

Le phénomène de l'urbanisation péri-métropolitaine en progression au pourtour du Grand Montréal

Le navettage en provenance des pourtours de la CMM en augmentation

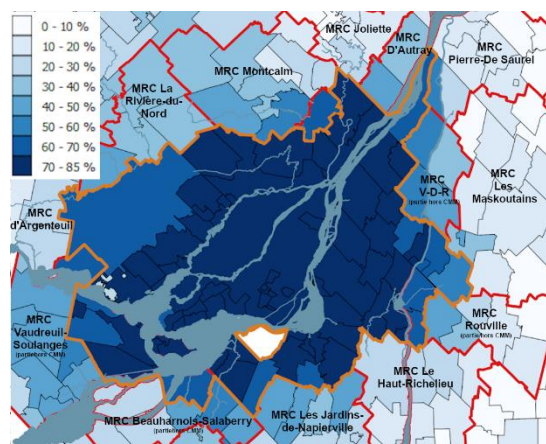
La Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) fait partie des instances de planification nord-américaine ayant compétence à l'échelle de la région métropolitaine. Ce type de région se caractérise par la présence d'une ville-centre, à forte densité de population et d'emplois, entourée d'un certain nombre de collectivités locales. Cet ensemble forme un bassin d'emploi intégré et relativement autonome.

Au cours des dernières années, plusieurs municipalités limitrophes à la CMM ont connu une croissance démographique accélérée et présentent aujourd'hui une intégration socioéconomique importante avec le territoire métropolitain. Un des

indicateurs clés de l'intégration grandissante de ces municipalités à la région métropolitaine est l'augmentation du navettage domicile-travail des travailleurs de ces municipalités vers la CMM. Ainsi, en 2016, 28 % de la population active occupée demeurant dans les municipalités régionales de comté (MRC) situées aux pourtours de la CMM¹ navettaient vers un lieu de travail dans la CMM, une augmentation de trois points de pourcentage comparativement à dix ans auparavant.

Près de 30 municipalités limitrophes à la CMM ont maintenant un taux de navettage vers la CMM de plus de 40 %, dont 10 municipalités ayant un taux de navettage vers la CMM de plus de 50 %.

Part de la population active occupée qui navette vers un lieu de travail habituel dans la CMM, 2016

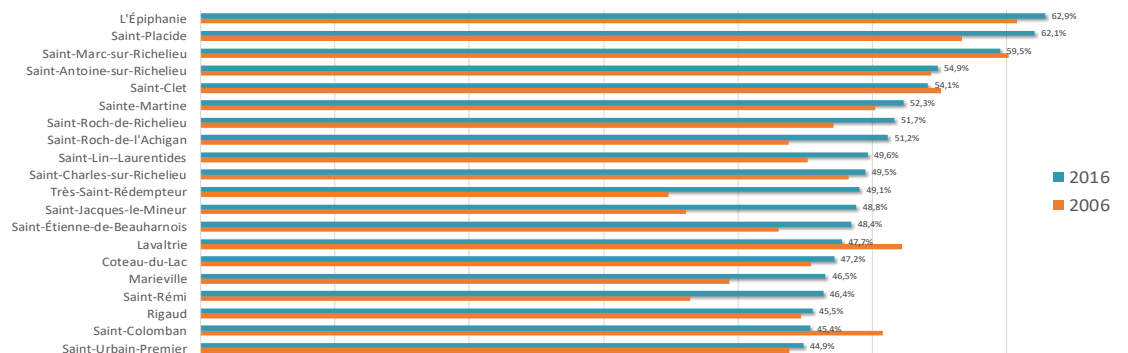


Part de la population active occupée des MRC situées aux pourtours de la CMM qui navette vers un lieu de travail dans la CMM :

en 2016 : 28 %
Pourtour Nord: 30,2 %
Pourtour Sud: 26,5 %

en 2006 : 25 %
Pourtour Nord: 27,5 %
Pourtour Sud: 23,5 %

Municipalités des pourtours de la CMM présentant les plus fortes parts de la population occupée qui navette vers un lieu de travail habituel dans la CMM, 2006 et 2016



Source : Statistique Canada, Recensements 2006 et 2016, compilation spéciale. Traitement : CMM, 2019.

¹ Les parties hors CMM des MRC partiellement comprises dans la CMM sont incluses dans le territoire couvert par les « MRC péri-métropolitaines » aussi appelé « pourtours » de la CMM.

100 000 navetteurs provenant des pourtours de la CMM se rendent travailler tous les jours sur le territoire métropolitain

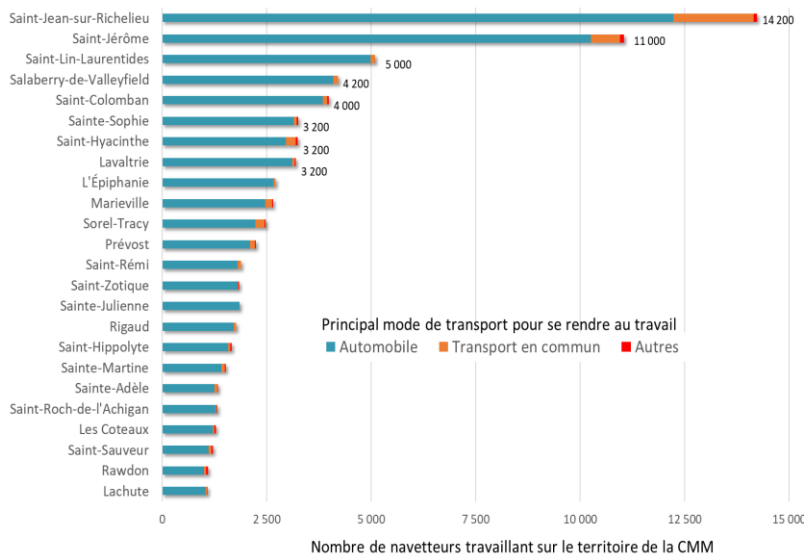
Le nombre de travailleurs demeurant dans les pourtours de la CMM et navettant de façon journalière à un lieu d'emploi habituel situé dans la CMM se chiffrait à 100 000 personnes en 2016, ce qui représentait 6 % de l'ensemble des navetteurs travaillant sur le territoire de la CMM.

En plus de ces 100 000 navetteurs ayant un lieu de travail habituel dans la CMM, plusieurs travailleurs demeurant aux pourtours de la région et n'ayant pas de lieu de travail fixe (travailleurs des industries de construction, camionneurs, représentants sur la route, etc.) sont aussi susceptibles de travailler à l'occasion sur le territoire de la CMM.

Ayant un accès limité aux infrastructures de transport en commun, dont le développement est favorisé par la présence de milieux de vie relativement denses, les navetteurs en provenance des MRC situées aux pourtours de la CMM utilisent presque exclusivement (94 %) l'automobile comme principal mode de transport afin de se rendre à leur lieu d'emploi habituel dans la CMM.

Il s'agit d'une proportion plus élevée que chez les navetteurs demeurant sur le territoire de la CMM (68 %) ou que chez les navetteurs demeurant plus spécifiquement dans les couronnes Nord (89 %) et Sud (87 %) de la CMM.

Municipalités des pourtours de la CMM présentant le plus grand nombre de navetteurs ayant un lieu de travail habituel sur le territoire de la CMM, 2016

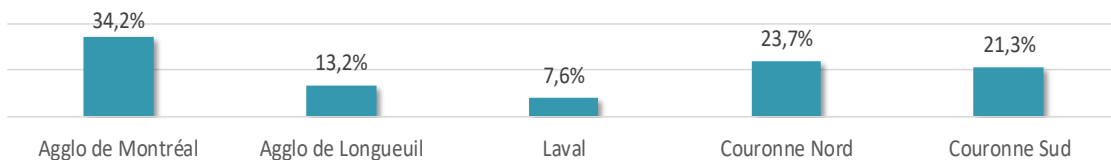


94 % des 100 000 navetteurs des pourtours qui travaillent dans la CMM utilisent principalement l'automobile pour se rendre au travail

Parmi les 100 000 navetteurs des pourtours de la CMM ayant leur lieu de travail sur le territoire de la CMM, le tiers se rend travailler sur l'île de Montréal,

un peu moins de la moitié (45 %) dans les couronnes Nord et Sud et 20 % dans l'agglomération de Longueuil ou à Laval.

Destination, dans la CMM, des navetteurs provenant des MRC situées aux pourtours de la CMM



Source : Statistique Canada, Recensement 2006 et 2016, compilation spéciale. Traitement : CMM, 2019.

Plusieurs municipalités limitrophes à la CMM présentent toujours un développement résidentiel reposant sur la construction de maisons individuelles à forte consommation d'espace

En Occident, nombreuses sont les régions métropolitaines à afficher une volonté de densifier leurs espaces voués à l'urbanisation. Un développement urbain plus dense permet un développement plus durable en favorisant notamment l'optimisation des infrastructures existantes, la mise en place de réseaux de transport collectif, la mobilité active ou la préservation des milieux naturels et agricoles.

Les exigences des villes et des autres instances de planification en matière de densification du territoire se reflètent notamment sur la typologie des nouvelles constructions.

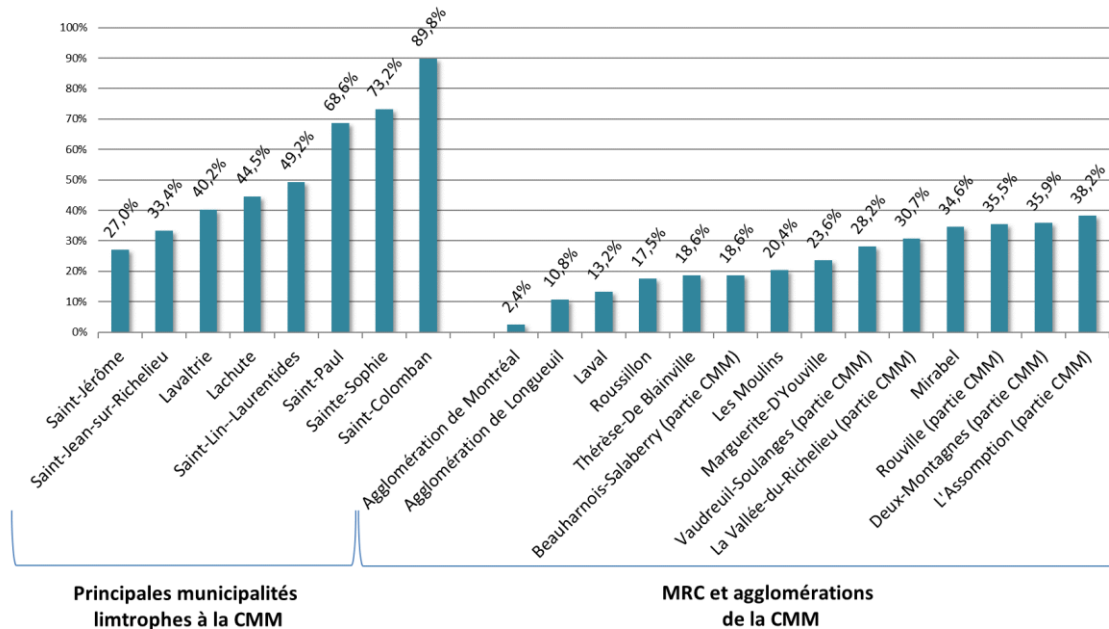
Bien qu'il ne soit pas l'unique facteur, la mise en place de seuils de densité plus contraignants vient diminuer la

part de marché des maisons individuelles au profit de produits résidentiels plus denses, tels que des maisons jumelées ou en rangée, ainsi que des immeubles à appartements destinés à la location ou à la copropriété.

Au cours de la période 2013-2018, la part des maisons individuelles dans l'ensemble des mises en chantier résidentielles s'est située sous les 40 % dans chacune des MRC et des agglomérations de la CMM.

Cependant, dans plusieurs des principales municipalités limitrophes à la CMM, le développement résidentiel repose toujours sur la maison individuelle, qui est souvent le principal produit résidentiel encore construit.

Part des maisons individuelles dans l'ensemble des mises en chantier résidentielles entre 2013 et 2018



Source : SCHL, 2013-2018. Traitement : CMM, 2019

Une forte croissance qui repose principalement sur la migration en provenance de la CMM

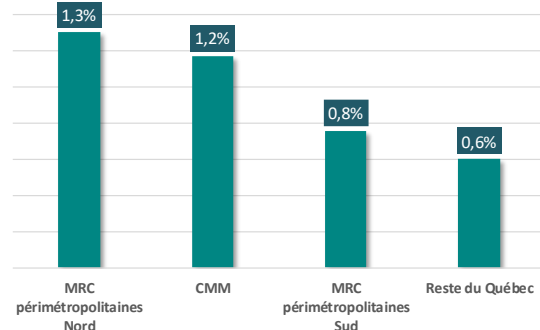
La croissance démographique dans les pourtours de la CMM est, tout comme la croissance de la CMM, supérieure à celle observée dans le reste du Québec.

La croissance dans les pourtours de la CMM, qui est particulièrement importante dans le pourtour Nord de la région, a pour particularité de reposer principalement sur la migration de population en provenance de la CMM.

La migration vers les pourtours peut notamment être favorisée par l'offre de maisons individuelles à plus faible coût. À titre d'exemple, au 2^e trimestre 2019, le prix de vente médian d'une maison individuelle se chiffrait à 285 000 \$ dans la MRC Les Moulins, située dans la couronne Nord de la CMM, contre 227 000 \$ dans la municipalité voisine de Saint-Lin Laurentides, située à l'extérieur des limites de la

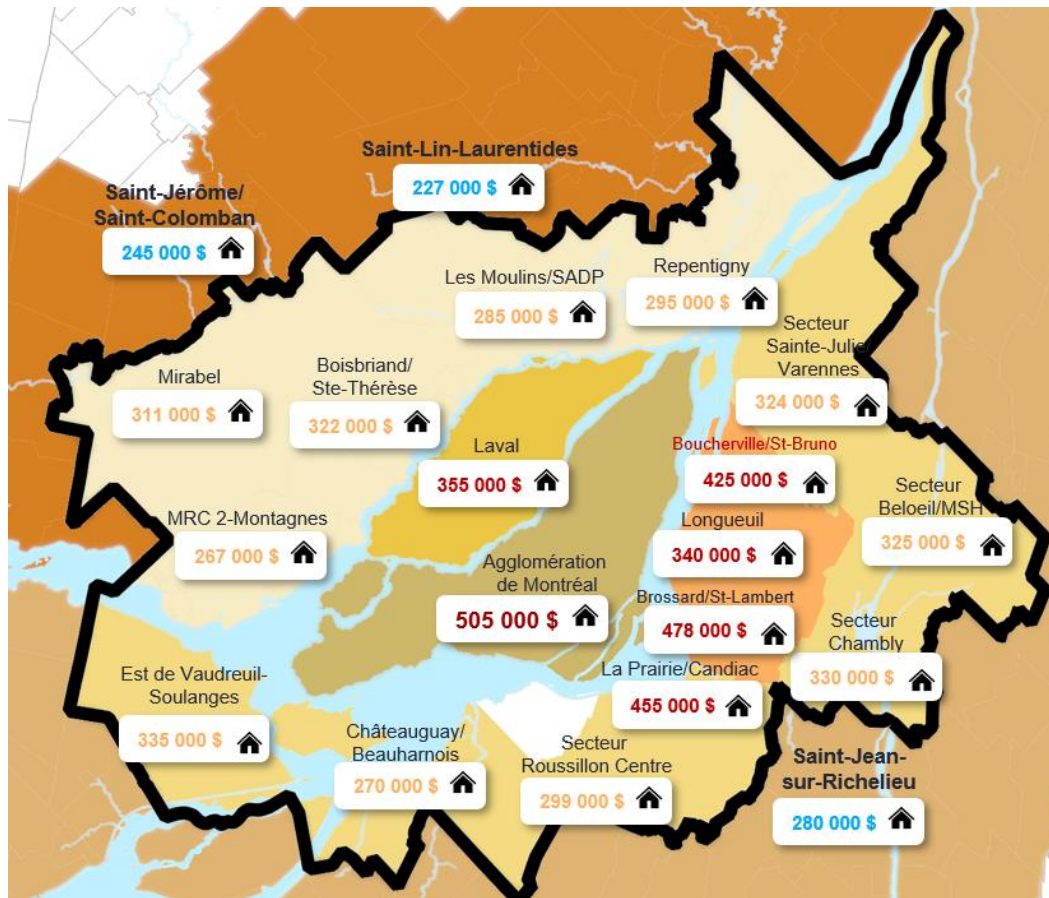
CMM. Sur la couronne Sud, dans le secteur de Chambly, le prix de vente médian se chiffrait à 330 000 \$ contre 280 000 \$ dans la municipalité voisine de Saint-Jean-sur-Richelieu.

Taux de croissance annuelle moyenne de la population, 2015-2018, CMM, ses pourtours et le reste du Québec



Source : ISQ, Estimation de la population 2015 à 2018. Traitement : CMM, 2019.

Prix médian (\$) des ventes de maisons individuelles, 2019 (2^e trimestre)



Source : APCIQ, 2019. Traitement : CMM, 2019.

En moyenne, depuis 2015, la CMM perd environ 7 000 personnes par année dans ses échanges migratoires avec ses pourtours : 4 000 avec les MRC situées au pourtour Nord et 3 000 avec celles situées au pourtour Sud.

Ce solde migratoire signifie donc qu'il y a 7 000 personnes de plus qui quittent la CMM pour s'installer

dans les pourtours de la région, que de population qui prennent le décision inverse, en migrant des pourtours vers la CMM.

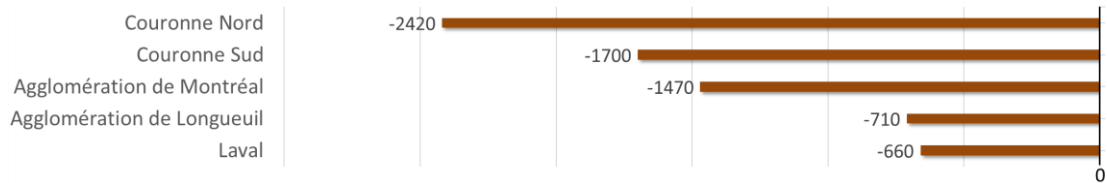
Pour la grande majorité de ces MRC, cette migration en provenance de la CMM est la principale source de croissance démographique.

Quels sont les secteurs de la CMM qui perdent le plus de population avec les pourtours de la région ?

Au sein de la CMM, chacun des cinq grands secteurs géographiques perd en population avec les pourtours de la région. Ce sont toutefois les couronnes Nord et Sud qui enregistrent les pertes les plus importantes, avec des soldes migratoires négatifs de respectivement 2 420 et 1 700 personnes par année.

L'agglomération de Montréal perd quant à elle, en moyenne, 1 470 personnes par année au profit des pourtours de la CMM, alors que l'agglomération de Longueuil et Laval perdent respectivement 710 et 660 personnes par année.

Soldes migratoires annuels moyens entre les cinq secteurs de la CMM et les MRC périmétropolitaines, 2015-2018

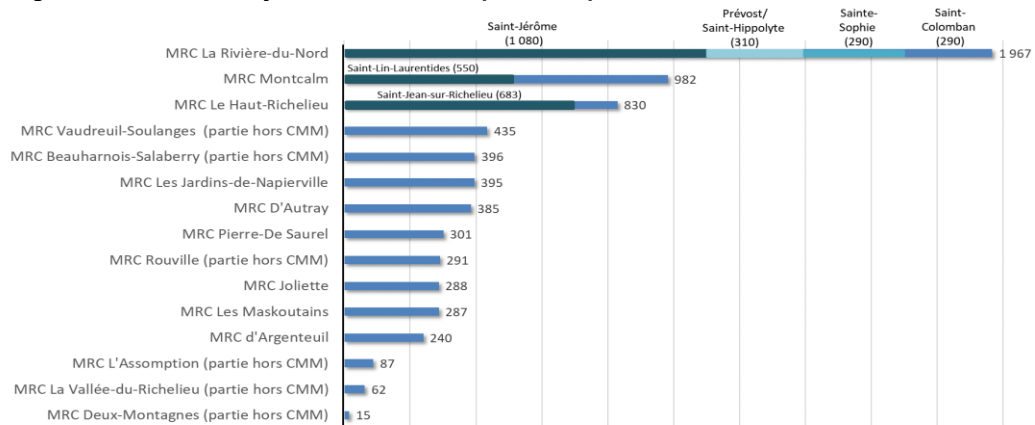


Quelles sont les MRC des pourtours qui gagnent le plus de population avec la CMM ?

Dans les pourtours de la CMM, la MRC de la Rivière-du-Nord est celle qui gagne le plus dans ses échanges migratoires avec la CMM (+ 1 967 personnes par année), suivi de la MRC voisine de Montcalm (+ 982 personnes par année), où un peu plus de la moitié des nouveaux résidents en provenance de la CMM s'installe plus spécifiquement dans la municipalité Saint-Lin-Laurentides,

limitrophe à la CMM. Au Sud de la CMM, c'est la MRC du Haut-Richelieu qui enregistre les gains migratoires les plus importants avec la CMM (+ 830 personnes par année). Dans cette MRC, la grande majorité des nouveaux résidents en provenance de la CMM s'installe plus particulièrement dans la municipalité de Saint-Jean-sur-Richelieu.

Soldes migratoires annuels moyens entre les MRC périmétropolitaines et la CMM, 2015-2018



Source : ISQ, compilation spéciale pour la CMM. Traitement : CMM, 2019

Le périmètre d'urbanisation métropolitain : un outil central pour la gestion de l'urbanisation sur le territoire de la CMM

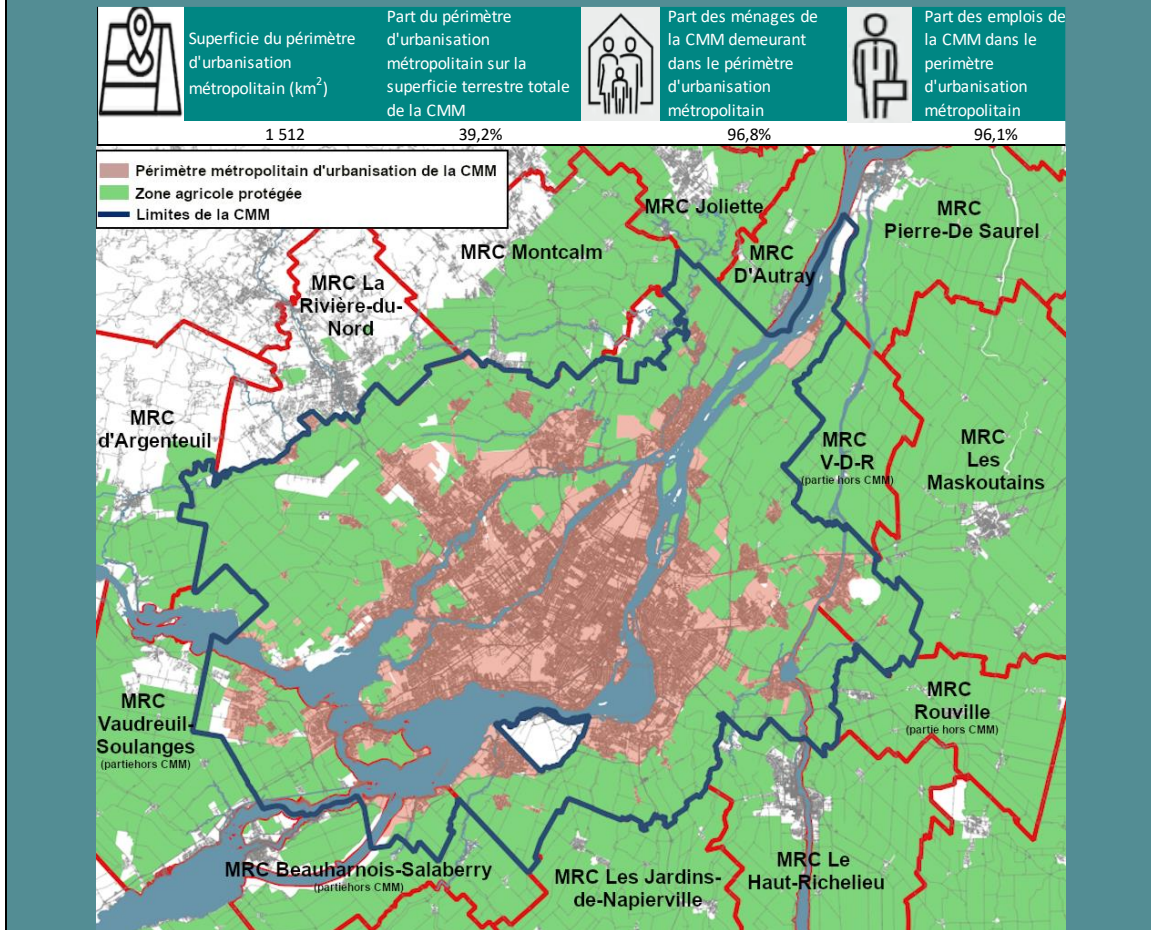
Dans les grandes régions métropolitaines canadiennes, des outils de planification ont été mis en place depuis le début des années 2000 afin de densifier et d'optimiser le développement et le redéveloppement à l'intérieur du périmètre d'urbanisation et ainsi freiner le développement en zone agricole et favoriser la conservation des milieux naturels métropolitains².

À l'échelle de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM), c'est le *périmètre métropolitain* identifié au *Plan métropolitain d'aménagement et de développement* (PMAD) entré en vigueur en 2012 qui délimite l'espace pouvant être urbanisé d'ici 2031. Ce périmètre prend notamment en compte la zone

agricole protégée délimitée par la *Commission de protection du territoire agricole du Québec* (CPTAQ) et tient compte également des prévisions de croissance démographique et économique à l'échelle de la CMM.

En vertu de la législation québécoise, ce périmètre d'urbanisation doit être repris dans les outils d'aménagement des 14 municipalités régionales de comté (MRC) et agglomérations de la CMM.

Depuis l'entrée en vigueur du PMAD, le périmètre métropolitain est demeuré stable, freinant ainsi l'étalement urbain sur les terres agricoles de la CMM.



² Metro Vancouver dispose du *Urban Containment Boundary* (UCB) inscrit au plan Metro 2040, alors que la région de Toronto bénéficie notamment de la Ceinture de verdure (Greenbelt) de l'Ontario, qui est le principal outil permettant de consolider le développement urbain hors des espaces naturels ou agricoles.

L'Orientation 10 : pour une complémentarité entre la planification métropolitaine et péri-métropolitaine

Le périmètre d'urbanisation métropolitain identifié au PMAD s'applique au territoire de la CMM, mais pas aux municipalités présentant une intégration socioéconomique importante et situées au-delà de ses limites. Actuellement, 11 municipalités font partie de la région métropolitaine de recensement (RMR) de Montréal tel que défini par Statistique Canada, sans faire partie de la CMM³. Plusieurs autres ont des liens importants avec la CMM, notamment parce qu'une forte proportion de leur population travaille sur le territoire de la CMM.

Celles-ci ont toutefois des périmètres d'urbanisation qui leur sont propres et qui sont identifiés dans le schéma d'aménagement et de développement de leur municipalité régionale de comté (MRC) respective.

Pour les MRC péri-métropolitaines, le gouvernement demande qu'en matière d'aménagement, leur

planification soit faite en complémentarité avec la planification métropolitaine de la CMM. Cette demande est précisée dans l'Orientation 10 des orientations gouvernementales en aménagement.

Cette complémentarité implique notamment d'orienter le développement urbain à l'intérieur des périmètres d'urbanisation en accordant la priorité à celui du principal pôle de services et d'équipements des MRC concernées et ainsi de consolider et de réutiliser le tissu urbain existant en favorisant l'augmentation de la densité et de l'intensité de l'occupation du sol en fonction des caractéristiques du milieu.

Jusqu'à présent, plusieurs schémas d'aménagement des MRC péri-métropolitaines situées dans l'aire d'influence de la CMM ne respectent pas, selon les avis de la CMM, les principes de l'Orientation 10.

État d'avancement de la conformité à l'Orientation 10 dans les schémas d'aménagement des MRC péri-métropolitaines situées dans l'aire d'influence de la CMM

MRC péri-métropolitaines	Schéma révisé	Avis de la CMM	Avis du MAMH	Empiètement en zone agricole prévue au schéma
<i>MRC péri-métropolitaines¹</i>				
Jardins-de-Napierville	En vigueur	N/A	Favorable	Oui
Rivière-du-Nord	En vigueur	Défavorable	Favorable	Non
Montcalm	En vigueur	Défavorable	Favorable	Oui
Maskoutains	En vigueur	Défavorable	Favorable	Oui
Argenteuil*	En vigueur	Favorable	Favorable	Non
Joliette	En cours	Défavorable	À venir	Oui
Haut-Richelieu	En cours	Défavorable	Défavorable	-
D'Autray	Non amorcé	-	-	-
Pierre-De Saurel	Non amorcé	-	-	-
<i>MRC péri-métropolitaines situées en partie sur le territoire de la CMM²</i>				
L'Assomption*	En vigueur	Favorable	Favorable	Non
Rouville*	En vigueur	Favorable	Favorable	Non
Vallée-du-Richelieu*	En cours	Favorable	Défavorable	Non
Vaudreuil-Soulanges*	En cours	Défavorable	Défavorable	Non
Deux-Montagnes*	En cours	Défavorable	Défavorable	Non
Beauharnois-Salaberry	Non amorcé	-	-	-

Mise à jour le 17 décembre 2019

¹ Entrée en vigueur des modifications des schémas des MRC péri-métropolitaines situées à l'extérieur du territoire de la CMM

Seule la conformité aux orientations gouvernementales en matière d'aménagement est exigée pour que la modification au schéma d'aménagement révisé entre en vigueur.

² Entrée en vigueur des modifications des schémas des MRC péri-métropolitaines situées en partie sur le territoire de la CMM.

La double conformité aux orientations gouvernementales en matière d'aménagement et au Plan métropolitain d'aménagement et de développement est nécessaire pour que la modification du schéma d'aménagement révisé entre en vigueur.

* La CMM échange avec ces MRC dans le cadre du processus de révision ou de modification du schéma d'aménagement.

³ Ces municipalités sont Gore, Saint-Colomban, Saint-Jérôme, Saint-Lin-Laurentides, Saint-Placide, L'Épiphanie, Lavaltrie, Saint-Zotique, Les Coteaux, Coteau-du-Lac et Saint-Jean-sur-Richelieu