



Ville de
DUNHAM

ANALYSE DES ESPACES DISPONIBLES
Annexe B du règlement # 381-19

**Argumentaire à fournir en vue
de modifier les zones d'aménagement prioritaires et de réserves**

Le 14 janvier 2019

LIGNES DIRECTRICES — Argumentaire à fournir en vue de modifier les zones d'aménagement prioritaires et de réserves

1. Mise en contexte Dunham

La Ville de Dunham souhaite modifier les espaces qui sont dits prioritaires et de réserves dans le schéma d'aménagement de la MRC de 2008. En effet, à la lumière des projets des dernières années, nous constatons que les secteurs ne sont plus adéquatement déterminés puisque la plupart des zones ont été soit partiellement construites, soit restreintes par l'identification de contraintes naturelles qui n'étaient pas identifiées en 2008. Ainsi, nous nous retrouvons à retrancher plus de 26 hectares des 35,9 hectares identifiés en 2008.

Dans l'optique d'établir l'espace réel disponible en 2018, l'analyse des espaces vacants a été réalisée partout sur le territoire. Ainsi, nous pouvons estimer avec exactitude, en tenant compte des caractéristiques réelles du terrain, du nombre d'espace où la construction d'une résidence ou d'un commerce est réalisable. Les nouveaux calculs nous montrent un portrait différent de ce que l'on retrouve dans le schéma d'aménagement de la MRC.

2. Portrait de la situation

L'analyse des espaces vacants par analyse de chaque lot individuel permet de mettre à jour les espaces qui ont été identifiés comme des zones prioritaires de développement et de réserves.

A) PU secteur Fitchett (extrait carte DUN 6-01)

La première zone à l'étude est le numéro 1 sur le plan de la page suivante, identifié DUN 6-01. Il s'agit d'une zone prioritaire de développement pour des activités commerciales. Des 7,1 hectares identifiés comme zone prioritaire au développement, 1,89 hectare doit être retranché pour la construction du futur poste de police sur le lot 5 760 039. De plus, au plan de zonage de la Ville de Cowansville, nous constatons que la zone adjacente à la zone prioritaire de développement est la zone RB-9. La légende indique que « RB » signifie « Résidentiel de moyenne densité ». Afin d'assurer une bonne cohésion des usages et de favoriser l'implantation de commerces le long de la route 202, comme présenté dans notre demande précédente visant l'agrandissement de notre périmètre urbain multifonctionnel pour la bande de terrain qui borde cette route, nous croyons qu'il n'est plus actuel de prévoir des activités commerciales sur les 5,31 hectares résiduels de la zone. Ainsi, dans la refonte des règlements d'urbanisme et du plan de zonage, nous avons identifié les usages résidentiels, de faible ou moyenne densité, comme le seul usage permis. Nous ne prioriserons pas les activités commerciales pour ce secteur.



Plan DUN 6-01

La deuxième zone à l'étude est la zone 2, identifiée au plan DUN 6-02. Cette zone est identifiée comme prioritaire au développement pour des activités agricoles. Étant donné que les activités sont exclusivement résidentielles dans les zones adjacentes et qu'un parc municipal se situe à moins de dix (10) minutes de marche de la zone visée, il nous apparaît normal de conserver ce secteur pour un usage résidentiel. Ce faisant, nous permettons de diversifier et de concentrer les activités commerciales sur la rue Principale, et ainsi, favoriser le sentiment d'un noyau villageois dynamique. De plus, après analyse des contraintes naturelles du milieu, il semble que près de 4 hectares soient occupés par un milieu humide, une bande riveraine ou un cours d'eau, ce qui enlève les possibilités de construire sur une grande portion du terrain.



Plan DUN 6-02

La troisième zone à l'étude est la zone 3, identifiée au plan DUN 6-02. Cette zone est identifiée comme une zone de réserve pour des usages résidentiels. Dans les années 2015 à 2018, des demandes successives de lotissement, de construction, de prolongement d'une voie de circulation ont été transmises à la municipalité. Puisque rien ne liait la zone de réserve, les permis ont été donnés. Or, trois (3) terrains sont en cours de construction sur les six (6) terrains disponibles sur le site, et deux (2) des trois (3) terrains résiduels ont déjà été achetés par des particuliers. De plus, la partie à l'est de la zone de réserve est composée d'un cours d'eau et d'un milieu humide, ce qui retranche près de 4,3 hectares du total de la zone. Cette zone risque d'être entièrement construite en 2019.

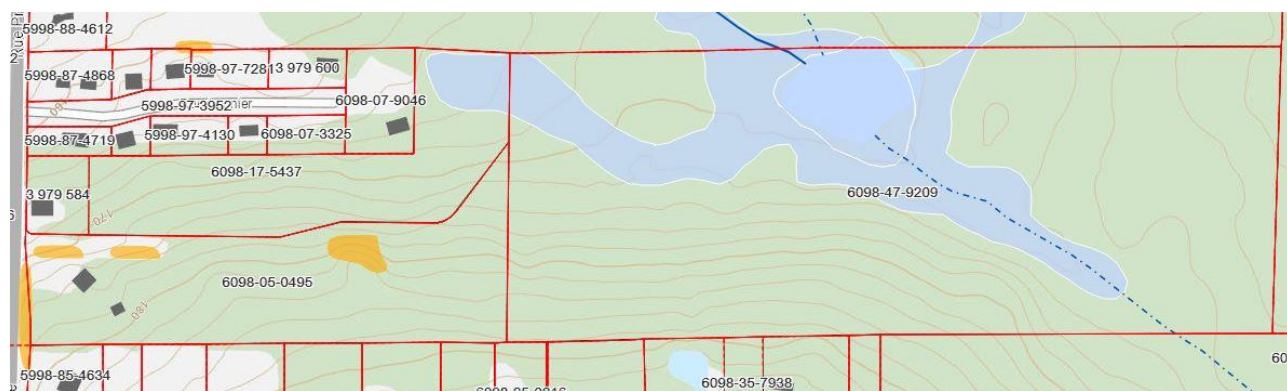


Figure 2 : Milieu humide zone 4

La cinquième zone à l'étude est la zone indiquée comme zone de réserve pour des activités commerciales, et numérotée 5 dans le plan DUN 6-02. Cette zone n'a pas de frontage sur la rue Principale et le lot sur lequel se retrouve la zone est actuellement occupé par un bâtiment résidentiel. Bien que la largeur du lot permet l'intégration d'un chemin d'accès de 15 mètres (normes minimales pour la construction d'une voie publique), nous croyons que l'homogénéité résidentielle du secteur ne favoriserait pas l'implantation d'une activité commerciale enclavée et n'ayant pas de frontage sur la rue Principale. Cela va d'ailleurs à l'encontre du plan d'urbanisme qui veut favoriser la densification des activités commerciales sur la rue Principale, entre la rue Bruce et le rang Saint-Joseph. Bien que la construction d'un éventuel bâtiment sur le lot soit souhaitable, ce bâtiment ne devrait pas être commercial, mais plutôt résidentiel. C'est pourquoi il serait préférable de rendre cette zone davantage « zone de réserve résidentielle » que « zone de réserve commerciale ».

La dernière zone à l'étude est la zone 6, identifiée comme zone de réserve résidentielle sur le plan DUN 6-02. En 2009, une maison a été bâtie au centre du lot. Cette situation ne permet donc pas l'intégration de plus d'une maison sur l'ensemble du lot. De plus, ce lot présente un frontage limité à la rue Pascal-Bernier, ce qui limite également les possibilités de construction.

Le tableau de la page suivante résume bien la situation actuelle des zones prioritaires et de réserves.

PU	Identifiant	Description	Superficie totale (ha)	Portrait de l'utilisation actuelle du sol (2018)	Vision future de développement	Superficie totale après retranchement des contraintes et terrains occupés
Fitchett	1	ZAP Commerciale	7,1	Portion de cette zone est prévue depuis plus d'une décennie pour installer le nouveau poste de police régional. Le lot est d'une superficie de 1,89 hectare.	Le lot 5 760 039 est retranché de la zone pour le poste de police. Le résiduel prévu de la ZAP devient résidentiel et commercial. Nous voulons conserver le commercial sur la rue Principale.	5,31 ha
Village	2	ZAP Commerciale	5,4	Cette zone est localisée dans un secteur fortement résidentiel. Une portion de 4 hectares doit être retranchée de la superficie indiquée en 2008 puisqu'il y a un milieu humide.	L'usage commercial n'y est pas prévu et nous désirons favoriser l'implantation d'usages commerciaux en bordure de la rue Principale. Cette section demeure prioritaire, mais seulement pour l'usage résidentiel.	1,4 ha
Village	3	ZAR Résidentielle	11,5	Présence de cours d'eau et milieux humides. La zone a été séparée en 7 lots constructibles. De ces 7 lots, 2 permis de construction ont été émis. En 2019, trois autres maisons devraient être construites.	À l'exception du lot 3 979 867, les lots seront construits en totalité en 2019. Sur les 11,5 hectares qui étaient en zone de réserve, 4,34 hectares doivent être retranchés de la superficie totale puisqu'il s'agit d'un milieu humide. La partie résiduelle du lot 3 979 867 est non accessible et située presque en totalité dans le milieu humide.	0 ha
Village	4	ZAR Résidentielle	6,9	Présence d'un milieu humide de 4,28 hectares au milieu de la zone. La zone est inaccessible par les voies de circulation.	Le secteur est vacant mais est enclavé. Une maison devrait être construite en 2019 sur le lot 3 980 306. La zone à l'extérieur d'un milieu humide représente environ 1,71 hectare. Cette zone serait dédiée à la construction de l'unique maison prévue sur le lot 3 980 306.	1,71 ha
Village	5	ZAR Commerciale	2,1	Il y a une maison sur le bord de la rue Principale qui a été construite en 2004. L'espace derrière n'est pas accessible par les voies de circulation.	L'espace résiduel et non occupé par la maison près de la rue Principale n'a pas de frontage sur rue. Nous n'envisageons pas un usage commercial pour cet espace. L'usage résidentiel serait plus pertinent par rapport aux terrains autour. L'espace disponible est de 1,14 hectare. Il serait possible d'avoir une voie de circulation pour aller rejoindre un ou des terrains derrière.	1,14 ha
Village	6	ZAR Résidentielle	2,9	Une maison a été construite. Cette maison a été construite sans subdiviser les lots. L'espace est occupé en totalité par l'usage résidentiel.	Pas d'espace disponible pour ce secteur.	0 ha

Voici les espaces disponibles des différentes zones prioritaires et de réserves indiquées dans le schéma d'aménagement de la MRC datant de 2008. Les espaces vacants ont largement diminué et ne représentent pas la situation d'aujourd'hui. Par exemple, la zone 6 est occupée par une seule maison qui est au cœur d'un très grand lot résidentiel. La possibilité de voir ce lot divisé en de plus petits lots est improbable en raison de la localisation de la maison.

ZAP/ZAR	Superficie totale (ha)
ZAR Résidentielle (section 6, 4 et 3)	0 ha (zone 6), 1,71 ha (zone 4), 0 ha (zone 3) = 1.71 ha
ZAP Commerciale (section 1 et 2)	5,31 ha (zone 1) 1,4 ha (zone 2) = 6.71 ha
ZAR Commerciale (section 5)	1,14 ha (usage commercial non souhaité dans ce secteur)

TERRAINS DISPONIBLES AU LAC SELBY			
No de lot	Zone	Superficie disponible (m ²)	Nombre de résidences possibles
3 981 407 (rue Métivier)	AR-1	2 000,0	1
3 980 518 (rue Ostiguy)	AR-1	0,0	0
3 980 519 (rue Ostiguy)	AR-1	0,0	0
3 980 534 (rue Ostiguy)	AR-1	0,0	0
3 980 565 (rue Valiquette) + 3 980 566	P-9	1 875,1	1
3 980 497 (rue Papineau)	AR-1	0,0	0
3 980 496 (rue Papineau)	AR-1	0,0	0
3 980 461 + 3 980 951 (rue André)	AR-1	2 162,2	1
3 980 471 (rue André)	AR-1	1 533,1	1
3 980 468 (rue Ouellette)	AR-1	0,0	0
3 980 467 (rue Ouellette)	AR-1	0,0	0
3 981 411 (rue André)	AR-1	0,0	0
3 980 432 (chemin Selby)	AC-7	8 823,0	3
3 980 419 (rue Wilkinson)	AR-1	0,0	0
4 510 345 (rue Wilkinson)	AR-1	0,0	0
3 981 385 (rue Wilkinson)	AR-1	2 543,4	1
3 980 667 (rue Wilkinson)	AC-5	5 722,8	1
5 509 855 (rue Wilkinson)	AR-1	0,0	0

TERRAINS DISPONIBLES AU LAC SELBY			
No de lot	Zone	Superficie disponible (m²)	Nombre de résidences possibles
3 980 039 (rue Larose)	AR-1	0,0	0
3 981 349 (rue Larose)	AR-1	0,0	0
3 981 030 (rue Larose)	AR-1	1 175,0	0
3 980 733 (rue Larose)	AR-1	748,0	0
3 981 380 (rue Larose)	AR-1	1 854,0	1
3 980 739 (rue Larose)	AR-1	2 746,5	1
3 980 740 (rue Larose)	AR-1	2 810,2	1
3 980 742 (rue Larose)	AR-1	13 808,0	2
3 980 734 (rue Larose)	AR-1	2250	1
3 980 750 (rue Larose)	AR-1	6621,3	1
3 980 756 (rue Larose)	AR-1	506,0	1
3 980 757 (rue Larose)	AR-1	3 498,1	1
3 980 631 (rue Portneuf)	AR-1	3 721,1	1
3 980 630 (rue Portneuf)	AR-1	1 987,0	1
3 980 626 (rue Portneuf)	AR-1	0,0	0
3 980 623 (rue Deux-Montagnes)	AR-1	1 923,5	1
3 980 610 (rue Deux-Montagnes)	AR-1	1 373,0	0
3 980 600 (rue Bagot)	AR-1	1830,6	1
4 238 553 (rue Bagot)	AR-1	0,0	0
4 238 552 (rue Bagot)	AR-1	0,0	0
3 981 024 (rue Bagot)	AR-1	1 749,0	1
4 238 542 (rue Deux-Montagnes)	AR-1	0,0	0
3 980 790 (rue Baillon)	AR-1	0,0	0
3 980 575 (rue Baillon)	AR-1	5334,1	1
3 980 591 (rue Baillon)	AR-1	1849,3	1
3 981 023 (rue Baillon)	AR-1	5 026,8	1
3 980 589 (rue Baillon)	AR-1	2 268,4	1
TOTAL LAC SELBY		85 910,4	27



Lorsqu'on s'attarde aux espaces disponibles situés dans les zones AR-1, AC-7 et AC-5, qui entourent le lac et lorsqu'on retire les éléments empêchant la construction d'une maison neuve, notamment les contraintes naturelles telles que la présence d'un cours d'eau, d'une étendue d'eau ou encore d'un milieu humide, mais aussi les contraintes anthropiques telles que le frontage sur rue, la superficie du terrain ou l'absence de droits acquis au niveau de la non-conformité au règlement de lotissement, la superficie disponible pour de la construction diminue énormément. En effet, sur la superficie totale de 2 077 572,93 mètres carrés, seulement 15 270,9 mètres carrés sont disponibles pour de la construction. Il est difficile de prédire le nombre de maisons qui pourront éventuellement se construire sur cet espace disponible. Une estimation de vingt-sept (27) nouvelles unités de logement a été faite. Cet espace prend en considération le lot 3 980 432 avec la réglementation actuelle, soit de l'unifamilial isolé.

TERRAINS DISPONIBLES DANS LES ÎLOTS DÉSTRUCTURÉS			
No de lot	Zone	Superficie disponible (m²)	Nombre de résidences possibles
4 076 550 (route 104)	ID-1	4 421,00	1
4 076 608 (10e rang)	ID-2-A	5 000,00	1
4 076 607 (10e rang)	ID-2-A	5 000,00	1
4 076 614 (10e rang)	ID-2-A	4 293,00	0
4 587 305 (rang Béranger)	ID-2-B	6 054,00	2
4 076 592 (10e rang)	ID-3	6 176,00	1
3 800 500 (chemin Noiseux)	ID-5	0,00	0
4 238 632 (chemin Hudon)	ID-6	8 238,00	1
3 980 359 (chemin Hudon)	ID-6	3 077,00	0
4 238 738 (rue Principale)	ID-7	2 336,20	0
4 510 349 (rue Principale)	ID-7	1 104,10	0
3 979 843 (rue Évangéline)	ID-7	5 162,00	1
6 225 476 (rue Rioux)	ID-7	3 000,00	1
3 979 861 (rue Principale)	ID-8	1 859,30	0
6 039 988 (rue Champlain)	ID-9	3 157,00	1
6 039 987 (rue Champlain)	ID-9	3 211,00	1
6 039 986 (rue Champlain)	ID-9	3 493,00	1
4 238 883 (rue Montcalm)	ID-9	1 254,00	0
4 238 672 (rue Montcalm)	ID-9	1 000,00	0
4 238 894 (rue Maskinongé)	ID-9	0,00	0
4 238 895 (rue Maskinongé)	ID-9	0,00	0
4 238 702 (rue Abitibi)	ID-9	1 983,50	0
4 238 703 (rue Abitibi)	ID-9	3 764,80	0
4 238 681 à 4 238 683 (rue Huntingdon)	ID-9	3 646,00	1
4 238 695 à 4 238 598, 4 238 700 et 4 238 701	ID-9	8 814,80	2
5 599 830 (chemin Vail)	ID-9	4 836,80	1
4 238 656 (chemin Bullard)	ID-9	3 290,00	1
4 238 666 (chemin Bullard)	ID-9	7 793,20	1
4 238 667 (chemin Bullard)	ID-9	7 871,30	1
3 797 981 (chemin Vail)	ID-10	3 621,00	1
3 797 981 (chemin Vail)	ID-10	9 373,00	3
3 797 964 (chemin Vail)	ID-10	2 100,00	0
3 797 973 (chemin Vail)	ID-10	5 681,60	1
3 797 988 (chemin Beattie)	ID-11	5 055,72	1
5 517 407 (chemin Beattie)	ID-11	3 064,00	1
5 517 409 (chemin Beattie)	ID-11	3 560,00	1
4 076 430 (chemin Scottsmore)	ID-11	5 000,00	1
3 979 685 (chemin Beattie)	ID-13	7 574,92	0
3 979 684 (chemin Beattie)	ID-13	7 170,30	0
5 114 644 (rue Chagnon)	ID-14-A	5 762,20	1
3 980 408 (rue Chagnon)	ID-14-A	2,085 ha	2
4 238 562 (rue Chagnon)	ID-14-A	18 736,00	3
3 980 418 (chemin Selby)	ID-14-B	3 453,30	1
5 383 760 (rue Principale)	ID-15	9 819,00	1
TOTAL ÎLOTS DÉSTRUCTURÉS		199 807,04	36

Lorsqu'on s'attarde aux espaces disponibles situés dans les zones ID-1 à 1D-15 sur l'ensemble du territoire de la Ville de Dunham et lorsqu'on retire les éléments empêchant la construction de nouvelles constructions résidentielles, notamment les contraintes naturelles telles que la présence d'un cours d'eau, d'une étendue d'eau ou encore d'un milieu humide, mais aussi les contraintes anthropiques telles que le frontage sur rue, la superficie du terrain ou l'absence de droits acquis au niveau de la non-conformité au règlement de lotissement, la superficie disponible pour de la construction diminue énormément. En effet, sur la superficie totale de 1 462 256,14 mètres carrés (146 hectares) seulement 199 807 mètres carrés sont disponibles pour de la construction. Une estimation de trente-six (36) nouvelles unités de logement a été faite.

TERRAINS DISPONIBLES DANS LE PÉRIMÈTRE URBAIN DU SECTEUR FITCHETT							
No de lot	Zone	Superficie réelle disponible (m²) Résidentiel	Unité de logement estimé/sup. réelle	Superficie réelle disponible (m²) Commercial	Unité com. /sup. réelle	Superficie réelle disponible (m²) Industriel	Unité ind. /sup. réelle
5 760 043 (Daigle-Aqua)	CR-6	5 898,30	1	0,00	0	0,00	0
5 760 042 (Daigle-Aqua)	CR-6	4 263,10	1	0,00	0	0,00	0
5 670 041 (Daigle-Aqua)	CR-6	3 879,10	1	0,00	0	0,00	0
5 760 040 (Daigle-Aqua)	CR-6	3 795,30	1	0,00	0	0,00	0
5 760 047 (Daigle-Aqua)	CR-6	0,00	0	13 037,70	1	0,00	0
5 760 046 (Daigle-Aqua)	CR-6	0,00	0	5 757,70	1	0,00	0
5 760 045 (Daigle-Aqua)	CR-6	0,00	0	4 635,90	1	0,00	0
5 760 044 (Daigle-Aqua)	CR-6	0,00	0	4 484,60	1	0,00	0
3 798 965 (rue Principale)	CR-6	0,00	0	5 016,90	1	0,00	0
3 798 966 (rue Principale)	CR-6	0,00	0	4 012,30	1	0,00	0
3 799 026 (rue Principale)	CR-6	0,00	0	0,00	0	0,00	0
5 457 610 (chemin Fitchett)	I—2	0,00	0	0,00	0	20 234,40	2
5 760 049 (Daigle-Aqua)	I—2	0,00	0	0,00	0	5 154,00	1
5 760 048 (Daigle-Aqua)	I—2	0,00	0	0,00	0	4 593,90	1
5 760 038 (Daigle-Aqua)	I—2	0,00	0	0,00	0	9 328,90	1
4 355 873 (Daigle-Aqua)	CR-6	0,00	0	0,00	0	0,00	0
4 355 874 (Daigle-Aqua)	CR-6	0,00	0	0,00	0	0,00	0
3 799 118 (chemin Fitchett)	R-10	0,00	0	0,00	0	0,00	0
3 798 859 (rue Liliane)	R-10	3 085,20	1	0,00	0	0,00	0
3 798 858 (rue Liliane)	R-10	3 085,20	1	0,00	0	0,00	0
3 798 867 (rue Liliane)	R-10	0,00	0	0,00	0	0,00	0
3 798 864 (rue Jules)	R-10	3 036,25	1	0,00	0	0,00	0
3 798 873 (rue Jules)	R-10	3 036,25	1	0,00	0	0,00	0
3 798 843 (rue Jules)	R-10	3 028,00	1	0,00	0	0,00	0
3 798 919 (rue Montmagny)	R-10	0,00	0	0,00	0	0,00	0
3 798 939 (rue Laprairie)	R-10	0,00	0	0,00	0	0,00	0
TOTAL SECTEUR FITCHETT		33106,70	9	36945,10	6	41 311,20	5

Lorsqu'on s'attarde aux espaces disponibles situés dans les zones CR-6, I-2 et R-10 dans le secteur Fitchett, au nord de la Ville de Dunham, et lorsqu'on retire les éléments empêchant la construction de nouvelles constructions résidentielles, notamment les contraintes naturelles telles que la présence d'un cours d'eau, d'une étendue d'eau ou encore d'un milieu humide, mais aussi les contraintes anthropiques telles que le frontage sur rue, la superficie du terrain ou l'absence de droits acquis au niveau de la non-conformité au règlement de lotissement, la superficie disponible pour de la construction diminue énormément. En effet, sur la superficie totale de 919 695,83 mètres carrés (91,97 hectares), seulement 90 285,9 mètres carrés sont disponibles pour de la construction. De ce nombre, 36 945,1 mètres carrés sont disponibles à des fins résidentielles, soit neuf (9) nouvelles résidences et 36 945,1 mètres carrés sont situés dans une zone où l'usage commercial est priorisé pour un total de douze (12) nouvelles constructions commerciales. L'espace en zone I-2 est conservé pour permettre à des nouvelles industries de venir s'installer dans la Ville de Dunham. De la superficie totale, 41 311,2 m² sont réservés à des fins industrielles, ce qui permet la construction de cinq (5) nouvelles industries.

TERRAINS DISPONIBLES DANS LE PÉRIMÈTRE URBAIN DU SECTEUR DU VILLAGE					
No de lot	Zone	Superficie disponible (m²) Résidentiel	Nombre de résidences possibles	Superficie disponible (m²) Commercial	Nombre de commerces possibles
5 748 386 (rue Bouthillier)	CR-8	22 757,0	7	6 000	2
3 979 855 (rue Bouthillier)	CR-8	16 711,0	5	0	0
4 238 611 (rue Chantal)	R-9	1 432,0	0	0	0
4 238 601 (rue Lise)	R-9	5 899,6	1	0	0
4 238 791 (rue Lise)	R-9	1 515,4	0	0	0
4 238 602 (rue Malenfant)	R-9	1 321,1	0	0	0
4 238 793 (rue Malenfant)	R-9	0,0	0	0	0
4 238 619 (rue Malenfant)	R-9	0,0	0	0	0
3 979 868 (rue Malenfant)	P-1	3 230,0	1	0	0
4 510 332 (rue Malenfant)	P-1	22 650,0	7	0	0
4 915 901 (rue Malenfant)	R-8	53 640,0	17	0	0
4 238 638 (rue de la Métairie)	R-8	3 294,9	1	0	0
4 238 642 (rue de la Métairie)	R-8	2 943,0	1	0	0
3 979 867 (rue Principale)	R-6	20 088,0	1	0	0
5 895 409 (rue des Acacias)	R-6	7 184,0	1	0	0
5 895 410 (rue des Acacias)	R-6	4 653,5	1	0	0
5 895 412 (rue des Acacias)	R-6	4 355,0	1	0	0
6 268 311 (rue des Acacias)	R-6	10 000,0	1	0	0
5 895 408 (rue des Acacias)	R-6	0,0	0	0	0
4 238 819 (rue des Acacias)	R-6	12 942,5	3	0	0
3 979 920 (rue Principale)	AC-4	0,0	0	0	0
3 979 919 (rue Principale)	AC-4	0,0	0	0	0
5 959 311 (rue Principale)	R-11	9 113,0	20	0	0
3 981 447 (rang Saint-Joseph)	CR-7	5 392,7	1	0	0
3 981 448 (rang Saint-Joseph)	CR-7	3 725,0	1	0	0
6 280 263 (rue Sharpe)	CR-7	6 479,0	1	0	0
5 490 862 (chemin Maska)	CR-3	2 293,6	1	0	0
3 980 908 (chemin Maska)	CR-2	2 293,6	2 (duplex)	0	0

TERRAINS DISPONIBLES DANS LE PÉRIMÈTRE URBAIN DU SECTEUR DU VILLAGE					
No de lot	Zone	Superficie disponible (m²) Résidentiel	Nombre de résidences possibles	Superficie disponible (m²) Commercial	Nombre de commerces possibles
4 238 533 (chemin Maska)	CR-2	2 753,9	2 (duplex)	0	0
4 238 512 (rue Piette)	R-5	1 586,0	1	0	0
4 238 513 (rue Piette)	R-5	1 578,3	1	0	0
4 365 643 (rue Piette)	R-5	2 766,0	1	0	0
4 238 912 (rue Piette)	R-5	3 222,5	1	0	0
4 365 552 (rue Chartres)	R-5	1 586,0	1	0	0
4 365 553 (rue Chartres)	R-5	1 586,0	1	0	0
4 238 918 (rue Chartres)	R-5	1 566,3	1	0	0
4 365 558 (rue Orléans)	R-5	2 839,6	1	0	0
3 979 616 (rue des Cajuns)	R-5	1 586,0	1	0	0
4 238 911 (rue Piette)	R-5	0,0	0	0	0
3 980 942 (rue Bruce)	R-3	80 680,0	50	0	0
5 461 690 (rue Pascal-Bernier)	R-3	21 750,0	7	0	0
5 461 686 (rue de l'Église)	R-3	6 523,0	1	0	0
5 461 688 (rue de l'Église)	R-3	8 154,3	1	0	0
5 461 687 (rue de l'Église)	R-3	6 123,4	1	0	0
3 981 458 (rue Belle-Montée)	R-2	3 000,0	1	0	0
5 461 691 (rue Pascal-Bernier)	R-3	22 370,0	7	0	0
3 981 459 (rue Belle-Montée)	R-2	3 000,0	0	0	0
3 981 461 (rue Belle-Montée)	R-2	3 000,0	0	0	0
3 980 892 (rue Daudelin)	R-2	0,0	0	0	0
3 980 306 (rue Principale)	R-4	30 592,0	1	0	0
3 980 825 (chemin du Collège)	R-4	32 768,0	6	0	0
3 980 303 (chemin du Collège)	R-4	21 312,0	4	0	0
3 980 303 (chemin du Collège)	R-4	6 320,7	2	0	0
3 979 546 (chemin du Collège)	R-4	2 524,4	0	0	0
3 979 473 (chemin du Collège)	R-4	2 320,0	0	0	0
TOTAL SECTEUR VILLAGE		492 008,3	163	6 000	2

Lorsqu'on s'attarde aux espaces disponibles situés dans les zones du village, au centre de la Ville de Dunham, notamment les zones CR et les zones résidentielles, et lorsqu'on retire les éléments empêchant la construction de nouvelles constructions résidentielles, notamment les contraintes naturelles telles que la présence d'un cours d'eau, d'une étendue d'eau ou encore d'un milieu humide, mais aussi les contraintes anthropiques telles que le frontage sur rue, la superficie du terrain ou l'absence de droits acquis au niveau de la non-conformité au règlement de lotissement, la superficie disponible pour de la construction diminue énormément. En effet, seulement 51 501,6 mètres carrés sont disponibles pour de la construction. De ce nombre, 9 113 mètres carrés sont réservés à des fins commerciales, pour deux (2) nouvelles constructions commerciales tandis que 492 009,3 mètres carrés sont pour l'usage résidentiel, pour environ cent soixante-trois (163) unités de logements estimés.

Historique des permis et évaluation de la demande pour des nouvelles constructions résidentielles

L'analyse des permis émis durant les dix (10) dernières années indique qu'en moyenne 13,2 permis sont émis pour des nouvelles constructions résidentielles. Aussi, nous constatons que plusieurs unités de logement se rajoutent dans la zone du périmètre urbain du village dans les dernières années. L'analyse et le résumé des informations se trouvent ci-dessous.

PERMIS ÉMIS NOUVELLE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE (en unité de logement créé)										
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Périmètre urbain	8	3	5	2	3	9	10	16	5	9
Zone blanche (hors PU)	5	4	2	0	3	1	4	1	1	6
Îlots déstructurés	0	0	0	0	1	0	3	2	1	5
Zone agricole (hors îlots)	3	7	3	5	1	0	2	1	1	0

- Moyenne annuelle de 13,2 permis résidentiels par année sur tout le territoire de Dunham ;
- Moyenne annuelle de 10,9 permis résidentiels par année pour l'implantation résidentielle hors zone agricole (PU, Lac Selby, îlots déstructurés) sur le territoire de Dunham ;
- Moyenne annuelle de 5,3 permis résidentiels par année à l'intérieur des périmètres d'urbanisation. Ce nombre augmente à 9,7 lorsqu'on inclut le Lac Selby.

Secteur	Nombre de permis résidentiel émis 2008-2018	% des permis émis par secteur
Périmètre urbain	70	53 %
Zone blanche (hors PU)	27	20 %
Îlots déstructurés	12	9 %
Zone agricole (hors îlots)	23	17 %
TOTAL	132	100 %

Projection de développement dans un horizon de quinze (15) ans

Si l'on prend en considération qu'une moyenne de 13,2 permis est émise sur l'ensemble du territoire de la Ville de Dunham, cela signifie que cent quatre-vingt-dix-huit (198) unités de logements répondent à la demande projetée pour des constructions neuves sur le territoire. Au total, le nombre estimé de propriétés, en faisant une analyse globale, est de deux cent vingt-sept (227) terrains disponibles pour des nouvelles constructions résidentielles. Globalement, cela signifie qu'il y a, *grosso modo*, suffisamment de terrains qui correspondent aux besoins futurs de la Ville de Dunham.

Pour les deux périmètres urbains, une moyenne de 5,3 permis est demandée annuellement. Cela signifie que quatre-vingts (80) espaces résidentiels sont nécessaires pour les périmètres urbains. Si nous prenons les espaces disponibles pour le secteur du village, soit cent soixante-sept (167) terrains, et qu'on additionne les neuf (9) terrains disponibles à des fins résidentielles dans le secteur Fitchett, nous obtenons cent trente-quatre (134) terrains disponibles pour des fins résidentielles. Cela signifie que nous avons suffisamment d'espace pour répondre aux besoins futurs de la Ville de Dunham.

Pour le secteur du lac Selby, 2,7 permis sont demandés annuellement. Dans ce cas-ci, une projection de quarante (40) nouvelles constructions est estimée pour ce secteur. Actuellement, seulement vingt-deux (22) terrains sont disponibles dans le secteur du lac Selby. Cela signifie que la zone sera bientôt au maximum de sa capacité.

Dans le secteur du village, en ajoutant les portions présentement utilisées à des fins d'agriculture, nous obtenons quarante-trois (43) nouveaux terrains permettant des nouveaux usages résidentiels.

Il est important de prendre en note que peu de terrains favorisent l'émergence d'un projet domiciliaire de plusieurs unités d'habitation. Il y a la zone présentement occupée par le *Vignoble Centaure* qui devrait être considérée comme une zone prioritaire de développement, car, actuellement, un projet résidentiel à proximité de l'école et au cœur du village est prioritaire pour la Ville de Dunham.

Conclusion

Puisque les superficies nécessaires et les superficies disponibles sont relativement les mêmes, nous croyons qu'il ne devrait pas y avoir de zone prioritaire d'aménagement et de réserve. En effet, puisque les terrains disponibles correspondent à cent quatre-vingt-douze (192) terrains et que les terrains nécessaires correspondent à cent-quatre-vingt-dix-huit (198) terrains, dans un avenir de quinze (15) ans, rien ne devrait être bloqué.

Après analyse de l'ensemble des lots et des espaces vacants disponibles, voici les conclusions pour les besoins futurs en matière d'espace résidentiel pour la Ville de Dunham :

- Il y a suffisamment d'espace disponible pour les quinze (15) prochaines années ;
- Dans un peu plus de sept (7) ans, le secteur du lac Selby sera rempli au maximum de sa capacité ;
- Dans cinq (5) ans, nous devons planifier des démarches auprès de la CPTAQ afin d'agrandir le périmètre urbain. Puisqu'il y a de l'espace disponible dans le périmètre urbain du secteur du village, il serait bien d'agrandir le périmètre urbain du secteur Fitchett ou encore d'agrandir la zone blanche du lac Selby.

Secteur	Superficie totale (ha)
PU Fitchett	103,00
PU Village	262,02
Lac Selby	80,64
Îlots	152,82
TOTAL	598,47