



**Programme particulier
d'urbanisme (PPU)
du Secteur de
Sainte-Cécile-de-Masham**

**Rapport d'accompagnement
(Version préliminaire)
Déposé le 19 décembre 2022**



La Pêche

Remerciements

Le conseil de la Municipalité de La Pêche désire remercier toutes les personnes et organismes ayant collaboré à l'élaboration du Programme particulier d'urbanisme du Secteur de Sainte-Cécile-de-Masham.

Un remerciement spécial s'adresse tout particulièrement aux membres du **Comité de travail du PPU du secteur de Sainte-Cécile-de-Masham**, qui ont consacré plusieurs d'heures de leurs temps à l'élaboration du présent document :

Madame Carolane Larocque (présidente pour l'année 2022 et conseillère du district 2)

Monsieur Francis Beausoleil (président du Comité 2021 et conseiller du district 3)

Monsieur Pierre Lebel, conseiller, district 4

Madame Amélie Gervais, biologiste, membre citoyenne

Monsieur Christian Schnob, arpenteur-géomètre, membre citoyen

Monsieur Ghislain Gauvreau, homme d'affaires, membre citoyen

Monsieur Jean-Christophe Gandubert, gestionnaire, membre citoyen

Le conseil de la Municipalité de la Pêche

Monsieur Guillaume Lamoureux, maire

Monsieur Daniel Meunier, conseiller, district 1

Madame Carolane Larocque, conseillère, district 2

Monsieur Francis Beausoleil, conseiller, district 3

Monsieur Pierre Lebel, conseiller, district 4

Madame Pamela Ross, conseillère, district 5

Monsieur Claude Giroux, conseiller, district 6

Monsieur Richard Gervais, conseiller, district 7

Monsieur Réjean Desjardins, ancien conseiller, district 1

Monsieur Michel Gervais, ancien conseiller, district 2

Rédaction du rapport final

Marcel Marchildon, b. urb.

Analyste - Urbanisme et environnement

Mise en page

Shelley Crabtree, agente aux communications, Municipalité La Pêche

Mandat d'accompagnement – Sondages et portrait diagnostic – Orientations et pistes d'action

MOBIA (Laboratoire des espaces heureux)

Carine Blenny

Mandat - Cartographie

Géomatique BC (Benoit Carrière)

TABLE DES MATIÈRES

1. INTRODUCTION ET MISE EN SITUATION	6
2. HISTORIQUE DE LA DÉMARCHE	7
3. DÉLIMITATION DU TERRITOIRE À L'ÉTUDE	9
3.1 Délimitation du territoire à l'étude	9
3.2 Aire d'affectation Réserve foncière urbaine	9
4. PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DU TERRITOIRE À L'ÉTUDE	11
4.1 Topographie et végétation	11
4.2 Le réseau hydrographique	11
4.2.1 La rivière La Pêche.....	11
4.2.2 Les cours d'eau au sens de la Loi sur la qualité de l'environnement.....	11
4.3 Les zones de contraintes naturelles	11
4.3.1 Les zones comportant des risques d'inondation	11
4.3.2 Les milieux humides	12
4.3.3 Les zones à risque de mouvement de sol (mouvement de masse).....	12
4.3.4 Les sources de surface.....	12
4.3.5 Prise d'alimentation en eau potable (partage de puits).....	12
4.3.6 Terrains rocheux.....	12
4.3.7 Les corridors écologiques de la (CCN)	12
4.4 Les zones de contraintes anthropiques	12
4.4.1 Usages contraignants	12
4.4.2 Usages incompatibles avec le voisinage	12
4.4.3 Les terrains contaminés	13
4.4.4 Les corridors routiers problématiques.....	13
4.5 L'histoire et le patrimoine	13
4.5.1 L'église de la paroisse de Sainte-Cécile-de-Masham	13
4.5.2 Le pont couvert de Sainte-Cécile-de-Masham.....	14
4.5.3 Ancien presbytère de Sainte-Cécile-de-Masham.....	14
4.5.4 L'ancien couvent des Sœurs du Sacré-Cœur de Jésus	15
4.5.5 Le cimetière de Sainte-Cécile-de-Masham	15
4.5.6 La Grotte de Notre-Dame-des-Foyers	16
4.6 Organisation spatiale et occupation du territoire.....	16
4.6.1 La fonction résidentielle	17
4.6.2 La fonction commerciale et de services.....	18
4.6.3 La fonction institutionnelle, publique et parapublique	19
4.6.4 La fonction récréotouristique.....	19
4.6.5 La fonction industrielle et para industrielle	19
4.6.6 Les réseaux de circulation (routiers, piétonniers, cyclables, motoneiges)	20
4.6.7 Le transport collectif Transcollines.....	22
4.6.8 Les équipements et infrastructures d'électricité et de télécommunications	22
4.6.9 Les terrains vacants offrant un potentiel de développement.....	22

4.7	Les services institutionnels, publics et communautaires.....	25
4.7.1	La santé et les services sociaux	25
4.7.2	L'éducation et l'enseignement	25
4.7.3	Le Centre d'éducation des adultes des Portages-de-l'Outaouais (CÉAPO)	26
4.7.4	Services de garde à l'enfance (CPE).....	26
4.7.5	Le logement social.....	26
4.7.6	La Maison de la famille l'Étincelle	27
4.7.7	La Maison le Ricochet.....	27
4.7.8	La Maison des jeunes Le Mashado	27
4.8	L'administration municipale et de la sécurité publique.....	28
4.8.1	Le bureau administratif municipal (Hôtel de Ville).....	28
4.8.2	Garage (atelier) municipal et dépôt.....	28
4.8.3	La caserne de pompiers Arthur-Sincennes.....	29
4.9	Les loisirs, la culture et la vie communautaire	29
4.9.1	Les loisirs.....	29
4.9.2	La culture	30
4.9.3	La vie communautaire.....	30
4.10	Les équipements et infrastructures	30
4.10.1	Le réseau d'égout sanitaire municipal	30
4.10.2	Le réseau d'aqueduc municipal	30
4.10.3	L'éclairage de rue	30
4.11	Les principaux projets en cours	31
4.12	Constats découlant de l'analyse des principales caractéristiques du territoire à l'étude.....	31
5.	LA VISION DE DÉVELOPPEMENT DU SECTEUR DE SAINTE-CÉCILE-DE-MASHAM.....	32
6.	LES GRANDES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT (Preliminaire)	32
6.1	Énumération des grandes orientations	32
	Orientation 1 : Accroître la qualité et la diversité des logements disponibles à Sainte-Cécile-de-Masham pour encourager l'installation de nouveaux résidents.	
	Orientation 2 : Améliorer les infrastructures de transport actif pour accroître la sécurité et le confort des usagers.	
	Orientation 3 : Améliorer l'aspect visuel de Sainte-Cécile-de-Masham (notamment le cœur du village et la route Principale) pour renforcer son attractivité.	
	Orientation 4 : Faire du cœur du village un lieu invitant, dynamique et rassembleur pour la communauté	
	Orientation 5 : Améliorer la préservation, l'aménagement, la mise en valeur et l'accès aux espaces naturels	
	Orientation 6 : Favoriser le développement économique et touristique	
7.	LES GRANDES AFFECTATIONS DU SOL ET LES DENSITÉS D'OCCUPATION DU TERRITOIRE	
	(À compléter)	32
8.	LE TRACÉ PROJETÉ DES PRINCIPALES VOIES DE CIRCULATION ET DES RÉSEAUX DE TRANSPORT (À compléter).....	32
9.	LE PROGRAMME DE MISE EN ŒUVRE (À compléter)	33

LISTE DES TABLEAUX

Tableau 1	: Aire d'affectation Résidentielle – Aire d'affectation Réserve foncière urbaine	10
Tableau 2	: Inventaire des bâtiments résidentiels par catégories	17
Tableau 3	: Périodes de construction – Bâtiments résidentiels.....	18
Tableau 4	: Inventaire des établissements commerciaux et de services	18
Tableau 5	: Inventaire des établissements institutionnels, publics et parapublics.....	19
Tableau 6	: Emplacements offrant un potentiel de développement résidentiel.....	23

LISTE DES FIGURES

Figure 1	: Les périmètres d'urbanisation et les centres de services secondaires	6
Figure 2	: Délimitation du territoire à l'étude	9
Figure 3	: Aires d'affectations Réserve foncière urbaine à l'intérieur du nouveau périmètre d'urbanisation du secteur de Sainte-Cécile-de-Masham.....	10
Figure 4	: Principaux pôles d'occupation et de développement	17
Figure 5	: Réseau de circulation (routiers, piétonniers, cyclables, motoneige/VTT)	21
Figure 6	: Emplacements offrant un potentiel de développement résidentiel.....	24

LISTE DES PLANS

Plan no. 1	Concept de développement et d'aménagement (À compléter)
Plan no. 2	Les grandes affectations du sol et les densités d'occupations (À compléter)
Plan no. 3	Tracé des principales voies de circulation et des réseaux de transport – Secteur de Sainte-Cécile-de-Masham (À compléter)

1. INTRODUCTION ET MISE EN SITUATION

La Municipalité de La Pêche s'étend sur une superficie approximative de 597 kilomètres carrés. Située à vingt minutes au nord de l'agglomération de Gatineau-Ottawa, elle est traversée du nord au sud par la rivière Gatineau et d'est en ouest par la rivière La Pêche.

Sa population est constituée d'environ 8 300 résidents permanents auxquels s'ajoutent environ 3 500 résidents saisonniers. La population résidante est composée d'environ 60 % de francophones et de 40 % d'anglophones.

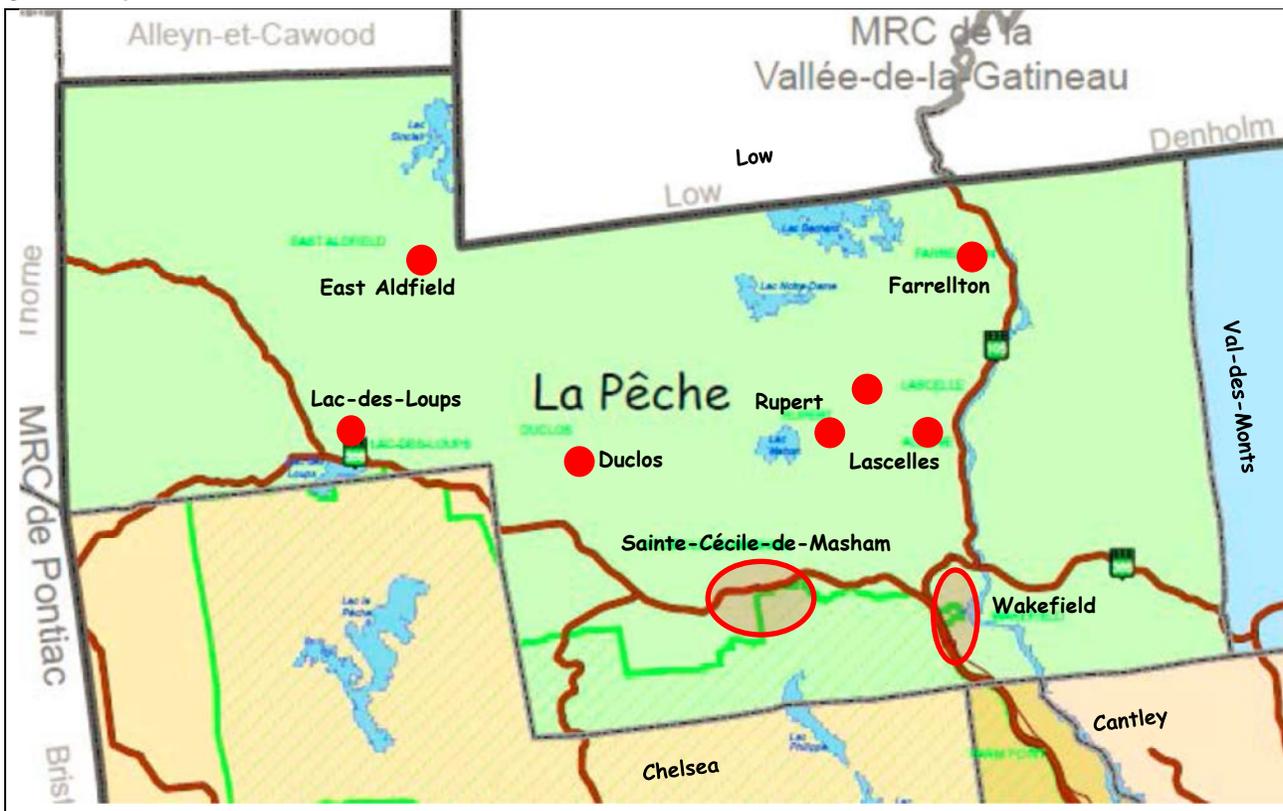
Troisième municipalité en importance en termes de population permanente par rapport aux 7 municipalités constituantes de la MRC des Collines de l'Outaouais, sa densité de population demeure relativement faible (13,3 habitants/km²) par opposition à celle de la MRC (21,6 habitants/km²).

Une partie importante de la population résidante de La Pêche est concentrée à l'intérieur de deux périmètres d'urbanisation (secteurs de Sainte-Cécile de Masham et de Wakefield), ainsi que dans sept centres de services secondaires (Alcove, Duclos, East Aldfield, Farrelton, Lac des Loups, Lascelles et Rupert).

Le secteur de Sainte-Cécile-de-Masham se caractérise par la présence de nombreux établissements gouvernementaux (CHSLD, CLSC, 2 écoles primaires, 1 école secondaire et 1 classe de réintégration aux études), le bureau administratif de la Municipalité (Hôtel de Ville), le siège social de Transcollines, un complexe sportif (aréna), 1 HLM (20 unités), 1 coopérative d'habitations (12 unités) et de nombreux organismes communautaires.

On y retrouve également une certaine variété de commerces et de services étalés le long de la route Principale (route provinciale 366). Bien que favorable au développement du secteur, sa population résidente apprécie le calme et la tranquillité et souhaite maintenir son caractère rural et la protection des espaces naturels.

Figure 1 : Les périmètres d'urbanisation et les centres de services secondaires



2. HISTORIQUE DE LA DÉMARCHE

En raison de sa proximité avec la région de la capitale nationale et de ses nombreux attraits (grands espaces, milieu naturel, qualité de vie, etc.), La Pêche a connu, au cours des dernières années, une croissance relativement importante au chapitre de la construction résidentielle, commerciale et des services publics et communautaires. Le secteur récréotouristique y est également en pleine croissance.

Le conseil municipal a décidé, dès 2007, d'amorcer un processus de réflexion en profondeur, visant à se donner une « vision » du développement du territoire municipal dans une perspective de développement durable.

Dans cette optique, deux (2) comités de travail portant sur l'élaboration d'un Programme particulier d'urbanisme (PPU) pour le secteur de Sainte-Cécile-de-Masham et un autre pour le secteur de Wakefield ont été mis sur pied.

C'est ainsi que le 3 octobre 2016, le conseil municipal adoptait le projet de règlement 16-730, modifiant le plan d'urbanisme révisé afin d'y intégrer un PPU pour le secteur de Wakefield. Cette modification est entrée en vigueur le 16 décembre 2016.

Le comité de travail du PPU de Sainte-Cécile-de Masham s'est réuni à au moins 5 reprises entre mai 2007 et mars 2011, pour en arriver à proposer 5 grandes orientations et objectifs d'aménagement, un tracé proposé des principales voies de circulation, ainsi qu'un plan préliminaire des grandes affectations du sol et des densités d'occupation. Pour différentes raisons, cette démarche ne s'est pas rendue jusqu'à une procédure d'adoption.

Toutefois, le conseil municipal a adopté, le 2 juillet 2019, le *Plan stratégique 2019-2023*, dont l'un des objectifs comprend l'adoption d'un PPU pour le secteur de Sainte-Cécile-de-Masham.

C'est ainsi qu'a été rassemblé un nouveau Comité de travail formé de 4 élus (es) et de 4 membres citoyens par voix de résolutions du conseil municipal au début de l'année 2021, avec comme mandat :

- Identifier les principaux enjeux (économiques, sociaux, publics, communautaires, partenariaux, etc.) susceptibles d'influencer le développement/redéveloppement et l'aménagement à l'intérieur du périmètre d'urbanisation (PU) de Sainte-Cécile-de-Masham ;
- Identifier les principales préoccupations et attentes de la population en matière de développement/redéveloppement et d'aménagement du PU de Sainte-Cécile-de-Masham ;
- Identifier les grandes orientations et objectifs d'aménagement à l'intérieur du PU de Sainte-Cécile-de-Masham ;
- Identifier le tracé projeté des principales voies de circulation et de transport à l'intérieur du PU de Sainte-Cécile-de-Masham ;
- Identifier les projets prioritaires à mettre en œuvre et proposer un échéancier de réalisation.

La Municipalité ne disposant pas de service de Géomatique, un mandat a été octroyé à la firme Géomatique BC le 1^{er} mars 2021, pour la production de 5 cartes thématiques en format numérique devant accompagner le PPU, à savoir :

- les caractéristiques du territoire à l'étude ;
- l'organisation spatiale et l'occupation du territoire ;
- le concept de développement et d'aménagement (la vision) ;
- les grandes affectations du sol et les densités d'occupation ;
- le tracé projeté des principales voies de circulation et des réseaux de transport.

Par ailleurs, le conseil municipal considérant qu'il était primordial d'engager la population et les intervenants socio-économiques le plus tôt possible dans le processus d'élaboration du PPU, un mandat d'accompagnement a été accordé à la firme MOBIA (Laboratoire des espaces heureux) le 4 juin 2021. Ce mandat comprenait notamment :

- l'élaboration d'un sondage portant sur la perception des forces et faiblesses du secteur, ainsi que sur les besoins et attentes des citoyennes et citoyens, entreprises et organisation œuvrant sur le territoire ;
- la production d'un *Portrait diagnostic* découlant de la compilation et de l'analyse des réponses reçues ;
- la production d'un document portant sur les *Orientations et pistes d'action*.

Un sondage a été mis en ligne le 10 juin 2021, invitant la population à y répondre avant le 27 juin. Des copies papier du sondage ont également été rendues disponibles à plusieurs endroits. Plus de 340 questionnaires remplis ont ainsi été recueillis, à partir desquels un *Rapport diagnostic et pistes d'actions* a été produit.

Le sondage élaboré par la firme MOBIA comprenait quatre sections :

1. Informations générales :
 - Groupe d'âge ;
 - Liens avec Sainte-Cécile-de-Masham (résidence, travail, commerces et services, etc.).
2. Les *Tops* et les *Flops* :
 - Au moins 5 aspects que les gens aiment ;
 - Au moins 5 aspects que les gens n'aiment pas.
3. Le niveau d'appréciation en référence à plusieurs aspects ou thématiques :
 - Se déplacer ;
 - Se loger ;
 - Commerces (restauration, épicerie, essence, quincaillerie, achats courants, etc.) ;
 - Services (bibliothèque, santé, banque, professionnels, etc.) ;
 - Sports, loisirs et vie communautaire (infrastructures, équipements et installations, espaces naturels, activités de plein air, etc.) ;
 - Organismes et ressources communautaires (dépannage alimentaire, soutien social, etc.) ;
 - Divers (aspect visuel, gestion des matières résiduelles, télécommunications, déneigement, nuisances, signalisation, traitement des eaux usées, etc.).
4. Rêvons Sainte-Cécile-de-Masham :
 - Avec un budget illimité, quels changements apporteriez-vous ?
 - Pourquoi est-ce si important ?
 - Qu'est-ce que cela vous apporterait concrètement ?
 - Avec très peu de budget, vous commenceriez par quoi ?
 - Autres commentaires.

De façon générale, les répondants ont aimé pouvoir donner leur avis et exprimé leur désir de voir le secteur de Sainte-Cécile-de-Masham se développer. Également, plusieurs répondants ont exprimé le souhait que cette consultation ne soit pas "tablettée" et de pouvoir être informés des prochaines étapes.

L'analyse détaillée du sondage a permis de comprendre la situation et d'identifier les besoins, enjeux et attentes de la communauté (citoyens et acteurs socio-économiques) et de dresser un « portrait-diagnostic » permettant de déterminer plus aisément :

- Une vision commune pour le développement du secteur ;
- Les lignes directrices qui guideront l'atteinte de la vision commune (grandes orientations) ;
- Les objectifs et les actions à prendre.

Le « portrait-diagnostic » a été présenté au Comité de travail du PPU lors d'une session de travail le 22 juillet 2021 (en mode vidéoconférence), suscitant des commentaires très positifs de tous les membres présents.

Le Comité de travail du PPU de Sainte-Cécile-de-Masham s'est réuni à 12 reprises entre les mois de février et d'août 2021 en mode vidéoconférence, sauf la dernière tenue en personne le 19 août 2021. Lors de cette rencontre, l'un des membres du Comité a même présenté brièvement une ébauche préliminaire portant sur le réaménagement de certains tronçons du réseau routier municipal et l'ajout de sentiers piétonniers/cyclables.

Toutefois, une autre démarche est en cours d'élaboration, dans le but de réviser le Plan d'urbanisme pour l'ensemble du territoire municipal, de même que tout règlement de concordance en conformité avec le SADR.

Dans cette optique, le conseil municipal a adopté une résolution autorisant le dépôt d'un rapport d'étape et des orientations préliminaires découlant des travaux du Comité de travail du PPU de Sainte-Cécile-de-Masham, de manière à les rendre publics et de les intégrer à la démarche de révision globale.

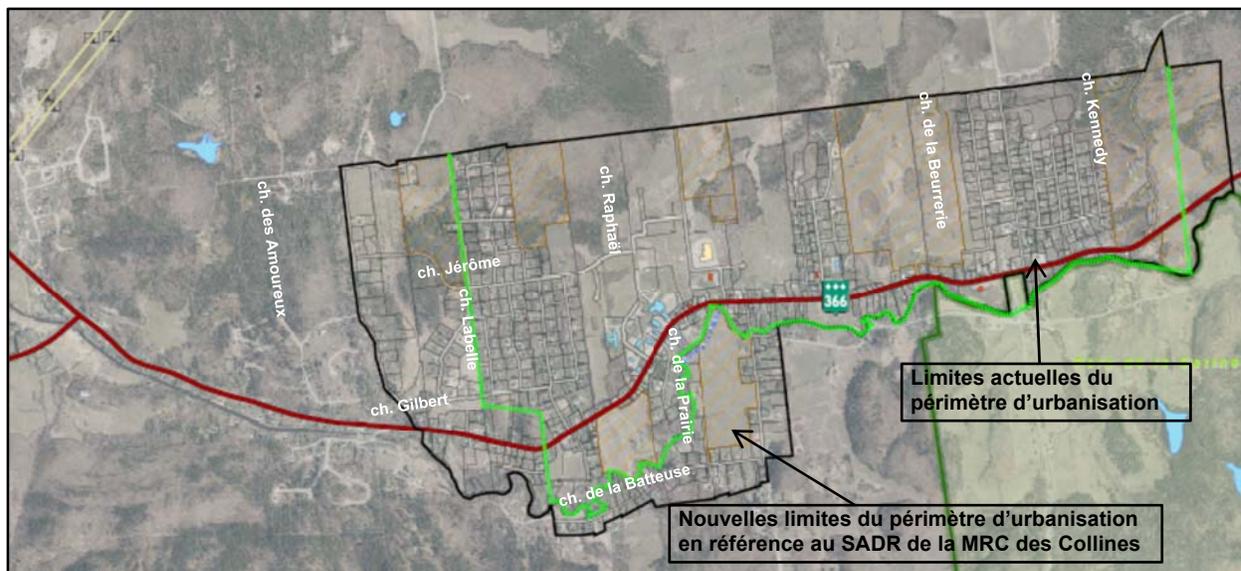
3. DÉLIMITATION DU TERRITOIRE À L'ÉTUDE

3.1 Délimitation du territoire à l'étude

Le secteur de Sainte-Cécile-de-Masham est l'un des deux principaux pôles de développement de la Municipalité de La Pêche, l'autre étant celui du secteur de Wakefield.

Le territoire à l'étude comprend la propriété située à l'est du chemin Kennedy et s'étend vers l'ouest jusqu'au chemin des Amoureux sur une distance approximative de 4,2 kilomètres. Dans sa partie sud, il est délimité en partie par la rivière La Pêche et en partie par les propriétés situées en bordure des chemins de la Prairie et de la Batteuse (figure 2). Il couvre une superficie approximative de 545 hectares (\pm 1 347 acres).

Figure 2 : Délimitation du territoire à l'étude



Il correspond au nouveau périmètre d'urbanisation du secteur de Sainte-Cécile-de-Masham, tel qu'apparaissant au Schéma d'aménagement et de développement révisé (SADR) de la MRC des Collines-de-l'Outaouais, entré en vigueur le 6 février 2020 (Figure 2).

La délimitation des périmètres d'urbanisation découle des obligations de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* et constitue un élément de contenu obligatoire du SADR en regard des orientations gouvernementales en matière de développement et d'occupation du territoire. Elle devrait par le fait même contribuer à la maîtrise de la croissance urbaine et orienter les développements vers des territoires urbains circonscrits à l'échelle locale. En effet, c'est à l'intérieur de ces périmètres que l'on retrouve une multiplicité de fonctions (résidentielle, commerciale et de service, industrielle, institutionnelle, etc.). Ils traduisent également une volonté d'assurer une diversité plus grande des fonctions de services à la communauté ainsi qu'aux visiteurs, et un besoin d'envisager une structuration plus dense de l'organisation spatiale du territoire.

Les périmètres d'urbanisation font partie de l'*aire d'affectation urbaine* tel qu'apparaissant sur le plan des Grandes affectations du sol faisant partie intégrante du SADR. Toutefois, une affectation *réserve foncière* a été intégrée à l'intérieur de certains périmètres d'urbanisation, dont ceux de Wakefield et de Sainte-Cécile-de-Masham, et ce, en raison de la superficie de ces derniers qui excède les besoins réels de la municipalité en matière de développement urbain.

3.2 Aire d'affectation Réserve foncière urbaine

Les 9 aires d'affectation *réserve foncière urbaine* apparaissant à la figure 3 font partie des 16 grandes propriétés offrant un potentiel de développement. Selon une estimation basée en partie sur les avant-projets de lotissement déposés, le potentiel total de lots serait de 512. De ce nombre, 304 sont situés dans une aire d'affectation *réserve foncière urbaine*, ce qui représente environ 60 % des lots offrant un potentiel de développement (tableau 1)

Figure 3 : Aires d'affectations Réserve foncière urbaine à l'intérieur du nouveau périmètre d'urbanisation du secteur de Sainte-Cécile-de-Masham

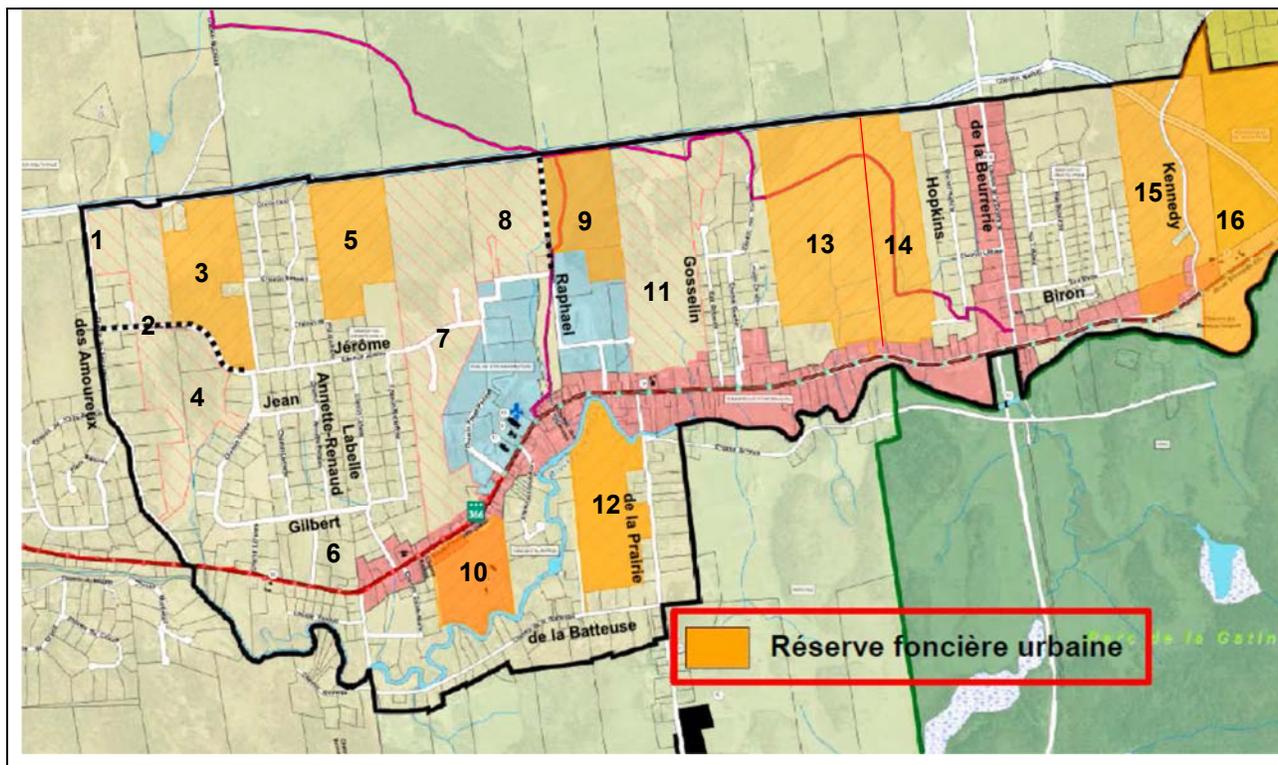


Tableau 1 : Aire d'affectation Résidentielle – Aire d'affectation Réserve foncière urbaine

TOTAL	± 2 245 376 mc	± 554.7 acres	512 lots	Proportion (%)
Affectation résidentielle	± 847 960 mc	± 209.5 acres	208 lots	± 40 %
Affectation réserve foncière	1 397 416 mc	± 345.2 acres	304 lots	± 60 %

Les réserves foncières pourront faire l'objet d'un développement dans la mesure où la municipalité aura démontré à la MRC que les superficies disponibles dans le périmètre d'urbanisation sont insuffisantes pour répondre à la croissance urbaine : une modification du SADR sera alors requise. Toutefois, sans qu'il soit nécessaire de modifier le SADR, une municipalité pourra identifier des espaces dédiés au développement à l'intérieur d'une réserve foncière urbaine en instaurant une procédure de permutation, soit par le biais d'une modification de son plan d'urbanisme en concordance avec ses règlements d'urbanisme, dans la mesure où les conditions suivantes seront respectées :

- la permutation vise uniquement l'échange d'espace entre le périmètre d'urbanisation et la réserve foncière urbaine;
- les espaces permutés sont d'une superficie équivalente représentant un même nombre de potentiel de construction;
- la permutation doit s'inscrire en conformité avec les objectifs du SADR en matière de gestion de l'urbanisation;
- la permutation ne doit pas entraîner de coûts d'implantation et d'opération pour les services publics (ex. routes, parcs, aqueduc, égouts) qui seraient supérieurs aux coûts pour les mêmes services si le développement s'était réalisé dans la zone prioritaire;
- le transfert n'occasionne pas la mise en place d'un équipement ou d'une infrastructure majeure supplémentaire (école, station de traitement ou d'épuration des eaux, etc.);
- la municipalité doit soumettre à la MRC un dossier argumentaire détaillé justifiant la permutation.

(Extrait du SADR entré en vigueur le 6 février 2020, p. 145)

4. PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DU TERRITOIRE À L'ÉTUDE

4.1 Topographie et végétation

La topographie à l'intérieur du périmètre d'urbanisation est caractérisée par des pentes relativement faibles et régulières, à l'exception de quelques îlots isolés et généralement boisés.

Il est à noter toutefois que le secteur Gauvreau-Labelle se caractérise par une topographie plate, ayant pour effet de générer de la rétention à certains endroits. Des mandats ont été accordés à des firmes spécialisées, afin de trouver des solutions au problème récurrent de drainage des eaux de ruissellement de surface pour l'ensemble de ce secteur.

4.2 Le réseau hydrographique

4.2.1 La rivière La Pêche

La rivière La Pêche prend sa source au déversoir du lac La Pêche, dans le parc de la Gatineau (CCN) et traverse le territoire à l'étude d'ouest en est pour se déverser dans la rivière Gatineau dans le secteur de Wakefield, sur une distance approximative de 28 kilomètres. Pour le tronçon situé à l'intérieur du périmètre d'urbanisation, cinq (5) ponts permettent d'accéder à la rive sud de la rivière à partir de la route Principale (chemins Brazeau, du Lac-Philippe, de la Prairie, de la Batteuse et du Moulin).

Son tracé est très sinueux et jonché d'arbres déracinés et d'embâcles formés principalement d'arbres et de branches à la dérive.

Un important travail de nettoyage et de végétalisation d'une bande de protection riveraine de 5 mètres de largeur a été effectué au début des années 2000, financé à partir d'un fonds spécial de la MRC des Collines-de-l'Outaouais. Mais en raison d'un manque de suivi quant à l'application de la réglementation sur la bande de protection riveraine, de même que des nombreuses variations du niveau de l'eau en période de crue, il faudrait procéder à un nouveau programme de nettoyage, de végétalisation et de stabilisation des rives.

Une étude sur l'aménagement de la rivière La Pêche a été réalisée à l'été 2018 par M. Bernard Hugonnier, consultant en plein air et ancien directeur technique de la Fédération québécoise du canot et du Kayak. Le tronçon étudié partait du pont du chemin Saint-Louis jusqu'au pont couvert du chemin du lac Philippe, couvrant une distance d'environ 12 kilomètres.

Bien que cette étude démontre que plusieurs tronçons de la rivière offrent un potentiel de navigation en canot ou en kayak en différentes périodes de l'année, il faudra investir des sommes d'argent importantes pour assurer des parcours sécuritaires (aires de stationnement pour les véhicules, rampes de mise à l'eau, aires de repos, toilettes, poubelles, signalisation, etc.).

4.2.2 Les cours d'eau au sens de la Loi sur la qualité de l'environnement

Le périmètre d'urbanisation comprend plusieurs cours d'eau au sens de la loi sur la qualité de l'environnement et de la réglementation provinciale portant sur les milieux hydriques et humides. Certains de ces cours d'eau sont susceptibles de faire l'objet de demandes d'autorisations de la part du ministère de l'Environnement et de la lutte au changement climatique (MELCC) pour l'exécution de travaux correctifs de leur tracé ou leur canalisation afin d'optimiser le potentiel de développement et d'aménagement des terrains.

4.3 Les zones de contrainte naturelles

4.3.1 Les zones comportant des risques d'inondation

La MRC des Collines-de-l'Outaouais a procédé à l'identification d'une zone à risque d'inondation sur un tronçon de la rivière La Pêche (voir carte 1.2), mais cette délimitation demeure imprécise en raison de la méthode de relevé sur le terrain préconisé alors (inspection visuelle, laissant place à l'approximation). À noter qu'il n'y aurait eu aucun bâtiment ayant subi des dommages lors des crues printanières de 2017 et de 2019 en bordure de la rivière La Pêche.

Dans le cadre du projet INFO-Crue, un projet du MELCC visant à répondre aux problématiques soulevées lors des inondations de 2017 et 2019 au Québec, plusieurs stations hydrométriques devront être installées afin de mesurer le niveau et les débits de certaines rivières, dont la rivière La Pêche.

Le site retenu est situé juste en amont d'une ancienne structure de béton submergée, sur la rive sud de la rivière, le long du chemin du Moulin. Les données recueillies par cette station permettront notamment de prévoir

l'ampleur des secteurs inondés lors des crues et de soutenir la municipalité dans la détermination des zones inondables.

Une fois en opération et calibré, cet instrument transmettra des données sur le niveau de l'eau et le débit de la rivière toutes les 15 minutes. Ces données seront accessibles au public via le site internet du ministère.

4.3.2 Les milieux humides

Il y a quelques milieux humides délimités approximativement à l'intérieur du périmètre d'urbanisation. En vertu de la réglementation d'urbanisme en vigueur relativement à l'émission d'un permis de lotissement (subdivision) ou d'un permis de construction, le requérant doit fournir soit un avant-projet d'ensemble du projet, soit un plan d'implantation du bâtiment projeté montrant la limite naturelle des hautes eaux de toute rivière, cours d'eau ou milieux humides.

4.3.3 Les zones à risque de mouvement de sol (mouvement de masse)

Actuellement il n'y a pas de zone à risque de glissements de terrain en bordure de la rivière La Pêche. Toutefois, il y a eu dans les dernières années des foyers d'érosion de la rive, particulièrement en bordure de l'emprise du chemin de la Batteuse, ce qui a nécessité des travaux de stabilisation.

La nouvelle carte des Zones exposées aux glissements de terrain du SADR comprend maintenant une zone à « **risque faible** » pour la section de la rivière La Pêche partant approximativement du chemin Hopkins, jusqu'après le chemin des Amoureux.

4.3.4 Les sources de surface

Selon les informations disponibles, il y aurait une source de surface située un peu à l'est du chemin Christian dans une aire d'affectation réserve foncière urbaine. Toutefois, il n'existe aucune information concernant le débit de cette source.

4.3.5 Prises d'alimentation en eau potable (partage de puits)

Selon les informations disponibles, certains puits d'alimentation en eau potable desserviraient plus d'un établissement. C'est le cas notamment du puits du Centre communautaire de Sainte-Cécile-de-Masham qui dessert également le Complexe sportif (aréna).

Cela pourrait également être le cas pour les écoles du CSS des Portage-de-l'Outaouais, ainsi que l'édifice de Transcollines et de la bibliothèque municipale. Ces informations sont toutefois à valider et à documenter.

4.3.6 Les terrains rocheux

Une grande partie du territoire à l'étude est constitué de sol argileux. Toutefois, il y a quelques petits îlots où l'on peut observer des affleurements rocheux.

4.3.7 Les corridors écologiques de la CCN

Bien que la CCN ait délimité un corridor écologique à l'est du PU de Sainte-Cécile-de-Masham dans la révision de son plan directeur, la MRC des Collines ne le pas intégré au SADR.

4.4 Les zones de contraintes anthropiques

4.4.1 Usages contraignants

Le principal usage contraignant que l'on retrouve à l'intérieur du périmètre d'urbanisation est l'atelier municipal situé près de l'intersection de la route principale ouest et du chemin Passe-Partout.

4.4.2 Usages incompatibles avec le voisinage

Il y a un nombre significatif de petites entreprises situées à l'intérieur du PU de Sainte-Cécile-de-Masham, dans des secteurs à prédominance résidentielle.

Bon nombre de ces entreprises ne bénéficient pas de droits acquis et sont exercées en contravention avec la réglementation en vigueur.

Cette situation fait ressortir une problématique connue depuis très longtemps, mais pour laquelle aucune démarche n'a été entreprise à ce jour, soit l'absence d'une zone pouvant accueillir ces entreprises et permettant d'assurer leur pérennité et favoriser leur croissance.

4.4.3 Les terrains contaminés

(À compléter)

4.4.4 Les corridors routiers problématiques

Conformément aux orientations gouvernementales en matière de gestion du réseau routier régional, le SADR introduit des règles d'implantations concernant divers usages en bordure du réseau routier supérieur sous la responsabilité du ministère des Transports du Québec (MTQ), principalement à l'intérieur des corridors routiers problématiques

Les limites du corridor routier problématique dans la partie est du PU de Sainte-Cécile-de-Masham, de même que les normes d'implantations applicables, devront être vérifiées et validées avec la MRC et le MTQ lors de la révision du règlement de zonage en concordance avec le SADR.

4.5 L'histoire et le patrimoine

Plusieurs lieux et bâtiments patrimoniaux sont répertoriés dans l'Inventaire du patrimoine bâti de l'Outaouais, mis à jour périodiquement.

Toutefois, il n'y a que 4 maisons centenaires identifiées dans ce répertoire, alors que tous s'entendent qu'il y en a davantage. Un inventaire plus exhaustif devra être réalisé.

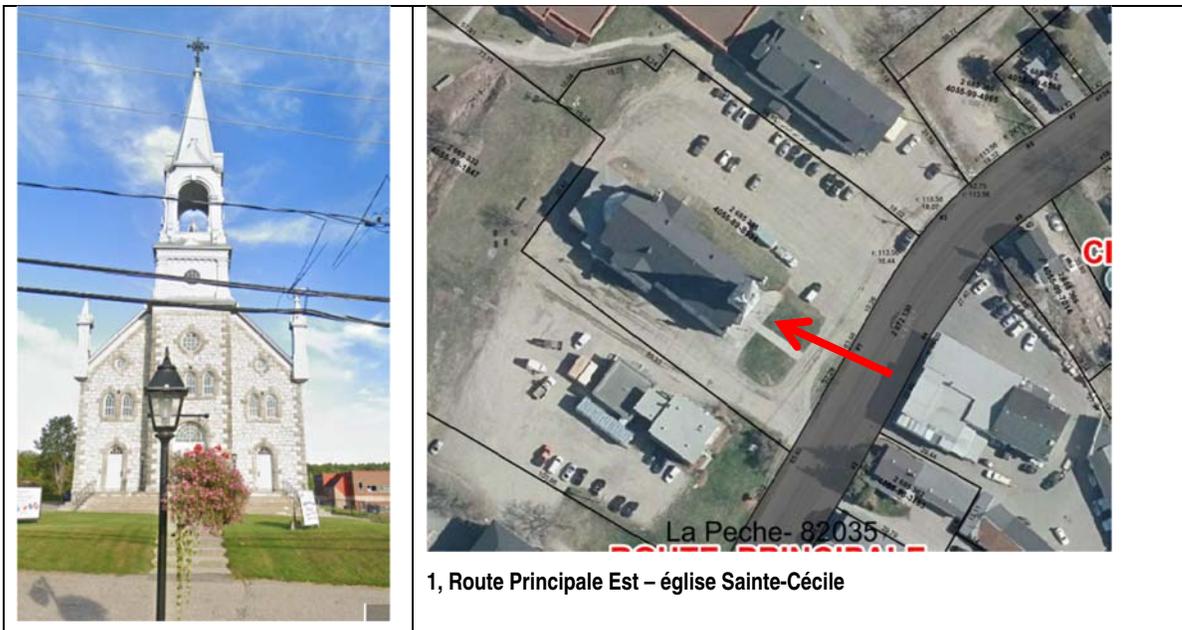
4.5.1 L'église de la paroisse Sainte-Cécile-de-Masham

L'église de Sainte-Cécile-de-Masham est répertoriée sous le thème " Patrimoine religieux " avec un statut de " Citation " par la Municipalité depuis 2019.

Elle a été érigée et inaugurée en 1913, selon les plans de Charles Brodeur, architecte de Hull, afin de remplacer la première église de la paroisse détruite par un incendie en 1911.

Sur le plan architectural, l'église a préservé une grande valeur d'authenticité. Les travaux d'entretien et de rénovation ont été effectués dans le respect des traits d'origine. Seul le revêtement de la toiture, en tôle à la canadienne et en tôle à baguette à l'origine, a été remplacé par un revêtement en bardeaux d'asphalte. La forme et les dimensions des ouvertures n'ont pas été modifiées.

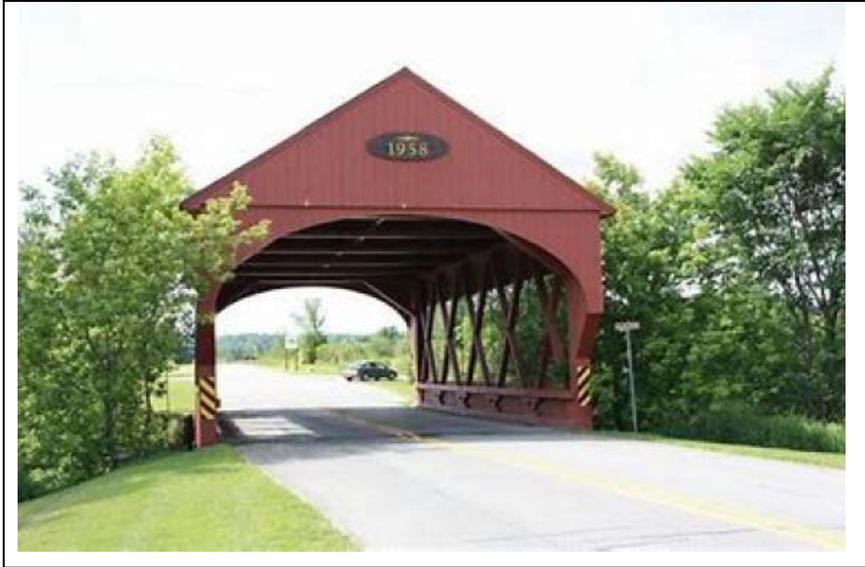
La citation de l'église Sainte-Cécile permet de reconnaître, de conserver et de mettre en valeur cet élément distinctif du patrimoine bâti de La Pêche. Elle contribue également au développement du tourisme culturel sur le territoire de la MRC des Collines de l'Outaouais.



1, Route Principale Est – église Sainte-Cécile

4.5.2 Le pont couvert de Sainte-Cécile-de-Masham

Construit en 1958, le pont couvert de Sainte-Cécile-de-Masham enjambe la rivière La Pêche, à proximité de l'entrée nord du parc de la Gatineau. D'une longueur de 15 mètres, il comporte un portique arrondi et couvre une section de route asphaltée du chemin du Lac-Philippe. Cette structure est inventoriée comme patrimoine immobilier.



4.5.3 Ancien presbytère de Sainte-Cécile-de-Masham (bureau administratif municipal)

L'ancien presbytère aurait été construit possiblement en même temps que la nouvelle église en 1913. Au début des années '80, il fut acquis par la Municipalité de La Pêche afin de servir de bureau administratif (hôtel de Ville).



4.5.4 L'ancien couvent des Sœurs du Sacré-Cœur de Jésus

La congrégation des Sœurs du Sacré-Cœur de Jésus œuvre dans le domaine de la santé, de l'enseignement religieux et du développement social. En 1902, cinq religieuses sont envoyées à Ottawa à la demande des Pères Oblats de Marie-Immaculée du Canada pour poursuivre une mission d'enseignement. Cet ancien couvent aurait été construit en 1940.

Appartenant au Centre de services scolaires des Portages-de-l'Outaouais (CSSPO), on y retrouve aujourd'hui le siège social de Transcollines (transport collectif), la bibliothèque municipale Ella-Matte, ainsi que certains locaux pour l'enseignement aux adultes.



4.5.5 Le cimetière de Sainte-Cécile-de-Masham

Le cimetière de la paroisse de Sainte-Cécile-de-Masham est situé à l'est du chemin de la Prairie, à environ 1 km au sud de l'intersection avec la route Principale est (route 366).

Administré par la Fabrique de Sainte-Cécile-de-Masham, il comprend également un Columbarium comptant plus de 90 noms.



83, de la Prairie – Cimetière paroissial

4.5.6 La Grotte de Notre-Dame-des Foyers

La Grotte de Notre-Dame-des-Foyers est située sur une propriété privée du côté est du chemin de la Prairie, à proximité du cimetière de Sainte-Cécile-de-Masham.

Elle est formée non pas de pierres mais creusée à même une masse rocheuse. Elle prend la forme d'un abri à 2 versants, abritant une statue de Notre-Dame-des-Foyers.

On y retrouve également 3 croix blanches en bois, celle située au centre comprenant également le symbole du Cœur de Jésus.



4.6 Organisation spatiale et occupation du territoire

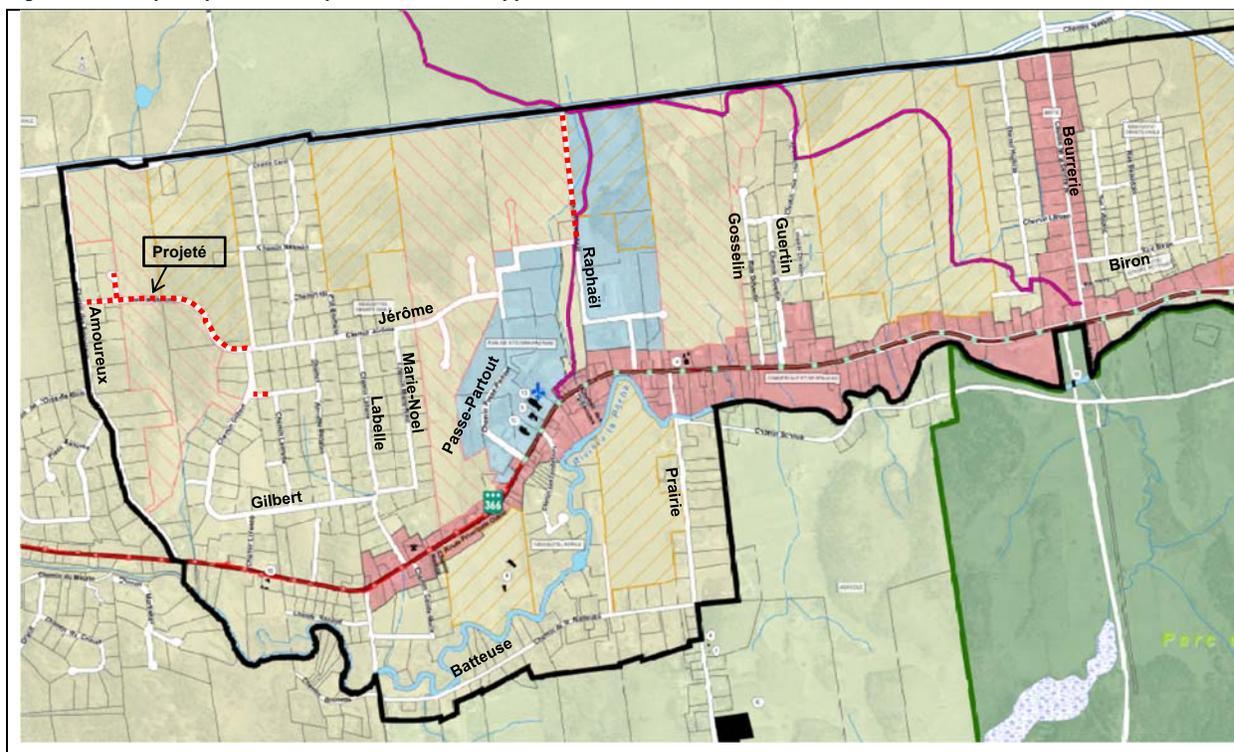
La présente partie porte sur l'analyse du milieu bâti selon le mode d'occupation réparti par grandes fonctions ou par secteurs d'activités. Le tout afin de brosser un portrait le plus complet possible de la situation actuelle. Les principaux pôles de développement apparaissent à la Figure 4.

Le développement du périmètre d'urbanisation s'est effectué historiquement le long de la route principale dans un axe est-ouest et en bordure des chemins de la Beurrerie dans un axe nord-sud. Au sud de la rivière La Pêche, le développement s'est fait en bordure des chemins de la Prairie et de la Batteuse.

Au fil des années, de nouveaux développements résidentiels ponctuels sont apparus tels que le *Projet Biron* (à l'est du chemin de la Beurrerie), les rues Gosselin et Guertin, les chemins Labelle et Marie-Noel et finalement des Amoureux, tous dans un axe nord-sud. Ces pôles de développement sont séparés par de grandes propriétés vacantes et non reliés entre eux par des liens est-ouest. Dans les dernières années, le développement résidentiel s'est fait presque exclusivement à l'ouest du chemin Labelle (projet Gilbert Gauvreau) et sur le prolongement du chemin Gilbert.

La presque totalité des commerces et services sont répartis ponctuellement le long de la route Principale, sur une distance d'environ 3,4 kilomètres, alors que la plupart des institutions publiques et parapubliques sont regroupées autour du bureau municipal (Hôtel de Ville), du côté nord de la route Principale, ainsi qu'en bordure des chemins Passe-Partout et Raphaël.

Figure 4 : Principaux pôles d'occupation et de développement



4.6.1 La fonction résidentielle

Le tableau 2 présente un inventaire de la fonction résidentiel par catégories de construction. On dénombre 518 bâtiments résidentiels pour un total de 658 unités de logement. Selon le recensement de 2021 effectué par Statistique Canada, la taille moyenne d'une famille privée serait de 2,9 personnes. La population résidant à l'intérieur du périmètre d'urbanisation s'élèverait donc à 1580 personnes.

Près de 82 % des résidences sont de la catégorie unifamiliale isolée alors que la catégorie bifamiliale isolée compte dans une proportion de près de 13 %.

On dénombre également 12 unités de logements situés dans les 9 bâtiments à vocation mixte (commerces et services / logements).

Tableau 2 : Inventaire des bâtiments résidentiels par catégories

CATÉGORIES	Nombre		
	Bâtiments	%	Logements
Habitation :			
- Maison mobile	2	0,4 %	2
- Unifamiliale isolée	424	81,9 %	424
- Bifamiliale isolée	66	12,7 %	132
- Trifamiliale isolée	7	1,4 %	21
- Multifamiliale (4 - 6 logements)	8	1,5 %	35
- Multifamiliale (7 - 12 logements)	1	0,2 %	12
- Multifamilial – 20 unités et +	1	0,2 %	20
Mixtes (Comm. et services/log.)	9	1,7 %	12
TOTAL :	518	100 %	658

Source : Rôle d'évaluation municipal – 2021

Les périodes de construction des bâtiments résidentiels apparaissent au tableau 3. Environ 31 % des résidences ont été construites entre 1961 et 1980 (20 ans) et 42 % entre 1981 et 2014 (33 ans), alors que

11 % ont été construites entre 2015 et 2020 (5ans). En terme proportionnel, c'est la période 2015 à 2020 qui se démarque avec une moyenne de 11,4 résidences par année, comparativement à la période 1981 à 2014, avec une moyenne annuelle de 6,7 nouveaux bâtiments.

Tableau 3 : Périodes de construction - Bâtiments résidentiels

CATÉGORIES	Périodes de construction						En cours 2021
	Avant 1920	1921-1960	1961-1980	1981-2014	2015-2020	TOTAL	
Habitation :							
- Maison mobile	0	1	1	0	0	2	0
- Unifamiliale isolée	8	44	131	189	52	424	3
- Bifamiliale isolée	3	13	19	26	5	66	1
- Trifamiliale isolée	3	2	0	2	0	7	0
- Multifamiliale (4 - 6 logements)	1	2	3	2	0	8	0
- Multifamiliale (7 - 12 logements)	0	0	0	1	0	1	0
Multifamilial – 20 unités et +	0	0	0	1	0	1	0
- Mixtes (Comm. et services/log.)	0	4	5	0	0	9	0
TOTAL	15	66	159	221	57	518	4 (1)

Source : Rôle d'évaluation municipal – 2021

(1) : janvier à juillet 2021

4.6.2 La fonction commerciale et de services

Il n'y a pas de véritable noyau de commerces et de services à l'intérieur du périmètre d'urbanisation de Sainte-Cécile-de-Masham. La presque totalité des commerces et services est répartie ponctuellement le long de la route Principale, sur une distance d'environ 3,4 kilomètres.

Les commerces reliés à l'alimentation se résument à 1 dépanneur et à une boucherie. Les commerces de restauration se limitent à 2 casse-croûte et à une pizzeria avec bar laitier. Par contre, la population peut compter sur 1 magasin de matériaux de construction et d'une quincaillerie, de même que sur 2 garages d'entretien de véhicules automobiles.

En raison de l'absence d'un commerce d'alimentation de grande surface, d'un véritable commerce de restauration et autres commerces de proximité, la population résidente doit se rendre dans le secteur de Wakefield, à Chelsea ou à Gatineau pour faire leurs magasinages.

Tableau 4 : Inventaire des établissements commerciaux et de services

Vente et location vidéo et électronique : 1 Vente de radio et télévision 1 Vente et location de vidéos	Commerces et services reliés à l'automobile : 2 Services de réparation et de vente automobile 1 Service de remorquage
Commerces reliés à l'alimentation : 1 Dépanneur 1 Boucherie	Véhicules récréatifs : 1 Concessionnaire motoneiges et VTT
Bars et restauration 1 Salle de Réception 2 Casse-croûte 1 Pizzeria et bar laitier	Services financiers : 1 Caisse populaire
	Services de santé privés : 1 Pharmacie 1 Clinique de chiropractie
Matériaux de construction et quincaillerie : 1 Vente de matériaux de construction 1 Matériaux de construction de récupération 1 Quincaillerie	Services personnels : 1 Salon d'esthétique 1 Salon de toilettage d'animaux
	Immeubles commerciaux et de services : 1 Immeuble à bureaux (3 locaux) 1 Édifice commercial à 1 local (vacant)

Source : Rôle d'évaluation municipal – 2021

4.6.3 La fonction institutionnelle, publique et parapublique

La plupart des institutions publiques et parapubliques sont regroupées autour du bureau municipal (Hôtel de Ville), du côté nord de la route Principale.

Une compilation de l'inventaire de tous les établissements à vocation institutionnelle publique et parapublique, ainsi que les établissements offrant des services communautaires apparaissent au tableau 5. Une analyse plus détaillée en est faite à la section 4.10 du présent document.

Tableau 5 : Inventaire des établissements institutionnels, publics et parapublics

<p>La santé et les services sociaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Centre hospitalier de soins de longue durée (CHSLD) • Centre local de santé et de services sociaux (CLSC) • Service de transport ambulancier 	<p>Établissements à caractères religieux :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Église Sainte-Cécile de Masham • Salle paroissiale
<p>Éducation et enseignement :</p> <ul style="list-style-type: none"> • École primaire au Cœur-des-Collines • École primaire Sainte-Cécile • École secondaire des Lacs • Centre de la petite enfance (CPE) – L'éveil de la nature • Centre d'éducation des adultes (CÉAPO) 	<p>Parcs et espaces verts :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2 terrains de soccer • 2 parcs-écoles • Parc des Fondateurs • Parc Projet Biron • Terrain de pétanque
<p>Administration municipale :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bureau administratif (Hôtel de Ville) • Garage (atelier) municipal et dépôt 	<p>Autres établissements :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bureau de Postes Canada • Maison de la Famille L'Étincelle • Transport collectif Transcollines • La Maison des jeunes le Mashado • La Maison le Ricochet • La Salle des Chevaliers de Colomb • Centrale de téléphone
<p>Sécurité publique :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Caserne de pompier Arthur-Sincennes 	
<p>Loisirs et culture :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Centre communautaire Sainte-Cécile-de-Masham • Bibliothèque municipale de Sainte-Cécile-de-Masham • Complexe sportif (aréna et salle multifonctionnelle) 	

Source : Rôle d'évaluation municipal – 2021

4.6.4 La fonction récréotouristique

Le secteur de Sainte-Cécile-de-Masham ne dispose d'aucun véritable attrait touristique, à l'exception d'une des portes d'entrée du Parc de la Gatineau, donnant accès à la plage et au camping du Lac Philippe.

Bien qu'il y ait quelques résidences offertes en location de courte durée, il n'y a pas d'établissement d'hébergement commercial dans le secteur.

4.6.5 La fonction industrielle et para industrielle

Comme mentionné à la section 4.4.2, il y a un nombre significatif de petites entreprises situées à l'intérieur du PU de Sainte-Cécile-de-Masham, dans des secteurs à prédominance résidentielle.

Cette situation entraîne des problèmes de cohabitation d'usages, tout en affectant la tranquillité et la qualité de vie pour les occupants des propriétés avoisinantes. Cela va parfois jusqu'à créer des conflits de voisinage.

Nous ne disposons pas d'un inventaire complet des entreprises industrielles et para industrielles en opération à l'intérieur du périmètre d'urbanisation. Toutefois, il a été possible dans répertorier certaines à partir du rôle d'évaluation de l'année 2021 et de visites sur le terrain :

- 3 ateliers d'entretien et de remisage de machineries lourdes;
- 1 atelier d'entretien et de stationnement pour autobus scolaires;
- 1 garage de remisage de machinerie lourde dans une zone résidentielle;

- 5 bâtiments servant à l'entreposage intérieur situés dans une zone résidentielle;
- 2 terrains vacants servant à l'entreposage extérieur d'équipements divers.

4.6.6 Les réseaux de circulation (routiers, piétonniers, cyclables, motoneige)

Le périmètre d'urbanisation de Sainte-Cécile-de-Masham s'est développé en bordure de la Route Principale dans un axe Est-Ouest, qui est également une route de juridiction provinciale (route 366). Des travaux de réfection majeurs ont d'ailleurs été complétés à l'automne 2021, sur le tronçon d'environ 7 km entre l'intersection de l'autoroute 5 dans le secteur de Wakefield, jusqu'à la rue Gosselin. Ces travaux comprennent également l'ajout d'un trottoir de béton (voir figure 5).

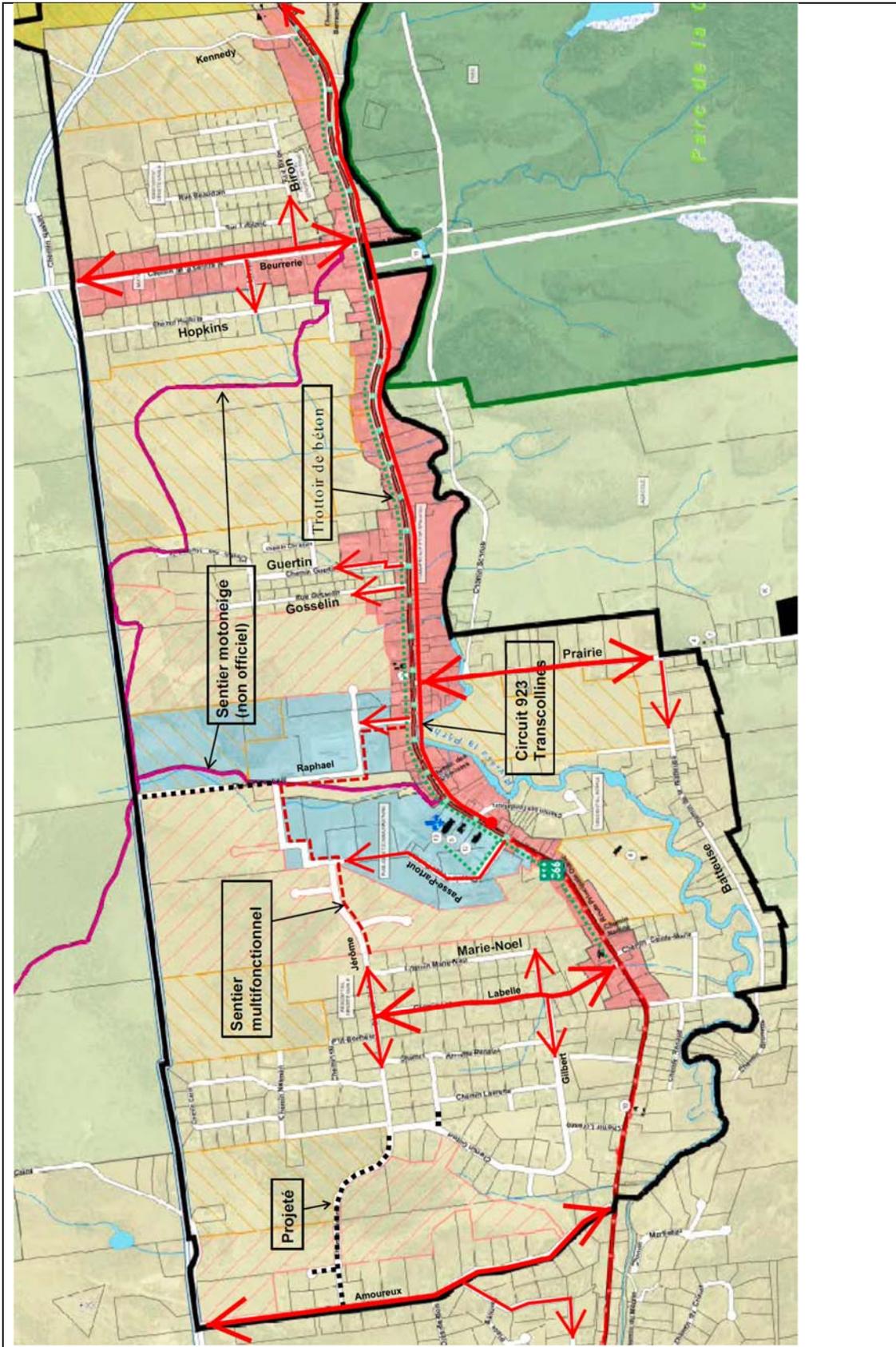
Le réseau routier municipal comprend 4 chemins pouvant être considérés comme " collectrices " dans un axe nord-sud soit :

- le chemin de la Beurrerie (desservant le *Projet Biron* et le chemin Hopkins);
- le chemin de la Prairie (desservant une majorité des propriétés situées au sud de la rivière La Pêche, incluant le chemin de la Batteuse);
- le chemin Labelle (desservant le *Projet Gilbert* et le chemin Marie-Noel);
- le chemin des Amoureux (communiquant avec le chemin McCrank et desservant le chemin de l'Orée-du-Bois).

Il est à noter qu'il y a encore certains chemins ou tronçons de chemin non pavés.

Il y a un trottoir de béton du côté nord de la route Principale (route 366) entre la rue Labelle et le chemin Kennedy (\pm 3 km) ainsi que sur un tronçon du chemin Passe-Partout (\pm 02 km), se prolongeant le long du débarcadère d'autobus desservant les écoles.

Figure 5 : Réseau de circulation (routiers, piétonniers, cyclables, motoneige/VTT)



Il y a un sentier multifonctionnel (piétonnier/cyclable) sur un côté du chemin Jérôme, partant du chemin Marie-Noël vers le chemin Raphaël et rejoignant la route Principale. **En raison de sa configuration (plusieurs virages à 90°), son entretien est problématique tant au niveau du balayage que du déneigement.**

Finalement, mentionnons qu'il y a 2 tracés non officiels de sentiers pour motoneige et VTT, l'un partant du chemin de la Beurrerie et l'autre partant de la route Principale et longeant le terrain de soccer, tous deux en direction nord pour rejoindre un sentier balisé au nord du périmètre d'urbanisation. **Il est à prévoir que ces tracés ne pourront plus être empruntés dans un proche avenir, notamment en raison de la construction du nouveau bureau municipal (Beurrerie) et du futur CLSC.**

4.6.7 Le transport collectif Transcollines

La corporation Transcollines, dont le siège social est situé dans le même édifice que la bibliothèque municipale Ella-Matte, est un service de transport en commun des personnes de type rural, desservant les municipalités de Cantley, Chelsea, La Pêche et Val-des-Monts. Le réseau offre plusieurs trajets et passages durant les heures de pointe et en mis journée, en partenariat avec la Société des transports de l'Outaouais (STO) et s'intégrant également à celui d'OC Transpo.

Transcollines offre également un service de transport adapté pour les personnes à mobilité réduite et étant dans l'impossibilité d'utiliser le transport en commun.

Le point de départ actuel se fait à partir du siège social pour se diriger vers le secteur de Wakefield, puis vers Gatineau vers un point de jonction avec OC Transpo.

4.6.8 Les équipements et infrastructures d'électricité et de télécommunications

Le réseau de distribution de l'électricité et de télécommunications est de type « aérien sur poteaux de bois », implanté en bordure du réseau routier. La présence de ces fils aériens en façade des terrains constitue une contrainte visuelle importante.

Il y a maintenant plusieurs fournisseurs de téléphonie sans fil, de câblodistribution et de service Internet haute-vitesse pouvant desservir le périmètre d'urbanisation (Bell, Cogeco, Rapid-O-Web, Déry, etc.), mais l'accessibilité, la rapidité et les frais sont variables d'un fournisseur à l'autre.

L'accessibilité à un service de téléphonie cellulaire et internet haute-vitesse à un prix abordable sur l'ensemble du territoire municipal demeure l'une des priorités du conseil municipal.

4.6.9 Les terrains vacants offrant un potentiel de développement

Comme mentionné à la section 3.2, le nouveau périmètre d'urbanisation comprend 16 propriétés offrant un potentiel de développement. Selon une estimation basée en partie sur les avant-projets de lotissement déposés, le potentiel total de lots serait de 512.

À ce nombre s'ajoutent 44 lots vacants cadastrés, dont une grande proportion comporte des contraintes de construction (topographie, roche en place, drainage, etc.).

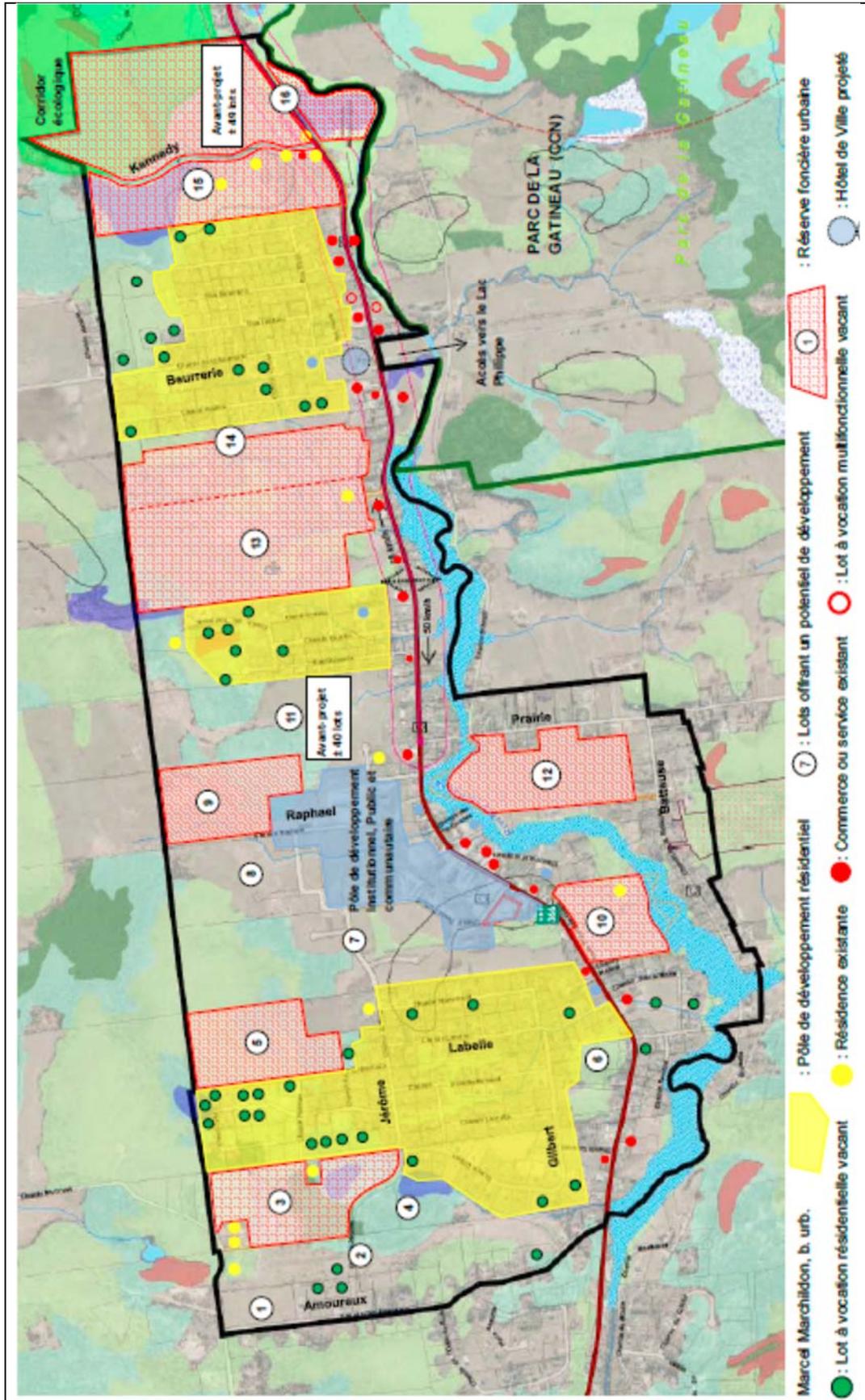
Toutefois, 9 de ces propriétés sont identifiées *aires d'affectations réserves foncières urbaines* au SADR (Figure 3), totalisant 304 lots potentiels, ce qui représente environ 60 % des lots offrant un potentiel de développement (tableau 6).

Ce manque de disponibilité de terrains entraîne par le fait même un phénomène de spéculation contribuant à en faire augmenter le prix.

Tableau 6 : Emplacements offrant un potentiel de développement résidentiel

Emplacements concernés	Superficie totale (mc)	Superficie totale (acres)	Affectation résidentielle	Affectation réserve foncière
			Lots potentiels	Lots potentiels
1	± 28 304 mc	± 7,0 acres	± 10 lots.	<i>Non applicable</i>
2	± 120 275 mc	± 29,7 acres	± 30 lots.	<i>Non applicable</i>
3	± 126 122 mc	± 31,2 acres	<i>Non applicable.</i>	± 30 lots
4	± 56 924 mc	± 14,1 acres	± 10 lots.	<i>Non applicable</i>
5	± 115 476 mc	± 28,5 acres	<i>Non applicable</i>	± 20 lots
6	± 15 456 mc	± 3, 8 acres	3 lots	<i>Non applicable</i>
7	± 282 094 mc	± 69,7 acres	± 80 lots	<i>Non applicable</i>
8	± 116 634 mc	± 28,8 acres	± 35 lots	<i>Non applicable</i>
9	± 99 449 mc	± 24,6 acres	<i>Non applicable</i>	± 20 lots
10	± 82 363 mc	± 20,3 acres	<i>Non applicable.</i>	± 20 lots
11	± 228 273 mc	± 56,4 acres	± 40 lots	<i>Non applicable.</i>
12	± 134 850 mc	± 33,3 acres	<i>Non applicable.</i>	± 35 lots
13	± 270 911 mc	± 66,9 acres	<i>Non applicable.</i>	± 80 lots
14	± 173 521 mc	± 42,9 acres	<i>Non applicable</i>	± 40 lots
15	± 135 454 mc	± 33,5 acres	<i>Non applicable</i>	± 10 lots
16	± 259 270 mc	± 64,0 acres	<i>Non applicable</i>	± 49 lots
TOTAL	± 2 245 376 mc	± 554.7 acres	512 lots	
Affectation résidentielle	± 847 960 mc	± 209.5 acres	208 lots (± 40 %)	<i>Non applicable</i>
Affectation réserve foncière	1 397 416 mc	± 345.2 acres	<i>Non applicable</i>	304 lots (± 60 %)

Figure 6 : Emplacements offrant un potentiel de développement résidentiel



4.7 Les services institutionnels, publics et communautaires

4.7.1 La santé et les services sociaux

Au chapitre de la santé et des services sociaux, on retrouve un Centre hospitalier de soins de longue durée (CHSLD), ainsi qu'un Centre local de services communautaires (CLSC) partageant le même édifice au 9, chemin Passe-Partout.

Le CHSLD compte actuellement 32 lits. Un projet est actuellement à l'étude afin de relocaliser le CLSC dans un nouvel édifice qui serait érigé au 29, chemin Raphaël et ainsi augmenter le nombre de lits disponibles.



Par ailleurs, la Coopérative des paramédics de l'Outaouais est présente sur le territoire, avec un point de service localisé au 3, chemin Guertin.



4.7.2 L'éducation et l'enseignement

Le Centre de services scolaires des Portages-de-l'Outaouais (CSSPO) compte 3 établissements d'enseignement regroupés autour du bureau municipal (Hôtel de Ville), du côté nord de la route Principale :

- 2 écoles élémentaires (immeubles La Pêche et Sainte-Cécile), accueilleraient 392 élèves en date du 30 septembre 2021, partant du préscolaire 4 ans à la 6^{ème} année, incluant des classes spécialisées ainsi qu'un service garde.

Chacune de ces écoles bénéficie également d'un parc-école aménagé.

Un projet d'agrandissement de l'école La Pêche est présentement à l'étude, comprenant un gymnase, mais nous ne disposons pas d'informations quant au budget alloué ainsi que de l'échéancier de réalisation.

- L'école secondaire des Lacs, située au 32, chemin Passe-Partout accueillait 219 élèves en date du 30 septembre 2021, de la 1^{ère} à la 5^{ème} secondaire.

On y offre également un programme sport-étude, avec une concentration volleyball et soccer.

4.7.3 Le Centre d'éducation des adultes des Portages-de-l'Outaouais (CÉAPO)

Comme mentionné dans la section 4.5.4, le CÉAPO occupe une partie de l'ancien couvent des Sœurs du Sacré-Cœur de Jésus au 5A, route Principale Ouest. On y retrouve également le siège social de Transcollines (transport collectif), ainsi que la bibliothèque municipale Ella-Matte.

On y offre plusieurs services : le présecondaire, le premier cycle du secondaire (1-2), le deuxième cycle du secondaire (3-4-5), en plus de différents services de soutien et d'orientation.

4.7.4 Services de garde à l'enfance

Le Centre de la petite enfance (CPE) l'Éveil de la nature a vu le jour en février 2005, au 11, chemin Raphaël dans le secteur de Sainte-Cécile-de-Masham. Cet établissement peut accueillir jusqu'à 52 enfants.



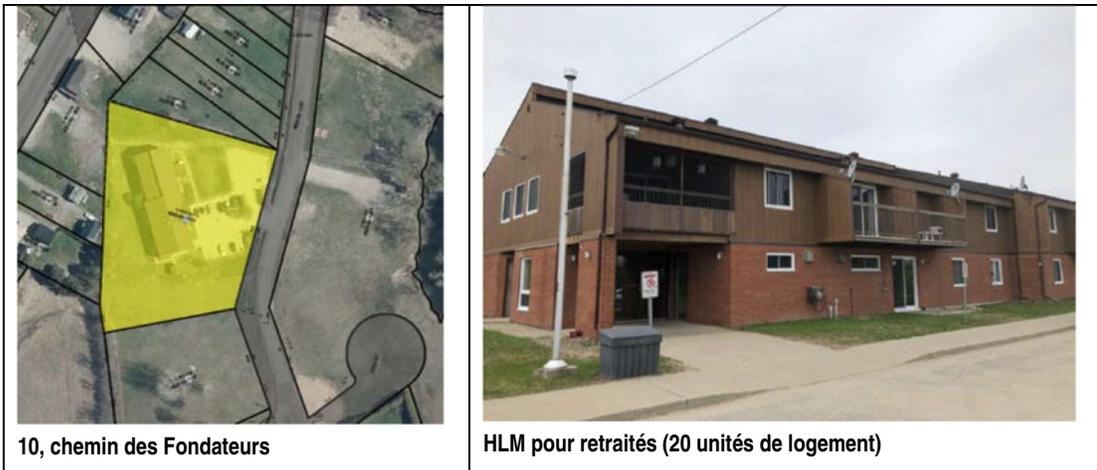
4.7.5 Le logement social

Au chapitre du logement social, il y a une Habitation à loyer modique (HLM) pour retraités comptant 20 unités de logement réparties sur 2 étages (18 unités à 1 chambre et 2 unités à 2 chambres) située au 10, chemin des Fondateurs, à environ 250 mètres du bureau municipal et de l'Église de Sainte-Cécile-de Masham.

Il y a également un autre immeuble comprenant 12 unités de logement au 40, chemin Raphaël, au nord du Complexe sportif (aréna et salle Desjardins). Construit en 2010 par la Corporation de développement La Pêche, ses unités de logements sont également réservées à des personnes retraitées.

Ces 2 établissements sont administrés par l'Office d'habitation de l'Outaouais (OH)

(En attente de complément d'information portant sur les listes d'attente, les critères d'admissibilité et priorisation, fixation des loyers, etc.)



10, chemin des Fondateurs

HLM pour retraités (20 unités de logement)



40, Raphaël

Corporation de développement La Pêche (12 log.)

4.7.6 La Maison de la famille l'Étincelle

La Maison de la famille l'Étincelle est un organisme offrant un lieu d'échanges et de partages en organisant diverses activités pour toute la famille telles que : ateliers parents-enfants, activités culinaires, Popote roulante offerte aux personnes âgées de 55 ans et plus et/ou ayant une perte d'autonomie, etc.

À la recherche d'un nouveau local, elle a conclu une entente avec la Municipalité pour l'utilisation des équipements et installations répondant à ses besoins, notamment pour la Popote roulante, pour la période allant du 14 juin 2021 jusqu'au 31 mai 2022, avec possibilité de prolongation d'une année.

Le 5 mai 2022, le conseil municipal a adopté une résolution autorisant la négociation visant la signature d'une convention d'emphytéose qui permettra la construction et la gestion d'un immeuble pour une durée de 99 ans sur le lot 5 114 210, située en face du Parc central, à l'intersection des chemins Raphaël et Jérôme.

4.7.7 La Maison le Ricochet

La Maison Le Ricochet est située au 9, chemin de la Beurrerie, à proximité de l'emplacement du futur Hôtel de Ville. Elle offre des services de réadaptation-réinsertion sociale et professionnelle à des personnes aux prises avec un trouble de santé mentale, avec ou sans dépendance. Elle offre également un service d'hébergement supervisé avec support et supervision.

4.7.8 La Maison des jeunes Le Mashado

La Maison des jeunes Le Mashado est située à l'extrémité du chemin des Optimistes, à proximité de l'école primaire au Cœur-des-Collines et de l'école secondaire des Lacs.

Elle se veut un lieu de rencontre pour les jeunes âgés de 6 à 17 ans de la municipalité. Elle est dédiée au développement de jeunes citoyens responsables et épanouis par l'animation et l'intervention dans une perspective intégrant le respect et l'ouverture.

4.8 L'administration municipale et de la sécurité publique

Au chapitre de l'administration municipale et de la sécurité publique, tous les bâtiments affectés à ces fonctions sont situés à l'intérieur du noyau central.

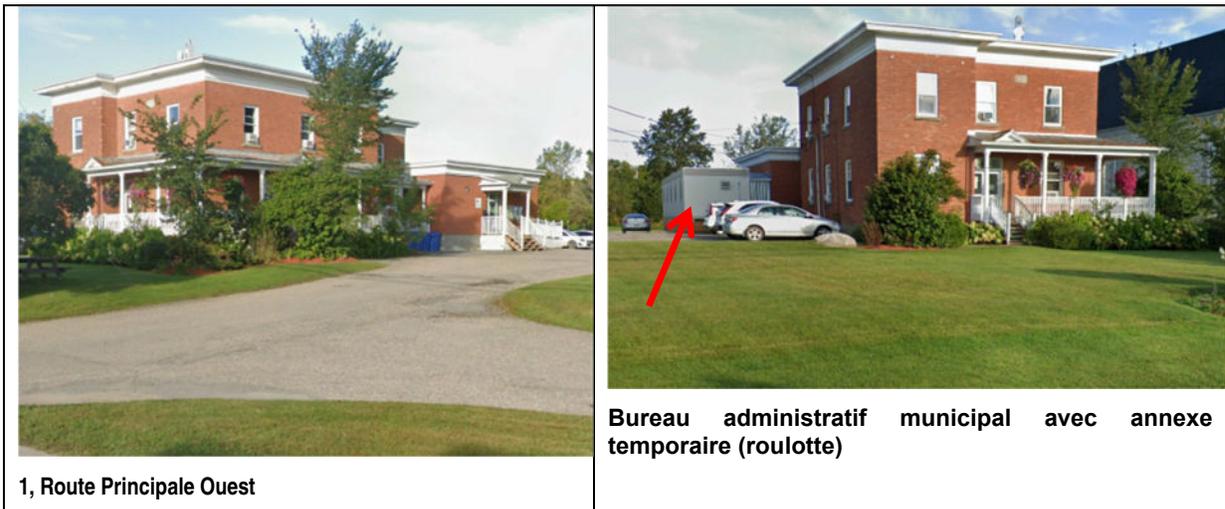
Toutefois, en raison du manque d'espaces de bureaux, une partie de l'administration municipale a dû être relocalisée dans l'édifice de la caserne Arthur-Sincennes entre autres.

4.8.1 Le Bureau administratif municipal (Hôtel de Ville)

Le bâtiment comprend le sous-sol, servant d'aire d'entreposage avec une voûte en acier, le rez-de-chaussée et un niveau supérieur, aménagés en bureaux individuels.

Un agrandissement a été fait en 1996-1997, comprenant un seul niveau reposant sur une fondation antigel. On y retrouve entre autres le comptoir de la réception, un comptoir de services pour la perception, un comptoir de services pour l'urbanisme et l'environnement, ainsi qu'une voûte à l'épreuve du feu pour les archives municipales.

Toujours en raison du manque d'espace et de l'ajout de personnel, un bâtiment unimodulaire (roulotte) aménagé en espaces à bureau (modules) a été installé temporairement en 2018 à l'ouest de l'agrandissement de 1977-1978, relié par un passage fermé.



1, Route Principale Ouest

Bureau administratif municipal avec annexe temporaire (roulotte)

La problématique de manque d'espaces pour l'administration municipale est connue depuis plusieurs années. Après avoir analysé différents scénarios, le conseil municipal a conclu que la meilleure option consistait en une relocalisation.

Dans cette optique, 2 propriétés situées à l'intersection de la Route principale est et le chemin de la Beurrerie ont été acquises en 2020. De plus, un mandat a été octroyé pour des services professionnels multidisciplinaires pour la construction du nouvel Hôtel de Ville.

Une réflexion quant à la vocation future du bureau administratif après le déménagement devrait être entreprise rapidement.

4.8.2 Garage (atelier) municipal et dépôt

Le garage (atelier) municipal ainsi qu'un dépôt sont situés à l'arrière de l'emplacement de la caserne Arthur Sincennes au 5, chemin Passe-Partout.

En plus du manque d'espace et d'installations appropriées, les activités qui s'y exercent sont de plus en plus contraignantes pour le voisinage.

La municipalité est à la recherche d'un terrain pour y relocaliser le dépôt municipal. Une étude pour évaluer les différentes options pour le garage (atelier) municipal, incluant sa mise aux normes est en cours. En décembre 2022, le conseil a mandaté la direction générale à entamer les négociations pour l'achat d'une partie de terrain

situé hors du périmètre d'urbanisation, soit à proximité de l'ancien dépôt municipal, sur le chemin Maclaren, tout près d'une station de distribution d'Hydro Québec.

4.8.3 La caserne de pompiers Arthur Sincennes

La caserne de pompiers Arthur-Sincennes est située au 9, Route Principale Ouest. Il s'agit de la caserne principale de la Municipalité. On y retrouve une partie garage, pour l'entreposage des équipements et des véhicules de protection des incendies et des premiers répondants, ainsi qu'une partie bureaux, occupée principalement par le service des Travaux publics.

Une visite des lieux et une évaluation préliminaire de l'état du bâtiment et des besoins ont été faites en 2022. Cela a permis de constater plusieurs déficiences.

Une étude plus approfondie devrait être faite en 2023 afin d'évaluer différents scénarios de réaménagement, en prenant en considération que les bureaux du service des Travaux publics devraient être relocalisés dans le nouvel Hôtel de Ville.



Caserne Arthur-Sincennes

9, Route Principale Ouest

4.9 Les loisirs, la culture et la vie communautaire

Le mandat confié au service des Loisirs, de la Culture et de la Vie communautaire en qualité de fier partenaire de sa communauté consiste à :

- Appuyer, outiller et soutenir les organismes afin de favoriser le développement des loisirs (incluant le plein air et les sports), de la culture et de la vie communautaire à La Pêche;
- Encourager les forces de la communauté, assurer une liaison avec les organismes communautaires et alimenter le dynamisme.

Pour atteindre ses objectifs, le service s'est doté d'une politique de soutien financier aux organismes.

Il participe ou veille en outre à l'élaboration de politiques favorisant l'inclusion et la participation sociale de tous les citoyens.

4.9.1 Les loisirs

Ce volet comprend la gestion et l'entretien des terrains, des installations et équipements de loisirs tant extérieurs qu'intérieurs tels que les parcs et espaces verts, le complexe sportif (aréna), centre communautaire, terrains de soccer, etc.

Le conseil municipal a adopté à l'été 2021, le plan directeur des parcs et espaces verts et le plan d'intervention pour son parc central (secteur Sainte-Cécile), comprenant 4 phases de réalisation nécessitant des investissements importants répartis sur une dizaine d'années. Toutefois, des subventions gouvernementales ont déjà été confirmées et d'autres devraient s'ajouter, ce qui permettra de réduire substantiellement le coût net pour la municipalité et par le fait même pour les contribuables.

La réalisation de la phase 1 a débuté en 2022, avec l'aménagement d'une piste de BMX (*pumptrack*).

4.9.2 La culture

Le principal projet à l'étude pour le volet culturel dans le secteur de Sainte-Cécile-de-Masham est la relocalisation de la bibliothèque avec une offre de services mieux adaptée à la réalité d'aujourd'hui. Le scénario qui semble être privilégié serait un nouvel édifice qui serait annexé à l'agrandissement de l'école élémentaire La Pêche.

4.9.3 La vie communautaire

Le volet communautaire en est un à la fois de soutien financier, d'accompagnement et de partenariat auprès de nombreux organismes communautaires, permettant de faciliter les initiatives, les interventions et l'engagement de ces organismes.

Ce soutien permet également de tisser des liens dans la collectivité, de développer un sentiment d'appartenance et d'améliorer la qualité de vie des familles.

4.10 Les équipements et les infrastructures

4.10.1 Le réseau d'égout sanitaire municipal

Il n'y a pas de réseau d'égout sanitaire dans le secteur de Sainte-Cécile-de-Masham.

Plusieurs études préliminaires ont été réalisées depuis 2002, afin d'identifier différentes options possibles, allant d'un réseau d'égout collecteur le long de la Route Principale, partant du chemin Kennedy jusqu'au chemin du Moulin.

Aucune des options n'a été retenue, compte tenu des estimations de coûts exorbitants et de l'impossibilité de se qualifier à des programmes de subventions gouvernementales.

Toutefois, considérant les travaux d'agrandissement prévus à l'école élémentaire Sainte-Cécile, et des autres projets institutionnels planifiés très prochainement, tel la construction du nouveau CLSC, le réaménagement et l'augmentation du nombre de lits au CHSLD, ainsi que la construction d'une bibliothèque municipale, le conseil a mandaté en 2021 une firme spécialisée pour la réalisation d'une étude de faisabilité pour l'implantation d'un réseau d'égout communautaire pour desservir le secteur institutionnel, public et communautaire.

Un mandat similaire a également été octroyé à la même firme visant le développement résidentiel connu sous l'appellation de *Projet Biron*. Toutefois, cette option a été abandonnée en raison des coûts trop élevés pour les citoyens du secteur.

4.10.2 Le réseau d'aqueduc municipal

Il n'y a aucun réseau d'aqueduc municipal sur le territoire de la Municipalité, la plupart des propriétés étant alimentées en eau potable à partir de puits individuels (artésien ou de surface).

Une première étude très préliminaire a été réalisée en 2010-2011, mais il n'y a eu aucune suite.

Selon les informations disponibles, il n'y aurait eu très peu de contaminations d'un puits d'alimentation en eau potable dans le secteur à l'étude. De plus, l'eau captée serait généralement de bonne qualité.

4.10.3 L'éclairage de rue

Le système d'éclairage de rue est généralement de type « *tête de cobra* », ancré à l'extrémité de poteaux de bois sur lesquels sont généralement fixées les lignes de distribution électriques et de télécommunications. Ces luminaires sont munis de lampes au Sodium haute pression, relativement énergivore.

Seul un tronçon de la route Principale entre les intersections des chemins Gosselin et Passe-Partout est doté d'un système d'éclairage de type « *décoratif* ». Il est également muni de lampes au Sodium haute pression.

Toutefois, le conseil municipal a octroyé récemment un contrat à la compagnie Énergère pour la conversion des luminaires au DEL, contenant très peu de lumière bleue, d'une durée de vie beaucoup plus longue et plus appréciée par le grand public.

4.11 Les principaux projets en cours

Il y a actuellement plusieurs projets importants à l'étude ou en voie de réalisations dans le secteur de Sainte-Cécile-de-Masham. À titre indicatif, mentionnons notamment :

- Construction d'un nouvel Hôtel de Ville (Ouverture prévue en 2024);
- Plan d'aménagement d'ensemble du Parc central (Mise en œuvre graduelle échelonnée sur ± 10 ans);
- Réseau d'égouts communautaires – secteur institutionnel (Étude de pré faisabilité 2023-2024 – Mise en œuvre 2026);
- Nouvelle caserne de pompiers Arthur Sincennes (Étude de pré faisabilité 2023-2024 – Mise en œuvre 2026);
- Recherche sites – Relocalisation du garage (atelier) et dépôt municipal (Études en cours – Étude de pré faisabilité 2023 – Mise en œuvre 2025);
- Recherche de solutions – Logements sociaux et abordables (Échéancier à déterminer);
- Nouvelle Bibliothèque municipale (Étude de pré faisabilité 2023-2024 – Mise en œuvre 2026);
- Relocalisation et construction d'un nouveau CLSC (Construction prévue 2023 – Mise en opération 2024);
- Agrandissement / réaménagement du CHSLD (Mise en opération 2025);
- Agrandissement / réaménagement – École primaire La Pêche (Nouvelle construction 2023);
- Recherche de sites pour l'aménagement d'une zone pour industries légères et activités para-industrielles (Études en cours);
- Protection et mise en valeur de la rivière La Pêche (Étude en cours).

4.12 Constats découlant de l'analyse des principales caractéristiques du territoire à l'étude

L'analyse des principales caractéristiques du territoire à l'étude permet de dégager un certain nombre de constats, notamment :

- La délimitation d'aires d'affectation *réserve foncière urbaine* constitue un enjeu important qu'il faudra clarifier le plus tôt possible.
- L'aménagement de la rivière La Pêche à des fins de navigation en canot ou en kayak nécessitera des investissements importants pour assurer des parcours sécuritaires.
- Les nombreux usages et activités contraignants affectant la tranquillité du voisinage constitue également un enjeu important, nécessitant la recherche de solutions à court, moyen et long terme.
- Le manque de disponibilité de lots à construire découlant du manque d'intérêt des grands propriétaires à déposer des avant-projets et des projets de lotissement. Il y lieu d'approcher ces grands propriétaires et des développeurs, afin de favoriser d'éventuels partenariats.
- Un exercice de réflexion s'impose sur la nécessité de créer un *noyau commercial et de services* afin d'attirer un commerce d'alimentation de grande surface, un véritable commerce de restauration et autres commerces de proximité.
- Une réflexion quant à la vocation future du bureau administratif après le déménagement devrait être entreprise rapidement.
- La possibilité d'implanter d'un réseau d'égout sanitaire municipal n'est prévue que pour la desserte du secteur institutionnel. Des mandats complémentaires pour valider la faisabilité et la réalisation de ce projet sont prévus au Programme triennal d'immobilisation (PTI) 2022-2023-2024.
- Les 2 tracés non officiels de sentiers pour motoneige et VTT devront être relocalisés, notamment en raison de la construction du nouveau bureau municipal (Beurrerie) et du futur CLSC.

5. LA VISION DE DÉVELOPPEMENT DU SECTEUR DE SAINTE-CÉCILE-DE-MASHAM

Nichée dans les magnifiques collines boisées du parc de la Gatineau en bordure de la rivière La Pêche, Sainte-Cécile-de-Masham est au cœur de la municipalité de La Pêche. Ses résidents aiment son accès aux espaces verts et aux milieux naturels, la chaleur et la gentillesse des membres de sa communauté et la proximité des services et organismes publics et communautaires qui forment le tissu d'un espace rural paisible. En nous appuyant sur cette base solide, nous visons à accroître la vitalité et le dynamisme du cœur du village en créant des espaces accueillants pour les nouveaux résidents, en améliorant l'accès au noyau villageois, en encourageant l'embellissement de ses bâtiments et propriétés, et en cherchant à attirer de nouveaux commerces pour desservir la population.

6. LES GRANDES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT (Preliminaire)

Les grandes orientations consistent en une série d'énoncés thématiques traitant des différents enjeux en matière d'aménagement et de développement. Pour chacun de ces grands thèmes, on y précise les objectifs visés et les moyens de mise en œuvre. Une estimation des coûts et un ordre de priorité devront être effectués, permettant ainsi d'orienter les interventions et les investissements des différents paliers de gouvernements dans le futur. Elles serviront également à mieux baliser et orienter les investissements privés.

Il est toutefois important de préciser que les estimations de coûts et l'ordre de priorité n'apparaissent qu'à titre indicatif et ne constitue aucune obligation de la Municipalité quant à leur échéancier de réalisation.

6.1 Énumération des grandes orientations

- Orientation 1 : Accroître la qualité et la diversité des logements disponibles à Sainte-Cécile-de-Masham pour encourager l'installation de nouveaux résidents.
- Orientation 2 : Améliorer les infrastructures de transports et de transport actif pour accroître la sécurité et le confort des usagers.
- Orientation 3 : Améliorer l'aspect visuel de Sainte-Cécile-de-Masham (notamment le cœur du village et la route Principale) pour renforcer son attractivité.
- Orientation 4 : Faire du cœur du village un lieu invitant, dynamique et rassembleur pour la communauté.
- Orientation 5 : Améliorer la préservation, l'aménagement, la mise en valeur et l'accès aux espaces naturels.
- Orientation 6 : Favoriser le développement économique et touristique.

(Plan no.1 : Concept de développement et d'aménagement) (À compléter)

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

(À compléter)

Les grandes affectations du sol servent à préciser les fonctions prédominantes pour chaque partie du territoire à l'étude, en conformité avec les grandes affectations du sol prescrites au Schéma d'aménagement et de développement révisé (SADR) de la M.R.C. des Collines-de-l'Outaouais.

Pour chaque grande affectation du sol, le plan d'urbanisme en cours de révision devra prévoir un ensemble de fonctions (ou usages) pouvant être autorisées en vertu du Règlement de zonage de la municipalité, également en voie de révision.

Quant aux densités d'occupation du sol, il s'agit d'un indicateur permettant de préciser, en termes quantitatifs, les types et les concentrations d'habitations pouvant être autorisés à l'intérieur des aires d'affectation résidentielles, en tenant compte de leurs caractéristiques physiques, de la présence ou non d'infrastructures et équipements publics, de même que de la proximité avec les autres grandes fonctions urbaines (commerces et services, publiques et communautaires, industrielles, etc.).

8. LE TRACÉ PROJETÉ DES PRINCIPALES VOIES DE CIRCULATION ET DES RÉSEAUX DE TRANSPORT

(À compléter)

En vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LRQ, c. A-19.1) le plan d'urbanisme en cours de révision devra comprendre obligatoirement un tracé projeté des principales voies de circulation et des réseaux de transport. À noter qu'il s'agit de tracés approximatifs créant une obligation pour les développeurs, à prévoir des liens routiers entre tous les projets de lotissement avec au moins un (1) des « chemins collecteurs », existant ou projeté.

9. PROGRAMME DE MISE EN OUVRE

Le Programme de mise en œuvre permettra d'identifier les projets prioritaires à mettre en œuvre, préciser les différentes mesures règlementaires et administratives à réaliser ou à mettre en place, identifier les partenaires s'il y a lieu, de même que de proposer un échéancier de réalisation.

(À compléter)