

MUNICIPALITÉ DE FASSETT



**PLAN D'URBANISME
Règlement numéro 2008-08**



Mars 2008

TABLE DES MATIÈRES

LISTE DES TABLEAUX	4
LISTE DES PLANS	4
AVANT-PROPOS	5
INTRODUCTION	6
1 DESCRIPTION DES PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DE LA MUNICIPALITÉ.....	7
1.1 Situation régionale.....	7
1.2 Un bref aperçu historique	9
1.3 Les caractéristiques physiques	10
2 MILIEU HUMAIN.....	11
2.1 Profil démographique et socio-économique.....	11
2.2 Occupation du territoire et grandes vocations.....	15
2.2.1 L'utilisation du sol	15
2.2.2 Grandes vocations.....	15
2.3 Environnement	17
2.4 Les réseaux de services et les infrastructures de transport d'énergie.....	18
2.5 Zones de contraintes.....	20
2.5.1 Contraintes naturelles.....	20
2.5.2 Contraintes anthropiques	21
3 SYNTHÈSE DES PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DE LA PROBLÉMATIQUE	23
3.1 Population et économie.....	23
3.2 Noyau villageois	24
3.3 Habitation	24
3.4 Agriculture	25
3.5 Milieu forestier	25
3.6 Villégiature et tourisme.....	26
3.7 Industrie.....	26

4	PHILOSOPHIE ET VISION D'AVENIR	27
5	LES GRANDES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET LES STRATÉGIES D'INTERVENTION.....	28
6	LE CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE	31
	6.1 Composantes du concept.....	31
7	LES GRANDES AFFECTATIONS DU SOL ET LES DENSITÉS D'OCCUPATION.....	35
	7.1 Affectation urbaine	36
	7.2 Affectation agricole dynamique	37
	7.3 Affectation agrotouristique.....	38
	7.4 Affectation récréative.....	39
8	ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT PARTICULIER	41
	8.1 Aires d'intervention particulière	41
	8.1.1 Noyau Villageois.....	41
	8.2 Secteurs d'intérêt particulier.....	42
	8.2.1 Potentiel patrimonial et architectural	42
	8.2.2 Milieu visuel (corridors touristiques d'intérêt)	42
9	CONCLUSION	45

LISTE DES TABLEAUX

Tableau 1 - Évolution et projection de la population permanente	11
Tableau 2 - La répartition de la population selon les groupes d'âge en 2006.....	12
Tableau 3 - Âge médian de la population en 2006.....	12
Tableau 4 - Caractéristiques des logements en 2006.....	13
Tableau 5 - Indicateurs économiques en 2001	14
Tableau 6 - Les grandes orientations d'aménagement du territoire.....	29
Tableau 7 - Les grandes orientations d'aménagement du territoire et les stratégies	30
Tableau 8 - Éléments d'intérêt patrimonial et architectural	42

LISTE DES PLANS

Plan 1 – Plan de positionnement.....	8
Plan 2 – Principaux éléments de la problématique	22
Plan 3 – Concept d'organisation spatiale	34
Plan 4 – Grandes affectations du sol et les densités d'occupation	40
Plan 5 – Éléments d'intérêt particulier	44

AVANT-PROPOS

La Municipalité de Fassett a adopté son premier plan d'urbanisme en 1989, suite à l'entrée en vigueur du premier schéma d'aménagement de la MRC de Papineau.

Consciente que ce plan doit faire l'objet de modifications majeures pour refléter les nouvelles réalités en matière de planification et de gestion de son territoire, la Municipalité adopte en 2000 un plan d'urbanisme révisé. Elle procède en même temps à l'adoption de nouveaux règlements d'urbanisme, notamment le règlement de zonage numéro 2000-05, le règlement de lotissement numéro 2000-04, le règlement de construction numéro 2000-03 et le règlement sur les permis et certificats numéro 2000-02. Le règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architectural numéro 2004-07 a été adopté en 2004.

Le dernier schéma d'aménagement révisé de la MRC de Papineau a été adopté en 1997 et, selon les informations fournies par la MRC, le processus de révision doit s'amorcer au cours des prochains mois.

Tout récemment, soit en décembre 2006, la Municipalité a mandaté le groupe DBSF afin de réaliser une étude dont l'objectif était de dresser un plan de relance afin de réorienter certains aspects de son développement. Lors du dépôt du rapport, une des recommandations était de revoir les instruments d'urbanisme en vigueur afin d'éliminer d'une part les incohérences entre ceux-ci, en plus de procéder à une mise à jour du cadre de planification et de gestion de son territoire, notamment au niveau du plan et des règlements d'urbanisme.

C'est donc dans ce contexte que le présent **plan d'urbanisme révisé** a été préparé. Parallèlement à la révision de celui-ci, la Municipalité procède également à la révision et à l'adoption de ses différents règlements d'urbanisme actuellement en vigueur. La Municipalité désire ainsi orienter le développement sur son territoire dans le respect de l'environnement, de la capacité d'accueil des infrastructures, de la rentabilité des projets immobiliers et de la vocation recherchée par la communauté.

À titre indicatif, il est important de rappeler qu'un plan d'urbanisme correspond à un guide ou à un plan d'action qui permet aux administrateurs de la Municipalité d'orienter les interventions, tant publiques que privées, qui seront ultérieurement effectuées sur le territoire. Pour leur part, les règlements d'urbanisme (lotissement, zonage, construction, permis et certificats, PIIA) permettent de faire respecter les objectifs, orientations et stratégies compris au plan d'urbanisme.

INTRODUCTION

Le présent plan d'urbanisme révisé s'amorce au chapitre 1 par une **description des principales caractéristiques de la Municipalité**. Celui-ci se divise en trois parties, soit la situation régionale, un bref rappel historique ainsi que les caractéristiques physiques du milieu.

Le chapitre 2 dresse un **portrait du milieu humain** de la Municipalité. À partir des plus récentes données statistiques disponibles, il illustre tout d'abord le profil démographique et socio-économique de la population, suivi d'une description et une synthèse des vocations allouées sur le territoire. La question environnementale, les réseaux de services et infrastructures ainsi que les diverses zones de contraintes complètent ce chapitre.

Le troisième chapitre identifie la **synthèse des principaux éléments de la problématique**. Sans être une analyse exhaustive, ce chapitre vient surtout illustrer les grands constats et les tendances observées qui permettent de mieux comprendre et de cerner les principaux enjeux d'aménagement du territoire.

On retrouve au chapitre 4 la philosophie de développement et la **vision d'avenir** de la Municipalité et au chapitre 5 les **grandes orientations d'aménagement** et les stratégies proposées. Découlant des chapitres précédents, le chapitre 6 illustre le **concept d'organisation spatiale** proposé.

Quant au chapitre 7, on y retrouve les **grandes affectations du sol** et les **densités d'occupation** proposées, tandis que le chapitre 8 vient identifier les **éléments d'intérêt particulier** ainsi que les aires d'aménagement pouvant faire l'objet de programmes particuliers d'urbanisme.



1 DESCRIPTION DES PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DE LA MUNICIPALITÉ

1.1 SITUATION RÉGIONALE

La Municipalité de Fassett est accessible par la route 148, principale voie d'accès routier est-ouest de l'Outaouais, reliant la grande région métropolitaine de Montréal et la région d'Ottawa-Gatineau. Elle est située dans la région touristique de l'Outaouais au carrefour de la région de la Capitale nationale, de la région de Montréal et du pôle touristique de Mont-Tremblant.

Au plan régional, la Municipalité de Fassett fait partie de la MRC de Papineau. Elle est bornée au nord et à l'ouest par la Municipalité Notre-Dame-de-Bonsecours, à l'est par la Municipalité de Grenville faisant partie intégrante de la MRC d'Argenteuil et au sud par la rivière des Outaouais. Son territoire couvre une superficie de 24,88 kilomètres carrés et sa population, lors du dernier recensement de 2006, était de 468 résidents permanents. Le plan 1 illustre bien la situation régionale actuelle.

Reconnue pour son milieu naturel, ses plans d'eau et ses paysages d'intérêt, la Municipalité détient un fort potentiel pour se distinguer comme un lieu de villégiature de plus en plus recherché. Par ses attraits naturels, elle attire déjà plusieurs villégiateurs, visiteurs et touristes qui sont à la recherche de quiétude ou qui désirent s'adonner à la pratique d'activités de plein air.

Plan 1 – Plan de positionnement

1.2 UN BREF APPERÇU HISTORIQUE

Dès 1613, Samuel de Champlain, sillonnant la majestueuse rivière Kitchissippi (rivière des Outaouais) et la rivière Kinonge, est fasciné par les « beaux bois clairs » sur le territoire.



Village de Fassett en 1927

En 1887, les héritiers Bourassa vendent leur part de seigneurie, domaines largement forestiers, à M. William Owens, territoires qui allaient constituer le futur territoire de Fassett. Owens le vendit en 1904 à William Haskell, sénateur de la Pennsylvanie, qui allait fonder la compagnie Haskell Lumber. Un des directeurs de la compagnie, J.W. Fassett allait donner une quarantaine d'années plus tard le nom de Fassett à la petite communauté naissante. En 1906, une quarantaine de maisons s'élèvent.

Cependant, un incendie vint détruire le moulin en 1913, menaçant de faire disparaître le jeune village. L'espoir revint lorsque la compagnie se reconstruisit la même année. Au début du 20^e siècle, le village vit au rythme des scieries et en 1921, Fassett est très prospère et compte 1512 habitants.

En 1945, on assiste à la fermeture de Fassett Lumber et de la Standard Chemical ; le village est déserté. C'est seulement en 1947 que R.S. Gale s'engage auprès de la Municipalité à y établir et y opérer une scierie pendant 10 ans. Quelques années plus tard, le feu viendra détruire le moulin à scie.

À cette époque et jusqu'en 1950, la Municipalité porte le nom de Notre-Dame-de-Bonsecours. Une demande fut adressée au ministère des Affaires municipales afin de modifier ce nom pour Fassett, changement qui fut concrétisé le 1er avril 1951.

Vers 1967, l'exploitation forestière reprend avec la Scierie Sylvio Brunet et Fils, une entreprise familiale qui a aujourd'hui cessé ses opérations après une présence de près de 40 ans dans la communauté. En 2006, l'entreprise et son parc immobilier deviennent la propriété de Bois Francs DV, une compagnie régionale de renommée internationale.

1.3 LES CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES

Le territoire de la Municipalité de Fassett présente deux secteurs possédant des caractéristiques physiques particulières.

La **partie nord** du territoire, se trouvant sur les contreforts des Laurentides, donc sur l'unité de relief du Bouclier canadien (la province géologique de Grenville), est un secteur orienté vers la conservation et la mise en valeur de la forêt. Ce secteur présente donc de fortes pentes ainsi que des massifs rocheux. Ces reliefs sont recouverts d'une riche forêt mixte parsemée de petites surfaces d'eau.



La **partie sud** de la Municipalité, située dans la plaine outaouaise, présente des sols argileux particulièrement adaptés aux grandes cultures : il s'agit d'une frange appartenant aux basses terres du Saint-Laurent. Ce secteur est relativement plat, et se caractérise par de vastes étendues de plaines vallonnées : il est majoritairement voué à l'agriculture. Le noyau villageois se retrouve dans la partie sud-ouest de ce secteur.





2 MILIEU HUMAIN

L'analyse du profil démographique et socio-économique de la Municipalité de Fassett, la synthèse des diverses vocations présentes sur le territoire tout comme le survol de la question environnementale, des réseaux de services et infrastructures ainsi que des zones de contraintes constituent des éléments importants du plan d'urbanisme : ces derniers permettent de dégager certains enjeux liés à l'évolution de la population et du territoire.

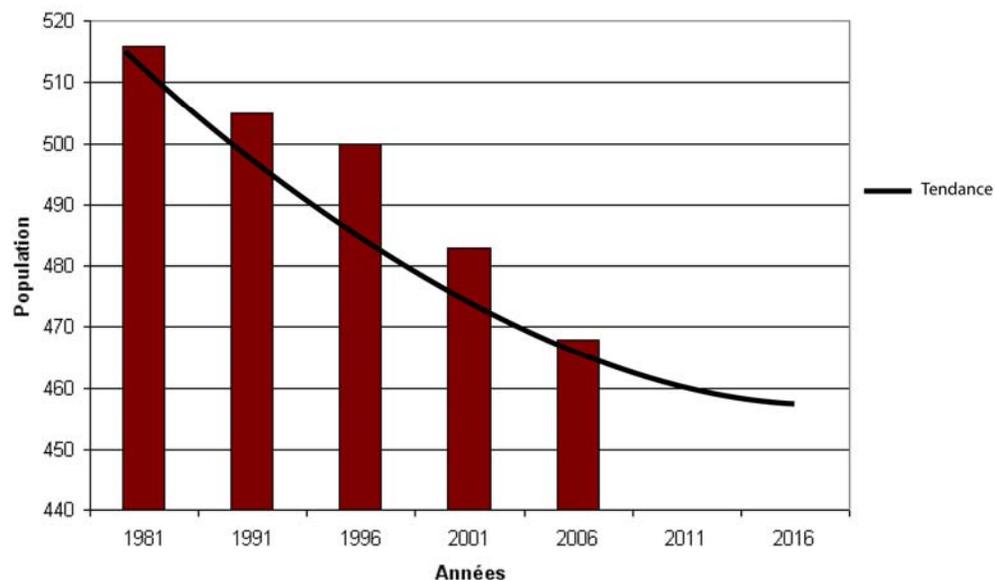
2.1 PROFIL DÉMOGRAPHIQUE ET SOCIO-ÉCONOMIQUE

La croissance démographique

La Municipalité de Fassett comptait une population permanente de 468 habitants au recensement fédéral de 2006. Celle-ci représente 2,37% de la population de la MRC de Papineau.

Entre 1951 et 2006, la population de Fassett a chuté de près de 23%, tandis qu'elle augmentait d'environ 15% dans la MRC de Papineau et de plus de 78% dans l'ensemble du Québec. C'est entre les recensements de 1971 et 1981 que l'on observe le plus important déclin démographique à Fassett, avec une baisse d'une centaine de personnes, qui fait passer la population de 601 à 516 personnes.

Tableau 1
Évolution et projection de la population permanente



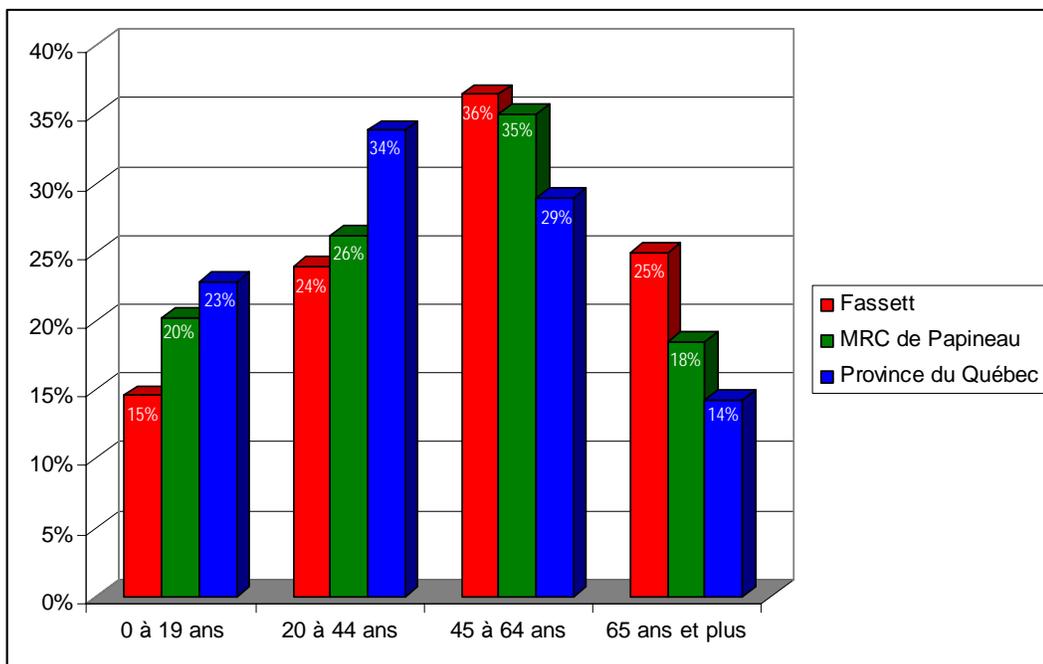
Source : Statistique Canada

Structure et évolution de la population

L'analyse de la structure et de l'évolution de la population, en l'occurrence la répartition de celle-ci selon les classes d'âge et l'âge médian, permet de mieux comprendre les facteurs de croissance et de décroissance d'une population.

Afin de mieux connaître le portrait de la population de Fassett, nous l'avons comparé celui de la MRC de Papineau et celui de l'ensemble du Québec. Les résultats, présentés au tableau 2, nous démontrent que les groupes d'âge inférieurs à 44 ans représentent 39% de la population de Fassett comparativement à 46 % pour la MRC et 57 % pour la province, tandis que les groupes d'âge supérieurs à 45 ans représentent 61 % de la population de Fassett comparativement à 53 % pour la MRC et 43 % pour la province.

Tableau 2
La répartition de la population selon les groupes d'âge en 2006



Source : Statistique Canada

Âge de la population

Au recensement de 2006, l'âge médian de Fassett était de 52,4 ans tandis qu'il était de 47,0 ans dans la MRC de Papineau et de 41,0 au Québec (soit plus de onze ans d'écart).

Tableau 3
Âge médian de la population en 2006

Caractéristiques	Fassett	MRC de Papineau	Québec
Âge médian	52,4	47,0	41,0

Source : Statistique Canada

Les principaux constats observés concernant la démographie de la Municipalité de Fassett sont une diminution de la population permanente. À titre d'exemple, cette situation se traduit par une diminution de 23% de la population pour la période allant de 1952 à 2006 ; pour ce qui est des dix dernières années, cette baisse atteint les 6%.

En résumé, la population de Fassett est peu nombreuse, beaucoup plus âgée que la moyenne et elle vieillie à un rythme plus élevé que celui observé au Québec. Selon l'étude réalisée par le groupe DBSF, on n'y compte presque pas de familles avec de jeunes enfants.

Caractéristiques des logements

Globalement sur le territoire de Fassett, la plupart des logements ont été construits avant 1986 (84,8%), une proportion supérieure à celle de la MRC de Papineau (72,1%) et du Québec (73,4%). Par ailleurs, on dénote à Fassett une forte proportion de propriétaires, soit dans 84,8% des logements sont possédés, tandis que ce pourcentage tombe à 77,8% dans la MRC de Papineau et à 60,1% dans la province du Québec.

En ce qui concerne la valeur des logements sur le territoire de Fassett en 2001, celle-ci était établit à 72 140\$ comparativement à 77 367\$ pour la MRC et à 110 668\$ pour le Québec.

Tableau 4
Caractéristiques des logements en 2006

Caractéristiques	Fassett	MRC de Papineau	Québec
Logements possédés	84,8%	77,8%	60,1%
Logements loués	15,2%	22,3%	39,8%
Logements construits avant 1986	84,8%	72,1%	73,4%
Logements construits entre 1986 et 2006	17,4%	27,9%	26,6%

Source : Statistique Canada

Indicateurs économiques

Au cours du recensement de 2001¹, le taux de chômage de Fassett s'établissait à 26,0%, un taux nettement supérieur à celui de la MRC de Papineau et du Québec, qui affichaient 10,2% et 8,2% respectivement. En ce qui concerne le taux d'emploi, il était de 41,9% à Fassett comparativement à 47,7% pour la MRC et de 58,9% pour le Québec. Cependant, le taux d'activité de Fassett (58,1%) dépassait celui de la MRC de Papineau (53,1%) mais affichait un taux inférieur à la moyenne provinciale (64,2%).

¹ Données non disponibles pour 2006.

Tableau 5
Indicateurs économiques en 2001²

Indicateur	Fassett	MRC de Papineau	Québec
Taux d'activité	58,1%	53,1%	64,2%
Taux d'emploi	41,9%	47,7%	58,9%
Taux de chômage	26,0%	10,2%	8,2%
Revenu total (2000)	22 160\$	23 308\$	29 385\$

Source : Statistiques Canada

Les principaux constats observés sur les aspects que sont les caractéristiques des logements et les indicateurs économiques se résument sommairement comme suit :

- Taux d'activité faible et taux de chômage élevé;
- Faiblesse de la création d'emploi qui ne génère pas de demande pour de nouveaux logements;
- Offre de logements neufs quasi-inexistante;
- Offre très limitée de terrains disponibles pour le logement;
- Stock de logements disponibles actuellement : peu diversifié, peu nombreux et vieillissant (investissements nécessaires à court terme, rénovations de toiture, fenêtres, etc.).

² Données non disponibles pour 2006.

2.2 OCCUPATION DU TERRITOIRE ET GRANDES VOCATIONS

2.2.1 L'UTILISATION DU SOL

Le territoire de la municipalité de Fassett est caractérisé par la présence d'une importante zone agricole protégée. En fait, la zone agricole prescrite par la Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ) représente environ 60% de l'ensemble du territoire.³ La municipalité comprend un périmètre d'urbanisation au sud-ouest du territoire où se concentre la majorité des résidents permanents.

2.2.2 GRANDES VOCATIONS

Afin d'établir un premier constat de la situation actuelle de la Municipalité, nous avons divisé le territoire selon les quatre grandes vocations, soient villageoise, agricole, récréative/villégiature et industrielle. Chacune d'elle fait l'objet d'un diagnostic afin d'y faire ressortir leurs principales caractéristiques.

Vocation villageoise

L'ensemble du noyau villageois de Fassett se situe à l'intérieur du périmètre d'urbanisation. La fonction résidentielle se concentre principalement à l'intérieur du périmètre d'urbanisation ainsi que dans la portion située entre la route 148 et la rivière des Outaouais. Selon Statistique Canada, environ 300 unités d'habitation sont présentes sur le territoire de Fassett, dont environ 80% sont des maisons unifamiliales isolées.

Le périmètre urbain étant développé en quasi-totalité, la rareté des terrains devient une problématique importante pour la Municipalité.

Au niveau commercial, il est à noter que l'offre est très restreinte et que la plupart des établissements, au nombre d'une douzaine, sont des commerces de première nécessité dont le rayonnement est local (dépanneur, casse-croûte). Cependant, on dénote la présence d'un commerce d'envergure régionale, soit l'établissement d'entreposage et de réparation d'embarcations nautiques.

Vocation agricole

Le domaine agricole représente environ 60% du territoire de la Municipalité de Fassett et est caractérisé par une topographie relativement plane. Cette zone est propice à une agriculture de haute productivité et se prête bien aux grandes cultures intensives et à l'élevage d'animaux.

Le secteur agricole est divisé en deux sections. D'abord, la région montagneuse (les contreforts des Laurentides) située au nord de la future autoroute 50 représente environ 25% du territoire agricole : ce territoire n'est pas exploité. Le deuxième secteur, au sud de l'autoroute 50, représente près de 35% du territoire agricole de Fassett et est favorable à la grande culture et à l'élevage bovin.

³ Groupe DBSF. 2006. *Plan de relance de pour la municipalité de Fassett 2007-2011*.

Vocation récréative et de villégiature

La Municipalité de Fassett offre plusieurs sites remarquables en bordure de la rivière des Outaouais, qui répondent aux critères et exigences des villégiateurs. Selon l'étude du Groupe DBSF, près de 16 % des habitations de la Municipalité représentent des habitations de villégiature. Selon l'analyse du groupe DBSF, ce taux tend à diminuer puisqu'on assiste à un phénomène de transformation des chalets en résidences principales.

Vocation industrielle

La zone industrielle de Fassett se retrouve dans le noyau villageois, à l'est de la zone résidentielle. La plus importante entreprise de cette zone est Bois Francs DV : les activités de cette dernière ont grandement diminuées depuis quelques années et elle n'occupe que 15% de la zone industrielle. Par ailleurs, on dénote la présence d'une cimenterie qui est située à l'extérieur de cette zone : si elle était relocalisée en zone industrielle, le pourcentage d'occupation de la zone se rapprocherait de 25%.

2.3 ENVIRONNEMENT

Le territoire de la Municipalité bénéficie d'une riche flore et d'une faune diversifiée. La Municipalité souscrit entièrement aux objectifs du gouvernement du Québec de protection des sites sensibles connus d'intérêt écologique. À cet effet, le plan d'urbanisme identifie les sites d'intérêt écologique édictés par le ministère de l'Environnement via le schéma d'aménagement révisé. Au plan 2, illustrant les principaux éléments de la problématique, ces sites sont identifiés.

Flore

Bien qu'en zone agricole, la section nord du territoire de Fassett est entièrement recouverte d'une forêt riche et dense. Le milieu naturel de la Municipalité se caractérise par un couvert forestier qui représente près de 20% de la superficie totale de la Municipalité.

Faune

Le couvert forestier est parsemé d'une faune qui constitue une richesse pour la Municipalité. On y retrouve plusieurs espèces animales telles que des renards, ours noirs, castors, cerfs de Virginie et orignaux.

Les ravages de cerfs de Virginie bénéficient d'une protection qui repose sur les normes reconnues régionalement et provincialement, peu importe l'affectation du sol dans laquelle ils se trouvent. En conséquence, le règlement de zonage exigera des normes supérieures de protection des boisés. Ces ravages sont aussi illustrés au *Plan 2, Principaux éléments de la problématique*.

Hydrologie

La fonction hydrique est très présente au sein de la Municipalité, puisque cette dernière est bordée au sud par la rivière Outaouais. On y retrouve quelques lacs et cours d'eau dans le nord du territoire, dont la rivière Kinonge près de laquelle est située la prise d'eau municipale (souterraine).

Paysage

La notion de paysage est hautement importante au sein de Fassett. La richesse du milieu naturel et la topographie procurent des points de vue exceptionnels. La majorité de ces attraits récréotouristiques sont reliés à la splendeur de ses panoramas. La Municipalité a un rôle primordial pour valoriser et prendre en compte les milieux visuels sensibles dans les activités d'aménagement et de développement du territoire. Elle a l'important rôle de combiner harmonieusement les usages et le milieu naturel. Elle se doit de maintenir et d'améliorer la qualité des milieux de vie, humains et naturels.

2.4 LES RÉSEAUX DE SERVICES ET LES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT D'ÉNERGIE

Réseaux d'aqueduc et d'égout

La Municipalité de Fassett dispose d'un service d'aqueduc et d'égout. Le service d'aqueduc dessert les bâtiments du noyau villageois et certaines résidences situées le long de la route 148, vers l'est jusqu'au lot 19 et vers l'ouest jusqu'au rang Côte du Front dans la Municipalité de Notre-Dame-du-Bonsecours. En ce qui concerne le réseau d'égout, il a été construit en 1944 et dessert tous les bâtiments du noyau villageois. En 2006-2007, la Municipalité a entrepris d'importants travaux de réfection de ses deux réseaux.

Réseau routier

Le réseau routier de la Municipalité est constitué de 8 rues locales, comptabilisant environ 2 kilomètres de voies routières, dont elle en entretient la totalité. Seule la route 148, qui traverse entièrement son territoire sur une longueur de près de 5,2 kilomètres, est de juridiction provinciale : son entretien ne dépend pas de la Municipalité.

L'autoroute 50, dont le tronçon d'une longueur approximative de 5 kilomètres traversant Fassett doit être complété pour 2009, deviendra une route nationale et le principal axe régional reliant la région montréalaise, et la région de la Capitale nationale.

Camionnage

Depuis plusieurs années déjà, la problématique du camionnage est présente sur le territoire municipal, principalement sur la rue Principale (route 148). En effet, un très grand nombre de camions transite par Fassett afin de faire la liaison entre la région d'Ottawa-Gatineau et celle de la couronne nord de Montréal. Cette situation entraîne d'importants problèmes au niveau de la pollution, de la détérioration de la chaussée et de la sécurité des résidents.

Le parachèvement de l'autoroute 50 réglera en partie les problèmes reliés au camionnage. La route 148 est vouée à devenir une route bien moins achalandée, profitant ainsi à la population locale ainsi qu'aux touristes. La construction d'une sortie menant au noyau villageois via la montée Fassett contribuera à stimuler l'activité commerciale sans déstructurer l'offre commerciale du noyau villageois, qui doit être renforcée.

Corridor ferroviaire

Située dans la partie sud de la Municipalité, dans un axe est-ouest, la voie ferroviaire de Québec-Gatineau inc., qui relie Gatineau à la région de Montréal, s'avère un atout indéniable pour le développement industriel de Fassett.

Reconnu comme un atout stratégique pour le développement économique de la MRC de Papineau, le seul usage permis pour ce corridor est l'opération d'un service ferroviaire. Par ailleurs, sont interdits toute construction, transformation, addition ou implantation d'un nouvel usage. De plus, est interdite toute nouvelle opération cadastrale ainsi que le morcellement d'un lot fait par aliénation.

Transport d'énergie

Dans l'extrémité nord du territoire de Fassett, on retrouve les lignes de transport d'énergie suivantes :

- une ligne de transport d'énergie électrique (axe est-ouest, 315 kV);
- une ligne de transport d'énergie électrique (axe est-ouest, 120 kV).

Réseau de câblodistribution

On retrouve une infrastructure de câbles de fibre optique appartenant à Vidéotron Télécom Ltée, située sous le corridor ferroviaire du Canadien Pacifique et qui dessert le noyau villageois de Fassett.

2.5 ZONES DE CONTRAINTES

2.5.1 CONTRAINTES NATURELLES

Zones inondables

En ce qui concerne la protection des abords des lacs et des cours d'eau, celle-ci se divise en trois parties distinctes, soit les rives, le littoral et les plaines inondables. En effet, en plus de caractériser la qualité du paysage, le réseau des lacs et cours d'eau constitue en grande richesse sur le plan écologique. Ces lacs et cours d'eau constituent des lieux de nidification pour plusieurs espèces d'oiseaux et de frayères pour de nombreuses espèces de poissons. La survie de nombreuses espèces dépend donc de la qualité de ces milieux ainsi que des efforts de protection accordés par la population.

Un des principaux enjeux est de protéger les rives et les espèces végétales qui s'y trouvent tout en limitant les interventions humaines menant à la dégradation de la rive. En vertu de la *Politique de protection des rives, du littoral et des plaines inondables* adoptée en 1987 et révisé en 2005, le règlement de contrôle intérimaire 078-2006 de la MRC de Papineau a déterminé les zones d'inondation et établi les règles minimales que les règlements municipaux devront contenir à leur égard.

Les zones inondables sont cartographiées pour la Municipalité de Fassett et illustrées sur le *Plan 2 - Principaux éléments de la problématique*.

Les zones sujettes aux inondations de récurrence vingtenaire et centenaire se situent entièrement à l'intérieur de la zone agricole prescrite par la CPTAQ. La réglementation actuelle de zonage interdit toute construction à l'intérieur de la zone inondable à risque élevé (0-20 ans) mais l'autorise dans la zone à risque moindre (20-100 ans) à la condition que des mesures d'immunisation soient prévues.

De telles restrictions devront être maintenues dans la réglementation révisée sauf dans les cas prévus par celle-ci.

Zones à risque de mouvement de terrain

Bien que l'ensemble du territoire soit composé de sols relativement stables, la MRC de Papineau dispose d'une carte interprétative identifiant les zones à risque de mouvement de terrains. Cependant, celle-ci est plutôt générale et n'a pas fait l'objet d'une analyse plus poussée effectuée par des spécialistes.

Seuls les secteurs à risques modérés et faibles ont été répertoriés par la MRC, dont aucun n'est situé sur le territoire de la Municipalité de Fassett. De façon générale, les dispositions particulières pour les terrains possédant des pentes moyennes de 25% et plus suffiront à minimiser les risques.

Milieux humides

Aucune donnée n'est disponible par la MRC en ce qui concerne les milieux humides sur l'ensemble du territoire municipal. Bien qu'ils doivent se localiser principalement en bordure des lacs et la rivière, ces milieux humides ne sont pas illustrés sur la carte des zones de contraintes de la MRC. Ainsi, il n'y a pas de dispositions de protection des milieux humides prévues par la MRC de Papineau. Il serait très important pour la Municipalité de Fassett de répertorier ces milieux humides, qui sont le milieu naturel d'écosystèmes d'importance.

Ravages de cerfs

Afin de protéger cette espèce animale, on retrouve une importante zone de ravages de cerfs de Virginie située au nord du territoire, dans les régions montagneuses. Des normes particulières sont donc prévues pour cette zone. De plus, la coupe forestière à l'intérieur de ces territoires devra respecter les normes édictées dans le schéma d'aménagement révisé de la MRC de Papineau.

2.5.2 CONTRAINTES ANTHROPIQUES

Îlots déstructurés

Le présent plan d'urbanisme identifie les îlots déstructurés afin de déterminer dans quels cas et à quelles conditions de nouvelles utilisations à des fins résidentielles pourraient être implantées en zone agricole. Il s'agit de secteur de faible superficie, et délimitant une concentration d'usages autres qu'agricoles existants. Les îlots déstructurés sont illustrés au *Plan 2 - Principaux éléments de la problématique* et sont reconnus par la décision numéro 347364 de la CPTAQ, rendue le 18 juillet 2007. Il n'est plus nécessaire de faire une demande d'autorisation à la CPTAQ pour construire une résidence sur un terrain vacant situé à l'intérieur d'un îlot déstructuré si le projet rencontre les exigences des règlements municipaux en cette matière.

La MRC de Papineau a adopté la résolution 2007-04-72, acceptant l'ensemble des dispositions contenues dans le compte rendu et l'orientation préliminaire de la Commission et elle a modifié son schéma d'aménagement révisé de manière à pouvoir se prévaloir de la présente décision.

Site d'entreposage et d'élimination des déchets liquides

On dénote la présence, à la limite sud de la Municipalité de Notre-Dame de Bonsecours, d'un site d'entreposage et d'élimination des déchets liquides, lequel est situé très près de la limite nord de Fassett. Répertoire et cartographié au schéma d'aménagement de la MRC de Papineau, ce site présente des risques pour la santé et la sécurité des résidents. C'est pourquoi, il faudra prévoir des normes municipales spécifiques quant à son isolation des usages contigus, et afin d'éviter qu'il ne serve à d'autres fins avant que les analyses nécessaires aient été effectuées.

Prise d'eau municipale

La Municipalité de Fassett s'approvisionne en eau potable à partir d'une source souterraine près de la rivière Kinonge, dont le site est identifié au *Plan 2 - Principaux éléments de la problématique*. Afin de garantir la qualité de l'eau, des dispositions particulières sont prévues au schéma d'aménagement révisé de la MRC de Papineau.

Plan 2 – Principaux éléments de la problématique



3 SYNTHÈSE DES PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DE LA PROBLÉMATIQUE

3.1 POPULATION ET ÉCONOMIE

Forces	Défis
<p>Situé à proximité des pôles d'emplois : Hawkesbury, Lachute, Papineauville, Thurso;</p> <p>La majorité des emplois à Fasset sont occupés par des résidents de Fasset⁴;</p> <p>Fort esprit communautaire : Club Optimiste, Club d'Âge d'Or, Club des Fermières, sentiment d'appartenance;</p> <p>Situation financière de la Municipalité relativement bonne malgré les nombreux investissements récents et en cours.</p>	<p>Très faible population et en baisse;</p> <p>Population beaucoup plus âgée que la moyenne du Québec, très peu de jeunes familles;</p> <p>Population peu scolarisée, qui n'est pas en mesure d'occuper un emploi qualifié à court terme;</p> <p>Revenus nettement inférieurs à la moyenne de la MRC et surtout du Québec;</p> <p>Peu d'entreprises et d'emplois;</p> <p>Taux d'activité et d'emploi inférieurs à ceux du Québec;</p> <p>Manque de loisirs pour les jeunes et les adultes non aînés;</p> <p>Richesse foncière limitée;</p> <p>Marge de manœuvre limitée : la Municipalité ne peut consentir de nouveaux investissements importants sans aide extérieure;</p> <p>Capacité limitée des citoyens d'assumer des investissements municipaux (taxes).</p>

⁴ Groupe DBSF. 2006. *Plan de relance de pour la municipalité de Fasset 2007-2011.*

3.2 NOYAU VILLAGEOIS

Forces	Défis
Proximité d'une route provinciale (148) empruntée par un grand nombre d'usagers;	Absence de structure d'accueil (bâtiment, carte localisant les attraits);
La Municipalité bénéficie d'une situation géographique intéressante le long de la rivière des Outaouais;	Absence d'un grand espace vert public et/ou d'un parc récréatif public;
Terrains municipaux disponibles à des fins de développement.	Absence de petits commerces destinés aux visiteurs (boutiques spécialisées, cafés-bistros, salles de spectacles, restaurants);
	Réseaux récréatifs reliant les différents secteurs au noyau villageois inexistants;
	Signalisation, aménagement paysager, mobilier et plantations à améliorer;
	L'image du village est affectée par une de ses entrées principales qui est caractérisée par un accès à caractère industriel contraignant.

3.3 HABITATION

Forces	Défis
Taux élevé de propriétaires;	Manque d'entretien de certaines résidences;
Coût peu élevé du logement (achat ou location);	Marché immobilier anémique (deux constructions neuves par année);
Présence d'un règlement actuellement en vigueur sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) dans les zones récréatives, conservation et résidentielles de haute densité pouvant encadrer la qualité des travaux de rénovation.	Qualité inégale de l'environnement bâti : quelques secteurs déstructurés donnent une image négative du milieu de vie, en particulier le long d'une partie de la zone riveraine (parc de roulettes, cimenterie) et au cœur du village (façades, matériaux, enseignes, etc.).

3.4 AGRICULTURE

Forces	Défis
<p>La plaine offre un sol favorable à la grande culture et à l'élevage de bovin;</p> <p>Présence d'un paysage champêtre intéressant qui englobe la plaine outaouaise et les contreforts des Laurentides;</p> <p>Les agriculteurs peuvent tirer profit de l'affluence touristique dans la région, en vendant directement leurs produits à des résidants, villégiateurs et touristes, ou en vendant leurs produits aux grandes épiceries situées dans les environs;</p> <p>Les terres sont protégées par la <i>Loi québécoise sur la protection du territoire agricole</i>.</p>	<p>Contrairement au climat, le sol n'est pas favorable à la culture maraîchère;</p> <p>Déficiences au niveau des usages récréotouristiques compatibles à l'agriculture dans le secteur agricole ;</p> <p>Le cadre législatif et réglementaire n'oblige pas un propriétaire de ferme à maintenir les champs en culture ou à entretenir ses bâtiments;</p> <p>La Commission de protection du territoire agricole (CPTAQ) doit donner son aval à tout projet à l'intérieur de la zone agricole.</p>

3.5 MILIEU FORESTIER

Forces	Défis
<p>La forêt est riche et diversifiée;</p> <p>La faune et la flore sont abondantes;</p> <p>Élément dominant du paysage (environ 25% du territoire);</p> <p>Support à plusieurs activités (chasse, pêche, récréation).</p>	<p>Les contreforts des Laurentides sont peu accessibles ;</p> <p>La Municipalité ne compte pas de sites d'écotourisme;</p>

3.6 VILLÉGIATURE ET TOURISME

Forces	Défis
<p>Localisation centrale (Montréal, Ottawa-Gatineau, Mont-Tremblant)</p> <p>Présence de cours d'eau aux caractéristiques diversifiées (taille, activités nautiques, entités paysagères distinctives) ;</p> <p>Présence d'un quai municipal et d'une rampe de mise à l'eau;</p> <p>Importante source de revenu fiscal de la Municipalité (résidences secondaires en bordure de la rivière des Outaouais) ;</p> <p>Richesse du milieu naturel qui procure un sentiment de quiétude pour les villégiateurs;</p> <p>Potentiel intéressant offert par les contreforts des Laurentides;</p> <p>Présence d'une entreprise de réparation et d'entreposage d'embarcations nautiques ;</p> <p>Présence d'une voie ferrée bordant l'extrémité nord du périmètre urbain, laquelle peut être un élément à vocation touristique.</p>	<p>Privatisation des berges de la rivière des Outaouais, donc très peu d'accès publics à la rivière;</p> <p>Absence d'équipements et d'infrastructures pour accueillir les visiteurs;</p> <p>Absence de dispositions réglementaires afin de préserver la notion de paysage (valorisation du patrimoine naturel);</p> <p>Manque d'équipements publics (parcs, sites d'observation, sentiers récréatifs);</p> <p>Aucun attrait touristique majeur;</p> <p>Pas d'image propre à la Municipalité.</p>

3.7 INDUSTRIE

Forces	Défis
<p>Espace disponible dans la zone industrielle suffisante pour permettre une expansion des entreprises actuelles ou pour accueillir de nouvelles petites entreprises;</p> <p>Présence d'une voie ferrée bordant l'extrémité nord de la zone industrielle, laquelle peut être un élément attractif pour certains types d'entreprises.</p>	<p>Proximité immédiate d'un secteur résidentiel à l'ouest de la zone industrielle ce qui limite le type de développement industriel, qui doit être léger, non bruyant et non polluant;</p> <p>Une partie de la zone industrielle (15-20%) ne peut possiblement être développée car elle comporte un milieu humide.</p>



4 PHILOSOPHIE ET VISION D'AVENIR

La philosophie de développement de la Municipalité de Fasset est de permettre la concertation entre les différents acteurs sociaux afin de développer une vision commune. Pour y parvenir, la Municipalité s'est assurée que l'ensemble des intervenants et partenaires concernés s'implique dans le processus d'élaboration du présent plan d'urbanisme ainsi que des règlements d'urbanisme qui en découlent. La Municipalité a donc procédé à une séance de consultation publique lors du plan de relance en 2006, ainsi qu'à la formation d'un comité de travail en 2007 afin d'identifier les objectifs d'aménagements représentatifs de la population. La Municipalité de Fasset veut ainsi identifier les moyens de mise en œuvre qui lui permettront de définir l'avenir du développement de son territoire.

Le présent plan d'urbanisme s'avère un outil de planification structuré qui traduit les orientations de la MRC de Papineau ainsi que celles des citoyens et citoyennes de Fasset. L'ensemble de la communauté a développé une vision commune de ce à quoi devrait ressembler leur Municipalité dans les 10 à 15 prochaines années. Cette vision commune se traduit essentiellement comme suit :

- une Municipalité qui encadrera les développements dans le domaine touristique, commercial et résidentiel sur son territoire ;
- une Municipalité qui aura mis en valeur son centre villageois ;
- une Municipalité qui se sera donné une image distinctive de plein air ;
- une Municipalité qui aura harmonieusement combiné les divers usages aux attributs du milieu naturel, préservant la qualité de son environnement et de ses paysages.



5 LES GRANDES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET LES STRATÉGIES D'INTERVENTION

Les grandes orientations d'aménagement constituent des cibles devant guider le développement futur du territoire municipal. Dans le cadre du présent mandat, les grandes orientations d'aménagement ont été élaborées en fonction des trois éléments suivants, à savoir :

- les commentaires et recommandations exprimés par les différents participants aux groupes de travail;
- les objectifs visés au schéma d'aménagement révisé de la MRC de Papineau;
- les problématiques identifiées par le présent document.

Ce chapitre présente les grandes orientations d'aménagement du territoire de Fasset. Des orientations sectorielles et des stratégies proposées viennent en préciser la teneur. L'ordre de présentation est aléatoire, toutes les grandes orientations sont d'égale importance.

Les deux tableaux suivants viennent en illustrer le portrait d'ensemble. On y retrouve les sept grandes orientations proposées, des orientations sectorielles pour chacune d'entre elles, accompagnées de stratégies d'intervention appropriées.

Tableau 6 - Les grandes orientations d'aménagement du territoire

Tableau 7 - Les grandes orientations d'aménagement du territoire et les stratégies



6 LE CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE

Le concept d'organisation spatiale vise à structurer le territoire en répondant aux objectifs de développement et aux orientations de la Municipalité de Fasset. Le concept d'organisation spatiale traduit schématiquement l'organisation générale projetée des grandes vocations et leurs interrelations.

6.1 COMPOSANTES DU CONCEPT

La Municipalité de Fasset couvre un territoire possédant une multitude d'activités distinctes qu'on peut regrouper à l'intérieur de quatre grandes unités fonctionnelles :

- Le secteur résidentiel
- Le secteur agricole
- Le secteur résidentiel-récréatif
- Le secteur industriel

Le secteur résidentiel

Aussi nommé secteur villageois, il s'agit du cœur de la Municipalité, où la densité de population est la plus grande. Fasset est la porte d'entrée de l'Outaouais ; ce pourrait être une force, mais ce n'est pas le cas actuellement puisqu'on perçoit dans son centre villageois un certain abandon et un manque d'esthétisme. Revitaliser le village, lui insuffler une beauté constitue un pas important dans la relance de la Municipalité, d'autant plus que la route 148 deviendra davantage une voie de circulation panoramique lorsque l'autoroute 50 sera en service.

Afin de mettre en valeur le noyau villageois, la Municipalité doit favoriser les interventions suivantes :

- des investissements dans des infrastructures et un mobilier urbain de qualité : trottoirs, éclairage, panneaux indicatifs de rues et signalisation, bancs, poubelles, végétaux, etc.;
- instaurer des normes rigoureuses en ce qui concerne l'architecture et la rénovation (choix des matériaux, couleurs, enseignes, etc.).

Ainsi, une révision des normes comprises dans les divers règlements municipaux d'urbanisme est à prévoir, tout comme la conception d'un programme particulier d'urbanisme (PPU) et un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) spécifiquement pour ce secteur.

Le secteur agricole

Le secteur agricole est divisé en deux parties. Celle au sud de l'autoroute 50 est située au cœur de la plaine outaouaise ; ce secteur agricole représente une richesse pour le touriste à la recherche de points de vue saisissants. La partie au nord de l'autoroute est montagneuse et forestière : elle présente un fort potentiel de développement pour la Municipalité.

Afin de mettre en valeur cette zone d'intérêt esthétique et d'assurer la pérennité du secteur agricole, la Municipalité doit favoriser, de façon non limitative, les éléments suivants :

- l'implantation de petites fermes où serait pratiqué l'agriculture à temps partiel, basée, par exemple, sur l'exploitation de quelques animaux et d'un boisé, afin de maintenir les meilleures terres en culture;
- le développement de l'agrotourisme;
- le développement de l'agroforesterie;
- le boisement des terres en friche non récupérables pour l'agriculture.

Par ailleurs, plusieurs activités peuvent ainsi être exploitées au sein de la zone agricole afin de mettre en valeur cette dernière :

- un observatoire;
- des visites guidées;
- un ou des gîtes à la ferme;
- des dégustations et vente de produits de la ferme;
- de l'autocueillette.

Le secteur résidentiel-récréatif

Le secteur de villégiature actuel se définit comme un milieu riverain dispersé aux abords de la rivière des Outaouais. Compte tenu de la sensibilité du milieu naturel en zone riveraine, la continuité du développement ne doit pas devenir une priorité.

Selon l'étude du Groupe DBSF, les flancs de colline, situés au nord du territoire, constituent des espaces convoités pour le développement de la villégiature. Tout en assurant un contrôle sur la préservation de l'environnement, la Municipalité peut se tourner vers ce type de villégiateur qui représente un fort potentiel pour le développement futur.

Quant au secteur riverain, le potentiel de développement résidentiel y est plus limité. Quelques terrains isolés disponibles et situés dans la zone récréative pourraient être développés, mais ils ne peuvent faire l'objet d'un projet d'ensemble. Enfin, le secteur riverain situé dans la zone agricole et dans la zone inondable ne peut se prêter à un usage résidentiel.

Pour attirer de nouveaux résidents et villégiateurs, Fassett doit s'appuyer sur ses plus grandes forces, soit son cadre naturel et sa tranquillité. Sa proximité des pôles commerciaux peut compenser l'insuffisance de commerces et de services dans le village même. Les actions à poser pour y arriver sont, entres autres :

- la promotion et l'occupation des lots disponibles;
- le développement à des fins résidentielles du secteur montagneux, bien que le processus soit long et complexe.

Le secteur industriel

La zone industrielle de la Municipalité est nettement sous-exploitée. L'espace disponible est suffisant pour permettre une expansion des entreprises actuelles ou pour accueillir quelques petites entreprises. La présence d'une voie ferrée bordant l'extrémité nord la zone industrielle peut devenir un élément attractif pour certains types d'entreprises.

Le développement de la partie ouest de la zone industrielle doit cependant miser sur l'industriel léger, non bruyant et non polluant, alors que la partie est, plus éloignée de l'activité urbaine, pourrait accueillir une activité industrielle plus intense.

En ce sens, il faut :

- soutenir l'expansion envisagée par Bois Francs DV. Cette expansion pourrait être également l'occasion, avec le soutien des pouvoirs publics, de planifier le développement des terrains résiduels en termes d'aménagement et d'accès aux services ; cela devrait être également l'occasion d'améliorer le cadre visuel et esthétique du segment du terrain longeant la 148 et constituant la porte d'entrée de la Municipalité.
- favoriser la relocalisation de l'actuelle cimenterie, si cette dernière envisage de maintenir ses opérations. Cette relocalisation devrait être envisagée à l'extrême est de la zone industrielle, le plus loin de la zone résidentielle possible, et devrait faire l'objet de mesures d'atténuation au plan visuel et esthétique.

Il ne faut toutefois pas perdre de vue que Fassett fait face à une forte concurrence de pôles industriels bien établis (Hawkesbury, Lachute, Thurso) et de plusieurs municipalités de la MRC de Papineau. Considérant les pôles industriels existants à proximité, et tenant compte des espaces disponibles très limités, la Municipalité doit envisager et promouvoir une structure industrielle plus locale.

Axes et pôles touristiques

L'axe de la route 148 possède un fort potentiel récréotouristique. Afin de bénéficier de la splendeur des paysages de la rivière des Outaouais, l'option d'un accès à la rive par la création d'un parc municipal doit être considérée. De plus, une halte-routière de type belvédère le long de l'autoroute 50 ainsi qu'une gare touristique à la croisée de la voie ferroviaire accentueront le caractère champêtre de la Municipalité, tout en incitant les gens à visiter le noyau villageois.

Localisé au centre de cet axe, le secteur villageois bénéficiera pleinement de l'affluence générée par ce corridor récréatif. Le village servira de halte entre le corridor de la 148 et celui de la future autoroute 50. Ainsi, l'activité commerciale aura intérêt à se localiser au centre du village.

Plan 3 – Concept d'organisation spatiale



7 LES GRANDES AFFECTATIONS DU SOL ET LES DENSITÉS D'OCCUPATION

Les grandes affectations du sol et les densités d'occupation permettent de traduire spatialement les orientations et les stratégies d'aménagement et de développement énoncées précédemment. Elles ont pour objectif de répartir, à l'intérieur du territoire municipal, les différentes utilisations actuelles et projetées du sol. Elles constituent un moyen concret d'exprimer les vocations prioritaires du territoire municipal pour une utilisation des différents milieux.

Présentées au *Plan 4 – Grandes affectations du sol*, ces affectations viennent préciser la destination future de chacune des aires délimitées qui se décrivent comme suit :

- Affectation urbaine
- Affectation agricole dynamique
- Affectation agro-touristique
- Affectation récréative

Ces affectations correspondent en général aux utilisations dominantes ou aux utilisations projetées. Il est important de préciser que toutes les aires d'affectation présentées respectent les objectifs d'aménagement exprimés par l'instance régionale.

On notera que le plan d'affectation des sols n'a pas le degré de précision du plan de zonage, le but visé étant de prévoir un agencement fonctionnel et cohérent des différentes aires d'affectations et non pas, comme dans le plan de zonage, de délimiter des zones assujetties à des usages et à des normes.

7.1 AFFECTATION URBAINE

L'affectation urbaine fait référence au secteur urbanisé ou à urbaniser, contenu à l'intérieur des limites du périmètre d'urbanisation identifié au schéma d'aménagement révisé de la MRC de Papineau ; il comprend les principales activités de service et de commerce, de même que les usages résidentiels de faible et de moyenne densité. L'affectation urbaine renferme les fonctions urbaines soutenues par des services de réseaux d'aqueduc ou d'égout et interdit les usages industriels lourds. Les usages industriels légers et les maisons mobiles, bien que permis dans l'aire d'affectation urbaine, devront être regroupés dans des zones spécifiques pour ces usages.

Par ailleurs, les zones résidentielles de moyenne et haute densité devront être dissociées au règlement de zonage des zones résidentielles de basse densité.

Cette affectation est appuyée par l'orientation qui vise à mettre en valeur le noyau villageois.

Usage dominant :

Habitation de faible et moyenne densité

Usages complémentaires :

- Commerce de vente au détail
- Commerce routier et touristique
- Service communautaire
- Service et administration
- Récréation intensive
- Récréation extensive
- Utilités publiques et infrastructures

Densité d'occupation :

Coefficient d'occupation du sol maximal : 30 %

7.2 AFFECTATION AGRICOLE DYNAMIQUE

Afin de protéger et de mettre en valeur l'agriculture, la Municipalité doit conformer sa réglementation en fonction des objectifs visés par la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (LPTAA). L'affectation agricole assure les principes fondamentaux liés à la *Commission de protection du territoire agricole du Québec* (CPTAQ), qui a le mandat de voir à l'application de la Loi. L'affectation agricole dynamique présente des zones possédant les meilleures possibilités de production agricole. Par conséquent, la Municipalité devra permettre la construction d'une résidence seulement si elle est associée à l'implantation d'une exploitation agricole potentiellement viable, qu'il s'agisse d'une activité à temps plein ou à temps partiel. Par ailleurs, toute demande d'aliénation ne devrait pas être appuyée par la Municipalité si celle-ci a pour conséquence de créer une ou des parcelles dont la dimension serait inférieure à environ quarante hectares.

Cependant, dans les îlots déstructurés identifiés au plan 2, *Éléments de la problématique*, les résidences unifamiliales isolées ou les résidences intergénérationnelles sont autorisées sans qu'elles soient restreintes à la notion d'accessoire à un usage agricole.

Finalement, considérant l'importance de conserver toutes les chances propices à l'agriculture, le boisement des terres, même celles en friche, ne pourra pas être autorisé par la Municipalité. Les sols offrant des potentiels de catégorie 5, 6 et 7 selon la carte de l'inventaire des sols du Canada pourront faire l'objet d'un reboisement. Le reboisement est également autorisé dans les bandes riveraines, pour l'aménagement de haies brise odeur, pour la stabilisation et la protection des talus, etc.

Usage dominant :

Agriculture

Usages complémentaires :

- Commerces connexes à l'activité agricole située sur la même propriété que celle-ci
- Utilités publiques et infrastructures

Densité d'occupation :

Coefficient d'occupation du sol maximal : 10 %

7.3 AFFECTATION AGROTOURISTIQUE

Tout comme l'affectation agricole dynamique, la Municipalité doit conformer sa réglementation en fonction des objectifs visés par la LPTAA. Cette aire d'affectation représente des secteurs possédant de moins grandes possibilités de production agricole. Par conséquent, la Municipalité appuiera toute demande de construction résidentielle accompagnée d'un plan écrit de mise en valeur de la terre à des fins agricoles ou forestières. Le demandeur devra cependant avoir démontré son sérieux dans la concrétisation de son projet (plan de gestion forestière, etc.).

Toutefois, le conseil n'appuiera aucune demande d'aliénation qui aurait pour effet de créer un ou des terrains enclavés, ayant moins de 100 mètres de frontage, ou d'une dimension inférieure à environ 20 hectares. Le conseil pourra aussi appuyer une demande sans retenir les principes précédemment énoncés lorsque des potentiels ponctuels, tels des potentiels récréatifs ou de villégiature, seront rencontrés. Cependant, les impacts des projets sur les activités agricoles devront être pris en considération.

Usage dominant :

Agriculture

Usages complémentaires :

- Commerces connexes à l'activité agricole située sur la même propriété que celle-ci
- Utilités publiques et infrastructures

Densité d'occupation :

Coefficient d'occupation du sol maximal : 10 %

7.4 AFFECTATION RÉCRÉATIVE

L'affectation résidentielle et de récréation ceinture en général les lacs et cours d'eau voués à la villégiature.

L'affectation récréative vise la protection intégrale du milieu naturel tout en promouvant une activité de plein air. Ainsi, la Municipalité exprime sa volonté d'encourager l'activité touristique dans une optique de préservation de l'environnement.

Dans cette affectation, toutes les activités sont soumises aux besoins du tourisme et de la villégiature. Pour assurer la protection des paysages, les coupes forestières doivent être plus réglementées. À cet égard, les dispositions particulières relatives aux secteurs d'intérêt esthétique seront appliquées. De plus, des normes (ex : abattage d'arbres) seront intégrées aux règlements municipaux pour les nouvelles constructions résidentielles.

Les zones de maisons mobiles et les industries ne pourront être implantées dans cette aire d'affectation. Seuls les usages industriels ou de commerce artisanal pourront être autorisés, et ce uniquement à l'intérieur des maisons et des bâtiments accessoires. Par ailleurs, au niveau des usages commerciaux, seuls les commerces de type atelier, hôtellerie, récréation commerciale extérieure et domestique seront autorisés.

Usages dominants :

Habitation de très faible densité
Récréation extensive

Usages complémentaires :

- Commerce routier et de services
- Récréation intensive
- Récréation extensive

Densité d'occupation :

Coefficient d'occupation du sol maximal : 20%

Plan 4 – Grandes affectations du sol et les densités d'occupation



8 ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT PARTICULIER

8.1 AIRES D'INTERVENTION PARTICULIÈRE

Certains secteurs ou zones de la Municipalité devront faire l'objet de mesures d'interventions particulières en raison de leur caractère spécifique ou de leur problématique à l'intérieur du territoire.

8.1.1 NOYAU VILLAGEOIS

Le noyau villageois de Fassett présente plusieurs bâtiments dont l'âge et les formes architecturales lui confèrent un cachet patrimonial exceptionnel qui témoigne d'un passé aux nombreuses influences. Il y aura lieu de prévoir pour ce secteur **un programme particulier d'urbanisme (PPU)** afin de mettre en oeuvre une politique cohérente de protection et de mise en valeur du patrimoine bâti et urbain. Ce programme viendra définir de façon relativement précise les stratégies visant à revitaliser ce secteur, les interventions à prévoir au niveau des infrastructures municipales (drainage, voies de circulation automobile et piétonnes, éclairage, signalisation, aménagements paysagers et mobiliers urbains, etc.), au niveau de la réglementation de zonage et de construction, et au niveau des incitatifs à la rénovation dans le respect du patrimoine bâti.

De plus, la mise en oeuvre d'un règlement sur les **plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)** doit être prévu pour ce secteur, dans l'optique de conserver le caractère unique du noyau villageois, d'assurer une cohérence lors d'interventions sur le milieu bâti tout en instaurant une continuité en terme de composition formelle.

8.2 SECTEURS D'INTÉRÊT PARTICULIER

Outre les plans d'implantation et d'intégration architecturale et le programme particulier d'urbanisme, le présent plan d'urbanisme identifie les secteurs d'intérêt relatifs à l'aménagement du territoire, dans lesquels la Municipalité de Fassett entrevoit consentir des efforts particuliers dans les années à venir.

Ces mêmes outils devront être utilisés si les potentiels de développements illustrés au *Plan 3 – Concept d'organisation spatiale* seront ultérieurement mis en oeuvre.

8.2.1 POTENTIEL PATRIMONIAL ET ARCHITECTURAL

Les éléments d'intérêt patrimonial à Fassett se résument à l'église et son ancien presbytère, ainsi qu'à la croix de chemin le long de la route 148. Selon la Municipalité, une même attention doit être portée à l'ancienne école de rang sise sur le lot 21, qui a conservé jusqu'à aujourd'hui son architecture originale. En ce qui concerne l'architecture résidentielle, on dénote la présence de bâtiments datant de plusieurs époques différentes mais qui ne représentent pas un très grand intérêt au niveau patrimonial.

Tableau 8
Éléments d'intérêt patrimonial et architectural

Éléments d'intérêt patrimonial et architectural	Caractéristiques
Église Saint Fidèle	Église catholique faite de pierre, construite il y a plus de 50 ans
Ancien presbytère	Presbytère de pierre, construit il y a plus de 50 ans
Croix de chemin	Lieu de recueillement religieux dans le mode de vie traditionnel en milieu rural
Ancienne école	Ancienne école de rang qui a conservé son architecture originale

L'Église, le presbytère ainsi que le chemin de croix doivent faire l'objet de dispositions réglementaires favorisant la conservation et la mise en valeur de leur architecture, de leur symétrie, de leurs dimensions, de leur volume, de leur hauteur, de leur apparence extérieure et de leurs matériaux de revêtement lors d'une réparation, d'une transformation et d'un agrandissement. Des dispositions spécifiques doivent être apportées à la réglementation d'urbanisme pour mieux encadrer et protéger ces sites.

La Municipalité peut reconnaître les autres bâtiments et sites patrimoniaux et architecturaux du territoire en assurant leur protection et leur mise en valeur et, s'il y a lieu, à citer certains bâtiments ou sites patrimoniaux tel que leur permet la *Loi sur les biens culturels*.

8.2.2 MILIEU VISUEL (CORRIDORS TOURISTIQUES D'INTÉRÊT)

À l'intérieur de sa réglementation d'urbanisme, la Municipalité devra tenir compte des milieux visuels sensibles représentés par les secteurs touristiques de la route 148 et du noyau villageois, ainsi que par la rivière des Outaouais. La Municipalité entend assurer la qualité esthétique des aménagements en bordure de ces corridors touristiques.

Ayant comme objectif une altération acceptable de l'encadrement visuel jusqu'au moyen-plan, les interventions forestières dans les secteurs d'intérêt de la 148 et du noyau villageois peuvent créer des contrastes importants sans toutefois être excessifs. À l'arrière-plan, les modifications peuvent être importantes sans être excessives, et doivent s'harmoniser au paysage. La Municipalité doit porter une attention spéciale aux lignes de crête lors de la planification des interventions.

Pour ce qui est de la rivière des Outaouais, la sauvegarde de l'encadrement visuel est essentielle puisqu'il s'agit d'un secteur visiblement sensible. Ainsi, dans la zone de perception de l'avant-plan, les recommandations visent la protection et la sauvegarde des paysages : les modifications doivent avoir un effet non visible ou discret sur le paysage.

Pour tous les secteurs d'intérêt visuel, des mesures particulières sont prescrites pour la protection du site et de son environnement immédiat.

Plan 5 – Éléments d'intérêt particulier



9 CONCLUSION

Le présent plan d'urbanisme, outil de gestion municipale, fixe les grandes orientations d'aménagement et les stratégies de mise en œuvre en plus de définir les grandes affectations du sol et la densité d'occupation. Il permet d'assurer le développement rationnel de la Municipalité de Fassett ainsi qu'une intégration harmonieuse de ses diverses fonctions.

Bien qu'il puisse être ajusté afin de répondre à des besoins nouveaux, le plan d'urbanisme ne devrait pas être modifié en profondeur durant les cinq (5) années qui suivront son entrée en vigueur. Toutefois, on devra s'assurer en tout temps de la conformité du plan d'urbanisme au schéma d'aménagement révisé de la MRC de Papineau, ainsi que de la concordance entre ce plan et la réglementation d'urbanisme.

Le plan d'urbanisme sera complété au plan légal par une révision de la réglementation actuelle d'urbanisme touchant le lotissement des terrains, le zonage, la construction, l'émission des permis et certificats et le contrôle architectural. Ayant pour fondement les grandes orientations et les affectations du sol énoncées au présent plan d'urbanisme, cette réglementation permettra, au moyen de prescriptions générales et particulières, d'assurer leur respect par les citoyens de la Municipalité de Fassett et des intervenants des corporations publiques et privées.

Le plan d'urbanisme sera aussi complété par de nouveaux outils légaux régissant l'aménagement futur de certains secteurs de la Municipalité, tel un programme particulier d'urbanisme (PPU) et un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) pour le secteur du noyau villageois.

On ne peut que souhaiter que tous ces outils d'urbanisme contribueront au développement harmonieux du territoire ainsi qu'à l'amélioration de la qualité de vie des citoyens et visiteurs de la Municipalité.

Cette étude a été réalisée par la firme Urbacom, consultants en urbanisme et en aménagement du territoire, pour le compte de la Municipalité de Fassett.

Ont collaboré à cette étude :

Chargé de projet :

Jean Labelle, urbaniste, MBA, Urbacom

Rédaction des textes :

Jean Labelle, urbaniste, MBA, Urbacom

Carl Boudreault, urbaniste

Jean-Francois Brisson, urbaniste

Julie Desrosiers, urbaniste stagiaire

Cartographie et conception graphique :

Jean-Francois Brisson, urbaniste

Carl Boudreault, urbaniste

Collaborateur :

Richard Bienvenu, urbaniste

Impression :

MP Photos Reproductions



Consultants en urbanisme

1717, boul. Saint-Martin O., Bureau 210
Laval (Québec)
H7S 1N2

969, rue de Saint-Jovite, Bureau 01
Mont-Tremblant (Québec)
J8E 3J8

Téléphone : 1-866-323-2353

Fax : (450) 978-3343

info@urbacomc.com