



RÈGLEMENT NUMÉRO 25-003

2025-06-

Adoption du projet de règlement 25-003 apportant certaines modifications au plan d'urbanisme 17-002

RÈGLEMENT MODIFIANT LE PLAN D'URBANISME 17-002

ATTENDU QUE le Conseil municipal de la municipalité de Saint-Émile-de-Suffolk a adopté le plan d'urbanisme 17-002, entré en vigueur le 29 août 2018;

ATTENDU QUE le Conseil juge à propos de modifier ce règlement afin de faciliter son application;

ATTENDU QU' un avis de motion est donné lors de la séance régulière du Conseil municipal tenue le 9 juin 2025;

ATTENDU QU' modification du plan d'urbanisme 25-003 est présenté lors de la séance du Conseil municipal tenue le 9 juin 2025;

EN CONSÉQUENCE,

Il est proposé par _____

QUE,

Le conseil de la municipalité de Saint-Émile-de-Suffolk ordonne ce qui suit :

ARTICLE 1

Le préambule ci-dessus énoncé fait partie intégrante du présent règlement.

ARTICLE 1.2 1.2 MILIEU SOCIO-ÉCONOMIQUE

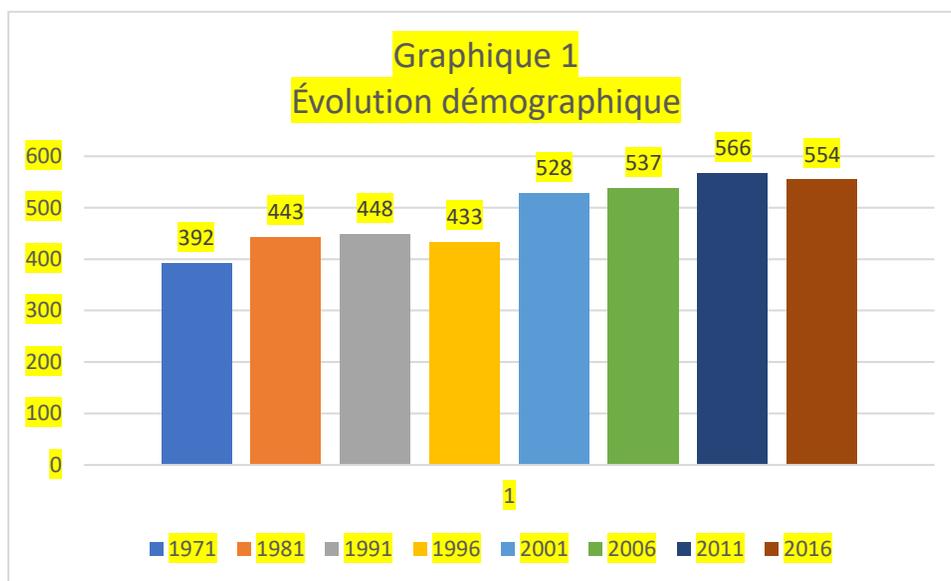
1.2.1 Population

TABLEAU 1

**Saint-Émile-de-Suffolk au sein de la MRC de Papineau
2016 (MODIFIÉ) 2021**

MUNICIPALITÉ	POPULATION
Saint-Émile-de-Suffolk	554 (MODIFIÉ) 512
Boileau	365
Bowman	783
Chénéville	793
Duhamel	410
Fassett	453
Lac-des-Plages	506
Lac-Simon	983

Lochaber	460
Lochaber-Partie-Ouest	727
Mayo	647
Montebello	977
Montpellier	975
Mulgrave-et-Derry	336
Namur	557
Notre-Dame-de-Bonsecours	260
Notre-Dame-de-la-Paix	692
Papineauville	2 130
Plaisance	1 103
Ripon	1 554
Saint-André-Avellin	3 740
Saint-Sixte	506
Val-des-Bois	872
Thurso	2 758
TOTAL MRC DE PAPINEAU	23 141 (MODIFIÉ)23 099



ARTICLE 1.3 MILIEU BÂTI

1.3.1 Habitation

Paragraphe 1) En 2017, on dénombre un total de 457 bâtiments résidentiels sur le territoire municipal de Saint-Émile-de-Suffolk, selon le rôle d'évaluation foncière. D'une valeur de plus 28 millions de dollars, ces bâtiments se composent essentiellement de 230 logements dont la grande majorité sont de type unifamilial (216) ainsi que de 179 chalets, 16 maison-mobiles et 4 habitations en commun.

TABLEAU 4

Nouvelles constructions résidentielles (2009 - 2016)	
2009	1
2010	0
2011	3
2012	1
2013	8
2014	1
2015	4
2016	1

Source : Service de l'urbanisme, municipalité de Saint-Émile-de-Suffolk

1.3.3 Patrimoine bâti

Les bâtiments résidentiels



Résidence
50, rang Bisson

Style architectural : maison cubique
Date de construction : 1940



Résidence
60, rang Bisson

Style architectural : maison mansardée
Date de construction : 1899



Résidence
317, route des Cantons

Style architectural : Vernaculaire américain
Date de construction : 1910



Résidence
325, route des Cantons

Style architectural : Néoclassique
Date de construction : 1910



Résidence
331, route des Cantons

Style architectural : Vernaculaire américain
Date de construction : 1911



Résidence
333, route des Cantons

Style architectural : Vernaculaire américain
Date de construction : 1903



Résidence
342, route des Cantons

Style architectural : Maison cubique
Date de construction : 1940



Résidence
345, route des Cantons

Style architectural : Éclectisme
Date de construction : 1908



Résidence
351, route des Cantons

Style architectural : Vernaculaire américain
Date de construction : 1900



Résidence
352, route des Cantons

Style architectural : Aucun
Date de construction : 1940



Résidence
356, route des Cantons

Style architectural : Maison cubique
Date de construction : 1945



(AJOUT) *Résidence*
383, route des Cantons

Style architectural : ??
Date de construction : 1956

Les monuments et ensembles à caractère religieux



Calvaire
Route des Cantons

Style architectural : Aucun
Date de construction : 1910



Cimetière
Route des Cantons

Style architectural : Aucun
Date de construction : 1910

(RETIRER) Bâtiment utilitaire à vocation agricole



Grange-étable
60, rang Bisson

Style architectural : Aucun
Date de construction : 1899

ARTICLE 1.4 ÉQUIPEMENTS

1.4.2 Tourisme et villégiature

Tourisme

Paragraphe 3) Attendue depuis une cinquantaine d'années, l'autoroute 50, maintenant complétée sur toute sa longueur depuis 2012 et reliant les régions de la Capitale Nationale et de Montréal, devrait à plus ou moins long terme avoir un effet stimulateur sur le tourisme et la villégiature de Saint-Émile-de-Suffolk. En effet, avec un débit journalier

moyen estival (d'été) de 2050 véhicules en 2015 et en hausse progressive d'année en année, l'autoroute 50 a pour effet de « rapprocher » les deux grandes régions métropolitaines de la Petite-Nation et du coup, de Saint-Émile-de-Suffolk. Cette accessibilité maintenant possible et facilitée permettra aux touristes et excursionnistes de découvrir ce coin de pays malheureusement trop méconnu et ainsi contribuer au développement de l'offre touristique et à l'essor économique municipal. Encore faudra-t-il que la municipalité se donne les moyens et les outils nécessaires pour accueillir adéquatement cet afflux de nouveaux touristes en quête de nouvelles expériences et lieux à découvrir.

La villégiature

Selon le rôle d'évaluation foncière de 2017, les 179 chalets présents sur le territoire de Saint-Émile-de-Suffolk totalisent une valeur de plus de 27 millions de dollars, soit une moyenne de 150 000\$ par unité. Ces chalets représentent près de 40% de l'évaluation totale de la municipalité, ce qui est très significatif de la vocation de la municipalité. Avec un taux de taxation de 0.955\$ / 100\$ d'évaluation, en plus des autres taxes connexes, les retombées économiques directes liées à la villégiature sont de l'ordre de 270 000\$ annuellement, ce qui est non négligeable pour l'économie municipale.

1.4.3 Loisirs, sports et culture

La culture

La municipalité dispose d'une bibliothèque localisée dans l'édifice de l'Hôtel-de-Ville. Celle-ci a vu le jour le 25 janvier 1986. Cette dernière est desservie par un service d'Internet haute vitesse depuis 2014 grâce à la mise sur pied d'un réseau régional offert par « Internet Papineau » sur l'ensemble du territoire de la MRC de Papineau.

ARTICLE 1.5 INFRASTRUCTURES

1.5.2 Autoroute 50

Paragraphe 2) Bien que ne comportant que deux (2) voies, cette dernière constitue pour la MRC de Papineau une infrastructure de premier plan pour l'essor économique futur de la région. Avec son effet de « rapprocher » la région de la Petite-Nation des agglomérations d'Ottawa-Gatineau et de Montréal-Laval, de désenclaver le territoire de la MRC de Papineau et de permettre une pénétration accrue des utilisateurs de l'autoroute vers les municipalités rurales de la MRC de Papineau, l'autoroute 50 devrait favoriser, à long terme, le développement économique de Saint-Émile-de-Suffolk notamment aux niveaux touristiques, de la villégiature, commercial et résidentiel. Dans cette optique, il appartiendra à la municipalité de mettre en place les moyens et les outils nécessaires pour accueillir ces nouveaux résidents et touristes en quête de grands espaces et de nature sauvage.

1.5.3 Transport collectif

Paragraphe 2) Cependant, il n'existe pas de transport interurbain vers le centre-ville de Gatineau ou encore vers le secteur Buckingham.

1.5.4 Énergie et communications

En matière de communications, le territoire de Saint-Émile-de-Suffolk est desservi par des équipements technologiques de pointe, notamment grâce au déploiement en 2007 d'un vaste réseau de fibres optiques et d'antennes mises en place sur le territoire de la MRC de Papineau par Internet Papineau. Organisme régional à but non lucratif, Internet Papineau offre un service internet haute vitesse sur le territoire de la MRC et compte aujourd'hui plus de 1000 abonnés. Plus de 62 tours parsèment le territoire de la MRC, dont un est localisé à Saint-Émile-de-Suffolk, à sa limite nord.

1.5.5 Gestion des matières résiduelles

Paragraphe 2) Un programme de récupération des matières recyclables est en opération sur le territoire municipal et le tonnage de ces matières atteignait 50 tonnes en 2016.

Paragraphe 3) Puisqu'il n'existe aucun système d'égout sanitaire à Saint-Émile-de-Suffolk, il s'avère important d'assurer aux quelques 450 résidences un suivi rigoureux des vidanges de fosses septiques.

ARTICLE 1.6 ENVIRONNEMENT BIOPHYSIQUE

1.6.2 L'hydrologie

Les zones inondables ZIS

Les zones inondables sont déterminées par les cotes de crues de récurrence de 20 ans et de 100 ans. Le Centre d'expertise hydrique du Québec (CEHQ) a établi les cotes de crues et les limites des zones à risque d'inondation sont présentées sur la carte 4 de l'annexe 1. Ces cotes s'appliquent sur l'ensemble du territoire de la MRC de Papineau depuis 2006 et sont identifiées à l'annexe 2.

Bien entendu, en dépit de la rigueur déployée par les experts pour établir les cotes de crues, ceci ne permet pas de localiser avec précision les niveaux de crues printanières. Par prudence, la délimitation des zones inondables est souvent plus « généreuse » que les cotes de crues. La cartographie des zones inondables est par conséquent approximative. En cas d'incertitude, les cotes de crues devraient toujours prévaloir sur la cartographie.

La réglementation permettra de recourir à l'expertise d'un arpenteur-géomètre, qui utilisera les cotes de crues pour délimiter avec exactitude la limite de la zone inondable sur une carte à petite échelle. Le règlement de zonage précisera également les normes applicables à ces zones inondables.

ARTICLE 2.1

Orientation 1

Assurer la mise en valeur esthétique du noyau villageois ainsi que son développement optimal et harmonieux

Le positionnement géographique stratégique du noyau villageois dans l'axe routier touristique de la route 323 confère à la municipalité un avantage indéniable dont elle doit tirer profit.

Saint-Émile-de-Suffolk souhaite donc consolider la vocation commerciale de son noyau villageois, lui permettant ainsi d'être attractif pour une plus large clientèle.

Pour cette orientation, les objectifs à poursuivre sont les suivants :

- Élaborer un plan d'embellissement pour les propriétés du noyau villageois.
- Requalifier l'esthétique architecturale et contrôler l'affichage commercial du noyau villageois.
- Favoriser le développement et la diversification des activités commerciales et des services à la population.

ARTICLE 3.1 AFFECTATIONS DU SOL ET DENSITÉS D'OCCUPATION

3.1.1 Affectation « Foresterie »

Paragraphe 3) Les usages liés à l'exploitation forestière, les scieries et autres entreprises de transformation primaire du bois de coupe, ainsi que certaines entreprises dont la localisation est justifiée par la présence d'une ressource naturelle (gravières, carrières, sablières) pourront y être permis. Cependant, des règles d'implantation devront être mises

en place afin que ces activités n'altèrent pas les richesses paysagères et l'équilibre environnemental.

3.1.3 Affectation « Villégiature »

Paragraphe 2) Le flux routier généré par l'autoroute 50 et empruntant le corridor routier Montebello / Mont-Tremblant (route 323) rendront ces espaces de plus en plus attrayants pour l'implantation d'établissements récréotouristiques et résidentiels. Selon les zones, le règlement de zonage favorisera différentes formes d'hébergement, de restauration et de petites activités commerciales et artisanales, en prenant soin de ne pas incommoder les résidents. Par ailleurs, des usages commerciaux et de services pourront être autorisés en bordure de la route 323.

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la Loi.

Hugo Desormeaux, maire

Danielle Longtin directrice générale

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

Calendrier

Avis de motion : 9 juin 2025 par la résolution : _____

Consultation publique le 29 juin 2025.

Adoption d'un premier projet de règlement : 8 juillet 2025 par la résolution : _____

Adoption du règlement 2025-005 : 12 août 2025 par la résolution : _____

Certificat de conformité MRC : _____

Approbation MRC : _____ par la résolution MRC : _____

Avis d'entrée en vigueur : _____

