

Annexe 15 – Zones d’expansion urbaine – Méthodologie de désignation et d’évaluation des zones candidates

[Modification n° 76, dossier CAMO PL100206, 12 juin 2012]

Méthodologie

Désignation des zones candidates

Un certain nombre d’hypothèses orientent la désignation des zones candidates à une analyse :

1. Les parcelles doivent constituer un prolongement logique de la zone urbaine existante.
2. Aucun terrain désigné secteur de ressources agricoles n’est pris en compte.
3. Aucun terrain désigné zone écologique naturelle n’est pris en compte.
4. Les terrains de ressources de granulats minéraux peuvent être candidats, si une garantie raisonnable peut être obtenue que les ressources seront épuisées au cours de la période de planification.
5. Il peut s’agir de tous les terrains désignés dans un secteur rural général et jouxtant la zone urbaine existante, qui ne pas rendus inadéquats pour des fins résidentielles en raison de facteurs tels que le bruit des avions et la proximité de lieux d’évacuation des déchets solides.

Définition d’hectares résidentiels bruts

L’objectif de cette définition consiste à désigner 850 hectares supplémentaires de superficie résidentielle brute. Les terrains résidentiels bruts comprennent les terrains résidentiels, les rues publiques et un certain nombre d’utilisations non résidentielles que l’on retrouve habituellement dans un quartier, telles que les parcs, les écoles, les centres communautaires, les églises, les dépanneurs et les installations de traitement des eaux pluviales. Cette mesure est habituellement un rapport entre le nombre d’unités d’habitation et la superficie.

La présence d’éléments du patrimoine naturel est recherchée dans les zones candidates. Celles qui abritent de tels éléments sont soustraites du calcul des terrains résidentiels bruts. Il peut s’agir de couloirs de transport d’électricité, de retraits requis entourant des ressources minérales, de terres humides ou d’autres éléments. Le reste constitue la superficie résidentielle brute de la parcelle candidate.

Critères d’évaluation

L’objectif global de la désignation consiste à sélectionner les zones utilisant au mieux la capacité des infrastructures et les ressources communautaires disponibles. Ces parcelles doivent pouvoir être aménagées dans un délai raisonnable, comme les cinq à dix ans suivant le lancement du projet. Le Plan officiel est réexaminé tous les cinq ans et l’infrastructure municipale est surveillée en permanence. Les terrains ayant un faible résultat aujourd’hui peuvent très bien devenir un jour de bons candidats.

Tableau 1- Résultats d’évaluation potentiels (pondérés) par catégorie			
Catégorie	Critère	Résultat pondéré	% du total
Ingénierie	Eau	8	9
	Eaux usées	8	9
	Eaux pluviales	8	9
	Profondeur de la roche en place	2	2
Total pour l’ingénierie		26	30 %
Transport	Capacité	6	7
	Accessibilité	8	9
	Distance du transport en commun rapide	10	11
Total pour le transport		24	27 %
Intégration dans la collectivité	Distance du centre polyvalent ou de la rue principale	5	6

Tableau 1- Résultats d'évaluation potentiels (pondérés) par catégorie

Catégorie	Critère	Résultat pondéré	% du total
	Capacité à fonctionner dans la collectivité	3	3
	Distance de la principale installation récréative	5	6
	Distance des services d'urgence	5	6
	Utilisations du sol contradictoires	4	5
	Qualité de desserte	4	5
	Service local d'autobus	2	2
	Conflits avec l'agriculture	2	2
Total pour l'intégration		30	34 %
Absorption des terrains	Nombre approximatif d'années d'approvisionnement	8	9 %
TOTAL		88	100 %

Cette évaluation a pour objet d'estimer les qualités relatives des diverses zones candidates. Chaque zone candidate a été évaluée en fonction des critères du tableau 2. Toutes les distances sont mesurées depuis le point médian de la parcelle jusqu'à l'installation ou au service évalué. Les résultats possibles sont répartis comme ci-dessous puis pondérés.

Tableau 2 – Critères d'évaluation et résultats

Critères	Description	Résultats	Résultat possible
1. Capacité de viabilisation - Eau	Résultats de 0 à 4 pour chaque site, fondés sur les facteurs figurant dans la colonne suivante	0 – amélioration / expansion majeure de la station de pompage et/ou du réseau de distribution requise pour viabiliser le secteur d'aménagement 2 – bonne intégration dans le réseau existant mais les installations nécessitent des améliorations modérées; 4 – capacité résiduelle disponible dans la zone de pression pour viabiliser le secteur d'aménagement sans aucun investissement, ou un investissement minime, dans le réseau de distribution actuel	4 pondéré par 2 = 8
2. Capacité de viabilisation – Eaux usées	Résultats de 0 à 4 pour chaque site, fondés sur les facteurs figurant dans la colonne suivante	0 – aucun exutoire gravitaire; peut nécessiter une nouvelle station de pompage locale et une nouvelle conduite de refoulement en raison des conditions topographiques; améliorations de la capacité nécessaires dans les grands collecteurs et/ou la station de pompage 2 – accès aux égouts gravitaires mais les installations	4 pondéré par 2 = 8

Tableau 2 – Critères d'évaluation et résultats

Critères	Description	Résultats	Résultat possible
		<p>nécessitent des améliorations modérées</p> <p>4 – les grands collecteurs existants et/ou les stations de pompage ont une capacité résiduelle pour viabiliser le secteur d'aménagement sans aucun investissement, ou un investissement minime</p>	
3. Capacité de viabilisation – Eaux pluviales	Résultats de 0 à 4 pour chaque site, fondés sur les facteurs figurant dans la colonne suivante	<p>0 – contraintes de viabilisation; contraintes de risque d'inondation; aucun plan de gestion environnementale / de sous-bassin hydrographique disponible pour orienter l'aménagement;</p> <p>2 – aucune contrainte de risque d'inondation; plan de gestion environnementale / de sous-bassin hydrographique disponible pour orienter l'aménagement, mais nécessite une actualisation afin de tenir compte des effets cumulés du secteur de croissance supplémentaire;</p> <p>4 – plan actualisé de gestion environnementale / de sous-bassin hydrographique disponible pour orienter l'aménagement; réseau de drainage et réseaux de gestion des eaux pluviales approuvés et prêts à viabiliser l'aménagement futur.</p>	4 pondéré par 2 = 8
4. Capacité – Routes	Examen de l'infrastructure routière existante et prévue afin de déterminer si la capacité peut suffire à la demande	Voir le tableau ci-dessous	3 pondéré par 2 = 6
Niveau de service	Volume par rapport à la capacité (V/C)	Pointage fondé sur le pire des deux cordons de comptage mesurés	
A	0 à 0,60	Aucun résultat dans cette fourchette	
B	0,61 à 0,70	Aucun résultat dans cette fourchette	
C	0,71 à 0,80	3 (pondéré par 2 = 6)	
D	0,81 à 0,90	1,5 (pondéré par 2 = 3)	

Tableau 2 – Critères d'évaluation et résultats			
Critères	Description	Résultats	Résultat possible
E	0,91 à 1,00	0	
F	>1,00	0	
Nota : Le Plan directeur des transports vise à permettre une capacité directionnelle suffisante aux heures de pointe pour atteindre un niveau de service « D » dans les cordons de comptage situés à l'extérieur du centre-ville.			
5. Accessibilité – Artères et routes collectrices	Accès direct aux artères et aux routes collectrices existantes ou prévues	<ul style="list-style-type: none"> • 0 – Aucun accès direct • 1 – Accès direct à une ou plusieurs routes collectrices • 2- Accès direct à une artère • 3 – Accès direct à une artère et à une ou plusieurs routes collectrices • 4 – Accès direct à deux ou plusieurs artères et à un nombre quelconque de routes collectrices 	4 pondéré par 2 = 8
6. Accessibilité – Transport en commun	Distance jusqu'au réseau de transport en commun rapide existant ou prévu, ou jusqu'au parc-o-bus. La distance moyenne est de 2,9 km. Les points mesurés jusqu'à 25 % plus ou moins et 50 % plus ou moins.	<ul style="list-style-type: none"> • 0 point – plus de 4,4 km • 1 point – 3,7 à 4,3 • 2 points – 3,0 à 3,6 • 3 points – 2,3 à 2,9 • 4 points – 1,5 à 2,2 • 5 points – 0 à 1,4 	5 pondéré par 2 = 10
7. Accessibilité des centres de vente au détail ou commerciaux existants ou prévus	Distance jusqu'à une rue principale ou à un centre polyvalent. La distance moyenne est de 4,8 km	<ul style="list-style-type: none"> • 0 points – plus de 7,4 km • 1 point – 6,1 à 7,3 • 2 points – 4,9 à 6,0 • 3 points – 3,7 à 4,8 • 4 points – 2,5 à 3,6 • 5 points – 0 à 2,4 	5
8. Capacité à travailler dans la collectivité	Équilibre entre les emplois et le logement. Résultat cumulé, en partant de la parcelle la plus près de la limite urbaine.	<ul style="list-style-type: none"> • 0 - <1,10 • 1 – 1,1 à 1,19 • 2 – 1,2 à 1,24 • 3 – égal à plus de 1,25 	3
9. Accessibilité des installations communautaires	Distance jusqu'à une grande installation récréative. La distance moyenne est de 4,0 km	<ul style="list-style-type: none"> • 0 points – plus de 6,1 km • 1 point – 5,1 à 6,0 • 2 points – 4,1 à 5,0 • 3 points – 3,1 à 4,0 • 4 points – 2,1 à 3,0 • 5 points – 0 à 2,0 	5
10. Disponibilité des	Distance jusqu'aux	<ul style="list-style-type: none"> • 0 points – plus de 7,6 km 	5

Tableau 2 – Critères d'évaluation et résultats

Critères	Description	Résultats	Résultat possible
services d'urgence existants ou prévus	services d'urgence – incendie, ambulance et police (total / 3). La distance moyenne est de 5,0 km	<ul style="list-style-type: none"> • 1 point – 6,4 à 7,5 • 2 points – 5,1 à 6,3 • 3 points – 3,9 à 5,0 • 4 points – 2,6 à 3,8 • 5 points – 0 à 2,5 	
11. Qualité de desserte dans la collectivité	Capacité de relier disponible ou pouvant être planifiée	<ul style="list-style-type: none"> • 4 points – bon – aucune obstruction dans aucune direction; • 3 points – inférieur à bon – obstruction partielle dans une direction; • 2 points – moyen – incapacité de relier dans une direction; • 0 point – mauvais – obstructions dans deux directions ou plus 	4
12. Service d'autobus	Service local d'autobus	<ul style="list-style-type: none"> • 2 points – service toute la journée en place • 1 point – service aux heures de pointe • 0 point – aucun service 	2
13. Utilisations du sol potentiellement contradictoires	Secteur de ressources agricoles à moins de 500 m	<ul style="list-style-type: none"> • 0 – oui • 2 - non 	2
14. Utilisations du sol potentiellement contradictoires	Aménagement rural adjacent (parcelle de campagne ou village) ou contrainte d'aménagement intercalaire adjacent	<ul style="list-style-type: none"> • 0 – oui • 2 - non 	2 pondéré par 2 = 4
15. Profondeur de la roche en place		<ul style="list-style-type: none"> • 0 correspond à 0-2 mètres • 1 correspond à 2 à 5 mètres • 2 correspond à 5 mètres ou plus 	2
16. Absorption des terrains	Nombre approximatif d'années d'approvisionnement en 2009	<ul style="list-style-type: none"> • 0 - .>19 (Leitrim, Riverside-Sud) • 1 – 18 à 19 • 2 – 16 à 17 (Kanata-Stittsville) • 3 – 14 à 15 • 4 - <14 (Nepean-Sud, Orléans) 	4 pondéré par 2 = 8
Total			88