %) (Statistique Canada, 2016 et 2021).
- > La proximité avec Nouvelle et Pointe-à-la-Croix laisse supposer que de nombreux résidents s'y rendent quotidiennement pour travailler.

Portrait du logement

- > Tous deux en deçà de la moyenne de la MRC en 2021, **la proportion de ménages propriétaires et la proportion de maisons unifamiliales détachées sont de 73 % et 94 % respectivement** (Statistique Canada, 2021).
- > À Escuminac en 2021, **22 % des logements ont besoin de réparations majeures**, il s'agit de la seconde municipalité de la MRC avec le parc immobilier le plus vieillissant. De plus, **4 % des logements sont de taille insuffisante**, une proportion largement plus élevée que dans le reste de la MRC (1 % en 2021) (Statistique Canada, 2021).
- > Bien que les données historiques de construction à Escuminac ne soient pas disponibles, le rapport sur le logement élaboré par Raymond Chabot Grant Thornton en 2021 projette un besoin de **1 à 2 nouveaux logements entre 2021 et 2024** à Escuminac (Raymond Chabot Grant Thornton, 2021).

Enjeux spécifiques au logement

Les différentes études menées sur le logement dans la MRC Avignon au cours des dernières années (RCGT, 2021 ; CIRADD, 2021) ont permis de mettre en lumière plusieurs forces et défis liés au logement à l'échelle régionale.

Forces

- Demande forte et en croissance pour des logements locatifs
- Diversité dans les types de ménages à la recherche d'un logement
- Capacité de payer élevée pour certains nouveaux arrivants
- Présence d'organismes d'accueil et d'intégration

Défis

- Hausse du prix des propriétés
- Hausse des coûts de construction
- Parc immobilier vieillissant et peu diversifié
- Les nouveaux logements sont rapidement acquis par la population locale grâce au bouche-à-oreille
- Taux d'inoccupation très faible
- Peu d'intérêt de la part des promoteurs privés pour la construction de multilogements ou de logements locatifs

Plusieurs de ces enjeux régionaux se répercutent aussi à l'échelle d'Escuminac. À ceux-ci s'ajoutent des défis spécifiques à la situation de la municipalité, notamment :

- > Le vieillissement de la population semble se faire de manière plus modérée à Escuminac et le nombre de ménages et le revenu médian ont soudainement augmenté entre les deux derniers recensements. Cela laisse supposer l'apparition de besoins en matière de logement différents dans les prochaines années.
- > La proximité de Nouvelle sur le territoire d'Escuminac y encourage le développement d'une dynamique de banlieue-dortoir.
- > L'absence des services municipaux (aqueduc et égout) freine le développement et la construction de nouveaux logements à Escuminac.
- > Plusieurs secteurs des zones périurbaines sont sujets à un développement difficile en raison de leur éloignement des rues existantes.

Identification des potentiels

Une partie de la réponse à la crise du logement qui touche actuellement la MRC Avignon et les municipalités qui la composent se trouve dans une analyse fine des terrains disponibles à des fins de construction. En effet, une caractérisation des zones urbanisées de chaque municipalité permet de répondre à un double objectif : celui d'identifier des terrains à fort potentiel pour construire de nouvelles habitations et pallier la pénurie de logements et celui d'optimiser les périmètres urbains dans un contexte de crise climatique.

Ainsi, pour procéder à la consolidation des milieux de vie de chaque municipalité de la MRC Avignon, une méthodologie comprenant trois principales étapes a été élaborée :

1. Retirer de l'analyse les secteurs touchés par des **contraintes anthropiques et naturelles au développement**.
2. Identifier parmi les terrains restants les **lots à potentiel de développement** (vacants), les **lots à potentiel de redéveloppement** ainsi que **les espaces résiduels entre les bâtiments** pouvant potentiellement être construits.
3. Parmi les **lots à potentiel de développement** (vacants), identifier les lots qui sont le plus facilement constructibles à court et moyen termes en fonction de leurs **atouts et freins en termes de mise en œuvre**.

La méthodologie qui a été employée pour réaliser cet inventaire de terrains à potentiel de développement, à potentiel de redéveloppement et résiduels est détaillée dans un document annexe.

Les résultats de la méthodologie pour la municipalité d'Escuminac sont colligés aux pages suivantes.

Définitions des termes et concepts employés dans la méthodologie

Contraintes naturelles et anthropiques : secteurs où il est impossible ou très peu souhaitable de construire de nouveaux logements, tels que les zones inondables, les zones de forte pente, les plans d'eau, la zone agricole, l'emprise de lignes électriques à haute tension, etc.

Lots à potentiel de développement : lots vacants situés à l'intérieur du périmètre urbain et non soumis à une contrainte naturelle et anthropique.

Lots à potentiel de redéveloppement : lots construits situés à l'intérieur du périmètre urbain et non soumis à une contrainte naturelle et anthropique dont la superficie permettrait l'ajout d'au moins un nouveau bâtiment OU dont le bâtiment actuel est de valeur moindre que celle du terrain (p. ex. cabanon ou entrepôt). La construction sur ce type de lots pourrait nécessiter une opération cadastrale.

Espaces résiduels : totalité ou partie d'un ou de plusieurs lots qui, lorsqu'ils sont considérés comme un tout, pourraient accueillir une nouvelle construction tout en respectant les normes de lotissement des règlements municipaux (frontage minimal sur rue, taille minimale). La construction sur ce type d'espaces pourrait nécessiter une opération cadastrale.

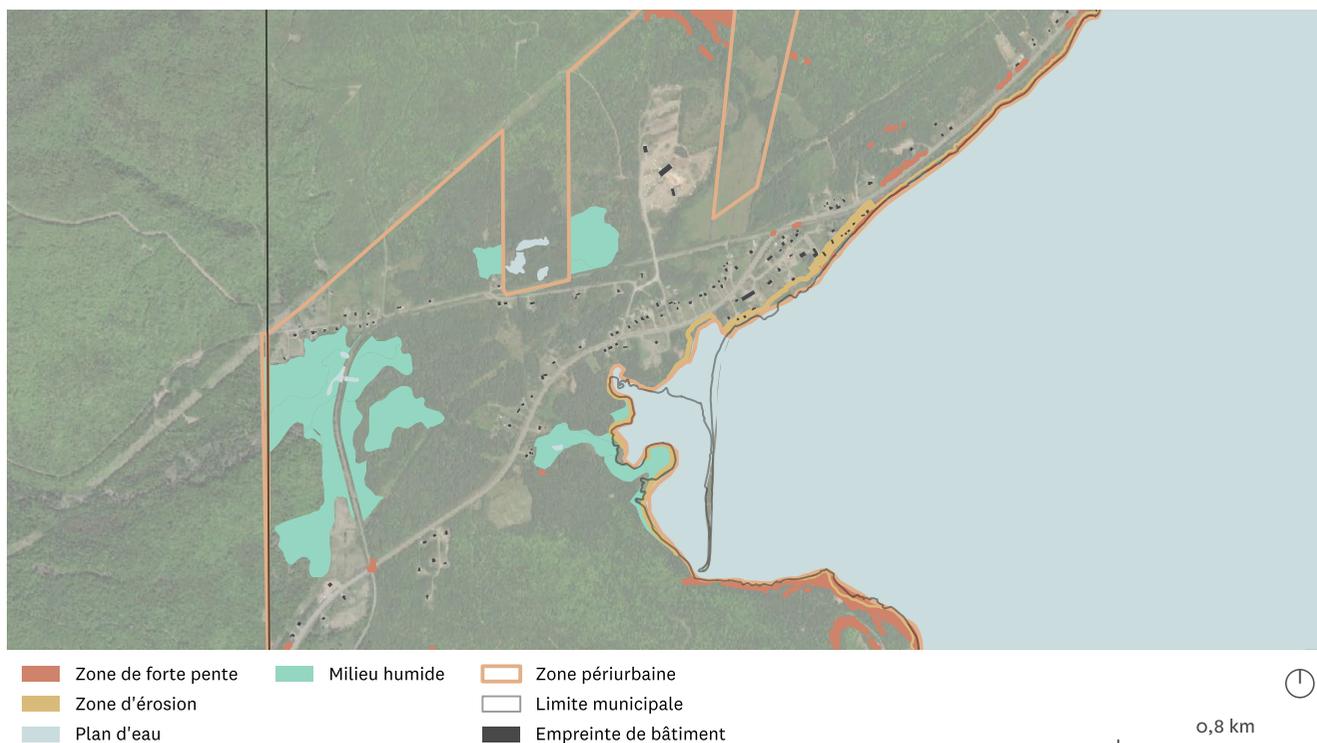
Atouts et freins en termes de mise en œuvre : caractéristiques du secteur/lot qui favorise ou non sa construction à court ou moyen terme et son développement résidentiel (desserte par les infrastructures municipales, proximité des services, éloignement d'une zone industrielle, etc.).

1. Retrait des secteurs de contraintes naturelles et anthropiques

L'identification des secteurs de contraintes naturelles et anthropiques d'Escuminac a entraîné le **retranchement de 305 ha sur les 1 616 ha que comptent les zones périurbaines** (19 %).

Parmi ces secteurs de contraintes, on compte des zones inondables (grand courant), des zones à forte pente, des zones d'érosion et des milieux humides d'intérêt.

Secteurs de contraintes au développement (naturelles et anthropiques) dans la zone périurbaine



Pour étudier les résultats obtenus à l'extérieur du secteur présenté ci-haut, contactez la MRC Avignon.

2. Identification des terrains à potentiel de développement, de redéveloppement et des espaces résiduels

La méthodologie a permis d'identifier le potentiel de certains terrains pouvant être construits dans la zone périurbaine de la municipalité. À Escuminac, l'application de la méthodologie a permis d'identifier :

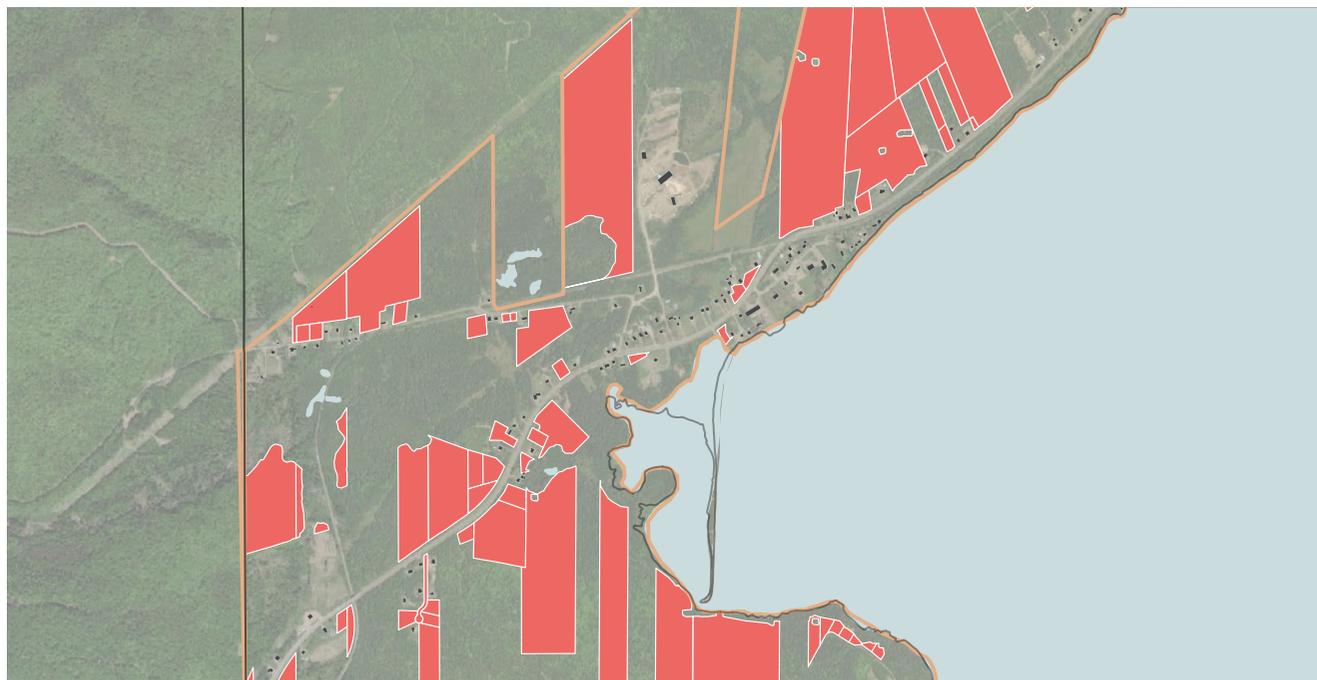
- > 596 ha sur 328 lots de terrains à potentiel de développement (vacants) – zones périurbaines.

Mise en garde : Malgré une validation visuelle des terrains identifiés, il est possible, voire probable, que certains de ces terrains ne soient pas propices ou souhaitables à une construction à court ou moyen terme, et ce pour différentes raisons. Parmi ces raisons, on peut énoncer entre autres :

- > Des difficultés de mise en œuvre (p. ex. complexité de l'opération cadastrale, coûts liés à la décontamination) ;
- > Des sensibilités particulières (p. ex. le propriétaire ne souhaite pas vendre à court terme, lieu symbolique pour la communauté) ;
- > Une utilisation active et pertinente du terrain (p. ex. espace utilisé à des fins d'entreposage, stationnement de surface qu'on ne souhaite pas réaménager).

Il faut rappeler que le résultat de la méthodologie offre un **portrait du potentiel d'optimisation du périmètre urbain**. Il revient par la suite à la municipalité de choisir les stratégies de développement les plus adaptées à sa situation. À ce titre, des pistes de réflexion sont proposées à la fin du document.

Résultat de la méthodologie :
Terrains à potentiel de développement



- À potentiel de développement
- Limite municipale
- Empreinte de bâtiment
- Zone périurbaine

Pour étudier les résultats obtenus à l'extérieur du secteur présenté ci-haut, contactez la MRC Avignon.

0,7 km

3. Priorisation des espaces à potentiel de développement

Parmi les terrains à potentiel de développement (vacants) identifiés à l'étape précédente, ce sont certainement les lots à potentiel de développement qui sont les plus faciles à construire à court ou moyen terme, puisque ces lots sont, par définition, vacants. Ainsi, un exercice de priorisation a été effectué afin d'identifier parmi ces lots lesquels sont les plus propices et souhaitables pour la construction résidentielle.

Pour ce faire, une analyse multicritères a été menée. Celle-ci donnait plus de points aux terrains possédant les atouts suivants :

- > Lots desservis par l'aqueduc (ou à moins de 50 m du réseau existant) ;
- > Lots desservis par l'égout (ou à moins de 50 m du réseau existant) ;
- > Lots à proximité des secteurs de commerces et de services (identifiés sur la carte de localisation des activités).

Dans le même ordre d'idées, l'analyse visait à discriminer davantage les terrains possédant certaines caractéristiques les rendant moins intéressants pour la construction résidentielle à court ou moyen terme, telles que :

- > Lots limitrophes à une route dont la limite de vitesse est de plus de 50 km/h ;
- > Lots situés dans une zone industrielle ;
- > Lots comprenant des milieux humides qui ne répondent à aucun des critères de priorisation des milieux humides dans le cadre du PRMHH ;
- > Lots situés à moins de 30 m d'un chemin de fer.

L'exercice de priorisation a permis de classer les lots à potentiel de développement de 1 à 5, la priorité 1 étant associée aux lots les plus propices pour la construction résidentielle à court terme.

Priorisation des terrains à potentiel de développement



■ Priorité 3 (332 ha sur 221 lots)
 Zone périurbaine
 Bâtiment
■ Priorité 4 (260 ha sur 107 lots)
 Limite municipale

Pour étudier les résultats obtenus à l'extérieur du secteur présenté ci-haut, contactez la MRC Avignon.

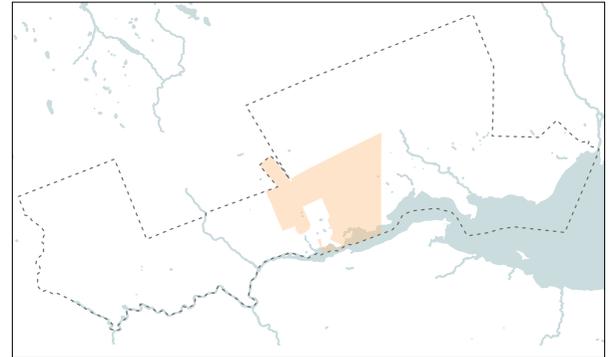
0,7 km



Caractéristiques générales

Situation dans la MRC

La municipalité de Pointe-à-la-Croix est située au centre de la MRC Avignon, sur la rive nord de la rivière Ristigouche. Le pont J.-C. Van Horne lie la municipalité à Campbellton au Nouveau-Brunswick. Le territoire de la municipalité est encadré par celui d'Escuminac et de Nouvelle à l'est ainsi que par Saint-André-de-Restigouche et Ristigouche à l'ouest. Le périmètre urbain de la municipalité est riverain de la communauté mi'gmaq de Listuguj.



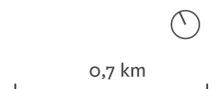
--- Limites de la MRC
--- Limites de la Municipalité

Caractérisation du territoire et des activités

Localisation des activités dans le périmètre d'urbanisation (PU)



- | | | |
|--------------------------|------------------------------|--------------------------|
| Résidentielle | Industries manufacturières | Périmètre d'urbanisation |
| Culturelle et récréative | Transports et communications | Zone périurbaine |
| Service | Immeuble non exploité | Limite municipale |
| Commerciale | Secteur de services | |



La municipalité de Pointe-à-la-Croix possède un périmètre urbain de plus de 330 ha à proximité du marais de baie au Chêne sur une plaine riveraine à la rivière Ristigouche, mythique pour la pêche au saumon. Une partie des logements, des activités commerciales et des services se regroupent au pied du pont J. C. Van Horne, comme le bureau de poste, l'école primaire, le CLSC et une épicerie. Le long du boulevard Inter-Provincial se déploie la majorité des services et des multilogements tandis que les rues résidentielles le rejoignent abritant principalement des maisons unifamiliales. Finalement, un hôtel, quelques commerces et une scierie bordent le boulevard Perron (route 132).

Pointe-à-la-Croix possède aussi trois zones périurbaines. La première longe la rive de la Ristigouche en suivant le boulevard Perron. On y retrouve quelques logements et un camping. La seconde grimpe au nord, longeant le chemin de la Petite-Rivière-du-Loup jusqu'à L'Alverne. On y retrouve des maisons, tant le long dudit chemin, qu'à L'Alverne. La troisième zone périurbaine est située de l'autre côté de Listuguj. Elle accueille quelques résidences et le Lieu historique national de la Bataille-de-la-Ristigouche.



Le pont J. C. Van Horne vers Campbellton
MRC Avignon



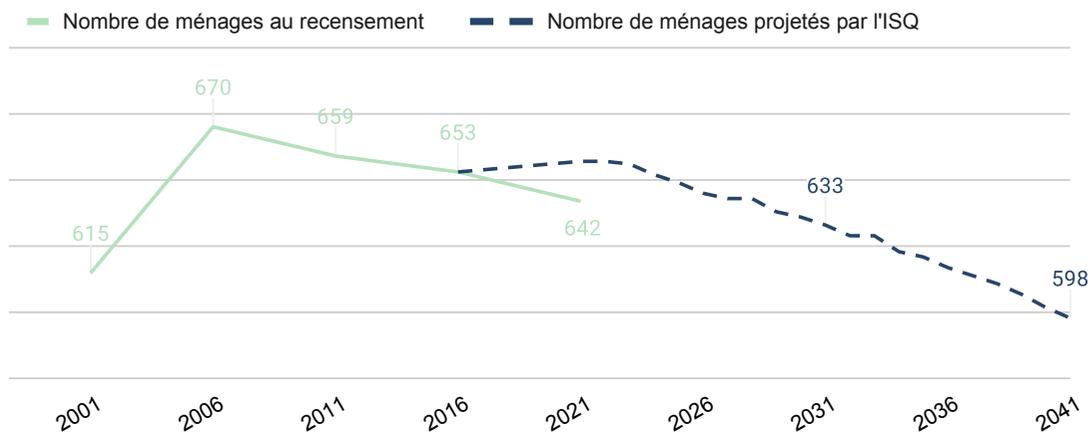
Une rue résidentielle de Pointe-à-la-Croix
MRC Avignon

Portrait socioéconomique

Portrait sociodémographique

- > La municipalité de Pointe-à-la-Croix a une population de 1344 personnes en 2021, ce qui fait d'elle la **quatrième plus grande municipalité** de la MRC (Statistique Canada, 2021).
- > L'étude des derniers recensements canadiens révèle que **le nombre de ménages est en diminution régulière depuis 2006**. Cette tendance devrait se maintenir jusqu'en 2040 selon les projections de l'Institut de la statistique du Québec (ISQ) (voir graphique ci-bas).
- > **Le revenu total médian après impôt reste dans les plus bas de la MRC** même après avoir significativement augmenté entre 2015 et 2020, passant de 21 000 \$ à 28 300 \$ (Statistique Canada, 2016 et 2021).
- > Ex æquo avec Saint-André, Pointe-à-la-Croix est **la municipalité avec la plus grande proportion de familles monoparentales** (21 %) (Statistique Canada, 2021).
- > **La proportion de personnes âgées de plus de 65 ans et plus a sensiblement augmenté entre 2016 et 2021**, passant de 20 % à 26 %. Cette proportion reste néanmoins plus faible que celle de la MRC, cette dernière ayant aussi augmenté durant la même période (Statistique Canada, 2016 et 2021).

Évolution et projection du nombre de ménages à Pointe-à-la-Croix



Statistique Canada, 1996, 2001, 2006, 2011, 2016 et 2021 ; ISQ, 2021

Portrait de l'emploi

- > Grâce au pont qui donne un accès direct à Campbellton et sa position avantageuse sur la 132, la municipalité se retrouve à un croisement stratégique offrant un potentiel intéressant. **Avec plus de 300 emplois**, Pointe-à-la-Croix est la quatrième municipalité la plus importante de la MRC. Alors que le premier secteur économique d'importance est encore l'exploitation de la matière ligneuse, les autres secteurs d'emplois sont diversifiés (alimentation, éducation, soins de santé, vente au détail, etc.).
- > Alors qu'à l'échelle de la MRC **le taux de chômage** a chuté de 18 % à 12 % entre 2016 et 2021, celui de Pointe-à-la-Croix **a légèrement augmenté** durant la même période, passant de 12 % à 14 % (Statistique Canada, 2021 et 2016).

Portrait du logement

- > En 2021, **la proportion de maisons unifamiliales isolées et le taux de propriété, respectivement 70 % et 68 %, sont tous deux dans les plus bas taux de la MRC** et sont stables depuis 2016 (Statistique Canada, 2016 et 2021).
- > La proportion des ménages consacrant **30 % ou plus de leur revenu aux frais de logement est de 10 %**, la proportion de ménages vivant dans des logements de **taille insuffisante est de 2 %** et la proportion des logements ayant besoin de **réparations majeures est de 9 %**. Ces trois variables sont plus élevées que la moyenne de la MRC (Statistique Canada, 2021).
- > À Pointe-à-la-Croix, **il s'est construit 7 nouveaux logements entre 2017 et 2023**. De son côté, le rapport sur le logement élaboré par Raymont Chabot Grant Thornton en 2021 projette un besoin de 1 à 2 nouveaux logements entre 2021 et 2024 à Pointe-à-la-Croix (Raymond Chabot Grant Thornton, 2021).

Enjeux spécifiques au logement

Les différentes études menées sur le logement dans la MRC Avignon au cours des dernières années (RCGT, 2021 ; CIRADD, 2021) ont permis de mettre en lumière plusieurs forces et défis liés au logement à l'échelle régionale.

Forces

- Demande forte et en croissance pour des logements locatifs
- Diversité dans les types de ménages à la recherche d'un logement
- Capacité de payer élevée pour certains nouveaux arrivants
- Présence d'organismes d'accueil et d'intégration

Défis

- Hausse du prix des propriétés
- Hausse des coûts de construction
- Parc immobilier vieillissant et peu diversifié
- Les nouveaux logements sont rapidement acquis par la population locale grâce au bouche-à-oreille
- Taux d'inoccupation très faible
- Peu d'intérêt de la part des promoteurs privés pour la construction de multilogements ou de logements locatifs

Plusieurs de ces enjeux régionaux se répercutent aussi à l'échelle de Pointe-à-la-Croix. À ceux-ci s'ajoutent des défis spécifiques à la situation de la municipalité, notamment :

- > Bien que le parc immobilier soit relativement diversifié par rapport au reste de la MRC, une partie de celui-ci est vieillissante et ne répond pas aux besoins de toute la population.
- > Alors que la population de Pointe-à-la-Croix est vieillissante, elle est appelée à décroître de manière générale. Cela laisse présager une transformation des besoins en logements dans les prochaines années.
- > La proximité avec Campbellton au Nouveau-Brunswick crée des enjeux particuliers en ce qui a trait à la construction de logements. De plus, cette promiscuité, ainsi que le nombre important d'emplois disponibles à Campbellton, encourage une dynamique de banlieue à Pointe-à-la-Croix.

Identification des potentiels

Une partie de la réponse à la crise du logement qui touche actuellement la MRC Avignon et les municipalités qui la composent se trouve dans une analyse fine des terrains disponibles à des fins de construction. En effet, une caractérisation des zones urbanisées de chaque municipalité permet de répondre à un double objectif : celui d'identifier des terrains à fort potentiel pour construire de nouvelles habitations et pallier la pénurie de logements et celui d'optimiser les périmètres urbains dans un contexte de crise climatique.

Ainsi, pour procéder à la consolidation des milieux de vie de chaque municipalité de la MRC Avignon, une méthodologie comprenant trois principales étapes a été élaborée :

1. Retirer de l'analyse les secteurs touchés par des **contraintes anthropiques et naturelles au développement**.
2. Identifier parmi les terrains restants les **lots à potentiel de développement** (vacants), les **lots à potentiel de redéveloppement** ainsi que **les espaces résiduels entre les bâtiments** pouvant potentiellement être construits.
3. Parmi les **lots à potentiel de développement** (vacants), identifier les lots qui sont le plus facilement constructibles à court et moyen termes en fonction de leurs **atouts et freins en termes de mise en œuvre**.

La méthodologie qui a été employée pour réaliser cet inventaire de terrains à potentiel de développement, à potentiel de redéveloppement et résiduels est détaillée dans un document annexe.

Les résultats de la méthodologie pour Pointe-à-la-Croix sont colligés aux pages suivantes.

Définitions des termes et concepts employés dans la méthodologie

Contraintes naturelles et anthropiques : secteurs où il est impossible ou très peu souhaitable de construire de nouveaux logements, tels que les zones inondables, les zones de forte pente, les plans d'eau, la zone agricole, l'emprise de lignes électriques à haute tension, etc.

Lots à potentiel de développement : lots vacants situés à l'intérieur du périmètre urbain et non soumis à une contrainte naturelle et anthropique.

Lots à potentiel de redéveloppement : lots construits situés à l'intérieur du périmètre urbain et non soumis à une contrainte naturelle et anthropique dont la superficie permettrait l'ajout d'au moins un nouveau bâtiment OU dont le bâtiment actuel est de valeur moindre que celle du terrain (p. ex. cabanon ou entrepôt). La construction sur ce type de lots pourrait nécessiter une opération cadastrale.

Espaces résiduels : totalité ou partie d'un ou de plusieurs lots qui, lorsqu'ils sont considérés comme un tout, pourraient accueillir une nouvelle construction tout en respectant les normes de lotissement des règlements municipaux (frontage minimal sur rue, taille minimale). La construction sur ce type d'espaces pourrait nécessiter une opération cadastrale.

Atouts et freins en termes de mise en œuvre : caractéristiques du secteur/lot qui favorise ou non sa construction à court ou moyen terme et son développement résidentiel (desserte par les infrastructures municipales, proximité des services, éloignement d'une zone industrielle, etc.).

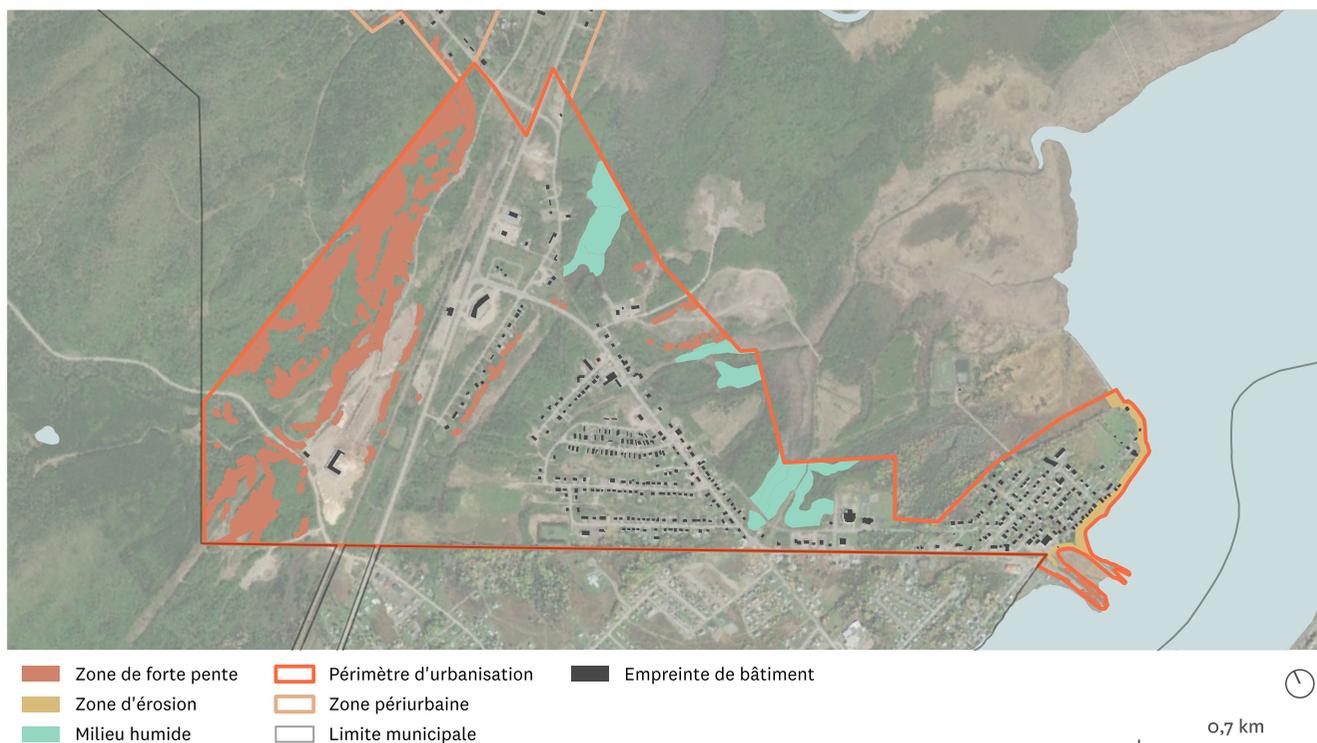
1. Retrait des secteurs de contraintes naturelles et anthropiques

L'identification des secteurs de contraintes naturelles et anthropiques à Pointe-à-la-Croix a entraîné le **retranchement de 62 ha sur les 330 ha que compte le périmètre urbain** (19 %).

De plus, il faut souligner que **sur les 1320 ha de la zone périurbaine du boulevard Perron et de L'Alverne, 227 ha se trouvent en zone de contrainte** (17 %).

Parmi ces secteurs de contraintes, on compte des zones à forte pente, des zones d'érosion et des milieux humides d'intérêt.

Secteurs de contraintes au développement (naturelles et anthropiques) dans le périmètre urbain



Pour étudier les résultats obtenus à l'extérieur du secteur présenté ci-haut, contactez la MRC Avignon.

2. Identification des terrains à potentiel de développement, de redéveloppement et des espaces résiduels

La méthodologie a permis d'identifier le potentiel de certains terrains pouvant être construits dans le périmètre urbain et la zone périurbaine de la municipalité. À Pointe-à-la-Croix, l'application de la méthodologie a permis d'identifier :

- > 515 ha sur 262 lots de terrains à potentiel de développement (vacants) – périmètre urbain et zones périurbaines ;
- > 6 ha sur 13 lots de terrains à potentiel de redéveloppement – périmètre urbain ;
- > 26 ha d'espaces résiduels – périmètre urbain.

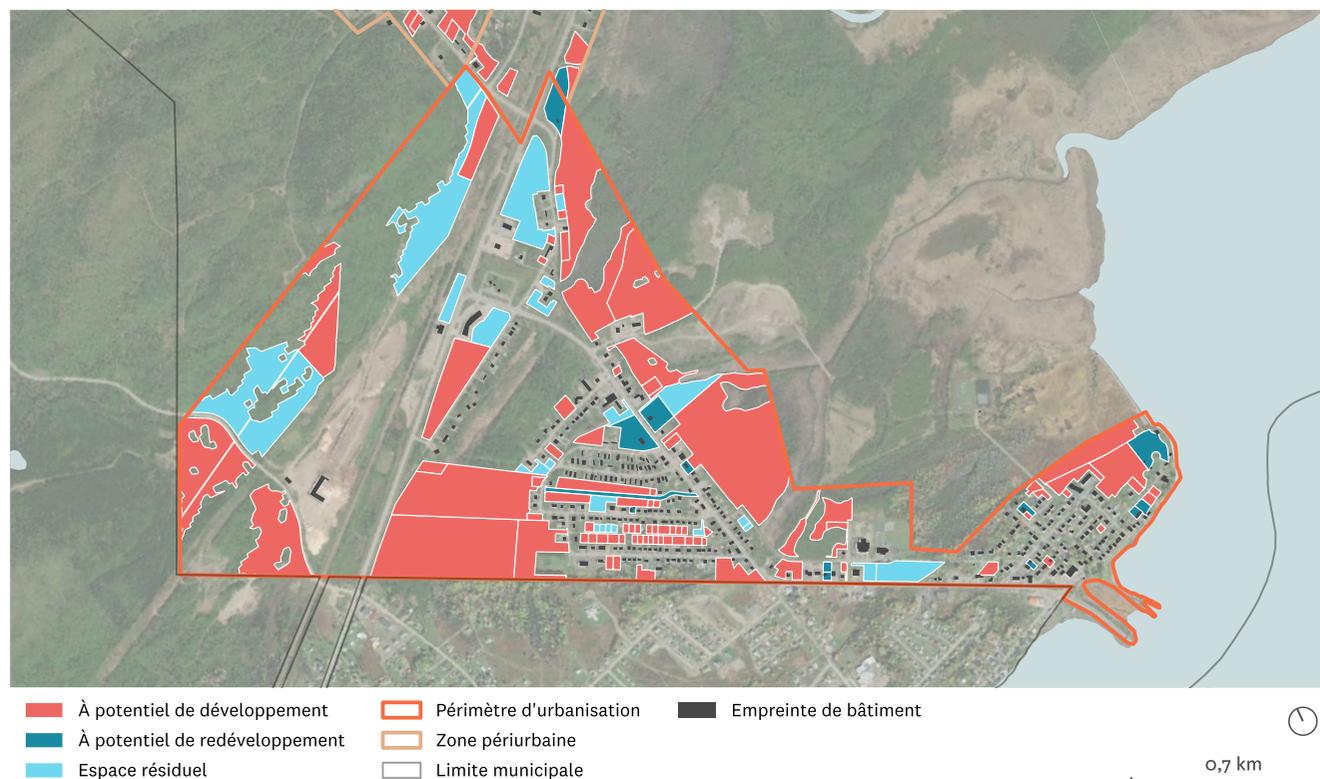
Mise en garde : Malgré une validation visuelle des terrains identifiés, il est possible, voire probable, que certains de ces terrains ne soient pas propices ou souhaitables à une construction à court ou moyen terme, et ce pour différentes raisons. Parmi ces raisons, on peut énoncer entre autres :

- > Des difficultés de mise en œuvre (p. ex. complexité de l'opération cadastrale, coûts liés à la décontamination) ;
- > Des sensibilités particulières (p. ex. le propriétaire ne souhaite pas vendre à court terme, lieu symbolique pour la communauté) ;
- > Une utilisation active et pertinente du terrain (p. ex. espace utilisé à des fins d'entreposage, stationnement de surface qu'on ne souhaite pas réaménager).

Il faut rappeler que le résultat de la méthodologie offre un **portrait du potentiel d'optimisation du périmètre urbain**. Il revient par la suite à la municipalité de choisir les stratégies de développement les plus adaptées à sa situation. À ce titre, des pistes de réflexion sont proposées à la fin du document.

Résultat de la méthodologie :

Terrains à potentiel de développement, à potentiel de redéveloppement et espaces résiduels



Pour étudier les résultats obtenus à l'extérieur du secteur présenté ci-haut, contactez la MRC Avignon.

3. Priorisation des espaces à potentiel de développement

Parmi les terrains à potentiel de développement (vacants) identifiés à l'étape précédente, ce sont certainement les lots à potentiel de développement qui sont les plus faciles à construire à court ou moyen terme, puisque ces lots sont, par définition, vacants. Ainsi, un exercice de priorisation a été effectué afin d'identifier parmi ces lots lesquels sont les plus propices et souhaitables pour la construction résidentielle.

Pour ce faire, une analyse multicritères a été menée. Celle-ci donnait plus de points aux terrains possédant les atouts suivants :

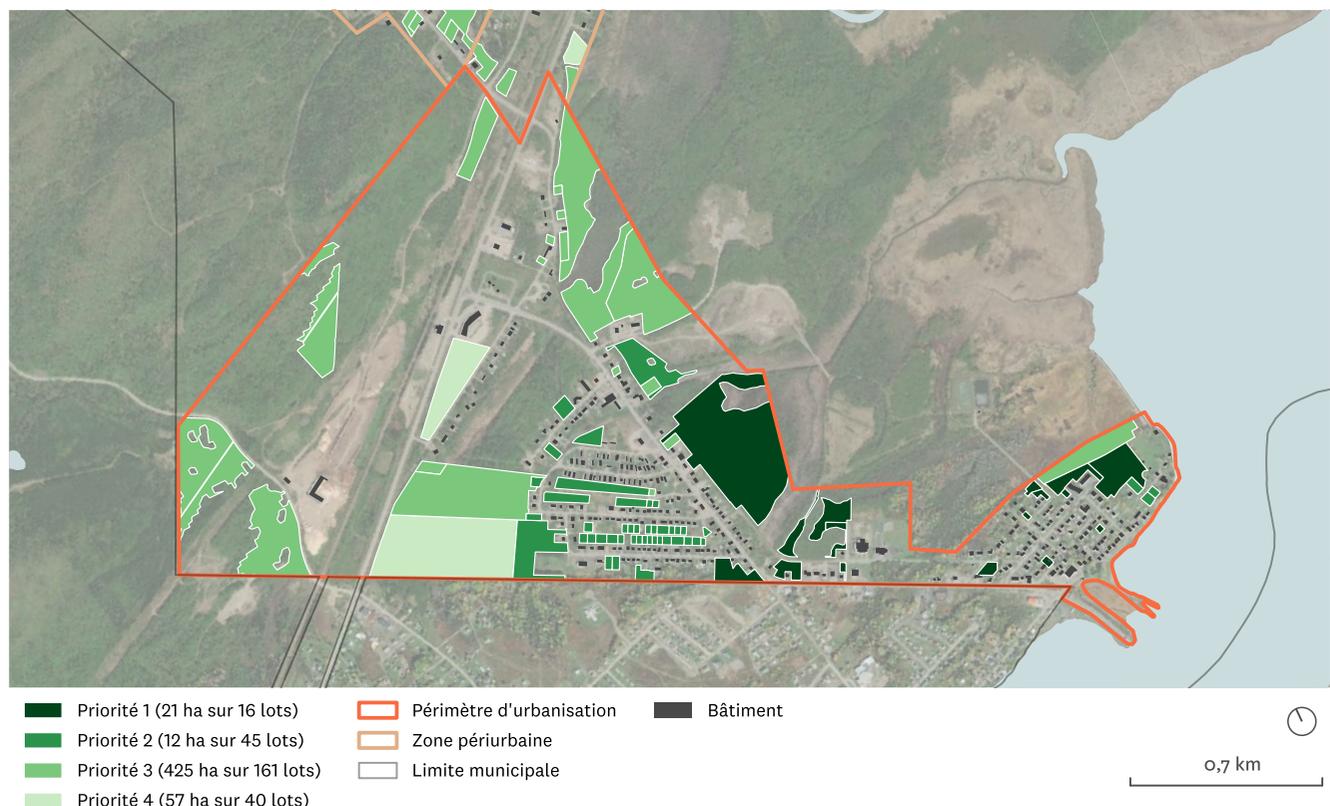
- > Lots desservis par l'aqueduc (ou à moins de 50 m du réseau existant) ;
- > Lots desservis par l'égout (ou à moins de 50 m du réseau existant) ;
- > Lots à proximité des secteurs de commerces et de services (identifiés sur la carte de localisation des activités).

Dans le même ordre d'idées, l'analyse visait à discriminer davantage les terrains possédant certaines caractéristiques les rendant moins intéressants pour la construction résidentielle à court ou moyen terme, telles que :

- > Lots limitrophes à une route dont la limite de vitesse est de plus de 50 km/h ;
- > Lots situés dans une zone industrielle ;
- > Lots comprenant des milieux humides qui ne répondent à aucun des critères de priorisation des milieux humides dans le cadre du PRMHH ;
- > Lots situés à moins de 30 m d'un chemin de fer.

L'exercice de priorisation a permis de classer les lots à potentiel de développement de 1 à 5, la priorité 1 étant associée aux lots les plus propices pour la construction résidentielle à court terme.

Priorisation des terrains à potentiel de développement

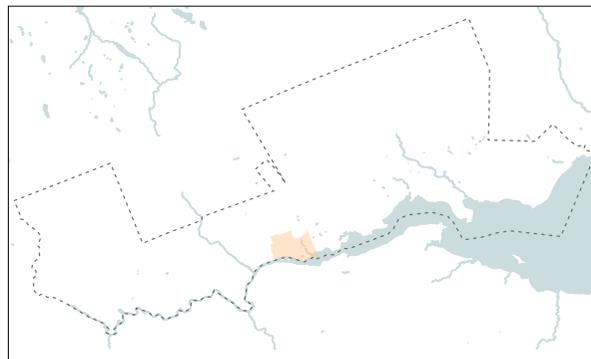


Pour étudier les résultats obtenus à l'extérieur du secteur présenté ci-haut, contactez la MRC Avignon.

Caractéristiques générales

Situation dans la MRC

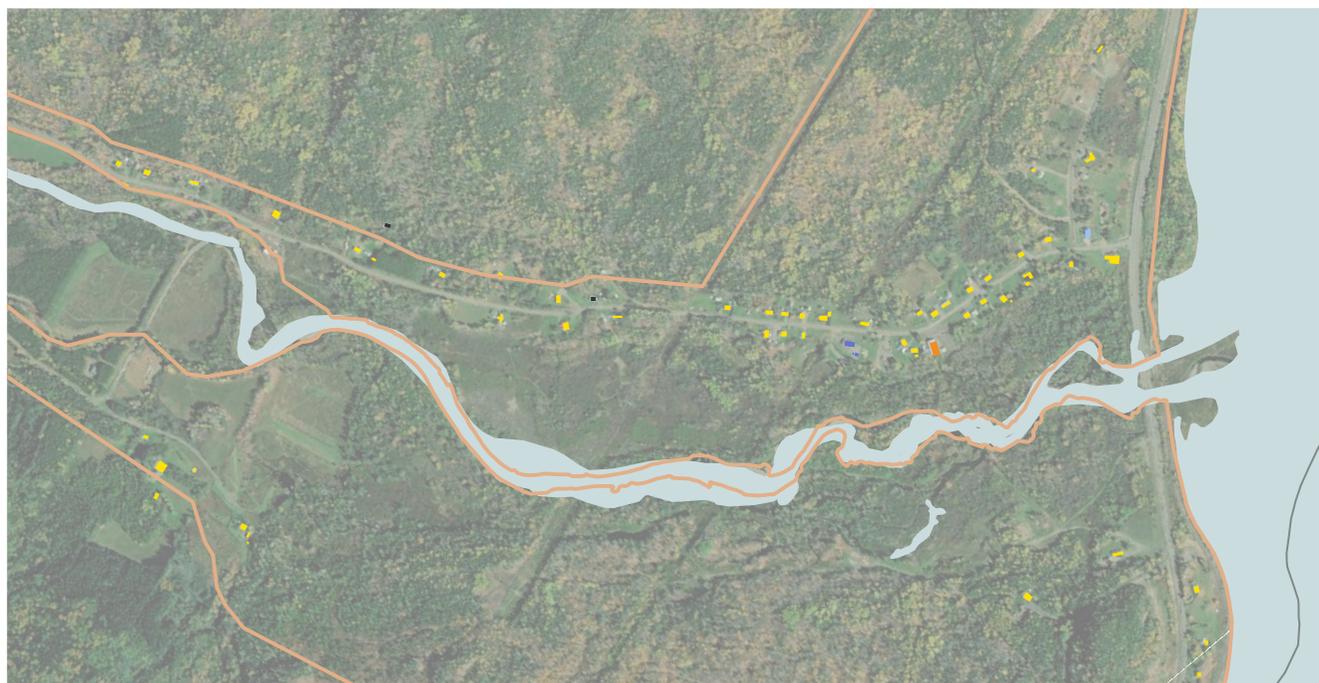
Situé à l'embouchure de la rivière Ristigouche, la municipalité de Ristigouche-Sud-Est est bordée par la communauté mi'gmaq Listuguj à l'est, Pointe-à-la-Croix au nord-est, Saint-André-de-Restigouche au nord-ouest, et Matapédia à l'ouest.



--- Limites de la MRC
— Limites de la Municipalité

Caractérisation du territoire et des activités

Localisation des activités dans la zone périurbaine



■ Résidentielle ■ Transports et communications □ Limite municipale
■ Culturelle et récréative ■ Autre bâtiment
■ Service ■ Zone périurbaine



0,4 km

En l'absence de réseau d'aqueduc et d'égout, il n'y a pas de périmètre d'urbanisation à Ristigouche. Cependant, une grande zone périurbaine de plus de 1120 ha s'étend sur toute la partie sud de la municipalité. Au sein de cette zone, les activités et les logements se regroupent en épis le long du chemin Kempt, qui débute à la 132 près de l'embouchure de la rivière Kempt et monte dans l'arrière-pays.



Une nouvelle construction à Ristigouche
MRC Avignon



La rue Principale de Ristigouche
MRC Avignon

Portrait socioéconomique

Portrait sociodémographique

- > La municipalité de Ristigouche a une population de 170 personnes en 2021. Elle est la même qu'en 2016. **Il s'agit de la troisième municipalité la moins peuplée de la MRC** (Statistique Canada, 2021). À ce titre, il faut souligner que puisque la municipalité a une population inférieure à 500, l'Institut de la statistique du Québec (ISQ) ne produit pas de prévision démographique.
- > **Le nombre de ménages de Ristigouche oscille autour de 80** et reste plutôt stable depuis 2001 (Statistique Canada, 2021).
- > Depuis 2016, **la proportion de personnes âgées de 65 ans et plus est stable** et suit la tendance de la MRC (Statistique Canada, 2016 et 2021).
- > Bien qu'elle reste sous la moyenne de la MRC, **la proportion de ménages composés d'une seule personne a augmenté en passant de 24 % à 31 %** entre 2016 et 2021 (Statistique Canada, 2016 et 2021).
- > En 2016 et en 2021, **il n'y avait aucune personne immigrante à Ristigouche** (Statistique Canada, 2016 et 2021).

Portrait de l'emploi

- > Ristigouche est **la municipalité offrant le moins d'emplois de la MRC**. En effet, aussi peu que cinq emplois, majoritairement de nature administrative, sont répertoriés sur son territoire. On présume donc que la majorité des résidents voyagent dans les municipalités voisines pour le travail.
- > **Le taux de chômage en 2021 y est supérieur à celui de l'ensemble de la MRC** (40 % contre 12,3 %) et le taux d'activité plus faible (38 % contre 54,7 %) (Statistique Canada, 2021).

Portrait du logement

- > En 2021, la quasi-totalité des 80 logements de Ristigouche sont des maisons unifamiliales détachées et **86 % des ménages sont propriétaires** de leur résidence. Or, la **proportion des ménages consacrant 30 % ou plus de leur revenu aux frais de logement est la plus élevée** (19 %) de toute la MRC (Statistique Canada, 2016 et 2021).
- > Il n'y a aucun logement de taille insuffisante ni de logement nécessitant des réparations majeures à Ristigouche (Statistique Canada, 2016 et 2021).
- > Bien que les données historiques de construction à Ristigouche ne soient pas disponibles, le rapport sur le logement élaboré par Raymont Chabot Grant Thornton en 2021 projette un **besoin de 3 à 5 nouveaux logements entre 2021 et 2024** à Ristigouche (Raymond Chabot Grant Thornton, 2021).

Enjeux spécifiques au logement

Les différentes études menées sur le logement dans la MRC Avignon au cours des dernières années (RCGT, 2021 ; CIRADD, 2021) ont permis de mettre en lumière plusieurs forces et défis liés au logement à l'échelle régionale.

Forces

- Demande forte et en croissance pour des logements locatifs
- Diversité dans les types de ménages à la recherche d'un logement
- Capacité de payer élevée pour certains nouveaux arrivants
- Présence d'organismes d'accueil et d'intégration

Défis

- Hausse du prix des propriétés
- Hausse des coûts de construction
- Parc immobilier vieillissant et peu diversifié
- Les nouveaux logements sont rapidement acquis par la population locale grâce au bouche-à-oreille
- Taux d'inoccupation très faible
- Peu d'intérêt de la part des promoteurs privés pour la construction de multilogements ou de logements locatifs

Plusieurs de ces enjeux régionaux se répercutent aussi à l'échelle de Ristigouche-Sud-Est. À ceux-ci s'ajoutent des défis spécifiques à la situation de la municipalité, notamment :

- > Alors qu'elle est parmi les municipalités les plus faiblement peuplées de la MRC avec Saint-André-de-Restigouche et L'Ascension-de-Patapédia, Ristigouche-Sud-Est a une population stable depuis les vingt dernières années. De plus, le nombre de logements occupés est stable et l'immigration est très faible. Ceci et cela dit, la pression immobilière et la demande en logements locatifs à Ristigouche-Sud-Est sont peu élevés.
- > La relative proximité avec Pointe-à-la-Croix et Matapédia ainsi que le faible nombre d'emplois sur le territoire crée une dynamique de banlieue-dortoir à Ristigouche.
- > Plusieurs secteurs des zones périurbaines sont sujets à un développement difficile en raison de leur éloignement des rues existantes.

Identification des potentiels

Une partie de la réponse à la crise du logement qui touche actuellement la MRC Avignon et les municipalités qui la composent se trouve dans une analyse fine des terrains disponibles à des fins de construction. En effet, une caractérisation des zones urbanisées de chaque municipalité permet de répondre à un double objectif : celui d'identifier des terrains à fort potentiel pour construire de nouvelles habitations et pallier la pénurie de logements et celui d'optimiser les périmètres urbains dans un contexte de crise climatique.

Ainsi, pour procéder à la consolidation des milieux de vie de chaque municipalité de la MRC Avignon, une méthodologie comprenant trois principales étapes a été élaborée :

1. Retirer de l'analyse les secteurs touchés par des **contraintes anthropiques et naturelles au développement**.
2. Identifier parmi les terrains restants les **lots à potentiel de développement** (vacants), les **lots à potentiel de redéveloppement** ainsi que **les espaces résiduels entre les bâtiments** pouvant potentiellement être construits.
3. Parmi les **lots à potentiel de développement** (vacants), identifier les lots qui sont le plus facilement constructibles à court et moyen termes en fonction de leurs **atouts et freins en termes de mise en œuvre**.

La méthodologie qui a été employée pour réaliser cet inventaire de terrains à potentiel de développement, à potentiel de redéveloppement et résiduels est détaillée dans un document annexe.

Les résultats de la méthodologie pour la municipalité de Ristigouche sont colligés aux pages suivantes.

Définitions des termes et concepts employés dans la méthodologie

Contraintes naturelles et anthropiques : secteurs où il est impossible ou très peu souhaitable de construire de nouveaux logements, tels que les zones inondables, les zones de forte pente, les plans d'eau, la zone agricole, l'emprise de lignes électriques à haute tension, etc.

Lots à potentiel de développement : lots vacants situés à l'intérieur du périmètre urbain et non soumis à une contrainte naturelle et anthropique.

Lots à potentiel de redéveloppement : lots construits situés à l'intérieur du périmètre urbain et non soumis à une contrainte naturelle et anthropique dont la superficie permettrait l'ajout d'au moins un nouveau bâtiment OU dont le bâtiment actuel est de valeur moindre que celle du terrain (p. ex. cabanon ou entrepôt). La construction sur ce type de lots pourrait nécessiter une opération cadastrale.

Espaces résiduels : totalité ou partie d'un ou de plusieurs lots qui, lorsqu'ils sont considérés comme un tout, pourraient accueillir une nouvelle construction tout en respectant les normes de lotissement des règlements municipaux (frontage minimal sur rue, taille minimale). La construction sur ce type d'espaces pourrait nécessiter une opération cadastrale.

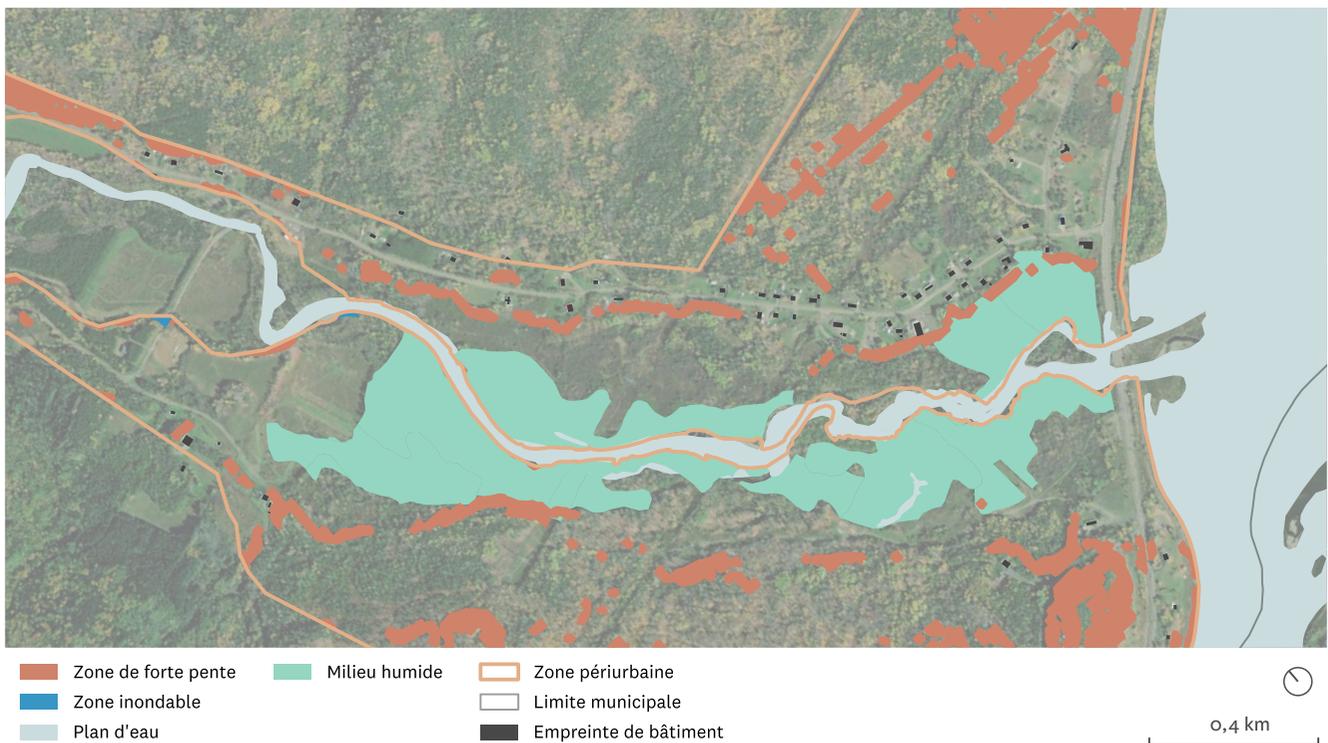
Atouts et freins en termes de mise en œuvre : caractéristiques du secteur/lot qui favorise ou non sa construction à court ou moyen terme et son développement résidentiel (desserte par les infrastructures municipales, proximité des services, éloignement d'une zone industrielle, etc.).

1. Retrait des secteurs de contraintes naturelles et anthropiques

L'identification des secteurs de contraintes naturelles et anthropiques à Ristigouche-Sud-Est a entraîné le **retranchement de 453 ha sur les 1 123 ha que compte la zone périurbaine** (40 %).

Parmi ces secteurs de contraintes, on compte des zones inondables (grand courant), des zones à forte pente, des zones d'érosion et des milieux humides d'intérêt.

Secteurs de contraintes au développement (naturelles et anthropiques) dans la zone périurbaine



Pour étudier les résultats obtenus à l'extérieur du secteur présenté ci-haut, contactez la MRC Avignon.

2. Identification des terrains à potentiel de développement, de redéveloppement et des espaces résiduels

La méthodologie a permis d'identifier le potentiel de certains terrains pouvant être construits dans la zone périurbaine de la municipalité. À Ristigouche, l'application de la méthodologie a permis d'identifier :

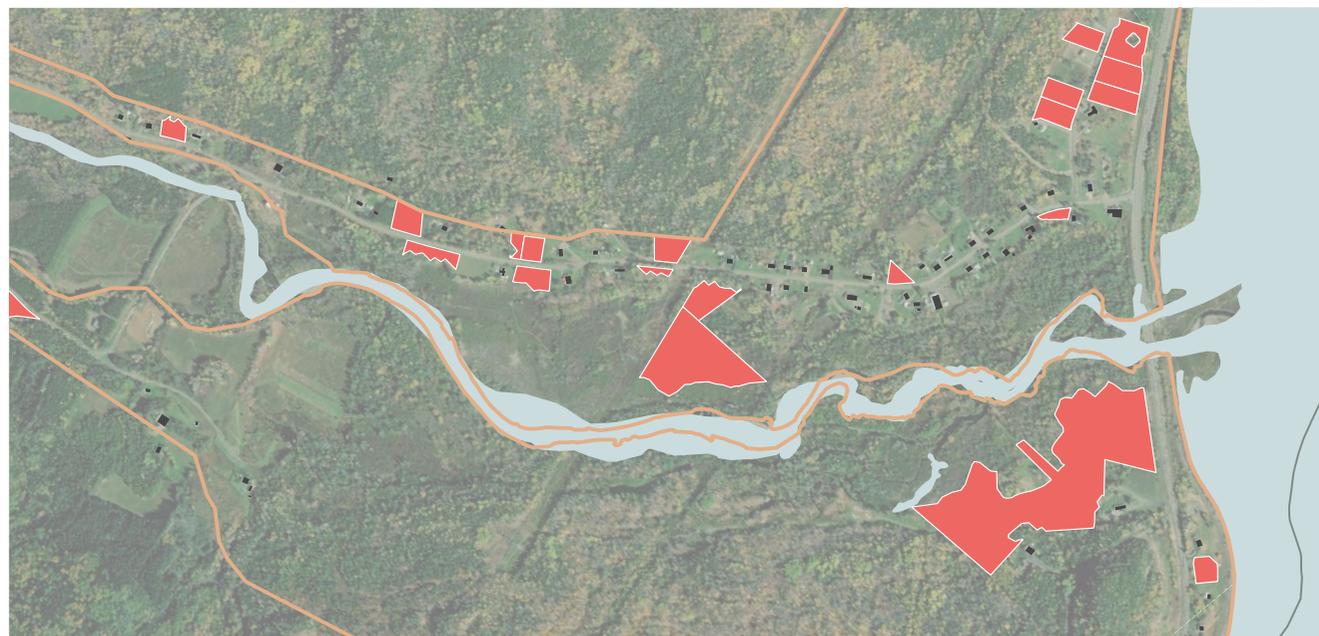
- > 113 ha sur 59 lots de terrains à potentiel de développement (vacants) – zones périurbaines.

Mise en garde : Malgré une validation visuelle des terrains identifiés, il est possible, voire probable, que certains de ces terrains ne soient pas propices ou souhaitables à une construction à court ou moyen terme, et ce pour différentes raisons. Parmi ces raisons, on peut énoncer entre autres :

- > Des difficultés de mise en œuvre (p. ex. complexité de l'opération cadastrale, coûts liés à la décontamination) ;
- > Des sensibilités particulières (p. ex. le propriétaire ne souhaite pas vendre à court terme, lieu symbolique pour la communauté) ;
- > Une utilisation active et pertinente du terrain (p. ex. espace utilisé à des fins d'entreposage, stationnement de surface qu'on ne souhaite pas réaménager).

Il faut rappeler que le résultat de la méthodologie offre un **portrait du potentiel d'optimisation de la zone périurbaine**. Il revient par la suite à la municipalité de choisir les stratégies de développement les plus adaptées à sa situation. À ce titre, des pistes de réflexion sont proposées à la fin du document.

Résultat de la méthodologie :
Terrains à potentiel de développement



■ À potentiel de développement □ Limite municipale ■ Empreinte de bâtiment
■ Zone périurbaine



0,4 km

Pour étudier les résultats obtenus à l'extérieur du secteur présenté ci-haut, contactez la MRC Avignon.

3. Priorisation des espaces à potentiel de développement

Parmi les terrains à potentiel de développement (vacants) identifiés à l'étape précédente, ce sont certainement les lots à potentiel de développement qui sont les plus faciles à construire à court ou moyen terme, puisque ces lots sont, par définition, vacants. Ainsi, un exercice de priorisation a été effectué afin d'identifier parmi ces lots lesquels sont les plus propices et souhaitables pour la construction résidentielle.

Pour ce faire, une analyse multicritères a été menée. Celle-ci donnait plus de points aux terrains possédant les atouts suivants :

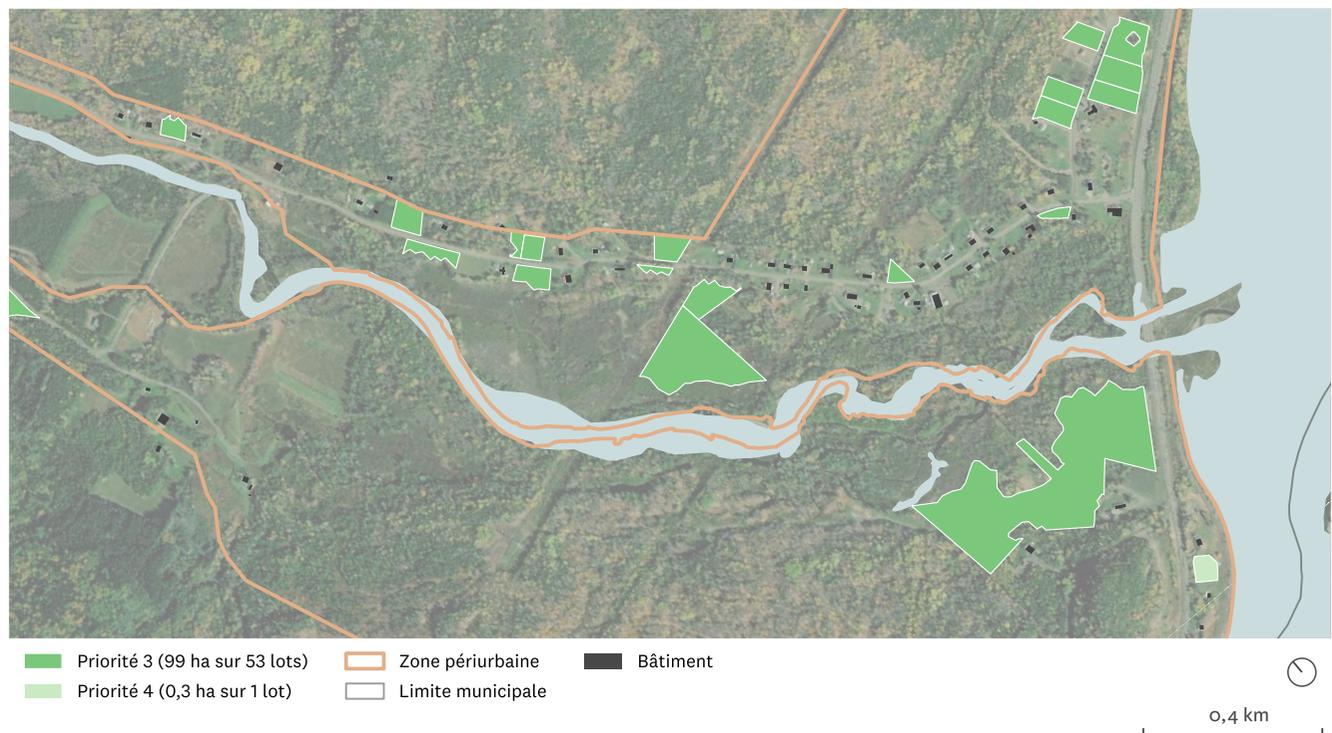
- > Lots desservis par l'aqueduc (ou à moins de 50 m du réseau existant) ;
- > Lots desservis par l'égout (ou à moins de 50 m du réseau existant) ;
- > Lots à proximité des secteurs de commerces et de services (identifiés sur la carte de localisation des activités).

Dans le même ordre d'idées, l'analyse visait à discriminer davantage les terrains possédant certaines caractéristiques les rendant moins intéressants pour la construction résidentielle à court ou moyen terme, telles que :

- > Lots limitrophes à une route dont la limite de vitesse est de plus de 50 km/h ;
- > Lots situés dans une zone industrielle ;
- > Lots comprenant des milieux humides qui ne répondent à aucun des critères de priorisation des milieux humides dans le cadre du PRMHH ;
- > Lots situés à moins de 30 m d'un chemin de fer.

L'exercice de priorisation a permis de classer les lots à potentiel de développement de 1 à 5, la priorité 1 étant associée aux lots les plus propices pour la construction résidentielle à court terme.

Priorisation des terrains à potentiel de développement

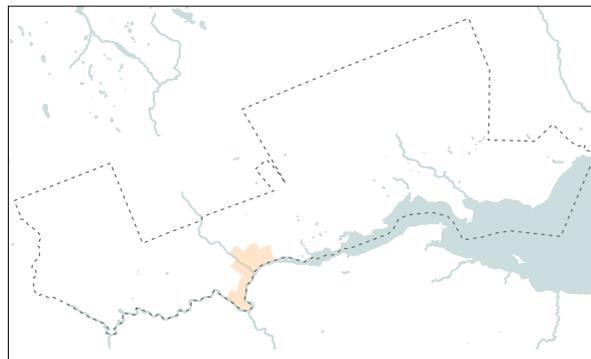


Pour étudier les résultats obtenus à l'extérieur du secteur présenté ci-haut, contactez la MRC Avignon.

Caractéristiques générales

Situation dans la MRC

Située au confluent des rivières Matapédia et Ristigouche, la municipalité de Matapédia est bordée des municipalités de Saint-Alexis-de-Matapédia, de Saint-André-de-Restigouche et de Ristigouche-Sud-Est. Matapédia regroupe les commerces et services principaux du secteur Matapédia-et-les-Plateaux. Il s'agit également de la dernière gare passager encore desservie de la MRC. Historiquement, Matapédia est un lieu de villégiature important, notamment pour la pêche au saumon.



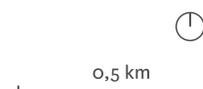
--- Limites de la MRC
 --- Limites de la Municipalité

Caractérisation du territoire et des activités

Localisation des activités dans le périmètre d'urbanisation (PU)



- | | | |
|--|--|---|
| ■ Résidentielle | ■ Transports et communications | □ Périmètre d'urbanisation |
| ■ Culturelle et récréative | ■ Immeuble non exploité | □ Zone périurbaine |
| ■ Service | ■ Autre bâtiment | □ Limite municipale |
| ■ Commerciale | □ Secteur de services | |



Le périmètre d'urbanisation de la municipalité se retrouve de part et d'autre de la rivière Matapédia.

Sur la rive ouest, juste au pied du mont de ski Le Petit Chamonix, le périmètre urbain accueille la majorité des logements et quelques services. Au cœur de ce secteur se trouvent l'église Saint-Laurent, un cimetière, un centre d'action bénévole, des garages municipaux, une épicerie et une caisse populaire.

Sur la rive est se concentre la majorité des activités non résidentielles en plus de quelques multilogements. Longeant le boulevard Perron (route 132), on retrouve plusieurs services et institutions comme l'hôtel de ville, l'école polyvalente des Deux-Rivières, le CLSC, le bureau de poste, un point de service de la SAAQ. On y retrouve également quelques commerces de vente au détail et d'hébergement et une gare ferroviaire faisant aussi office d'espace d'exposition et d'évènements culturels.

La municipalité possède quatre zones périurbaines. Deux d'entre elles longent les rives de la rivière Matapédia, et les autres longent la rive nord de la rivière Ristigouche. Chacune de ces zones s'étire en suivant l'axe du boulevard Perron, du chemin Haley et du chemin Riverside.



Cœur villageois de Matapédia
MRC Avignon



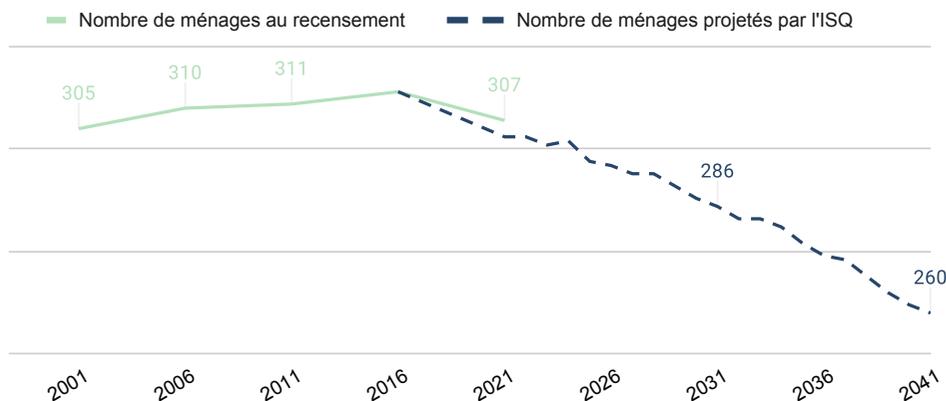
Cœur villageois de Matapédia
MRC Avignon

Portrait socioéconomique

Portrait sociodémographique

- > La municipalité de Matapédia a une population de 566 en 2021, une diminution de 13 % par rapport à 2016. Cette tendance devrait se poursuivre selon l'Institut de la statistique du Québec, qui prévoit que le nombre de ménages à Matapédia diminuera durant les 20 prochaines années (voir graphique à la page suivante) (Statistique Canada, 2021 ; ISQ, 2021).
- > La **proportion de personnes âgées de 65 ans et plus a considérablement augmenté** entre 2016 et 2021, passant de 29 % à 37 % (Statistique Canada, 2021).
- > À Matapédia, **46 % des ménages sont composés d'une seule personne (contre 36 % pour l'ensemble de la MRC). Cette proportion était de 40 % en 2016.** En outre, 19 % des familles de recensement sont monoparentales (Statistique Canada, 2016 et 2021).

Évolution et projection du nombre de ménages à Matapédia



Statistique Canada 2001, 2006, 2011, 2016 et 2021 ; ISQ, 2021

Portrait de l'emploi

- > **La municipalité de Matapédia compte près de 300 emplois.** Les deux plus grands employeurs de la municipalité sont le club de pêche au saumon et l'école primaire-secondaire. Ensemble, ils représentent le tiers des emplois de la municipalité. Le reste est distribué de manière diversifiée dans de nombreux secteurs ne comptant pas plus de vingt employé.es, notamment en services de soins de santé, en transport, en hébergement, en récréotourisme et en alimentation.
- > Le taux de chômage en 2021 y est supérieur à celui de l'ensemble de la MRC (16 % contre 12,3 %) et le taux d'activité plus faible (50,5 % contre 54,7 %) (Statistique Canada, 2021).

Portrait du logement

- > Bien que les données historiques de construction à Matapédia ne soient pas disponibles, le rapport sur le logement élaboré par Raymond Chabot Grant Thornton en 2021 projette un besoin de 4 à 8 nouveaux logements entre 2021 et 2024 à Matapédia (Raymond Chabot Grant Thornton, 2021).
- > Environ **65 % des résidents de Matapédia sont propriétaires** de leur résidence en 2021, ce qui en fait l'une des municipalités avec **le taux de propriété le plus faible de la MRC** (Statistique Canada, 2016 et 2021).
- > Bien que la proportion des ménages consacrant 30 % ou plus de leur revenu aux frais de logement soit passée de 19 % à 11 % entre 2016 et 2021, **Matapédia est une des municipalités de la MRC où les ménages dépensent le plus pour leur logement.** De plus, le taux de propriété (65 %) et la proportion de maisons de type unifamilial détaché (67 %) sont parmi les plus faibles de la MRC (Statistique Canada, 2021).
- > Bien qu'aucun ménage ne vive dans un logement de taille insuffisante, **11 % des logements ont besoin de réparations majeures**, soit un taux plus élevé que la moyenne de la MRC. De plus, **cette proportion a doublé entre les deux derniers recensements** (Statistique Canada, 2021).

Enjeux spécifiques au logement

Les différentes études menées sur le logement dans la MRC Avignon au cours des dernières années (RCGT, 2021 ; CIRADD, 2021) ont permis de mettre en lumière plusieurs forces et défis liés au logement à l'échelle régionale.

Forces

- Demande forte et en croissance pour des logements locatifs
- Diversité dans les types de ménages à la recherche d'un logement
- Capacité de payer élevée pour certains nouveaux arrivants
- Présence d'organismes d'accueil et d'intégration

Défis

- Hausse du prix des propriétés
- Hausse des coûts de construction
- Parc immobilier vieillissant et peu diversifié
- Les nouveaux logements sont rapidement acquis par la population locale grâce au bouche-à-oreille
- Taux d'inoccupation très faible
- Peu d'intérêt de la part des promoteurs privés pour la construction de multilogements ou de logements locatifs

Plusieurs de ces enjeux régionaux se répercutent aussi à l'échelle de Matapédia. À ceux-ci s'ajoutent des défis spécifiques à la situation de la municipalité, notamment :

- > La proportion de zones de contraintes (notamment les zones à fortes pentes et inondables) dans le périmètre urbain et dans les zones périurbaines est considérable, ce qui complique la construction de nouvelles résidences.
- > Les maisons unifamiliales, souvent capables d'accueillir des ménages nombreux, constituent la quasi-totalité des logements disponibles au détriment des logements locatifs plus petits.
- > Le parc immobilier vieillissant, d'une telle désuétude que certains logements deviennent inutilisables, limite la venue de nouveaux arrivants.

Identification des potentiels

Une partie de la réponse à la crise du logement qui touche actuellement la MRC Avignon et les municipalités qui la composent se trouve dans une analyse fine des terrains disponibles à des fins de construction. En effet, une caractérisation des zones urbanisées de chaque municipalité permet de répondre à un double objectif : celui d'identifier des terrains à fort potentiel pour construire de nouvelles habitations et pallier la pénurie de logements et celui d'optimiser les périmètres urbains dans un contexte de crise climatique.

Ainsi, pour procéder à la consolidation des milieux de vie de chaque municipalité de la MRC Avignon, une méthodologie comprenant trois principales étapes a été élaborée :

1. Retirer de l'analyse les secteurs touchés par des **contraintes anthropiques et naturelles au développement**.
2. Identifier parmi les terrains restants les **lots à potentiel de développement** (vacants), les **lots à potentiel de redéveloppement** ainsi que **les espaces résiduels entre les bâtiments** pouvant potentiellement être construits.
3. Parmi les **lots à potentiel de développement** (vacants), identifier les lots qui sont le plus facilement constructibles à court et moyen termes en fonction de leurs **atouts et freins en termes de mise en œuvre**.

La méthodologie qui a été employée pour réaliser cet inventaire de terrains à potentiel de développement, à potentiel de redéveloppement et résiduels est détaillée dans un document annexe.

Les résultats de la méthodologie pour la municipalité de Matapédia sont colligés aux pages suivantes.

Définitions des termes et concepts employés dans la méthodologie

Contraintes naturelles et anthropiques : secteurs où il est impossible ou très peu souhaitable de construire de nouveaux logements, tels que les zones inondables, les zones de forte pente, les plans d'eau, la zone agricole, l'emprise de lignes électriques à haute tension, etc.

Lots à potentiel de développement : lots vacants situés à l'intérieur du périmètre urbain et non soumis à une contrainte naturelle et anthropique.

Lots à potentiel de redéveloppement : lots construits situés à l'intérieur du périmètre urbain et non soumis à une contrainte naturelle et anthropique dont la superficie permettrait l'ajout d'au moins un nouveau bâtiment OU dont le bâtiment actuel est de valeur moindre que celle du terrain (p. ex. cabanon ou entrepôt). La construction sur ce type de lots pourrait nécessiter une opération cadastrale.

Espaces résiduels : totalité ou partie d'un ou de plusieurs lots qui, lorsqu'ils sont considérés comme un tout, pourraient accueillir une nouvelle construction tout en respectant les normes de lotissement des règlements municipaux (frontage minimal sur rue, taille minimale). La construction sur ce type d'espaces pourrait nécessiter une opération cadastrale.

Atouts et freins en termes de mise en œuvre : caractéristiques du secteur/lot qui favorise ou non sa construction à court ou moyen terme et son développement résidentiel (desserte par les infrastructures municipales, proximité des services, éloignement d'une zone industrielle, etc.).

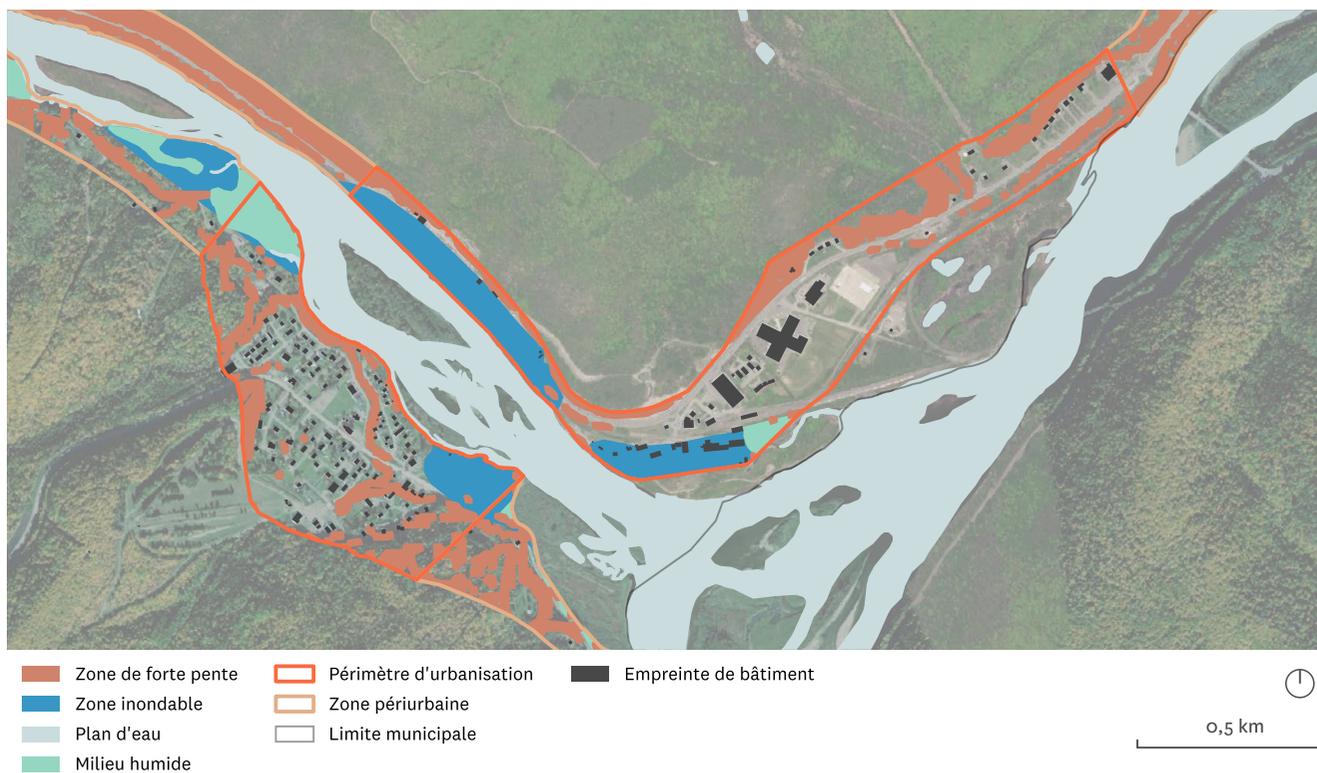
1. Retrait des secteurs de contraintes naturelles et anthropiques

L'identification des secteurs de contraintes naturelles et anthropiques à Matapédia a entraîné le **retranchement de 36 ha sur les 93 ha que compte le périmètre urbain** (39 %).

De plus, il faut souligner que sur **les 511 ha des zones périurbaines, 270 ha se trouvent en zone de contrainte** (53 %).

Parmi ces secteurs de contraintes, on compte des zones inondables (grand courant), des zones à forte pente, des zones d'érosion et des milieux humides d'intérêt.

Secteurs de contraintes au développement (naturelles et anthropiques) dans le périmètre urbain



Pour étudier les résultats obtenus à l'extérieur du secteur présenté ci-haut, contactez la MRC Avignon.

2. Identification des terrains à potentiel de développement, de redéveloppement et des espaces résiduels

La méthodologie a permis d'identifier le potentiel de certains terrains pouvant être construits dans le périmètre urbain. À Matapédia, l'application de la méthodologie a permis d'identifier :

- > 30 ha sur 60 lots de terrains à potentiel de développement (vacants) – périmètre urbain et zones périurbaines ;
- > 5 ha sur 4 lots de terrains à potentiel de redéveloppement – périmètre urbain ;
- > 5 ha d'espaces résiduels – périmètre urbain.

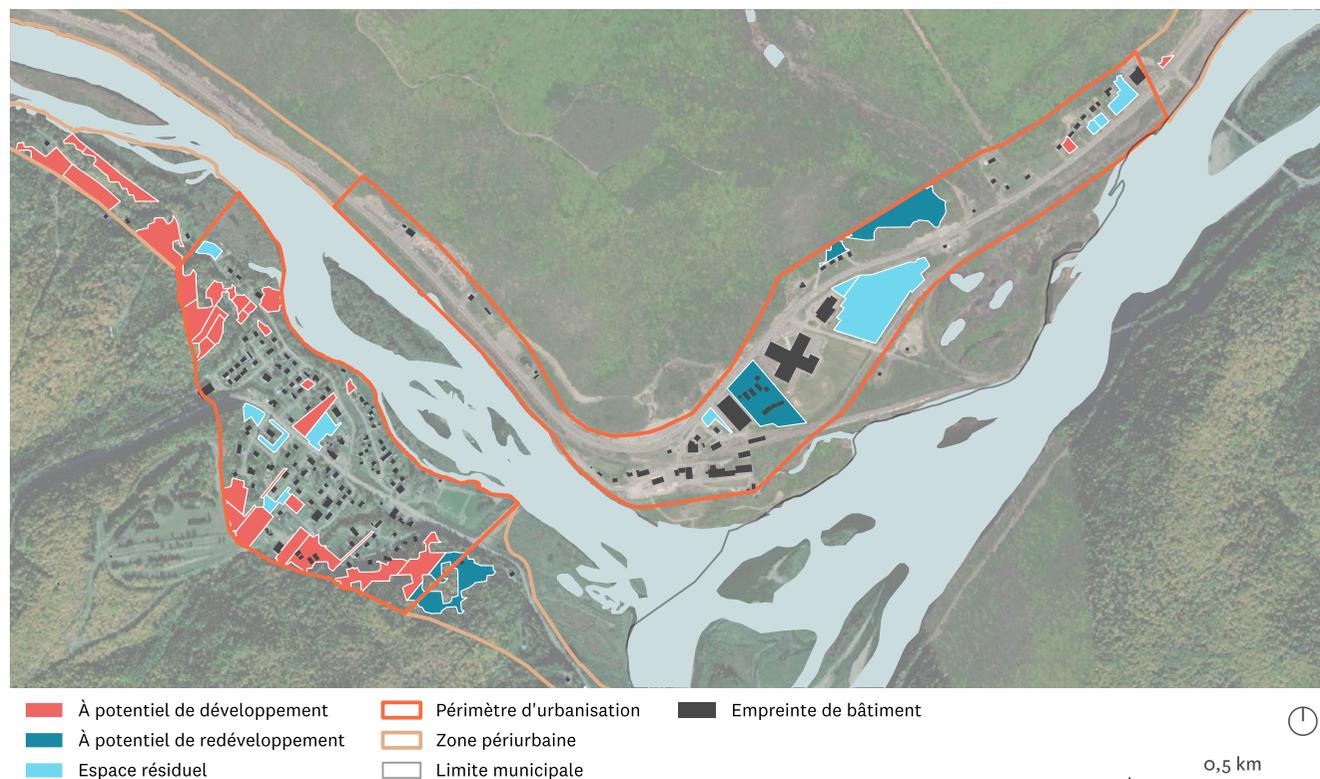
Mise en garde : Malgré une validation visuelle des terrains identifiés, il est possible, voire probable, que certains de ces terrains ne soient pas propices ou souhaitables à une construction à court ou moyen terme, et ce pour différentes raisons. Parmi ces raisons, on peut énoncer entre autres :

- > Des difficultés de mise en œuvre (p. ex. complexité de l'opération cadastrale, coûts liés à la décontamination) ;
- > Des sensibilités particulières (p. ex. le propriétaire ne souhaite pas vendre à court terme, lieu symbolique pour la communauté) ;
- > Une utilisation active et pertinente du terrain (p. ex. espace utilisé à des fins d'entreposage, stationnement de surface qu'on ne souhaite pas réaménager).

Il faut rappeler que le résultat de la méthodologie offre un **portrait du potentiel d'optimisation du périmètre urbain**. Il revient par la suite à la municipalité de choisir les stratégies de développement les plus adaptées à sa situation. À ce titre, des pistes de réflexion sont proposées à la fin du document.

Résultat de la méthodologie :

Terrains à potentiel de développement, à potentiel de redéveloppement et espaces résiduels



Pour étudier les résultats obtenus à l'extérieur du secteur présenté ci-haut, contactez la MRC Avignon.

3. Priorisation des espaces à potentiel de développement

Parmi les terrains à potentiel de développement (vacants) identifiés à l'étape précédente, ce sont certainement les lots à potentiel de développement qui sont les plus faciles à construire à court ou moyen terme, puisque ces lots sont, par définition, vacants. Ainsi, un exercice de priorisation a été effectué afin d'identifier parmi ces lots lesquels sont les plus propices et souhaitables pour la construction résidentielle.

Pour ce faire, une analyse multicritères a été menée. Celle-ci donnait plus de points aux terrains possédant les atouts suivants :

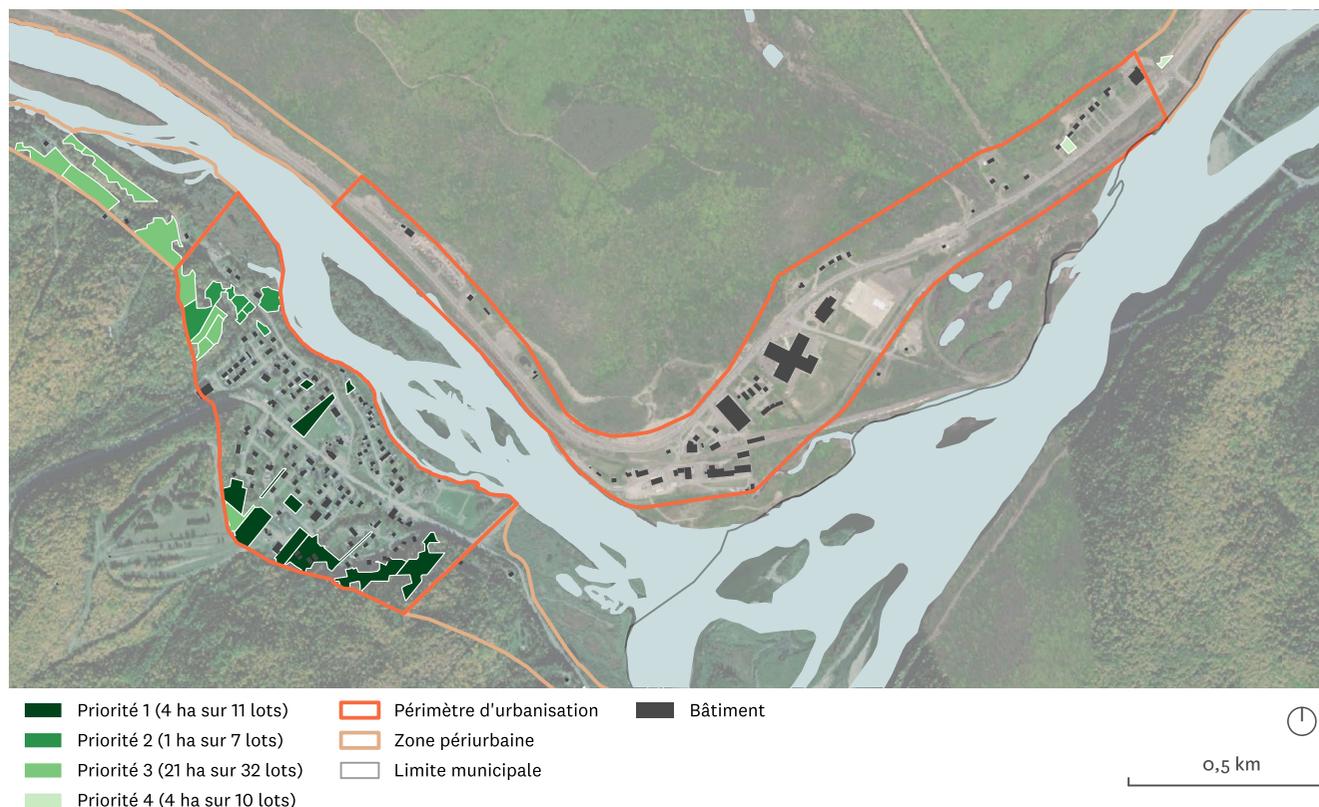
- > Lots desservis par l'aqueduc (ou à moins de 50 m du réseau existant) ;
- > Lots desservis par l'égout (ou à moins de 50 m du réseau existant) ;
- > Lots à proximité des secteurs de commerces et de services (identifiés sur la carte de localisation des activités).

Dans le même ordre d'idées, l'analyse visait à discriminer davantage les terrains possédant certaines caractéristiques les rendant moins intéressants pour la construction résidentielle à court ou moyen terme, telles que :

- > Lots limitrophes à une route dont la limite de vitesse est de plus de 50 km/h ;
- > Lots situés dans une zone industrielle ;
- > Lots comprenant des milieux humides qui ne répondent à aucun des critères de priorisation des milieux humides dans le cadre du PRMHH ;
- > Lots situés à moins de 30 m d'un chemin de fer.

L'exercice de priorisation a permis de classer les lots à potentiel de développement de 1 à 5, la priorité 1 étant associée aux lots les plus propices pour la construction résidentielle à court terme.

Priorisation des terrains à potentiel de développement

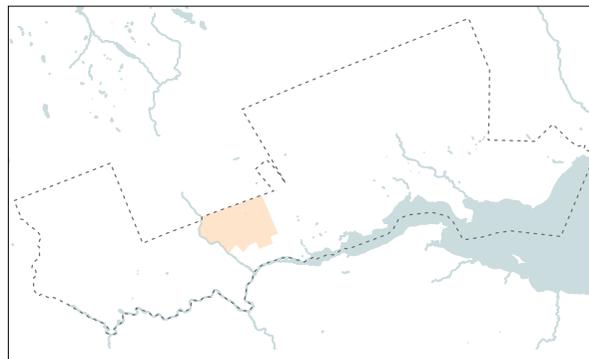


Pour étudier les résultats obtenus à l'extérieur du secteur présenté ci-haut, contactez la MRC Avignon.

Caractéristiques générales

Situation dans la MRC

La municipalité de Saint-André-de-Restigouche est située dans le secteur est des plateaux de la MRC Avignon, dans son arrière-pays. Elle est bordée à l'est par Pointe-à-la-Croix, au sud par Matapédia et à l'ouest par rivière Matapédia. À plus de 310 mètres d'élévation, il s'agit de la municipalité la plus haute en altitude de la MRC.



--- Limites de la MRC
--- Limites de la Municipalité

Caractérisation du territoire et des activités

Localisation des activités dans le périmètre d'urbanisation (PU)



■ Résidentielle	■ Immeuble non exploité	■ Périmètre d'urbanisation
■ Culturelle et récréative	■ Production/extraction de ress. nat	■ Limite municipale
■ Service	■ Autre bâtiment	■ Secteur de services
■ Commerciale		

0,4 km

Centré sur l'église Saint-André-de-Restigouche, le périmètre urbain de la municipalité longe la route Principale jusqu'à l'intersection avec la route Saint-Victor/du 4e -Rang. Ce périmètre de 52 hectares accueille des logements, principalement des maisons unifamiliales isolées, un parc de jeux et une bibliothèque. Encore aujourd'hui, l'activité principale de la municipalité est l'agriculture, mais on y trouve aussi un peu de foresterie.

La municipalité possède également trois zones périurbaines. La première, d'un peu plus de six hectares, est située à un kilomètre au nord-ouest du périmètre d'urbanisation. La seconde longe la rivière Matapédia et le boulevard Perron sur plus de 12 km et couvre 216 ha. La dernière zone périurbaine, au sud-ouest du périmètre d'urbanisation, fait un peu plus de 8 ha.



L'église dombellotiste de Saint-André-de-Restigouche
MRC Avignon



La route Principale à Saint-André-de-Restigouche
MRC Avignon

Portrait socioéconomique

Portrait sociodémographique

- > La municipalité de Saint-André-de-Restigouche a une population de 154 en 2021, **une diminution de 4 % par rapport à 2016** (Statistique Canada, 2016 et 2021). Il s'agit de la seconde municipalité la moins peuplée de la MRC, juste après L'Ascension-de-Patapédia. D'autre part, puisque la municipalité a une population inférieure à 500, l'Institut de la statistique du Québec (ISQ) ne produit pas de prévision démographique.
- > Stable depuis 2016, **la proportion de personnes âgées de plus de 65 ans (22 %) est parmi les plus faibles** de toutes les municipalités de la MRC (Statistique Canada, 2016 et 2021).
- > Également stable depuis 2016, **35 % des ménages sont composé d'une seule personne** en 2021 à Saint-André-de-Restigouche (Statistique Canada, 2016 et 2021).
- > Bien qu'elle ait diminué de manière significative dans les dernières années, passant de 30 % en 2016 à 22 % en 2021, **la proportion de familles monoparentales reste la plus élevée** de la MRC (Statistique Canada, 2016 et 2021).
- > En 2021, **la proportion de familles composées de couples sans enfants est de 33 %**, soit la valeur la plus basse de toutes les municipalités de la MRC (Statistique Canada, 2021).

Portrait de l'emploi

- > On dénombre à Saint-André-de-Restigouche une douzaine d'emplois, dont la moitié est en agriculture.
- > Le taux de chômage en 2021 est largement supérieur à celui de l'ensemble de la MRC (23,1 % contre 12,3 %) et le taux d'activité légèrement plus faible (52,0 % contre 54,7 %) (Statistique Canada, 2021).

Portrait du logement

- > Bien que les données historiques de construction à Saint-André ne soient pas disponibles, le rapport sur le logement élaboré par Raymond Chabot Grant Thornton en 2021 projette un besoin de **1 à 2 nouveaux logements entre 2021 et 2024** à Saint-André (Raymond Chabot Grant Thornton, 2021).
- > Alors que le taux de propriété et la proportion de maisons unifamiliales isolées frôlent le 100 %, aucun ménage de Saint-André-de-Restigouche consacre 30 % ou plus de son revenu aux frais de logement, aucun ménage a un logement de taille insuffisante et aucun ménage a un logement ayant besoin de réparations majeures (Statistique Canada, 2021).

Enjeux spécifiques au logement

Les différentes études menées sur le logement dans la MRC Avignon au cours des dernières années (RCGT, 2021 ; CIRADD, 2021) ont permis de mettre en lumière plusieurs forces et défis liés au logement à l'échelle régionale.

Forces

- Demande forte et en croissance pour des logements locatifs
- Diversité dans les types de ménages à la recherche d'un logement
- Capacité de payer élevée pour certains nouveaux arrivants
- Présence d'organismes d'accueil et d'intégration

Défis

- Hausse du prix des propriétés
- Hausse des coûts de construction
- Parc immobilier vieillissant et peu diversifié
- Les nouveaux logements sont rapidement acquis par la population locale grâce au bouche-à-oreille
- Taux d'inoccupation très faible
- Peu d'intérêt de la part des promoteurs privés pour la construction de multilogements ou de logements locatifs

Plusieurs de ces enjeux régionaux se répercutent aussi à l'échelle de Saint-André-de-Restigouche. À ceux-ci s'ajoutent des défis spécifiques à la situation de la municipalité, notamment :

- > De par sa très faible population, la situation de Saint-André-de-Restigouche, à l'instar de L'Ascension-de-Patapédia, est très différente de celle des autres municipalités de la MRC. En effet, la population y étant en constante diminution depuis les 20 dernières années (Statistique Canada, 2001, 2006, 2011, 2016 et 2021), la pression immobilière est extrêmement faible.
- > De surcroît, alors que le nombre de logements privés total est passé de 95 à 92 entre 2016 et 2021, le nombre de logements privés occupés est passé de 81 à 72 lors de la même période. On peut en déduire que le taux d'inoccupation est en augmentation.
- > Les maisons unifamiliales, souvent capables d'accueillir des ménages nombreux, constituent la quasi-totalité des logements disponibles au détriment des logements locatifs plus petits.
- > Le parc immobilier vieillissant, d'une telle désuétude que certains logements deviennent inutilisables, limite la venue de nouveaux arrivants.

Identification des potentiels

Une partie de la réponse à la crise du logement qui touche actuellement la MRC Avignon et les municipalités qui la composent se trouve dans une analyse fine des terrains disponibles à des fins de construction. En effet, une caractérisation des zones urbanisées de chaque municipalité permet de répondre à un double objectif : celui d'identifier des terrains à fort potentiel pour construire de nouvelles habitations et pallier la pénurie de logements et celui d'optimiser les périmètres urbains dans un contexte de crise climatique.

Ainsi, pour procéder à la consolidation des milieux de vie de chaque municipalité de la MRC Avignon, une méthodologie comprenant trois principales étapes a été élaborée :

1. Retirer de l'analyse les secteurs touchés par des **contraintes anthropiques et naturelles au développement**.
2. Identifier parmi les terrains restants les **lots à potentiel de développement** (vacants), les **lots à potentiel de redéveloppement** ainsi que **les espaces résiduels entre les bâtiments** pouvant potentiellement être construits.
3. Parmi les **lots à potentiel de développement** (vacants), identifier les lots qui sont le plus facilement constructibles à court et moyen termes en fonction de leurs **atouts et freins en termes de mise en œuvre**.

La méthodologie qui a été employée pour réaliser cet inventaire de terrains à potentiel de développement, à potentiel de redéveloppement et résiduels est détaillée dans un document annexe.

Les résultats de la méthodologie pour la municipalité de Saint-André sont colligés aux pages suivantes.

Définitions des termes et concepts employés dans la méthodologie

Contraintes naturelles et anthropiques : secteurs où il est impossible ou très peu souhaitable de construire de nouveaux logements, tels que les zones inondables, les zones de forte pente, les plans d'eau, la zone agricole, l'emprise de lignes électriques à haute tension, etc.

Lots à potentiel de développement : lots vacants situés à l'intérieur du périmètre urbain et non soumis à une contrainte naturelle et anthropique.

Lots à potentiel de redéveloppement : lots construits situés à l'intérieur du périmètre urbain et non soumis à une contrainte naturelle et anthropique dont la superficie permettrait l'ajout d'au moins un nouveau bâtiment OU dont le bâtiment actuel est de valeur moindre que celle du terrain (p. ex. cabanon ou entrepôt). La construction sur ce type de lots pourrait nécessiter une opération cadastrale.

Espaces résiduels : totalité ou partie d'un ou de plusieurs lots qui, lorsqu'ils sont considérés comme un tout, pourraient accueillir une nouvelle construction tout en respectant les normes de lotissement des règlements municipaux (frontage minimal sur rue, taille minimale). La construction sur ce type d'espaces pourrait nécessiter une opération cadastrale.

Atouts et freins en termes de mise en œuvre : caractéristiques du secteur/lot qui favorise ou non sa construction à court ou moyen terme et son développement résidentiel (desserte par les infrastructures municipales, proximité des services, éloignement d'une zone industrielle, etc.).

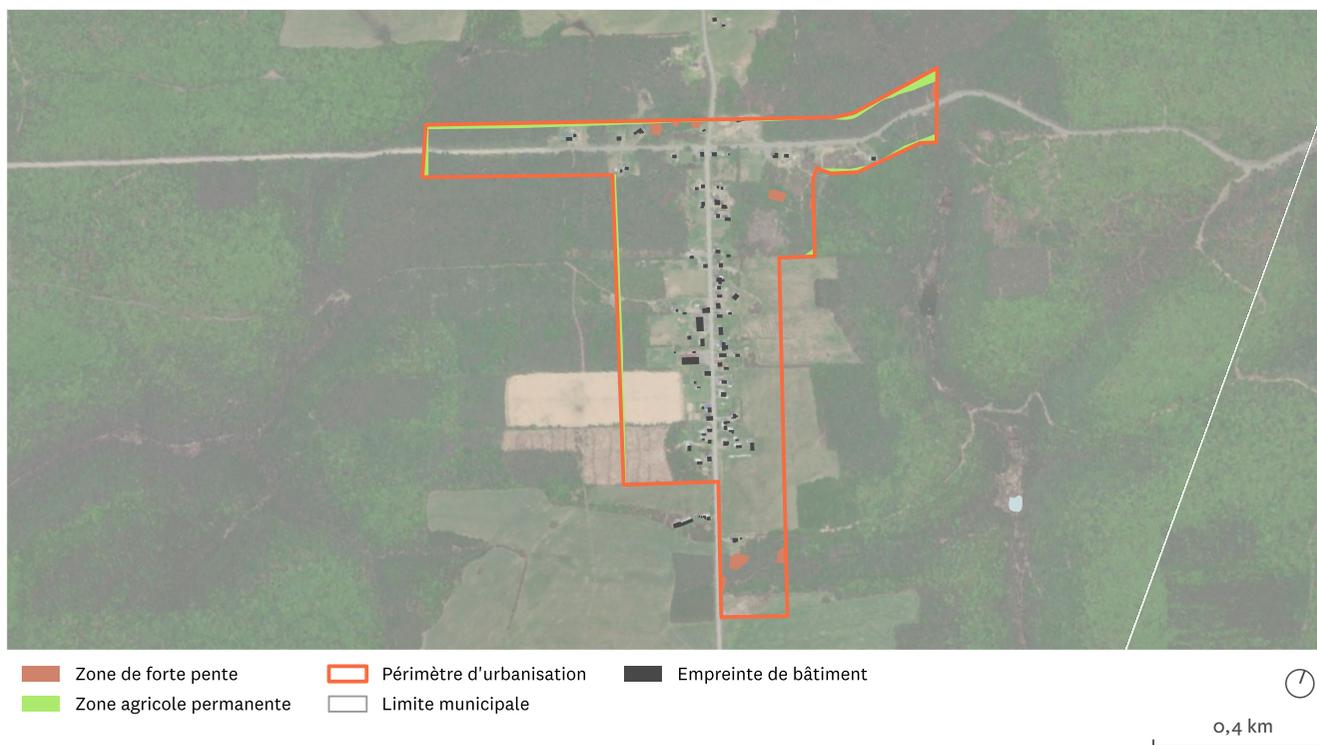
1. Retrait des secteurs de contraintes naturelles et anthropiques

L'identification des secteurs de contraintes naturelles et anthropiques à Saint-André-de-Restigouche a entraîné le **retranchement de 3 ha sur les 52 ha que compte le périmètre urbain** (6 %).

De plus, il faut souligner que sur les **231 ha de la zone périurbaine, 104 ha se trouvent en zone de contrainte** (45 %).

Parmi ces secteurs de contraintes, des zones à forte pente et des zones d'érosion.

Secteurs de contraintes au développement (naturelles et anthropiques) dans le périmètre urbain



Pour étudier les résultats obtenus à l'extérieur du secteur présenté ci-haut, contactez la MRC Avignon.

2. Identification des terrains à potentiel de développement, de redéveloppement et des espaces résiduels

La méthodologie a permis d'identifier le potentiel de certains terrains pouvant être construits dans la zone périurbaine de la municipalité. À Saint-André-de-Restigouche, l'application de la méthodologie a permis d'identifier :

- > 52 ha sur 31 lots de terrains à potentiel de développement (vacants) – périmètre urbain et zones périurbaines ;
- > 20 ha sur 17 lots de terrains à potentiel de redéveloppement – périmètre urbain ;
- > 1 ha d'espaces résiduels – périmètre urbain.

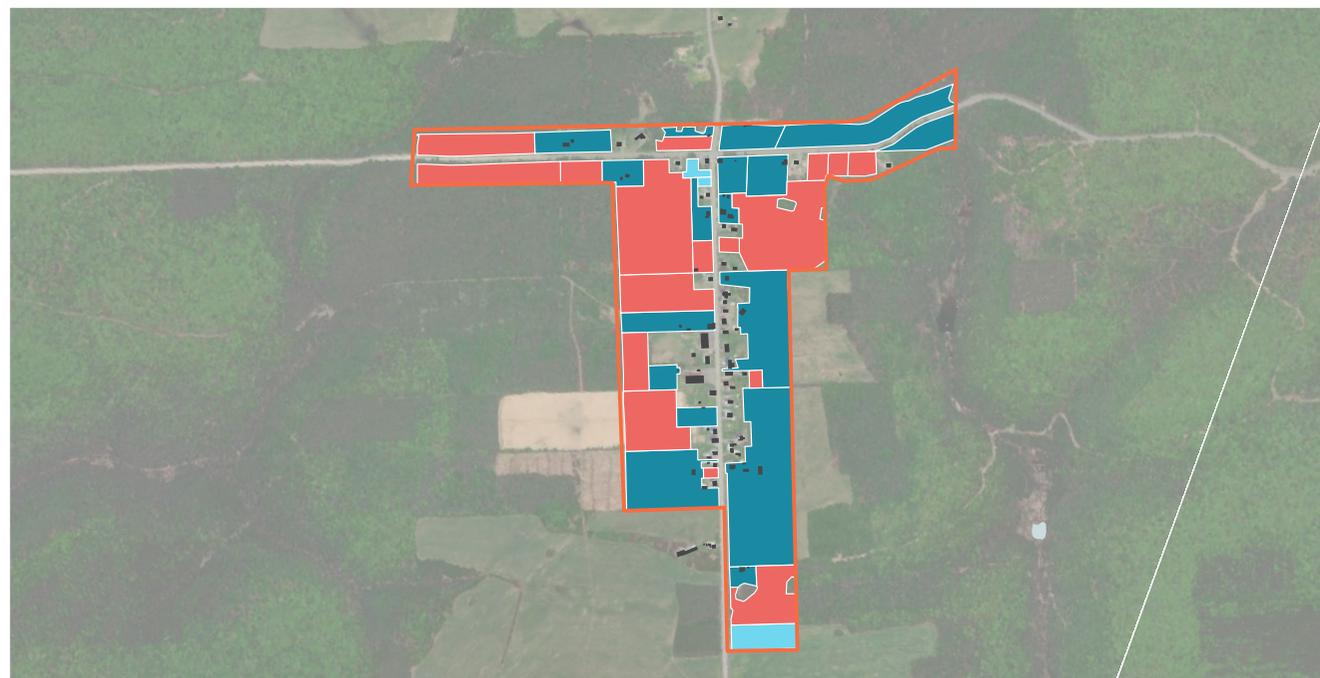
Mise en garde : Malgré une validation visuelle des terrains identifiés, il est possible, voire probable, que certains de ces terrains ne soient pas propices ou souhaitables à une construction à court ou moyen terme, et ce pour différentes raisons. Parmi ces raisons, on peut énoncer entre autres :

- > Des difficultés de mise en œuvre (p. ex. complexité de l'opération cadastrale, coûts liés à la décontamination) ;
- > Des sensibilités particulières (p. ex. le propriétaire ne souhaite pas vendre à court terme, lieu symbolique pour la communauté) ;
- > Une utilisation active et pertinente du terrain (p. ex. espace utilisé à des fins d'entreposage, stationnement de surface qu'on ne souhaite pas réaménager).

Il faut rappeler que le résultat de la méthodologie offre un **portrait du potentiel d'optimisation du périmètre urbain**. Il revient par la suite à la municipalité de choisir les stratégies de développement les plus adaptées à sa situation. À ce titre, des pistes de réflexion sont proposées à la fin du document.

Résultat de la méthodologie :

Terrains à potentiel de développement, à potentiel de redéveloppement et espaces résiduels



- | | | |
|--------------------------------|--------------------------|-----------------------|
| À potentiel de développement | Périmètre d'urbanisation | Empreinte de bâtiment |
| À potentiel de redéveloppement | Limite municipale | |
| Espace résiduel | | |



0,4 km

Pour étudier les résultats obtenus à l'extérieur du secteur présenté ci-haut, contactez la MRC Avignon.

3. Priorisation des espaces à potentiel de développement

Parmi les terrains à potentiel de développement (vacants) identifiés à l'étape précédente, ce sont certainement les lots à potentiel de développement qui sont les plus faciles à construire à court ou moyen terme, puisque ces lots sont, par définition, vacants. Ainsi, un exercice de priorisation a été effectué afin d'identifier parmi ces lots lesquels sont les plus propices et souhaitables pour la construction résidentielle.

Pour ce faire, une analyse multicritères a été menée. Celle-ci donnait plus de points aux terrains possédant les atouts suivants :

- > Lots desservis par l'aqueduc (ou à moins de 50 m du réseau existant) ;
- > Lots desservis par l'égout (ou à moins de 50 m du réseau existant) ;
- > Lots à proximité des secteurs de commerces et de services (identifiés sur la carte de localisation des activités).

Dans le même ordre d'idées, l'analyse visait à discriminer davantage les terrains possédant certaines caractéristiques les rendant moins intéressants pour la construction résidentielle à court ou moyen terme, telles que :

- > Lots limitrophes à une route dont la limite de vitesse est de plus de 50 km/h ;
- > Lots situés dans une zone industrielle ;
- > Lots comprenant des milieux humides qui ne répondent à aucun des critères de priorisation des milieux humides dans le cadre du PRMHH ;
- > Lots situés à moins de 30 m d'un chemin de fer.

L'exercice de priorisation a permis de classer les lots à potentiel de développement de 1 à 5, la priorité 1 étant associée aux lots les plus propices pour la construction résidentielle à court terme.

Priorisation des terrains à potentiel de développement



■ Priorité 3 (23 ha sur 22 lots) ■ Périmètre d'urbanisation ■ Bâtiment
□ Limite municipale



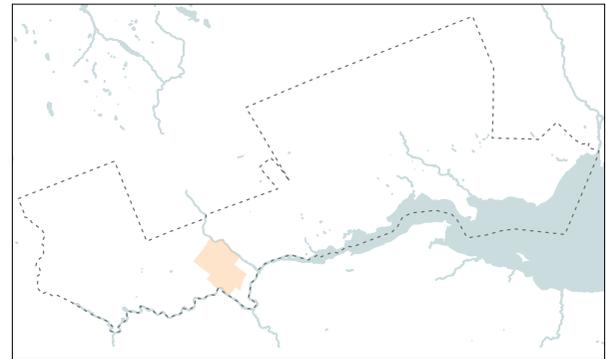
0,4 km

Pour étudier les résultats obtenus à l'extérieur du secteur présenté ci-haut, contactez la MRC Avignon.

Caractéristiques générales

Situation dans la MRC

La municipalité de Saint-Alexis-de-Matapédia dans le secteur ouest de la MRC Avignon, au cœur des Plateaux. Elle est bordée à l'est par la rivière Matapédia, qui la sépare de Saint-André-de-Restigouche. À l'ouest, elle est ceinturée par la municipalité de Saint-François-d'Assise et au sud par une courte section de la rivière Ristigouche qui la sépare du Nouveau-Brunswick.



--- Limites de la MRC
■ Limites de la Municipalité

Caractérisation du territoire et des activités

Localisation des activités dans le périmètre d'urbanisation (PU)



- | | | |
|------------------------------|--------------------------------------|----------------------------|
| ■ Résidentielle | ■ Transports et communications | ■ Secteur de services |
| ■ Culturelle et récréative | ■ Immeuble non exploité | ■ Périmètre d'urbanisation |
| ■ Service | ■ Production/extraction de ress. nat | ■ Limite municipale |
| ■ Industries manufacturières | ■ Autre bâtiment | |



0,7 km

La municipalité de Saint-Alexis-de-Matapédia est caractérisée par un territoire montagneux marqué par la présence d'un couvert forestier important. Le cœur de la municipalité est toutefois plutôt vallonneux et occupé par des activités agricoles, héritage de l'époque de la colonisation des plateaux.

Le périmètre d'urbanisation (PU) de Saint-Alexis se trouve au croisement de la rue Principale et de la rue Rustico. Il s'agit de l'endroit où sont concentrées les principales activités de la municipalité, telles que le dépanneur, l'aréna, l'église, les bureaux municipaux et quelques bureaux d'entreprises locales.

Le territoire de la municipalité comporte aussi une zone périurbaine englobant une partie du chemin du Moulin et d'une partie du rang Saint-Benoît. Cette zone comporte cependant d'importantes zones de fortes de pentes.



Cœur villageois de Saint-Alexis-de-Matapédia
MRC Avignon



Belvédère Horizon de rêve surplombant la rivière Ristigouche.
MRC Avignon

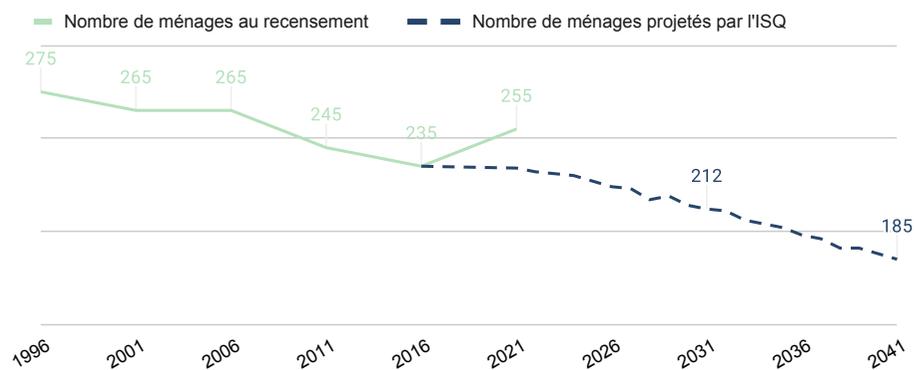
Portrait socioéconomique

Portrait sociodémographique

- > La municipalité de Saint-Alexis a une **population de 519 personnes en 2021**. Elle accueille environ **4 % de la population totale de la MRC** (Statistique Canada, 2021).
- > De 1996 à 2016, le nombre de ménages de Saint-Alexis était en constante diminution. Or, **le nombre de ménages a légèrement augmenté en 2021**. Malgré cela, l'ISQ projette une lente et régulière diminution du nombre de ménages dans les 20 prochaines années (voir graphique ci-bas).
- > La **proportion de personnes âgées de plus de 65 ans à Saint-Alexis est parmi les plus élevées de la MRC** en 2021 (36,6 % à Saint-Alexis contre 29,4 % dans l'ensemble de la MRC). En outre, **la proportion de ménages composés d'une seule personne est passée de 35 % à 38 %** entre 2016 et 2021 (Statistique Canada, 2016 et 2021).
- > Les **couples sans enfants sont plus nombreux**, en proportion, à Saint-Alexis (60 %) que dans l'ensemble de la MRC en 2021 (54 %).

- > Le **revenu total médian des individus compte parmi les plus faibles** de la MRC Avignon (28 000 \$, contre une moyenne de 32 800 \$ pour l'ensemble de la MRC (Statistique Canada, 2021).
- > Entre les deux derniers recensements (2016 et 2021), on remarque une **diminution marquée de la proportion des ménages consacrant 30 % ou plus de leur revenu aux frais de logement** (11 % en 2016 contre 6 % en 2021). Ces ménages sont aussi proportionnellement moins nombreux que dans l'ensemble de la MRC (8 % en 2021) (Statistique Canada, 2021).

Évolution et projection du nombre de ménages à Saint-Alexis-de-Matapédia



Statistique Canada 1996, 2001, 2006, 2011, 2016 et 2021 ; ISQ, 2021

Portrait de l'emploi

- > Saint-Alexis accueille 88 emplois. Les principaux secteurs d'emploi sont les soins pour personnes âgées et en formation professionnelle (MRC Avignon, 2023).
- > Le taux de chômage en 2021 y est supérieur à celui de l'ensemble de la MRC (26,7 % contre 12,3 %). Cette situation est attribuable à la saisonnalité de plusieurs emplois de la localité (Statistique Canada, 2021).

Portrait du logement

- > Bien que les données historiques de construction à Saint-Alexis ne soient pas disponibles, le rapport sur le logement élaboré par Raymond Chabot Grant Thornton en 2021 projette un besoin de 3 à 5 nouveaux logements entre 2021 et 2024 à Saint-Alexis (Raymond Chabot Grant Thornton, 2021).
- > 86 % du parc de logements occupés existant de Saint-Alexis-de-Matapédia est composé de maisons unifamiliales détachées (Statistique Canada, 2021).
- > Environ **86 % des ménages de Saint-Alexis sont propriétaires** de leur résidence en 2021, ce qui en fait l'une des municipalités avec le taux de propriété le plus élevé de la MRC (Statistique Canada, 2016 et 2021).
- > En 2021, **5,9 % des logements ont besoin de réparations majeures**, une diminution marquée par rapport à 2016 où ce taux atteignait 12 % (Statistique Canada, 2016 et 2021).

Enjeux spécifiques au logement

Les différentes études menées sur le logement dans la MRC Avignon au cours des dernières années (RCGT, 2021 ; CIRADD, 2021) ont permis de mettre en lumière plusieurs forces et défis liés au logement **à l'échelle régionale**.

Forces

- Demande forte et en croissance pour des logements locatifs
- Diversité dans les types de ménages à la recherche d'un logement
- Capacité de payer élevée pour certains nouveaux arrivants
- Présence d'organismes d'accueil et d'intégration

Défis

- Hausse du prix des propriétés
- Hausse des coûts de construction
- Parc immobilier vieillissant et peu diversifié
- Les nouveaux logements sont rapidement acquis par la population locale grâce au bouche-à-oreille
- Taux d'inoccupation très faible
- Peu d'intérêt de la part des promoteurs privés pour la construction de multilogements ou de logements locatifs

Plusieurs de ces enjeux régionaux se répercutent aussi à l'échelle de Saint-Alexis-de-Matapédia. À ceux-ci s'ajoutent des défis spécifiques à la situation de la municipalité, notamment :

- > Les résidants vieillissants qui souhaiteraient demeurer dans la municipalité peuvent avoir du mal à se trouver un logement de plus petite taille et nécessitant moins d'entretien.
- > Les faibles valeurs immobilières contribuent au ralentissement des nouvelles constructions.
- > Les maisons unifamiliales, souvent capables d'accueillir des ménages nombreux, constituent la quasi-totalité des logements disponibles au détriment des logements locatifs plus petits.
- > Le parc immobilier vieillissant, d'une telle désuétude que certains logements deviennent inutilisables, limite la venue de nouveaux arrivants.

Identification des potentiels

Une partie de la réponse à la crise du logement qui touche actuellement la MRC Avignon et les municipalités qui la composent se trouve dans une analyse fine des terrains disponibles à des fins de construction. En effet, une caractérisation des zones urbanisées de chaque municipalité permet de répondre à un double objectif : celui d'identifier des terrains à fort potentiel pour construire de nouvelles habitations et pallier la pénurie de logements et celui d'optimiser les périmètres urbains dans un contexte de crise climatique.

Ainsi, pour procéder à la consolidation des milieux de vie de chaque municipalité de la MRC Avignon, une méthodologie comprenant trois principales étapes a été élaborée :

1. Retirer de l'analyse les secteurs touchés par des **contraintes anthropiques et naturelles au développement**.
2. Identifier parmi les terrains restants les **lots à potentiel de développement** (vacants), les **lots à potentiel de redéveloppement** ainsi que **les espaces résiduels entre les bâtiments** pouvant potentiellement être construits.
3. Parmi les **lots à potentiel de développement** (vacants), identifier les lots qui sont le plus facilement constructibles à court et moyen termes en fonction de leurs **atouts et freins en termes de mise en œuvre**.

La méthodologie qui a été employée pour réaliser cet inventaire de terrains à potentiel de développement, à potentiel de redéveloppement et résiduels est détaillée dans un document annexe.

Les résultats de la méthodologie pour la municipalité de Saint-Alexis sont colligés aux pages suivantes.

Définitions des termes et concepts employés dans la méthodologie

Contraintes naturelles et anthropiques : secteurs où il est impossible ou très peu souhaitable de construire de nouveaux logements, tels que les zones inondables, les zones de forte pente, les plans d'eau, la zone agricole, l'emprise de lignes électriques à haute tension, etc.

Lots à potentiel de développement : lots vacants situés à l'intérieur du périmètre urbain et non soumis à une contrainte naturelle et anthropique.

Lots à potentiel de redéveloppement : lots construits situés à l'intérieur du périmètre urbain et non soumis à une contrainte naturelle et anthropique dont la superficie permettrait l'ajout d'au moins un nouveau bâtiment OU dont le bâtiment actuel est de valeur moindre que celle du terrain (p. ex. cabanon ou entrepôt). La construction sur ce type de lots pourrait nécessiter une opération cadastrale.

Espaces résiduels : totalité ou partie d'un ou de plusieurs lots qui, lorsqu'ils sont considérés comme un tout, pourraient accueillir une nouvelle construction tout en respectant les normes de lotissement des règlements municipaux (frontage minimal sur rue, taille minimale). La construction sur ce type d'espaces pourrait nécessiter une opération cadastrale.

Atouts et freins en termes de mise en œuvre : caractéristiques du secteur/lot qui favorise ou non sa construction à court ou moyen terme et son développement résidentiel (desserte par les infrastructures municipales, proximité des services, éloignement d'une zone industrielle, etc.).

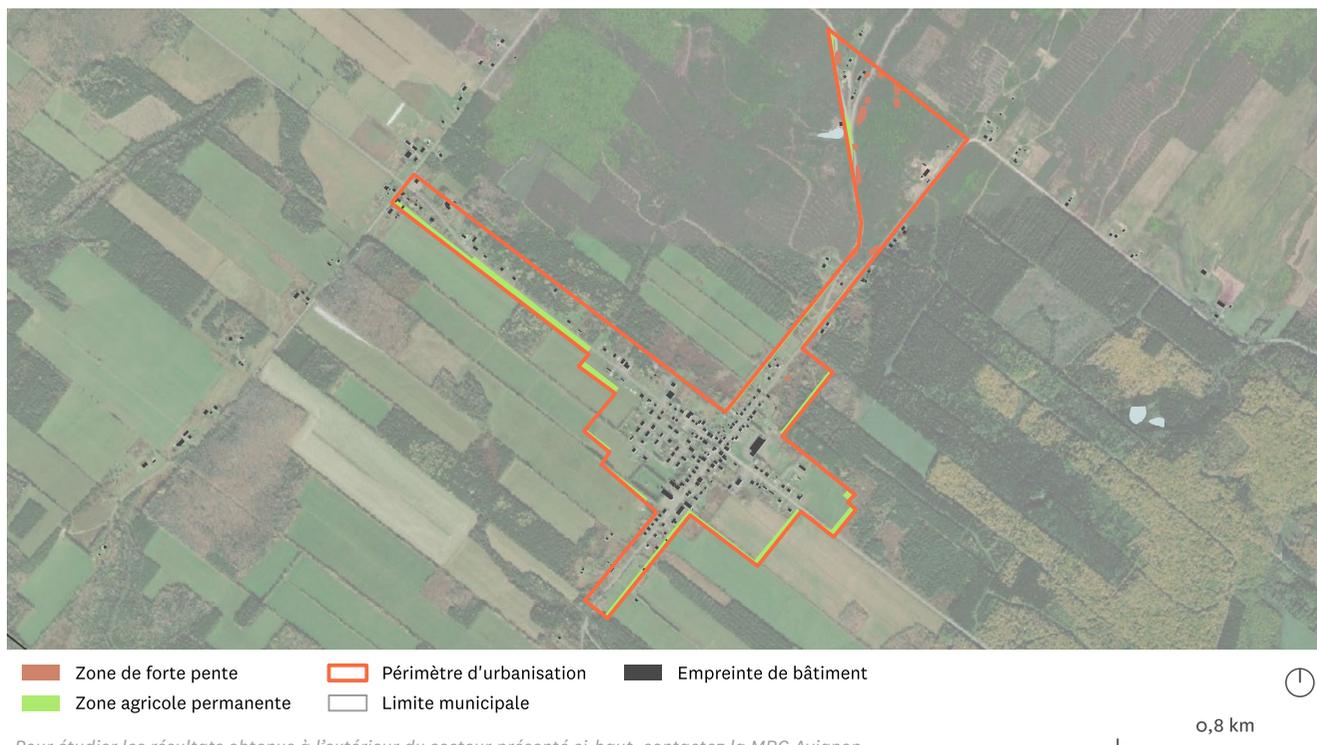
1. Retrait des secteurs de contraintes naturelles et anthropiques

L'identification des secteurs de contraintes naturelles et anthropiques à Saint-Alexis-de-Matapédia a entraîné le **retranchement de 11 ha sur les 100 ha que compte le périmètre urbain** (11 %).

De plus, il faut souligner que sur **les 160 ha de la zone périurbaine** du chemin de la Branche N. et du chemin du Moulin, **131 ha se trouvent en zone de contrainte** (82 %).

Parmi ces secteurs de contraintes, on compte des zones à forte pente, des zones d'érosion et la zone agricole.

Secteurs de contraintes au développement (naturelles et anthropiques) dans le périmètre urbain



Pour étudier les résultats obtenus à l'extérieur du secteur présenté ci-haut, contactez la MRC Avignon.

2. Identification des terrains à potentiel de développement, de redéveloppement et des espaces résiduels

La méthodologie a permis d'identifier le potentiel de certains terrains pouvant être construits dans le périmètre urbain. À Saint-Alexis, l'application de la méthodologie a permis d'identifier :

- > 38 ha sur 51 lots de terrains à potentiel de développement (vacants) – périmètre urbain et zones périurbaines ;
- > 1 ha sur 4 lots de terrains à potentiel de redéveloppement – périmètre urbain ;
- > 2 ha d'espaces résiduels – périmètre urbain.

Mise en garde : Malgré une validation visuelle des terrains identifiés, il est possible, voire probable, que certains de ces terrains ne soient pas propices ou souhaitables à une construction à court ou moyen terme, et ce pour différentes raisons. Parmi ces raisons, on peut énoncer entre autres :

- > Des difficultés de mise en œuvre (p. ex. complexité de l'opération cadastrale, coûts liés à la décontamination) ;
- > Des sensibilités particulières (p. ex. le propriétaire ne souhaite pas vendre à court terme, lieu symbolique pour la communauté) ;
- > Une utilisation active et pertinente du terrain (p. ex. espace utilisé à des fins d'entreposage, stationnement de surface qu'on ne souhaite pas réaménager).

Il faut rappeler que le résultat de la méthodologie offre un **portrait du potentiel d'optimisation du périmètre urbain**. Il revient par la suite à la municipalité de choisir les stratégies de développement les plus adaptées à sa situation. À ce titre, des pistes de réflexion sont proposées à la fin du document.

Résultat de la méthodologie :

Terrains à potentiel de développement, à potentiel de redéveloppement et espaces résiduels



- | | | |
|----------------------------------|----------------------------|-------------------------|
| ■ À potentiel de développement | ■ Périmètre d'urbanisation | ■ Empreinte de bâtiment |
| ■ À potentiel de redéveloppement | ■ Limite municipale | |
| ■ Espace résiduel | | |



0,7 km

Pour étudier les résultats obtenus à l'extérieur du secteur présenté ci-haut, contactez la MRC Avignon.

3. Priorisation des espaces à potentiel de développement

Parmi les terrains à potentiel de développement (vacants) identifiés à l'étape précédente, ce sont certainement les lots à potentiel de développement qui sont les plus faciles à construire à court ou moyen terme, puisque ces lots sont, par définition, vacants. Ainsi, un exercice de priorisation a été effectué afin d'identifier parmi ces lots lesquels sont les plus propices et souhaitables pour la construction résidentielle.

Pour ce faire, une analyse multicritères a été menée. Celle-ci donnait plus de points aux terrains possédant les atouts suivants :

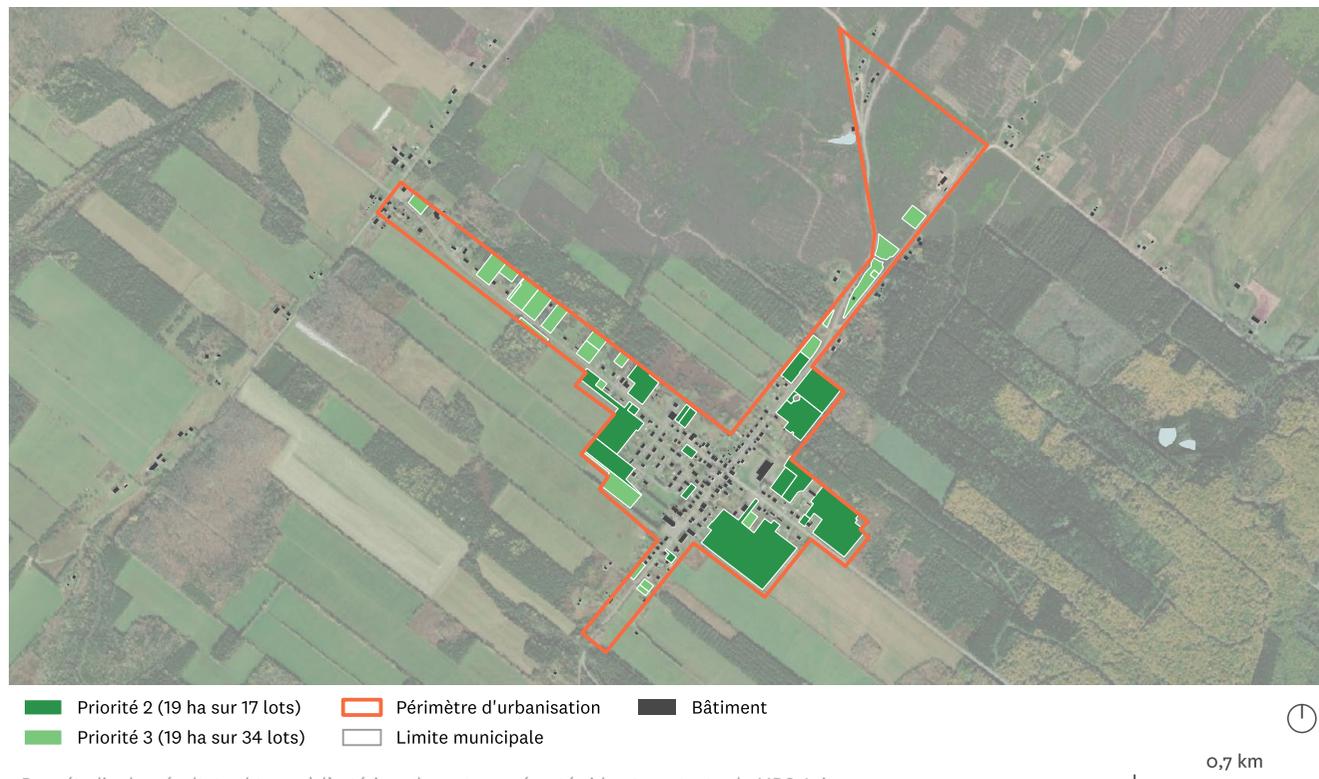
- > Lots desservis par l'aqueduc (ou à moins de 50 m du réseau existant) ;
- > Lots desservis par l'égout (ou à moins de 50 m du réseau existant) ;
- > Lots à proximité des secteurs de commerces et de services (identifiés sur la carte de localisation des activités).

Dans le même ordre d'idées, l'analyse visait à discriminer davantage les terrains possédant certaines caractéristiques les rendant moins intéressants pour la construction résidentielle à court ou moyen terme, telles que :

- > Lots limitrophes à une route dont la limite de vitesse est de plus de 50 km/h ;
- > Lots situés dans une zone industrielle ;
- > Lots comprenant des milieux humides qui ne répondent à aucun des critères de priorisation des milieux humides dans le cadre du PRMHH ;
- > Lots situés à moins de 30 m d'un chemin de fer.

L'exercice de priorisation a permis de classer les lots à potentiel de développement de 1 à 5, la priorité 1 étant associée aux lots les plus propices pour la construction résidentielle à court terme.

Priorisation des terrains à potentiel de développement



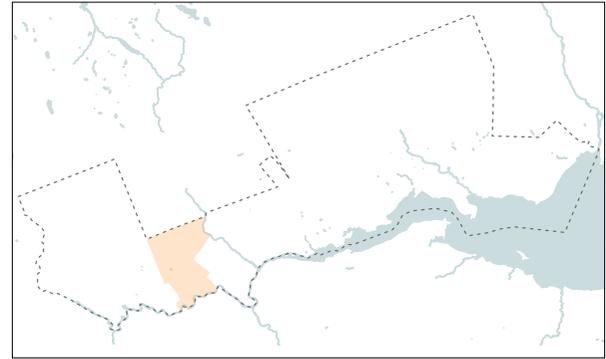
Pour étudier les résultats obtenus à l'extérieur du secteur présenté ci-haut, contactez la MRC Avignon.

Caractéristiques générales

Situation dans la MRC

La municipalité de Saint-François-d'Assise se trouve dans la partie ouest de la MRC Avignon, soit dans le secteur des Plateaux. Elle se trouve à l'est de L'Ascension-de-Patapédia et du T.N.O. Ruisseau-Ferguson et à l'ouest des municipalités de Saint-André-de-Restigouche et Saint-Alexis-de-Matapédia.

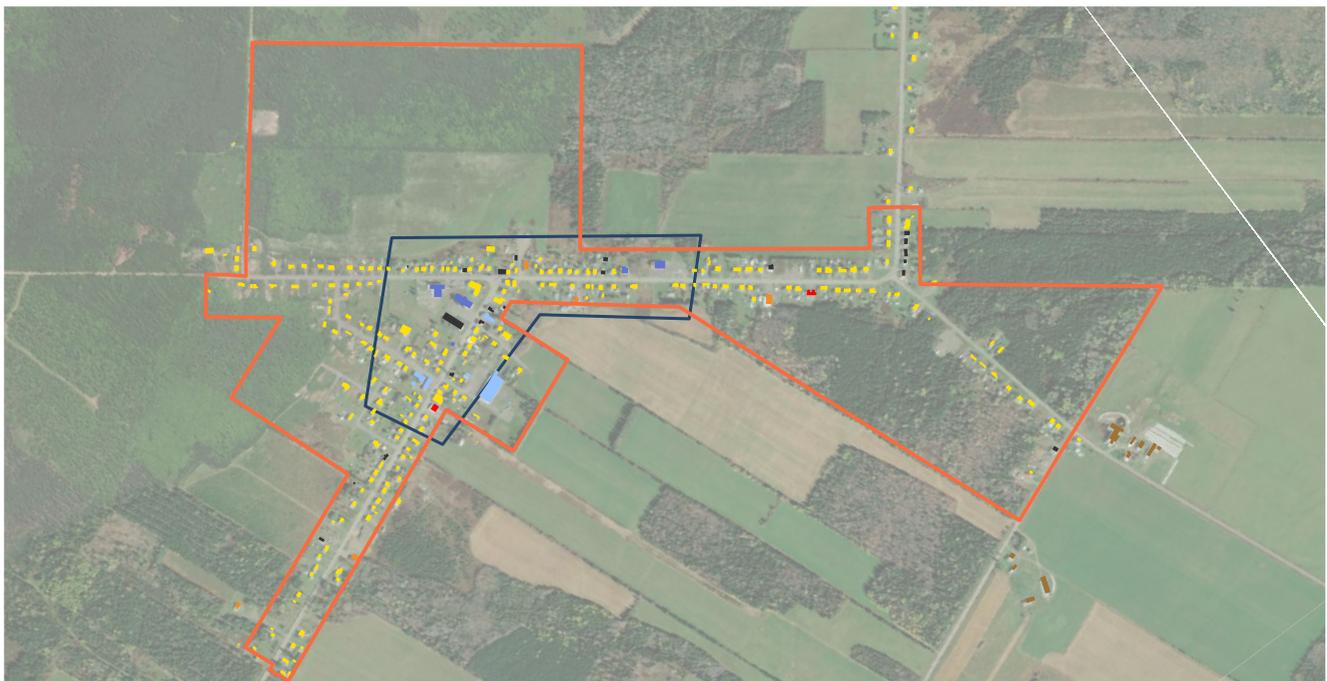
Le territoire de la municipalité est bordé par la rivière Ristigouche au sud et par une partie de la rivière Matapédia à l'est.



--- Limites de la MRC
— Limites de la Municipalité

Caractérisation du territoire et des activités

Localisation des activités dans le périmètre d'urbanisation (PU)



- | | | |
|--------------------------|------------------------------------|--------------------------|
| Résidentielle | Transports et communications | Périmètre d'urbanisation |
| Culturelle et récréative | Production/extraction de ress. nat | Limite municipale |
| Service | Autre bâtiment | |
| Commerciale | Secteur de services | |



Le périmètre urbain de la municipalité de Saint-François-d'Assise se trouve au croisement de la route de l'École et du chemin Central, à quelques kilomètres au nord de la rivière Ristigouche. On y trouve plusieurs commerces et services de proximité (coopérative d'alimentation, restaurants, agence de la SAQ, etc.) de même que plusieurs institutions (bureaux municipaux, maison des jeunes, école, centre sportif, etc.). Le périmètre d'urbanisation est encerclé par des terres agricoles, alors que le reste du territoire de la municipalité est surtout composé de zones forestières.

La municipalité de Saint-François-d'Assise compte aussi une zone périurbaine. Celle-ci englobe plusieurs terrains jouxtant le chemin de la Chaîne-de-Roches, qui se trouve dans la continuité ouest du chemin Central, et une partie du rang Saint-Jean. On y trouve surtout quelques habitations dispersées et quelques ensembles agricoles.



Vue aérienne de Saint-François-d'Assise
Tourisme Gaspésie

Portrait socioéconomique

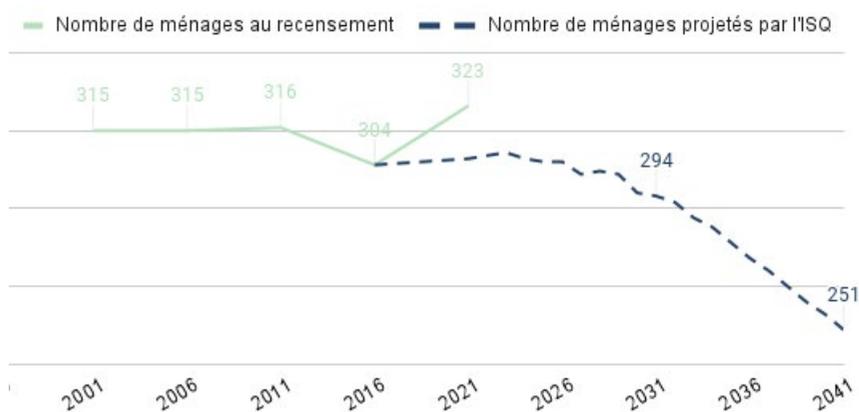
Portrait sociodémographique

- > On dénombre à Saint-François-d'Assise **679 personnes en 2021, une augmentation de 5 % par rapport à 2016** (Statistique Canada, 2016 et 2021).
- > En 2021, il y avait 323 ménages à Saint-François-d'Assise, **une augmentation importante** par rapport au recensement de 2016 et une inversion de la tendance des années précédentes. Malgré cela, l'Institut de la statistique du Québec (ISQ) projette une diminution graduelle du nombre de ménages à Saint-François-d'Assise d'ici 2041 (voir graphique à la page suivante).
- > Passant de 29 % à 40 % entre 2016 et 2021, **la proportion de personnes âgées de 65 ans est dans les plus élevées de la MRC** (Statistique Canada, 2016 et 2021).
- > À l'instar de quelques autres municipalités de la MRC, **il n'y a aucune personne immigrante** à Saint-François-d'Assise en 2021 (Statistique Canada, 2021).
- > Ayant sensiblement augmenté entre 2016 et 2021 pour atteindre 28 200 \$, **le revenu total médian après impôts du ménage est dans les plus bas de la MRC** (Statistique Canada, 2016 et 2021).

- > Bien qu'elle soit encore supérieure à celui de la MRC, **la proportion de couples sans enfants a diminué entre 2016 et 2021**, passant de 63 % à 60 % (Statistique Canada, 2021).
- > Entre les deux derniers recensements (2016 et 2021), on remarque une **diminution drastique de la proportion des ménages consacrant 30 % ou plus de leur revenu aux frais de logement** (13 % en 2016 contre 6 % en 2021). Ces ménages sont aussi proportionnellement moins nombreux que dans l'ensemble de la MRC (8 % en 2021) (Statistique Canada, 2016 et 2021).

Portrait de l'emploi

Évolution et projection du nombre de ménages à Saint-François-d'Assise



Statistique Canada 1996, 2001, 2006, 2011, 2016 et 2021 ; ISQ, 2021

- > On dénombre près de **60 emplois** à Saint-François-d'Assise. Plus précisément, les secteurs de l'éducation et de l'hébergement touristiques embauchent chacun plus d'une dizaine de personnes. Le reste des emplois se répartissent en transport, en services publics et en commerces divers.
- > **En 2021, le taux de chômage de Saint-François-d'Assise a diminué par rapport à 2016.** Néanmoins, il est supérieur de la moyenne de la MRC (20 % contre 12 %) (Statistique Canada, 2016 et 2021).

Portrait du logement

- > Tous deux légèrement au-dessus de la moyenne de la MRC en 2021, **la proportion de ménages propriétaires et de maisons unifamiliales détachées sont de 77 % et 83 % respectivement** (Statistique Canada, 2021).
- > À Saint-François-d'Assise en 2021, **12 % des logements ont besoin de réparations majeures**, soit un taux supérieur à la moyenne de la MRC (7 %) (Statistique Canada, 2021).
- > **Aucun logement n'est de taille insuffisante**, en 2021 (Statistique Canada, 2021).
- > Bien que les données historiques de construction à Saint-François ne soient pas disponibles, le rapport sur le logement élaboré par Raymond Chabot Grant Thornton en 2021 projette un besoin de 1 à 2 nouveaux logements entre 2021 et 2024 à Saint-François-d'Assise (Raymond Chabot Grant Thornton, 2021).

Enjeux spécifiques au logement

Les différentes études menées sur le logement dans la MRC Avignon au cours des dernières années (RCGT, 2021 ; CIRADD, 2021) ont permis de mettre en lumière plusieurs forces et défis liés au logement à l'échelle régionale.

Forces

- Demande forte et en croissance pour des logements locatifs
- Diversité dans les types de ménages à la recherche d'un logement
- Capacité de payer élevée pour certains nouveaux arrivants
- Présence d'organismes d'accueil et d'intégration

Défis

- Hausse du prix des propriétés
- Hausse des coûts de construction
- Parc immobilier vieillissant et peu diversifié
- Les nouveaux logements sont rapidement acquis par la population locale grâce au bouche-à-oreille
- Taux d'inoccupation très faible
- Peu d'intérêt de la part des promoteurs privés pour la construction de multilogements ou de logements locatifs

Plusieurs de ces enjeux régionaux se répercutent aussi à l'échelle de Saint-François-d'Assise. À ceux-ci s'ajoutent des défis spécifiques à la situation de la municipalité, notamment :

- > La diversité d'emplois, l'augmentation du revenu médian et l'inversion de la tendance du nombre de ménages semblent indiquer la présence d'un momentum particulier à Saint-François-d'Assise.
- > Les maisons unifamiliales, souvent capables d'accueillir des ménages nombreux, constituent la quasi-totalité des logements disponibles au détriment des logements locatifs plus petits.
- > Le parc immobilier vieillissant, d'une telle désuétude que certains logements deviennent inutilisables, limite la venue de nouveaux arrivants.

Identification des potentiels

Une partie de la réponse à la crise du logement qui touche actuellement la MRC Avignon et les municipalités qui la composent se trouve dans une analyse fine des terrains disponibles à des fins de construction. En effet, une caractérisation des zones urbanisées de chaque municipalité permet de répondre à un double objectif : celui d'identifier des terrains à fort potentiel pour construire de nouvelles habitations et pallier la pénurie de logements et celui d'optimiser les périmètres urbains dans un contexte de crise climatique.

Ainsi, pour procéder à la consolidation des milieux de vie de chaque municipalité de la MRC Avignon, une méthodologie comprenant trois principales étapes a été élaborée :

1. Retirer de l'analyse les secteurs touchés par des **contraintes anthropiques et naturelles au développement**.
2. Identifier parmi les terrains restants les **lots à potentiel de développement** (vacants), les **lots à potentiel de redéveloppement** ainsi que **les espaces résiduels entre les bâtiments** pouvant potentiellement être construits.
3. Parmi les **lots à potentiel de développement** (vacants), identifier les lots qui sont le plus facilement constructibles à court et moyen termes en fonction de leurs **atouts et freins en termes de mise en œuvre**.

La méthodologie qui a été employée pour réaliser cet inventaire de terrains à potentiel de développement, à potentiel de redéveloppement et résiduels est détaillée dans un document annexe.

Les résultats de la méthodologie pour la municipalité de Saint-François-d'Assise sont colligés aux pages suivantes.

Définitions des termes et concepts employés dans la méthodologie

Contraintes naturelles et anthropiques : secteurs où il est impossible ou très peu souhaitable de construire de nouveaux logements, tels que les zones inondables, les zones de forte pente, les plans d'eau, la zone agricole, l'emprise de lignes électriques à haute tension, etc.

Lots à potentiel de développement : lots vacants situés à l'intérieur du périmètre urbain et non soumis à une contrainte naturelle et anthropique.

Lots à potentiel de redéveloppement : lots construits situés à l'intérieur du périmètre urbain et non soumis à une contrainte naturelle et anthropique dont la superficie permettrait l'ajout d'au moins un nouveau bâtiment OU dont le bâtiment actuel est de valeur moindre que celle du terrain (p. ex. cabanon ou entrepôt). La construction sur ce type de lots pourrait nécessiter une opération cadastrale.

Espaces résiduels : totalité ou partie d'un ou de plusieurs lots qui, lorsqu'ils sont considérés comme un tout, pourraient accueillir une nouvelle construction tout en respectant les normes de lotissement des règlements municipaux (frontage minimal sur rue, taille minimale). La construction sur ce type d'espaces pourrait nécessiter une opération cadastrale.

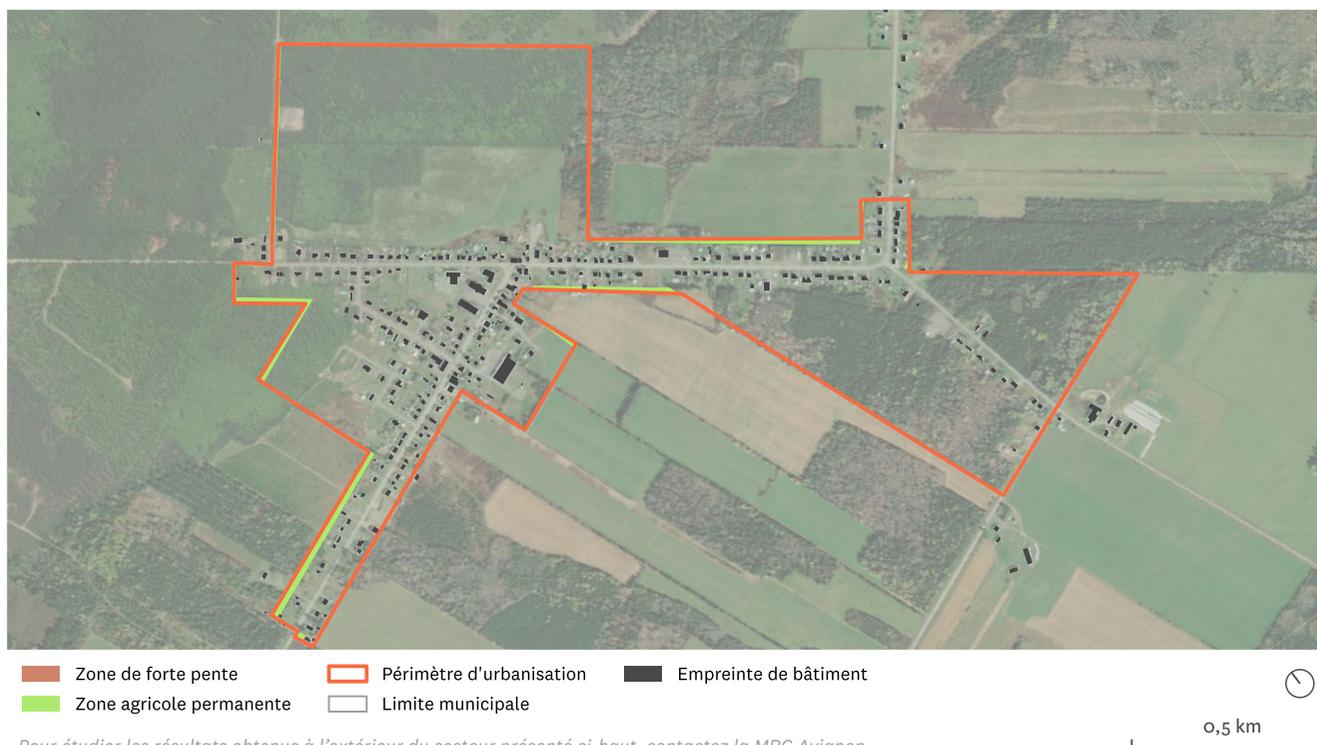
Atouts et freins en termes de mise en œuvre : caractéristiques du secteur/lot qui favorise ou non sa construction à court ou moyen terme et son développement résidentiel (desserte par les infrastructures municipales, proximité des services, éloignement d'une zone industrielle, etc.).

1. Retrait des secteurs de contraintes naturelles et anthropiques

L'identification des secteurs de contraintes naturelles et anthropiques de Saint-François-d'Assise a entraîné le **retranchement de 4 ha sur les 136 ha de périmètre urbains** (2 %) et **de 27 ha sur les 183 ha que comptent les zones périurbaines** (15 %). Ces secteurs sont considérés comme non constructibles ou non propices au développement urbain.

Parmi ces secteurs de contraintes, on compte des zones à forte pente et des zones agricoles permanentes.

Secteurs de contraintes au développement (naturelles et anthropiques) dans le périmètre urbain



2. Identification des terrains à potentiel de développement, de redéveloppement et des espaces résiduels

La méthodologie a permis d'identifier le potentiel de certains terrains pouvant être construits dans la zone périurbaine de la municipalité. À Saint-François-d'Assise, l'application de la méthodologie a permis d'identifier :

- > 139 ha sur 87 lots de terrains à potentiel de développement (vacants) – périmètre urbain et zones périurbaines ;
- > 4 ha sur 1 lot de terrains à potentiel de redéveloppement – périmètre urbain ;
- > 1 ha d'espace résiduel – périmètre urbain.

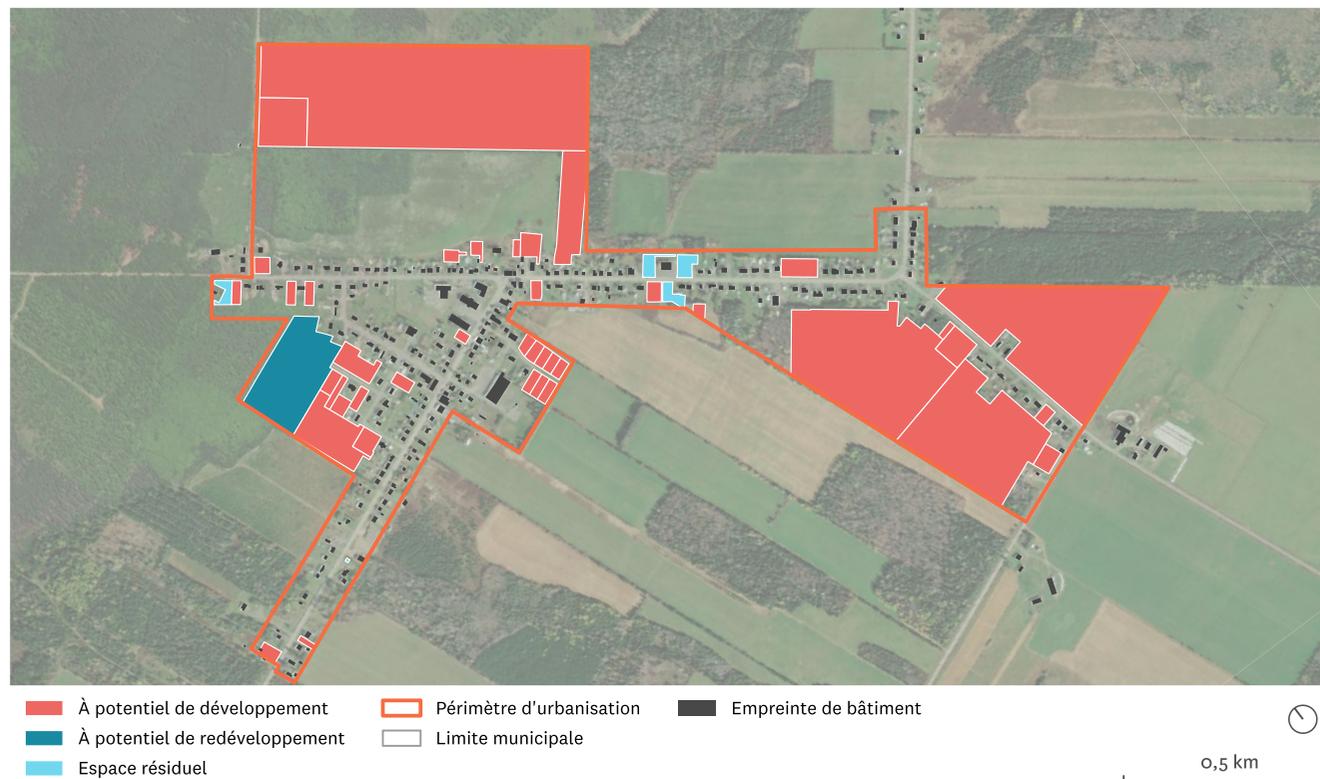
Mise en garde : Malgré une validation visuelle des terrains identifiés, il est possible, voire probable, que certains de ces terrains ne soient pas propices ou souhaitables à une construction à court ou moyen terme, et ce pour différentes raisons. Parmi ces raisons, on peut énoncer entre autres :

- > Des difficultés de mise en œuvre (p. ex. complexité de l'opération cadastrale, coûts liés à la décontamination) ;
- > Des sensibilités particulières (p. ex. le propriétaire ne souhaite pas vendre à court terme, lieu symbolique pour la communauté) ;
- > Une utilisation active et pertinente du terrain (p. ex. espace utilisé à des fins d'entreposage, stationnement de surface qu'on ne souhaite pas réaménager).

Il faut rappeler que le résultat de la méthodologie offre un **portrait du potentiel d'optimisation du périmètre urbain**. Il revient par la suite à la municipalité de choisir les stratégies de développement les plus adaptées à sa situation. À ce titre, des pistes de réflexion sont proposées à la fin du document.

Résultat de la méthodologie :

Terrains à potentiel de développement, à potentiel de redéveloppement et espaces résiduels



Pour étudier les résultats obtenus à l'extérieur du secteur présenté ci-haut, contactez la MRC Avignon.

3. Priorisation des espaces à potentiel de développement

Parmi les terrains à potentiel de développement (vacants) identifiés à l'étape précédente, ce sont certainement les lots à potentiel de développement qui sont les plus faciles à construire à court ou moyen terme, puisque ces lots sont, par définition, vacants. Ainsi, un exercice de priorisation a été effectué afin d'identifier parmi ces lots lesquels sont les plus propices et souhaitables pour la construction résidentielle.

Pour ce faire, une analyse multicritères a été menée. Celle-ci donnait plus de points aux terrains possédant les atouts suivants :

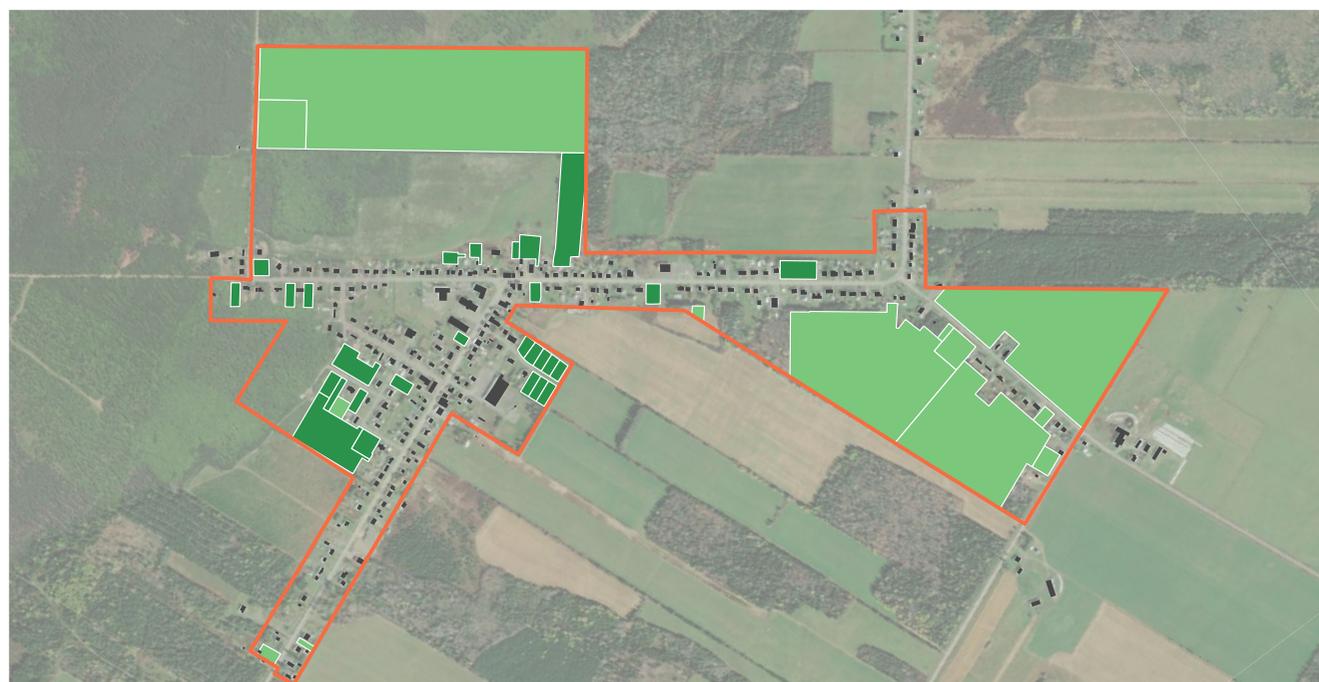
- > Lots desservis par l'aqueduc (ou à moins de 50 m du réseau existant) ;
- > Lots desservis par l'égout (ou à moins de 50 m du réseau existant) ;
- > Lots à proximité des secteurs de commerces et de services (identifiés sur la carte de localisation des activités).

Dans le même ordre d'idées, l'analyse visait à discriminer davantage les terrains possédant certaines caractéristiques les rendant moins intéressants pour la construction résidentielle à court ou moyen terme, telles que :

- > Lots limitrophes à une route dont la limite de vitesse est de plus de 50 km/h ;
- > Lots situés dans une zone industrielle ;
- > Lots comprenant des milieux humides qui ne répondent à aucun des critères de priorisation des milieux humides dans le cadre du PRMHH ;
- > Lots situés à moins de 30 m d'un chemin de fer.

L'exercice de priorisation a permis de classer les lots à potentiel de développement de 1 à 5, la priorité 1 étant associée aux lots les plus propices pour la construction résidentielle à court terme.

Priorisation des terrains à potentiel de développement



■ Priorité 2 (8 ha sur 28 lots) ■ Périmètre d'urbanisation ■ Bâtiment
■ Priorité 3 (130 ha sur 59 lots) □ Limite municipale



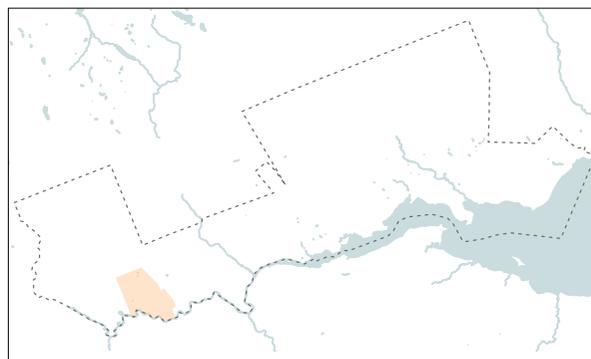
0,5 km

Pour étudier les résultats obtenus à l'extérieur du secteur présenté ci-haut, contactez la MRC Avignon.

Caractéristiques générales

Situation dans la MRC

La municipalité de L'Ascension-de-Patapédia se trouve dans la partie ouest de la MRC Avignon, soit dans le secteur des Plateaux. Son territoire est bordé à l'est par celui de la municipalité de Saint-François-d'Assise et elle est entourée au nord et à l'ouest par le T.N.O. Ruisseau-Ferguson. La municipalité est longée au sud par la rivière Ristigouche.



--- Limites de la MRC
— Limites de la Municipalité

Caractérisation du territoire et des activités

Localisation des activités dans le périmètre d'urbanisation (PU)



- | | | |
|----------------------------|--------------------------------------|----------------------------|
| ■ Résidentielle | ■ Transports et communications | □ Périmètre d'urbanisation |
| ■ Culturelle et récréative | ■ Production/extraction de ress. nat | □ Limite municipale |
| ■ Service | ■ Autre bâtiment | |
| ■ Commerciale | ■ Secteur de services | |



Le territoire de L'Ascension-de-Patapédia est principalement occupé par des zones de forêts boréales et il est traversé par plusieurs ruisseaux. Aux environs des quelques routes qui sillonnent le territoire de la municipalité, on retrouve des terres agricoles.

Le périmètre urbain de la municipalité de L'Ascension-de-Patapédia englobe le noyau villageois. Il se trouve au croisement de la route du Chamberland et de la rue Principale. On y trouve quelques habitations, de même que l'église, les bureaux municipaux et le bureau de poste.

La municipalité de L'Ascension-de-Patapédia compte aussi deux zones périurbaines. La première longe le rang du Pin-Rouge Sud, à l'ouest du noyau villageois, et la seconde, le rang de l'Église Sud au sud. Ces deux zones sont faiblement urbanisées et sont composées de quelques maisons et de bâtiments de fermes dispersés le long des rangs.



Secteur de l'église de L'Ascension-de-Patapédia
Tourisme Gaspésie

Portrait socioéconomique

Portrait sociodémographique

- > On dénombre à L'Ascension-de-Patapédia **148 personnes en 2021, une diminution d'environ 10 % par rapport à 2016**. Puisque la municipalité a une population inférieure à 500, l'Institut de la statistique du Québec (ISQ) ne produit pas de prévision démographique (Statistique Canada, 2016 et 2021).
- > En plus d'avoir augmenté de 37 % à 44 % entre 2016 et 2021, **la proportion de personnes âgées de 65 ans et plus est la plus élevée de toute la MRC** (Statistique Canada, 2016 et 2021).
- > À l'instar de quelques autres municipalités de la MRC, **il n'y a aucune personne immigrante** à L'Ascension-de-Patapédia en 2021 (Statistique Canada, 2021).
- > En 2021, **63 % des familles de recensement de L'Ascension-de-Patapédia n'ont pas d'enfant**. En plus d'être en augmentation par rapport à 2016, il s'agit de la municipalité où cette proportion est la plus élevée de la MRC.
- > **46 % des ménages sont composés d'une seule personne** en 2021, une augmentation par rapport à 2016. Cette proportion est **la plus élevée de la MRC**.

Portrait de l'emploi

- > **Le principal secteur d'activité à L'Ascension-de-Patapédia est la foresterie**, on dénombre une cinquantaine d'emplois. Dans les autres secteurs, on dénombre plus de 70 emplois, notamment dans les domaines de l'agriculture et de l'administration publique.
- > **En 2021, le taux de chômage de L'Ascension-de-Patapédia a doublé par rapport à 2016**. De plus, il est substantiellement au-dessus de la moyenne de la MRC (46 % contre 12 %) (Statistique Canada, 2016 et 2021).

Portrait du logement

- > **Aucun ménage ne consacre plus de 30 % de son revenu** pour se loger (Statistique Canada, 2021).
- > Aucun ménage ne vit dans un logement de taille insuffisante (Statistique Canada, 2021).
- > En 2021 à L'Ascension-de-Patapédia, **28 % des logements ont besoin de réparations majeures** (Statistique Canada, 2021).
- > L'ensemble du parc immobilier est composé de maisons unifamiliales détachées, et **80 % des ménages sont propriétaires** de leur maison (Statistique Canada, 2021).
- > Bien que les données historiques de construction à L'Ascension-de-Patapédia ne soient pas disponibles, le rapport sur le logement élaboré par Raymond Chabot Grant Thornton en 2021 projette un besoin de **1 à 2 nouveaux logements entre 2021 et 2024** à L'Ascension-de-Patapédia (Raymond Chabot Grant Thornton, 2021).

Enjeux spécifiques au logement

Les différentes études menées sur le logement dans la MRC Avignon au cours des dernières années (RCGT, 2021 ; CIRADD, 2021) ont permis de mettre en lumière plusieurs forces et défis liés au logement à l'échelle régionale.

Forces

- Demande forte et en croissance pour des logements locatifs
- Diversité dans les types de ménages à la recherche d'un logement
- Capacité de payer élevée pour certains nouveaux arrivants
- Présence d'organismes d'accueil et d'intégration

Défis

- Hausse du prix des propriétés
- Hausse des coûts de construction
- Parc immobilier vieillissant et peu diversifié
- Les nouveaux logements sont rapidement acquis par la population locale grâce au bouche-à-oreille
- Taux d'inoccupation très faible
- Peu d'intérêt de la part des promoteurs privés pour la construction de multilogements ou de logements locatifs

Plusieurs de ces enjeux régionaux se répercutent aussi à l'échelle de L'Ascension-de-Patapédia. À ceux-ci s'ajoutent des défis spécifiques à la situation de la municipalité, notamment :

- > Le vieillissement de la population est plus important à L'Ascension-de-Patapédia que dans le reste de la MRC.
- > Les ménages sont de moins en moins nombreux et de plus en plus petits.
- > Les maisons unifamiliales, souvent capables d'accueillir des ménages nombreux, constituent la quasi-totalité des logements disponibles au détriment des logements locatifs plus petits.
- > Le parc immobilier vieillissant, d'une telle désuétude que certains logements deviennent inutilisables, limite la venue de nouveaux arrivants.

Identification des potentiels

Une partie de la réponse à la crise du logement qui touche actuellement la MRC Avignon et les municipalités qui la composent se trouve dans une analyse fine des terrains disponibles à des fins de construction. En effet, une caractérisation des zones urbanisées de chaque municipalité permet de répondre à un double objectif : celui d'identifier des terrains à fort potentiel pour construire de nouvelles habitations et pallier la pénurie de logements et celui d'optimiser les périmètres urbains dans un contexte de crise climatique.

Ainsi, pour procéder à la consolidation des milieux de vie de chaque municipalité de la MRC Avignon, une méthodologie comprenant trois principales étapes a été élaborée :

1. Retirer de l'analyse les secteurs touchés par des **contraintes anthropiques et naturelles au développement**.
2. Identifier parmi les terrains restants les **lots à potentiel de développement** (vacants), les **lots à potentiel de redéveloppement** ainsi que **les espaces résiduels entre les bâtiments** pouvant potentiellement être construits.
3. Parmi les **lots à potentiel de développement** (vacants), identifier les lots qui sont le plus facilement constructibles à court et moyen termes en fonction de leurs **atouts et freins en termes de mise en œuvre**.

La méthodologie qui a été employée pour réaliser cet inventaire de terrains à potentiel de développement, à potentiel de redéveloppement et résiduels est détaillée dans un document annexe.

Les résultats de la méthodologie pour la municipalité de L'Ascension-de-Patapédia sont colligés aux pages suivantes.

Définitions des termes et concepts employés dans la méthodologie

Contraintes naturelles et anthropiques : secteurs où il est impossible ou très peu souhaitable de construire de nouveaux logements, tels que les zones inondables, les zones de forte pente, les plans d'eau, la zone agricole, l'emprise de lignes électriques à haute tension, etc.

Lots à potentiel de développement : lots vacants situés à l'intérieur du périmètre urbain et non soumis à une contrainte naturelle et anthropique.

Lots à potentiel de redéveloppement : lots construits situés à l'intérieur du périmètre urbain et non soumis à une contrainte naturelle et anthropique dont la superficie permettrait l'ajout d'au moins un nouveau bâtiment OU dont le bâtiment actuel est de valeur moindre que celle du terrain (p. ex. cabanon ou entrepôt). La construction sur ce type de lots pourrait nécessiter une opération cadastrale.

Espaces résiduels : totalité ou partie d'un ou de plusieurs lots qui, lorsqu'ils sont considérés comme un tout, pourraient accueillir une nouvelle construction tout en respectant les normes de lotissement des règlements municipaux (frontage minimal sur rue, taille minimale). La construction sur ce type d'espaces pourrait nécessiter une opération cadastrale.

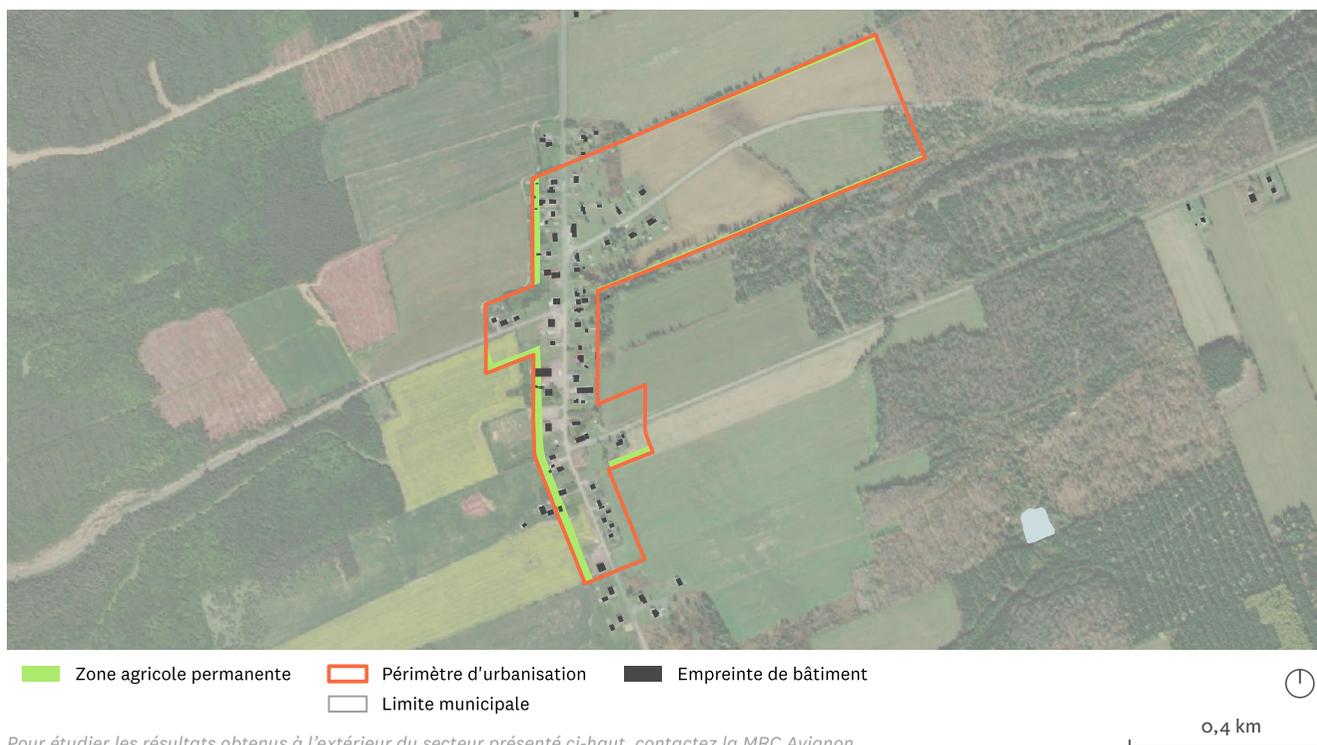
Atouts et freins en termes de mise en œuvre : caractéristiques du secteur/lot qui favorise ou non sa construction à court ou moyen terme et son développement résidentiel (desserte par les infrastructures municipales, proximité des services, éloignement d'une zone industrielle, etc.).

1. Retrait des secteurs de contraintes naturelles et anthropiques

L'identification des secteurs de contraintes naturelles et anthropiques de L'Ascension-de-Patapédia a entraîné le **retranchement de 2 ha sur les 33 ha de périmètre urbains** (6 %) et **de 9 ha sur les 205 ha que comptent les zones périurbaines** (4 %). Ces secteurs sont considérés comme non constructibles ou non propices au développement urbain.

Parmi ces secteurs de contraintes, on compte des zones de forte pente et des zones agricoles permanentes.

Secteurs de contraintes au développement (naturelles et anthropiques) dans le périmètre urbain



2. Identification des terrains à potentiel de développement, de redéveloppement et des espaces résiduels

La méthodologie a permis d'identifier le potentiel de certains terrains pouvant être construits dans la zone périurbaine de la municipalité. À L'Ascension-de-Patapédia, l'application de la méthodologie a permis d'identifier :

- > 112 ha sur 51 lots de terrains à potentiel de développement (vacants) – périmètre urbain et zones périurbaines ;
- > 2 ha sur 5 lots de terrains à potentiel de redéveloppement – périmètre urbain ;
- > 1 ha d'espace résiduel – périmètre urbain.

Mise en garde : Malgré une validation visuelle des terrains identifiés, il est possible, voire probable, que certains de ces terrains ne soient pas propices ou souhaitables à une construction à court ou moyen terme, et ce pour différentes raisons. Parmi ces raisons, on peut énoncer entre autres :

- > Des difficultés de mise en œuvre (p. ex. complexité de l'opération cadastrale, coûts liés à la décontamination) ;
- > Des sensibilités particulières (p. ex. le propriétaire ne souhaite pas vendre à court terme, lieu symbolique pour la communauté) ;
- > Une utilisation active et pertinente du terrain (p. ex. espace utilisé à des fins d'entreposage, stationnement de surface qu'on ne souhaite pas réaménager).

Il faut rappeler que le résultat de la méthodologie offre un **portrait du potentiel d'optimisation du périmètre urbain**. Il revient par la suite à la municipalité de choisir les stratégies de développement les plus adaptées à sa situation. À ce titre, des pistes de réflexion sont proposées à la fin du document.

Résultat de la méthodologie :

Terrains à potentiel de développement, à potentiel de redéveloppement et espaces résiduels



- | | | |
|--------------------------------|--------------------------|-----------------------|
| À potentiel de développement | Périmètre d'urbanisation | Empreinte de bâtiment |
| À potentiel de redéveloppement | Limite municipale | |
| Espace résiduel | | |



0,4 km

Pour étudier les résultats obtenus à l'extérieur du secteur présenté ci-haut, contactez la MRC Avignon.

3. Priorisation des espaces à potentiel de développement

Parmi les terrains à potentiel de développement (vacants) identifiés à l'étape précédente, ce sont certainement les lots à potentiel de développement qui sont les plus faciles à construire à court ou moyen terme, puisque ces lots sont, par définition, vacants. Ainsi, un exercice de priorisation a été effectué afin d'identifier parmi ces lots lesquels sont les plus propices et souhaitables pour la construction résidentielle.

Pour ce faire, une analyse multicritères a été menée. Celle-ci donnait plus de points aux terrains possédant les atouts suivants :

- > Lots desservis par l'aqueduc (ou à moins de 50 m du réseau existant) ;
- > Lots desservis par l'égout (ou à moins de 50 m du réseau existant) ;
- > Lots à proximité des secteurs de commerces et de services (identifiés sur la carte de localisation des activités).

Dans le même ordre d'idées, l'analyse visait à discriminer davantage les terrains possédant certaines caractéristiques les rendant moins intéressants pour la construction résidentielle à court ou moyen terme, telles que :

- > Lots limitrophes à une route dont la limite de vitesse est de plus de 50 km/h ;
- > Lots situés dans une zone industrielle ;
- > Lots comprenant des milieux humides qui ne répondent à aucun des critères de priorisation des milieux humides dans le cadre du PRMHH ;
- > Lots situés à moins de 30 m d'un chemin de fer.

L'exercice de priorisation a permis de classer les lots à potentiel de développement de 1 à 5, la priorité 1 étant associée aux lots les plus propices pour la construction résidentielle à court terme.

Priorisation des terrains à potentiel de développement



■ Priorité 3 (151 ha sur 51 lots) ■ Périmètre d'urbanisation ■ Bâtiment
□ Limite municipale



0,4 km

Pour étudier les résultats obtenus à l'extérieur du secteur présenté ci-haut, contactez la MRC Avignon.

02

Stratégies de consolidation résidentielle

STRATÉGIES

A1 Consolidation de petits espaces

A2 Consolidation de grands espaces

Table des matières

A/ Stratégies de consolidation résidentielle 1

A1/ Stratégies pour la consolidation de petits espaces 3

1. Stimuler la construction d'unités d'habitation accessoire.....6
2. Stimuler la construction d'un petit terrain vacant ou à redévelopper.....8
3. Stimuler la construction d'un espace résiduel.....10

A2/ Stratégies pour la consolidation de grands espaces 12

1. Mettre à profit les terrains de propriété municipale.....15
2. Compléter une rue existante ou aménager une petite rue.....16
3. Faciliter le regroupement de terrains contigus.....17
4. Planifier un nouveau quartier.....19
5. Prévoir des modèles d'habitation variés.....22

Une stratégie municipale pour stimuler la consolidation résidentielle

Les différentes études sur le logement menées dans la MRC Avignon au cours des dernières années ont mené à la formulation d'un constat général : **une crise du logement sévit sur le territoire avignonnais**. Évidemment, les enjeux en matière d'habitation varient au sein de chacune des municipalités qui composent la MRC en fonction, notamment, de leurs caractéristiques géographiques, démographiques et économiques. Par ailleurs, le manque net de logements – ou de certains types de logements – sur tout le territoire empêche de répondre aux besoins des habitants de la MRC, comme à ceux des nouveaux arrivants.

Dans ce contexte, la **caractérisation fine** des terrains à potentiel de développement, de redéveloppement et des espaces résiduels du territoire de la MRC offre l'occasion aux municipalités d'Avignon d'agir à des endroits stratégiques de leur territoire.

Pour agir de façon concertée et structurée, **chaque municipalité devrait élaborer sa propre stratégie de consolidation** urbaine. Cette stratégie lui permettra de choisir les actions à mettre en place et de sélectionner les outils appropriés pour atteindre ses objectifs.

En amont du choix des actions, la municipalité doit tout de même se poser différentes questions sur ses orientations en matière d'habitation afin de structurer sa stratégie et par le fait même, sa vision de l'habitation sur son territoire.

Par exemple :

- Souhaite-t-elle **stimuler la construction** d'une variété de typologies de logements (p. ex., maisons unifamiliales, maisons jumelées, plex, nouveaux logements dans des bâtiments existants, multilogements) ?
- Veut-elle **voir apparaître certains types de tenures** ou de projets résidentiels sur son territoire (p. ex., logement locatif, logement social ou communautaire, copropriété, logement abordable) ?
- Désire-t-elle **encourager la rénovation** de certains bâtiments résidentiels ?
- **Est-elle propriétaire de terrains** qui pourraient être échangés ou accueillir de nouvelles habitations ?
- Est-elle intéressée à prendre le chapeau de promoteur et à **développer elle-même des projets résidentiels** sur son territoire ?

Deux avenues proposées

Pour inspirer les municipalités de la MRC Avignon dans l'élaboration de leur stratégie de consolidation urbaine, deux types d'approche sont présentés. Ces approches se distinguent par le type de terrains à potentiel identifiés lors de la caractérisation, par la sorte de logements qu'on souhaite construire et par les formes de densité souhaitées.

A1

La **stratégie de consolidation de petits espaces** vise des logements de faible densité (logements accessoires, maisons unifamiliales, petit plex) et cible des espaces restreints et ponctuels ne pouvant accueillir qu'un ou deux bâtiments sur des rues déjà aménagées ;

A2

La **stratégie de consolidation de grands espaces** vise une mixité de densité résidentielle (logements accessoires, maisons unifamiliales, bifamiliales, triplex, multilogements, etc.) et cible des espaces pouvant accueillir plus de deux bâtiments et nécessitant parfois l'aménagement d'une nouvelle rue à l'intérieur du périmètre urbain.

Évidemment, selon ses objectifs et les terrains à potentiel identifiés lors de la caractérisation, une municipalité pourrait choisir **une combinaison de ces deux approches**. Ces deux stratégies visant la construction résidentielle pourraient aussi être insérées plus globalement dans une réflexion sur la revitalisation ou la requalification de certains secteurs de la municipalité qui toucheraient à l'ensemble des usages et des activités urbaines (commerciales, industrielles, institutionnelles, récréatives, etc.).

Les fiches A1 et A2 présentent chacune des stratégies mentionnées ci-haut. Elles mettent de l'avant différents éléments qui peuvent faire partie de ces dernières, ainsi que les outils assurant leur mise en œuvre. Ces outils sont présentés et détaillés à la section suivante (**Boîte à outils et pistes d'action urbanistiques**) dans les fiches B1 à B4 et couvrent les outils financiers et fiscaux, les outils réglementaires, les outils fonciers et incluent un aide-mémoire technique.



Stratégie pour la consolidation de petits espaces

On parle de consolidation urbaine, entre autres, pour qualifier la densification qui cible des endroits permettant d'optimiser l'utilisation du territoire déjà urbanisé de façon à en assurer la rentabilité et la viabilité (Vivre en Ville, 2016).

La consolidation de petits espaces s'inscrit dans cette logique, puisqu'elle consiste à augmenter le nombre de logements dans un milieu déjà construit, soit en insérant un ou deux nouveaux bâtiments dans la trame bâtie, soit en ajoutant un logement supplémentaire au sein d'une résidence existante ou sur son terrain. Ces petits terrains peuvent souvent être consolidés par la volonté et l'action de petits propriétaires. La **municipalité joue alors le rôle de catalyseur** par l'entremise des différents incitatifs et de l'accompagnement qu'elle met en place.

La consolidation de petits espaces permet d'**augmenter le nombre de logements sans avoir d'impact significatif sur le paysage bâti** du quartier et sans nécessiter de travaux publics importants. En effet, dans le périmètre urbain, ce type de densification permet l'apparition de nouvelles habitations sur une rue déjà aménagée et déjà desservie par les services publics (p. ex., infrastructures souterraines, collecte des ordures, déneigement). De plus, même dans un secteur composé exclusivement de maisons unifamiliales isolées, il peut être souhaitable, en respectant les caractéristiques du tissu urbain existant (architecture, hauteur, recul par rapport à la rue, etc.), d'autoriser des modèles d'habitation variés et un peu plus denses (p. ex., logements accessoires, maisons jumelées, duplex) sur ces petits espaces.

Dans les petits villages, notamment, la densification de petits espaces peut s'avérer une occasion en or de **répondre à la demande en logement** et de **consolider les milieux de vie de la collectivité**.

Quand utiliser cette stratégie ?

- > Lorsque la **capacité des infrastructures** d'aqueduc et d'égout **n'est pas atteinte** ou que la **diminution de la densité de la population**, induite par la réduction de la taille des ménages, libère en partie la capacité de ces infrastructures.
- > Lorsque le tissu urbain environnant est caractérisé par la présence d'un **cadre bâti à faible densité**, par exemple des maisons unifamiliales détachées, et que l'on souhaite le **consolider** ou y **insérer une nouvelle variété d'habitations**.
- > Lorsqu'on désire **améliorer la rétention d'une population** qui ne souhaite pas acquérir une propriété dans l'immédiat, et ce, par l'ajout de logements locatifs.
- > Lorsque des terrains identifiés lors de la caractérisation font moins de 3 750 m².

Stratégie pour la consolidation de petits espaces

Éléments pouvant faire partie de cette stratégie

1. Stimuler la construction d'unités d'habitation accessoires (UHA)
2. Stimuler la construction d'un petit terrain vacant ou à redévelopper
3. Stimuler la construction d'un espace résiduel



Stratégie pour la consolidation de petits espaces

Impacts sur la municipalité et la collectivité

La consolidation de petits espaces peut avoir plusieurs effets positifs sur les finances publiques. En effet, les efforts financiers consentis pour construire de nouveaux logements via cette stratégie sont souvent le fait des propriétaires privés. De plus, les nouvelles habitations ajoutées par la construction d'unités d'habitation accessoires et la construction sur les petits terrains à potentiels situés dans le périmètre urbain ne nécessitent bien souvent que peu d'interventions sur le domaine public, puisqu'elles s'insèrent dans des milieux qui sont déjà construits et aménagés.

Ainsi, l'adoption de cette stratégie permet à la municipalité **de ne pas avoir à débours**er pour :

- > aménager une nouvelle rue qu'il lui faudrait entretenir, nettoyer et déneiger ;
- > collecter les matières résiduelles dans un nouveau secteur ;
- > étendre son réseau d'aqueduc et d'égout (à condition que la capacité d'accueil du réseau actuel ne soit pas affectée).

La stratégie de consolidation des petits espaces en est donc une qui est tout à l'avantage de la municipalité, puisqu'elle lui permet d'**optimiser ses infrastructures existantes**, tout en **ajoutant de nouvelles propriétés** qui pourront contribuer aux revenus issus des valeurs foncières résidentielles. Ce type de consolidation peut aussi **justifier l'ajout de services de transport collectif** ou (écoles, terrains sportifs, cliniques, etc.) dans certains secteurs en perte de vitesse. Enfin, cette stratégie s'avère aussi avantageuse pour le propriétaire privé, qui peut mettre en valeur sa propriété et tirer un profit d'un terrain ou d'une partie de terrain sous-utilisé.

Éléments de stratégie (petits espaces)

1. Stimuler la construction d'unités d'habitation accessoires

L'unité d'habitation accessoire, ou UHA, est un logement secondaire aménagé sur un lot déjà occupé par une résidence principale ou à même cette dernière. L'UHA peut servir à loger les membres de la famille proche (on parle alors de logement intergénérationnel) ou encore de personnes qui n'ont aucun lien familial avec le propriétaire. Stimuler la construction de ce type de logements permet, entre autres, de **diversifier l'offre résidentielle** dans un quartier composé d'un seul type d'habitation.

On distingue trois formes d'UHA :

Détachée

Séparé de la résidence principale, on retrouve souvent ce type d'unité en arrière-cour. Le logement accessoire se trouve dans un bâtiment secondaire situé sur le même lot que le bâtiment principal. D'un point de vue réglementaire et financier, il s'agit du type d'UHA le plus complexe à mettre en place.

Attachée

Agrandissement, construction d'un jumelé ou ajout d'un étage à la résidence principale

Intégrée

Ajout d'un logement à la résidence principale sans en changer l'enveloppe. Un étage ou un demi-sous-sol peuvent être réaménagés pour intégrer un logement supplémentaire. Selon la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, les logements accessoires et les logements intergénérationnels entrent dans cette catégorie.



UHA détachée



UHA attachée



UHA intégrée

Éléments de stratégie (petits espaces)

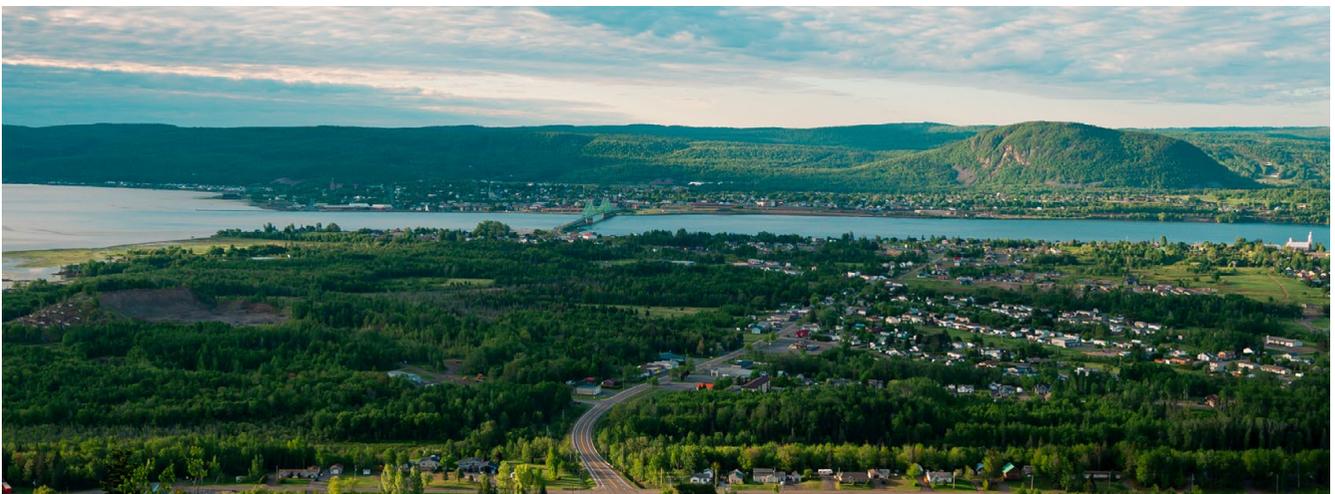
À garder en tête!

- Les municipalités qui ont ajusté leur réglementation pour permettre les UHA n'ont pas vu une augmentation du nombre de demandes de permis pour ce type d'habitation du jour au lendemain. Leur popularité est souvent plus grande dans les quartiers situés à proximité d'institutions scolaires (cégep, université) ou dans les villes accueillant beaucoup de travailleurs temporaires. Autrement, jusqu'à maintenant, l'UHA au Québec est surtout employé pour diversifier l'offre en logement d'un quartier plus que pour le densifier. Il n'est toutefois pas impossible que les conditions du marché entraînent leur prolifération au cours des prochaines décennies.
- Dans des secteurs partiellement desservis ou non desservis par les services municipaux d'aqueduc et d'égouts, les dispositions réglementaires exigeant de nouvelles installations septiques distinctes peuvent être décourageantes. L'adoption d'une procédure permettant l'aménagement d'un champ d'épuration de taille réduite sous réserve de l'obtention d'une étude géologique favorable au projet peut être une avenue à explorer.

Exemples d'outils pour faciliter la mise en œuvre de cet élément

La municipalité qui souhaiterait stimuler la construction d'unités d'habitation accessoires pourrait :

- > Offrir des **incitatifs financiers** ou fiscaux par l'entremise d'un programme de revitalisation ou par des subventions visant la création d'UHA. Elle pourrait même **cibler certaines zones** qu'elle juge propices à ce type de logement ou encore prévoir un **allègement tarifaire** pour l'émission des permis de construction ou de rénovation visant l'ajout d'une UHA (**Outils financiers et fiscaux - Fiche B1**).
- > Prévoir les paramètres réglementaires qui encadreront l'ajout d'UHA sur son territoire. Certains **règlements d'urbanisme devront être ajustés** pour permettre/faciliter leur mise en œuvre (**Outils réglementaires - Fiche B2**). L'utilisation de normes établies (règlement de zonage, règlement de lotissement) plutôt que d'outils discrétionnaires (p. ex., PIIA, usages conditionnels) facilite la réalisation des UHA, en donnant **plus de prévisibilité aux demandeurs**.



Éléments de stratégie (petits espaces)

2. Stimuler la construction d'un petit terrain vacant ou à redévelopper

La caractérisation des périmètres urbains et des zones périurbaines de la MRC Avignon a permis d'identifier des lots à potentiel de développement (vacants) et des lots à potentiel de redéveloppement. La stratégie de consolidation des petits espaces vise essentiellement les terrains à développer ou à redévelopper faisant jusqu'à 3 750 m² environ. Pour les plus grands terrains, d'autres outils sont proposés dans la stratégie de consolidation de grands espaces.

RAPPEL - DÉFINITIONS

Lots à potentiel de développement : lots vacants situés à l'intérieur du périmètre urbain et non soumis à une contrainte naturelle et anthropique

Lots à potentiel de redéveloppement : lots construits situés à l'intérieur du périmètre urbain et non soumis à une contrainte naturelle et anthropique dont la superficie permettrait l'ajout d'au moins un nouveau bâtiment OU dont le bâtiment actuel est de valeur moindre que celle du terrain.

Les **lots à potentiel de développement (vacants)** sont particulièrement intéressants, puisqu'ils sont, par définition, libres immédiatement pour la construction. La caractérisation du territoire a d'ailleurs permis de prioriser les terrains à potentiel de développement et d'identifier ceux qui sont les plus stratégiques pour la construction à court terme (priorité 1 à 4).

Pour les petits **lots à potentiel de redéveloppement** qui sont, par définition, déjà occupés par un bâtiment, la complexité de leur construction dépend de plusieurs facteurs. En voici quelques exemples :

- > Quel type de bâtiment se trouve sur le terrain (maison, entrepôt, local vacant, roulotte, etc.) ?
- > Une opération cadastrale est-elle nécessaire pour la construction d'une nouvelle habitation ?
- > Le terrain possède-t-il des freins en termes de construction (proximité d'un chemin de fer, éloignement des secteurs de services, etc.) ?

Ces cas, d'apparence simple, nécessitent cependant une **volonté du propriétaire pour développer sa parcelle**. Encourager cette pratique demeure la principale difficulté pour la municipalité.

L'approche à privilégier dans ces cas consiste à **soutenir les propriétaires** en offrant des services conseils et propositions d'implantation. Cette approche combinée à un **programme de crédit de taxes** pourrait être attractive.

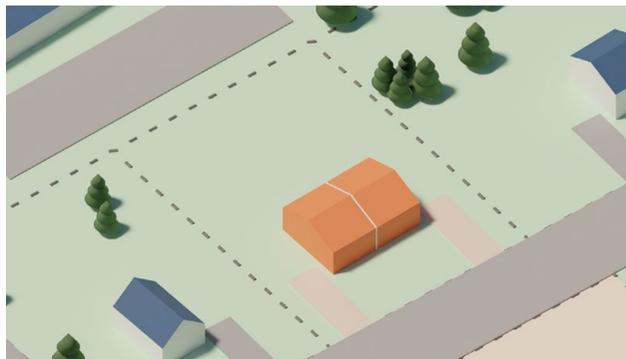
Enfin, qu'il s'agisse d'un terrain à développer ou d'un terrain à redévelopper, tous ces lots ont **l'avantage d'appartenir à un seul propriétaire** et, par le fait même, cela réduit le nombre d'acteurs à impliquer pour la construction de logements sur ces terrains.

Éléments de stratégie (petits espaces)

Lot à potentiel de développement (vacant) - Exemple



Situation initiale



Situation une fois construit

Lot à potentiel de redéveloppement - Exemple



Situation initiale



Situation après la modification cadastrale

Exemples d'outils pour faciliter la mise en œuvre de cet élément

La municipalité qui souhaiterait stimuler la construction résidentielle de ce type de terrains pourrait :

- > Proposer des **incitatifs financiers** par l'entremise de programmes de revitalisation ou de subvention, ou encore, **encourager le développement ou la vente du terrain** à quelqu'un qui souhaiterait le développer si celui-ci est vacant, mais desservi par les services municipaux en imposant une taxe sur les terrains vagues desservis (**Outils financiers et fiscaux - Fiche B1**).
- > Dans le cas d'un terrain à développer dont la vocation actuelle n'est pas résidentielle (p. ex., un terrain où se trouve un entrepôt), **se prévaloir d'un droit de préemption à des fins d'habitation** sur ce terrain (**Outils foncier - Fiche B3**).
- > Parmi les emplacements visés qui sont jugés les plus stratégiques par la municipalité, **négoier l'acquisition en gré à gré** du terrain ou encore procéder par **expropriation** (**Outils foncier - Fiche B3**).

Éléments de stratégie (petits espaces)

3. Stimuler la construction d'un espace résiduel

L'ajout de logements sur des petits espaces résiduels qui ont été identifiés lors de l'inventaire des terrains à potentiel de la MRC Avignon peut aussi faire partie de la stratégie de consolidation urbaine. Le développement de ces derniers peut être plus laborieux en raison de la situation foncière nécessitant une **opération cadastrale mobilisant parfois plus d'un propriétaire**. La construction des espaces résiduels partage les mêmes bénéfices de consolidation que les deux éléments de la stratégie de consolidation des petits espaces vus plus haut.

RAPPEL - DÉFINITION

Espace résiduel : Partie d'un lot ou ensemble de plusieurs parties de lots qui, lorsqu'ils sont considérés comme un tout, pourraient accueillir une nouvelle construction tout en respectant les normes de lotissement des règlements municipaux (frontage minimal sur rue, taille minimale).

La construction sur ce type d'espace peut s'avérer plus ou moins complexe, selon la situation. Il faut savoir notamment :

- > Combien de personnes sont propriétaires des lots visés par l'espace résiduel projeté ?
- > Combien de nouveaux bâtiments est-il possible et souhaitable d'y construire ?
- > Qui est intéressé à préparer le terrain pour l'accueil d'un nouveau bâtiment ? S'agit-il d'un promoteur ? De l'un des propriétaires des lots visés ?

Dans le cas où les parties excédentaires de deux propriétés distinctes peuvent créer un nouveau lot à bâtir, la mise en valeur d'un espace résiduel peut s'avérer complexe. En effet, elle implique alors deux (ou plus) propriétaires qui peuvent avoir des divergences sur le développement de la parcelle ainsi créée.

Dans ce cas, le rôle de la municipalité est assez limité. **Elle peut jouer un rôle de facilitateur** pour exposer aux divers propriétaires les potentiels de développement associés à leurs lots. Dans des cas exceptionnels, dans un PPU par exemple où la municipalité occupe un rôle proche de celui de promoteur, il est possible que cette dernière **exproprie ce type de parcelles pour un tiers**.

Éléments de stratégie (petits espaces)

Espaces résiduels - Exemple



Situation initiale



Situation après la modification cadastrale

Exemples d'outils pour faciliter la mise en œuvre de cet élément

La municipalité qui souhaiterait stimuler la construction résidentielle de ce type de terrains pourrait :

- > Proposer des **incitatifs financiers** par l'entremise de programmes de revitalisation (**Outils financiers et fiscaux - Fiche B1**).
- > Pour les terrains où elle juge qu'une ou deux habitations supplémentaires peuvent être construites, **se prévaloir d'un droit de préemption à des fins d'habitation** et par la suite lotir le terrain (**Outils fonciers - Fiche B3**).
- > Négocier l'**acquisition en gré à gré** d'une partie des terrains ou encore **exproprier les emplacements** qu'elle juge les plus stratégiques, notamment par l'entremise d'un PPU (**Outils fonciers - Fiche B3**).

Stratégie pour la consolidation de grands espaces

On parle de consolidation urbaine, entre autres, pour qualifier la densification qui cible des endroits permettant d'optimiser l'utilisation du territoire déjà urbanisé de façon à en assurer la rentabilité et la viabilité (Vivre en Ville, 2016).

La consolidation de grands espaces s'inscrit dans cette logique et permet de **mettre en valeur des terrains sous-utilisés** situés à l'intérieur des zones urbaines. En effet, dans le périmètre urbain, ce type de densification permet d'ajouter des habitations sur un terrain vacant ou de créer un nouveau quartier relié aux rues existantes.

Contrairement aux petits espaces, la consolidation des grands terrains nécessite souvent une **planification plus élaborée** et un **accompagnement soutenu de la part de la municipalité**. Celle-ci peut prévoir le programme de ces terrains à développer (tracé des rues, nombre de logements souhaités, localisation des usages, etc.) ou établir les grands paramètres de leur densification. Elle peut aussi mettre à profit ses pouvoirs en matière de maîtrise foncière et d'acquisition comme leviers de négociation ou d'accélération de certains projets immobiliers.

Quand utiliser ce type de stratégie ?

- > Lorsque les espaces identifiés dans l'inventaire des terrains à potentiel de développement sont situés dans le périmètre urbain, à proximité des zones de service. Cette localisation est primordiale pour **éviter l'étalement urbain** et l'urbanisation dense aux franges ou à l'extérieur des zones urbanisées qui rapporteraient moins à la collectivité.
- > Lorsque des terrains identifiés pour le développement ou le redéveloppement, desservis par les services municipaux font plus de 3 750 m². Il peut s'agir de la superficie d'un seul terrain ou de celle de plusieurs terrains contigus.
- > Lorsque **la municipalité est propriétaire de plusieurs terrains** qu'elle peut mettre à profit dans le cadre d'une stratégie foncière.
- > Lorsque **la capacité des infrastructures municipales permet l'ajout de nouveaux logements**.
- > Lorsqu'un acteur de l'immobilier est intéressé à construire plusieurs logements ou à préparer plusieurs terrains afin qu'ils soient prêts à construire.

Éléments de stratégie (grands espaces)

Éléments pouvant faire partie de cette stratégie

1. Mettre à profit les terrains de propriété municipale
2. Compléter une rue existante ou aménager une nouvelle rue
3. Faciliter le regroupement de terrains contigus
4. Planifier un nouveau quartier
5. Prévoir des modèles de densité variés



Éléments de stratégie (grands espaces)

Impacts sur la municipalité et la collectivité

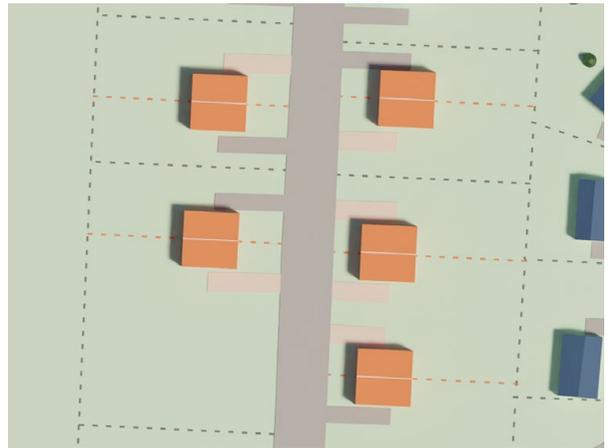
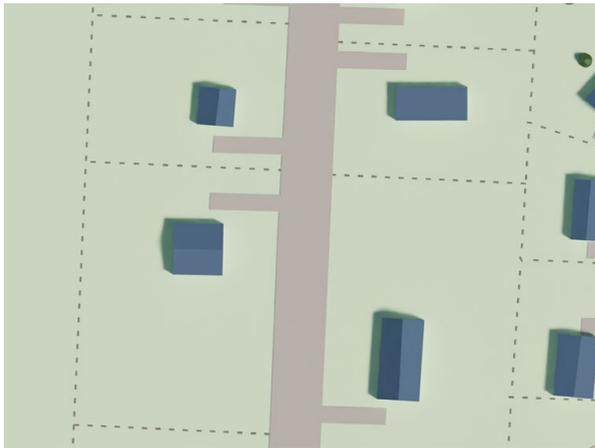
La consolidation de grands espaces peut avoir plusieurs effets positifs sur les finances publiques. En effet, par définition, ce type de densification cible des endroits permettant d'**optimiser l'utilisation du territoire déjà urbanisé** de façon à en assurer la rentabilité et la viabilité. Ainsi, lorsque les efforts consentis cherchent à tirer parti de grands terrains à potentiel de développement à l'intérieur du périmètre urbain, c'est toute la collectivité qui peut en sortir gagnante.

En planifiant l'aménagement de nouvelles rues ou de nouveaux quartiers et en favorisant la construction de grands espaces stratégiques situés à l'intérieur de son périmètre d'urbanisation, la municipalité :

- > évite l'empiétement sur les zones agricoles et les territoires naturels et favorise la cohabitation des usages ;
- > crée des secteurs plus faciles à desservir en **transport en commun** ;
- > rapproche les habitations des commerces et des services tout en facilitant les **déplacements à pied ou à vélo** ;
- > assure la survie ou la vitalité de certains équipements publics (écoles, terrains sportifs, cliniques, etc.) ou justifie la construction de nouveaux équipements.

La municipalité et, par conséquent, toute la communauté peuvent aussi tirer avantage d'une stratégie qui privilégie des modèles d'habitation plus denses ou des modèles plus compacts (p. ex., par l'aménagement de terrains plus petits), tout **en respectant les caractéristiques bâties** du milieu de vie existant.

En effet, pour un même nombre de mètres linéaires de rue et d'infrastructures à aménager et à entretenir, il y aura **un plus grand nombre d'unités d'évaluation** qui pourront contribuer aux revenus fonciers municipaux.



En plus des nombreux avantages collectifs liés à la consolidation de grands espaces, la façon dont on aménage ces terrains peut aussi avoir des retombées positives pour la collectivité. Par exemple, la construction de modèles d'habitation plus denses et plus compacts sur une rue mesurant le même nombre de mètres linéaires permet à la municipalité d'optimiser ses infrastructures et d'assurer leur pérennité.

Éléments de stratégie (grands espaces)

1. Mettre à profit les terrains de propriété municipale

À travers différentes opérations immobilières et foncières, **la municipalité peut procéder à l'acquisition de terrains et d'immeubles** pour se constituer des réserves foncières. Elle peut par la suite utiliser ces terrains en procédant par aliénation ou échange afin de répondre à ses objectifs en matière d'habitation.

La municipalité peut d'abord évaluer si la caractérisation des zones urbaines a permis d'identifier des terrains à potentiel qui lui appartiennent, pour ensuite réfléchir à une stratégie d'échange ou de vente de terrain avec des promoteurs qui souhaitent construire des logements. Échanger des terrains stratégiques peut aussi être une occasion pour la municipalité de **mettre en valeur ses terrains** dans le cœur de ville ou de village.

Par exemple, si certains terrains intéressants appartenant à la municipalité se trouvent près des secteurs de service, elle pourrait les **échanger** avec un propriétaire intéressé à développer dont les terrains sont excentrés ou situés à l'extérieur des zones urbanisées.

La municipalité peut aussi vendre ses terrains à titre onéreux par différents processus lui permettant d'**établir les conditions de leur développement**. Elle peut aussi offrir gratuitement ou céder à prix réduit certains terrains pour **la construction de logements sociaux**.



Exemples d'outils pour faciliter la mise en œuvre de cet élément

La municipalité qui souhaiterait stimuler la construction résidentielle de ce type de terrains pourrait :

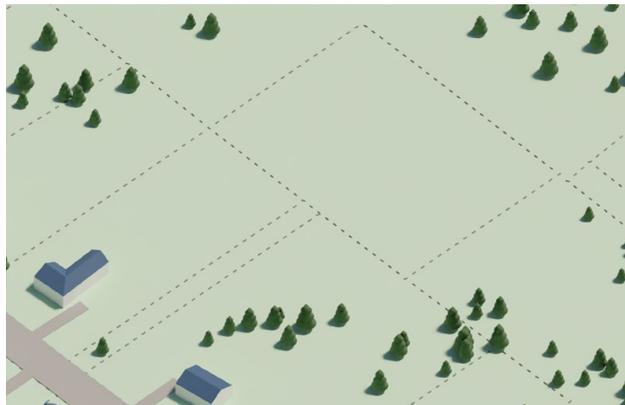
- > Mettre en place plusieurs mécanismes pour **consolider son patrimoine foncier** et ainsi intégrer de nouveaux immeubles à sa stratégie foncière (**Outils fonciers - Fiche B3**).

Éléments de stratégie (grands espaces)

2. Compléter une rue existante ou aménager une petite rue

L'identification des terrains à potentiel a mis en évidence certains espaces à développer (vacants) où de **simples actions peuvent permettre l'ajout de nombreux logements**. Parmi ceux-ci, on recense certains terrains vacants assez grands pour accueillir plusieurs habitations et se trouvant sur des rues déjà aménagées et desservies, en continuité de rues existantes ou pouvant se connecter à l'une d'elles.

La municipalité peut être promoteur de ce genre de développement (en aménageant la rue et en procédant au lotissement des terrains) ou laisser à un promoteur le soin d'ouvrir la rue et de mettre en valeur les terrains à construire. Dans tous les cas, la municipalité dispose d'outils et de pouvoirs qui lui permettent d'accélérer et d'encadrer la construction de ces terrains.



Exemples d'outils pour faciliter la mise en œuvre de cet élément

La municipalité qui souhaiterait stimuler la construction résidentielle sur ces terrains pourrait :

- > Si le ou les terrains à développer ne sont contigus à une voie publique, procéder à **l'expropriation d'une partie d'un terrain** privé permettant l'aménagement du tronçon de rue ou d'une nouvelle rue (**Outils fonciers - Fiche B3**).
- > Si les terrains sont desservis par les services municipaux, **instaurer une taxe sur les terrains vacants desservis** qui pourrait encourager son propriétaire à construire ou à vendre le terrain à quelqu'un qui souhaiterait y construire (**Outils financiers - Fiche B1**).

Éléments de stratégie (grands espaces)

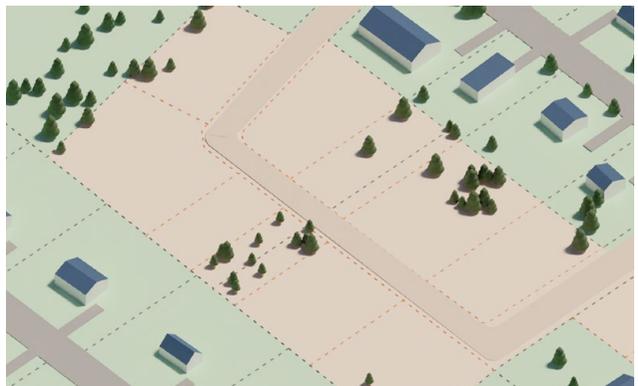
3. Faciliter le regroupement de terrains contigus

Certains terrains identifiés dans le cadre de l'inventaire des terrains à potentiel de la MRC Avignon sont trop petits pour la construction de plusieurs logements lorsqu'ils sont pris isolément. Ils peuvent en revanche receler un **grand potentiel de développement** lorsqu'ils sont considérés de pair avec les terrains à potentiel qui leur sont adjacents.

Toutefois, ces terrains appartiennent souvent à plusieurs propriétaires, ce qui peut avoir comme effet de ralentir leur mise en valeur. Pour faciliter la construction de logements sur ces espaces, **la municipalité peut aliéner ces terrains** ou une partie des terrains afin de faciliter

leur construction. Différents mécanismes lui permettent en effet d'acquérir, de vendre ou d'échanger des terrains pour les revendre et permettre la consolidation de différents lots contigus.

Certes, cette voie peut être laborieuse et n'est pas toujours facile selon la situation (nombre de propriétaires, volonté de vendre, mécanismes d'acquisition possibles, etc.), mais dans certaines situations, la conclusion d'ententes avec les propriétaires, l'acquisition de gré à gré et la négociation peuvent être des moyens à envisager pour mettre en valeur des terrains stratégiquement localisés.



Les terrains à potentiel de redéveloppement identifiés dans le cadre de la caractérisation des zones urbanisées sont, par définition, plus complexes à développer puisqu'ils sont déjà occupés par un bâtiment. Selon leurs caractéristiques (taille du terrain, pérennité de l'usage actuel, etc.), ils peuvent toutefois être tout aussi intéressants à considérer dans une **opération de consolidation de terrains**. En effet, ces terrains peuvent s'avérer plus intéressants lorsqu'ils sont contigus à de grands terrains à potentiel de développement (vacants). Leur mise en valeur peut alors être réfléchie de façon concertée.

Éléments de stratégie (grands espaces)

Exemples d'outils pour faciliter la mise en œuvre de cet élément

La municipalité qui souhaiterait stimuler la construction résidentielle sur ces terrains pourrait :

- > Pour procéder à la planification détaillée d'un secteur qui outrepassse la seule construction résidentielle, **adopter un programme particulier d'urbanisme (PPU)**. Un secteur de services, un noyau villageois, un ancien terrain industriel localisé dans le périmètre urbain peuvent tous faire l'objet d'un PPU. Cet outil permet à la municipalité, entre autres, d'exproprier pour des fins privées afin de consolider plusieurs terrains à construire et les vendre à un promoteur qui serait prêt à les construire, à condition que le projet soit conforme au contenu du PPU (**Outils réglementaires - Fiche B2**).
- > Utiliser les différents pouvoirs qui lui permettent d'**acquérir de gré à gré et d'aliéner des lots** (**Outils fonciers - Fiche B3**).



Éléments de stratégie (grands espaces)

4. Planifier un nouveau quartier

La planification d'un nouveau quartier offre à la municipalité la possibilité d'**être prête à accueillir et guider les propositions des promoteurs** qui seraient intéressés à développer de grands terrains. L'idée sous-jacente est de ne pas être prise au dépourvu lorsqu'une demande d'aménagement important d'un secteur est formulée, et par le fait même, éviter les développements à la pièce trop souvent réalisée en réaction plutôt que de suivre une vision claire de développement pour un secteur. Avoir une idée générale de comment encadrer la construction de nouveaux logements à l'intérieur du périmètre urbain nécessite du travail certes, mais **évite de répéter les démarches** lors de chaque nouvelle demande et limite les enjeux de cohabitation imprévus.



La planification d'un nouveau quartier peut prendre différentes formes et être plus ou moins détaillée, tout dépendant des objectifs de la municipalité et des capacités techniques et financières dont elle dispose. Pour mettre en œuvre ce volet de la stratégie de consolidation des grands espaces, la municipalité peut **proposer un concept d'ensemble préliminaire** pour avoir une idée du potentiel de développement réel des terrains visés et guider les promoteurs et constructeurs. Si elle souhaite laisser plus de latitude au promoteur, elle peut aussi simplement **élaborer les grandes lignes de sa vision** et ses orientations pour le développement du quartier et laisser sa conception aux développeurs des terrains.



Éléments de stratégie (grands espaces)

Le concept préliminaire d'aménagement

Afin d'avoir une idée de la façon dont elle souhaite mettre en valeur un grand terrain ou plusieurs terrains adjacents, la municipalité peut esquisser un concept préliminaire d'aménagement. Ce concept peut contenir :

- > La **localisation des milieux naturels** et des contraintes à respecter ;
- > Le **tracé approximatif** des nouvelles rues et leur raccordement au réseau viaire existant ;
- > Le **nombre de lots** qu'il serait possible de créer, selon **les types bâtis souhaités** ;
- > La **localisation des parcs ou autres espaces publics**, le cas échéant.

Cette façon de procéder facilite l'évaluation par la municipalité des propositions de développement provenant des propriétaires ou de promoteurs. La municipalité connaît son territoire et la vision de développement de ce dernier. Elle sait donc mieux que quiconque quelles sont les contraintes et les règles à suivre pour l'aménagement et la construction. Sans prendre la forme d'un plan d'aménagement définitif, le concept préliminaire d'aménagement permet donc d'avoir une idée du nombre de lots qu'il est possible d'implanter dans un secteur, de la localisation des espaces publics et du nombre de mètres linéaires de rues à aménager. Avec ces données en main, la municipalité esquisse une possibilité de développement qui peut servir d'inspiration aux développeurs

ou, plus encore, qui peut **servir de levier de négociation** avec les propriétaires des terrains à mettre en valeur.

Le concept préliminaire d'aménagement **n'a pas force de loi**. Il s'agit d'un outil interne que la municipalité peut employer pour guider l'aménagement de certains secteurs. Il est fort utile pour inspirer plusieurs propriétaires ou pour négocier avec eux en connaissance de cause.

Les critères d'aménagement ou orientations

Une municipalité pourrait aussi, pour différentes raisons, préférer **l'élaboration de grands critères pour guider** les promoteurs dans le développement de leur grande propriété. Ces critères peuvent par la suite être transposés dans sa réglementation.

La municipalité peut d'ailleurs exiger dans sa réglementation que ce soient **les propriétaires privés qui doivent dessiner un concept d'ensemble**, et ce, même sur des terrains qui ne leur appartiennent pas. Le propriétaire chargé d'esquisser le plan doit alors répondre aux critères établis par la municipalité.

Sur les terrains municipaux

Sur les grands terrains dont elle est propriétaire, la municipalité peut procéder par appel d'intérêt ou appel à propositions. Cet appel peut s'appuyer sur des critères généraux ou sur un concept préliminaire d'aménagement qu'elle aurait esquissé. Une fois les propositions reçues, elle peut négocier avec le promoteur sélectionné et lui vendre le terrain à titre onéreux pour qu'il réalise le nouveau quartier.

Éléments de stratégie (grands espaces)

Exemples d'outils pour faciliter la mise en œuvre de cet élément

La municipalité qui souhaiterait planifier un nouveau quartier peut procéder de différentes façons :

- > La municipalité peut **esquisser un concept préliminaire d'aménagement à l'interne** pour guider et inspirer les propriétaires des terrains visés.
- > La municipalité qui veut obliger la conception d'un plan d'ensemble par un propriétaire peut **adopter un règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble (PAE)** (**Outils réglementaires - Fiche B2**).
- > La municipalité peut aussi **encadrer l'architecture et l'aménagement** du nouveau quartier par l'entremise d'un règlement sur les plans d'intervention et d'intégration architecturale (PIIA) (**Outils réglementaires - Fiche B2**).
- > La municipalité peut **modifier sa réglementation** pour autoriser seulement des usages et des densités qui sont conformes à sa vision de développement pour le nouveau quartier (**Outils réglementaires - Fiche B2**).
- > La municipalité peut instaurer différents **incitatifs ou malus financiers** pour encourager les propriétaires à développer leurs terrains (**Outils financiers et fiscaux - Fiche B1**).



Éléments de stratégie (grands espaces)

5. Prévoir des modèles d'habitation variés

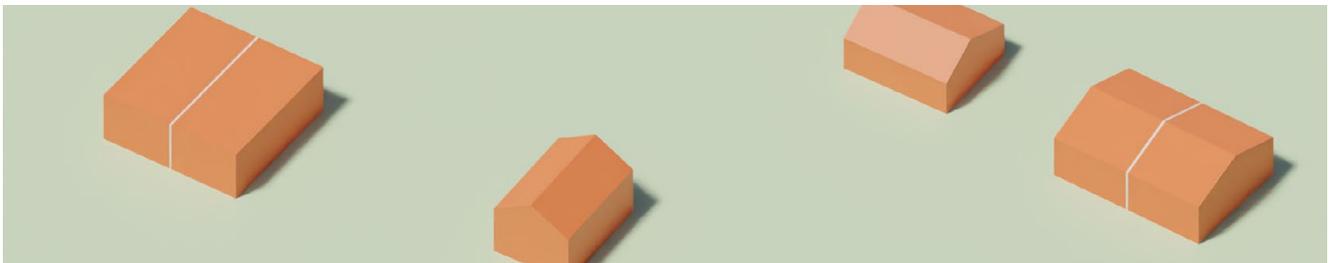
La municipalité peut orienter l'offre en logement à travers sa réglementation et les incitatifs qu'elle met en place afin de favoriser la mise en chantier de logements diversifiés et adaptés aux besoins évolutifs des ménages.

Le portrait des municipalités de la MRC Avignon a montré que l'offre en logements est principalement composée de maisons unifamiliales isolées. Or, ce type d'habitation peut ne pas convenir à tous les types de ménages et **la création de nouveaux quartiers peut être une occasion en or de proposer d'autres types de logements.**

Par exemple, on pourrait prévoir sur un grand terrain de développer quelques appartements sous la forme de plex ou de multilogements. Ce type d'habitation plaît souvent aux **nouveaux arrivants** qui souhaitent se loger de façon tempo-

raire ou qui ne souhaitent pas investir dans une maison dès leur arrivée sur le territoire. Il peut aussi s'agir d'un **logement adapté pour les personnes seules ou les petits ménages**. Aux terrains situés dans les secteurs centraux peuvent être ajoutés à même certains bâtiments résidentiels des commerces, de services au rez-de-chaussée ou des bureaux à l'étage, pour **encourager le maintien des services de proximité**.

De même, on **pourrait prévoir l'aménagement d'une résidence pour personnes âgées**, afin de permettre aux personnes âgées résidant dans une grande maison difficile à entretenir de déménager dans un appartement ou une chambre sans avoir à quitter leur village ; cette avenue est particulièrement intéressante en situation de vieillissement de la population et de pénurie de maisons unifamiliales pour l'accueil de nouvelles familles.



Exemples d'outils pour faciliter la mise en œuvre de la stratégie

La municipalité qui souhaiterait favoriser l'émergence de certains types de logements dans sa stratégie de consolidation pourrait procéder de différentes façons :

- > La municipalité peut **restreindre les usages de certaines zones** stratégiques aux types de logements qu'elle souhaite voir apparaître sur son territoire dans son règlement de zonage. Elle peut aussi **autoriser une densité plus grande pour certains types de logements** (p. ex., les logements sociaux ou communautaires) dans un règlement de zonage incitatif (**Outils réglementaires - Fiche B2**).
- > La municipalité peut offrir des **avantages financiers** seulement aux logements qu'elle souhaite voir apparaître sur son territoire (**Outils financiers - Fiche B1**).

03

Boîte à outils et pistes d'action urbanistiques

OUTILS

B1 Outils financiers et fiscaux

B2 Outils réglementaires

B3 Outils fonciers

B4 Aide-mémoire technique

Table des matières

B/ Outils de mise en œuvre	1
B1/ Outils financiers et fiscaux	2
a. Taxation des terrains vacants desservis.....	3
b. Crédit de taxes et programme de revitalisation.....	4
c. Programme d'aide financière pour le logement locatif.....	5
d. Programme régional d'aide financière.....	6
B2/ Outils réglementaires	7
a. Règlements de zonage et de lotissement.....	8
b. Règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble (PAE).....	11
c. Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA).....	12
d. Programme particulier d'urbanisme (PPU).....	13
e. Zonage incitatif.....	14
B3/ Outils fonciers	16
a. Aliénation ou échange de terrain.....	17
b. Acquisition dans le cadre d'un PPU et expropriation.....	18
c. Contribution aux fins de parcs, de terrains de jeux et d'espaces naturels.....	19
d. Droit de préemption.....	20
e. Appels à projets.....	21
B4/ Aide-mémoire technique	22
a. Ouverture d'une nouvelle rue.....	22
b. Pour aller plus loin.....	24

Pour mettre en œuvre une stratégie de consolidation urbaine, une municipalité peut intervenir à l'aide de différents types d'outils et choisir une combinaison de moyens lui permettant de parvenir à ses fins. Parmi ces outils, certains lui offrent l'occasion d'intervenir directement en matière de logement et d'autres servent plutôt à encourager ou accompagner les acteurs privés et publics de l'habitation.

B1

Il peut s'agir d'**outils financiers et fiscaux (fiche B1)** qui permettent de mettre en place différents incitatifs monétaires pour stimuler la construction résidentielle.

B2

Il peut s'agir d'**outils réglementaires (fiche B2)** qui permettent de mettre en place un cadre légal propice au développement du type d'habitation que la municipalité souhaite voir apparaître sur son territoire.

B3

Il peut s'agir d'**outils fonciers (fiche B3)** qui lui permettent de viser certains terrains stratégiques de son territoire et d'y encourager la construction de logements.

B4

Il peut s'agir d'**éléments plus techniques (fiche B4)** qui permettent de mettre en valeur certaines parties de territoires pour faciliter leur construction.

À quoi servent ces outils ?

Les outils financiers et fiscaux peuvent servir plusieurs objectifs :

- Mettre en place certains **incitatifs monétaires** pour stimuler la construction résidentielle.
- Encourager les acteurs de l'immobilier à **passer à l'action**.
- Octroyer une **aide financière sans avoir à déboursier directement d'argent**.
- Créer des **fonds et des réserves foncières ou financières** pour les projets à venir.

De quels outils s'agit-il ?

Parmi tous les outils financiers et fiscaux, les plus intéressants pour la consolidation urbaine et la construction résidentielle sont :

- a. Taxation des terrains vacants desservis
- b. Programme de revitalisation (crédit de taxes)
- c. Programme d'aide financière au logement locatif
- d. Programme régional d'aide financière



a. Taxation des terrains vacants desservis

Pour favoriser la construction sur les terrains vacants qui sont desservis par les réseaux d'aqueduc et d'égout publics, il peut être opportun d'imposer une **taxe particulière** à leurs propriétaires. Cette pression fiscale supplémentaire peut inciter les propriétaires ou promoteurs à développer ces terrains souvent bien situés sur le territoire, puisque les services municipaux desservent surtout les secteurs urbanisés du périmètre urbain et de certaines zones périurbaines.



À garder en tête!

- Une nouvelle catégorie dans le règlement de tarification des taxes municipales est nécessaire pour mettre en œuvre cet outil.
- Pour être assujéti à la taxe, le terrain doit être desservi par les services d'aqueduc et d'égout sanitaire dans l'emprise d'une rue, avoir un frontage sur une voie publique et être constructible. Autrement dit, il ne doit pas faire l'objet d'une interdiction de construction en vertu d'un règlement prévu par l'article 116 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (règlement relatif à certaines conditions de délivrance du permis de construction).
- Pour être considérée comme un terrain vacant desservi, une unité d'évaluation ne doit généralement contenir aucun bâtiment ; lorsque des bâtiments sont compris dans l'unité, leur valeur doit être inférieure à 10 % de la valeur du terrain en question.
- La Loi sur la fiscalité municipale prévoit certaines exceptions, dont un terrain qui comporte une exploitation agricole, une vocation forestière enregistrée, une emprise de chemin de fer ou une emprise de lignes aériennes de transmission d'énergie électrique.

Pour aller plus loin

- > La Ville de Lévis a adopté depuis 2017 une nouvelle catégorie de taxation, soit un terrain vague desservi. En 2021, selon sa réglementation, cette catégorie d'immeuble a un taux de taxation deux fois plus élevé qu'un immeuble résidentiel ou résiduel.
- > Le guide [Régime d'impôt foncier à taux variés](#) du MAMH fournit plusieurs pistes de réflexion sur la modulation des taxes foncières.
- > Un [jugement du 16 décembre 2019](#) détermine le moment où la mention « terrain vague desservi » doit être retirée après le début de travaux.

b. Crédit de taxes et programme de revitalisation

Pour encourager le développement de projets immobiliers ou la rénovation de certains types de bâtiments, la municipalité peut accorder des **crédits de taxes municipales**. Ces derniers peuvent être alloués dans le cadre d'un programme de revitalisation, d'un PPU (**Outil 2d. Programme particulier d'urbanisme**), d'un programme municipal d'aide financière (**Outil 1c. Programme d'aide financière pour le logement locatif**) ou pour du logement social et abordable.

Depuis juin 2023, la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme permet aux municipalités d'appliquer un nouveau programme de revitalisation prenant la forme d'un crédit de taxes foncières sur tout son territoire ou sur une partie de son territoire, et ce, pour une durée maximale de 10 ans.

Une municipalité pourrait donc, par exemple :

- > Offrir un crédit de taxes pour la **construction** d'un nouveau bâtiment résidentiel dans certaines zones du périmètre urbain où se trouvent des terrains à potentiel de développement ou de redéveloppement.
- > Octroyer un crédit de taxes pour la **rénovation** d'un bâtiment qui permettrait l'ajout d'au moins un nouveau logement au sein de l'immeuble (une unité d'habitation accessoire, par exemple).
- > **Moduler les avantages fiscaux** consentis selon le type de bâtiments (jumelés, plex, multilogement), c'est-à-dire offrir un crédit de taxe plus substantiel et plus durable pour les types de logements qu'elle souhaite voir apparaître sur son territoire.
- > Consentir un crédit de taxes pour les nouveaux projets de **logements sociaux**, à titre de contribution du milieu.

À garder en tête!

- *Le crédit de taxes est un outil financier et fiscal efficace pour une municipalité qui ne dispose pas de grandes liquidités, puisqu'elle n'a pas à déboursier d'argent. Elle doit tout de même prendre en compte la perte de revenus associée à ce crédit, perte qui est souvent compensée dans les années suivantes par l'augmentation des taxes foncières des immeubles visés.*

Pour aller plus loin

> La Ville de Trois-Rivières a établi en février 2023 un programme de revitalisation visant particulièrement [la construction résidentielle dans des zones de consolidation](#) qu'elle a préalablement identifiées sur son territoire. Ce règlement touche aussi à l'ajout de logement dans des bâtiments existants (p. ex., reconversion d'un édifice conventuel).

> La Ville de Baie-Saint-Paul a adopté en 2012 un [programme de revitalisation](#) s'appliquant à tout son périmètre urbain et visant spécifiquement la construction résidentielle. Le règlement prévoit notamment que le propriétaire d'un immeuble résidentiel de trois logements ou plus doit redistribuer une partie du crédit de taxes à ses locataires.

À noter, les exemples de programmes présentés ci-dessus ont été adoptés avant la modification de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme en juin 2023. L'article 87 accorde désormais plus de latitude aux municipalités dans l'application du programme de revitalisation.

c. Programme d'aide financière pour le logement locatif

Depuis 2021, une municipalité peut adopter un programme d'aide financière visant à **favoriser la construction, la rénovation et la location annuelle de logements locatifs** servant à des fins résidentielles. L'aide accordée peut prendre les formes suivantes :

- > Une subvention ou un crédit de taxes (qui ne peut excéder une période de cinq ans) ;
- > Un prêt (qui ne peut excéder une période de 20 ans).



Source : Groupe de ressource en logements collectifs

À garder en tête!

- *L'aide accordée en application du programme ne peut servir au bénéfice de logements loués en tout ou en partie à des fins touristiques.*
- *La période d'admissibilité du programme est de cinq ans à compter du 1^{er} janvier 2022. Néanmoins, la municipalité peut prolonger la période d'admissibilité sans toutefois excéder une période de cinq ans par règlement approuvé par le ministre des Affaires municipales et de l'Habitation.*
- *Le programme municipal de subvention pour le logement locatif doit prévoir des hausses de loyer maximales durant les cinq premières années de location d'un logement construit avec l'aide du programme, les cas dans lesquels ces hausses maximales sont applicables et les conditions pour ce faire.*
- *Le programme peut s'appliquer à l'ensemble du territoire de la municipalité ou à l'égard de certains secteurs déterminés au règlement et peut aussi prévoir que seuls certains types de logements sont admissibles à une aide financière. Il doit indiquer, par type de logement, un montant maximal de loyer au-delà duquel un logement n'est plus admissible au programme.*
- *Les montants totaux accordés annuellement en vertu du programme d'aide financière ne peuvent dépasser 1 % du budget de la municipalité pour l'exercice financier. Toutefois, une municipalité qui veut excéder ce montant peut adopter un règlement approuvé par les personnes habiles à voter.*

Pour aller plus loin

- > Le programme municipal de subvention pour le logement locatif est un nouveau pouvoir en vertu de l'article 133 de la [Loi modifiant la Loi sur les élections et les référendums dans les municipalités, la Loi sur l'éthique et la déontologie en matière municipale et diverses dispositions législatives](#).
- > En 2022, la Ville de Carleton-sur-Mer a adopté [un programme d'aide financière aux nouveaux logements](#). Ce programme prévoit une subvention

de 15 000 \$ pour la construction d'une nouvelle unité locative et 5 000 \$ pour la rénovation permettant l'ajout d'une nouvelle unité locative. Il vise l'ensemble du territoire municipal.

- > La Ville de Grande-Rivière a aussi adopté un [programme d'aide financière visant la construction et la location annuelle de logements locatifs](#) pour un secteur particulier de son territoire où elle souhaite stimuler la construction d'unités locatives.

d. Programme régional d'aide financière

En raison des enjeux en habitation qui touche l'ensemble du territoire gaspésien, Vivre en Gaspésie et le Regroupement des MRC de la Gaspésie ont mis sur pied l'initiative **S'investir en Gaspésie**, qui présente un programme régional d'aide financière (dans le cadre du Fonds régions et ruralité – volet 1) pour stimuler la construction de logements locatifs. **L'aide financière octroyée dans le cadre de ce projet peut être cumulée à celle du programme d'aide financière pour le logement locatif.**

Dans le cadre de ce programme, les personnes de la MRC Avignon ayant un projet de construction d'unités locatives à l'année sont admissibles à un soutien financier de 10 000 \$ par unité, et ce, jusqu'à concurrence de 200 000 \$ par projet.



À quoi servent ces outils ?

Les outils réglementaires peuvent participer à répondre à plusieurs objectifs :

- **Influencer l'offre en logement** sur un territoire donné.
- Prévoir la planification de tout un secteur pour **assurer son intégration** dans la vision générale de l'aménagement de la municipalité.
- Mettre en place des dispositions permettant d'**encadrer les densités, les hauteurs, les formes bâties et l'architecture** que l'on souhaite voir apparaître sur le territoire.
- **Encourager les acteurs de l'immobilier à passer à l'action** en offrant différentes formes d'incitatifs et d'allègements.

De quels outils s'agit-il ?

Parmi tous les outils réglementaires, les plus intéressants pour la consolidation urbaine et la construction résidentielle sont :

- a. Règlement de zonage et de lotissement
- b. Règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble (PAE)
- c. Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)
- d. Programme particulier d'urbanisme (PPU)
- e. Zonage incitatif
- f. Allègement réglementaire et tarifaire

a. Règlements de zonage et de lotissement

Les règlements de zonage et de lotissement sont utiles pour s'assurer que les normes d'usages, d'implantation et de hauteur répondent aux orientations en matière d'habitation de la municipalité. Ils constituent la principale assise normative de la réglementation locale d'urbanisme et demeurent les outils les plus largement utilisés dans le monde municipal. **Ces règlements doivent obligatoirement être adoptés par chaque municipalité** en respectant le contenu du Schéma d'aménagement et de développement de la MRC.

S'il y a une volonté de varier les types de logements et de densifier en douceur un secteur résidentiel composé exclusivement de maisons unifamiliales, **il faut s'assurer que les grilles de zonage autorisent d'autres types d'habitation**. L'ajout d'un logement accessoire à même un bâtiment ou la construction résidentielle sur un lot de petite taille en sont des exemples. Même chose pour la densification d'un terrain de taille moyenne ou de grande taille où l'on souhaiterait l'apparition de multilogements : **ce sont les règlements de zonage et de lotissement qui autoriseront leur mise en chantier**.



Sur quels paramètres peut-on agir ?

Le règlement de zonage et le règlement de lotissement sont donc les outils de prédilection pour encadrer les nouvelles constructions, orienter l'offre de logement et atteindre les objectifs en matière de logement et de forme urbaine. À ce titre, ils représentent les principaux outils de mise en œuvre d'une stratégie de consolidation.

Le **règlement de zonage** divise le territoire par zone et prévoit les normes s'appliquant à chaque zone. Il peut porter sur des sujets variés, dont :

- > les **usages**, ce qui inclut les types de logements (p. ex., résidences pour personnes âgées, multilogements, mixité d'usages dans un même bâtiment) ;
- > les **dimensions**, le volume, et les modalités d'implantation des constructions ;
- > la **superficie totale de plancher** d'un bâtiment par rapport à celle du lot ;
- > le **nombre minimal ou maximal de logements** par bâtiment ou par lot.

Le **règlement de lotissement** peut s'appliquer à l'ensemble ou à une partie du territoire de la municipalité. Il permet, quant à lui, d'encadrer les opérations cadastrales et de définir la taille minimale et maximale des lots. Il peut être utile pour :

- > limiter la **superficie maximale et minimale des lots** à l'intérieur d'une distance donnée d'un centre-ville afin d'éviter, par exemple, la construction d'une seule maison sur un immense terrain à proximité des zones de services ;
- > baliser la largeur maximale des rues **afin de les rendre plus sécuritaires et propices aux déplacements actifs** ;
- > **interdire l'ouverture de rues à l'extérieur du périmètre urbain** afin de concentrer la construction de résidences dans le cœur de la municipalité et d'éviter l'étalement dans les zones agricoles et forestières.

Ensemble, ces deux règlements offrent à la municipalité l'occasion de moduler plusieurs paramètres afin de réaliser sa vision en habitation.

Établir un plan de match

Les changements apportés aux règlements de zonage et de lotissement peuvent nécessiter plusieurs étapes avant d'entrer en vigueur. De plus, la modification de certaines dispositions peut entraîner la tenue d'un référendum si suffisamment de personnes habiles à voter (personnes habitant les zones touchées par les modifications ou les zones contiguës, selon le cas) en font la demande.

Pour cette raison, il est primordial que la municipalité réfléchisse, dans le cadre de sa stratégie de consolidation, à la nature des modifications qu'elle souhaite appliquer et cibler les zones où elle souhaite intervenir. Par exemple :

- > Souhaite-t-elle autoriser les UHA sur l'ensemble de son territoire ou dans certains secteurs ?
- > Souhaite-t-elle cibler certaines zones pour la construction de multilogements ?
- > Souhaite-t-elle augmenter les densités autorisées dans certaines parties de son territoire ?

En ayant une idée globale de toutes les modifications qu'elle souhaite apporter, la municipalité pourra établir un plan de match pour procéder de façon efficace.

Par ailleurs, si la municipalité souhaite procéder à des modifications substantielles dans un secteur restreint situé dans son périmètre urbain (p. ex., son centre-ville ou son cœur de village), **elle pourrait opter pour l'adoption d'un programme particulier d'urbanisme (PPU)**. Cette planification fine lui permet alors de modifier en bloc ses règlements de zonage et de lotissement sans être assujettie aux mêmes étapes d'approbation (**Outil 2d. Programme particulier d'urbanisme**).

Encadrer les unités d'habitation accessoires

Dans le contexte d'une stratégie de consolidation, ce sont les règlements de zonage et de lotissement qui permettent la mise en place d'unités d'habitation accessoires selon les paramètres désirés par la municipalité. En effet, ces règlements peuvent notamment :

- *prévoir les catégories de bâtiments qui peuvent recevoir des logements secondaires ;*
- *définir le lien unissant les occupants de la résidence principale et les occupants du logement accessoire. Le règlement peut, par exemple, imposer un lien de parenté dans le cas d'un logement intergénérationnel. Ce type de norme sur la filiation n'est toutefois pas recommandé, car il peut nuire à la viabilité de l'UHA à long terme ;*
- *encadrer le frontage sur rue, c'est-à-dire déterminer la longueur minimale du lot qui doit être adjacente à une voie publique (pour permettre une UHA détachée à l'arrière d'une maison existante, par exemple).*

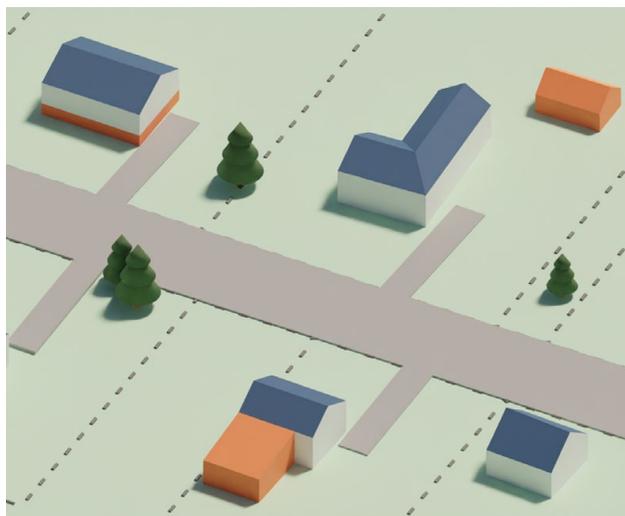
Plusieurs autres éléments doivent être considérés pour autoriser les UHA, tels que les exigences minimales en stationnement, les exigences en matière de taille de terrain (pour les terrains partiellement desservis notamment), etc. Des guides et exemples sont proposés dans la section *Pour aller plus loin*.

À garder en tête!

- Le règlement de zonage et le règlement de lotissement sont des règlements d'application normative : leur mise en œuvre ne permet aucun jugement discrétionnaire de la part de celui qui a la responsabilité de l'appliquer. Il est donc nécessaire de bien rédiger les règlements pour atteindre les résultats souhaités.
- Une analyse du territoire prenant en compte les terrains à potentiel identifiés dans l'inventaire devrait guider les ajustements réglementaires à réaliser pour répondre à la stratégie de consolidation de la municipalité.
- Tous projets de modifications du règlement de zonage et de lotissement doivent faire l'objet d'une consultation publique et doivent être conformes au schéma d'aménagement et de développement. Certaines modifications sont également susceptibles d'être approuvées par référendum. Les modifications au règlement de zonage et de lotissement visant à permettre la réalisation d'un projet d'équipement collectif de propriété publique, relatif au secteur de la santé, de l'éducation, de la culture ou des sports et des loisirs, d'un projet de cimetière ou d'un projet d'habitation destinée à des personnes ayant besoin d'aide, de protection, de soins ou d'hébergement, notamment dans le cadre d'un programme de logement social qui sont exemptés de l'approbation référendaire.

Pour aller plus loin

- > La Ville Sainte-Catherine a [adapté sa réglementation d'urbanisme](#) pour encadrer les UHA. Les moyens qu'elle utilise pour encadrer les UHA sont principalement répartis entre le règlement de zonage et un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA).
- > La Ville de Nicolet a [modifié son règlement de zonage](#) pour permettre des UHA détachés dans certaines zones d'habitation. L'encadrement des UHA se fait uniquement par les normes du règlement de zonage.
- > Un [guide](#) réalisé par l'Arpent pour le compte de la SCHL présente les différents éléments à considérer pour autoriser les UHA sur son territoire, notamment d'un point de vue réglementaire.



Les trois types d'unités d'habitation accessoires (UHA)

b. Règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble (PAE)

Le règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble (PAE) en est un qui permet d'exiger d'une personne demandant une modification des règlements d'urbanisme pour une zone visée qu'elle élabore un plan d'aménagement pour l'ensemble de cette zone, et ce, même si elle prévoit en construire seulement une partie. Le plan d'aménagement doit respecter les critères d'évaluation fixés au préalable par la municipalité dans son règlement.

Cette approche permet d'**éviter le développement à la pièce** d'un grand secteur en prévoyant, par exemple, où seront tracées les nouvelles rues à l'intérieur de la zone. Elle permet aussi l'**évaluation des projets à partir de critères** plutôt que de normes et ouvre la porte à un dialogue entre la municipalité et les promoteurs.

Comme condition d'approbation du PAE, la municipalité peut exiger que le promoteur prenne à sa charge le coût des infrastructures, réalise le plan dans un délai fixé et fournisse des garanties

financières. Ces aspects de la réalisation peuvent faire l'objet d'une entente permettant de fixer, au moment de l'approbation, l'ensemble des conditions de réalisation.

Une fois un plan d'aménagement d'ensemble approuvé, celui-ci vient remplacer les normes en vigueur pour la zone concernée.

Le règlement sur les PAE convient aux grands espaces à potentiel de développement. Ce type de règlement peut être utile, par exemple :

- > Pour le **développement de nouveaux quartiers résidentiels**.
- > Pour des **milieux bâtis appelés à changer de vocation** (p. ex., les zones industrielles vétustes, les grandes propriétés des communautés religieuses).
- > Pour **les projets de villégiature** où la protection du milieu naturel requiert des mesures particulières (p. ex., les flancs de montagne).

À garder en tête!

- *Le règlement sur les PAE est un règlement à caractère discrétionnaire. Pour adopter un tel règlement, une municipalité doit être dotée d'un comité consultatif d'urbanisme (CCU) ou d'un comité consultatif en aménagement du territoire (CCAT ; comité œuvrant à l'échelle de la MRC).*
- *La charge d'élaborer un plan d'ensemble revient au propriétaire foncier qui fait la demande de modification de zonage. Si la municipalité a déjà une vision du développement de la zone concernée, elle peut aussi esquisser un plan qui servira à la négociation avec le propriétaire souhaitant mettre en valeur son terrain.*

Pour aller plus loin

> Le guide [La prise de décision en urbanisme](#) du ministère des Affaires municipales et de l'Habitation résume les différentes exigences prévues par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme concernant le règlement sur les PAE.

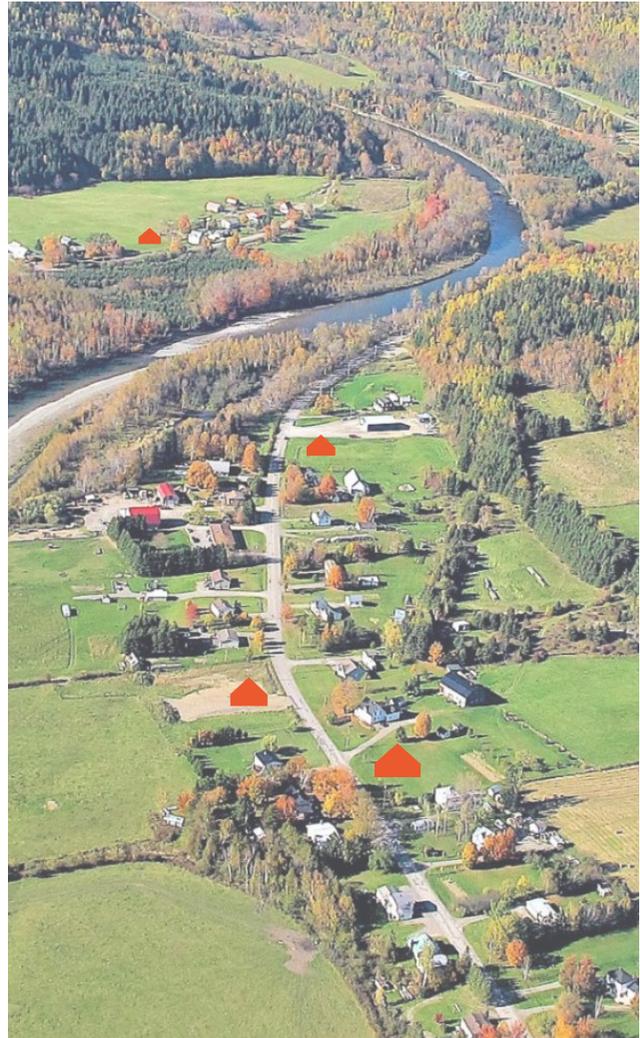
> La Ville de Baie-Saint-Paul a procédé par plan d'aménagement d'ensemble pour développer son [écoquartier des Moissons](#).

c. Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)

Le règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) est un **règlement à caractère discrétionnaire** qui soumet certains projets à une évaluation qualitative. Il permet à la municipalité de s'assurer de l'intégration architecturale d'une nouvelle construction à son environnement bâti. Il peut établir des critères touchant, par exemple :

- > **l'architecture des bâtiments** (couleurs, nombre de matériaux, etc.) ;
- > **l'aménagement paysager** des terrains ;
- > les **perspectives visuelles** et les **vues à préserver** ;
- > les aires de **stationnement** et de **circulation** ;
- > **l'éclairage** et **l'affichage** ;
- > la **protection des caractéristiques naturelles** du site.

Ce type de règlement s'avère particulièrement **utile dans les milieux déjà construits**, pour encadrer, par exemple, l'implantation d'une unité d'habitation accessoire (UHA) ou les nouvelles constructions dans les milieux sensibles, tels que les secteurs patrimoniaux. Le règlement sur les PIIA est aussi parfois employé pour **s'assurer de l'harmonie architecturale au sein d'un nouveau quartier**.



À garder en tête!

- *Le règlement sur les PIIA est un règlement à caractère discrétionnaire. Pour adopter un tel règlement, une municipalité doit être dotée d'un comité consultatif d'urbanisme (CCU) ou d'un comité consultatif en aménagement du territoire.*

d. Programme particulier d'urbanisme (PPU)

La municipalité peut mettre en place un programme particulier d'urbanisme, qui s'insère dans le plan d'urbanisme, afin de repenser plus finement l'aménagement d'un secteur spécifique.

Dans le cadre d'une stratégie de consolidation urbaine, l'emploi d'un PPU peut être utile à une municipalité qui souhaiterait **revoir l'aménagement de son centre-ville ou de son cœur de village**, par exemple. Il lui permet en effet de modifier en bloc l'ensemble de ses règlements d'urbanisme pour ce secteur, et ce, par concordance (sans être assujetties au processus d'approbation référendaire). De plus, selon le guide La prise de décision en urbanisme du MAMH, le PPU confère certains pouvoirs exceptionnels à la municipalité.

En effet, il lui permet de :

- > Offrir une **assistance financière pour les propriétaires d'immeubles**, à travers des programmes particuliers de réaménagement, de restauration ou de démolition.
- > Mettre en place un **programme d'acquisition d'immeubles** à des fins déterminées, notamment l'expropriation pour des fins privées (**Fiche B3 - Outils fonciers**).
- > Adopter, par un règlement, un programme de **réhabilitation de l'environnement** et d'accorder une subvention pour des travaux relatifs à un immeuble conforme à ce programme.

Le PPU dépasse la seule question de la densification résidentielle et comprend une réflexion plus large sur l'avenir d'un secteur. Il peut néanmoins être utile pour favoriser la construction d'habitations dans certains secteurs.



À garder en tête !

- La délimitation du PPU ou la volonté d'adopter un PPU pour une partie du territoire municipal doit être indiquée dans le plan d'urbanisme de la municipalité. Une modification au plan d'urbanisme est nécessaire si cela n'est pas prévu.
- L'adoption d'un PPU nécessite une consultation publique.
- L'adoption d'un PPU devrait être utilisée seulement lorsqu'il y a un bénéfice réel. Si la municipalité n'a pas l'intention de modifier une série de paramètres réglementaires, de créer un programme d'acquisition d'immeuble ou d'assistance financière, le PPU n'est peut-être pas un outil adapté.

e. Zonage incitatif

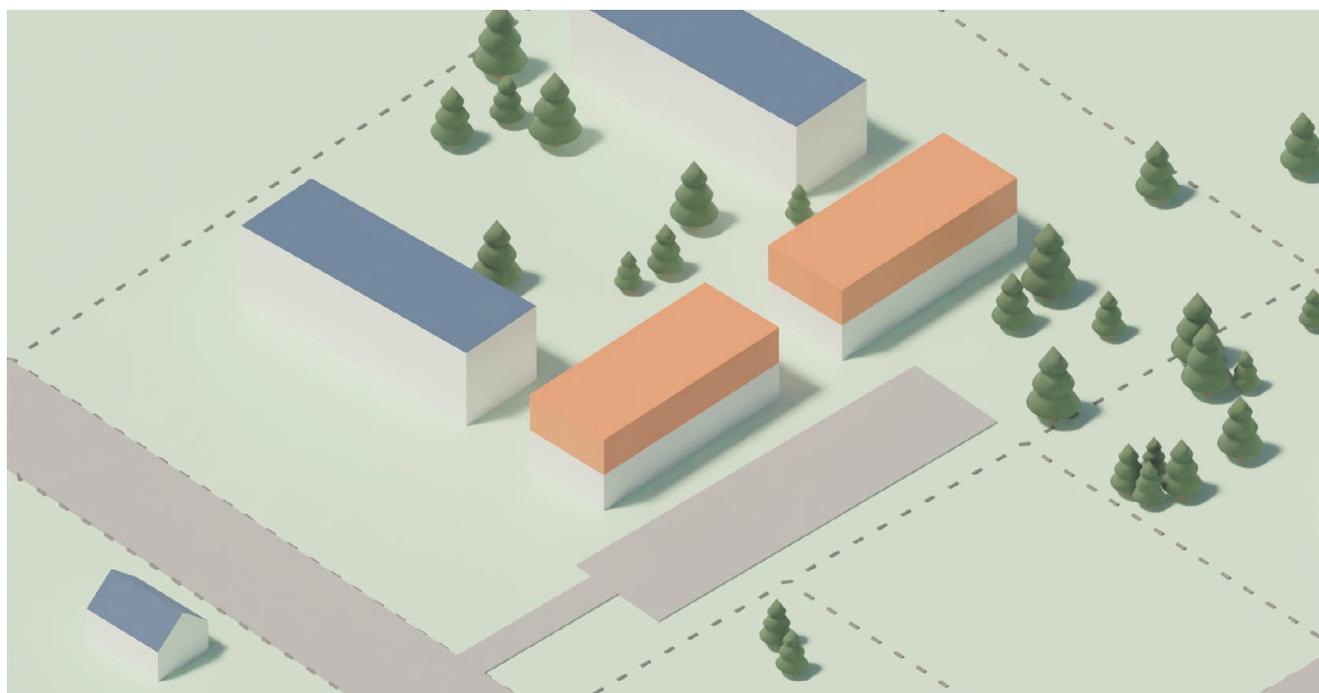
Les modifications apportées à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme en juin 2023 permettent dorénavant aux municipalités d'appliquer un zonage incitatif sur leur territoire.

Ce nouveau pouvoir offre une plus grande flexibilité aux municipalités en leur permettant de négocier une marge excédentaire de développement en échange de certains engagements du requérant, et ce, dans le cadre d'une entente. Les municipalités peuvent, en vertu de ce pouvoir, **négocier toutes normes liées au zonage à l'exception des usages.**

De façon générale, ce sont la hauteur et l'implantation qui sont touchées par le genre de « bonus à la densité » que sous-entend le zonage incitatif. Par exemple, une municipalité pourrait, dans une zone où seuls les bâtiments de deux étages ou moins sont autorisés, permettre un bâtiment de cinq étages à travers son zonage incitatif à condition que le demandeur s'engage à offrir une contrepartie.

Il pourrait s'agir :

- > de la réalisation, sur le site ou à proximité, d'**aménagements ou d'équipements publics** (parc, place publique, local pour garderie, etc.) ;
- > de l'**intégration de logements abordables, sociaux ou familiaux** dans le projet ou sur le site ;
- > du maintien d'un **objectif de performance environnemental** du bâtiment ou du site (certification environnementale de l'édifice, gestion de l'eau sur le site, etc.)
- > de la **préservation ou de la restauration d'un immeuble qui a une valeur patrimoniale** ;
- > d'une combinaison de plusieurs éléments mentionnés ci-haut.



Le zonage incitatif permet d'autoriser une plus grande densité à certaines conditions établies dans le cadre d'une entente de développement.

À garder en tête!

- *Contrairement au règlement de zonage, le règlement de zonage incitatif est un règlement de nature discrétionnaire et implique que la municipalité soit dotée d'un comité consultatif d'urbanisme (CCU) ou d'un comité consultatif en aménagement du territoire (CCAT ; comité œuvrant à l'échelle de la MRC).*
- *Le règlement peut prévoir les critères en fonction desquels l'une ou l'autre des contreparties peut être exigée (p. ex., selon la zone où le projet prend place ou selon les caractéristiques du projet).*
- *Le règlement peut aussi prévoir que c'est le conseil municipal qui devra déterminer au cas par cas quelle contrepartie serait exigée au demandeur.*
- *Le conseil municipal peut exiger la tenue d'une consultation publique sur le projet d'entente avec le demandeur.*
- *Les dispositions d'un règlement de zonage incitatif qui remplacerait une norme de zonage susceptible d'approbation réglementaire sont aussi susceptibles d'approbation réglementaire. Il faut toutefois souligner que la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme modifiée prévoit que dans une zone où l'usage résidentiel est permis, si la nouvelle norme n'implique pas une variation qui excéderait le tiers de la valeur initiale de la norme et qu'elle permet la densification, aucune approbation référendaire n'est nécessaire.*
 - *Certaines modifications spécifiques sont aussi exemptées de l'approbation référendaire, même si elles dépassent le seuil du tiers :*
 - *la hauteur des bâtiments : une modification visant à permettre de passer d'un maximum de deux à trois étages, ou d'un maximum d'un à deux étages est exemptée de l'approbation référendaire ;*
 - *le nombre de logements par bâtiment : une modification visant à passer d'un maximum de deux à trois logements par bâtiment, ou d'un maximum d'un à deux logements est exemptée de l'approbation référendaire.*
- *Dans une zone, une exemption ne peut être donnée qu'une seule fois par période de quatre ans (autrement, il faut changer le règlement).*

Pour aller plus loin

- > Le Gouvernement recense dans son [bulletin Muni-express](#) les modifications apportées à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme par le projet de loi 16, sanctionné en juin 2023. La section 6.2 présente plus en détail le zonage incitatif.

À quoi servent ces outils ?

Les outils fonciers peuvent servir plusieurs objectifs :

- **Acquérir ou échanger** certains terrains ou bâtiments stratégiques pour la construction résidentielle.
- **Regrouper plusieurs terrains** afin de faciliter leur mise en valeur.
- **Créer des fonds et des réserves foncières** ou financières pour les projets à venir.
- **Orienter le développement** de certains terrains dont la municipalité est propriétaire.

De quels outils s'agit-il ?

Parmi les outils les plus intéressants pour la consolidation urbaine et la construction résidentielle, on retrouve :

- a. Aliénation ou échange de terrain
- b. Acquisitions dans le cadre d'un PPU et expropriation
- c. Contribution aux fins de parc
- d. Droit de préemption
- e. Appel à projets



a. Aliénation ou échange de terrain

La municipalité peut prendre plusieurs mesures pour assurer la réalisation de projets d'habitation en fonction de son portefeuille foncier. Ainsi, lorsqu'elle établit sa stratégie de consolidation, elle détermine quels sont les terrains à potentiel de développement, de redéveloppement ou les espaces résiduels qu'elle juge stratégiques et qui pourraient servir, par exemple, à :

- > **Regrouper** des terrains pour favoriser leur mise en valeur ;
- > Être **intégrés** dans un nouveau quartier ;
- > Être **échangé** pour favoriser le développement de terrains plus avantageux pour la communauté.

En élaborant une stratégie foncière cohérente, la municipalité **détermine les terrains prioritaires à aliéner** pour stimuler la construction résidentielle, le type de projets à privilégier, la capacité juridique, l'échéancier de réalisation, les conditions d'aliénation, etc. Parmi les mesures à sa disposition, on compte notamment :

- > Échange de terrain ;
- > Emphytéose ;
- > Vente de terrain (à prix réduit ou à plein prix) ;
- > Appel à projets (**Outil 2e. Appel à projets**)

De cette manière, **la municipalité peut être un acteur du développement** en facilitant la création de lots ou parcelles pouvant soutenir le développement immobilier.



b. Acquisition dans le cadre d'un PPU et expropriation

Le programme particulier d'urbanisme (PPU ; **Outil 2d. Programme particulier d'urbanisme**) offre plusieurs pouvoirs exceptionnels à la municipalité, notamment certains pouvoirs d'acquisition et de cession de bâtiments et de terrains. En effet, **la municipalité peut faire l'acquisition d'immeubles** dans son centre-ville ou dans un secteur central s'il fait l'objet d'un PPU. Cette approche permet de favoriser la réalisation de

projets publics et, dans certains cas, de projets privés. En effet, **le PPU offre le pouvoir exceptionnel d'exproprier pour des fins privées**, afin de réaliser un projet que prévoit le PPU. La municipalité peut également faire l'acquisition de terrains en vue de **réaliser du logement abordable**.

À garder en tête!

- Les terrains doivent être listés dans le PPU, sauf si la personne pour laquelle on aliène un terrain est déjà propriétaire ou bénéficiaire d'une promesse de vente de terrains représentant les deux tiers de la superficie dont elle a besoin pour réaliser le projet.
- L'immeuble acquis dans le cadre d'un programme d'acquisition d'immeubles au centre-ville devra être aliéné à titre onéreux sauf dans le cas d'un projet de construction de logements sociaux. Dans ce cas, la municipalité peut céder gratuitement ou à prix réduit un immeuble provenant de sa réserve foncière à son office d'habitation ou à un OBNL.



c. Contribution aux fins de parcs, de terrains de jeux et d'espaces naturels

La contribution aux fins de parcs, de terrains de jeux et d'espaces naturels est une contrepartie que la municipalité peut exiger **au moment de la demande de permis** de lotissement ou de construction.

Cette contribution peut être **financière**, la personne requérant le permis doit alors verser une somme que la municipalité ajoute dans un fonds spécial lui servant à aménager ou agrandir un espace public ou à préserver un espace naturel.

La contribution peut aussi être **foncière** et, à ce titre, constituer un outil foncier intéressant pour la municipalité. En effet, il peut s'agir d'une partie du site visé par la demande de permis ou d'un autre terrain appartenant au requérant. Il faut

souligner que le terrain cédé dans le cadre de cette contribution ne peut être utilisé que pour l'aménagement, l'agrandissement d'un parc, d'un terrain de jeux ou la préservation d'un espace naturel, tant qu'il appartient à la municipalité. En revanche, la municipalité peut se départir de ce terrain à titre onéreux, tant qu'elle utilise l'argent de la vente du terrain au bénéfice de ses parcs et espaces naturels.

La contribution aux fins de parcs, de terrains de jeux et d'espaces naturels fait donc partie de l'ensemble des mécanismes d'acquisition foncière dont dispose une municipalité et, à ce titre, constitue un levier de négociation intéressant pouvant s'insérer dans une stratégie de consolidation urbaine.



À garder en tête!

- *La contribution peut être constituée d'une combinaison de contribution financière et foncière, selon le désir de la municipalité, et elle ne peut dépasser 10 % de la valeur ou de la superficie du site visé. C'est le règlement établissant les règles de la contribution qui indique quelles sont les modalités de versement de la contribution.*

Pour aller plus loin

- > Le ministère des Affaires municipales et de l'Habitation propose un [guide explicatif](#) portant sur les contributions aux fins de parcs, de terrains de jeux et d'espaces naturels.

d. Droit de préemption

En s'appuyant sur sa vision en habitation et sa stratégie de consolidation, la municipalité peut cibler certains immeubles ou terrains privés qui joueraient un rôle de premier plan dans la réalisation de ses objectifs. En utilisant son droit de préemption, **la municipalité peut acquérir en priorité sur tout autre acheteur** un immeuble ou terrain qu'elle a préalablement déterminé sur son territoire.



À garder en tête !

- Pour se prévaloir de son droit de préemption, la municipalité doit disposer de la capacité d'emprunt ou des sommes pour acheter l'immeuble ou le terrain au prix du marché (selon l'offre d'achat accepté du propriétaire).
- La municipalité doit déterminer par règlement le territoire sur lequel le droit de préemption peut être exercé et les fins auxquelles des immeubles peuvent être ainsi acquis (p. ex. : habitation, logement social ou abordable, parc, transport en commun, patrimoine, loisir, etc.). Elle peut prévoir plus d'une fin pour le même terrain.
- Pour qu'un immeuble soit visé, la municipalité doit notifier au propriétaire un avis d'assujettissement qui doit identifier l'immeuble et décrire les fins pour lesquelles il pourra être acquis. Cet avis doit par la suite être inscrit au registre foncier, sa durée correspondant à une période de 10 ans à compter de son inscription.

Pour aller plus loin

- > La Municipalité de Maria a adopté un [règlement sur le droit de préemption](#). Elle précise les terrains visés par le règlement et les fins auxquelles elle souhaite se prévaloir de son droit de préemption.
- > Dans son [bulletin du 11 juillet 2022](#), le ministère des Affaires municipales et de l'Habitation résume les pouvoirs, obligations et restrictions liées au droit de préemption. Il propose aussi un [schéma du processus associé à l'exercice du droit de préemption](#).

e. Appels à projets

Pour trouver le bon partenaire de projet, la municipalité propriétaire d'un terrain peut avoir recours à un appel à projets (ou appel à propositions). Le processus vise à vendre le terrain au promoteur non pas au plus offrant, mais à qui propose **le projet le plus intéressant pour la municipalité**. L'appel à projets peut porter sur un bâtiment qui est de propriété municipale et qu'on souhaiterait requalifier. Cet appel à propositions peut viser par exemple à atténuer la pénurie de logements sur le territoire ou à diversifier le type de logements offerts.

L'appel à projets s'appuie idéalement sur des critères d'évaluation bien définis ou sur un concept préliminaire d'aménagement, de manière à ce que les soumissionnaires répondent le mieux possible aux attentes et que le projet retenu convienne aux besoins de la communauté par leur projet.

À la suite de l'appel à propositions, la municipalité vend au promoteur retenu le terrain à un prix fixé au préalable. La valeur pouvant être déterminée par un évaluateur agréé.

À garder en tête!

- *L'appel à projets doit être créé en concordance avec la vision de la municipalité, et porter sur un ou plusieurs terrains qu'elle possède.*
- *Dans les dernières années, plusieurs appels de projets réalisés au Québec ont eu des résultats mitigés, notamment en raison d'exigences trop élevées par rapport au marché. Pour assurer le succès du processus, les exigences doivent être équilibrées.*

Pour aller plus loin

> La Ville de Shawinigan [a procédé par appel à propositions pour la construction de 140 logements](#) sur le site de l'ancienne usine de pâte et papier de Grand-Mère dont elle est propriétaire. Parmi les clés de réussite, elle mentionne le fait que les critères établis n'étaient pas trop restrictifs, mais répondaient à ses objectifs en matière d'habitation.



a. Ouverture d'une nouvelle rue

Le processus d'ouverture de rue est un processus fort complexe et long. Plusieurs villes et municipalités ont adopté des guides de processus ou des règlements dictant le cheminement de ce type de demande. De façon générale, ce type de processus prend un minimum de 18 mois et il en nécessite souvent davantage.

La démarche peut être amorcée par la municipalité ou par un demandeur (promoteur). Selon la volonté municipale et en vertu des pouvoirs habilitants se trouvant de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, la municipalité peut quant à elle assujettir la délivrance d'un permis de construction ou de lotissement ou d'un certificat d'autorisation ou d'occupation :

- > à la conclusion d'une entente entre le requérant et la municipalité portant sur la réalisation de travaux relatifs aux infrastructures et aux équipements municipaux et sur la prise en charge ou le partage des coûts relatifs à ces travaux ;
- > au paiement par le requérant d'une contribution destinée à financer tout ou partie d'une dépense liée à l'ajout, l'agrandissement ou la modification d'infrastructures ou d'équipements municipaux.

Selon son choix, la municipalité **assume seule** la réalisation et le financement (par le biais d'un règlement d'emprunt remboursé par une taxe locale ou en partie générale selon la nature des travaux) des travaux d'infrastructures **ou les fait réaliser/financer** en partie ou en totalité par un promoteur.



Si la municipalité décide de faire contribuer un promoteur, elle doit adopter un règlement en ce sens. Plusieurs municipalités ont fait ce choix, trouvant avantageux de ne pas supporter les règlements d'emprunt (qui peut avoir l'effet de maintenir le taux d'endettement). Les promoteurs accélèrent alors la réalisation des travaux puisque l'on escamote l'étape de rédaction et d'approbation du règlement d'emprunt par le Ministère.

Plusieurs cas de figure illustrent le processus d'ouverture de rue selon le degré d'implication publique et privée, comme indiqué dans le règlement définissant les modalités de participation des promoteurs.

Il est néanmoins possible de résumer les principales étapes de ce processus dans le cas où le promoteur est maître d'œuvre du projet. De façon générale, il y a quatre grandes étapes, à savoir :

1. **Dépôt** d'une demande de projet
2. **Validation** technique, urbanistique, environnementale et financière du projet
3. **Élaboration** du protocole d'entente
4. **Réalisation** des travaux

1. Dépôt d'une demande de projet

Le promoteur dépose à la municipalité une demande d'ouverture de rue. Normalement, cette demande est accompagnée d'un plan conceptuel du projet incluant :

- les zones de conservation ;
- la localisation des parcs ;
- le tracé de préliminaire de la ou des rues ;
- la caractérisation environnementale du milieu ;
- la topographie du secteur visé par son projet.

2. Validation technique, urbanistique, environnementale et financière du projet

À la suite du dépôt d'une demande et suivant à l'analyse sommaire par services techniques de la municipalité, le promoteur devra soumettre à la municipalité les études complémentaires lui permettant de poursuivre son analyse et sa validation. Les études complémentaires généralement exigées sont les suivantes :

- avant-projet de lotissement ;
- avant-projet de desserte des utilités publiques-
- étude préliminaire de la capacité des infrastructures municipales ;
- plan de localisation des infrastructures et ouvrages existants ;
- plan préliminaire de développement et espaces verts, des espaces naturels et leur caractérisation environnementale.

Une rencontre de travail avec le ministère du Développement durable, de l'Environnement et

de la Lutte contre les changements climatiques (MDDELCC) peut être nécessaire dans l'éventualité où un certificat d'autorisation est requis en vertu de la Loi sur la qualité de l'environnement (art. 22 et 32 LQE). L'objectif de cette rencontre est d'obtenir une approbation verbale sur l'acceptabilité du projet et des mesures de compensations offertes.

Certaines municipalités exigent des promoteurs une analyse de rentabilité du projet. À cette fin, le promoteur doit démontrer la rentabilité et produire une estimation des coûts d'entretien des ouvrages projetés.

3. Élaboration du protocole d'entente

Selon les dispositions du règlement sur le développement des services municipaux, des actions doivent être entreprises pour satisfaire les exigences du protocole d'entente. Ces exigences peuvent être :

- lettre de garantie bancaire, dépôt en argent comptant ou chèque certifié ;
- engagement à céder les infrastructures complétées et conditions de cession ;
- preuve de l'embauche d'un ingénieur indépendant pour effectuer la surveillance des travaux ;
- signature de l'entente.

4. Réalisation des travaux

Au terme de toutes ces étapes, les travaux peuvent commencer !

Pour aller plus loin

> Les modalités qui encadrent la délivrance d'une autorisation par MDDELCC pour l'ouverture d'une nouvelle rue sont contenues dans le [règlement Q-2, r. 17. portant sur l'encadrement d'activités en fonction de leur impact sur l'environnement.](#)

> Le guide *La prise de décision en urbanisme* du MAMH contient une section sur [les ententes relatives aux travaux municipaux.](#)

> La Municipalité de Sainte-Marguerite-du-Lac-Masson a adopté en 2021 un [règlement sur les ententes relatives aux travaux municipaux.](#)

b. Pour aller plus loin

Plusieurs ressources intéressantes permettent aux municipalités d'aller plus loin dans leurs interventions en matière d'habitation :

- > Le guide [La prise de décision en urbanisme – Habitation et rénovation résidentielle](#) soulève les principaux pouvoirs en matière d'habitation des municipalités.
- > La [Boîte à outils en habitation pour Lanaudière](#) présente une démarche en trois volets pour identifier les potentiels et les besoins, développer une vision collective et définir les stratégies à mettre en place.
- > La [Boîte à outils sur l'habitation pour des milieux de vie dynamiques et innovants](#) de la MRC Brome-Missisquoi (2020) présente plusieurs outils et stratégies à adopter par les municipalités, en plus de présenter des études de cas.
- > Le [Répertoire des bonnes pratiques – Le rôle des municipalités dans le développement du logement social et abordable](#) de la Communauté métropolitaine de Montréal (2012) propose des outils et des exemples de projets qui ont été mis en place dans le développement de logement social et abordable.
- > Le [Guide municipal en matière d'habitation – À l'intention des municipalités de la MRC du Haut-Saint-François](#) (2022) fait un survol de plusieurs approches en habitation pour les municipalités.
- > Une [recension des outils à la disposition des municipalités](#) pour faciliter l'acquisition et la construction de logements abordables et sociaux (2023).
- > Le document [Planifier une offre résidentielle saine et accessible](#) de l'INSPQ aborde les enjeux de l'offre résidentielle et de sa planification.
- > Le document [Solutions de la SCHL et bonnes pratiques municipales](#) propose des outils pour répondre aux enjeux en habitation.
- > Le [Sommet de l'habitation 2022](#) organisé par les villes de Laval et Longueuil est disponible en ligne. Plusieurs intervenants du milieu de l'habitation y proposent des réflexions et idées intéressantes.
- > Le document [Portes Ouvertes – Pour une sortie de crise durable en habitation](#) de Vivre en Ville aborde les mécanismes et des conséquences de la crise de l'habitation, cible les parties prenantes de la crise de l'habitation et propose des solutions pour atteindre l'abordabilité dans le marché de l'habitation.
- > Le Gouvernement recense dans son [bulletin Muni-express](#) les modifications apportées à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme par le projet de loi 16, sanctionné en juin 2023.
- > Un [guide](#) réalisé par l'Arpent pour le compte de la SCHL présente les différents éléments à considérer pour autoriser les UHA sur son territoire, notamment d'un point de vue réglementaire.
- > La plateforme [MuniToit](#) d'Espace-muni présente les différents types de logement pour les personnes âgées et propose des outils et des ressources.
- > La SCHL propose un [document pour aider les municipalités à élaborer un plan d'action en habitation](#).

Sur les enjeux d'entretien et de salubrité

- > L'INSPQ propose une série d'[outils pratiques](#) sur le thème de la salubrité et les nuisances.

À surveiller

Plusieurs changements législatifs sont à l'étude à la fin de l'année 2023 et devraient entraîner de nouveaux pouvoirs en matière d'habitation pour les municipalités.

- *Le PL31*

- > Le projet de loi permet à une municipalité ou à un office d'habitation qui aliène un immeuble d'habitation à loyer modique d'employer le produit de l'aliénation afin de rénover ou de reconstruire un tel immeuble ou de réaliser des logements abordables, avec l'accord de la Société d'habitation du Québec.
- > Le projet de loi prévoit l'ajout de compétences pour toute municipalité pour accorder une aide aux fins de la réalisation d'un projet d'habitation, visé par une entente conclue entre un ministère ou un organisme du gouvernement et un tiers, qui comprend des logements sociaux ou abordables ou des logements destinés à des personnes aux études au sens de l'article 1979 du Code civil.
- > Le projet de loi prévoit, à certaines conditions, l'aménagement de plein droit d'un logement accessoire dans une maison unifamiliale.

Ces dispositions exceptionnelles s'appliqueraient pour une période de cinq ans à compter de leur entrée en vigueur, laquelle serait fixée à six mois suivant la sanction de la loi. Les dispositions proposées viseraient un logement accessoire aménagé par agrandissement ou par subdivision d'une maison unifamiliale située dans un lieu respectant les conditions prévues par la loi. Un seul logement accessoire pourrait être aménagé dans une même maison unifamiliale.

- > Le projet de loi prévoit qu'une municipalité locale peut autoriser la construction d'un projet d'au moins trois logements s'il est composé majoritairement de logements sociaux ou abordables ou de logements destinés à des personnes aux études au sens de l'article 1979 du Code civil, à certaines conditions, s'il déroge à ses règlements d'urbanisme. Le projet doit cependant respecter le Schéma d'aménagement et de développement, et ne peut cependant pas être situé :
 - à l'extérieur d'un périmètre d'urbanisation délimité dans un schéma d'aménagement et de développement en vigueur sur le territoire de la municipalité ;
 - dans un lieu où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique, de santé publique, de protection de l'environnement ou de bien-être général ;
 - dans une zone où aucun usage résidentiel n'est autorisé.

La résolution par laquelle le conseil municipal accorde l'autorisation prévoit toute condition qui doit être respectée aux fins de la réalisation du projet. Elle peut notamment prévoir que l'autorisation est conditionnelle à la conclusion d'une entente entre le demandeur et la municipalité qui établit des règles permettant d'assurer, pour la durée qu'elle détermine, le caractère social ou abordable des logements ou qu'ils demeurent destinés à des personnes aux études.

La résolution doit être précédée d'un projet de résolution soumis à une consultation publique comprenant une assemblée publique lors de laquelle le représentant de la municipalité explique le projet de résolution et entend les personnes et organismes qui désirent s'exprimer.

Une municipalité qui se prévaudrait de ce pouvoir exceptionnel serait tenue de produire et de diffuser un rapport annuel pour faire état de son utilisation.

Ces dispositions exceptionnelles s'appliqueraient pour une période de trois ans à compter de leur entrée en vigueur, laquelle serait fixée à six mois suivant la sanction de la loi, et peut être prolongée par le ministre responsable pour un maximum de deux ans.

- *Le PL39*

- > Le projet de loi octroie aux municipalités de nouveaux pouvoirs en matière de taxation foncière. Plus précisément, il permet aux municipalités d'établir des sous-catégories d'immeubles résidentiels dans la catégorie résiduelle, de hausser le taux maximal pouvant être fixé à l'égard de la catégorie des terrains vagues desservis et de diviser leur territoire en secteurs aux fins de l'imposition de la taxe foncière générale. Il leur octroie aussi le pouvoir d'imposer une taxe basée sur la valeur foncière à l'égard des immeubles comportant un logement vacant ou sous-utilisé à des fins d'habitation et celui de permettre l'étalement du paiement du droit sur les mutations immobilières.
- > Le projet de loi prévoit qu'un règlement ministériel peut encadrer le prélèvement, par les municipalités locales, des contributions exigées pour la délivrance de certains permis ou de certains certificats, notamment en déterminant les catégories d'interventions pouvant être assujetties au paiement d'une contribution et celles des infrastructures ou des équipements pouvant être financés par ces contributions.
- > Il prolonge jusqu'en 2032 le pouvoir des municipalités locales de fournir de l'aide financière visant à favoriser la construction, la rénovation et la location annuelle de logements locatifs servant à des fins résidentielles et accorde aux municipalités régionales de comté ce même pouvoir.

