

---

# **DOCUMENT DE TRAVAIL**

## **MÉTHODE PROPOSÉE D'ÉVALUATION DES BESOINS EN TERRAINS DANS LA RÉGION ÉLARGIE DU GOLDEN HORSESHOE**

**DÉCEMBRE 2017**

[ontario.ca/placealacroissance](http://ontario.ca/placealacroissance)

## Préface

Le 18 mai 2017, le gouvernement de l'Ontario présentait le Plan de croissance de la région élargie du Golden Horseshoe 2017 (le « Plan de croissance » ou le « Plan »). Le Plan de croissance stipule que le ministre établira une méthode d'évaluation des besoins en terrains visant sa mise en œuvre. Par conséquent, le ministre présente aujourd'hui une méthode proposée à des fins de consultation et sollicite vos commentaires.

Pour obtenir un aperçu de la méthode proposée d'évaluation des besoins en terrains dans la région élargie du Golden Horseshoe (la « méthode proposée » ou la « méthode » ou cette « méthode »), veuillez consulter l'adresse :

[www.placestogrow.ca/index.php?option=com\\_content&task=view&id=432&Itemid=12&lang=fr](http://www.placestogrow.ca/index.php?option=com_content&task=view&id=432&Itemid=12&lang=fr)

### **Méthode proposée d'évaluation des besoins en terrains dans la région élargie du Golden Horseshoe**

Le ministre des Affaires municipales présente la méthode proposée d'évaluation des besoins en terrains dans la région élargie du Golden Horseshoe à des fins de consultation. Après avoir examiné les observations et les commentaires reçus, le ministre peut modifier le présent document et publiera officiellement une méthode finale conformément à la politique du Plan de croissance 5.2.2.1 c). Le présent document de consultation comprend une table des matières et le texte de la méthode proposée d'évaluation des besoins en terrains dans la région élargie du Golden Horseshoe. Les commentaires et les observations seront examinés avant qu'une décision définitive soit prise à l'égard de la méthode proposée.

### **Sollicitation de commentaires**

Vos commentaires sur la méthode proposée sont grandement appréciés. La page 147 fournit les détails concernant la formulation de commentaires et d'observations à l'égard de la méthode proposée d'évaluation des besoins en terrains dans la région élargie du Golden Horseshoe.

# Table des matières

<b>1</b>	<b>Introduction</b>	<b>3</b>
	1.1 Plan de croissance de la région élargie du Golden Horseshoe et terrains disponibles	4
	1.2 Évaluation des besoins en terrains et respect du Plan de croissance	5
	1.3 Objet de la méthode	7
	1.4 Contenu du document de discussion	8
<b>2</b>	<b>Démarche à l'égard de la méthode</b>	<b>10</b>
	2.1 Principes directeurs	10
	2.2 Zones visées par des politiques et périodes de planification	11
	2.3 Aperçu de la méthode	17
	2.3.1 Évaluation des besoins en terrains dans les zones communautaires	19
	2.3.2 Évaluation de la croissance de l'emploi et des besoins en terrains dans la zone d'emploi	21
<b>3</b>	<b>Détermination des besoins en terrains dans les zones communautaires</b>	<b>25</b>
	3.1 Aperçu	25
	Étape R1 Établir la croissance de la population par période de planification.	27
	Étape R2 Déterminer le nombre total de logements requis pour absorber la croissance de la population à chacune des périodes de planification	35
	Étape R3 Déterminer l'attribution des logements par zone visée par des politiques et période de planification	48
	Étape R4 Déterminer la population des zones visées par les politiques	58
	Étape R5 Déterminer la capacité des zones communautaires à absorber la croissance prévue selon les politiques	70
	Étape R6 Déterminer les besoins en terrains de la zone communautaire dans la zone inculte désignée	72
<b>4</b>	<b>Détermination des besoins en terrains des zones d'emploi</b>	<b>80</b>
	4.1 Aperçu	81
	Étape E1 Déterminer le nombre total d'emplois pendant l'horizon du Plan de croissance	83
	Étape E2 Déterminer la répartition de la croissance de l'emploi par type d'emploi	88

Étape E3	Déterminer la croissance de l'emploi par type dans les zones communautaires et les zones d'emploi	99
Étape E4	Déterminer la croissance de l'emploi dans les zones communautaires dans la zone bâtie délimitée et la zone inculte désignée	107
Étape E5	Intégration de l'objectif de densité pour la zone d'emploi et capacité des zones d'emploi existantes	112
Étape E6	Déterminer les besoins en nouveaux terrains des zones d'emploi	114
<b>5</b>	<b>Documentation des résultats de l'évaluation des besoins en terrains</b>	<b>122</b>
5.1	Documentation des résultats	122
5.2	Examen par le personnel provincial	123
5.3	Finalisation des résultats	123
5.4	Mise en œuvre des résultats	124
<b>6</b>	<b>Annexes</b>	<b>126</b>
Appendice 1.	Analyse technique à l'appui de l'évaluation des besoins en terrains dans le cadre de l' <i>examen municipal complet</i>	126
Appendice 2.	Prévisions des facteurs du nombre de personnes par logement d'après les données sur les périodes de construction	130
Appendice 3.	Répartition des emplois sans lieu habituel de travail	132
Appendice 4.	Répartition des emplois dans les catégories fondées sur l'utilisation des terres	137
Appendice 5.	Compréhension de l'emploi lié à la population	140
Appendice 6.	Modèles de tableaux proposés pour la production de rapports	143
	<b>Sollicitation de commentaires</b>	<b>147</b>

## Liste des figures

Figure 1: Analyses connexes	7
Figure 2 : Méthode proposée – Démarche générale	18
Figure 3 : Croissance résidentielle par zone visée par des politiques et période de planification	28
Figure 4 : Étape R3	49
Figure 5 : Étape R6	73
Figure 6 : Évaluation de la croissance de l'emploi par type et emplacement	81
Figure 7 : Emploi par catégories fondées sur l'utilisation des terres	89
Figure 8 : Nombre total d'emplois dans la municipalité selon l'horizon du Plan de croissance	100
Figure 9 : Déterminer la croissance de l'emploi	107
Figure 10: Nouveaux besoins en terrains de la zone d'emploi	115

## Encadrés explicatifs

Encadré explicatif 1 : Comment les communautés autochtones sont-elles traitées dans les prévisions de l'annexe 3 et la méthode proposée?	30
Encadré explicatif 2 : Qui sont les personnes faisant l'objet du sous-dénombrement net et pourquoi une partie de l'analyse utiliserait-elle la population recensée plutôt que la population totale?	31
Encadré explicatif 3 : Qu'en est-il des logements qui ne sont pas occupés par des résidents permanents?	39
Encadré explicatif 4 : Les taux de formation des ménages selon l'âge sont en baisse depuis 25 ans	41
Encadré explicatif 5 : Quel serait le lien entre les possibilités de densification cernées et la présumée part des nouveaux ménages dans les zones bâties délimitées?	53
Encadré explicatif 6 : Comment les changements démographiques et le roulement dans le parc résidentiel agissent-ils sur les relations entre les nombres de personnes par logement au sein des collectivités?	61
Encadré explicatif 7 : Comment est-il possible de prévoir le nombre de personnes par logement sans connaître les différentes options de logement?	63
Encadré explicatif 8 : Qui est inclus dans les prévisions d'emploi?	84
Encadré explicatif 9 : Virages antérieurs dans la croissance de l'emploi et changements économiques	92
Encadré explicatif 10 : Prévisions de la croissance de l'emploi et des changements économiques dans le cadre d'un examen municipal complet	95
Encadré explicatif 11: Rapprochement de la zone d'emploi et des besoins en terrains de la zone communautaire	120

## Encadrés exemples

Encadré exemple 1 : Étape R1 - Établir la croissance de la population	33
Encadré exemple 2 : Étape R2a – Convertir la population en logements	43
Encadré exemple 3 : Étape R2b – Convertir la population en logements	45
Encadré exemple 4 : Étape R2c – Convertir la population en logements	46
Encadré exemple 5 : Étape R3a – Déterminer l'attribution des logements et des ménages par période de planification et zone visée par des politiques	54
Encadré exemple 6 : Étape R3b – Déterminer l'attribution des logements par période de planification et zone visée par des politiques	56
Encadré exemple 7 : Étape R4a – Détermination du nombre de personnes par logement dans l'ensemble de la municipalité	64
Encadré exemple 8 : Étape R4b – Détermination de la population à domicile par zone bâtie délimitée, zone rurale et zone inculte désignée en 2016 et en 2041	65
Encadré exemple 9 : Étape R4c – Détermination de la population totale par zone bâtie délimitée, zone rurale et zone inculte désignée en 2016 et en 2041	68
Encadré exemple 10 : Étape R6 – Besoins en terrains des zones communautaires (anneau intérieur)	75
Encadré exemple 11 : Étape R6 – Besoins en terrains des zones communautaires (anneau extérieur)	77
Encadré exemple 12 : Étape E1 – Détermination du nombre total d'emplois en 2016 et en 2041	87
Encadré exemple 13 : Étape E2 – Détermination de la croissance de l'emploi de 2016 à 2041 selon les quatre catégories fondées sur l'utilisation des terres	97
Encadré exemple 14 : Étape E3 – Répartition de l'emploi et croissance de l'emploi par type dans les zones communautaires et les zones d'emploi	102
Encadré exemple 15: Emplois étapes E2 et E3 de rechange combinées : Détermination de la croissance de l'emploi de 2016 à 2041 selon les catégories simplifiées pour les plus petites municipalités de l'anneau extérieur	105
Encadré exemple 16 : Étape E4 – Détermination des emplois existants et de la croissance de l'emploi dans la zone communautaire par la zone bâtie délimitée et la zone inculte désignée	110
Encadré exemple 17 : Étape E6 – Besoins en terrains de la zone d'emploi dans l'anneau intérieur	116
Encadré exemple 18 : Étape E6 – Besoins en terrains de la zone d'emploi dans l'anneau extérieur	118

# 1 Introduction

Le 18 mai 2017, le gouvernement de l'Ontario présentait le Plan de croissance de la région élargie du Golden Horseshoe 2017 (le « Plan de croissance » ou le « Plan »). Le Plan de croissance 2017 a été préparé en vertu de la *Loi de 2005 sur les zones de croissance* qui exige que les plans soient examinés au moins tous les dix ans. Il remplace la version précédente du Plan de croissance que la province a présenté la première fois en juin 2006 (le « Plan de croissance 2006 ») dans le cadre de l'initiative Place à la croissance. Place à la croissance est l'initiative du gouvernement de l'Ontario visant à planifier la croissance et l'aménagement de manière à soutenir la prospérité économique, à protéger l'environnement et à aider les collectivités à atteindre une qualité de vie élevée.

Les politiques du Plan de croissance 2017 créent un cadre de gestion de la croissance prévue de la population et de l'emploi dans la *région élargie du Golden Horseshoe* (la « REGH »). Le Plan vise à :

- soutenir l'édification de collectivités complètes qui offrent davantage d'options de vie, de travail, de magasinage et de jeux;
- promouvoir un réseau de transport intégré qui offrira à la population divers moyens de se déplacer facilement tant à l'intérieur des centres urbains de la région qu'entre ceux-ci;
- alléger la saturation du réseau routier en améliorant l'accès à un plus grand éventail de modes de transport;
- offrir des options de logement pour répondre aux besoins des gens de tous âges;
- promouvoir les centres-villes qui sont vivants et qui permettent d'accéder facilement à un éventail convenable d'emplois et de services locaux, d'installations des services publics et à une gamme complète de types d'habitations.;
- limiter l'étalement et protéger les terres agricoles ainsi que les éléments et les espaces du patrimoine naturel;
- promouvoir une croissance économique à long terme.

Dans le cadre de leurs travaux de mise en œuvre du Plan de croissance 2006, de nombreuses municipalités ont préparé des évaluations des besoins en terrains. Ces évaluations étaient habituellement élaborées pour démontrer de la façon dont un plan officiel permettrait d'atteindre les objectifs de densité et de

densification du Plan de croissance 2006 et pour étayer le besoin d'expansion des limites de la *zone de peuplement* proposée. Les démarches adoptées pour effectuer ces évaluations et la production de rapports sur les résultats étaient variées.

La version mise à jour du Plan de croissance 2017 stipule que le ministre des Affaires municipales établira une méthode normalisée d'évaluation des besoins en terrains pour mettre le Plan en œuvre. De plus, la méthode sera utilisée par les municipalités de palier supérieur et à palier unique pour évaluer le nombre de terrains nécessaires pour soutenir la croissance prévue pendant l'horizon dans le Plan (actuellement 2041). Le présent document de travail présente la méthode proposée.

## 1.1 Plan de croissance de la région élargie du Golden Horseshoe et terrains disponibles

Le Plan de croissance expose la vision de la province à propos de comment et où l'aménagement urbain se produira dans la *REGH*. Le Plan fournit les prévisions que doivent utiliser les municipalités comme cadre de planification ainsi que des politiques pour gérer la croissance de la population et de l'emploi dans la région, y compris l'orientation quant à l'endroit où se concentrera la croissance (p. ex., les *zones de croissance stratégiques*, les lieux offrant des services de *transport en commun d'un niveau supérieur* existant ou planifié) et où cette croissance sera limitée (p. ex., les *zones de peuplement* qui ne sont pas desservies par des *réseaux municipaux d'approvisionnement en eau et de traitement des eaux usées*).

Le Plan de croissance reconnaît qu'un grand nombre de terres ont déjà été désignées pour soutenir le futur aménagement urbain dans la *REGH* et qu'il se peut que certaines collectivités aient réservé plus de terrains qu'il n'en sera nécessaire pour absorber la croissance prévue pendant l'horizon du Plan.

Il est important d'exploiter au mieux les terres urbaines, les bâtiments et les parcs de logements déjà disponibles avant d'en désigner de nouveaux aux fins d'un futur aménagement urbain. Le Plan de croissance reconnaît l'importance de la *densification* et de l'utilisation optimale des terres urbaines qui sont déjà disponibles comme une première démarche de développement et d'aménagement des villes. Cette démarche exige que les municipalités

démontrent d'abord qu'elles exploitent au mieux les terres urbaines déjà disponibles, l'*infrastructure* et les *installations de services publics*, avant de repousser les limites urbaines pour répondre à la croissance de la population et des emplois.

Voici quelques éléments clés de la première démarche de *densification* du Plan de croissance :

- des objectifs de densification minimums qui établissent le pourcentage de projets d'aménagement résidentiel qui doivent être réalisés chaque année dans la *zone bâtie délimitée* des municipalités;
- des objectifs de densité minimums pour le nombre de personnes et d'emplois combinés par hectare dans la *zone inculte désignée*;
- des objectifs de densité supplémentaires pour les *zones de croissance stratégiques*, notamment des *centres de croissance urbaine* et des *zones de grande station de transport en commun*.

Afin de soutenir ces objectifs minimums, le Plan de croissance exige de respecter certains critères pour justifier le besoin d'expansion des limites de toute *zone de peuplement*. Les municipalités doivent démontrer, entre autres choses, que les possibilités d'absorber la croissance prévue sont insuffisantes pendant l'horizon du Plan de croissance au moyen de la *densification* dans les *zones bâties délimitées* et les *zones incultes désignées* en fonction des objectifs de densification et de densité minimums respectifs de chacune de ces zones visées par des politiques.

## 1.2 Évaluation des besoins en terrains et respect du Plan de croissance

Les municipalités de palier supérieur ou à palier unique mettent en œuvre le Plan de croissance par l'entremise d'un *examen municipal complet*. Un *examen municipal complet* est le processus d'application de la totalité des politiques du Plan de croissance 2017 à l'échelon municipal de palier supérieur ou à palier unique. Il comprend une analyse technique intégrée du contexte portant sur diverses questions, parmi lesquelles l'évaluation des besoins en terrains n'est qu'un élément, comme l'illustre la Figure 1.

La mise en œuvre des résultats d'une évaluation des besoins en terrains (soit l'expansion des limites d'une *zone de peuplement* ou la détermination de *biens-fonds excédentaires*) ne peut se faire que par l'adoption d'un nouveau plan

officiel ou de la modification d'un plan officiel, qu'entreprend une municipalité de palier supérieur ou à palier unique en vertu de l'article 26 de la *Loi sur l'aménagement du territoire* qui applique toutes les politiques et les annexes du Plan de croissance.

Les municipalités de palier inférieur sont ensuite responsables de poursuivre la mise en œuvre des résultats du processus de palier supérieur en mettant à jour leurs plans officiels afin qu'ils soient conformes au plan officiel de palier supérieur applicable et au Plan de croissance.

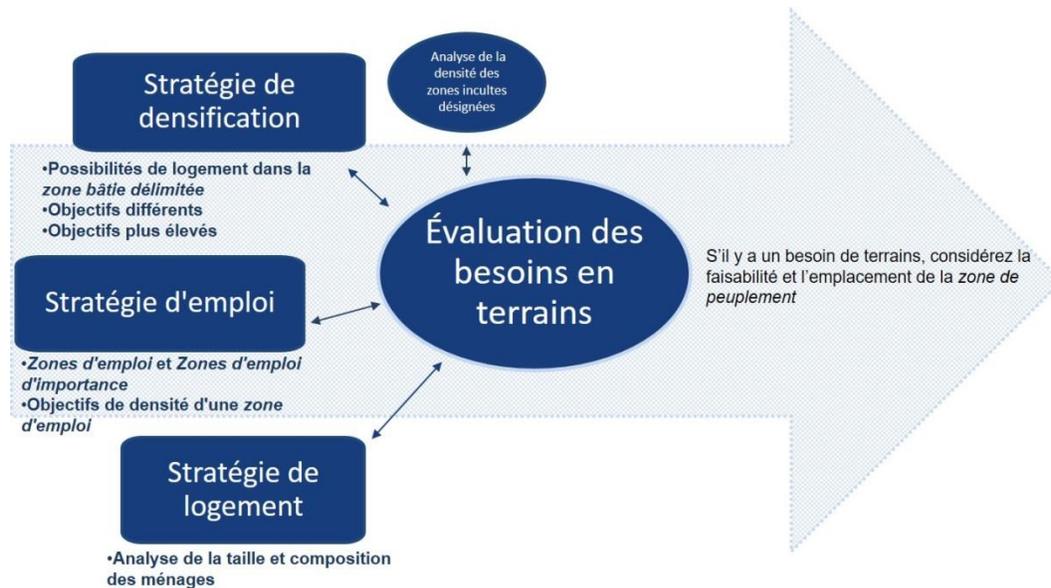
Les politiques procurent une certaine souplesse quant à la manière de procéder et l'étape à laquelle une municipalité peut choisir de prendre en charge un aspect quelconque de cette analyse du contexte pendant l'*examen municipal complet*. Il existe toutefois des analyses du contexte que l'on doit effectuer avant d'entreprendre une évaluation des besoins en terrains aux fins de cueillette de commentaires. Cette analyse comprend :

- la détermination de la hiérarchie des *zones de peuplement* et des zones situées à l'intérieur des *zones de peuplements* où se concentrera la croissance, comme les *secteurs bâtis délimités*, les *centres de croissance urbaine* et d'autres *zones de croissance stratégiques*.
- la détermination d'un objectif de *densification* approprié au moyen d'une analyse de la *densification*.
- la détermination d'un objectif de densité approprié pour une *zone inculte désignée* au moyen d'une analyse de l'aménagement existant et du potentiel pour accroître la densité à l'intérieur de la *zone inculte désignée*.
- la détermination d'un objectif de densité approprié pour les *zones d'emploi* au moyen d'une stratégie d'emploi.
- une évaluation de la structure et de la composition anticipées de l'emploi pendant la période du Plan de croissance.

une évaluation Des renseignements supplémentaires sur ces analyses et les stratégies sont fournis à l'Appendice 1.

Les municipalités devraient consulter le personnel de la province avant d'intégrer les résultats de ces travaux à leur évaluation des besoins en terrains et à d'autres points essentiels du processus d'*examen municipal complet*. Une telle consultation permettra de simplifier le processus décisionnel pour apporter des modifications aux plans officiels municipaux et aux plans officiels afin de mettre en œuvre les résultats.

Figure 1: Analyses connexes



### 1.3 Objet de la méthode

La province a élaboré la méthode dans le but de fournir une orientation sur la façon d'évaluer la superficie de terres nécessaire pour absorber la croissance prévue de la population et de l'emploi d'une manière qui soutient les objectifs des politiques du Plan de croissance. Les municipalités de palier supérieur ou à palier unique l'utiliseront pour déterminer la quantité globale de terres dont elles auront besoin jusqu'à l'horizon du Plan de croissance. Si la quantité globale de terres nécessaire a été établie, l'emplacement de toute expansion des limites d'une *zone de peuplement* serait déterminé par la suite dans le cadre du processus d'*examen municipal complet* par l'application de l'orientation politique du Plan de croissance concernant la faisabilité de l'expansion des limites d'une *zone de peuplement* proposée et de l'emplacement convenant le mieux à cette expansion.

Il arrive parfois que dans l'*anneau extérieur*, l'évaluation des besoins en terrains puisse déterminer qu'une municipalité de palier supérieur ou à palier unique possède des *biens-fonds excédentaires*.

L'évaluation des besoins en terrains éclairera également la partie de l'analyse visant à déterminer si l'une ou l'autre des terres situées à l'intérieur des *zones d'emploi* peut être convertie à des utilisations non destinées à l'emploi, notamment la confirmation que les terres sont nécessaires à l'emploi dans l'horizon du Plan de croissance.

Dans les deux cas, tout comme pour l'expansion des limites d'une *zone de peuplement*, d'autres politiques énoncées dans le Plan de croissance fournissent de l'orientation à l'égard des terres qui devraient être désignées comme étant des *biens-fonds excédentaires* et des types de *zones d'emploi* pouvant convenir à la conversion.

La disposition du ministre qui prévoit une méthode normalisée pour l'évaluation des besoins en terrains vise à fournir des précisions sur ce qui est exigé pour respecter les politiques du Plan de croissance ainsi qu'une démarche normalisée à l'égard de l'analyse, des commentaires et de la production de rapports sur les résultats.

## 1.4 Contenu du document de discussion

Après cette section d'introduction, le reste du document de discussion est structuré de la façon suivante :

- La section 2 expose les principes directeurs clés, présente un aperçu des zones visées par les politiques du Plan de croissance et des périodes de planification qui constituent le fondement de la méthode, et donne une vue d'ensemble de la démarche à l'égard de la méthode.
- La section 3 porte sur les étapes suivies pour déterminer l'attribution de la croissance résidentielle prévue par périodes de planification et zones visées par des politiques, et l'évaluation des besoins en terrains de la zone communautaire.
- La section 4 présente les étapes pour déterminer le type et l'emplacement de la croissance prévue de l'emploi ainsi que l'évaluation des besoins en terrains de la *zone d'emploi*.
- La section 5 donne des indications sur la façon de consigner les résultats de l'évaluation des besoins en terrains, de l'examen provincial et des commentaires recueillis au cours du processus d'évaluation et de la mise en œuvre municipale.

Lorsqu'un mot est mis en italique, la définition du mot ou de la phrase correspond à la définition correspondante dans le Plan de croissance 2017. Dans le cas des termes qui ne sont pas mis en italique, le sens habituel des mots s'applique. Lorsqu'un mot ou une phrase est habituellement utilisé dans un contexte de planification, le sens associé à l'utilisation de ce mot ou de cette phrase dans le contexte de planification s'applique.

Toute mention de politiques précises et de numéros de politique connexe dans le présent document renvoie aux politiques correspondantes du Plan de croissance 2017.

## 2 Démarche à l'égard de la méthode

Cette section décrit les principes directeurs clés sur lesquels repose la méthode, présente un aperçu des zones visées par les politiques et des périodes de planification du Plan de croissance qui constituent le fondement de la méthode et résume la démarche.

### 2.1 Principes directeurs

La méthode a été conçue selon un certain nombre de principes directeurs qui tiennent compte de l'expérience sur le plan municipal et des commentaires des intervenants recueillis tout au long de la mise en œuvre du Plan de croissance jusqu'à ce jour.

#### 1. Conformité

La méthode doit être conforme au Plan de croissance 2017.

#### 2. Fonction et utilisation

Les municipalités de palier supérieur ou à palier unique doivent utiliser la méthode pour déterminer la quantité totale de terres nécessaire pour absorber la croissance prévue, y compris le besoin d'une expansion des limites d'une *zone de peuplement* et la quantité des *biens-fonds excédentaires*. Elle n'établit pas l'emplacement d'une expansion des limites d'une *zone de peuplement* ou d'un *bien-fonds excédentaire*.

#### 3. Transparence et cohérence

La méthode doit fournir une démarche normalisée pour évaluer les besoins en terrains qui permet de comparer et de faire ressortir les différences entre les éléments clés des diverses municipalités.

#### 4. Clarté et facilité de mise en œuvre

La méthode doit fournir un ensemble d'exigences claires que peuvent facilement respecter les municipalités de palier supérieur ou à palier unique de diverses tailles et dans différents contextes.

## 2.2 Zones visées par des politiques et périodes de planification

La méthode comportera des étapes qui établissent clairement la façon dont les principales exigences des politiques du Plan de croissance ont été satisfaites en absorbant la croissance dans les diverses régions géographiques ou les « **zones visées par des politiques** » du Plan de croissance et au cours de différentes « **périodes de planification** ». Voici un aperçu de ces politiques.

### Prévisions de croissance

Le Plan de croissance exige que les municipalités de palier supérieur ou à palier unique utilisent les prévisions concernant la population et l'emploi qui figurent à l'annexe 3 pour planifier et gérer la croissance dans la *REGH*. Ce sont les seules prévisions qui peuvent être utilisées pour évaluer les besoins en terrains.

### Zones visées par les politiques du Plan de croissance

Le Plan de croissance désigne les principales **zones visées par des politiques** qui doivent servir à l'attribution et à la planification de la croissance.

#### Zones de peuplement

Les *zones de peuplement* sont déterminées dans les plans officiels selon la définition qui figure dans le Plan de croissance.

Les résultats d'une évaluation des besoins en terrains permettront de conclure si la quantité des terres est suffisante pour absorber la croissance prévue dans les *zones de peuplement*, notamment s'il est nécessaire de repousser les limites des *zones de peuplement* ou s'il y a des *biens-fonds excédentaires*, et à quelles fins (à des fins résidentielles ou d'emploi), ainsi que la quantité de ces biens. Une évaluation des besoins en terrains effectuée conformément à la méthode n'établira pas l'emplacement d'une expansion des limites d'une *zone de peuplement* proposée. Cet emplacement serait déterminé par la suite dans le processus d'*examen municipal complet*, une fois l'évaluation des besoins en terrains et d'autres analyses du contexte terminées.

#### Zones bâties délimitées et non délimitées

La *zone bâtie délimitée* de certaines *zones de peuplement* correspond à la zone qui était déjà bâtie lorsque le Plan de croissance est entré en vigueur en 2006. Pour d'autres *zones de peuplement* qui étaient de petites tailles, sans service et où aucune croissance n'était prévue, aucune zone bâtie n'a été définie. Les *zones*

*de peuplement* qui n'ont pas de *zones bâties délimitées* sont appelées *zones bâties non délimitées*.

L'un des principaux changements que prévoit le Plan de croissance 2017 est d'indiquer clairement qu'il faut cibler les *zones bâties non délimitées* pour absorber la croissance, et que la croissance doit être restreinte aux *zones bâties non délimitées*. Seul l'aménagement dans les *zones bâties délimitées* peut être pris en compte aux fins de la réalisation de l'objectif de densification (voir ci-dessous).

### **Zone inculte désignée**

La *zone inculte désignée* correspond à l'ensemble des terres situées à l'intérieur des *zones de peuplement*, mais à l'extérieur des *zones bâties délimitées*, y compris toutes les terres qui sont à l'intérieur des *zones bâties non délimitées*, bien que les politiques exigent que la croissance soit limitée dans ces *zones de peuplement*.

La croissance prévue sera attribuée à la *zone inculte désignée*, et cette étape sera suivie d'une évaluation qui permettra de déterminer si une nouvelle *zone inculte désignée* est nécessaire selon l'objectif de densité qui s'applique. L'emplacement de toute nouvelle *zone inculte désignée* serait déterminé par la suite dans le processus d'*examen municipal complet* une fois l'évaluation des besoins en terrains terminée.

### **Zones rurales**

Le Plan de croissance dirige la majeure partie de la croissance vers les *zones de peuplement* et interdit l'aménagement à l'extérieur des *zones de peuplement* dans les zones rurales (c.-à-d. les *terres rurales* et les *zones agricoles à fort rendement*). Reconnaisant qu'une très petite proportion de la croissance prévue puisse se produire dans ces zones rurales, il faut le prendre en considération dans l'évaluation des besoins en terrains.

Bien que les politiques du Plan de croissance exigent de restreindre la croissance aux *zones bâties non délimitées*, ce sont quand même des *zones de peuplement*, celles-ci ne sont donc pas considérées comme étant des zones rurales sauf si elles ne sont plus désignées comme étant des *zones de peuplement* dans le plan officiel applicable.

### **Zones d'emploi**

Les *zones d'emploi* sont des zones désignées dans un plan officiel pour des grappes d'entreprises et des activités économiques à l'intérieur desquelles

l'aménagement résidentiel est interdit. Le Plan de croissance exige que les *zones d'emploi*, y compris les *zones d'emploi d'importance*, soient désignées dans les plans officiels d'une municipalité de palier supérieur ou à palier unique. Bien que de nombreux emplois soient également répartis partout dans les zones communautaires, les *zones d'emploi* sont protégées spécifiquement pour certains types d'utilisations liées à l'emploi.

Une certaine proportion d'emplois est attribuée aux *zones d'emploi*, ensuite il sera déterminé si la quantité de terres qui sera protégée dans les *zones d'emploi* est suffisante pour des utilisations liées à l'emploi pendant l'horizon du Plan de croissance.

### Objectifs du Plan de croissance et périodes de planification

#### Objectif de densification

L'objectif de densification correspond au pourcentage minimal du nouvel aménagement résidentiel total (logements) prévu annuellement qui est exigé dans la *zone bâtie délimitée*. Toute croissance limitée qui se produit dans les *zones bâties non délimitées* n'est pas prise en compte aux fins de la réalisation de l'objectif de densification.

Le Plan de croissance établit trois **périodes de planification** pour évaluer l'objectif de densification :

- du 1<sup>er</sup> juillet 2017 jusqu'à l'approbation et l'entrée en vigueur du prochain *examen municipal complet*;
- de l'approbation et de l'entrée en vigueur du prochain *examen municipal complet* jusqu'en 2031;
- de 2031 jusqu'à l'horizon du Plan de croissance.

L'objectif de densification en vigueur dans le plan officiel d'une municipalité de palier supérieur ou à palier unique applicable continue de s'appliquer pendant la première période de planification (entre le 1<sup>er</sup> juillet 2017 et le prochain *examen municipal complet*).

Les politiques du Plan de croissance exigent l'application d'un certain nombre d'objectifs minimums pour les périodes de planification ultérieures. Toutefois, pour qu'une municipalité puisse déterminer ce que sera l'objectif de densification approprié pour chacune de ces périodes de planification, elle effectuera une évaluation de la capacité de la population et de l'emploi ainsi que de la croissance prévue des *centres de croissance urbaine*, des *zones de grande*

*station de transport en commun* et d'autres *zones de croissance stratégiques* au cours de l'horizon du Plan de croissance, en fonction des objectifs de densité et d'autres politiques du Plan de croissance applicables. Lorsque cette évaluation conclut qu'une augmentation importante de la croissance est prévue dans ces zones au cours de l'horizon du Plan de croissance, les municipalités devraient envisager de fixer des objectifs de densification supérieurs aux minimums prévus dans le Plan de croissance 2017 et de les intégrer à titre d'éléments dans l'évaluation des besoins en terrains.

Voici les objectifs de densification minimums qu'exigent les politiques du Plan de croissance :

- entre la date du prochain *examen municipal complet* et 2031, les *zones bâties délimitées* doivent absorber un minimum de 50 pour cent de l'ensemble du nouvel aménagement résidentiel prévu chaque année;
- entre 2031 et l'horizon du Plan de croissance, les municipalités doivent absorber 60 pour cent de l'ensemble du nouvel aménagement résidentiel prévu chaque année dans les *zones bâties délimitées*.

Des objectifs de densification différents peuvent également être pris en compte, mais seulement lorsqu'ils sont expressément autorisés par le Plan et si une municipalité peut démontrer que l'objectif de densification minimum fixé dans le Plan ne peut être atteint au cours de la période de planification applicable. Tout objectif inférieur à l'objectif de densification minimum fixé par le Plan de croissance 2017 doit respecter toutes les politiques applicables du Plan et être autorisé par le ministre. Les municipalités devraient obtenir la permission d'utiliser des objectifs différents avant d'effectuer l'évaluation des besoins en terrains.

L'objectif de densification est essentiel à l'évaluation des besoins en terrains, car il détermine le nombre minimal de projets d'aménagement résidentiel qui doit être attribué aux *zones bâties délimitées* et, de cette façon, limite le nombre pouvant être attribué à d'autres zones (c.-à-d. la *zone inculte désignée* et les zones rurales).

### **Objectif de densité d'une zone inculte désignée**

L'objectif de densité d'une *zone inculte désignée* représente la densité minimale, mesurée selon le nombre de personnes et d'emplois combinés par hectare, que les municipalités doivent prévoir d'atteindre (au cours de l'horizon du Plan de croissance) dans la *zone inculte désignée*. L'objectif de densité d'une *zone inculte*

*désignée* varie entre l'*anneau intérieur* et l'*anneau extérieur* ainsi que dans l'*anneau intérieur* entre une *zone inculte désignée* existante et nouvelle.

Les objectifs de densité minimums visant la *zone inculte désignée* qu'exigent les politiques du Plan de croissance et que les municipalités doivent prévoir atteindre pendant l'horizon du Plan de croissance sont les suivants :

- dans le cas de la *zone inculte désignée* existante dans l'*anneau intérieur*, les municipalités doivent prévoir réaliser une augmentation de la densité qui est déjà planifiée. Après avoir modifié la façon d'évaluer et de planifier l'objectif de densité minimum en vue d'augmenter la densité des terres qui sont assujetties à l'objectif, l'objectif de densité ne peut être inférieur à 60 personnes et emplois combinés par hectare. Les politiques permettent d'envisager des objectifs différents pour ces terres (voir ci-dessous);
- dans le cas d'une nouvelle *zone inculte désignée* dans l'*anneau intérieur* qui sera ajoutée dans le cadre du prochain *examen municipal complet* (ou d'un *examen municipal complet* ultérieur), l'objectif de densité minimum sera de 80 personnes et emplois combinés par hectare. Les politiques ne permettent pas d'envisager des objectifs différents pour ces terres;
- dans l'*anneau extérieur*, les municipalités doivent prévoir d'atteindre un objectif de densité minimum moyen de 80 personnes et emplois dans les *zones incultes désignées* existante et nouvelle. Les politiques permettent d'envisager des objectifs différents pour ces terres.

Comme dans le cas des objectifs de densification, des objectifs de densité différents peuvent également être pris en compte, mais seulement lorsqu'ils sont expressément autorisés par le Plan et si une municipalité peut démontrer que l'objectif de densité minimum fixé dans le Plan ne peut être atteint sur les terres applicables au cours de l'horizon du Plan de croissance. Tout objectif inférieur aux objectifs de densité minimums fixés par le Plan de croissance 2017 doit respecter toutes les politiques applicables du Plan et être autorisé par le ministre. Les municipalités devraient obtenir la permission écrite d'utiliser des objectifs différents avant d'effectuer l'évaluation des besoins en terrains.

La densité de la *zone inculte désignée* est mesurée sur l'ensemble de la *zone inculte désignée* applicable de chaque municipalité de palier supérieur ou à palier unique, à l'exception des éléments et des zones spécifiquement indiqués dans la politique du Plan de croissance.

L'objectif de densité pour la *zone inculte désignée* est essentiel à l'évaluation des besoins en terrains, car la population et les emplois attribués à la *zone inculte désignée* doivent être absorbés de façon à ce qu'ils atteignent ou dépassent les exigences de densité minimale établies dans le Plan de croissance.

### Objectifs de densité d'une zone d'emploi

Le Plan de croissance exige que les municipalités de palier supérieur ou à palier unique établissent un objectif de densité minimale pour toutes les *zones d'emploi* au moyen de l'élaboration d'une stratégie d'emploi dans le cadre du processus d'*examen municipal complet*. L'objectif de densité de la *zone d'emploi* représente la densité minimale, mesurée selon le nombre de personnes et d'emplois par hectare, qu'il est nécessaire d'atteindre dans toutes les *zones d'emploi*, y compris les *zones d'emploi d'importance*, qui sont désignées dans le plan officiel d'une municipalité de palier supérieur ou à palier unique.

L'objectif de densité de la *zone d'emploi* sera le déterminant clé des besoins de la *zone d'emploi*.

Les *zones d'emploi* et les *zones d'emploi d'importance* qui sont désignées dans les plans officiels d'une municipalité de palier supérieur ou à palier unique sont exclues de la détermination de l'objectif de densité minimum pour la *zone inculte désignée*. Les terres servant à des fins d'emploi ou les grappes d'emploi situées à l'intérieur de *zones incultes désignées* qui ne sont pas désignées comme étant des *zones d'emploi* ou des *zones d'emploi d'importance* dans les plans officiels d'une municipalité de palier supérieur ou à palier unique ne peuvent être exclues du calcul de l'objectif de densité de la *zone inculte désignée* et demeurent donc assujetties à l'objectif de densité de la *zone inculte désignée*.

La méthode exigera une évaluation du nombre d'emplois prévus que les *zones d'emploi* situées dans les zones de peuplement pourront absorber, y compris combien de ces emplois pourront être absorbés dans les *zones d'emploi* existantes. L'application de l'objectif de densité de la *zone d'emploi* aux emplois que les *zones d'emploi* existantes situées dans les zones de peuplement ne peuvent absorber déterminera ensuite l'augmentation de la qualité de terres nécessaire dans les *zones de peuplement* pour absorber ces emplois.

La méthode traite des emplois existants et futurs dans les *zones d'emploi* situées à l'intérieur des zones rurales par l'entremise de dispositions qui tiennent compte de l'absorption d'une modeste croissance prévue dans les zones rurales.

### Objectifs de densité d'un centre de croissance urbaine et d'une zone de grande station de transport en commun

Le Plan de croissance fixe des objectifs de densité minimums pour les *centres de croissance urbaine* et les *zones de grande station de transport en commun*. Voici les objectifs de densité minimums qu'exigent les politiques du Plan de croissance :

- dans le cas des *centres de croissance urbaine*, les municipalités doivent prévoir d'atteindre d'ici 2031, ou plus tôt, des densités précises allant de 150 à 400 résidents et emplois combinés par hectare (consulter la politique 2.2.3.2). Aux fins de l'analyse de la densification, les municipalités doivent supposer que ces densités prévues seront atteintes au cours de cette période de planification. Les politiques ne permettent pas d'utiliser des objectifs différents;
- dans le cas des *zones de grande station de transport en commun* dans les *couloirs de transport en commun prioritaires* et le long des lignes de métro existantes, les municipalités doivent planifier des densités particulières allant de 150 à 200 résidents et emplois combinés par hectare (consulter la politique 2.2.4.3). Les municipalités sont tenues d'établir des plans pour ces zones afin de respecter ces densités pendant l'horizon du Plan de croissance; toutefois, une certaine souplesse est offerte en ce qui a trait aux hypothèses émises au sujet du calendrier de réalisation dans ces zones dont ne bénéficient pas les autres objectifs de densité du Plan.

Ces objectifs ne seront pas utilisés directement comme éléments dans l'évaluation des besoins en terrains. Toutefois, ils constitueront un élément indirect, car la croissance à laquelle il faut répondre dans ces zones pour atteindre ces objectifs doit être prise en considération au moment d'établir l'objectif de densification pour la *zone bâtie délimitée* et l'objectif de densité pour la *zone inculte désignée*.

## 2.3 Aperçu de la méthode

Le Plan de croissance 2017 établit un cadre qui optimise l'utilisation des terres existantes situées à l'intérieur des *zones de peuplement* afin d'éviter tout surplus de désignation de terres aux fins d'un futur aménagement urbain. La méthode adopte une démarche axée sur les politiques pour déterminer la quantité de terres nécessaire dans chaque municipalité de palier supérieur ou à palier unique pour absorber la croissance prévue de la population et de l'emploi au

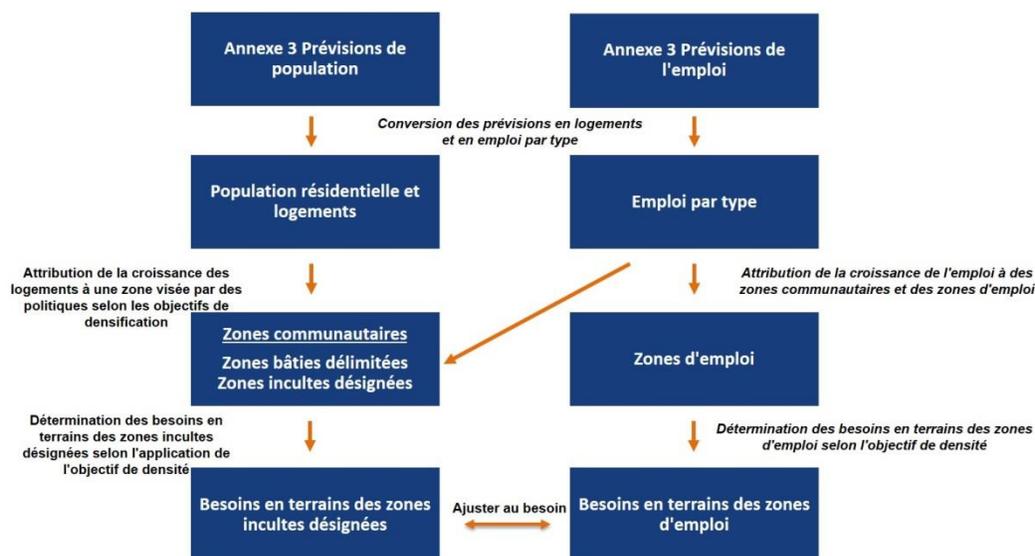
cours de l'horizon du Plan de croissance, comme l'illustre la Figure 2. Consulter les sections 3 et 4 pour obtenir les détails techniques de la méthode.

Conformément aux exigences des politiques, les principaux déterminants des besoins en terrains dans la *REGH* sont l'objectif de densification pour la *zone bâtie délimitée*, l'objectif de densité pour la *zone inculte désignée*, l'objectif de densité pour les *zones d'emploi* et les prévisions concernant la population et l'emploi.

Les besoins en terrains seront évalués en fonction de deux zones différentes :

- les zones communautaires : zones où la majeure partie des logements requis pour absorber la croissance prévue de la population seront situés, de même que la majorité des emplois liés à la population, la plupart des emplois de bureau et certains emplois exercés sur des terres servant à des fins d'emploi. Les zones communautaires comprennent les *zones bâties délimitées* et la *zone inculte désignée* (à l'exception des *zones d'emploi*);
- les *zones d'emploi* : zones où la plupart des emplois exercés sur des terres servant à des fins d'emploi (emploi dans des bâtiments de type industriel) sont situés, de même que certains emplois de bureau et certains emplois liés à la population, surtout ceux qui fournissent des services à la *zone d'emploi*. Les *zones d'emploi* (y compris les *zones d'emploi d'importance*) peuvent être situées dans les *zones bâties délimitées* et la *zone inculte désignée*.

Figure 2 : Méthode proposée – Démarche générale



Comme il est indiqué ci-dessus, les prévisions concernant la population et l'emploi pour les municipalités de palier supérieur ou à palier unique figurant à l'annexe 3 du Plan de croissance fournissent le point de départ de l'évaluation des besoins en terrains. Il n'y aura de croissance de la population que dans les zones communautaires, mais les zones communautaires et les *zones d'emploi* peuvent connaître une croissance de l'emploi.

Les résultats de l'évaluation des besoins en terrains permettront de tirer une conclusion sur la quantité de terres nécessaire dans une municipalité de palier supérieur ou à palier unique pour répondre aux prévisions figurant à l'annexe 3 du Plan de croissance. Grâce à l'évaluation des besoins en terrains effectuée conformément à la méthode, les municipalités de la *REGH* démontreront si, en appliquant les prévisions et la planification figurant à l'annexe 3 pour respecter les politiques et les objectifs applicables du Plan de croissance, il sera nécessaire d'augmenter la superficie de terres dans la zone communautaire ou la *zone d'emploi*, ou si la municipalité possédera un *bien-fonds excédentaire*, et quelle sera la superficie de ces terres nécessaire (ou de *bien-fonds excédentaire*) en hectares (ha) après avoir enlevé les éléments et les zones qui doivent être exclus de la mesure de l'objectif de densité pour la *zone inculte désignée*. Cette évaluation fournira un élément essentiel au processus élargi de mise en œuvre du Plan de croissance dans le cadre du processus d'*examen municipal complet*.

### **2.3.1 Évaluation des besoins en terrains dans les zones communautaires**

Les étapes à suivre pour évaluer les besoins en terrains des zones communautaires seront axées sur le nombre total de logements requis pour répondre à la croissance prévue de la population et sur le nombre d'emplois à absorber dans les zones communautaires. Consulter la section 3 pour obtenir les détails techniques de la détermination des besoins en terrains dans les zones communautaires.

La détermination de la croissance de la population et du logement par emplacement, ainsi que les besoins en terrains connexes des zones communautaires, sera établie à partir des prévisions figurant à l'annexe 3 du Plan de croissance et de l'application des objectifs du Plan de croissance visant l'attribution de la croissance.

- Premièrement, une proportion minimale précise de nouveaux logements résidentiels (et donc la population) sera attribuée à la *zone bâtie délimitée*

selon des périodes de planification déterminées, conformément aux objectifs de densification applicables.

- Deuxièmement, reconnaissant les permissions d'aménagement existantes dans les zones rurales, et en fonction des politiques qui y limitent, mais n'y interdisent pas la croissance, une décision sera prise en ce qui concerne le nombre de logements résidentiels (et donc la population) qui seront absorbés dans les zones rurales à chacune des périodes de planification.
- Troisièmement, les logements restants seront attribués à la *zone inculte désignée*. La population associée à ces logements sera ensuite incluse dans l'objectif de densité pour la *zone inculte désignée* afin de déterminer si des terres supplémentaires sont nécessaires.

La méthode évaluera également la croissance de l'emploi dans les zones communautaires, en se fondant sur une analyse de la croissance prévue de l'emploi par type. L'analyse est nécessaire pour déterminer la croissance de l'emploi dans la *zone inculte désignée* en vue de démontrer la réalisation de l'objectif de densité pour les personnes et l'emploi par hectare fixé dans le Plan de croissance. Les emplois sont inclus dans l'objectif de densité pour la *zone inculte désignée* afin de déterminer si des terres supplémentaires sont nécessaires.

La démarche proposée est différente de celles adoptées dans le passé, parce qu'elle met l'accent sur le nombre total de logements nécessaires pour héberger la population prévue et qu'elle ne fonde pas l'évaluation des besoins en terrains pour le logement sur des plans afin d'atteindre un éventail particulier de logements par type (p. ex., des logements individuels isolés, des maisons en rangée et des logements). Cette démarche peut représenter un changement par rapport aux démarches antérieures quant au moment et à l'endroit où la question de l'éventail de logements est abordée.

L'intention de la province de fonder l'évaluation des besoins en terrains sur l'atteinte des objectifs du Plan de croissance vise à ce que les municipalités planifient l'absorption de la croissance prévue de la population différemment que dans le passé. Des proportions accrues de personnes habiteront des types de logements de forte densité (comme des maisons en rangée et des appartements, y compris des appartements familiaux plus grands). Ce changement est nécessaire pour atteindre les principaux objectifs des politiques du Plan de croissance :

- soutenir la création de *collectivités* plus *complètes* et compactes qui sont axées sur les transports en commun et qui fournissent un éventail diversifié d'options de logement qui sont appropriées pour les personnes de tous âges et de toutes capacités;
- protéger les systèmes agricoles, du patrimoine naturel et de ressources en eau et réduire le rythme auquel les utilisations urbaines envahissent les terres et engloutissent les ressources vitales.

Une démarche à l'égard de l'évaluation des besoins en terrains principalement axée sur des hypothèses fondées sur le passé concernant la demande du marché pour des types de logements particuliers, ainsi que la superficie de terres qu'elle pourrait exiger, serait probablement plus envahissante et n'assurerait pas la mise en œuvre efficace des politiques du Plan de croissance 2017.

Il importe de noter qu'en dépit du fait que l'éventail de logements commence à changer dans la *REGH*, il y aura toujours une offre importante de logements à faible densité, en partie en raison des tendances passées en construction axées sur ce type de logements. De plus, l'application du vaste ensemble de politiques du Plan de croissance vise à faire en sorte que les nouvelles collectivités soient planifiées et conçues de manière à fournir un domaine public dynamique, un accès aux commodités ainsi que des options sécuritaires et pratiques de déplacement, notamment au moyen du transport en commun, de la marche et du cyclisme.

### **2.3.2 Évaluation de la croissance de l'emploi et des besoins en terrains dans la zone d'emploi**

La détermination du besoin de terres supplémentaires dans la *zone d'emploi* pour répondre à la croissance de l'emploi reposera également sur l'application des politiques du Plan de croissance à des zones précises visées par des politiques. Consulter la section 4 pour obtenir les détails techniques de la détermination des besoins en terrains pour l'emploi.

Les politiques du Plan de croissance exigent que les municipalités fassent une utilisation plus efficace des *zones d'emploi* et planifient pour atteindre un objectif de densité minimum précis dans les *zones d'emploi* de l'ensemble de la municipalité de palier supérieur ou à palier unique. Les municipalités détermineront cet objectif de densité grâce à l'élaboration d'une stratégie d'emploi. Au moment de planifier les emplacements de travail, les municipalités

satisferont également aux exigences des politiques du Plan de croissance visant à :

- diriger les *grands édifices à bureaux* et l'aménagement institutionnel approprié vers les centres de croissance urbaine, les *zones de grande station de transport en commun* et d'autres *zones de croissance stratégiques* qui offrent ou prévoient d'offrir des services de *transport en commun fréquents*;
- diriger les commerces de détail et les bureaux vers des endroits qui soutiennent le *transport actif* et offrent ou prévoient d'offrir des services de transport en commun;
- interdire les utilisations institutionnelles, les commerces de détail et les bureaux, et autres *utilisations sensibles du sol*, qui ne sont pas connexes ou accessoires dans les *zones d'emploi d'importance*;
- interdire les *grands commerces de détail* ou établir un seuil pour la taille et l'envergure pour interdire tout *grand commerce de détail* qui dépasse ce seuil dans les *zones d'emploi*;
- autoriser des activités économiques sur les *terres rurales* dont l'ampleur et le type conviennent au contexte rural, par exemple, la gestion et l'utilisation des ressources, des utilisations récréatives axées sur les ressources et d'autres utilisations rurales qui ne conviennent pas aux *zones de peuplement*.

Les municipalités seront tenues de déterminer la répartition des emplois prévus dans les quatre catégories suivantes :

- emplois liés à la population. Il s'agit d'emplois desservant principalement une population résidentielle qui comprennent les *grands commerces de détail*, le commerce de détail, l'éducation, les soins de santé, l'administration locale et le travail à domicile;
- emplois des grands édifices à bureaux. Il s'agit d'emplois exercés dans des bâtiments autostables d'une superficie de plus de 20 000 pieds carrés nets (1 858 m<sup>2</sup>), selon le seuil à partir duquel se fait la majeure partie de la collecte de données. Cette exigence diffère du seuil de 4 000 m<sup>2</sup> utilisé dans les politiques du Plan de croissance pour déterminer la taille des bâtiments qui doivent être situés à proximité de *services de transport en commun fréquents* offerts ou prévus;

- emploi sur des terres servant à des fins d'emploi. Il s'agit d'emplois principalement exercés dans des bâtiments de type industriel, dont la vaste majorité est située à l'intérieur de parcs industriels et de zones industrielles (c.-à-d. des *zones d'emploi*) dans les *zones de peuplement*.
- autres emplois en milieu rural. Il s'agit d'emplois répartis un peu partout sur des *terres rurales* qui incluent l'agriculture et les industries primaires ainsi que d'autres utilisations qui se trouveraient habituellement dans les *zones d'emploi* existantes situées à l'extérieur des *zones de peuplement* sur des terres rurales.

De nombreuses municipalités de la *REGH* utilisent déjà ces catégories d'emplois ou des catégories semblables.

La répartition des emplois par type selon les quatre catégories sera fondée sur l'orientation politique et les caractéristiques particulières de la municipalité. La part de l'emploi lié à la population dans chaque municipalité dépendra, de façon générale, de la croissance de la population qui requiert des services. Pour certaines municipalités, cette part comprendra également des emplois considérés comme étant des emplois « régionaux » liés à la population, surtout lorsque les services sont concentrés pour l'ensemble de la région, par exemple, les hôpitaux, les universités, l'administration gouvernementale et les magasins spécialisés du centre-ville ou des emplois qui desservent une industrie du tourisme concentrée. La méthode fournira une analyse de la base d'emploi propre à la municipalité et des perspectives de croissance future de l'emploi par type dans le contexte des prévisions de l'emploi total figurant à l'annexe 3.

Une fois la répartition des emplois par type terminée, la méthode déterminera les besoins en terrains de la *zone d'emploi* de la façon suivante :

- premièrement, une municipalité déterminera le nombre d'emplois qui seront absorbés dans les zones communautaires et combien de ces emplois le seront dans les *zones d'emploi*. On s'attend à ce que la majeure partie des emplois exercés sur des terres servant à des fins d'emploi soient absorbés dans les *zones d'emploi*, et que la majorité des emplois exercés dans les *grands édifices à bureaux* et des emplois liés à la population le seront dans les zones communautaires;
- deuxièmement, comme il a été mentionné précédemment, les emplois des zones communautaires seront attribués à la *zone bâtie délimitée* et à la *zone inculte désignée*. Les emplois dans la *zone inculte désignée* seront compris dans l'objectif de densité pour la *zone inculte désignée* afin de

déterminer si des terres supplémentaires sont nécessaires pour absorber la croissance de l'emploi dans la zone communautaire;

- troisièmement, une évaluation sera effectuée sur le nombre d'emplois attribués dans les *zones d'emploi* qui peuvent être absorbés dans les *zones d'emploi* existantes situées à l'intérieur des *zones bâties délimitées* et de la *zone inculte désignée*. Les emplois restants seront ensuite absorbés en utilisant l'objectif de densité minimum de la *zone d'emploi* afin d'évaluer si la *zone d'emploi* devrait être plus grande.

### 3 Détermination des besoins en terrains dans les zones communautaires

Cette section fournit des directives sur la façon dont une municipalité de palier supérieur ou à palier unique évaluera la croissance résidentielle prévue et déterminera les besoins en terrains dans les zones communautaires (en hectares). Les résultats permettront de tirer une conclusion quant au nombre de résidents et d'emplois dans la zone communautaire qu'il faut prévoir dans chacune des zones visées par des politiques (*zones bâties délimitées, zone inculte désignée* et zones rurales) ainsi que les répercussions sur la quantité de terres supplémentaires nécessaire pour absorber la croissance prévue pendant l'horizon du Plan de croissance (ou les *biens-fonds excédentaires*).

Chaque étape de la présente section est expliquée selon le même ensemble de sous-titres : objet, méthode, renseignements et sources de données, hypothèses. Dans certains cas, il est possible que les renseignements et sources de données ou les hypothèses utilisés fassent preuve de souplesse dans l'application de la méthode, mais, en pareils cas, tout écart par rapport aux descriptions ci-dessous devra être étayé. Un encadré exemple utilisant une municipalité de palier supérieur ou à palier unique hypothétique est aussi fourni à chaque étape.

#### 3.1 Aperçu

La première partie de l'évaluation des besoins en terrains comportera des étapes qui détermineront où et comment la croissance prévue de la population et de l'emploi dans la zone communautaire sera absorbée par une municipalité de palier supérieur ou à palier unique en vue de respecter les objectifs du Plan de croissance et la quantité de terres nécessaire pour absorber cette croissance.

L'annexe 3 du Plan de croissance présente des prévisions de population qui doivent être converties en logements. La croissance prévue sera ensuite évaluée sur les plans de la quantité, des échéances et de l'emplacement de l'ensemble des logements et de la population par zone visée par des politiques, de manière à atteindre les objectifs d'*intensification* et de densité du Plan de croissance. En se fondant sur les prévisions présentées à l'annexe 3, les municipalités évalueront le nombre de logements et de personnes dans la *zone bâtie*

*délimitée*, les zones rurales et la *zone inculte désignée* afin de déterminer les besoins en terrains jusqu'à l'horizon du Plan de croissance. La répartition des emplois prévus dans la zone communautaire sera également prise en compte dans l'évaluation de la densité de la *zone inculte désignée* et des besoins en terrains de la zone communautaire.

Comme il a été mentionné, la méthode n'exigera pas de déterminer un éventail de logements particulier étant donné que ce niveau détaillé de planification de l'aménagement du territoire doit être achevé par la suite dans le processus d'*examen municipal complet*. Les besoins en terrains reposent sur les objectifs du Plan de croissance, qui exigent une attribution globale de parcs de logements minimums aux *zones bâties délimitées* et une densité planifiée minimale (mesurée selon le nombre de personnes et d'emplois par hectare) pour la *zone inculte désignée*. Ces deux orientations stratégiques combinées constituent les principaux déterminants des besoins en terrains.

Bien que des options de logements générales puissent faire partie de l'analyse du contexte effectuée à l'appui de l'évaluation des besoins en terrains, seuls les totaux globaux des parcs de logements seront exigés comme renseignements à intégrer dans la démarche proposée axée sur les politiques pour évaluer les besoins en terrains.

Il y a six principales étapes à suivre pour déterminer la croissance résidentielle par zone visée par des politiques et établir les besoins en terrains dans la zone communautaire :

- Étape R1 : Établir la croissance de la population par période de planification.
- Étape R2 : Déterminer le nombre total de logements requis pour absorber la croissance de la population à chacune des périodes de planification.
- Étape R3 : Déterminer l'attribution des logements à chaque zone visée par des politiques pour chacune des périodes de planification.
- Étape R4 : Déterminer la population des zones visée par les politiques.
- Étape R5 : Déterminer la capacité des zones communautaires à absorber la croissance prévue selon les politiques
- Étape R6 : Déterminer les besoins en terrains de la zone communautaire dans la *zone inculte désignée*.

## Étape R1 Établir la croissance de la population par période de planification.

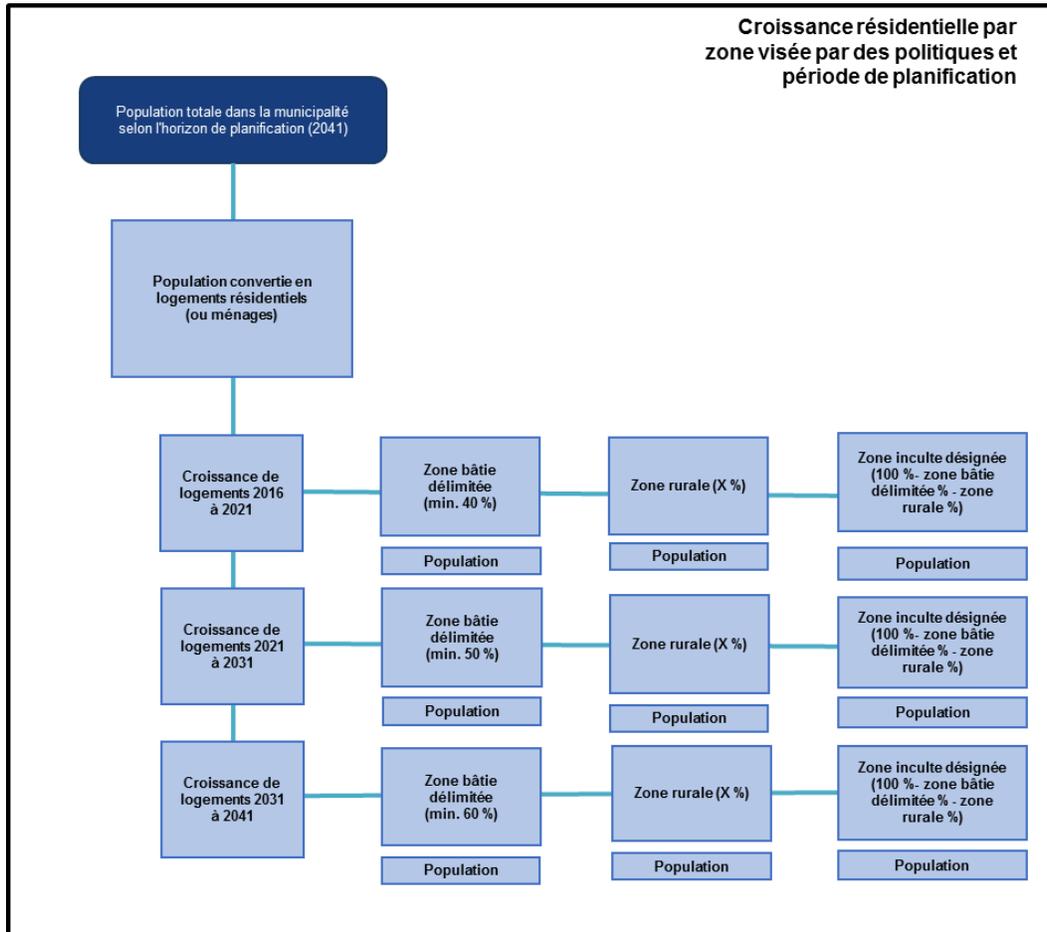
### Objet

Cette étape vise à déterminer le nombre de personnes supplémentaires qu'une municipalité devrait prévoir d'héberger pendant chaque période de planification pendant l'horizon du Plan de croissance. Pour ce faire, il faut faire l'examen des prévisions présentées à l'annexe 3 de la population totale, du recensement de la population et de la population à domicile pour chaque période de planification. Elle fournira le point de départ de la détermination de la croissance résidentielle et des besoins relatifs aux terrains résidentiels conformément aux politiques du Plan de croissance.

Le Plan de croissance fournit des prévisions de population pour les municipalités de palier supérieur ou à palier unique figurant à l'annexe 3. Les municipalités doivent connaître la croissance de la population pour établir la croissance résidentielle au cours de chacune des trois périodes de planification (de 2016 comme année de référence au prochain *examen municipal complet*, du prochain *examen municipal complet* à 2031 et de 2031 jusqu'à l'horizon du Plan de croissance) et appliquer les objectifs de densification du Plan de croissance (consulter la section 2.2).

L'Étape R1 est mise en évidence dans le graphique illustrant les étapes des besoins relatifs aux terrains résidentiels présentées à la Figure 3.

Figure 3 : Croissance résidentielle par zone visée par des politiques et période de planification



## Méthode

À cette étape, la croissance de la population jusqu'en 2031 et de 2031 jusqu'à l'horizon du Plan de croissance sera déterminée en fonction des renseignements de l'année de référence du recensement (2016 ou la plus récente au moment de l'analyse) et des prévisions figurant à l'annexe 3 du Plan de croissance.

Les prévisions de population présentées à l'annexe 3 représentent la population totale, y compris le sous-dénombrement net du recensement. Aux fins de l'évaluation des besoins en terrains, il faudra non seulement déterminer la population totale, mais également la population recensée, y compris une répartition plus détaillée des populations à domicile et non à domicile.

- La population recensée correspond aux personnes dénombrées lors du recensement effectué tous les cinq ans.

## Détermination des besoins en terrains dans les zones communautaires

- La population totale représente la population recensée rajustée à la hausse pour tenir compte du sous-dénombrement net du recensement (qui représente les personnes omises dans le recensement moins celles qui ont été comptées en double).
  - Le sous-dénombrement net est estimé par Statistique Canada et, dans la plupart des régions de l'Ontario, il se situe entre trois et quatre pour cent de la population totale;
  - les prévisions de population présentées à l'annexe 3 du Plan de croissance sont exprimées en population totale.
- La population recensée peut être subdivisée en population à domicile et non à domicile :
  - la population à domicile fait référence aux personnes vivant dans des ménages privés et ayant un domicile habituel, c.-à-d. la population permanente vivant dans des ménages;
  - la population non à domicile comprend les résidents d'établissements et de logements collectifs comme les foyers de soins de longue durée, les établissements correctionnels, les foyers de groupe et certaines résidences pour étudiants et résidences pour personnes âgées.

Ces composantes de la population doivent être identifiées pour l'année de référence et l'année horizon du Plan de croissance en tant que renseignements à intégrer aux étapes suivantes de la méthode. Plus particulièrement, le nombre de ménages ou de logements occupés provenant du recensement est lié à la population recensée et à la population à domicile. Comme il a été expliqué en détail à l'Encadré explicatif 1, puisque les politiques du Plan de croissance ne s'appliquent qu'aux municipalités, les populations qui habitent à l'extérieur des municipalités (c.-à-d. les populations vivant sur une réserve des Premières Nations) ne sont pas incluses.

**Encadré explicatif 1 : Comment les communautés autochtones sont-elles traitées dans les prévisions de l'annexe 3 et la méthode proposée?**

Les sept divisions de recensement de la *REGH* incluent des réserves en vertu de la *Loi sur les Indiens* du gouvernement fédéral : York, Durham, Simcoe, Northumberland, Peterborough, Haldimand-Norfolk et Brant. Bien que faisant partie de la vaste collectivité de la région élargie du Golden Horseshoe et ayant un intérêt pour la croissance de la région à long terme, les communautés autochtones ne sont pas prises en compte dans le calcul de la population ou d'autres calculs aux fins des prévisions et de l'évaluation des besoins en terrains. Ces communautés sont régies séparément et ne relèvent pas de la compétence provinciale ou municipale pour ce qui est des questions d'aménagement du territoire. Les prévisions figurant à l'annexe 3 ne comprennent pas les populations autochtones vivant dans les réserves.

Certaines réserves autochtones ne sont pas complètement dénombrées dans le recensement. Par conséquent, le sous-dénombrement net estimé du recensement dans le comté de Brant tend à être très élevé pour compenser en partie le dénombrement incomplet. Aux fins de l'étape R1 de l'évaluation des besoins en terrains, le comté de Brant et la ville de Brantford devraient appliquer un taux normalisé de sous-dénombrement net du recensement à leurs populations recensées étant donné que le taux élevé est associé aux Six Nations elles-mêmes, plutôt qu'à leurs collectivités voisines. Ce problème particulier n'existe pas ailleurs dans la région élargie du Golden Horseshoe.

En ce qui concerne les renseignements sur l'année de référence, Statistique Canada fournit les données sur population recensée et les populations à domicile et non à domicile ainsi que d'autres données permettant de calculer le taux du sous-dénombrement net du recensement.

- Premièrement, la population recensée de l'année de référence est rajustée en fonction du taux du sous-dénombrement pour déterminer la population totale à des fins d'uniformité avec les prévisions présentées à l'annexe 3.
- En ce qui concerne les années de prévision, la prévision de la population totale présentée à l'annexe 3 est rajustée afin de déterminer la population recensée en appliquant le taux de sous-dénombrement net du recensement de l'année de référence (à partir du dernier recensement disponible au moment de l'évaluation des besoins en terrains). Le sous-dénombrement net du recensement représente généralement de trois à

quatre pour cent de la population totale et les données sont habituellement disponibles environ deux ans après la date du recensement.

- Le taux de la population non à domicile (habituellement de 0,5 à 2 pour cent de la population recensée) est ensuite appliqué à la prévision de la population recensée pour prévoir les populations à domicile et non à domicile en 2031 et pendant l'horizon du Plan de croissance.

On obtient ainsi une année de référence pour l'ensemble de la municipalité de palier supérieur ou à palier unique et des prévisions pour les années 2031 et l'horizon du Plan de croissance pour chacun des points suivants :

- la population totale, y compris le sous-dénombrement net du recensement;
- la population recensée;
- les populations à domicile et non à domicile.

Des explications plus détaillées sur la nature du sous-dénombrement net du recensement et les raisons pour lesquelles la population totale et la population recensée sont utilisées dans la méthode sont fournies à l'Encadré explicatif 2.

### **Encadré explicatif 2 : Qui sont les personnes faisant l'objet du sous-dénombrement net et pourquoi une partie de l'analyse utiliserait-elle la population recensée plutôt que la population totale?**

Le sous-dénombrement net de la population recensée correspond aux personnes omises dans le recensement. Elles peuvent avoir échappé au recensement soit parce que le logement qu'elles occupent a été oublié, soit parce que les personnes elles-mêmes ont été omises (ce qui peut ou non être associé au dénombrement des logements). L'oubli de logements peut se produire partout, mais il s'agit le plus souvent de logements situés dans des endroits inhabituels comme dans des bâtiments non résidentiels ou de logements accessoires dont l'accès n'est pas visible de la rue. De nombreuses raisons peuvent expliquer pourquoi des personnes sont omises, mais on a constaté que le sous-dénombrement net tend généralement à être fortement concentré chez les jeunes adultes dans la vingtaine et au début de la trentaine et qu'il s'agit en très grande majorité d'hommes. Certaines de ces personnes ont simplement été oubliées, même si elles vivent dans un ménage ordinaire. Toutefois, bon nombre de personnes composant ce groupe vivent probablement pendant une courte période chez des amis ou des membres de la famille ou selon un accord moins

formel. Certaines personnes se trouvent sur des lieux de travail éloignés (notamment certains travailleurs dans le Nord de l'Ontario et de nombreux travailleurs dans le Nord de l'Alberta) et peuvent fort bien avoir été omises, peu importe où elles devraient être prises en compte dans le sud. De plus, il existe de véritables personnes sans-abri, bien que, statistiquement, elles représenteraient une infime partie des quelque 300 000 personnes faisant l'objet du sous-dénombrement net dans la *REGH*.

L'analyse des ménages et des logements utiliserait la population recensée, car les chiffres proviennent de la même source de recensement et sont fondés sur les mêmes définitions. Il n'existe pas d'estimation du sous-dénombrement net pour les ménages et, si c'était le cas, elle serait probablement beaucoup plus basse que le sous-dénombrement net de la population du recensement, puisqu'il s'agirait de la combinaison de certains ménages oubliés et d'autres personnes omises. Enfin, les personnes et les logements qu'omet le recensement sont exclus de façon égale du processus de planification d'aménagement du territoire. Ainsi, la détermination des ménages en fonction des chiffres des ménages et de la population du recensement serait considérée comme étant terminée aux fins de l'évaluation des besoins en terrains.

### **Intrants et sources de données**

En ce qui concerne l'année de référence, cette étape s'appuiera sur les données du recensement de Statistique Canada pour ce qui est du recensement, des populations à domicile et non à domicile et des taux de sous-dénombrement net du recensement. Le taux de sous-dénombrement net du recensement sera fondé sur les estimations postcensitaires de la population de Statistique Canada publiées dans *Estimations démographiques annuelles*.

### **Hypothèses**

Il convient d'utiliser les données les plus récentes du recensement pour établir la population de base.

On peut supposer que les ratios du sous-dénombrement net du recensement et de la population non à domicile pendant l'année horizon du Plan de croissance demeureront constants par rapport à ceux observés au cours de l'année de référence.

La part de la population non à domicile ne change habituellement pas de façon importante d'un recensement au suivant, les prévisions présument donc

généralement que cette part maintient un taux constant. S'il existe de grands établissements institutionnels qui ne sont pas censés évoluer au même rythme que la population au cours de l'horizon du Plan de croissance, cette part pourrait être rajustée légèrement à la baisse pour s'adapter à ce changement. Tout écart devrait être documenté et justifié.

Selon le moment où sera réalisée l'évaluation des besoins en terrains, l'analyse peut devoir s'appliquer au taux du sous-dénombrement net du recensement précédent, compte tenu de l'important délai habituel qui s'écoule entre la publication des données du recensement et la détermination du taux du sous-dénombrement net du recensement fondé sur les estimations démographiques annuelles de Statistique Canada.

Un exemple de l'Étape R1 est fourni à l'Encadré exemple 1 ci-dessous.

### **Encadré exemple 1 : Étape R1 - Établir la croissance de la population**

La première étape comportera les calculs de la population, notamment ceux de la population totale (dont le sous-dénombrement net du recensement), la population recensée, la population vivant dans des ménages privés et la population non à domicile. Les populations totales de 2031 et de 2041 seraient tirées de l'annexe 3 du Plan de croissance.

Dans cet exemple, la part des populations à domicile et non à domicile au sein de la population recensée s'est maintenue au taux de 2016 établi à 0,65 pour cent de population non à domicile pour la période de prévision.

Le taux du sous-dénombrement net du recensement pour 2016, 2031 et 2041 serait présumé se maintenir au niveau de 2011. Il pourrait être mis à jour en tenant compte des taux de 2016, lorsqu'ils seront disponibles par l'entremise des estimations démographiques annuelles de Statistique Canada prévues en 2018.

## Détermination des besoins en terrains dans les zones communautaires

<b>Légende</b>		
<b>Couleur</b>	<b>Source ou objet général</b>	<b>Source ou objet à cette étape</b>
	Données de sources externes	Recensement de Statistique Canada, annexe 3
	Résultats requis pour une étape subséquente de l'évaluation des besoins en terrains	Étapes R4a, R4b et R4c

<b>Étape R1 : Population</b>	<b>2016</b>	<b>2031</b>	<b>2041</b>
Population totale (y compris le sous-dénombrement net du recensement)	714 100	885 000	985 000
Taux du sous-dénombrement net du recensement (voir la remarque)	3,26%	3,26%	3,26%
Population du recensement	690 850	856 150	952 890
Population à domicile	686 300	850 510	946 610
Population non à domicile	4 550	5 640	6 280
Taux de population non à domicile	0,66%	0,66%	0,66%

Source : Recensement de Statistique Canada, annexe 3.

Remarque : Les données sur le taux de sous-dénombrement net du recensement, la population recensée, la population à domicile et la population non à domicile de 2016, ainsi que sur la population totale de 2031 et de 2041, proviennent de sources externes. La population recensée, la population à domicile et la population non à domicile de 2031 et de 2041 seront nécessaires aux étapes R4a, R4b et R4c.

Remarque : Le nouveau taux de sous-dénombrement de 2016 ne sera disponible qu'ultérieurement en 2018. Entre-temps, le taux de sous-dénombrement net du recensement de 2011 est utilisé pour 2016 et les années suivantes.

## Étape R2 Déterminer le nombre total de logements requis pour absorber la croissance de la population à chacune des périodes de planification

### Objet

La prochaine étape de l'établissement des perspectives de la croissance résidentielle consistera à convertir les prévisions concernant la population présentées à l'annexe 3 pour chacune des périodes de planification en aménagement résidentiel (c.-à-d. en logements). Cette étape vise à déterminer l'ensemble de la croissance des ménages et des logements dans une municipalité de palier supérieur ou à palier unique qui est nécessaire pour absorber les prévisions concernant la population présentées à l'annexe 3 jusqu'en 2031 et jusqu'à l'horizon du Plan de croissance. Il faudra effectuer l'évaluation jusqu'en 2031, parce que les politiques imposent une hausse de l'objectif de densification minimum annuel en 2031.

Une autre partie de cette étape sera d'évaluer le nombre total de ménages que compte la municipalité à la date d'*examen municipal complet*, laquelle pourrait être n'importe quelle année entre 2018 et 2022. Cela comprendra la mise à jour du nombre de ménages de 2016 (tiré du recensement) jusqu'à la date d'*examen municipal complet*. Cette mise à jour est requise, parce que le taux de densification annuel entre 2016 et la date d'*examen municipal complet* différera probablement du minimum de 50 pour cent exigé annuellement à partir de la date d'*examen municipal complet*. En ce qui concerne cette période de planification, l'objectif annuel de densification approuvé et en vigueur dans le plan officiel de palier supérieur ou à palier unique continuera de s'appliquer.

Les logements devant être construits qui ne seront sans doute pas occupés par des résidents habituels (la population permanente) peuvent être ajoutés aux ménages pour fournir le taux de croissance totale des logements. Ces logements supplémentaires pourraient être vacants ou occupés par des étudiants ou autrement utilisés uniquement à des fins récréatives sur une base saisonnière. Il est prudent d'ajouter ces logements, parce que l'objectif annuel de densification figurant dans les politiques du Plan s'applique à tous les logements construits et non seulement aux logements de la population permanente. Toutefois, la

population non permanente associée à ces logements ne sera pas prise en compte aux fins de la planification pour respecter les objectifs de densité minimums, lesquels sont mesurés selon le nombre de personnes et d'emplois (consulter l'Étape R4).

La prévision de population sera évaluée en fonction de la propension des personnes de différents groupes d'âge à former des ménages qui ont besoin de logements, en vue de déterminer les besoins en terrains connexes et de répondre à la prévision de population figurant à l'annexe 3 jusqu'en 2031 et jusqu'à l'horizon du Plan de croissance.

La politique 2.2.1.5 du Plan de croissance exige que les municipalités de palier supérieur ou à palier unique évaluent la quantité de terres nécessaire pour absorber la croissance prévue pendant l'horizon du Plan de croissance grâce à cette méthode.

Le Plan de croissance établit également les exigences relatives à l'absorption d'une certaine proportion des nouveaux logements dans les *zones bâties délimitées* et ces exigences varient selon les différentes périodes de planification. Le total de nouveaux logements est donc requis pour ces périodes de planification pour mettre en œuvre l'*objectif de densification* applicable.

De la même façon, dans le cas de la période de planification plus courte allant de 2016 à la date d'*examen municipal complet*, l'objectif de densification peut différer du minimum annuel de 50 pour cent qui sera exigé une fois l'*examen municipal complet* terminé.

### Méthode

En ce qui concerne cette étape, il est nécessaire d'établir une prévision de la population recensée par âge. Les taux de formation des ménages selon l'âge sont appliqués à la prévision de population recensée par âge afin de déterminer la croissance prévue des ménages. La croissance des ménages équivaut à la croissance des logements occupés pour chacune des périodes de planification.

Le taux de formation des ménages sera appliqué afin de prévoir le nombre de ménages censés être créés par une population donnée. L'examen de l'exemple permet de mieux comprendre la méthode proposée. Dans l'exemple de l'étape R2a fourni à l'Encadré exemple 3, dans le cas des personnes âgées entre 30 et 34 ans, 35,1 pour cent sont le principal soutien du ménage (la personne adulte n° 1 indiquée sur le formulaire du recensement). Si ce groupe d'âge connaissait une croissance de 1 000 personnes, on devrait s'attendre à

351 ménages supplémentaires. La raison pour laquelle il importera de prendre ce facteur en considération, c'est que le nombre de ménages attendu de la part d'un certain nombre de personnes d'un groupe d'âge donné tend à changer sensiblement en fonction de l'âge, le nombre prévu de ménages est donc habituellement lié à la prévision de la structure par âge.

La somme des ménages pour chaque groupe d'âge aux années de prévision 2031 et à l'horizon du Plan de croissance permettra de fournir le nombre total de ménages, comme le présente l'Encadré exemple 2.

Une moyenne générale de personnes par logement (PPL) dans les ménages sera établie à partir de cette étape par la simple division du nombre de ménages en population à domicile tiré de l'Étape R1.

La partie de cette étape qui concerne le nombre de ménages à la date d'*examen municipal complet* ne sera pas fondée sur les tendances démographiques plus générales, mais plutôt sur la construction de logements connue et l'aménagement planifié. Cette démarche sera plus fiable pour évaluer la croissance des ménages pour de brèves périodes à court terme. Si par exemple, au milieu de 2019, la municipalité prévoyait la croissance de 2016 jusqu'à la fin de 2019, elle considérerait ces logements comme étant terminés à partir du jour du recensement de 2016 jusqu'au milieu de 2019, plus la part de logements en cours de construction à ce moment qui devraient être achevés à la fin de 2019. L'ajout de la date d'*examen municipal complet* est présenté à l'étape R2b à l'Encadré exemple 3.

La dernière partie de cette étape exigera l'ajout des nouveaux logements prévus qui ne seront sans doute pas occupés par des résidents habituels. Ces logements seront ajoutés à la croissance des ménages déjà établie pour fournir la croissance totale de logements. Des détails additionnels sur la nature de ces logements sont fournis à l'Encadré explicatif 3.

### **Intrants et sources de données**

L'achèvement de cette étape dépendra des données provenant de deux sources : les données du recensement de Statistique Canada et la prévision de la structure par âge préparée par la municipalité. Les données de la structure par âge de la population de 2016 sont accessibles directement sur le site Web de Statistique Canada. Les données sur le soutien du ménage pour les ménages privés par âge, qui sont utilisées pour calculer les taux de formation des ménages, sont également accessibles sur le site Web de Statistique Canada, mais

comme ensemble spécial de données. Il existe des méthodes normalisées pour l'établissement des prévisions de structure par âge, qui sont décrites dans les rapports généraux à l'appui des prévisions présentées à l'annexe 3 et des mises à jour régulières visant les prévisions démographiques du ministère des Finances.

Des données sur l'achèvement des logements à court terme et les logements en cours de construction qui serviront à évaluer la croissance des logements à court terme de 2016 jusqu'à la date d'*examen municipal complet* sont disponibles pour la plupart des municipalités à partir des données sur le marché du logement publiées par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Par ailleurs, les municipalités peuvent utiliser leurs propres systèmes de suivi des permis de construction pour fournir ces données (p. ex., des données au sujet de réels logements en cours de construction et de logements prévus et du processus d'approbation des permis de construction).

**Encadré explicatif 3 : Qu'en est-il des logements qui ne sont pas occupés par des résidents permanents?**

L'évaluation des besoins en terrains déterminera la quantité de terres nécessaire dans une municipalité de palier supérieur ou à palier unique pour répondre aux prévisions concernant la population et l'emploi présentées à l'annexe 3 du Plan de croissance. Les prévisions de population figurant à l'annexe 3 concernent la population permanente, les perspectives de croissance des logements connexes doivent donc viser les logements occupés par des résidents habituels. Il existe cependant trois autres facteurs importants contribuant à la demande de logements résidentiels non attribués à la population permanente qui doivent être abordés et peuvent être pris en compte dans l'atteinte des objectifs de densification de l'aménagement résidentiel réalisé dans les *zones bâties délimitées*. Toutefois, ces logements ne sont pas pris en compte dans l'atteinte des objectifs de densité pour les résidents et les emplois dans la *zone inculte désignée* ou dans l'absorption de la population prévue présentée à l'annexe 3.

Premièrement, une partie du nombre total de logements dans quelque municipalité que ce soit restera vacante et n'hébergera aucune population. Cela représente habituellement une très petite portion (probablement de 1 à 2 pour cent) du parc de logements qui, pour la majeure partie, se trouve à l'intérieur du parc de logements actuel.

Deuxièmement, dans les collectivités qui possèdent des établissements de niveau postsecondaire, certains étudiants peuvent occuper des logements, mais déclarer eux-mêmes être des résidents permanents dans une autre municipalité. En règle générale, les logements d'étudiants existants se trouvent également en grande majorité dans les *zones bâties délimitées* et ne génèrent donc pas une demande pour de nouvelles terres dans la *zone inculte désignée*. Même si rien n'empêche les municipalités de planifier des résidences étudiantes dans les *zones incultes désignées*, les étudiants qui y habitent ne seraient pas pris en compte dans l'atteinte de l'objectif de densité minimum.

Les logements saisonniers et récréatifs représentent un troisième type de logements résidentiels qui n'hébergent pas la population permanente. Bien que ces logements occupent des terres et génèrent une demande de logements, on retrouve principalement cet élément du parc de logements dans les zones rurales, par exemple, à la campagne et le long des rivages. Il n'y a que quelques municipalités dans la *REGH* où des logements saisonniers et récréatifs sont situés à l'intérieur des *zones de peuplement*.

L'établissement d'un nombre approprié de logements vacants aux fins de l'analyse pourrait reposer sur certains renseignements municipaux advenant leur collecte, les données de la SCHL sur les logements locatifs concernant cette partie du marché ou d'autres sources de renseignements qui soutiennent l'établissement d'un chiffre raisonnable pour l'analyse du nombre de logements vacants répartis entre les locataires et les propriétaires ou pendant les rénovations (comme un pour cent des nouveaux logements au cours de la période). Les nouveaux logements occupés par des résidents non permanents (principalement des étudiants ou d'autres personnes qui possèdent une résidence permanente à un autre endroit) constitueront un facteur supplémentaire. Celui-ci variera en fonction de la collectivité, mais sera sans doute assez faible dans la plupart des endroits<sup>1</sup>. Encore une fois, ces chiffres doivent être étayés dans l'évaluation des besoins en terrains au moyen de données ou de preuves solides et raisonnables.

## Hypothèses

En règle générale, on peut présumer que les taux de formation des ménages en 2031 et en 2041 ne varieront pas sensiblement par rapport à ceux de 2016. Dans le cas où l'on présume des taux différents, une explication claire devrait être fournie pour en justifier les motifs. D'autres explications sur la nature et les antécédents des taux de formation des ménages sont fournies à l'Encadré explicatif 4. Les ménages prévus en fonction des taux de formation des ménages sont présentés à l'Encadré exemple 2. La prévision des ménages qui en découle et le nombre de ménages estimés à la date d'achèvement de l'*examen municipal complet* sont présentés à l'Encadré exemple 3. L'ajout des logements non occupés par des résidents habituels est présenté à l'Encadré exemple 4.

---

<sup>1</sup> Le recensement indique le nombre total de logements ainsi que le nombre de logements occupés par des résidents habituels. On suppose souvent que la différence entre les deux représente le nombre de logements non occupés par des résidents habituels décrit dans le présent document. Les données du recensement sont beaucoup plus élevées, toutefois elles semblent comprendre un grand nombre de nouveaux logements récemment ou presque achevés n'étant pas encore occupés par l'acquéreur ainsi qu'un grand nombre de logements ayant déjà existé, mais qui ne sont plus disponibles (comme des logements accessoires, des maisons divisées, des presbytères et des logements de préposé à l'entretien qui n'existent plus).

**Encadré explicatif 4 : Les taux de formation des ménages selon l'âge sont en baisse depuis 25 ans**

Les données du recensement indiquent que les taux de formation des ménages ont diminué graduellement pour tous les groupes d'âge au cours des 25 dernières années. Le tableau comparatif ci-dessous montre que ce changement n'a pas été trop significatif chez les personnes d'âge moyen, mais qu'il a été frappant chez les jeunes adultes et les personnes âgées de 70 à 74 ans. Le tableau comprend également des données tirées du recensement de 2001 afin de montrer qu'il s'agit d'un changement progressif continu.

Le changement chez les jeunes adultes est attribuable à deux facteurs : davantage de personnes dans ces groupes d'âge vivent chez leur ou leurs parents plus longtemps qu'auparavant et davantage de jeunes adultes partagent des logements (c.-à-d. vivent avec des colocataires) qu'auparavant. Ces deux faits sont liés à un certain nombre de facteurs, mais l'augmentation des inscriptions aux études postsecondaires et le coût de la vie comptent probablement parmi ces raisons.

En ce qui concerne les personnes qui sont au début de la septantaine, le changement est principalement lié à la longévité. C'est-à-dire comme les personnes vivent plus longtemps, une proportion plus importante de la population représente des couples et une proportion moins importante est constituée de veuves et de veufs. Le même changement se produit chez les personnes qui sont dans la septantaine et l'octantaine avancées, mais est équilibré dans l'ensemble du groupe d'âge de 75 ans et plus par celles de 90 ans et plus, dont le taux de chefs de ménage est faible, mais qui représentent une proportion croissante du groupe d'âge total de 75 ans et plus.

Par conséquent, il serait raisonnable d'établir une prévision des taux stables de formation des ménages selon l'âge dans la plupart des territoires de compétence étant donné le modèle antérieur, tout comme de reconnaître que les taux ne peuvent continuer à baisser indéfiniment.

## Détermination des besoins en terrains dans les zones communautaires

### Changement des taux de formation des ménages depuis 1991

Âge au recensement	Taux de formation des ménages par âge du principal soutien du ménage 1991	Taux de formation des ménages par âge du principal soutien du ménage 2001	Taux de formation des ménages par âge du principal soutien du ménage 2016	Changement de 1991 à 2016
De 15 à 19 ans	1,6%	1,2%	1,4%	-0,2%
De 20 à 24 ans	15,0%	11,6%	11,3%	<b>-3,7%</b>
De 25 à 29 ans	36,4%	31,5%	29,8%	<b>-6,7%</b>
De 30 à 34 ans	47,1%	44,3%	42,1%	<b>-5,0%</b>
De 35 à 39 ans	51,2%	50,6%	48,6%	-2,6%
De 40 à 44 ans	54,1%	53,3%	51,4%	-2,7%
De 45 à 49 ans	56,0%	54,8%	54,2%	-1,8%
De 50 à 54 ans	56,2%	55,8%	55,5%	-0,7%
De 55 à 59 ans	56,4%	56,2%	55,6%	-0,8%
De 60 à 64 ans	56,7%	55,4%	55,6%	-1,1%
De 65 à 69 ans	57,8%	57,2%	56,3%	-1,5%
De 70 à 74 ans	60,6%	58,5%	56,2%	<b>-4,4%</b>
+ de 75	56,8%	59,0%	56,2%	0,7%

Source : Les taux de formation des ménages sont calculés à partir des données du recensement de Statistique Canada sur la population par âge et les ménages par âge du principal soutien du ménage.

**Encadré exemple 2 : Étape R2a – Convertir la population en logements**

La deuxième étape fournira la prévision des ménages en fonction de l'application des taux de formation des ménages (aussi appelés taux de chefs de ménage) à une prévision de population par âge. Les calculs seront fondés sur les données du recensement sur les logements occupés par des résidents habituels et la population recensée (ce qui ne comprend pas le sous-dénombrement net du recensement). Les prévisions de population par âge et des ménages établies au moyen des taux de formation des ménages selon l'âge sont des analyses normalisées qu'effectuent habituellement la plupart des municipalités dans le cadre de leurs travaux de planification à long terme.

Le résultat de cette partie de l'analyse sera la prévision du total des logements occupés (ménages) pour 2031 et 2041, qui seront nécessaires pour absorber les prévisions concernant la population présentées à l'annexe 3.

<b>Légende</b>		
<b>Couleur</b>	<b>Source ou objet général</b>	<b>Source ou objet à cette étape</b>
	Données de sources externes	Recensement de Statistique Canada
	Données ou hypothèses tirées d'autres travaux de l' <i>examen municipal complet</i>	Prévision de la structure par âge préparée par la municipalité
	Résultats requis pour une étape subséquente de l'évaluation des besoins en terrains	Étape R2b, nombre de ménages

**Prévision des ménages**

Âge au recensement	Population de 2016 par âge	Ménages de 2016 par âge du principal soutien du ménage	Taux de formation des ménages de 2016	Population de 2031 par âge	Ménages de 2031 par âge du principal soutien du ménage	Population de 2041 par âge	Ménages de 2041 par âge du principal soutien du ménage
De 15 à 19 ans	48 680	430	0,9%	53 030	470	58 750	520
De 20 à 24 ans	52 720	2 790	5,3%	55 100	2 920	58 080	3 070
De 25 à 29 ans	48 800	9 560	19,6%	54 680	10 710	57 770	11 320
De 30 à 34 ans	45 900	16 120	35,1%	58 410	20 510	62 540	21 960
De 35 à 39 ans	45 440	19 990	44,0%	63 750	28 040	64 980	28 590
De 40 à 44 ans	48 260	23 810	49,3%	58 750	28 990	66 200	32 660
De 45 à 49 ans	51 790	26 650	51,5%	54 940	28 270	67 070	34 510
De 50 à 54 ans	54 340	29 300	53,9%	49 570	26 730	58 870	31 740

### Détermination des besoins en terrains dans les zones communautaires

Âge au recensement	Population de 2016 par âge	Ménages de 2016 par âge du principal soutien du ménage	Taux de formation des ménages de 2016	Population de 2031 par âge	Ménages de 2031 par âge du principal soutien du ménage	Population de 2041 par âge	Ménages de 2041 par âge du principal soutien du ménage
De 55 à 59 ans	47 020	24 800	52,7%	46 760	24 660	52 320	27 600
De 60 à 64 ans	37 620	19 140	50,9%	46 960	23 890	46 130	23 470
De 65 à 69 ans	31 150	15 620	50,1%	47 790	23 960	43 330	21 730
De 70 à 74 ans	21 750	10 700	49,2%	41 070	20 200	43 550	21 420
De 75 à 79 ans	15 480	7 360	47,5%	31 740	15 090	43 150	20 520
De 80 à 84 ans	10 260	5 350	52,1%	23 990	12 510	34 020	17 740
De 85 à 89 ans	5 790	2 520	43,5%	13 310	5 790	21 890	9 530
+ de 90	3 620	980	27,1%	8 420	2 280	16 510	4 470
<b>Nombre total de ménages</b>		<b>215 120</b>			<b>275 020</b>		<b>310 850</b>

Remarque : Les données sur la population de 2016 par âge et sur les ménages de 2016 par âge du principal soutien du ménage proviennent de sources externes aux données du recensement de Statistique Canada. Les prévisions de la structure par âge préparée par les municipalités sont utilisées pour les populations par âge de 2031 et de 2041. Le nombre total de ménages par âge du principal soutien du ménage de 2016, de 2031 et de 2041 seront nécessaires à l'étape R2b.

**Encadré exemple 3 : Étape R2b – Convertir la population en logements**

Cette dernière partie de l'étape ajoutera des logements pour les années de transition de 2016 jusqu'à la date d'*examen municipal complet*. Comme cela est également indiqué dans le texte, la date d'échéance de l'*examen municipal complet* est présentée dans les tableaux comme étant 2021\* pour des raisons de commodité, bien qu'il pourrait s'agir de n'importe quelle année d'ici 2022, selon le moment où une municipalité termine ses travaux et où la mise en œuvre du plan officiel (ou une modification) est susceptible d'obtenir une approbation définitive et entre en vigueur.

Les logements ajoutés à partir du jour du recensement de 2016 jusqu'en 2021\* ne seraient pas prévus sur le plan démographique, mais plutôt estimés en fonction des données sur la construction des logements, qui pourraient être des données sur les logements achevés et en cours de construction de la SMCH, des données publiées sur les permis municipaux de construction de Statistique Canada ou des données sur les permis de construction de la municipalité. Avec l'une ou l'autre de ces sources, les nouveaux logements ajoutés à partir de la moitié de 2016 jusqu'à l'achèvement de ceux en cours de construction (en tenant compte du temps nécessaire pour terminer les logements) respecteraient la plus grande partie de la période. Le reste de la période allant jusqu'en 2021\* pourrait être estimée en fonction de cette activité récente.

Il en résulterait une prévision des ménages et de la croissance des ménages pour les trois périodes de planification requises pour le reste de cette étape ainsi que la prochaine.

<b>Légende</b>		
<b>Couleur</b>	<b>Source ou objet général</b>	<b>Source ou objet à cette étape</b>
	Données ou hypothèses tirées d'autres travaux de l' <i>examen municipal complet</i>	Tiré d'une autre analyse préparée par une municipalité, des données de la SMCH ou des permis de construction
	Données issues d'une autre étape de l'évaluation des besoins en terrains	Étape R2a, nombre total de ménages
	Résultats requis pour une étape subséquente de l'évaluation des besoins en terrains	Étape 3 pour le nombre de ménages par zone visée par des politiques

**Prévision des ménages par période de prévision, y compris 2021\***

Période de planification	Nombre total de ménages	Période de planification	Croissance des ménages
2016	215 120		
2021*	234 830	2016-2021	19 710
2031	275 020	2021-2031	40 190
2041	310 850	2031-2041	35 830

Remarque : Le nombre total de ménages de 2016, de 2031 et de 2041 sont les chiffres de l'étape R2a. La croissance des ménages de 2016 à 2021 est tirée d'autres travaux de l'*examen municipal complet*. La croissance des ménages de 2021 à 2031 et de 2031 à 2041 sera nécessaire à l'étape R3.

**Encadré exemple 4 : Étape R2c – Convertir la population en logements**

Dans la dernière partie de cette étape, la croissance prévue des ménages et des logements non occupés par des résidents habituels sera ajoutée pour fournir une prévision de la croissance totale des logements. Les logements non occupés par des résidents habituels seront des logements vacants, saisonniers et récréatifs ou occupés par des étudiants qui déclarent eux-mêmes vivre à un autre endroit.

Dans la plupart des municipalités, le nombre de logements non occupés par des résidents habituels sera probablement de l'ordre de un à deux pour cent des nouveaux logements. Le nombre de logements qui existent peut-être déjà n'est pas pertinent à cette étape. Dans cet exemple, le chiffre global est fondé sur deux pour cent de logements supplémentaires non occupés par des résidents habituels. Un chiffre supérieur à deux pour cent serait possible dans une collectivité relativement petite comptant un nombre particulièrement élevé d'étudiants de niveau postsecondaire ou dans les petites collectivités possédant un grand nombre de propriétés saisonnières ou récréatives. Au-delà d'un taux de vacance de base dans les environs de un pour cent, le nombre présumé de nouveaux logements supplémentaires destinés aux étudiants ou de nouvelles propriétés récréatives devrait être dûment étayé au moyen d'un texte explicatif dans le cadre de cette étape.

Il en résulterait la prévision de la croissance totale des logements pour les trois périodes de planification requises pour la prochaine étape.

## Détermination des besoins en terrains dans les zones communautaires

<b>Légende</b>		
<b>Couleur</b>	<b>Source ou objet général</b>	<b>Source ou objet à cette étape</b>
	Données ou hypothèses tirées d'autres travaux de l' <i>examen municipal complet</i>	Tiré d'une autre analyse préparée par une municipalité, des données de la SMCH ou des permis de construction
	Données issues d'une autre étape de l'évaluation des besoins en terrains	Étape R2a, nombre total de ménages

<b>Période de planification</b>	<b>Croissance des ménages</b>	<b>Croissance des logements non occupés par des résidents habituels</b>	<b>Croissance du nombre total des logements</b>
2016-2021*	19 710	390	20 100
2021-2031	40 190	800	40 990
2031-2041	35 830	720	36 550

Remarque : La croissance des ménages pour toutes les périodes de planification est tirée de l'étape R2a. Les données relatives à la croissance des logements non occupés par des résidents habituels pour toutes les périodes de planification sont des hypothèses tirées d'autres travaux de l'*examen municipal complet*.

## Étape R3 Déterminer l'attribution des logements par zone visée par des politiques et période de planification

### Objet

La prochaine étape consistera à déterminer le moment et l'endroit où aura lieu la croissance des logements entre la *zone bâtie délimitée*, la zone rurale et la *zone inculte désignée* de la municipalité de palier supérieur ou à palier unique. Cette étape vise à évaluer la façon dont les logements prévus à l'Étape R2 seront planifiés en vue de respecter l'orientation du Plan de croissance en ce qui a trait au moment et à l'endroit de l'aménagement résidentiel par zone visée par des politiques.

L'analyse de la croissance des logements par période de planification et zone visée par des politiques satisfera aux exigences du Plan de croissance visant à ce qu'une partie minimale de l'aménagement résidentiel soit réalisée dans la *zone bâtie délimitée* au cours de chacune des périodes de planification applicables (consulter la section 2.2).

### Méthode

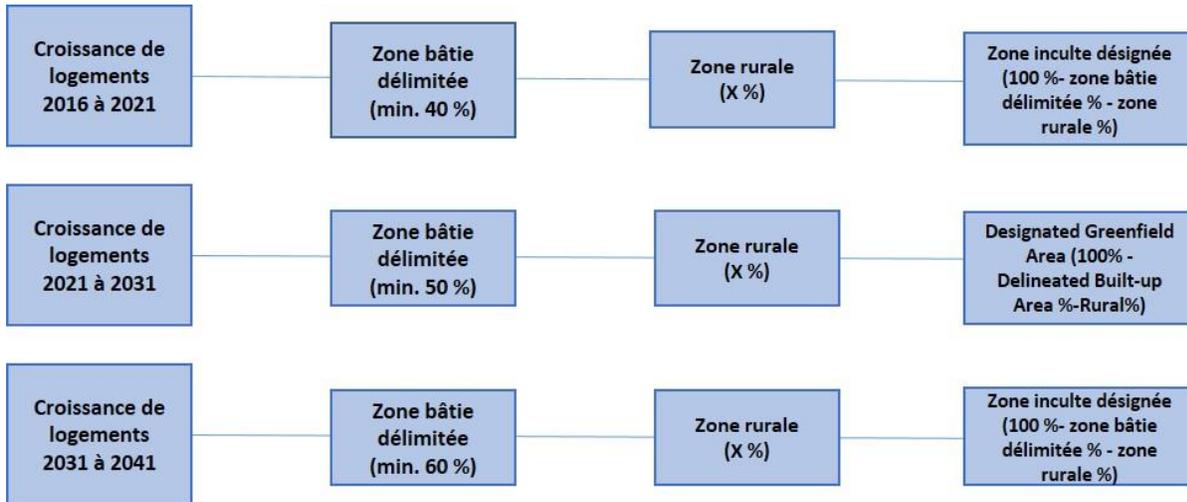
La croissance globale des logements<sup>2</sup> pour chacune des trois périodes de planification (des divers objectifs de densification minimums déterminés à l'Étape R2) sera attribuée à chacune des trois zones visées par les politiques

La Figure 4 illustre la façon dont les proportions de logements doivent être attribuées aux trois zones visées par des politiques (la *zone bâtie délimitée*, les zones rurales et la *zone inculte désignée*) pour chaque période de planification.

---

<sup>2</sup> L'attribution aux périodes de planification et aux zones visées par des politiques, et qui s'effectue selon une base unitaire, se traduira en logements pour la population à une étape subséquente dans la méthode.

Figure 4 : Étape R3



### Zones bâties délimitées

La proportion de la croissance totale des logements attribuée à la *zone bâtie délimitée* est fondée sur l'objectif de densité applicable qu'exige la politique du Plan de croissance (consulter la section 2.2).

### Zone rurale

Pour chacune des trois périodes de planification, les municipalités de palier supérieur ou à palier unique peuvent attribuer un certain nombre de logements à la zone rurale. Toutefois, cette attribution devrait être minimale, compte tenu des politiques qui limitent le type et le nombre de projets d'aménagement qui peuvent être réalisés à l'extérieur des *zones de peuplement*.

La part de la croissance attribuée aux zones rurales variera probablement entre les municipalités. Au moment d'établir cette attribution, la municipalité devrait tenir compte de la quantité de nouveaux projets d'aménagement déjà réalisés dans ces zones et de leur part récente à l'aménagement municipal. La municipalité devrait aussi tenir compte de l'aménagement prévu dans le cadre de l'offre existante de lots approuvés, notamment les lots enregistrés, les lots cadastraux ou les lots des zones rurales approuvés existants. Il peut y avoir un ancien zonage ou des politiques du plan officiel qui permettent la création de nouveaux lots de façon limitée dans certaines zones. L'attribution aux zones rurales, le cas échéant, devrait être minimale et représenter une demande minimale. Dans la plupart des cas, l'attribution sera inférieure à l'offre existante, étant donné que la plupart des zones rurales ont obtenu antérieurement des

permissions qu'elles n'ont pas utilisées (comme des lots enregistrés existants qui peuvent dater de décennies).

### **Zone inculte désignée**

Une fois la croissance des logements de la *zone bâtie délimitée* et de la zone rurale (le cas échéant) déterminée pour chacune des périodes de planification, le reste des logements prévus seront attribués à la *zone inculte désignée* pour chacune des trois périodes de planification.

Une fois les logements attribués à la zone visée par des politiques, les logements non occupés par des résidents habituels devront être retirés du nombre total de logements afin de ramener la prévision à celle des ménages uniquement occupés par la population permanente. Dans les étapes suivantes, qui porteront sur l'application de l'objectif de densité à la *zone inculte désignée*, seule la population permanente (c.-à-d. les prévisions de la population figurant à l'annexe 3) s'appliquera. La population permanente est associée aux ménages, et non au nombre total de logements.

### **Intrants et sources de données**

Les données sur les ménages tirées du recensement de 2016 seront requises pour déterminer le nombre de ménages existants dans la *zone bâtie délimitée*, la zone rurale et la *zone inculte désignée*.

Les municipalités devront également analyser plus à fond les estimations de la croissance de 2016 jusqu'à l'*examen municipal complet* afin d'attribuer la croissance des logements pour cette période de planification à chacune des zones visées par des politiques. Toutes les municipalités ont en place un système quelconque visant à faire le suivi des demandes d'aménagement et des permis de construction qui peut éclairer cette analyse (par exemple, la récente activité d'aménagement devrait contribuer à déterminer le nombre de ménages au moment de l'*examen municipal complet*). Les données relatives à l'application peuvent également servir à faire le suivi de l'activité d'aménagement à long terme.

### **Hypothèses**

Au moment de déterminer un objectif de densification approprié, les municipalités devront supposer que tout *centre de croissance urbaine* réalisera la construction complète aux densités exigées d'ici 2031. Toutefois, dans le cas des *zones de grande station de transport en commun* dans les *couloirs de transport*

*en commun prioritaires* et le long des lignes de métro, qui sont aussi assujetties aux objectifs de densité minimums, une certaine souplesse permettra de présumer que des stations peuvent ne pas réaliser la construction complète aux densités exigées au cours de l'horizon du Plan de croissance. En pareil cas, une analyse devra être effectuée pour justifier la part de la croissance à laquelle on peut s'attendre au-delà de l'horizon du Plan de croissance.

On peut également supposer que les objectifs de densification appliqués à chaque période de planification seront atteints annuellement et qu'ils seront soutenus par la stratégie de *densification* que le Plan de croissance demande aux municipalités d'élaborer et de mettre en œuvre au moyen des politiques et des désignations que contient le plan officiel, des règlements de zonage mis à jour et d'autres documents à l'appui. Un examen plus poussé des possibilités de densification cernées est présenté à l'Encadré explicatif 5. L'exemple d'une croissance des logements attribuée à chacune des zones visées par des politiques est fourni à l'étape R3a à l'

Encadré *exemple 5*. Une fois les logements attribués aux zones visées par des politiques, le retrait des logements non occupés par des résidents habituels (pour revenir aux chiffres du nombre de logements) figure à titre d'étape R3b à l'Encadré exemple 6.

**Encadré explicatif 5 : Quel serait le lien entre les possibilités de *densification* cernées et la présumée part des nouveaux ménages dans les *zones bâties délimitées*?**

L'indexation des possibilités de *densification* dans la plupart des municipalités serait fondée sur l'ajout des terrains vagues, des terres sous-utilisées, de grands sites prévus pour le réaménagement, de certaines friches contaminées, des commerces de détail de la rue principale ou des centres commerciaux linéaires qui peuvent être réaménagés aux fins d'un usage mixte ainsi que de nombreux autres types de terres. Dans la politique, ces zones sont représentées comme étant des *centres de croissance urbaine*, des *zones de grande station de transport en commun* et d'autres *secteurs de croissance stratégiques*. Les éventuelles possibilités théoriques de logements dans ces zones peuvent être calculées en fonction des minimums ou des maximums relatifs au zonage ou d'autres hypothèses quant à la densité d'aménagement. Toutefois, pour diverses raisons, les possibilités théoriques de logements découlant de la *densification* dépassent habituellement le nombre de logements qui seront probablement construits au cours d'une période donnée.

L'objectif de densification qui sera appliqué sera fondé sur des possibilités théoriques à la lumière d'hypothèses raisonnables émises sur la part de réaménagement susceptible de se produire au cours de chaque période de planification. L'objectif de densification ne peut cependant être inférieur à l'objectif de densification minimum fixé dans le Plan de croissance, à moins que le ministre ait permis l'utilisation d'un objectif différent.

**Encadré exemple 5 : Étape R3a – Déterminer l'attribution des logements et des ménages par période de planification et zone visée par des politiques**

Cette étape attribuera la croissance des logements de chacune des trois périodes de planification à chacune des trois zones visées par des politiques en fonction de la politique du Plan de croissance. Les hypothèses relatives à la *zone bâtie délimitée* et à la zone rurale constitueront les principaux éléments de cette étape. Comme cela est expliqué dans le texte, l'attribution à la zone rurale doit être modeste afin de tenir compte des politiques qui limitent le nouvel aménagement résidentiel rural tout en reconnaissant qu'il existe des lots enregistrés et d'anciennes approbations susceptibles d'absorber la croissance.

Dans ce cas, l'élément clé sera l'attribution des logements à la *zone bâtie délimitée*. Les minimums qu'exige le Plan de croissance sont établis à 40 pour cent jusqu'en 2021\*, à 50 pour cent de 2021\* à 2031 et à 60 pour cent de 2031 à 2041. Cet exemple montre des chiffres plus élevés pour les deux premières périodes de planification.

Il en résulterait une croissance des logements prévue dans chacune des trois zones visées par les politiques. Après avoir attribué ces logements à la *zone bâtie délimitée*, la croissance des logements sera rétablie en vue de retirer les logements non occupés par des résidents habituels figurant à l'étape R3b, de sorte que seuls les logements occupés par des ménages s'afficheront aux fins d'utilisation aux étapes suivantes.

<b><u>Légende</u></b>		
<b><u>Couleur</u></b>	<b><u>Source ou objet général</u></b>	<b><u>Source ou objet à cette étape</u></b>
	Données ou hypothèses tirées d'autres travaux de l' <i>examen municipal complet</i>	Analyse et politique municipales relatives à l'aménagement rural prévu
	Données prévues par les politiques	Données prévues par les politiques (cet exemple dépasse les taux minimums de 40, 50 et 60 pour cent des <i>zones bâties délimitées</i> )
	Résultats requis pour une étape subséquente de l'évaluation des besoins en terrains	Étape R3b, ménages et population par zone visée par les politiques

## Détermination des besoins en terrains dans les zones communautaires

### Part prévue de la croissance des logements par zone visée par des politiques

Période de planification	Zone bâtie délimitée	Zone inculte désignée	Zone rurale	Total
2016-2021*	49,0%	50,5%	0,5%	100,0%
2021-2031	51,0%	48,5%	0,5%	100,0%
2031-2041	60,0%	39,5%	0,5%	100,0%
<b>Total</b>	<b>54,0%</b>	<b>45,5%</b>	<b>0,5%</b>	<b>100,0%</b>

Remarque : Même si elles dépassent les taux minimums, les données prévues par les politiques sont utilisées pour prévoir la croissance des logements par zone bâtie délimitée. La part prévue de la croissance des logements en zone rurale est tirée de l'analyse et de la politique de la municipalité

### Croissance des logements prévue par zone visée par des politiques

Période de planification	Zone bâtie délimitée	Zone inculte désignée	Zone rurale	Total
2016-2021*	9 850	10 150	100	20 100
2021-2031	20 900	19 880	200	40 980
2031-2041	21 930	14 440	180	36 550
<b>Total</b>	<b>52 680</b>	<b>44 470</b>	<b>480</b>	<b>97 630</b>

Remarque : Toutes les données concernant les trois régions visées par les politiques proviennent de l'étape R3b, ménages et population par zone visée par les politiques.

**Encadré exemple 6 : Étape R3b – Déterminer l'attribution des logements par période de planification et zone visée par des politiques**

Une fois l'attribution des logements aux trois zones visées par des politiques effectuée, les logements non occupés par des résidents habituels seront ensuite retirés du nombre total de logements pour générer une croissance des logements ou des ménages occupés dans chaque zone visée par les politiques à chacune des périodes de planification. Comme il est indiqué ci-dessus, toute hypothèse relative aux logements non occupés par des résidents habituels devra être étayée. Dans cet exemple, une croissance des logements d'environ un pour cent est prévue dans la *zone inculte désignée* pour tenir compte des logements vacants. Un chiffre plus élevé est appliqué dans la *zone bâtie délimitée* pour tenir compte des résidences pour étudiants. Dans la zone rurale, un chiffre supérieur à un pour cent est également appliqué pour prendre en considération les logements saisonniers et récréatifs.

Le résultat sera la croissance des logements prévue dans chacune des trois régions visées par les politiques. Seuls les totaux de 2016 à 2041 seront requis aux étapes suivantes.

<b>Légende</b>		
<b>Couleur</b>	<b>Source ou objet général</b>	<b>Source ou objet à cette étape</b>
	Données de sources externes	Données du recensement de Statistique Canada par région visée par des politiques (peut nécessiter une analyse municipale)
	Données issues d'une autre étape de l'évaluation des besoins en terrains	Tiré de l'étape R2b, nombre total de ménages
	Résultats requis pour une étape subséquente de l'évaluation des besoins en terrains	Étape R4b, ménages et population par zone visée par des politiques

**Croissance prévue des logements non occupés par des résidents habituels**

<b>Période de planification</b>	<b>Zone bâtie délimitée</b>	<b>Zone inculte désignée</b>	<b>Zone rurale</b>	<b>Total</b>
2016-2021*	280	100	10	390
2021-2031	580	200	20	800
2031-2041	560	140	20	720
<b>Total</b>	<b>1 420</b>	<b>440</b>	<b>50</b>	<b>1 910</b>

## Détermination des besoins en terrains dans les zones communautaires

### Prévision de la croissance des logements par zone visée par des politiques

Période de planification	Zone bâtie délimitée	Zone inculte désignée	Zone rurale	Total
2016-2021*	9 570	10 050	90	19 710
2021-2031	20 320	19 680	180	40 180
2031-2041	21 370	14 300	160	35 830
<b>Total</b>	<b>51 260</b>	<b>44 030</b>	<b>430</b>	<b>95 720</b>

### Prévision des logements par zone visée par les politiques

Période de planification	Zone bâtie délimitée	Zone inculte désignée	Zone rurale	Total
2016	194 700	16 520	3 900	215 120
2021*	204 550	26 670	4 000	235 220
2031	225 450	46 550	4 200	276 200
2041	247 380	60 990	4 380	312 750

Remarque : Toutes les données de 2016 proviennent de sources externes du recensement de Statistique Canada. Les prévisions des logements par zone visée par les politiques (*zone bâtie délimitée*, *zone inculte désignée* et *zone rurale*) au cours des périodes de planification 2021, 2031 et 2041 sont requises à l'étape R4b. Le nombre total de ménages prévus de 2021 à 2041 sont tirés de l'étape R2b.

## Étape R4 Déterminer la population des zones visées par les politiques

### Objet

Dans cette prochaine étape, le nombre total de ménages par zone visée par les politiques (établi à l'Étape R3) sera reconverti en population. Cette étape vise à évaluer la portion des prévisions démographiques de l'annexe 3 qui correspond à chacune des zones visées par les politiques. À des fins d'exhaustivité et d'exactitude, l'analyse effectuée à cette étape engendrera des estimations des logements et de la population pour toutes les zones visées par les politiques, mais seule la population de la *zone inculte désignée* sera précisément requise pour les étapes suivantes de l'évaluation des besoins en terrains. Les répartitions de la croissance pour la *zone bâtie délimitée* et la zone rurale auraient déjà été établies par le biais des répartitions de logements à l'étape précédente, ce qui sera suffisant pour ces zones aux fins de l'évaluation des besoins en terrains.

Cette étape aidera à déterminer la proportion de la population prévue qui sera absorbée dans la *zone inculte désignée*. Cette donnée sera nécessaire pour démontrer que la municipalité de palier supérieur ou à palier unique prévoit d'atteindre l'objectif de densité minimum requis pour la *zone inculte désignée* d'ici 2041.

### Méthode

Les étapes R1 à R3 fourniront le nombre total de ménages, la population totale à domicile, la moyenne générale de personnes par logement et la population totale, de même que le nombre de ménages par zone visée par chaque politique et à chacune des périodes de planification. Pour convertir le nombre de ménages d'une zone visée par les politiques en population pendant l'horizon du Plan de croissance, il faudra établir un facteur du nombre prévu de personnes par logement pour les diverses zones visées par les politiques et périodes de planification. Particulièrement, une municipalité devra déterminer :

- le nombre de personnes par logement dans les logements existants (en 2016 et pendant l'horizon du Plan de croissance) pour chacune des trois zones visées par les politiques;
- le nombre de personnes par logement dans les nouveaux logements pendant l'horizon du Plan de croissance dans chacune des trois zones visées par les politiques.

La population à domicile pour chaque zone visée par les politiques sera déterminée en appliquant le facteur du nombre de personnes par logement à la prévision de logements pour chaque zone visée par les politiques établie à l'Étape R3. L'établissement du facteur du nombre prévu de personnes par logement dans chacune des trois zones visées par les politiques représentera généralement un processus plutôt itératif qui touche les nouveaux logements et les logements existants. Une hypothèse peut être formulée pour chacune de ces données afin de calculer la population à domicile, mais la population à domicile dans l'ensemble doit quand même être la même que la population à domicile totale de la municipalité déterminée à l'Étape R1. Il s'agira de faire des hypothèses raisonnables et fondées sur les données probantes qui correspondent à un total de contrôle établi.

Une démarche commune pour calculer la population à domicile aux fins d'une évaluation des besoins en terrains s'appuie sur une démarche similaire souvent utilisée dans le cadre des études préliminaires sur les redevances d'aménagement. Cette démarche consiste à calculer la population à domicile pour tous les nouveaux logements en fonction d'un nombre fixe de personnes de « nouveau logement » par logement, pour chaque zone visée par les politiques. La population à domicile dans la zone aménagée existante peut alors représenter la population résiduelle (la population des nouveaux logements soustraite du total de contrôle de la municipalité). Ce qui sera important dans le calcul, c'est que les hypothèses utilisées soient bien documentées, raisonnables et fondées sur des données probantes (consulter l'Appendice 2 pour obtenir des directives en vue de l'adoption d'une démarche commune à l'égard de la distinction entre les nouveaux logements et les logements existants à l'aide des « données sur la période de construction » du recensement).

Une fois que la population à domicile de 2041 aura été établie pour chaque zone visée par les politiques, la dernière partie de cette étape consistera à additionner la population non à domicile et le sous-dénombrement net du recensement afin d'obtenir la population totale. La population non à domicile et la population totale seront établies d'après la répartition de la population montrée à l'Étape R1.

### **Intrants et sources de données**

Cette étape variera selon la démarche que la municipalité décidera d'adopter pour déterminer les facteurs du nombre de personnes par logement dans chacune des zones visées par les politiques. Si la démarche exposée à

L'Appendice 2 est utilisée, elle s'appuiera sur les données de la compilation spéciale du recensement de Statistique Canada portant sur les logements et la taille des ménages par période de construction (qui sont utilisées de manière générale pour effectuer des calculs similaires dans le cadre d'études préliminaires sur les redevances d'aménagement). Les autres démarches devront prendre en considération des variables et des tendances semblables, et fournir de la documentation détaillée sur les sources de données et les méthodes utilisées.

### Hypothèses

Dans toutes les municipalités, on peut habituellement présumer que le nombre global de personnes par logement sera stable ou en déclin. Cela sera probablement plus marqué dans certaines municipalités que d'autres. La diminution du nombre de personnes par logement est attribuable au vieillissement de la population. Consulter l'Encadré explicatif 6 pour obtenir de plus amples renseignements sur l'incidence des changements démographiques et du roulement dans les logements sur le nombre de personnes par logement.

En règle générale, le nombre de personnes par logement est plus élevé dans les nouveaux logements de type semblable que dans les logements existants. Dans la *zone inculte désignée*, cela se traduit probablement par un plus grand nombre de personnes par logement dans l'ensemble des nouveaux logements que dans les logements existants. Dans la *zone bâtie délimitée*, l'ensemble des nouveaux logements comptera probablement un plus grand nombre de personnes par logement que les logements de densité moyenne et élevée existants, mais ceux-ci peuvent être différents, dans un sens ou dans l'autre, des logements de faible densité existants selon l'année de réalisation de l'aménagement et les caractéristiques de la collectivité. Bien que la mise en œuvre des politiques du Plan de croissance puisse modifier certains des modèles d'occupation à un certain degré, on peut présumer que les relations entre les nouveaux logements et les logements existants et entre la *zone inculte désignée* et la *zone bâtie délimitée* continueront de refléter des modèles similaires pour les années à venir. L'Encadré explicatif 7 présente un exposé plus détaillé sur le nombre de personnes par logement et le type de logement.

De plus, au moment d'établir le facteur du nombre de personnes par logement, les municipalités devraient prendre en considération les modèles connus sur le plan de la taille des ménages. Par exemple, le nombre de personnes par

logement est plus susceptible de diminuer dans le parc résidentiel existant que dans les nouveaux logements (consulter l'Appendice 2).

L'Encadré exemple 7 et l'Encadré exemple 8 illustrent le calcul du nombre de personnes par logement dans l'ensemble et de la population à domicile prévue par zone visée par les politiques. La population à domicile est ensuite convertie en population totale à l'Encadré exemple 9.

### **Encadré explicatif 6 : Comment les changements démographiques et le roulement dans le parc résidentiel agissent-ils sur les relations entre les nombres de personnes par logement au sein des collectivités?**

Comme il a été décrit dans la présentation de l'Étape R2, la formation des ménages est un concept social largement indépendant des types de logements. La formation des ménages est hautement liée à l'âge, c'est-à-dire que la formation d'un ménage et sa taille dépendent des choix qui sont faits ou des événements qui se produisent à certains âges. Le nombre total de ménages dans une population est défini par ces facteurs et événements, comme le départ du domicile des parents, la formation du couple, le célibat, la naissance d'enfants, le divorce, le décès d'un conjoint ou l'emménagement d'un parent aîné avec son enfant adulte. Dans la mesure où les gens du même âge prennent des arrangements similaires en matière de ménage, le nombre de ménages et la taille moyenne des ménages peuvent être prévus avec un niveau de précision raisonnablement élevé pour une population donnée.

Les ménages, toutefois, font divers choix en matière de logement tout au long de leur existence. Sur le plan de l'occupation des logements du parc résidentiel existant, ces décisions entraînent un roulement dans les logements au fil du temps. Cela s'est toujours produit dans les marchés du logement et continuera de se produire dans l'avenir, à la différence qu'il y aura probablement plus de logements de densité moyenne et élevée et moins de logements individuels ou jumelés à différents points du cycle de vie.

Il y aura un roulement particulièrement élevé dans les logements individuels et jumelés à mesure que vieillira la génération du baby-boom. Bien qu'il en soit ainsi, le roulement n'est aucunement soudain ou rapide, et les municipalités doivent évaluer le rythme et les répercussions de ce changement dans leurs collectivités et dans quelle mesure les tendances passées devraient se maintenir. Par exemple, l'occupation des logements avec entrée privée est à son maximum dans le groupe d'âge de 55 à 59 ans (67 pour cent des ménages dirigés par une personne de ce groupe d'âge habitent un logement avec entrée privée), et la

plupart des ménages restent dans ces maisons pendant très longtemps. Actuellement, les personnes âgées représentent les seuls groupes d'âge dans lesquels une majorité des ménages habitent un appartement, à partir du groupe d'âge de 85 à 89 ans.

Bien que certaines personnes vendent la maison familiale lorsqu'elles prennent leur retraite, les statistiques indiquent que la plupart y demeurent beaucoup plus longtemps. Dans le cas des baby-boomers, ceux de la première vague qui sont nés à la fin des années 1940 n'atteindront pas 85 ans avant le début des années 2030, tandis que ceux nés en 1960 alors que le baby-boom était à son apogée n'auront 85 ans qu'au milieu des années 2040. À ce rythme, ce processus de roulement dans les logements ne sera achevé qu'en partie au cours de l'horizon du Plan de croissance, étant donné notamment que, d'ici ce temps, la génération des milléniaux aura considérablement progressé dans le cycle de vie de la structure des ménages.

Le changement de collectivité et le roulement dans les logements sont intégrés aux moyennes par âge appliquées à une étape antérieure dans la méthode. La taille moyenne globale des ménages devrait continuer de diminuer graduellement au fil du temps. Bien que certains quartiers puissent connaître des changements plus importants ou plus rapides, et puissent même connaître une hausse du nombre de personnes par logement pendant le roulement dans le parc résidentiel, il est improbable que ces changements se produisent à une vitesse et à une échelle qui renverseraient le modèle général qui s'applique à grande échelle aux municipalités de palier supérieur ou à palier unique.

**Encadré explicatif 7 : Comment est-il possible de prévoir le nombre de personnes par logement sans connaître les différentes options de logement?**

La méthode supposera de répartir le nombre total de ménages et la population à domicile dans chacune des zones visées par les politiques et de déterminer les besoins en terrains avant d'établir définitivement les différentes options de logement aux fins de planification. Cela serait fondé sur l'utilisation du nombre moyen global de personnes par logement pour chacune des zones visées par les politiques. L'analyse à l'appui de ces hypothèses pourrait quand même tenir compte de l'effet probable des différentes options de logement possibles sur les facteurs de nombre de personnes par logement. Comme l'éventail des options de logement évolue généralement vers un plus grand nombre de logements de densité moyenne et élevée – un objectif clair et recherché par les politiques du Plan de croissance – le nombre de personnes par logement pour chaque type de logement ne demeurera pas nécessairement le même que par le passé. La réalisation des objectifs généraux des politiques du Plan de croissance se traduira probablement par un plus grand nombre de ménages plus grands vivant dans des appartements et un nombre de personnes par logement un peu plus élevé que dans les logements de densité moyenne et élevée que ce qui aurait pu être attendu par le passé. Au fil du temps, ces changements deviendront une partie intégrante de la tendance générale relative à la moyenne du nombre de personnes par logement. Il est raisonnable et approprié que les municipalités tiennent compte de l'éventail possible des types de logement et de ménages qu'elles sont susceptibles d'accueillir dans le cadre de l'analyse menant à des hypothèses relatives aux facteurs du nombre moyen de personnes par logement.

**Encadré exemple 7 : Étape R4a – Détermination du nombre de personnes par logement dans l’ensemble de la municipalité**

Les ménages seront maintenant reliés à la population à domicile. Le nombre de personnes par logement correspond au ratio entre la population à domicile et le nombre de ménages (les deux valeurs ayant été déterminées aux étapes précédentes pour 2031 et 2041) ainsi que pour 2021\* dans le cas du nombre de ménages. La population à domicile en 2021\* correspondra à une interpolation du nombre de personnes par logement entre la base connue de 2016 et le nombre de personnes par logement prévu en 2031, multiplié par le nombre de ménages. D’autres démarches peuvent être utilisées pour déterminer les valeurs de 2021\*. Bien qu’elles soient montrées à des fins d’exhaustivité dans le tableau, les données de 2021\* et de 2031 ne sont pas nécessairement requises pour les prochaines étapes de la méthode. Seules les données de 2041 sont désormais requises.

<b>Légende</b>		
<b>Couleur</b>	<b>Source ou objet général</b>	<b>Source ou objet à cette étape</b>
	Données issues d’une autre étape de l’évaluation des besoins en terrains	Données issues de l’étape R2b, nombre total de ménages, et de l’étape 1, population à domicile
	Résultats requis pour une étape subséquente de l’évaluation des besoins en terrains	Étape R4b

**Prévision du nombre de personnes par logement**

<b>Période de planification</b>	<b>Population à domicile</b>	<b>Ménages</b>	<b>Personnes par logement</b>
2016	686 300	215 120	3,19
2021*	741 530	234 830	3,16
2031	850 510	275 020	3,09
2041	946 610	310 850	3,05

Remarque : Les données sur la population à domicile et les ménages de 2016, 2031 et 2041 ainsi que sur les ménages de 2021 sont tirées de l’étape 1 et de l’étape R2b. Le nombre de personnes par logement en 2041 sera requis à l’étape R4b.

**Encadré exemple 8 : Étape R4b – Détermination de la population à domicile par zone bâtie délimitée, zone rurale et zone inculte désignée en 2016 et en 2041**

L'objectif de cette étape sera de déterminer la population à domicile de la *zone inculte désignée* en 2041. Les autres zones visées par les politiques sont présentées à des fins d'exhaustivité et pour veiller à ce que le choix d'hypothèses pour la *zone inculte désignée* n'entraîne pas un résultat déraisonnable dans les autres zones visées par les politiques. La démarche mentionnée dans cet exemple est une démarche habituellement utilisée dans le cadre des études préliminaires sur les redevances d'aménagement (consulter l'Appendice 2). Le résultat de cette étape est la population à domicile dans la *zone inculte désignée*.

<b>Légende</b>		
<b>Couleur</b>	<b>Source ou objet général</b>	<b>Source ou objet à cette étape</b>
	Données de sources externes	Recensement de Statistique Canada (données rajustées pour tenir compte des régions géographiques visées par les politiques)
	Données ou hypothèses tirées d'autres travaux de l' <i>examen municipal complet</i>	Fondé sur une autre analyse municipale (qui repose sur des données du recensement) effectuée habituellement dans le cadre des études préliminaires sur les redevances d'aménagement
	Données issues d'une autre étape de l'évaluation des besoins en terrains	Étapes R1 à R4b, ménages par politique et populations à domicile
	Résultats requis pour une étape subséquente de l'évaluation des besoins en terrains	Étape R4b

**Ménages en 2016 et en 2041 et croissance de 2016 à 2041**

<b>Période de planification</b>	<b>Zone bâtie délimitée</b>	<b>Zone inculte désignée</b>	<b>Zone rurale</b>	<b>Total</b>
2016	194 700	16 520	3 900	215 120
2041	245 960	60 550	4 330	310 840
2016-41	51 260	44 030	430	95 720

Remarque : Les données des étapes R1 à R4b présentent la population à domicile en 2016 et en 2041 ainsi que la croissance des ménages au cours de la période de planification de 2016 à 2041.

## Détermination des besoins en terrains dans les zones communautaires

### Logements existants en 2016 et en 2041

Période de planification	Zone bâtie délimitée	Zone inculte désignée	Zone rurale	Total
Ménages en 2016	194 700	16 520	3 900	215 120
Personnes par logement en 2016	3,15	3,76	2,98	3,19
Population à domicile en 2016	612 510	62 150	11 640	686 300
Ménages en 2041	194 700	16 520	3 900	215 120
Personnes par logement en 2041	2,96	3,43	2,72	2,99
Population à domicile en 2041	575 700	56 700	10 600	643 000

Remarque : Les données sur les ménages de 2016 pour les trois régions visées par les politiques et sur la population totale à domicile de 2016 sont tirées des étapes R1 à R4b. Les données sur la population totale à domicile de 2016 pour les trois régions visées par les politiques proviennent de sources externes du recensement de Statistique Canada.

### Nouveaux logements en 2016 et en 2041

Période de planification	Zone bâtie délimitée	Zone inculte désignée	Zone rurale	Total
Ménages en 2016	0	0	0	0
Personnes par logement en 2016	2,80	3,60	3,60	
Population à domicile en 2016	0	0	0	0
Ménages en 2041	51 270	44 030	430	95 730
Personnes par logement en 2041	2,80	3,60	3,60	3,17
Population à domicile en 2041	143 550	158 510	1 550	303 610

Remarque : Les nombres de ménages en 2016 et en 2041 pour les trois régions visées par les politiques sont les chiffres des étapes R1 à R4b. Les nombres de personnes par logement en 2016 et en 2041 sont fondés sur une autre analyse municipale.

## Détermination des besoins en terrains dans les zones communautaires

### Nombre total de logements en 2016 et en 2041

Période de planification	Zone bâtie délimitée	Zone inculte désignée	Zone rurale	Total
Ménages en 2016	194 700	16 520	3 900	215 120
Personnes par logement en 2016	3,15	3,76	2,98	3,19
Population à domicile en 2016	612 510	62 150	11 640	686 300
Ménages en 2041	245 970	60 550	4 330	310 850
Personnes par logement en 2041	2,92	3,55	2,81	3,05
Population à domicile en 2041	719 250	215 210	12 150	946 610

Remarque : Le nombre de ménages en 2016 et en 2041 pour les trois régions visées par les politiques, le nombre total de personnes par logement en 2041 de 3,05, ainsi que la population à domicile totale en 2041 de 946 610 sont des chiffres tirés des étapes R1 à R4b. La population à domicile dans la zone inculte désignée de 2041 sera nécessaire à l'étape R6.

**Encadré exemple 9 : Étape R4c – Détermination de la population totale par zone bâtie délimitée, zone rurale et zone inculte désignée en 2016 et en 2041**

Cette étape permettra de convertir la population à domicile totale de la zone inculte désignée en population totale. Cette dernière sera nécessaire aux calculs des besoins en terrains. La population à domicile établie préalablement est convertie en population du recensement par l'ajout de la population non à domicile (en établissement). Dans cet exemple, la zone bâtie délimitée et la zone inculte désignée sont présumées être les mêmes, ce qui représente une hypothèse raisonnable si la population non à domicile représente un pour cent ou moins de la population du recensement. Lorsque le taux est beaucoup plus élevé qu'un pour cent, il y a probablement des établissements importants ou des concentrations importantes de population non à domicile dans la ville-centre. Dans de tels cas, la municipalité peut choisir un taux de population non à domicile plus faible dans la zone inculte désignée et un taux plus élevé dans la zone bâtie délimitée, en notant que ce taux s'ajoute au total de contrôle établi à l'Étape R1.

<b><u>Légende</u></b>		
<b><u>Couleur</u></b>	<b><u>Source ou objet général</u></b>	<b><u>Source ou objet à cette étape</u></b>
	Données issues d'une autre étape de l'évaluation des besoins en terrains	Étapes R1 et R4b, statistiques sur la population
	Résultats requis pour une étape subséquente de l'évaluation des besoins en terrains	Étape R6, besoins en terrains de la zone communautaire

## Détermination des besoins en terrains dans les zones communautaires

Population totale en 2016	Zone bâtie délimitée	Zone inculte désignée	Zone rurale	Total
Population à domicile	612 510	62 150	11 640	686 300
Taux de population non à domicile	0,66%	0,66%	0,66%	0,66%
Population non à domicile	4 060	410	80	4 550
Population du recensement	616 570	62 560	11 720	690 850
Taux de sous-dénombrement net	3,26%	3,26%	3,26%	3,26%
Population totale	637 320	64 670	12 110	714 100

Population totale en 2041	Zone bâtie délimitée	Zone inculte désignée	Zone rurale	Total
Population à domicile	719 220	215 220	12 170	946 610
Taux de population non à domicile	0,66%	0,66%	0,66%	0,66%
Population non à domicile	4 770	1 430	80	6 280
Population du recensement	723 990	216 650	12 250	952 890
Taux de sous-dénombrement net	3,26%	3,26%	3,26%	3,26%
Population totale	748 390	223 950	12 660	985 000

Remarque : La population à domicile pour les trois régions visées par les politiques ainsi que les chiffres totaux sont tirés des étapes R1 et R4b.

Remarque : La population à domicile pour les trois régions visées par les politiques ainsi que les chiffres totaux sont tirés des étapes R1 et R4b. La population totale dans la zone inculte désignée sera nécessaire à l'étape R6.

## Étape R5 Déterminer la capacité des zones communautaires à absorber la croissance prévue selon les politiques

### Objet

La première étape pour évaluer les besoins en terrains des zones communautaires consistera à déterminer la capacité selon les politiques à absorber la croissance dans la *zone inculte désignée* existante dans la municipalité de palier supérieur ou à palier unique. L'objectif sera de déterminer le nombre de personnes et d'emplois qui peuvent être accueillis dans la *zone inculte désignée* tout en respectant les politiques du Plan de croissance, y compris les objectifs de densité applicables.

La capacité de la *zone inculte désignée* à absorber la croissance des zones communautaires représente un élément clé pour déterminer les besoins en terrains. L'objectif de densité minimum de la *zone inculte désignée* est une donnée quantitative clé de l'évaluation des besoins en terrains, particulièrement pour déterminer la capacité en fonction des densités qui doivent être visées par la planification.

### Méthode

L'aménagement prévu de la *zone inculte désignée* pendant l'horizon du Plan de croissance sera traduit en population et en nombre d'emplois en utilisant le nombre de personnes par logement et le nombre d'emplois prévus dans la zone communautaire située dans la *zone inculte désignée*. Le volet emploi de cette étape et les calculs connexes sont décrits à la section 4 de la présente méthode, dans la partie qui traite de l'emploi dans les zones communautaires.

La population et les emplois prévus dans la *zone inculte désignée* seront utilisés pour mesurer la densité de la *zone inculte désignée* par rapport à l'objectif de densité minimum. Dans l'*anneau intérieur*, l'objectif sera d'au moins 60 personnes et emplois combinés par hectare (ou un objectif différent autorisé, le cas échéant) dans l'ensemble de la municipalité de palier supérieur ou à palier unique. Dans l'*anneau extérieur*, il sera d'au moins 80 personnes et emplois combinés par hectare (ou un objectif différent autorisé, le cas échéant) dans l'ensemble de la municipalité de palier supérieur ou à palier unique.

La zone aménageable brute sera déterminée au moyen de renseignements sur les terres disponibles de la municipalité. Toutes les terres des *zones incultes désignées* doivent être incluses à l'exception de celles qui répondent aux critères précisés à la politique 2.2.7.3 du Plan de croissance, qui énonce la façon de mesurer l'objectif de densité minimum, y compris les exceptions admises.

Cette étape permettra d'établir le nombre de personnes et d'emplois pouvant être soutenus dans la *zone inculte désignée* existante selon l'objectif de densité minimum applicable.

### **Intrants et sources de données**

L'élément clé dans cette étape est fondé sur les directives de la politique du Plan de croissance en ce qui concerne les objectifs de densité minimums pour la *zone inculte désignée*. Les données incluront les renseignements sur la superficie de la *zone inculte désignée* (en hectares), la superficie des éléments pouvant être exclue de la mesure de l'objectif de densité pour la *zone inculte désignée* (en hectares) et l'objectif de densité applicable pour la *zone inculte désignée*.

### **Hypothèses**

Il faut présumer que l'objectif de densité pour la *zone inculte désignée* qui sera appliqué aux fins de l'évaluation des besoins en terrains (l'objectif minimum exigé par la politique, un objectif supérieur ou un autre objectif autorisé, le cas échéant) sera atteint pendant l'horizon du Plan de croissance. Le fait de présumer que tout objectif de densité sera atteint après l'horizon du Plan de croissance ne serait pas conforme aux politiques de ce dernier.

## Étape R6 Déterminer les besoins en terrains de la zone communautaire dans la zone inculte désignée

### Objet

Une fois que la proportion de la croissance de la population et de l'emploi qui se fera dans la *zone inculte désignée* est déterminée, l'étape suivante consistera à comparer la capacité existante (d'après l'objectif de densité) par rapport à la capacité requise. Cette étape visera à déterminer si les terres de la *zone inculte désignée* seront suffisantes pour absorber la croissance prévue pendant l'horizon du Plan de croissance.

La détermination des besoins en nouveaux terrains des zones communautaires dans la *zone inculte désignée* représentera un élément clé pour déterminer si l'expansion des limites des *zones de peuplement* sera nécessaire ou s'il faudra déterminer certains *biens-fonds excédentaires*, le cas échéant.

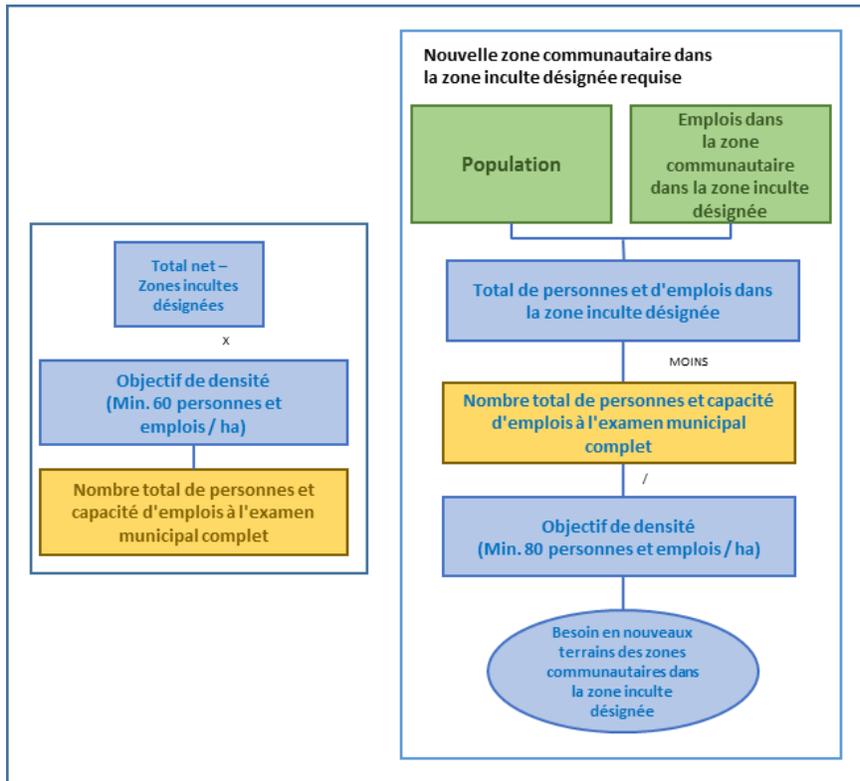
D'autres politiques du Plan de croissance qui appuient l'établissement d'une structure urbaine en fournissant une orientation sur les endroits où la grande majorité de la croissance sera dirigée et où elle sera restreinte (p. ex., la politique 2.2.1.2) ainsi que sur les zones à éviter (p. ex., la politique 2.2.8.3) servent de fondement pour déterminer l'emplacement de toute expansion des limites des *zones de peuplement* (ou les *biens-fonds excédentaires*) à un stade ultérieur du processus d'*examen municipal complet*.

### Méthode

L'évaluation des besoins en terrains de la zone communautaire sera entreprise en fonction de la différence entre la capacité de la *zone inculte désignée* établie à l'Étape R5 et la population qui doit être logée dans la *zone inculte désignée* déterminée à l'Étape R4, à laquelle sera additionné le nombre d'emplois dans cette zone déterminé à l'Étape E3 (section 4). Les terres des *zones incultes désignées* seront d'abord exprimées sous forme de population totale et d'emplois, puis seront converties en superficie réelle des terres en appliquant l'objectif de densité minimum.

Cette démarche est illustrée dans le diagramme à la Figure 5.

Figure 5 : Étape R6



Selon la situation de la municipalité, cette soustraction simple de la capacité des besoins à long terme (exprimés sous forme de population et d'emplois) pourrait possiblement entraîner un des deux scénarios suivants :

- Si le résultat est négatif, c'est qu'aucune *zone inculte désignée* supplémentaire ne sera requise dans la zone communautaire pour répondre aux perspectives de croissance de la zone communautaire. Si la municipalité est située dans l'*anneau extérieur*, les politiques relatives aux *biens-fonds excédentaires* du Plan de croissance s'appliqueraient.
- Si le résultat est positif, ce résultat représentera le nombre de personnes et d'emplois supplémentaires qui devront être accueillis dans la nouvelle *zone inculte désignée* pendant l'horizon du Plan de croissance.
  - Dans l'*anneau intérieur*, le nombre de personnes et d'emplois supplémentaires de la nouvelle *zone inculte désignée* serait divisé par 80 afin de calculer le nombre d'hectares de la nouvelle *zone inculte désignée* (à l'exception des terres qui répondent aux critères précisés à la politique 2.2.7.3) requis pour répondre aux prévisions de

l'annexe 3 concernant la population permanente et les emplois de la zone communautaire jusqu'à l'horizon du Plan de croissance.

- Dans l'*anneau extérieur*, le nombre de personnes et d'emplois supplémentaires de la nouvelle *zone inculte désignée* serait ensuite divisé par l'objectif de densité qui a été appliqué à la *zone inculte désignée* existante (80 résidents et emplois combinés par hectare ou un autre objectif inférieur autorisé, le cas échéant) afin de déterminer le nombre d'hectares de la nouvelle zone inculte désignée (à l'exception des terres qui répondent aux critères précisés à la politique 2.2.7.3) requis pour répondre aux prévisions de l'annexe 3 concernant la population permanente et les emplois de la zone communautaire jusqu'à l'horizon du Plan de croissance.

Le résultat obtenu à cette étape sera la quantité de nouvelles terres des zones communautaires requises pour absorber la croissance prévue. L'emplacement convenant le mieux à toute nouvelle *zone inculte désignée* serait déterminé par la municipalité de palier supérieur ou à palier unique à un stade ultérieur du processus d'*examen municipal complet*.

L'Encadré exemple 10 montre des exemples de calculs des besoins en terrains pour l'*anneau intérieur*, tandis que l'Encadré exemple 11 illustre de tels calculs pour l'*anneau extérieur*.

**Encadré exemple 10 : Étape R6 – Besoins en terrains des zones communautaires (*anneau intérieur*)**

La dernière étape de la détermination du besoin en terrains des zones communautaires sera fondée sur les politiques en matière de densité de la *zone inculte désignée*. La population totale et l'emploi dans la *zone inculte désignée* auraient été déterminés aux étapes précédentes. Les nouvelles données ajoutées à cette étape concerneront la population et l'emploi que devrait absorber la *zone inculte désignée* existante d'ici 2041, lesquels seront calculés à l'aide de l'objectif de densité minimum. Dans cet exemple, la densité est supérieure à l'objectif de densité minimum qu'exige la politique (qui est établi à 60 personnes et emplois par hectare). Les personnes et les emplois qui ne sont pas absorbés dans la *zone inculte désignée* existante le seraient en augmentant la taille de la *zone inculte désignée* au moyen de l'expansion de la *zone de peuplement*. Étant donné que toute expansion relative aux terres dans l'*anneau intérieur* doit être planifiée pour atteindre un objectif de densité minimum de 80 personnes et emplois par hectare (aucune autre option n'est offerte), cet exemple montre le besoin de 545 hectares de terres urbaines supplémentaires dans cette municipalité. Une fois le besoin d'expansion des limites d'une zone de peuplement établi au moyen d'une évaluation des besoins en terrains, l'emplacement serait déterminé plus tard dans le processus d'*examen municipal complet* et assujéti à d'autres exigences de la politique (p. ex., une évaluation de la faisabilité).

<b>Légende</b>		
<b>Couleur</b>	<b>Source ou objet général</b>	<b>Source ou objet à cette étape</b>
	Données ou hypothèses tirées d'autres travaux de l' <i>examen municipal complet</i>	Population et emploi en 2041
	Données issues d'une autre étape de l'évaluation des besoins en terrains	Données issues des étapes E4 et R4c, population et emplois dans les zones communautaires de la <i>zone inculte désignée</i>
	Données prévues par les politiques	Politiques de densité minimale visant la <i>zone inculte désignée</i> (dans cet exemple, la densité de 64,1 personnes et emplois est supérieure au minimum exigé de 60, alors qu'un seuil de 80 respecte la politique)
	Résultats requis pour une étape subséquente de l'évaluation des besoins en terrains	Besoins en terrains des zones communautaires à utiliser pour l' <i>examen municipal complet</i>

**Population, emplois et besoins en terrains des zones incultes désignées dans l'anneau extérieur**

**Total des zones incultes désignées en 2041**

Population	223 950
Emploi	31 350
<b>Total</b>	<b>255 300</b>

Remarque : Les données concernant la population et l'emploi sont les chiffres des étapes E4 et R4c.

**Zones incultes désignées existantes (2016) en 2041**

Population	184 090
Emploi	25 770
<b>Total</b>	<b>209 860</b>

Remarque : Les données concernant la population et l'emploi en 2041 sont tirées d'autres travaux de l'*examen municipal complet*.

Zone inculte désignée existante (en ha)	3 270
Densité en résidents + emplois par ha	64,2
Résidents + emplois dans la nouvelle zone inculte désignée	45 440
Densité de la nouvelle zone inculte désignée	80
Besoin en terrains des zones communautaires (ha)	568

Remarque : La politique relative à la densité minimum de la zone inculte désignée a été utilisée pour déterminer la densité en résidents + emplois par ha et la nouvelle densité de la zone inculte désignée. Les besoins en terrains des zones communautaires seront requis comme intrant dans un *examen municipal complet* global.

**Encadré exemple 11 : Étape R6 – Besoins en terrains des zones communautaires (*anneau extérieur*)**

Les calculs pour l'*anneau extérieur* et l'*anneau intérieur* seront similaires, sauf à deux égards. D'abord, dans l'*anneau extérieur*, l'objectif de densité minimum qui est applicable à la nouvelle *zone inculte désignée* sera le même que celui qui s'applique à la *zone inculte désignée* existante, qui peut être un autre objectif de densité autorisé par le ministère, le cas échéant. Dans cet exemple, l'objectif de densité minimum montré est de 58 personnes et emplois combinés par hectare. Deuxièmement, dans l'*anneau extérieur*, il peut y avoir des *biens-fonds excédentaires*, ce qui entraînerait l'application d'exigences supplémentaires prévues par les politiques. Ci-dessous, le premier tableau présente un exemple où il y a un besoin en terrains des zones communautaires, tandis que le deuxième tableau présente un calcul semblable dans lequel le résultat établit qu'il y a un *bien-fonds excédentaire*.

Les chiffres de la *zone inculte désignée* totale sont volontairement différents dans les deux tableaux ci-dessous pour montrer la différence qui existe entre une municipalité qui a des besoins en terrains des zones communautaires et une municipalité qui possède des biens-fonds excédentaires.

<b>Légende</b>		
<b>Couleur</b>	<b>Source ou objet général</b>	<b>Source ou objet à cette étape</b>
	Données ou hypothèses tirées d'autres travaux de l'examen municipal complet	Population et emploi en 2041
	Données issues d'une autre étape de l'évaluation des besoins en terrains	Données issues des étapes E4 et R7, population et emplois dans les zones communautaires des zones incultes désignées
	Données prévues par les politiques	Politiques relatives aux densités minimums des zones incultes désignées (dans cet exemple, un autre objectif autorisé de 58,0 est présumé, comparativement à l'objectif de 80 prévu par la politique)
	Résultats nécessaires à un examen municipal complet	Besoins en terrains des zones communautaires (ou bien-fonds excédentaire) à utiliser pour l'examen municipal complet

**Population, emplois et besoins en terrains des zones incultes désignées dans l'anneau extérieur (terrains nécessaires)**

**Total des zones incultes désignées en 2041**

Population	223 950
Emploi	31 350
<b>Total</b>	<b>255 300</b>

Remarque : Les données concernant la population et l'emploi sont les chiffres des étapes E4 et R4c.

**Zones incultes désignées existantes (2016) en 2041**

Population	184 090
Emploi	25 770
<b>Total</b>	<b>209 860</b>

Remarque : Les données concernant la population et l'emploi en 2041 sont tirées d'autres travaux de l'*examen municipal complet*.

Zone inculte désignée existante aménagée (en ha)	3 620
Densité en résidents + emplois par ha	58,0
Résidents + emplois dans la nouvelle zone inculte désignée	45 440
Densité de la nouvelle zone inculte désignée	58,0
Besoin en terrains des zones communautaires (ha)	784

Remarque : La politique relative à la densité minimum de la zone inculte désignée a été utilisée pour déterminer la densité en résidents + emplois par ha et la nouvelle densité de la zone inculte désignée. Les besoins en terrains des zones communautaires seront requis comme intrant dans un examen municipal complet global.

**Population, emplois et besoins en terrains des zones incultes désignées dans l'anneau extérieur (bien-fonds excédentaire)**

**Total des zones incultes désignées en 2041**

Population	223 950
Emploi	31 350
<b>Total</b>	<b>255 300</b>

Remarque : Les données concernant la population et l'emploi sont les chiffres des étapes E4 et R4c.

**Zones incultes désignées existantes (2016) en 2041**

Population	184 090
Emploi	25 770
<b>Total</b>	<b>209 860</b>

Remarque : Les données concernant la population et l'emploi en 2041 sont tirées d'autres travaux de l'examen municipal complet.

<i>Zone inculte désignée</i> existante aménagée (en ha)	3 620
Densité en résidents + emplois par ha	58,0
<i>Zone inculte désignée</i> totale	3 980
Moins aménagées en 2041	3 620
Biens-fonds excédentaires dans les zones communautaires (ha)	(360)

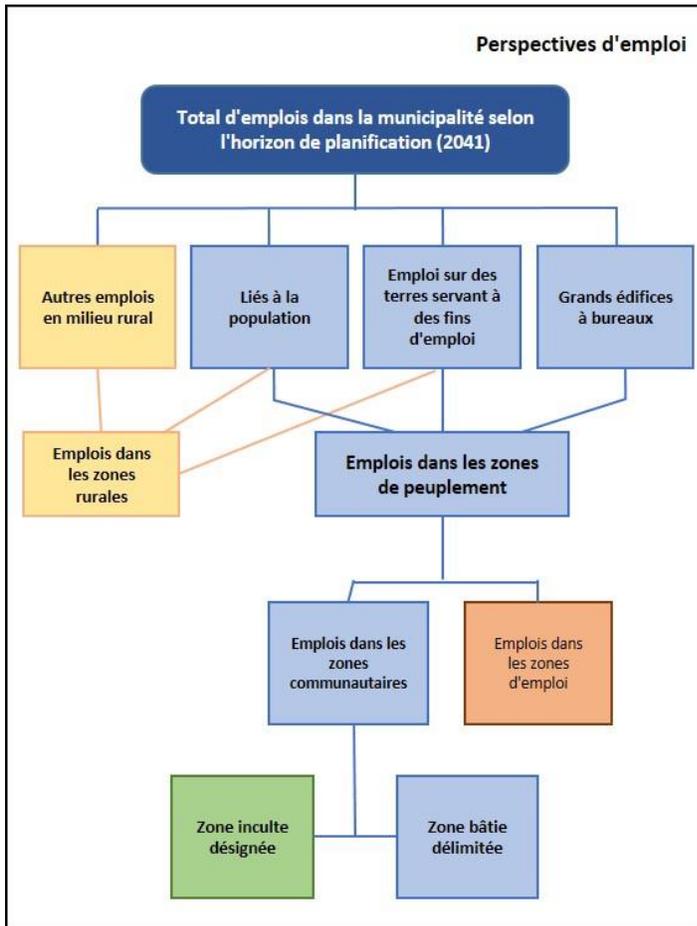
Remarque : La politique relative à la densité minimum de la zone inculte désignée a été utilisée pour déterminer la densité en résidents + emplois par ha. Les besoins en biens-fonds excédentaires dans les zones communautaires seront requis comme intrant dans un examen municipal complet global.

## 4 Détermination des besoins en terrains des zones d'emploi

Cette section portera sur la croissance de l'emploi et le besoin en terrains des *zones d'emploi*. Pour ce qui est de la croissance de l'emploi, les prévisions de l'emploi total établies à l'annexe 3 seront divisées selon le type d'emploi, puis l'emplacement de la croissance de l'emploi et le nombre total d'emplois dans les *zones d'emploi* et les zones communautaires pendant l'horizon du Plan de croissance seront déterminées, comme l'illustre la Figure 6.

Chaque étape de la présente section est expliquée selon le même ensemble de sous-titres : objet, méthode, renseignements et sources de données, hypothèses. Bien qu'il soit possible que d'autres renseignements, sources de données ou hypothèses soient utilisés dans le cadre de la méthode, tout écart par rapport à ce qui est énoncé ci-dessous devra être justifié. Un encadré exemple utilisant une municipalité de palier supérieur ou à palier unique hypothétique est aussi fourni à chaque étape.

Figure 6 : Évaluation de la croissance de l'emploi par type et emplacement



## 4.1 Aperçu

Cette partie de la méthode proposée portera sur les perspectives de croissance de l'emploi jusqu'à l'horizon du Plan de croissance d'après les prévisions d'emploi établies à l'annexe 3 du Plan de croissance. Elle se penchera sur la croissance de l'emploi pour ce qui est du nombre total d'emplois ainsi que des emplois par type et emplacement dans les *zones d'emploi* ainsi que dans la zone communautaire. Les emplois dans les zones communautaires incluront ceux qui seront situés à l'intérieur des *zones de peuplement*, mais à l'extérieur des *zones d'emploi*, et serviront à la détermination de la densité des *zones incultes désignées*. Les terrains nécessaires pour absorber la croissance de l'emploi dans les *zones d'emploi* seront déterminés dans cette partie de l'évaluation des besoins en terrains. La croissance de l'emploi dans la *zone inculte désignée* sera établie aux fins d'application de l'objectif de densité minimum de la *zone inculte désignée* relatif aux personnes et aux emplois; la croissance de l'emploi dans les

*zones d'emploi* sera déterminée aux fins d'application de l'objectif de densité des *zones d'emploi* et de l'évaluation des besoins des *zones d'emploi*.

La méthode proposée comportera six étapes principales visant à déterminer la croissance de l'emploi prévue par zone visée par les politiques (c.-à-d. la *zone bâtie délimitée* et la *zone inculte désignée*) et à établir les besoins des *zones d'emploi* :

- Étape E1 : Déterminer le nombre total d'emplois pendant l'horizon du Plan de croissance
- Étape E2 : Déterminer la répartition de la croissance de l'emploi par type d'emploi
- Étape E3 : Déterminer la croissance de l'emploi par type dans la zone communautaire et les *zones d'emploi*
- Étape E4 : Déterminer la croissance de l'emploi dans la zone communautaire dans la *zone bâtie délimitée* et la *zone inculte désignée*
- Étape E5 : Intégration de l'objectif de densité pour la zone d'emploi et capacité des zones d'emploi existantes
- Étape E6 : Déterminer les besoins en nouveaux terrains des *zones d'emploi*

## Étape E1 Déterminer le nombre total d'emplois pendant l'horizon du Plan de croissance

### Objet

Cette étape vise à déterminer la portion de la croissance de l'emploi prévue dans la municipalité de palier supérieur ou à palier unique entre l'année de référence et la fin de l'horizon du Plan de croissance conformément à l'annexe 3. Cette portion représentera un point de départ pour l'évaluation des besoins en terrains en ce qui concerne les emplois. Contrairement à l'analyse résidentielle, l'évaluation des besoins des *zones d'emploi* ne nécessitera pas l'utilisation des données d'une année de transition située entre 2016 et la fin de l'horizon du Plan de croissance.

### Méthode

D'abord, le nombre d'emplois de l'année de référence pour la municipalité de palier supérieur ou à palier unique sera établi. Le nombre total d'emplois sera fondé sur les données sur le lieu de travail de Statistique Canada provenant du recensement de 2016. Afin de se conformer aux prévisions d'emploi de l'annexe 3, le nombre total d'emplois inclura les emplois selon le lieu habituel de travail, le travail à la maison et le travail sans lieu habituel de travail selon le lieu de résidence pour chaque division de recensement<sup>3</sup>. L'Encadré explicatif 8 traite des inclusions des prévisions d'emploi et du traitement des emplois sans lieu habituel de travail, comme indiqué dans le travail de préparation de l'annexe 3. La façon de traiter les emplois sans lieu habituel de travail est décrite plus en détail à l'Appendice 3 du présent document de discussion. Un exemple de 2011 pour la RGTH est également inclus.

---

<sup>3</sup> Une division de recensement est une région utilisée par Statistique Canada aux fins de production de rapports. Dans *l'anneau intérieur*, les divisions de recensement sont les quatre régions, Toronto et Hamilton. Dans *l'anneau extérieur*, les divisions de recensement sont les régions de Niagara et de Waterloo et les comtés géographiques, c'est-à-dire les comtés municipaux ainsi que toutes les villes indépendantes. Dans le cadre de la méthode proposée, le comté Haldimand (faisant partie de la division de recensement Haldimand-Norfolk) devrait être considéré comme étant une division de recensement, puisque le comté de Norfolk est situé à l'extérieur de la *REGH*. Comme pour l'analyse relative à la population, les emplois dans les communautés autochtones sont exclus de l'analyse relative à l'emploi.

D'autres démarches sont également utilisées pour dénombrer les emplois à certaines fins ainsi que pour répartir les emplois sans lieu habituel de travail. Il est important que la démarche utilisée ici soit bien comprise afin d'assurer la conformité avec l'annexe 3 dans le cadre de l'analyse.

Une fois que les données de l'année de référence 2016 ont été établies, les prévisions de l'emploi total pendant l'horizon du Plan de croissance seront tirées de l'annexe 3. La croissance de l'emploi prévue entre 2016 et l'horizon du Plan de croissance correspondra à la différence entre les deux données.

### Encadré explicatif 8 : Qui est inclus dans les prévisions d'emploi?

Les prévisions d'emploi de l'annexe 3 du Plan de croissance reflètent la définition d'emploi par lieu de travail selon le recensement. Le recensement divise le lieu de travail en trois catégories : lieu habituel de travail, travail à la maison et sans lieu habituel de travail.

Toute personne qui occupait un emploi le jour du recensement ou qui avait occupé un emploi au cours des six mois précédents était considérée comme une personne occupée selon le recensement. Pour chaque personne indiquant un emploi, un total d'un emploi est comptabilisé, que cette personne occupe un emploi à temps plein ou à temps partiel ou qu'elle occupe plus d'un emploi. Dans la mesure où des personnes occupent plus d'un emploi, le recensement sous-représente le nombre total d'emplois. Étant donné que le nombre total d'emplois n'établit pas de distinction entre les emplois à temps plein et à temps partiel, le nombre total d'emplois peut être supérieur au nombre d'emplois « équivalents temps plein », une donnée parfois utilisée dans le dénombrement des emplois à d'autres fins.

**Lieu habituel de travail** : Cette catégorie inclut les personnes de partout au Canada qui déclarent un lieu habituel de travail situé dans la *REGH*.

**Travail à la maison** : Cette catégorie inclut les personnes qui travaillent à leur lieu de résidence situé dans la *REGH*.

**Sans lieu habituel de travail** : Cette catégorie inclut les personnes qui déclarent ne pas travailler à un lieu fixe (par exemple, certains conducteurs de camion et travailleurs de la construction, ou des personnes qui travaillent à des endroits multiples en tant que pigistes ou pour le compte d'un employeur). En vue de déterminer la base d'emploi aux fins de prévisions, ces emplois sont attribués à un emplacement particulier dans la *REGH*.

La méthode d'attribution est fondée sur la répartition des employés dans des secteurs économiques similaires au sein d'une région commune du marché du travail. Il en résulte un « aperçu » des lieux de travail de la population le jour du recensement, en présumant que la plupart des gens ont probablement fait la navette pour se rendre au travail et que d'autres personnes exerçant des activités semblables travaillent au même endroit.

Dans l'*anneau extérieur*, les employés n'ayant pas de lieu de travail fixe sont attribués à la division de recensement dans laquelle ils résident, à l'exception de celles qui incluent des villes indépendantes. Dans l'*anneau intérieur* (RGTH) et dans les sous-régions d'une division de recensement comprenant une ville indépendante ou un comté, les employés n'ayant pas de lieu de travail fixe sont traités comme un ensemble et attribués aux sous-régions selon les parts de chaque secteur économique, parmi les employés ayant un lieu habituel de travail.

Ces catégories diffèrent des autres catégories de l'emploi total utilisées ailleurs, comme les types d'industries et les professions.

En bref, le nombre total d'emplois dans les prévisions d'emploi de l'annexe 3 du Plan de croissance inclut ce qui suit : toutes les catégories de lieu de travail, y compris les emplois sans lieu de travail fixe et le travail à la maison, et tous les types d'industries, y compris le commerce de détail, les établissements industriels et les services, sans égard à l'emplacement.

Source : Hemson Consulting Ltd., *Greater Golden Horseshoe Growth Forecasts to 2041: Technical Report*, novembre 2012.

## Intrants et sources de données

Cette étape reposera sur les données d'emploi du recensement de Statistique Canada par lieu de travail et prévisions d'emploi établis à l'annexe 3 du Plan de croissance. Des données sur l'emploi par lieu de travail et types d'industries (Système de classification des industries de l'Amérique du Nord ou SCIAN) sont accessibles par ensemble spécial de données sur le site Web de Statistique Canada.

Les codes SCIAN fournissent une ventilation détaillée de l'emploi par industrie qui peut être utilisée pour convertir les prévisions de l'emploi total en catégories fondées sur l'utilisation des terres à la prochaine étape.

## Hypothèses

À cette étape, on présumera que toutes les municipalités réaliseront les prévisions d'emploi présentées à l'annexe 3 de l'horizon du Plan de croissance.

Il arrive parfois que les prévisions d'emploi excluent les personnes qui travaillent à domicile ou qui n'ont pas de lieu habituel de travail pour répondre à certains besoins municipaux. Cette démarche peut être appropriée dans certains cas, par exemple, pour des prévisions d'études préliminaires sur les redevances d'aménagement. Toutefois, aux fins d'une évaluation des besoins en terrains conforme au Plan de croissance, une comparaison avec l'annexe 3 sera exigée, de sorte que tous les besoins relatifs aux types d'emplois soient inclus dans les données du nombre total d'emplois. Un exemple de cette première étape au sujet de l'emploi est présenté à l'Encadré exemple 12.

**Encadré exemple 12 : Étape E1 – Détermination du nombre total d'emplois en 2016 et en 2041**

Le nombre total d'emplois serait tiré du recensement de 2016 et inclurait l'emploi par lieu de travail dans les trois catégories fondées sur le navettage : lieu habituel de travail, travail à domicile et sans lieu habituel de travail (parfois appelé sans lieu de travail fixe). L'utilisation de tous ces employés exigerait une définition uniforme du nombre total d'emplois aux prévisions de l'annexe 3. Il y aurait une méthode précise pour répartir ceux qui n'ont pas de lieu habituel de travail au sein de l'*anneau intérieur* et dans de nombreuses zones où il y a plus d'une municipalité de palier supérieur ou à palier unique au sein d'une division du recensement (soit, ville et comté de Peterborough; comté de Simcoe, Barrie et Orillia; comté de Wellington et Guelph; Brantford et comté de Brant et comté de Haldimand). La démarche proposée pour ces zones est présentée à l'Appendice 2.

L'objet de cette étape serait de montrer le nombre total d'emplois en 2016, le nombre total d'emplois en 2041 selon l'annexe 3 ainsi que la hausse de la croissance sur 25 ans.

<u>Légende</u>	<u>Source ou objet</u>
<u>Couleur</u>	<u>général</u>
	Données de sources externes
	<u>Source ou objet à cette étape</u>
	Emploi par lieu de travail selon le recensement de 2016 conformément à la définition de l'annexe 3

<b>Période de planification</b>	<b>Nombre total d'emplois</b>	<b>Période de planification</b>	<b>Croissance totale de l'emploi</b>
2016	352 350		
2041	485 000	2016-41	132 650

Remarque : Les données concernant le nombre total d'emplois et la croissance totale de l'emploi au cours de la période de planification de 2016 à 2041 proviennent de sources externes des données du recensement de 2016.

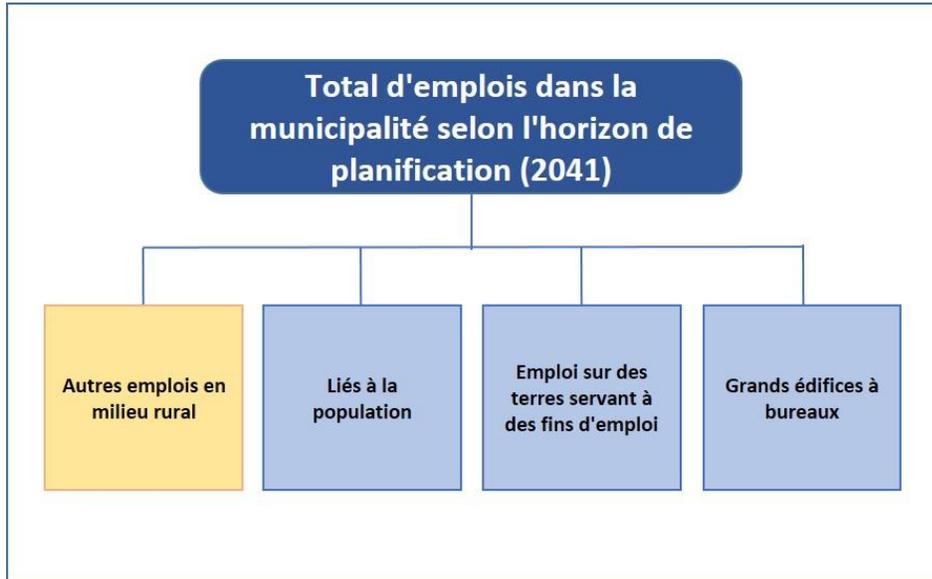
## Étape E2 Déterminer la répartition de la croissance de l'emploi par type d'emploi

### Objet

Une fois le nombre total d'emplois de l'horizon du Plan de croissance établi, l'emploi et la croissance de l'emploi devront être divisés en catégories. Cette catégorisation aura pour but de faciliter la détermination du nombre d'emplois qui seront situés dans les *zones d'emploi* et dans la zone communautaire. Au cours d'une étape ultérieure, l'objectif de densité pour les *zones d'emploi* sera appliqué aux *zones d'emploi* afin de déterminer la quantité de terres de la *zone d'emploi* qui sera nécessaire pour répondre à la croissance de l'emploi prévue. Les emplois de la zone communautaire fourniront un intrant à l'évaluation des besoins en terrains de la zone communautaire et à l'atteinte de l'objectif de densité pour les résidents et les emplois dans la *zone inculte désignée* (abordée à l'Étape R6 à la section 3).

La description et les exemples de la présente section utilisent les quatre catégories fondées sur l'utilisation des terres habituellement utilisées dans la *REGH*. Consulter la Figure 7 pour un exemple des quatre catégories. Une démarche plus simple qui pourrait être appropriée pour les municipalités plus petites et plus rurales de l'*anneau extérieur* est également décrite et présentée dans un exemple combinant l'Étape E2 et l'Étape E3.

Figure 7 : Emploi par catégories fondées sur l'utilisation des terres



## Méthode

Afin de comprendre et de prévoir la répartition géographique des emplois, les prévisions de l'emploi seront divisées dans les quatre catégories fondées sur l'utilisation des terres recommandées suivantes qui sont habituellement utilisées dans la planification de l'emploi et les *zones d'emploi* dans la *REGH* :

- **Emplois dans les grands édifices à bureaux** : comprend tous les emplois situés dans les bâtiments autostables d'une superficie de plus de 20 000 pieds carrés [1 960 m<sup>2</sup>]<sup>4</sup>.
- **Emplois liés à la population** : comprend tous les emplois qui desservent principalement les résidents. Cette catégorie comprend les emplois du commerce de détail, en éducation, en soins de santé, dans les administrations locales et le travail à domicile. La prévision sera habituellement fondée sur des ratios avec la population. Le ratio entre les emplois liés à la population et la population variera par municipalité en fonction du caractère et du rôle de la municipalité au sein de sa zone immédiate et de la *REGH*. Les plus petites villes et les zones rurales auront probablement un ratio inférieur entre les personnes et les emplois,

<sup>4</sup> À des fins d'analyse, le terme grands édifices à bureaux est basé sur la taille minimale du bâtiment comprenant habituellement les locaux autostables par les analystes de l'immobilier et les municipalités. Il s'agit d'une taille de bâtiment différente de la définition du Plan de croissance (4 000 m<sup>2</sup>).

puisque nombre de fonctions en commerce de détail, en éducation et en soins de santé sont fournies dans un centre voisin plus important. De même, le centre voisin plus important aura un ratio supérieur puisque les services sont offerts à sa propre population ainsi qu'aux résidents des collectivités avoisinantes. De plus, les zones ayant une forte assise touristique auront vraisemblablement un ratio supérieur puisque les services de commerce de détail, d'alimentation et d'hébergement sont offerts à bien d'autres personnes que la population locale uniquement.

- **Emploi sur des terres servant à des fins d'emploi** : il s'agit d'emplois exercés dans les *zones de peuplement*, principalement dans des bâtiments de type industriel, dont la vaste majorité est située à l'intérieur de parcs industriels et de zones industrielles. Dans les centres urbains plus vieux, une certaine part de ce type d'emploi est également située dans des emplacements plus dispersés.
- **Emploi en milieu rural** : il s'agit d'emplois dispersés un peu partout sur des zones rurales et inclus l'agriculture et les industries primaires ainsi que des utilisations qui se trouveraient habituellement dans les zones d'emploi urbaines, mais pas sur des terres urbaines désignées pour l'utilisation industrielle ou commerciale. Ces utilisations comprendront habituellement des *utilisations liées à l'agriculture* comme des installations pour les moulées ou les engrais, de petites entreprises de fabrication ou de construction exploitées sur des biens ruraux ou agricoles et certains usagers parsemés du commerce de détail ou des services.

Consulter l'Appendice 4 pour obtenir des renseignements supplémentaires sur la répartition des emplois dans les catégories fondées sur l'utilisation des terres et l'Appendice 5 pour en savoir davantage sur les emplois liés à la population.

De petites variations de ces catégories peuvent être utilisées par les municipalités. D'autres catégories raisonnables pourraient être acceptables pourvu que leurs définitions soient claires et qu'elles soutiennent la répartition nécessaire des emplois existants et de la croissance de l'emploi aux zones communautaires, aux *zones d'emploi* et aux zones rurales (c.-à-d. les *terres rurales* et les *zones agricoles à fort rendement*). Consulter l'Encadré explicatif 9 pour voir un exposé sur les modèles d'emploi antérieurs.

Une fois le nombre d'emplois de l'année de référence établi, la hausse de la croissance selon l'horizon du Plan de croissance est répartie dans chaque catégorie d'emplois par part.

L'établissement des parts de la croissance par type dans l'analyse est un élément important de celle qui sera effectuée dans le cadre de l'*examen municipal complet*. Ces parts incarnent nombre d'aspects des changements économiques prévus dans la *REGH* et à l'échelle locale, ainsi que les attentes municipales relatives au développement économique et la façon dont les attentes locales se comparent aux attentes semblables dans la région comme il est précisé dans l'Encadré explicatif 10.

Dans les collectivités plus petites et plus rurales, une démarche simplifiée qui répartit directement les emplois aux zones communautaires, aux *zones d'emploi* et aux zones rurales peut s'avérer appropriée. Cette démarche demanderait tout de même un examen minutieux de la croissance au sein de la stratégie d'emploi, mais elle serait plus simple et plus appropriée dans certaines collectivités.

### Encadré explicatif 9 : Virages antérieurs dans la croissance de l'emploi et changements économiques

Le tableau ci-dessous montre la croissance de l'emploi dans la RGTH au cours de la période de 25 ans allant de 1991 à 2016, alors que des changements importants sont survenus dans le tissu économique et la composition de l'emploi dans la région. Toutefois, le changement sur le plan du type d'espace ou de terres occupées était moins important. Au cours de cette période de 25 ans, la part du nombre total d'emplois dans les bureaux a enregistré une hausse globale d'environ 3 pour cent et la part globale des emplois sur des terres servant à des fins d'emploi a diminué d'environ le même pourcentage. Néanmoins, la catégorie d'emploi sur des terres servant à des fins d'emploi a continué de croître d'environ 36 pour cent au cours de la période de 25 ans, malgré l'abandon graduel général des emplois dans le secteur de la fabrication de marchandises.

#### Changement dans l'emploi par catégorie dans la RGTH de 1991 à 2016

	Emplois des grands édifices à bureaux	Emplois liés à la population	Emplois liés aux terres et emplois en milieu rural	Total
1991	23,2%	37,6%	39,3%	100,0%
Croissance 1991-2016	31,2%	37,4%	31,4%	100,0%
2016	25,7%	37,5%	36,8%	100,0%

Bien qu'il soit probable que l'emploi poursuive son virage vers des activités plus axées sur le secteur des services d'ici l'horizon du Plan de croissance, il importe de reconnaître que de nombreuses activités liées aux services se déroulent dans des bâtiments de type industriel situés dans les *zones d'emploi*, de sorte que le changement dans les catégories fondées sur l'utilisation des terres pourrait être lent. Cela reflète en partie les prix moindres des terres et des baux commerciaux, mais il ne s'agit pas toujours de la meilleure utilisation que l'on puisse faire des *zones d'emploi*. Les municipalités devraient déterminer si l'emploi dans ce type de service devrait toujours être autorisé dans les *zones d'emploi*, ou s'il devrait être dirigé vers d'autres zones plus accessibles dans l'ensemble de la municipalité.

L'analyse de l'emplacement de l'emploi sur des terres servant à des fins d'emploi (effectuée dans le cadre de la stratégie d'emploi exigée) revêtira une importance cruciale pour l'évaluation des besoins en terrains étant donné que cette

catégorie d'emploi est le principal indicateur des besoins en terrains dans la *zone d'emploi*.

Le secteur des grands édifices à bureaux nécessite d'être examiné attentivement pour déterminer sa part appropriée. À l'extérieur de la RGTH et de la région de Waterloo, ce secteur représente et continuera de représenter une très petite part de la croissance de l'emploi. Les municipalités ont souvent des attentes plutôt optimistes quant à leur capacité d'attirer des utilisations de bureaux. Les concentrations de bureaux sont attrayantes du point de vue de la densité, de la capacité à être desservies par les transports en commun et de l'aménagement de la structure communautaire. Toutefois, il y a peu de nouveaux bureaux à absorber dans la plupart des collectivités et il importe que les municipalités soient réalistes quant aux possibilités d'attirer la croissance des grands édifices à bureaux.

Dans la RGTH, il importe également que les municipalités tiennent compte de la croissance des édifices à bureaux dans un contexte régional. La RGTH détient un marché de bureaux très important, mais il y a des limites à ce que peuvent partager Toronto, Hamilton et les quatre municipalités régionales. Si les attentes relatives au total des édifices à bureaux de ces six régions dépassent de beaucoup les attentes raisonnables pour l'ensemble de la RGTH, on pourrait en déduire que la zone fait l'objet d'une planification pour d'autres types d'emploi. Il sera très important d'assurer une coordination entre les municipalités de la RGTH en matière de planification de l'emploi.

Les emplois liés à la population sont principalement situés dans les zones communautaires et ils sont prévus grâce à la planification normale de l'aménagement commercial et institutionnel. En général, cette catégorie peut être prévue par un ratio à la population. De tels ratios changent habituellement rapidement pour la plupart des collectivités et ont généralement démontré qu'ils représentent une assise solide aux prévisions. Cela étant dit, les ratios varient grandement d'une municipalité à l'autre. Effectivement, il y aura beaucoup plus de ces emplois dans des lieux centraux comme Toronto, Hamilton et Barrie, qui offrent des services aux régions avoisinantes, et beaucoup moins d'emplois de ce type dans des collectivités plus petites et plus rurales qui se procurent certains services dans des lieux centraux. Ce serait le cas, par exemple, dans les comtés de Peterborough, de Wellington et de Haldimand.

Au sein des emplois liés à la population, de nombreux changements surviennent, bien que certains compensent d'autres. Dans la plupart des lieux, le travail à

domicile est assez stable depuis un certain temps. À l'avenir, une croissance dans les services de soins de santé et les autres services liés à la population qui vieillit est prévue, alors que la croissance de l'emploi dans le commerce de détail sera probablement limitée par la croissance continue du magasinage en ligne.

Finalement, les emplois en milieu rural devraient demeurer relativement stables. Ces emplois ne représentent pas des secteurs économiques en croissance ni le développement de nouveaux emplois pour des utilisations qui n'ont pas besoin d'être situées dans des zones rurales et qui ne sont habituellement pas encouragées par les politiques.

Les parts prévues doivent tenir compte de ces transformations de l'économie tout en prenant soin de ne pas anticiper une ampleur excessive des changements au cours d'un délai relativement court.

### Encadré explicatif 10 : Prévisions de la croissance de l'emploi et des changements économiques dans le cadre d'un *examen municipal complet*

L'une des principales hypothèses dans la planification de la croissance de l'emploi à long terme et pour déterminer les besoins en terrains à long terme des terres servant à des fins d'emploi est la part de la croissance prévue qui devrait avoir lieu dans chacune des catégories d'emploi fondées sur l'utilisation des terres. Afin de déterminer les parts pour une municipalité, beaucoup d'éléments doivent être examinés. Même si l'analyse est effectuée dans le cadre de la stratégie d'emploi qui alimente l'évaluation des besoins en terrains, il est important de comprendre l'analyse des parts afin d'en saisir l'importance pour les besoins en terrains de la *zone d'emploi*.

Dans la plupart des cas, la part de la croissance associée à chaque catégorie d'emplois variera de celle de la base dans son ensemble. Ainsi, la part de la croissance pour l'emploi dans les grands édifices à bureaux pour la période allant de 2016 à 2041 pourrait être supérieure à sa part de l'emploi total en 2016. Il y a une différence, car les hypothèses relatives aux parts incarnent des changements économiques prévus tant dans l'économie globale que pouvant toucher davantage une municipalité. De leur côté, certains des changements de l'économie locale pourraient aussi incarner des objectifs de développement économique de la municipalité.

En tenant compte des changements économiques, il est également important d'avoir une solide compréhension du rythme probable des changements. Même pendant les périodes de changement rapide en marge (c.-à-d. des secteurs et des entreprises en particulier), le virage global de l'emploi prend en général plus de temps.

## Intrants et sources de données

Un éventail de sources de données peut servir à cette étape, notamment : les enquêtes sur l'emploi à l'échelon municipal, l'emploi selon le SCIAN de Statistique Canada et d'autres sources d'information municipales sur la composition et la répartition actuelles et futures possibles de la base d'emploi locale.

La répartition du nombre total d'emplois aux catégories devrait être effectuée en utilisant les données disponibles pour 2016, en tenant compte du nombre de bureaux, des secteurs d'emploi selon les codes SCIAN, des sondages sur l'emploi local et d'autres renseignements sur l'aménagement du territoire local.

Les plus grandes municipalités auront probablement plus de données ainsi que des méthodes plus sophistiquées, alors que les municipalités plus petites pourraient potentiellement utiliser une méthode simplifiée. Dans tous les cas, la démarche doit être claire et raisonnable au sein du contexte économique local et elle doit être documentée dans le cadre de l'évaluation des besoins en terrains.

### Hypothèses

À cette étape, il sera nécessaire de formuler des hypothèses sur l'emplacement et la manière dont les emplois sont actuellement répartis entre les quatre catégories fondées sur l'utilisation des terres et sur la façon dont ils le seront probablement à l'avenir.

Afin d'appliquer les politiques du Plan de croissance, il faut savoir où les emplois prévus seront situés entre les zones communautaires, les *zones d'emploi* et les zones rurales. En outre, il y a des politiques propres à l'emplacement des *grands édifices à bureaux* dans les *zones d'emploi* ou les zones communautaires. Les catégories fondées sur l'utilisation des terres aideront la municipalité dans la répartition des emplois existants et prévus aux zones visées par les politiques, tout en tenant compte de la manière dont les politiques relatives aux bureaux auront des répercussions sur l'emplacement de la croissance des emplois.

Les catégories fondées sur l'utilisation des terres ne sont pas complètement précises et peuvent varier d'un endroit à l'autre. En outre, elles ne peuvent être aussi pointues que les codes SCIAN. Par exemple, les emplois dans les services financiers pourraient être situés dans un édifice à bureaux, une banque commerciale dans la catégorie des emplois liés à la population, un centre de données dans l'emploi sur des terres servant à des fins d'emploi ou même un agent d'assurance dans la catégorie des emplois en milieu rural.

Dans la plupart des municipalités de l'*anneau extérieur*, le nombre de locaux dans les grands édifices à bureaux sera minime ou inexistant et pourrait être associé à la catégorie des emplois liés à la population ou à l'emploi des zones d'emploi pour des raisons de commodité.

Certaines municipalités pourraient déjà utiliser des définitions et des catégories quelque peu différentes dans les analyses portant sur l'emploi. Comme il a déjà été mentionné, la démarche proposée permettrait une certaine souplesse dans la façon d'aborder les catégories, tant que les définitions et toutes variations de celles décrites ci-dessus sont fondées dans les pratiques municipales acceptées et clairement documentées.

Un exemple de l'emploi et de la croissance de l'emploi prévus par catégories fondées sur l'utilisation des terres est présenté dans l'Encadré exemple 13.

### **Encadré exemple 13 : Étape E2 – Détermination de la croissance de l'emploi de 2016 à 2041 selon les quatre catégories fondées sur l'utilisation des terres**

Cet exemple montre la répartition de l'emploi et la croissance de l'emploi pour les quatre catégories fondées sur l'utilisation des terres recommandées. Abstraction faite de quelques petites variantes, ces catégories sont utilisées pour l'établissement des prévisions de manière générale au sein de la *REGH*. Alors que le calcul aux fins de cette étape (déterminer une part de la croissance pour chaque catégorie) serait relativement simple, établir cette part exigera une réflexion et une analyse soignées basées sur la stratégie d'emploi que les municipalités doivent mettre au point. Il est important que ces parts reconnaissent les attentes raisonnables pour la croissance dans la collectivité. Bien qu'une municipalité puisse avoir certains objectifs de développement économique ambitieux, ces derniers ne devraient pas l'emporter par ratio à une compréhension réelle de la nature de la croissance récente et prévue. Les résultats de l'évaluation des besoins en terrains en ce qui a trait aux besoins en terrains de la *zone d'emploi* seraient essentiellement dictés par la croissance de l'emploi sur les terres servant à des fins d'emploi, comme il s'agit de la catégorie principalement accueillie dans les terres de type industriel qui composent la majeure partie des *zones d'emploi*.

<b>Légende</b>		
<b>Couleur</b>	<b>Source ou objet général</b>	<b>Source ou objet à cette étape</b>
	Données ou hypothèses tirées d'autres travaux de l' <i>examen municipal complet</i>	Part de la croissance de chaque catégorie fondée sur l'analyse de la stratégie d'emploi
	Données issues d'une autre étape de l'évaluation des besoins en terrains	Tiré de l'étape E1, nombre total d'emplois
	Résultats requis pour une étape subséquente de l'évaluation des besoins en terrains	Répartition de l'emploi selon les régions géographiques politiques de l'étape 3

#### Emploi par catégorie

Période de planification	Grand édifice à bureaux	Liés à la population	Zone d'emploi	Autres emplois en milieu rural	Total
2016	60 830	117 540	172 240	1 750	352 360
2041	104 090	161 360	217 970	1 580	485 000

Remarque : L'analyse de la stratégie d'emploi est utilisée pour répartir les emplois dans les quatre catégories fondées sur l'utilisation des terres en 2016. Les totaux des années 2016 et 2041 sont les chiffres de l'étape E1.

#### Share of Growth by Category

Période de planification	Grand édifice à bureaux	Liés à la population	Zone d'emploi	Autres emplois en milieu rural	Total
2016-2041	32,6%	33,0%	34,5%	-0,1%	100,0%

Remarque : L'analyse de la stratégie d'emploi est utilisée pour répartir la part de la croissance dans les quatre catégories fondées sur l'utilisation des terres au cours de la période de planification de 2016 à 2041.

#### Croissance de l'emploi par catégorie

Période de planification	Grand édifice à bureaux	Liés à la population	Zone d'emploi	Autres emplois en milieu rural	Total
2016-2041	43 260	43 820	45 730	(170)	132 640

Remarque : La croissance de l'emploi selon les quatre catégories fondées sur l'utilisation des terres au cours de la période de planification de 2016 à 2041 sera requise à l'étape E3.

## Étape E3 Déterminer la croissance de l'emploi par type dans les zones communautaires et les zones d'emploi

### Objet

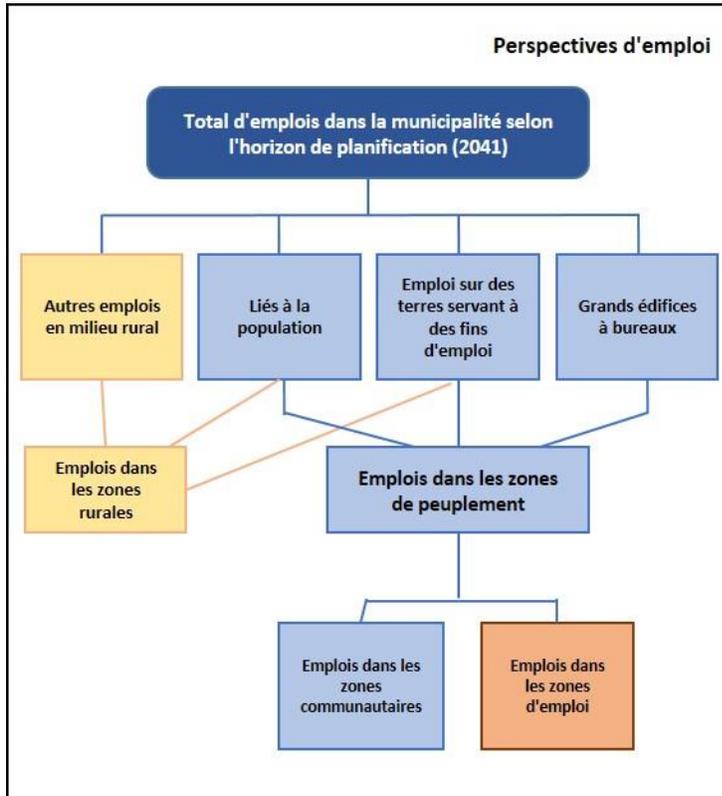
La prochaine étape sera de répartir la croissance de l'emploi par catégories fondées sur l'utilisation des terres aux zones rurales, aux zones communautaires et aux *zones d'emploi*. Ces données seront le fondement qui servira à éclairer le travail à une étape ultérieure pour déterminer le nombre d'emplois qui seront situés dans la zone communautaire (par conséquent assujettis à l'objectif de densité pour la *zone inculte désignée*) et le nombre d'emplois qui seront situés dans les *zones d'emploi* (par conséquent assujettis à l'objectif de densité pour les *zones d'emploi*). Consulter la Figure 8 pour un exemple de zones d'emploi selon l'utilisation des terres qui sont attribuées par région géographique.

Cette étape fournira également une base à l'évaluation du besoin de la *zone d'emploi* et à la planification pour être conforme à l'orientation politique du Plan de croissance et atteindre les objectifs de densité pour les résidents et les emplois dans les *centres de croissance urbaine*, les *zones de grande station de transport en commun* ainsi que les *couloirs de transport en commun prioritaires* ou le long des lignes de métro et la *zone inculte désignée*.

Les politiques du paragraphe 2.2.5 du Plan de croissance exigent que le développement économique et la compétitivité dans la *REGH* soient favorisés par une utilisation plus efficace des *zones d'emploi* existantes et des terres servant à des fins d'emploi vacantes et sous-utilisées et par une hausse des densités d'emploi, ainsi qu'en veillant à ce qu'il y ait suffisamment de terres disponibles, dans des emplacements appropriés, pour divers types d'emploi afin de répondre à la croissance de l'emploi prévue jusqu'à l'horizon du Plan de croissance.

Le Plan de croissance dirige également les *grands édifices à bureaux* et les grands aménagements institutionnels appropriés vers les *centres de croissance urbaine*, les *zones de grande station de transport en commun* et les autres *zones de croissance stratégiques* ayant un service de *transport en commun fréquent* existant ou prévu.

Figure 8 : Nombre total d'emplois dans la municipalité selon l'horizon du Plan de croissance



## Méthode

À cette étape, l'emploi par type sera réparti géographiquement à la zone rurale, à la zone communautaire et aux *zones d'emploi*.

Tous les emplois qui devraient être situés à l'extérieur des *zones de peuplement* seront répartis à la zone rurale. Seront inclus tous les emplois en milieu rural cernés à l'étape précédente. Une petite part de l'emploi sur des terres servant à des fins d'emploi et de l'emploi lié à la population pourrait aussi être répartie à la zone rurale afin de tenir compte des aménagements existants et futurs dans les *zones d'emploi* rurales existantes et les activités récréatives et touristiques. Cette croissance de l'emploi dans la zone rurale devrait être très limitée.

Les autres emplois devraient être répartis aux zones communautaires et aux *zones d'emploi* à l'intérieur des *zones de peuplement*, de sorte que :

- L'emploi dans les *grands édifices à bureaux* soit divisé entre les zones communautaires et les *zones d'emploi*. La manière dont il sera divisé dépendra de la collectivité : celles ayant une base de bureaux établie au

centre-ville auront probablement une part supérieure dans la zone communautaire et celles où les bureaux sont principalement situés dans les parcs d'affaires auront probablement une part supérieure dans les *zones d'emploi*. Dans la plupart des régions, les politiques orientant les principaux projets *d'édifices à bureaux* vers les *centres de croissance urbaine*, les *zones de grande station de transport en commun* et les autres *zones de croissance stratégiques* ayant un service de *transport en commun fréquent* existant ou prévu dirigeront habituellement une part supérieure à la part actuelle de l'emploi dans les *grands édifices à bureaux* à la zone communautaire.

- La plupart, ou la totalité, des emplois sur des terres servant à des fins d'emploi seront répartis aux *zones d'emploi* ainsi qu'une petite part des emplois liés à la population, afin de tenir compte des utilisations publiques et institutionnelles et pour le commerce de détail qui peuvent survenir au sein des *zones d'emploi*.
- Le reste de la croissance des emplois liés à la population en plus, possiblement, d'une très petite part de l'emploi sur des terres servant à des fins d'emploi sera ensuite réparti à la zone communautaire. L'emploi sur des terres servant à des fins d'emploi au sein des zones communautaires sera habituellement dispersé entre les différents sites industriels intégrés dans des zones communautaires plus anciennes, souvent adjacentes à des voies ferrées ou à d'autres infrastructures importantes. Alors que ces régions existent au sein de la base d'emploi actuelle, elles ne sont habituellement pas des lieux de croissance importante.

Le résultat de la répartition sera le nombre d'emplois prévus dans chacune des *zones d'emploi*, des zones communautaires et de la région rurale de l'année de référence à l'horizon du Plan de croissance.

### **Intrants et sources de données**

Cette étape reposera sur les données de Statistique Canada portant sur le nombre d'emplois et leur emplacement. Les municipalités pourraient aussi enrichir les données de leurs propres données, y compris des enquêtes sur l'emploi, des renseignements sur l'utilisation des sols et l'aménagement à l'échelle locale.

## Hypothèses

À cette étape, il sera nécessaire de formuler des hypothèses quant à l'ampleur et à l'emplacement de la croissance de l'emploi par type, par zone visée par les politiques, tant existante que prévue jusqu'à l'horizon du Plan de croissance. La stratégie d'emploi que les municipalités doivent mettre au point comporterait une analyse semblable qui sera requise pour appuyer les hypothèses formulées à cette étape de l'évaluation des besoins en terrains.

Un exemple de la répartition de l'emploi à la zone communautaire et aux *zones d'emploi* à l'aide des quatre catégories fondées sur l'utilisation des terres est présenté à l'Encadré exemple 14. Une autre méthode simplifiée qui pourrait être appropriée dans certaines zones rurales plus petites dans l'*anneau extérieur* est présentée dans l'Encadré exemple 15.

### Encadré exemple 14 : Étape E3 – Répartition de l'emploi et croissance de l'emploi par type dans les zones communautaires et les *zones d'emploi*

Cette étape répartirait les prévisions d'emploi par type dans les zones visées par les politiques. Comme il est indiqué dans le texte, la plupart des emplois devraient cadrer clairement avec les catégories fondées sur l'utilisation des terres et les zones visées par les politiques, à l'exception des emplois dans les grands édifices à bureaux qui peuvent s'exercer dans la zone communautaire ou la *zone d'emploi* et sont assujettis aux politiques du Plan de croissance qui orientent l'emplacement. Il en résulterait la répartition géographique du nombre total d'emplois à la zone communautaire, aux *zones d'emploi* et à la zone rurale.

#### Emploi par type

Période de planification	Grand édifice à bureaux	Liés à la population	Zone d'emploi	Autres emplois en milieu rural	Total
2016	60 830	117 540	172 240	1 750	352 360
2016-2041	43 260	43 810	45 730	(170)	132 640
2041	104 090	161 360	217 970	1 580	485 000

Remarque : Les nombres d'emplois par type en 2016 et en 2041 sont tirés de l'étape E2.

**Emploi dans la zone rurale – Part de l'emploi par type**

Période de planification	Grand édifice à bureaux	Liés à la population	Zone d'emploi	Autres emplois en milieu rural	Total
2016	0,0%	3,0%	0,6%	100,0%	1,8%
2016-2041	0,0%	1,0%	0,6%	100,0%	
2041	0,0%	2,5%	0,6%	100,0%	1,4%

Remarque : L'analyse de la stratégie d'emploi est utilisée pour distribuer la part de l'emploi et le type dans les quatre catégories fondées sur l'utilisation des terres au cours de la période de planification de 2016 à 2041 pour l'emploi en zone rurale.

**Emploi dans la zone rurale – Emploi par type**

Période de planification	Grand édifice à bureaux	Liés à la population	Zone d'emploi	Autres emplois en milieu rural	Total
2016	0	3 560	1 090	1 750	6 400
2016-2041	0	440	270	(170)	540
2041	0	4 000	1 360	1 580	6 940

Remarque : L'analyse de la stratégie d'emploi est utilisée pour distribuer l'emploi par type dans les quatre catégories fondées sur l'utilisation des terres en 2016 pour l'emploi en zone rurale.

**Emploi dans les zones d'emploi – Part de l'emploi par type**

Période de planification	Grand édifice à bureaux	Liés à la population	Zone d'emploi	Autres emplois en milieu rural	Total
2016	78,9%	5,0%	98,0%	0,0%	63,2%
2016-2041	69,2%	5,0%	99,5%	0,0%	
2041	74,9%	5,0%	98,3%	0,0%	61,9%

Remarque : L'analyse de la stratégie d'emploi est utilisée pour distribuer la part de l'emploi et le type dans les quatre catégories fondées sur l'utilisation des terres au cours de la période de planification de 2016 à 2041 pour l'emploi dans les zones d'emploi.

**Emploi dans les zones d'emploi – Emploi par type**

Période de planification	Grand édifice à bureaux	Liés à la population	Zone d'emploi	Autres emplois en milieu rural	Total
2016	48 000	5 880	168 790	0	222 670
2016-2041	29 940	2 190	45 510	0	77 640
2041	77 930	8 070	214 310	0	300 310

Remarque : L'analyse de la stratégie d'emploi est utilisée pour distribuer l'emploi par type dans les quatre catégories fondées sur l'utilisation des terres en 2016 pour l'emploi dans les zones d'emploi. Le nombre total d'emplois dans les zones d'emploi en 2041 sera requis à l'étape E6.

**Emploi dans la zone communautaire – Part de l'emploi par type**

Période de planification	Grand édifice à bureaux	Liés à la population	Zone d'emploi	Autres emplois en milieu rural	Total
2016	21,1%	92,0%	1,4%	0,0%	35,0%
2016-2041	30,8%	94,0%	-0,1%	0,0%	41,1%
2041	25,1%	92,5%	1,1%	0,0%	36,6%

Remarque : L'analyse de la stratégie d'emploi est utilisée pour distribuer la part de l'emploi et le type dans les quatre catégories fondées sur l'utilisation des terres au cours de la période de planification de 2016 à 2041 pour l'emploi dans les zones communautaires.

**Emploi dans la zone communautaire – Emploi par type**

Période de planification	Grand édifice à bureaux	Liés à la population	Zone d'emploi	Autres emplois en milieu rural	Total
2016	12 830	108 100	2 360	0	123 290
2016-2041	13 320	41 180	(50)	0	54 460
2041	26 160	149 290	2 300	0	177 750

Remarque : L'analyse de la stratégie d'emploi est utilisée pour distribuer la part de l'emploi et le type dans les quatre catégories fondées sur l'utilisation des terres au cours de la période de planification de 2016 à 2041 pour l'emploi dans les zones communautaires.

### **Encadré exemple 15: Emplois étapes E2 et E3 de rechange combinées : Détermination de la croissance de l'emploi de 2016 à 2041 selon les catégories simplifiées pour les plus petites municipalités de l'*anneau extérieur***

Cet exemple montre une autre répartition simplifiée de la base d'emploi et de la croissance de l'emploi directement à partir des données sources à la zone visée par les politiques, en omettant les quatre catégories fondées sur l'utilisation des terres. Ce type de démarche pourrait être appropriée dans une municipalité plus petite de l'*anneau extérieur* où l'ampleur de la croissance est plus faible et où la plupart des emplois sont soit de proximité, soit situés chez un petit nombre de plus importants employeurs connus. Cette démarche exige tout de même une analyse et une réflexion attentives pour formuler les hypothèses, même si elle permet de réaliser cette analyse de manière plus géographique qu'économique.

Tout comme les démarches plus détaillées déjà montrées, les résultats de la méthode proposée pour déterminer les besoins en terrains de la *zone d'emploi* sont principalement dus à l'emploi de type industriel qui compose la majorité de l'utilisation des sols dans les *zones d'emploi*. Les résultats de cette répartition géographique sont la répartition du nombre total d'emplois à la zone communautaire, aux *zones d'emploi* et à la zone rurale.

## Détermination des besoins en terrains des zones d'emploi

<b>Légende</b>		
<b>Couleur</b>	<b>Source ou objet général</b>	<b>Source ou objet à cette étape</b>
	Données ou hypothèses tirées d'autres travaux de l'examen <i>municipal complet</i>	Part de la croissance de chaque catégorie fondée sur l'analyse de la stratégie d'emploi
	Données issues d'une autre étape de l'évaluation des besoins en terrains	Tiré de l'étape E1, nombre total d'emplois
	Résultats requis pour une étape subséquente de l'évaluation des besoins en terrains	Répartition de l'emploi selon les régions géographiques visées par les politiques de l'étape E3

### Étapes E2 et E3 : Nombre d'emplois de l'année référence et emplois prévus par zone géographique pour les plus petites municipalités de l'anneau extérieur

	Zone communautaire	Zone d'emploi	Zone rurale	Zone communautaire	Zone d'emploi	Zone rurale	Total
Emploi en 2016	43%	39%	18%	5 320	4 830	2 230	12 380
Croissance 2016-2041	53%	42%	5%	1 630	1 290	150	3 080
Emploi en 2041	45%	40%	15%	6 950	6 120	2 380	15 460

Remarque : La stratégie d'emploi est utilisée pour déterminer la répartition géographique des parts de croissance en 2016 et le nombre d'emplois de 2016 à 2041. Le nombre d'emplois prévus en 2041 sera requis à l'étape E3. Le nombre total d'emplois est tiré de l'étape E1.

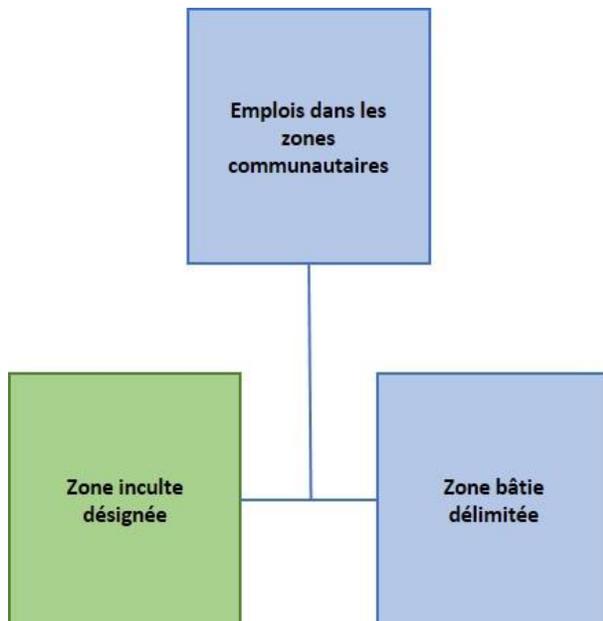
## Étape E4 Déterminer la croissance de l'emploi dans les zones communautaires dans la zone bâtie délimitée et la zone inculte désignée

### Objet

La prochaine étape consistera à attribuer les emplois des zones communautaires, tels que déterminés à l'étape précédente, à la *zone bâtie délimitée* et la *zone inculte désignée* (consulter la Figure 9). L'objet sera de déterminer le nombre d'emplois qui se trouveront dans la *zone inculte désignée* qui, lorsque combinés avec la population, permettra de déterminer la densité (de la population et d'emploi) et les terrains de zones communautaires futurs nécessaires pour absorber la croissance prévue. Comme indiqué à la section 3 de cette méthode proposée, l'emploi dans la *zone inculte désignée* constituera un intrant dans les besoins en terrains de l'ensemble de la *zone inculte désignée* déterminé à l'Étape R6.

L'utilisation à des fins d'emploi dans la *zone inculte désignée* contribue à la planification afin d'atteindre l'objectif de densité minimum pour la *zone inculte désignée*, qui est mesurée selon une combinaison de personnes et d'emplois par hectare (consulter la section 2.2).

Figure 9 : Déterminer la croissance de l'emploi



### Méthode

La présente étape sera axée sur les emplois créés dans les zones communautaires. Les *zones d'emploi* seront traitées ultérieurement à l'Étape E5 et à l'Étape E6.

Les emplois des zones communautaires seront attribués entre la *zone bâtie délimitée* et la *zone inculte désignée* de la municipalité de palier supérieur ou à palier unique en fonction des caractéristiques existantes de la base d'emploi, de la taille et de la collectivité. Les stratégies d'emploi municipales et autres travaux de préparation menés dans le cadre du processus d'*examen municipal complet* plus vaste fourniront l'analyse de soutien quant à la manière dont les emplois existants et prévus seront attribués aux domaines politiques.

### Intrants et sources de données

La présente étape reposera sur les renseignements sur l'aménagement municipal et l'aménagement du territoire. Elle pourrait également utiliser des intrants tirés de l'analyse d'intensification et de l'analyse de l'emploi associées exécutées par la municipalité de palier supérieur ou à palier unique comme l'exige le processus d'*examen municipal complet*.

### Hypothèses

La présente étape consistera à formuler des hypothèses liées aux proportions relatives la croissance future de l'emploi dans les zones communautaires qui se situeront dans la *zone bâtie délimitée* par rapport à la *zone inculte désignée*, selon les caractéristiques de la collectivité et de la base d'emploi. En règle générale, dans les municipalités plus importantes, on présumera que la quantité d'emplois dans les zones communautaires sera proportionnelle à la croissance de la population dans la *zone bâtie délimitée* et la *zone inculte désignée*. Dans la *zone inculte désignée* en cours d'aménagement, il est présumé que la plupart de ces emplois seront du travail à domicile et dans des commerces de détail, des écoles et d'autres établissements locaux, chacun d'eux étant généralement planifiés dans le cadre d'un aménagement du territoire détaillé pour les zones communautaires. On peut supposer qu'une proportion très importante de la croissance aura lieu dans la *zone bâtie délimitée* afin de desservir la croissance de sa population locale et également pour tenir compte des centres-villes, des centres commerciaux, des hôpitaux et des établissements d'enseignement postsecondaire, la plupart de ceux-ci étant situés dans des *zones bâties délimitées*. Le résultat sera, dans la plupart des municipalités, que la majeure

partie de la croissance de l'emploi dans les zones communautaires aura lieu dans la *zone bâtie délimitée*. De même, dans les municipalités moins importantes où le nouvel aménagement dans la *zone inculte désignée* tend à se situer très près de la *zone bâtie délimitée*, il est probable qu'il y aura une forte proportion de ces emplois dans la *zone bâtie délimitée*.

La répartition de l'emploi dans la zone communautaire de la *zone bâtie délimitée* et de la *zone inculte désignée*, qui constituera un intrant dans l'analyse des besoins en terrains des zones communautaires (consulter la section 3 de la méthode proposée), est indiquée dans l'Encadré exemple 16.

**Encadré exemple 16 : Étape E4 – Détermination des emplois existants et de la croissance de l'emploi dans la zone communautaire par la zone bâtie délimitée et la zone inculte désignée**

Cette étape répartit les emplois de la zone communautaire entre la zone bâtie délimitée et la zone inculte désignée. L'objet de cette étape consiste à déterminer le nombre d'emplois nécessaires dans la zone inculte désignée pour fournir les « emplois » établis dans les calculs de densité des « résidents et des emplois combinés par hectare ». Comme cela est mentionné dans le texte, dans la plupart des municipalités, la majeure partie de la croissance de l'emploi se produira probablement dans la zone bâtie délimitée étant donné qu'une partie importante de la croissance de la population que desservent ces emplois s'y produira et, qu'en général, la majorité des *grands commerces de détail* et des établissements seront situés à l'intérieur de la zone bâtie délimitée ou dans les parties déjà construites de la zone inculte désignée existante.

La répartition des emplois aux zones visées par les politiques ne fait pas partie du calcul effectué dans le cadre de l'analyse des besoins en terrains de la zone d'emploi, mais constitue plutôt un intrant réintégré dans l'analyse des besoins en terrains de la zone communautaire et de la densité figurant à l'Étape R6.

<b>Légende</b>		
<b>Couleur</b>	<b>Source ou objet général</b>	<b>Source ou objet à cette étape</b>
	Données ou hypothèses tirées d'autres travaux de l' <i>examen municipal complet</i>	Emploi et part de la croissance dans la zone communautaire
	Données issues d'une autre étape de l'évaluation des besoins en terrains	Provient de l'étape E3, emploi par région géographique visée par les politiques
	Résultats requis pour une étape subséquente de l'évaluation des besoins en terrains	Besoins en terrains de la zone inculte désignée située dans la zone communautaire figurant à l'étape E6

**Répartition de l'emploi des zones communautaires à la zone inculte désignée et à la zone bâtie délimitée**

<b>Période de planification</b>	<b>Emploi dans la zone communautaire</b>
2016	123 300
2016-2041	54 460
2041	177 750

Remarque : Tous les nombres d'emplois en zone communautaire sont tirés de l'étape E3.

## Détermination des besoins en terrains des zones d'emploi

Période de planification	Emploi dans la zone inculte désignée de la zone communautaire
2016	9 050
2016-2041	22 300
2041	31 350

Remarque : Pour les périodes de planification de 2016 et de 2016 à 2041, les chiffres représentent la croissance dans la *zone inculte désignée* située dans la zone communautaire. Le total de 2041 sera nécessaire à l'étape E6.

Période de planification	Emploi dans la zone bâtie délimitée de la zone communautaire
2016	114 250
2016-2041	32 160
2041	146 400

Remarque : Pour les périodes de planification de 2016 et de 2016 à 2041, les chiffres représentent la croissance dans la zone bâtie délimitée située dans la zone communautaire.

## Étape E5 Intégration de l'objectif de densité pour la zone d'emploi et capacité des zones d'emploi existantes

### Objet

La prochaine étape consistera à intégrer l'objectif de densité pour les *zones d'emploi* déterminé dans le cadre de la stratégie d'emploi. L'établissement de l'objectif de densité tiendra compte de la capacité des *zones d'emploi* d'absorber la croissance de l'emploi prévue pendant l'horizon du Plan de croissance ainsi que de l'aménagement de la *zone d'emploi* susceptible de se produire dans les nouvelles désignations des *zones d'emploi*. Cette donnée servira de base de comparaison avec la croissance prévue pour les emplois dans les *zones d'emploi*, qui sera nécessaire pour déterminer si des *zones d'emploi* supplémentaires s'avéreront nécessaires pour absorber la croissance de l'emploi prévue jusqu'à l'horizon du Plan de croissance.

Le Plan de croissance exige des municipalités de palier supérieur ou à palier unique qu'elles établissent un objectif de densité pour leurs *zones d'emploi* étayé par une analyse sur place des densités existantes et l'exigence politique d'augmenter la densité prévue des *zones d'emploi* existantes. L'objectif de densité pour les *zones d'emploi* déterminera la capacité de ces dernières à absorber des emplois aux fins d'une évaluation des besoins en terrains.

### Méthode

La municipalité établit l'objectif de densité pour la *zone d'emploi* par l'entremise de la stratégie d'emploi qu'exige la politique 2.2.5.5 du Plan de croissance. L'objectif devrait refléter le type et le volume d'emploi actuels et prévus, et les municipalités devraient étayer les principales hypothèses formulées dans l'établissement de l'objectif qui est utilisé à cette étape.

### Intrants et sources de données

L'élément clé à cette étape est l'orientation de la politique du Plan de croissance qui exige que les municipalités de palier supérieur ou à palier unique établissent des objectifs de densité minimums pour leurs *zones d'emploi*. Les données incluront les renseignements sur la superficie des *zones d'emploi* (en hectares) ainsi que l'objectif de densité établi pour les *zones d'emploi* par la municipalité de palier supérieur ou à palier unique applicable.

## Hypothèses

Il faut présumer que l'objectif de densité pour les *zones d'emploi* qui sera appliqué aux fins de l'évaluation des besoins en terrains sera atteint pendant l'horizon du Plan de croissance. Le fait de présumer que tout objectif de densité sera atteint après l'horizon du Plan de croissance ne serait pas conforme aux politiques de ce dernier.

Pendant l'établissement de l'objectif de densité pour les *zones d'emploi*, les municipalités auront formulé des hypothèses au sujet des changements probables dans la base d'emploi et les densités existants et la densité d'emploi moyenne globale des *zones d'emploi* (déterminée dans le cadre de la stratégie d'emploi).

Elles auront aussi effectué une analyse des densités d'emploi et des zones de terrains par catégorie d'emploi sur des terres servant à des fins d'emploi, des *grands bureaux* et de l'emploi lié à la population conformément à la prévision déterminée aux étapes précédentes de la méthode. Afin d'établir un objectif de densité approprié, les municipalités peuvent également devoir évaluer les différences géographiques pour reconnaître les activités économiques, l'âge et la nature des différentes parties de la municipalité.

## Étape E6 Déterminer les besoins en nouveaux terrains des zones d'emploi

### Objet

La prochaine étape consistera à comparer la capacité prévue des *zones d'emploi* pendant l'horizon du Plan de croissance avec le nombre total d'emplois prévus dans les *zones d'emploi* au cours de la période de planification afin de déterminer s'il y a une quantité de terrains suffisante dans les *zones d'emploi* pour satisfaire la prévision.

La détermination des nouveaux besoins des *zones d'emploi* fournira un intrant clé en vue de respecter les politiques du Plan de croissance pour l'emploi et l'expansion des limites de la *zone de peuplement* à des fins d'emploi (ou la détermination des *biens-fonds excédentaires*, le cas échéant).

Les politiques du paragraphe 2.2.5 du Plan de croissance exigent des municipalités qu'elles utilisent les *zones d'emploi* existantes de manière plus efficace et qu'elles cherchent à augmenter les densités d'emploi. Cette étape aidera à déterminer s'il existe suffisamment de terrains des *zones d'emploi* conformément au paragraphe 2.2.5 du Plan de croissance.

Le résultat de cette étape sera la superficie totale des *zones d'emploi* nécessaire pour absorber la croissance de l'emploi pendant l'horizon du Plan de croissance. Dans certains cas, ce résultat pourrait constituer un manque, alors que dans d'autres cas, il pourrait s'agir d'un surplus.

### Méthode

La détermination des besoins en nouveaux terrains des *zones d'emploi* consistera :

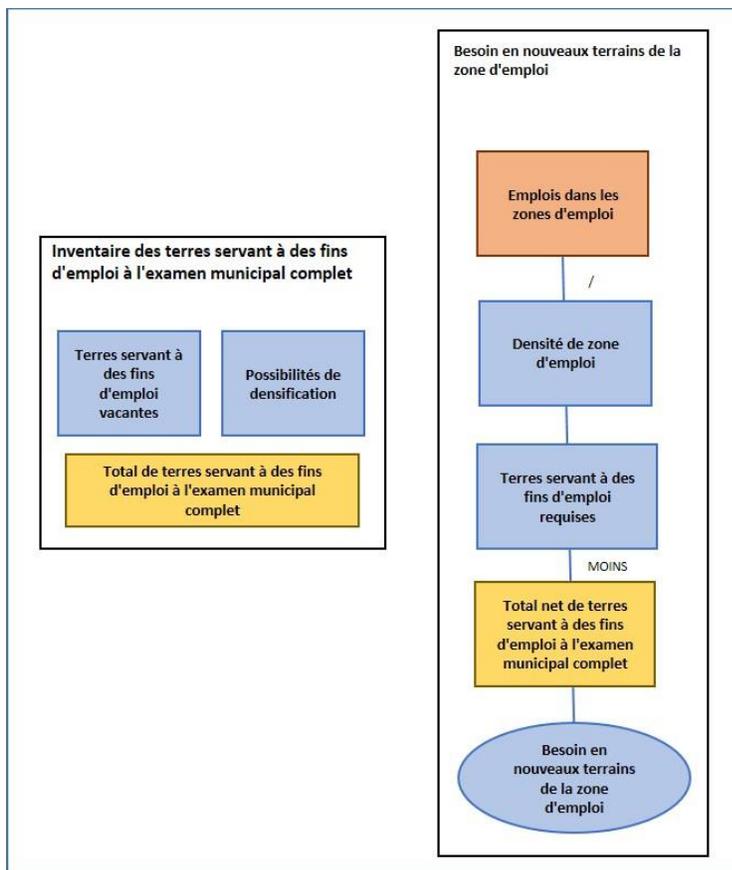
- à diviser le nombre d'emplois total des *zones d'emploi* pendant l'horizon du Plan de croissance (croissance existante et prévue) par l'objectif de densité des *zones d'emploi* pour déterminer les terrains nécessaires (en hectares) pour absorber la prévision des *zones d'emploi* pendant l'horizon du Plan de croissance;
- à soustraire le besoin en terrains déterminé (en hectares) de l'offre actuelle de terrains des *zones d'emploi* (en hectares).

Si la quantité totale des terrains des *zones d'emploi* excède la quantité qui sera nécessaire pour absorber la croissance de l'emploi, aucun terrain de *zone d'emploi* supplémentaire ne sera nécessaire.

Si la quantité totale des terrains des *zones d'emploi* est inférieure à la quantité qui sera nécessaire pour absorber la croissance de l'emploi, cette quantité représentera la superficie de *zones d'emploi* supplémentaire requise pour absorber la portion de l'emploi de l'annexe 3 prévu sur les *zones d'emploi*.

La Figure 10 présente les étapes et les intrants requis pour déterminer la superficie de la nouvelle *zone d'emploi* nécessaire (ou excédentaire). Consulter l'Encadré explicatif 11 pour obtenir un exposé détaillé sur la mise en œuvre des résultats de l'évaluation des besoins en terrains, compte tenu de son incidence sur les zones communautaires et les *zones d'emploi*.

**Figure 10: Nouveaux besoins en terrains de la zone d'emploi**



## Intrants et sources de données

La présente étape reposera sur des données sur l'offre et l'aménagement de terrains municipaux, y compris des données d'enquête municipales sur l'emploi et autres données collectées et des analyses entreprises en vue d'éclairer l'élaboration d'une stratégie d'emploi.

### Encadré exemple 17 : Étape E6 – Besoins en terrains de la *zone d'emploi* dans l'*anneau intérieur*

La dernière étape de cette partie de la méthode consistera à déterminer les besoins en terrains de la *zone d'emploi* en fonction de l'objectif de densité des *zones d'emploi* situées à l'intérieur des *zones de peuplement* découlant de l'objectif établi dans la stratégie d'emploi. Les nouvelles données ajoutées à cette étape seraient la densité moyenne des *zones d'emploi* et la zone de terrains désignée existante. Le chiffre de la densité représenterait la densité globale des terrains aménagés existants plus tous les nouveaux terrains aménagés pendant l'horizon du Plan de croissance.

L'établissement de cette seule statistique sommaire représenterait une partie importante de la stratégie d'emploi que les municipalités doivent élaborer. Il peut s'agir d'une combinaison de zones existantes ayant des densités d'emploi supérieures et inférieures plus un certain nombre de zones différentes aménagées récemment qui peuvent aussi varier considérablement sur les plans de la densité et de la nature. L'analyse du type et du volume d'emploi actuels et prévus effectuée dans le cadre de la stratégie d'emploi devrait clairement se pencher sur les fondements de l'ensemble des objectifs de densité minimums pour toutes les *zones d'emploi*.

Il importe de noter que la division de cet objectif global en objectifs distincts pour les *zones de peuplement* servirait les buts premiers de l'évaluation des besoins en terrains. Les municipalités peuvent également établir des objectifs de densité d'emploi pour des zones nouvellement aménagées. Les objectifs de ces zones seraient intégrés à l'objectif global présenté à cette étape, mais n'afficheraient pas nécessairement le même chiffre, s'il était prévu que la densité de ce nouvel aménagement soit supérieure ou inférieure à la moyenne globale.

Une fois établis le nombre total d'emplois pendant l'horizon du Plan de croissance et l'objectif de densité pour les *zones d'emploi* à l'intérieur des *zones de peuplement*, un simple calcul permettrait de déterminer le total des terrains

nécessaires et les terrains actuellement désignés (occupés et vacants) qui seraient suffisants pour absorber la croissance ou si d'autres terrains seraient nécessaires.

Dans cet exemple, le besoin de 320 hectares de terrains supplémentaires de la zone d'emploi est établi à l'intérieur d'une zone de peuplement. L'emplacement où ces terrains pourraient se situer serait assujéti aux politiques relatives à l'expansion des limites de la zone de peuplement et déterminé plus tard dans le processus d'examen municipal complet.

<b>Légende</b>		
<b>Couleur</b>	<b>Source ou objet général</b>	<b>Source ou objet à cette étape</b>
	Données de sources externes	
	Données ou hypothèses tirées d'autres travaux de l'examen municipal complet	Moyenne de densité d'emploi globale en 2041 à l'échelle de tous les terrains à partir de la stratégie d'emploi
	Données issues d'une autre étape de l'évaluation des besoins en terrains	Provient des étapes E3, emploi des zones d'emploi
	Résultats requis pour une étape subséquente de l'évaluation des besoins en terrains	Besoin des terres servant à des fins d'emploi pour intrant dans un examen municipal complet global

**Emploi total dans les zones d'emploi**

<b>Période de planification</b>	<b>Emploi total dans les zones d'emploi</b>
2016	222 670
2016-2041	<u>77 640</u>
2041	300 310

Remarque : Tous les nombres totaux d'emplois dans les zones d'emploi sont tirés de l'étape E3.

Densité (emp./ha)	32,50
Zone d'emploi en hectares 2041	9 200
Désignés actuellement	8 880
Besoin en terrains	320

Remarque : Le chiffre de la densité est tiré de la stratégie d'emploi, le nombre d'hectares de la zone d'emploi en 2041 provient d'une source externe et les données relatives aux besoins en terrains sont requises comme intrant dans un examen municipal complet global.

**Encadré exemple 18 : Étape E6 – Besoins en terrains de la zone d'emploi dans l'anneau extérieur**

Les calculs seraient similaires dans l'anneau extérieur et l'anneau intérieur. À l'instar des terrains des zones communautaires, l'analyse peut donner lieu à une constatation de *biens-fonds excédentaires*. Dans l'anneau extérieur, les municipalités seraient tenues de déterminer les *biens-fonds excédentaires* et de mettre en œuvre des politiques pour restreindre leur aménagement pendant l'horizon du Plan de croissance. Le premier tableau ci-dessous présente un exemple dans lequel le résultat indique un besoin en terrains des zones d'emploi et le second présente un exemple d'un calcul similaire, sauf que le résultat indique un surplus.

Les chiffres de la zone désignée totale sont volontairement différents entre les deux tableaux ci-dessous afin de montrer la différence qui existe entre une municipalité qui ont des besoins en terrains des zones d'emploi et une municipalité qui possède des *biens-fonds excédentaires*.

<b><u>Légende</u></b>		
<b><u>Couleur</u></b>	<b><u>Source ou objet général</u></b>	<b><u>Source ou objet à cette étape</u></b>
	Données de sources externes	
	Données ou hypothèses tirées d'autres travaux de l' <i>examen municipal complet</i>	Moyenne de densité d'emploi globale en 2041 à l'échelle de tous les terrains à partir de la stratégie d'emploi
	Données issues d'une autre étape de l'évaluation des besoins en terrains	Provient des étapes E3, emploi des zones d'emploi
	Résultats requis pour une étape subséquente de l'évaluation des besoins en terrains	Besoin des terres servant à des fins d'emploi pour intrant dans un <i>examen municipal complet</i> global

**Besoins en terrains des zones d'emploi dans l'anneau extérieur (terrains nécessaires)**

Période de planification	Emploi total dans les zones d'emploi
2016	222 670
2016-2041	77 640
2041	300 310

Remarque : Tous les nombres totaux d'emplois dans les zones d'emploi sont tirés de l'étape E3.

Densité (emp./ha)	29
Zone d'emploi en hectares 2041	10 360
Désignés actuellement	9 800
Besoin en terrains	560

Remarque : Le chiffre de la densité est tiré de la stratégie d'emploi, le nombre d'hectares de la zone d'emploi en 2041 provient d'une source externe et les données relatives aux besoins en terrains sont requises comme intrant dans un examen municipal complet global.

**Besoins en terrains des zones d'emploi dans l'anneau extérieur (biens-fonds excédentaires)**

Période de planification	Emploi total dans les zones d'emploi
2016	222 670
2016-2041	77 640
2041	300 310

Remarque : Toutes les données relatives aux besoins en terrains dans la zone d'emploi sont tirées de l'étape E3.

Densité (emp./ha)	29
Zone d'emploi en hectares 2041	10 360
Désignés actuellement	11 400
Besoin en terrains	(1 040)

Remarque : Le chiffre de la densité est tiré de la stratégie d'emploi, le nombre d'hectares de la zone d'emploi en 2041 provient d'une source externe et les données relatives aux besoins en terrains sont requises comme intrant dans un examen municipal complet global.

### Encadré explicatif 11: Rapprochement de la zone d'emploi et des besoins en terrains de la zone communautaire

Les lignes directrices qui suivent servent à déterminer la répartition finale des zones communautaires et des zones d'emploi dans le cadre de la mise en œuvre des résultats de l'évaluation des besoins en terrains.

Tôt dans le processus d'*examen municipal complet*, et préalablement à la conduite d'une évaluation des besoins en terrains, une municipalité de palier supérieur ou à palier unique aurait défini toutes les zones d'emploi existantes, en fonction des désignations actuelles dans les plans officiels de la municipalité de palier supérieur ou à palier unique. Les zones d'emploi feraient également l'objet d'une analyse dans le cadre de l'élaboration de la stratégie d'emploi requise, préalablement à la tenue de l'évaluation des besoins en terrains, afin d'établir l'objectif de densité pour la zone d'emploi visée.

En fonction de cette analyse, si les résultats de l'évaluation des besoins en terrains indiquent un surplus de terrains des zones d'emploi, d'autres analyses devront être menées afin de déterminer la démarche appropriée pour la planification des terrains qui se trouvent actuellement dans la zone d'emploi. S'il n'y a aucune pénurie de terrains pour les zones communautaires, la municipalité peut envisager la conversion de terrains, sous réserve des critères établis dans la politique 2.2.5.9 du Plan de croissance. S'il y a une pénurie de terrains pour les zones communautaires, la municipalité devra évaluer si une zone d'emploi permettrait la conversion de terrains (également sous réserve des critères établis dans la politique 2.2.5.9) avant d'entreprendre une expansion des limites d'une zone de peuplement. À la suite de l'examen, si quelque changement que ce soit est proposé à la désignation de la zone d'emploi, la municipalité devrait revoir l'objectif de densité pour celle-ci afin que les terrains ne soient plus une zone d'emploi et qu'ils soient retirés du calcul de densité de la zone d'emploi. Si l'objectif de densité pour la zone d'emploi est modifié, la section de l'évaluation portant sur les besoins en terrains de la zone d'emploi devrait également être mise à jour. Ainsi, le processus d'évaluation des besoins en terrains de la zone d'emploi pourrait être potentiellement itératif et nécessiter bon nombre de mises à jour et d'examens.

Une fois l'évaluation des besoins en terrains achevée, les municipalités devront indiquer clairement la délimitation (sur des cartes connexes) entre les terrains désignés comme zones incultes désignées, zone bâtie délimitée et zone d'emploi aux fins des calculs finaux. Dans l'*anneau extérieur*, les biens-fonds excédentaires

se trouvant dans une *zone d'emploi* (s'il y a lieu) devront également être répertoriés et l'aménagement de ces terrains devra se limiter à l'horizon du Plan de croissance.

Les terrains désignés comme *zone d'emploi* devraient être représentés à ce titre dans la modification au plan officiel final qui met en œuvre le résultat du processus d'*examen municipal complet* et qui est soumis à la province pour approbation. Les nouvelles *zones d'emploi* mises en place dans le cadre d'une expansion des limites d'une *zone de peuplement* devraient être justifiées dans le cadre d'un processus d'*examen municipal complet*, conformément aux résultats de l'évaluation des besoins en terrains, et devraient également être cartographiées. Toutes les cartes finales devront être incluses dans le rapport pour documenter les résultats de l'évaluation des besoins en terrains.

## 5 Documentation des résultats de l'évaluation des besoins en terrains

Cette section présente les directives proposées sur la façon dont les résultats de l'évaluation des besoins en terrains seront documentés, parachevés et mis en œuvre ainsi que la participation de la province à l'évaluation des besoins en terrains.

### 5.1 Documentation des résultats

La méthode proposée établira une méthode standard et des données communes qui seront utilisées par les municipalités pour évaluer leurs besoins en terrains. La démarche proposée inclut également une démarche normalisée pour la présentation des résultats.

Par le passé, les municipalités ont adopté diverses démarches relativement à la production de rapports sur la méthode utilisée pour réaliser l'évaluation des besoins en terrains et ses résultats, impliquant diverses quantités d'information disponible en format accessible. La province propose des exigences normalisées pour la production de rapports sur l'évaluation des besoins en terrains. Les données recueillies devraient favoriser une plus grande transparence, une responsabilisation accrue et une meilleure prise de décisions fondées sur des données probantes à tous les paliers de gouvernement.

- La méthode finale qui sera émise par le ministre propose qu'un modèle standard de présentation des résultats soit fourni. Celui-ci inclura une série de tableaux et des directives sur l'information à inclure, sous forme de texte explicatif pour chaque étape de l'évaluation des besoins en terrains, comme l'illustre l'Appendice 6.
- Les municipalités devront préparer un rapport pour documenter les résultats de l'évaluation et fournir du contexte supplémentaire sur les calculs effectués et les analyses connexes. Le rapport présenté comprendra tous les tableaux du modèle standard et respectera les exigences minimales relatives au texte explicatif. Il pourra être préparé comme un document indépendant ou comme une section spécifique d'une étude de planification de la croissance exhaustive plus vaste.

- Après la réception des commentaires de la province et l'approbation du conseil municipal, les résultats de l'évaluation des besoins en terrains seront mis à profit dans le cadre de travaux supplémentaires visant à déterminer l'emplacement qui convient à toute expansion des limites d'une *zone de peuplement* ou des biens-fonds excédentaires, et les résultats seront finalement mis en œuvre par l'intermédiaire d'une modification au plan officiel de la municipalité de palier supérieur ou à palier unique, qui sera soumise à la province pour approbation.

Les municipalités devraient soumettre une ébauche de rapport à la province aux fins d'examen par le personnel concerné et de commentaires avant de finaliser les résultats et de les soumettre au conseil municipal.

## 5.2 Examen par le personnel provincial

Avant d'entreprendre une évaluation des besoins en terrains, les municipalités devraient rencontrer le personnel du ministère des Affaires municipales pour examiner les principaux éléments de la méthode (prévisions, objectif de densification, objectif de densité pour les *zones incultes désignées* et objectif de densité pour les *zones d'emploi*), conformément aux exigences de la politique.

Une fois l'évaluation des besoins en terrains achevée, les municipalités devraient soumettre une ébauche des tableaux et du rapport au personnel de la province aux fins d'examen avant de finaliser les résultats et de les présenter au conseil municipal. Une fois l'ébauche du rapport passée en revue par le personnel du ministère, les municipalités devraient rencontrer le personnel du ministère pour déterminer si les principales hypothèses sont appropriées (p. ex., en ce qui concerne les taux de formation de ménages, les PPL, les attributions relatives à la croissance de l'emploi prévue, etc.) et si les résultats sont conformes à la méthode établie par le ministère. Les municipalités devront être en mesure d'expliquer comment elles sont arrivées au résultat présenté et de démontrer que les hypothèses formulées étaient raisonnables dans le contexte général des exigences de la politique.

## 5.3 Finalisation des résultats

Les municipalités devraient suivre le processus recommandé ci-après pour finaliser les résultats de l'évaluation des besoins en terrains :

- soumettre une ébauche du rapport au personnel du ministère des Affaires municipales aux fins d'examen;

- rencontrer le personnel du ministère des Affaires municipales afin de discuter des enjeux ou des préoccupations;
- selon les conclusions de l'examen du personnel du ministère et de la réunion, revoir les résultats, au besoin.

Lorsqu'une municipalité a obtenu de la rétroaction favorable de la part du personnel du ministère relativement aux résultats, elle devrait parachever la documentation. Il est recommandé d'obtenir l'approbation du conseil relativement à la quantité totale des terrains nécessaires avant de passer aux étapes suivantes du processus d'*examen municipal complet* (c.-à-d. avant de déterminer l'emplacement de toute expansion des limites d'une *zone de peuplement* possible ou des biens-fonds excédentaires, le cas échéant).

À des fins de transparence, l'approbation des résultats finaux par le conseil devrait être accessible au public sur le site Web de la municipalité et dans l'ordre du jour du conseil.

Après cette étape du processus d'*examen municipal complet*, il ne devrait y avoir aucun changement important à la quantité totale de biens-fonds nécessaires. Tout changement devrait être apporté en consultation avec le personnel de la province et nécessite la mise à jour des résultats présentés.

## 5.4 Mise en œuvre des résultats

Le résultat de l'évaluation des besoins en terrains sera la quantité globale de biens-fonds nécessaire (ou de *biens-fonds excédentaires*) à l'échelle de la municipalité de palier supérieur ou à palier unique. L'évaluation fournira de l'information essentielle dans le cadre du processus d'*examen municipal complet*, qui permettra ultimement de déterminer l'emplacement approprié de toute éventuelle expansion des limites d'une *zone de peuplement*, les biens-fonds *excédentaires* ou la conversion de *zones d'emploi* à des utilisations non destinées à l'emploi.

Les décisions prises seraient mises en œuvre par l'entremise d'un nouveau plan officiel ou d'une modification au plan officiel de la municipalité de palier supérieur ou à palier unique et seraient soumises à la province aux fins d'approbation. En vertu de la politique, les municipalités de palier supérieur ou à palier unique doivent délimiter les limites des zones de peuplement et désigner toutes les zones d'emploi dans leur plan officiel. Les municipalités de palier inférieur doivent s'assurer que leurs plans officiels sont conformes au plan

officiel de la municipalité de palier supérieur concernée dans l'année suivant le parachèvement et l'entrée en vigueur de l'*examen municipal complet*.

## 6 Annexes

### Appendice 1. Analyse technique à l'appui de l'évaluation des besoins en terrains dans le cadre de l'*examen municipal complet*

Dans le cadre du processus d'*examen municipal complet*, les municipalités réalisent des analyses contextuelles sur toute une variété de sujets. Certaines analyses doivent être menées avant l'évaluation des besoins en terrains, tandis que d'autres doivent être achevées après celle-ci. Les municipalités devraient consulter le personnel provincial lors des étapes clés du processus d'*examen municipal complet* afin de confirmer les résultats des analyses contextuelles. Le tableau ci-après présente un aperçu des principaux éléments de ces analyses en ce qui a trait à l'évaluation des besoins en terrain.

#### Analyse de la structure urbaine

Le Plan de croissance fournit une orientation sur la façon dont doit être attribuée la croissance prévue pendant l'horizon du Plan de croissance. Il fournit de l'orientation sur les *zones de peuplement* où la grande majorité de la croissance sera dirigée et indique les *zones de peuplement* où sera limitée la croissance. Il désigne également les zones où la croissance sera concentrée à l'intérieur des *zones de peuplement*, de même que les zones dont les projets d'aménagement s'éloigneront le plus possible.

Avant de procéder à une évaluation des besoins en terrains, les municipalités doivent établir une structure urbaine de base selon l'orientation stratégique du Plan de croissance. Une structure urbaine consiste en une hiérarchisation des *zones de peuplement* et des zones où la croissance sera concentrée à l'intérieur des *zones de peuplement*. Pour établir une structure urbaine de base, il faut déterminer et évaluer :

- les *zones de peuplement* qui présentent la plus grande capacité de répondre à la croissance future à densité élevée, comme celles qui présentent des *zones de croissance stratégiques*, y compris les *centres de croissance urbaine* et les *zones de grande station de transport en commun*;

**Analyse technique à l'appui de l'évaluation des besoins en terrains dans le cadre de l'examen municipal complet**

- les *zones de peuplement* qui présentent un certain potentiel de croissance, comme les autres *zones de peuplement* qui présentent des *réseaux d'approvisionnement en eau et de traitement des eaux usées* existants ou planifiés, des réseaux de transport en commun existants ou planifiés ou des *installations de services publics* existantes ou planifiées;
- les *zones de peuplement* qui présentent un potentiel de croissance limité en raison de contraintes, comme l'espace, le contexte géographique, les limites relatives aux services, etc., y compris les *zones bâties non délimitées*.

Tôt dans le processus d'*examen municipal complet*, dans le cadre de l'analyse visant à déterminer la structure urbaine, il faudrait prendre en considération les exigences de la politique 2.2.8.3 pour déterminer l'emplacement et évaluer la faisabilité de toute expansion des limites d'une zone de peuplement proposée. En menant cette analyse tôt dans le processus, on réduit les risques que des problèmes surviennent plus tard dans le cadre du processus d'*examen municipal complet*.

## **Analyse des objectifs de densification et de densité pour les zones incultes désignées**

L'objectif de densification des *zones bâties délimitées* et l'objectif de densité pour les *zones incultes désignées* représentent des éléments clés de la première démarche de densification du Plan de croissance visant à optimiser l'utilisation des terres urbaines. Il s'agit donc également d'éléments clés de l'évaluation des besoins en terrains.

Avant de procéder à une évaluation des besoins en terrains, les municipalités doivent mener l'analyse nécessaire pour étayer la détermination des objectifs appropriés, conformément aux exigences du Plan de croissance. Le Plan de croissance établit les exigences minimales pour chaque objectif, de même que des dispositions concernant des objectifs parallèles inférieurs.

L'analyse visant à justifier les objectifs appropriés doit prendre en considération les occasions d'appuyer la croissance de la population et de l'emploi dans les *zones de croissance stratégiques*, y compris les *centres de croissance urbaine* et les *zones de grande station de transport en commun*.

On s'attend à ce que, dans certains cas, une évaluation de la croissance anticipée dans la *zone bâtie délimitée* indique qu'un objectif de *densification* supérieur à l'objectif minimum indiqué dans le Plan de croissance serait approprié. Dans de

**Analyse technique à l'appui de l'évaluation des besoins en terrains dans le cadre de l'examen municipal complet**

tels cas, les municipalités devraient utiliser l'objectif plus élevé dans le cadre de leur évaluation des besoins en terrains. Cependant, au moment de procéder à l'évaluation, il pourrait y avoir une certaine souplesse quant à la date prévue de fin des travaux, le cas échéant.

On s'attend à ce que, dans certains cas, une évaluation de la croissance anticipée dans la *zone inculte désignée* indique qu'un objectif de *densité* supérieur à l'objectif minimum indiqué dans le Plan de croissance serait approprié. Dans de tels cas, les municipalités devraient utiliser l'objectif plus élevé dans le cadre de leur évaluation des besoins en terrains.

Pour certaines municipalités, le Plan de croissance inclut un processus pour demander des objectifs parallèles, inférieurs à ceux établis dans le Plan de croissance. Les municipalités qui prévoient de demander des objectifs moins élevés dans le cadre de leur évaluation des besoins en terrains doivent soumettre une demande officielle et obtenir une permission écrite du ministre avant d'achever le travail. Toutes les demandes d'objectifs parallèles de densification et de densité doivent être approuvées par le conseil municipal et appuyées par des preuves qui respectent les critères établis dans les politiques du Plan de croissance.

## **Stratégie d'emploi**

Le Plan de croissance reconnaît que l'économie de la *REGH* évolue et que, bien que les industries traditionnelles continuent de jouer un rôle important, la mondialisation et la technologie transforment l'économie. Par conséquent, le Plan prévoit une orientation stratégique pour assurer une quantité suffisante de terrains réservés aux *zones d'emploi*, de même que des lieux pour de nombreuses autres utilisations professionnelles.

Avant de mener une évaluation des besoins en terrains, les municipalités doivent réaliser l'analyse nécessaire pour évaluer la structure actuelle et future prévue de l'emploi et sa composition au sein de la municipalité, et pour définir un objectif de densité approprié pour leurs *zones d'emploi* au moyen d'une stratégie d'emploi.

L'objectif de densité pour les zones d'emploi est l'une des principales valeurs numériques de l'évaluation des besoins en terrains. L'information sur la structure actuelle et future prévue de l'emploi et sa composition au sein de la municipalité servira également à répartir les emplois prévus dans quatre grandes catégories

et à déterminer quelle proportion des emplois prévus se trouvera dans les *zones d'emploi* et dans les zones communautaires.

## Stratégie de logement

Le Plan de croissance reconnaît que bon nombre de collectivités de la *REGH* font face à des problèmes d'abordabilité des logements. Il contribue à résoudre ces problèmes en fournissant une orientation pour la planification de tout un éventail d'options de logement, plus particulièrement des options de logement à densité élevée pouvant s'adapter à des ménages de différentes tailles, dans des emplacements offrant un accès au transport en commun et à d'autres commodités. Les objectifs de densité et de densification du Plan de croissance sont conçus pour appuyer l'offre de logements visant à réaliser ces objectifs et exigeront un changement des combinaisons de logements, à l'issue duquel une proportion plus élevée de personnes vivront dans des logements de forte densité.

Le Plan de croissance exige l'élaboration d'une stratégie de logement qui soutient l'atteinte des objectifs de densification et de densité minimums ainsi que la détermination du processus de planification de l'utilisation des terres et des outils financiers pour atteindre cet objectif.

Dans le cadre de ce travail et avant de procéder à une évaluation des besoins en terrains, les municipalités devraient mener une analyse pour comprendre la composition anticipée des logements (c.-à-d. la taille, l'âge et le revenu des occupants des ménages familiaux par rapport aux ménages non familiaux) pendant l'horizon du Plan de croissance. Les municipalités pourraient également commencer à analyser les logements existants, en ce qui a trait à la variété de l'offre, de même qu'à analyser les besoins futurs.

Cette analyse appuiera les éléments de la méthode proposée en ce qui a trait à l'établissement du nombre de logements et de leur taille (le nombre de personnes par logement).

Il faut procéder à l'évaluation des besoins en terrains avant d'établir des options de logement futures en particulier. Ces options de logement pourraient être déterminées plus tard, dans le cadre du processus d'*examen municipal complet*, une fois la faisabilité et l'expansion des limites d'une *zone de peuplement* établies.

## Appendice 2. Prévisions des facteurs du nombre de personnes par logement d'après les données sur les périodes de construction

Voici une démarche couramment utilisée pour formuler des hypothèses raisonnables en ce qui concerne le nombre de personnes par logement :

- examiner les données de la période de construction (ensemble spécial de données disponibles sur le site Web de Statistique Canada) afin d'observer les tendances antérieures à l'égard du facteur du nombre de personnes par logement dans les logements récemment construits;
- à partir de cela, déterminer le facteur du nombre de personnes par logement pour les nouveaux logements prévus pendant la période de prévision;
- déterminer ensuite le facteur du nombre de personnes par logement qui en résulte pour les logements existants (le parc de logements au moment du recensement) de telle sorte que le total de la population à domicile de l'ensemble de la municipalité demeure au total de contrôle déjà déterminé.

Cette démarche repose sur une observation empirique tirée des données du recensement indiquant que les logements récemment construits tendent à accueillir davantage de personnes que le parc de logements actuel et que la baisse de la taille moyenne globale des ménages au cours d'une période de prévision est plus susceptible de se produire dans les logements existants.

Par exemple, dans la région de Peel, le nombre global de personnes par logement était de 3,20 en 2011. La moyenne était de 3,06 dans les logements construits avant 2001, puis de 3,62 dans les logements construits entre 2001 et 2011. Ces données démontrent la relation générale qui existe entre les nouveaux logements et les anciens logements, laquelle peut aider à établir des hypothèses dans le cadre des prévisions. Toutefois, l'intérêt ne se limite pas aux nouveaux logements et aux logements existants, mais porte aussi sur les logements situés dans la *zone bâtie délimitée* par rapport à ceux situés dans la *zone inculte désignée*. À Mississauga, où la *zone bâtie délimitée* est beaucoup plus grande que la *zone inculte désignée*, la différence est plus mince : le nombre de personnes par logement pour l'ensemble des logements est de 3,02, tandis qu'il

**Prévisions des facteurs du nombre de personnes par logement d'après les données sur les périodes de construction**

est de 3,17 pour les logements construits entre 2001 et 2011, puis de 2,99 pour les logements construits avant 2001. À Brampton, où une partie importante de la croissance a lieu dans la zone inculte désignée, la taille moyenne des ménages a tendance à être supérieure et l'écart entre les nouveaux logements et les logements existants est généralement plus grand : 3,49 personnes par logement dans l'ensemble, 3,21 pour les logements construits avant 2001 et 4,00 pour ceux construits entre 2001 et 2011.

Aux fins de l'établissement des hypothèses à cette étape, d'autres analyses plus détaillées doivent être menées au moyen des données du recensement de 2016. Le modèle, néanmoins, devrait être très semblable à celui présenté ici, de sorte qu'on présumerait que les nouveaux logements situés dans la *zone bâtie délimitée* seraient légèrement plus nombreux que les logements existants pour des types de logements semblables et que les nouveaux logements situés dans la *zone inculte désignée* pourraient être considérablement plus nombreux que les logements existants.

## Appendice 3. Répartition des emplois sans lieu habituel de travail

À l'étape E1, la définition du nombre total d'emplois de l'année de référence englobe trois types de lieux de travail définis dans le recensement en vue d'examiner les déplacements : lieu habituel de travail, travail à domicile et aucun lieu habituel de travail (souvent appelé aucun lieu de travail fixe).

La méthode d'attribution proposée pour les personnes qui n'ont pas de lieu habituel de travail est fondée sur la répartition des employés dans des secteurs économiques similaires au sein d'une région commune du marché du travail. Il en résulte un « aperçu » des lieux de travail de la population le jour du recensement, en présumant que la plupart des gens ont probablement fait la navette pour se rendre au travail et que d'autres personnes exerçant des activités semblables travaillent au même endroit.

Dans l'*anneau extérieur*, les employés n'ayant pas de lieu de travail fixe sont attribués à la division de recensement dans laquelle ils résident, à l'exception de celles qui incluent des villes indépendantes. Dans l'*anneau intérieur* (RGTH) et dans les sous-régions d'une division de recensement comprenant une ville indépendante ou un comté, les employés n'ayant pas de lieu de travail fixe sont traités comme un ensemble et attribués aux sous-régions selon les parts de chaque secteur économique, parmi les employés ayant un lieu habituel de travail.

Les deux exemples ci-dessous présentent la répartition selon les données du recensement 2011 (les données de 2016 n'étaient pas encore disponibles au moment de la publication de cette méthode à des fins de consultation publique).

Le premier exemple montre la RGTH que l'on traite comme un domaine du marché du travail unique aux fins de la répartition des personnes qui n'ont pas de lieu habituel de travail. Le deuxième exemple présente les données d'une division de recensement de l'*anneau extérieur* comptant une ville indépendante.

### Appendice 3 : Répartition des emplois sans lieu habituel de travail

#### Exemple 1 : Nombre total d'emplois dans la RGTH

Usual Place of Work Plus Work at Home Employment, GTAH Census Divisions, 2011							
Usual place of work and work at home summed from place of work Census data for each Census Division							
North American Industrial Classification (NAICS)	Toronto	Peel	York	Durham	Halton	Hamilton	GTAH Total
11 Agriculture, forestry, fishing and hunting	1,285	1,935	2,280	2,325	1,655	2,610	12,090
21 Mining and oil and gas extraction	3,025	510	430	135	315	90	4,505
22 Utilities	9,265	2,455	1,720	9,825	1,205	940	25,410
23 Construction	32,300	16,670	21,235	6,150	7,570	7,440	91,365
31-33 Manufacturing	104,435	86,170	61,730	19,930	30,480	22,320	325,065
41 Wholesale trade	52,520	54,500	40,485	7,825	15,065	7,100	177,495
44-45 Retail trade	130,155	70,995	55,875	29,465	28,715	23,815	339,020
48-49 Transportation and warehousing	40,310	58,040	13,790	5,980	6,695	6,580	131,395
51 Information and cultural industries	69,560	17,775	9,900	3,745	4,805	3,440	109,225
52 Finance and insurance	165,950	30,810	22,990	6,310	10,355	7,225	243,640
53 Real estate and rental and leasing	37,220	12,600	10,505	3,945	4,355	4,005	72,630
54 Professional, scientific and technical services	163,905	45,455	46,220	10,450	18,595	10,370	294,995
55 Management of companies and enterprises	2,175	750	725	175	345	125	4,295
56 Administrative and support, waste management and remediation services	54,850	25,815	15,625	6,960	7,395	6,950	117,595
61 Educational services	103,005	34,195	28,625	16,655	14,980	21,605	219,065
62 Health care and social assistance	149,260	40,315	31,700	22,335	18,545	31,670	293,825
71 Arts, entertainment and recreation	27,165	4,715	8,690	5,065	4,715	3,505	53,855
72 Accommodation and food services	79,605	28,430	23,350	13,065	14,260	12,085	170,795
81 Other services (except public administration)	67,640	20,230	19,365	8,550	9,870	9,790	135,445
91 Public administration	85,205	22,905	12,995	10,680	8,920	11,165	151,870
<b>Total</b>	<b>1,378,835</b>	<b>575,270</b>	<b>428,235</b>	<b>189,570</b>	<b>208,840</b>	<b>192,830</b>	<b>2,973,580</b>

Share by NAICS of Usual Place of Work Plus Work at Home Employment, GTAH Census Divisions, 2011							
North American Industrial Classification (NAICS)	Toronto	Peel	York	Durham	Halton	Hamilton	GTAH Total
11 Agriculture, forestry, fishing and hunting	10.6%	16.0%	18.9%	19.2%	13.7%	21.6%	100.0%
21 Mining and oil and gas extraction	67.1%	11.3%	9.5%	3.0%	7.0%	2.0%	100.0%
22 Utilities	36.5%	9.7%	6.8%	38.7%	4.7%	3.7%	100.0%
23 Construction	35.4%	18.2%	23.2%	6.7%	8.3%	8.1%	100.0%
31-33 Manufacturing	32.1%	26.5%	19.0%	6.1%	9.4%	6.9%	100.0%
41 Wholesale trade	29.6%	30.7%	22.8%	4.4%	8.5%	4.0%	100.0%
44-45 Retail trade	38.4%	20.9%	16.5%	8.7%	8.5%	7.0%	100.0%
48-49 Transportation and warehousing	30.7%	44.2%	10.5%	4.6%	5.1%	5.0%	100.0%
51 Information and cultural industries	63.7%	16.3%	9.1%	3.4%	4.4%	3.1%	100.0%
52 Finance and insurance	68.1%	12.6%	9.4%	2.6%	4.3%	3.0%	100.0%
53 Real estate and rental and leasing	51.2%	17.3%	14.5%	5.4%	6.0%	5.5%	100.0%
54 Professional, scientific and technical services	55.6%	15.4%	15.7%	3.5%	6.3%	3.5%	100.0%
55 Management of companies and enterprises	50.6%	17.5%	16.9%	4.1%	8.0%	2.9%	100.0%
56 Administrative and support, waste management and remediation services	46.6%	22.0%	13.3%	5.9%	6.3%	5.9%	100.0%
61 Educational services	47.0%	15.6%	13.1%	7.6%	6.8%	9.9%	100.0%
62 Health care and social assistance	50.8%	13.7%	10.8%	7.6%	6.3%	10.8%	100.0%
71 Arts, entertainment and recreation	50.4%	8.8%	16.1%	9.4%	8.8%	6.5%	100.0%
72 Accommodation and food services	46.6%	16.6%	13.7%	7.6%	8.3%	7.1%	100.0%
81 Other services (except public administration)	49.9%	14.9%	14.3%	6.3%	7.3%	7.2%	100.0%
91 Public administration	56.1%	15.1%	8.6%	7.0%	5.9%	7.4%	100.0%
<b>Total</b>	<b>46.4%</b>	<b>19.3%</b>	<b>14.4%</b>	<b>6.4%</b>	<b>7.0%</b>	<b>6.5%</b>	<b>100.0%</b>

### Appendice 3 : Répartition des emplois sans lieu habituel de travail

<b>No Usual Place of Work Employment Allocated by Share of NAICS of Usual Place of Work Plus Work at Home Employment, GTAHA Census Divisions, 2011</b>							
<b>GTAHA total: summed from no usual place of work figure by place of residence for each Census Division</b>							
<b>Each Census division: GTAHA total allocated by percentage in table above</b>							
<b>North American Industrial Classification (NAICS)</b>	<b>Toronto</b>	<b>Peel</b>	<b>York</b>	<b>Durham</b>	<b>Halton</b>	<b>Hamilton</b>	<b>GTAHA Total</b>
11 Agriculture, forestry, fishing and hunting	134	202	238	242	172	272	1,260
21 Mining and oil and gas extraction	259	44	37	12	27	8	385
22 Utilities	820	217	152	870	107	83	2,250
23 Construction	33,207	17,138	21,831	6,323	7,783	7,649	93,930
31-33 Manufacturing	4,562	3,764	2,697	871	1,331	975	14,200
41 Wholesale trade	3,986	4,136	3,072	594	1,143	539	13,470
44-45 Retail trade	6,872	3,748	2,950	1,556	1,516	1,257	17,900
48-49 Transportation and warehousing	11,517	16,582	3,940	1,709	1,913	1,880	37,540
51 Information and cultural industries	5,939	1,518	845	320	410	294	9,325
52 Finance and insurance	5,085	944	704	193	317	221	7,465
53 Real estate and rental and leasing	3,690	1,249	1,041	391	432	397	7,200
54 Professional, scientific and technical services	13,885	3,851	3,915	885	1,575	878	24,990
55 Management of companies and enterprises	66	23	22	5	10	4	130
56 Administrative and support, waste management and remediation services	18,261	8,594	5,202	2,317	2,462	2,314	39,150
61 Educational services	9,536	3,166	2,650	1,542	1,387	2,000	20,280
62 Health care and social assistance	10,543	2,848	2,239	1,578	1,310	2,237	20,755
71 Arts, entertainment and recreation	3,841	667	1,229	716	667	496	7,615
72 Accommodation and food services	4,957	1,770	1,454	814	888	753	10,635
81 Other services (except public administration)	6,942	2,076	1,987	877	1,013	1,005	13,900
91 Public administration	6,014	1,617	917	754	630	788	10,720
<b>Total</b>	<b>150,114</b>	<b>74,153</b>	<b>57,124</b>	<b>22,568</b>	<b>25,093</b>	<b>24,049</b>	<b>353,100</b>

<b>Total Place of Work Employment, GTAHA Census Divisions, 2011</b>							
<b>Sum of usual place of work plus work at home in first table plus the no usual place of employment allocated in above table</b>							
<b>North American Industrial Classification (NAICS)</b>	<b>Toronto</b>	<b>Peel</b>	<b>York</b>	<b>Durham</b>	<b>Halton</b>	<b>Hamilton</b>	<b>GTAHA Total</b>
11 Agriculture, forestry, fishing and hunting	1,419	2,137	2,518	2,567	1,827	2,882	13,350
21 Mining and oil and gas extraction	3,284	554	467	147	342	98	4,890
22 Utilities	10,085	2,672	1,872	10,695	1,312	1,023	27,660
23 Construction	65,507	33,808	43,066	12,473	15,353	15,089	185,295
31-33 Manufacturing	108,997	89,934	64,427	20,801	31,811	23,295	339,265
41 Wholesale trade	56,506	58,636	43,557	8,419	16,208	7,639	190,965
44-45 Retail trade	137,027	74,743	58,825	31,021	30,231	25,072	356,920
48-49 Transportation and warehousing	51,827	74,622	17,730	7,689	8,608	8,460	168,935
51 Information and cultural industries	75,499	19,293	10,745	4,065	5,215	3,734	118,550
52 Finance and insurance	171,035	31,754	23,694	6,503	10,672	7,446	251,105
53 Real estate and rental and leasing	40,910	13,849	11,546	4,336	4,787	4,402	79,830
54 Professional, scientific and technical services	177,790	49,306	50,135	11,335	20,170	11,248	319,985
55 Management of companies and enterprises	2,241	773	747	180	355	129	4,425
56 Administrative and support, waste management and remediation services	73,111	34,409	20,827	9,277	9,857	9,264	156,745
61 Educational services	112,541	37,361	31,275	18,197	16,367	23,605	239,345
62 Health care and social assistance	159,803	43,163	33,939	23,913	19,855	33,907	314,580
71 Arts, entertainment and recreation	31,006	5,382	9,919	5,781	5,382	4,001	61,470
72 Accommodation and food services	84,562	30,200	24,804	13,879	15,148	12,838	181,430
81 Other services (except public administration)	74,582	22,306	21,352	9,427	10,883	10,795	149,345
91 Public administration	91,219	24,522	13,912	11,434	9,550	11,953	162,590
<b>Total</b>	<b>1,528,949</b>	<b>649,423</b>	<b>485,359</b>	<b>212,138</b>	<b>233,933</b>	<b>216,879</b>	<b>3,326,680</b>

## Appendice 3 : Répartition des emplois sans lieu habituel de travail

### Exemple 2 : Comtés de Guelph et de Wellington

<b>Usual Place of Work Plus Work at Home Employment, Wellington Census Division, 2011</b>			
<b>Usual place of work and work at home summed from place of work Census data for Guelph and Wellington County</b>			
<b>North American Industrial Classification (NAICS)</b>	<b>Guelph</b>	<b>Wellington County</b>	<b>Wellington Census Division</b>
11 Agriculture, forestry, fishing and hunting	465	3,755	4,220
21 Mining and oil and gas extraction	30	160	190
22 Utilities	265	65	330
23 Construction	1,550	1,625	3,175
31-33 Manufacturing	20,580	6,590	27,170
41 Wholesale trade	2,290	1,975	4,265
44-45 Retail trade	6,365	2,975	9,340
48-49 Transportation and warehousing	1,360	1,500	2,860
51 Information and cultural industries	945	345	1,290
52 Finance and insurance	2,625	480	3,105
53 Real estate and rental and leasing	950	295	1,245
54 Professional, scientific and technical services	3,800	1,525	5,325
55 Management of companies and enterprises	40	80	120
56 Administrative and support, waste management and remediation services	1,720	790	2,510
61 Educational services	7,895	1,275	9,170
62 Health care and social assistance	5,790	2,750	8,540
71 Arts, entertainment and recreation	755	770	1,525
72 Accommodation and food services	3,870	1,780	5,650
81 Other services (except public administration)	2,600	1,605	4,205
91 Public administration	2,620	530	3,150
<b>Total</b>	<b>66,515</b>	<b>30,870</b>	<b>97,385</b>

<b>Share by NAICS of Usual Place of Work Plus Work at Home Employment, Wellington County Census Division, 2011</b>			
<b>North American Industrial Classification (NAICS)</b>	<b>Guelph</b>	<b>Wellington County</b>	<b>Wellington Census Division</b>
11 Agriculture, forestry, fishing and hunting	11.0%	89.0%	100.0%
21 Mining and oil and gas extraction	15.8%	84.2%	100.0%
22 Utilities	80.3%	19.7%	100.0%
23 Construction	48.8%	51.2%	100.0%
31-33 Manufacturing	75.7%	24.3%	100.0%
41 Wholesale trade	53.7%	46.3%	100.0%
44-45 Retail trade	68.1%	31.9%	100.0%
48-49 Transportation and warehousing	47.6%	52.4%	100.0%
51 Information and cultural industries	73.3%	26.7%	100.0%
52 Finance and insurance	84.5%	15.5%	100.0%
53 Real estate and rental and leasing	76.3%	23.7%	100.0%
54 Professional, scientific and technical services	71.4%	28.6%	100.0%
55 Management of companies and enterprises	33.3%	66.7%	100.0%
56 Administrative and support, waste management and remediation services	68.5%	31.5%	100.0%
61 Educational services	86.1%	13.9%	100.0%
62 Health care and social assistance	67.8%	32.2%	100.0%
71 Arts, entertainment and recreation	49.5%	50.5%	100.0%
72 Accommodation and food services	68.5%	31.5%	100.0%
81 Other services (except public administration)	61.8%	38.2%	100.0%
91 Public administration	83.2%	16.8%	100.0%
<b>Total</b>	<b>68.3%</b>	<b>31.7%</b>	<b>100.0%</b>

### Appendice 3 : Répartition des emplois sans lieu habituel de travail

<b>No Usual Place of Work Employment Allocated by Share of NAICS of Usual Place of Work Plus Work at Home Employment, Wellington County Census Division, 2011</b>			
<b>Wellington Census Division total no usual place of work figure allocated by percentages in the table above</b>			
<b>North American Industrial Classification (NAICS)</b>	<b>Guelph</b>	<b>Wellington County</b>	<b>Wellington Census Division</b>
11 Agriculture, forestry, fishing and hunting	21	174	195
21 Mining and oil and gas extraction	3	17	20
22 Utilities	52	13	65
23 Construction	1,545	1,620	3,165
31-33 Manufacturing	447	143	590
41 Wholesale trade	183	157	340
44-45 Retail trade	160	75	235
48-49 Transportation and warehousing	466	514	980
51 Information and cultural industries	77	28	105
52 Finance and insurance	42	8	50
53 Real estate and rental and leasing	80	25	105
54 Professional, scientific and technical services	264	106	370
55 Management of companies and enterprises	3	7	10
56 Administrative and support, waste management and remediation services	867	398	1,265
61 Educational services	456	74	530
62 Health care and social assistance	329	156	485
71 Arts, entertainment and recreation	101	104	205
72 Accommodation and food services	106	49	155
81 Other services (except public administration)	272	168	440
91 Public administration	171	34	205
<b>Total</b>	<b>5,646</b>	<b>3,869</b>	<b>9,515</b>

<b>Total Place of Work Employment, Wellington County Census Division, 2011</b>			
<b>Sum of usual place of work plus work at home in first table plus the no usual place of employment allocated in above table</b>			
<b>North American Industrial Classification (NAICS)</b>	<b>Guelph</b>	<b>Wellington County</b>	<b>Wellington Census Division</b>
11 Agriculture, forestry, fishing and hunting	486	3,929	4,415
21 Mining and oil and gas extraction	33	177	210
22 Utilities	317	78	395
23 Construction	3,095	3,245	6,340
31-33 Manufacturing	21,027	6,733	27,760
41 Wholesale trade	2,473	2,132	4,605
44-45 Retail trade	6,525	3,050	9,575
48-49 Transportation and warehousing	1,826	2,014	3,840
51 Information and cultural industries	1,022	373	1,395
52 Finance and insurance	2,667	488	3,155
53 Real estate and rental and leasing	1,030	320	1,350
54 Professional, scientific and technical services	4,064	1,631	5,695
55 Management of companies and enterprises	43	87	130
56 Administrative and support, waste management and remediation services	2,587	1,188	3,775
61 Educational services	8,351	1,349	9,700
62 Health care and social assistance	6,119	2,906	9,025
71 Arts, entertainment and recreation	856	874	1,730
72 Accommodation and food services	3,976	1,829	5,805
81 Other services (except public administration)	2,872	1,773	4,645
91 Public administration	2,791	564	3,355
<b>Total</b>	<b>72,161</b>	<b>34,739</b>	<b>106,900</b>

## Appendice 4. Répartition des emplois dans les catégories fondées sur l'utilisation des terres

À l'Étape E2, le nombre total d'emplois de l'année de référence sera divisé en quatre catégories fondées sur l'utilisation des terres : grand bureau, emploi lié à la population, terres servant à des fins d'emploi et emploi en milieu rural.

Comme il a été expliqué dans cette section de la méthode proposée, ces catégories ne peuvent pas être définies précisément en fonction des codes SCIAN utilisés dans le recensement ou les sondages municipaux sur l'emploi. Bien que la majeure partie des terres servant à des fins d'emploi soient offertes dans les *zones d'emploi* et que les emplois liés à la population soient dans les zones communautaires, les relations géographiques entre les catégories fondées sur l'utilisation des terres ou les codes SCIAN ne sont pas précises. Par conséquent, la répartition des catégories fondées sur l'utilisation des terres sera un processus itératif qui tient compte de nombreuses sources de données, notamment les données sur les terres ou les bâtiments, les renseignements tirés des sondages municipaux sur l'emploi et les données de recensement sur le lieu de travail par code SCIAN.

Voici un exemple d'analyse et de justification de la classification des emplois dans la région de Peel en 2011.

Avant d'examiner les données de recensement, il faut se pencher sur quelques autres renseignements fournis par d'autres sources :

- D'après les renseignements des courtiers et des bases de données municipales, Peel comptait environ 2,4 millions de m<sup>2</sup> d'espaces de bureaux en 2011. Étant donné que l'espace de bureau moyen d'un employé était de 21,5 m<sup>2</sup> (à cette époque), on a estimé que le nombre total d'emplois dans un grand bureau était d'environ 110 000.
- D'après les sondages municipaux sur l'emploi, il a été déterminé qu'environ la moitié des emplois étaient situés dans les zones d'emploi de la région (les concentrations de *grands commerces de détail* ont été exclues).
- Le recensement de 2011 indique que la population de la région de Peel était de 1 296 800 habitants. Dans une grande zone urbaine qui n'est pas un centre-ville, l'emploi lié à la population correspond habituellement à

#### Appendice 4 : Répartition des emplois dans les catégories fondées sur l'utilisation des terres

un emploi par six habitants (dans l'ensemble de la RGTH, cette proportion est d'environ un emploi par cinq habitants, sauf à Toronto, qui compte des universités, des services médicaux, des commerces de détail et des services de divertissement qui desservent toute la RGTH).

- De manière générale, la proportion d'emplois en milieu rural était plutôt faible. Les sondages sur l'emploi les plus récents de la région rurale comportaient un certain niveau d'estimation indiquant qu'elle représentait la majeure partie de l'emploi en région rurale.

Dans ce cas, compte tenu des conclusions tirées de diverses sources, les données de recensement reposant sur les codes SCIAN ont été analysées et réparties afin d'établir une répartition raisonnable des catégories fondées sur l'utilisation des terres, comme l'indique le tableau suivant.

Cette analyse sera vraisemblablement itérative. L'exemple est présenté de manière séquentielle à titre d'illustration, toutefois il sera important de peaufiner et de réviser l'analyse en fonction des conditions changeantes afin de s'assurer que les conclusions reflètent avec exactitude les meilleurs renseignements disponibles.

Les sources de données peuvent comprendre les suivantes :

- des données sur l'emploi tirées du recensement par lieux de travail et par industrie;
- des renseignements provenant du bureau d'un intermédiaire municipal ou commercial;
- des sondages municipaux sur l'emploi par industrie et par région géographique;
- des renseignements sur l'utilisation des terres par les municipalités comme l'emploi sur des terres servant à des fins d'emploi de type industriel;
- l'emploi connu chez de grands employeurs des secteurs privé et public;

Les parts prévues seraient fondées sur la stratégie d'emploi et tiendraient compte des parts antérieures de la municipalité de palier supérieur ou à palier unique ainsi que de la part de ces types d'emploi dans l'ensemble de la RGTH (le cas échéant). Plus particulièrement, une certaine coordination s'impose pour s'assurer, par exemple, que le nombre total d'emplois prévus dans un bureau cumulés par les six municipalités de la RGTH n'est pas déraisonnable comme nombre total d'emplois dans ce secteur pour la RGTH. De plus, dans les grandes municipalités, les ratios entre les emplois liés à la population et la population se situent dans une marge relativement étroite.

#### Appendice 4 : Répartition des emplois dans les catégories fondées sur l'utilisation des terres

Exemple du nombre d'emplois de l'année de référence par type dans la région de Peel en 2011										
Emploi par industrie (SCIAN)	Emplois liés à la population					Emplois liés à l'utilisation des terres				Total
	Bureau	Emploi lié à la population	Emploi sur des terres servant à des fins d'emploi	Zone rurale		Bureau	Emploi lié à la population	Emploi sur des terres servant à des fins d'emploi	Zone rurale	
11 – Agriculture, foresterie, pêche et chasse	0 %	13 %	24 %	63 %	100 %	-	285	505	1 347	2 137
21 – Extraction minière, exploitation en carrière, et extraction de pétrole et de gaz	18 %	18 %	46 %	18 %	100 %	97	100	254	102	554
22 – Services publics	15 %	19 %	63 %	3 %	100 %	401	509	1 678	85	2 672
23 – Construction	5 %	3 %	90 %	2 %	100 %	1 690	875	30 555	688	33 808
31-33 – Fabrication	1 %	0 %	98 %	0 %	100 %	899	392	88 332	312	89 934
41 – Commerce de gros	1 %	1 %	98 %	0 %	100 %	586	575	57 419	55	58 636
44-45 – Commerce de détail	1 %	88 %	11 %	0 %	100 %	747	65 873	8 021	102	74 743
48-49 – Transport et entreposage	5 %	8 %	87 %	0 %	100 %	3 731	5 833	64 855	203	74 622
51 – Industrie de l'information et industrie culturelle	13 %	32 %	55 %	0 %	100 %	2 508	6 249	10 525	11	19 293
52 – Finances et assurances	65 %	19 %	16 %	0 %	100 %	20 640	6 139	4 951	24	31 754
53 – Services immobiliers et services de location et de location à bail	50 %	31 %	18 %	0 %	100 %	6 925	4 359	2 544	21	13 849
54 – Services professionnels, scientifiques et techniques	65 %	12 %	23 %	0 %	100 %	32 049	6 005	11 188	64	49 306
55 – Gestion de sociétés et d'entreprises	50 %	13 %	37 %	0 %	100 %	386	99	288	-	773
56 – Services administratifs, services de soutien, services de gestion des déchets et services	50 %	11 %	39 %	0 %	100 %	17 205	3 735	13 354	117	34 409
61 – Services d'enseignement	5 %	90 %	5 %	0 %	100 %	1 868	33 535	1 868	89	37 361
62 – Soins de santé et assistance sociale	10 %	85 %	5 %	0 %	100 %	4 316	36 623	2 158	65	43 163
71 – Arts, spectacles et loisirs	5 %	66 %	26 %	3 %	100 %	269	3 570	1 382	161	5 382
72 – Services d'hébergement et de restauration	5 %	70 %	25 %	0 %	100 %	1 510	21 140	7 501	49	30 200
81 – Autres services (sauf les administrations publiques)	30 %	39 %	31 %	0 %	100 %	6 692	8 619	6 950	45	22 306
91 – Administrations publiques	40 %	40 %	20 %	0 %	100 %	9 809	9 809	4 870	34	24 522
<b>Total</b>	<b>17,30 %</b>	<b>33,00 %</b>	<b>49,20 %</b>	<b>0,60 %</b>	<b>100,00 %</b>	<b>112 329</b>	<b>214 323</b>	<b>319 197</b>	<b>3 574</b>	<b>649 423</b>

## Appendice 5. Compréhension de l'emploi lié à la population

L'étape E2 répartit les emplois dans les catégories fondées sur l'utilisation des terres de l'année de référence ainsi que pour les prévisions. La partie précédente de l'annexe se penchait sur les quatre catégories fondées sur l'utilisation des terres. Il y est indiqué, de même que dans le texte principal se rapportant à l'étape E2, qu'un ratio entre les résidents et l'emploi lié à la population permet d'effectuer une vérification fiable de la répartition des emplois dans les catégories de l'année de référence et qu'il peut servir de base aux prévisions d'emploi par catégorie à l'avenir. Le tableau suivant présente les estimations des ratios entre les résidents et les emplois liés à la population pour les municipalités de palier supérieur ou à palier unique de la région élargie du Golden Horseshoe.

Il s'agit des ratios entre les résidents et les emplois, en ce sens qu'un ratio de 5,0 signifie 5,0 résidents pour chaque emploi lié à la population. Plus le ratio est faible, plus la collectivité compte d'emplois liés à la population.

Une conclusion importante que l'on peut tirer des renseignements présentés dans le tableau, c'est que ces ratios ne changent pas rapidement au fil du temps et que, dans la plupart des zones, ils varient peu pour ce qui est du nombre d'emplois. Comme de nombreux emplois du secteur des services font partie de cette catégorie, on s'attend de manière générale à ce qu'il y ait une augmentation graduelle du nombre d'emplois liés à la population à l'avenir. Certaines branches de ce secteur prendront de l'expansion, notamment une population vieillissante indiqueraient des hausses du nombre d'emplois liés aux soins de santé. Parallèlement, des changements dans le secteur de la vente au détail imputables au commerce en ligne indiquent une diminution des emplois dans le secteur de la vente au détail.

L'ensemble de la RGTH ainsi que bon nombre des zones à l'intérieur de l'*anneau extérieur* se situaient dans une fourchette moyenne de 5,1 à 5,5 en 2011. Un ratio inférieur à ce niveau indiquerait qu'une municipalité fournit certains services (comme ceux liés aux commerces de détail, aux soins de santé et à l'éducation) à une zone plus vaste et pourrait être considérée comme jouant davantage un rôle de « ville-centre ». Toronto et, dans une certaine mesure, Hamilton, revêtent cette caractéristique dans la RGTH. De la même façon, les villes indépendantes de la REGH – Peterborough, Barrie, Orillia, Guelph et Brantford – présentent cette caractéristique dans leur relation avec les comtés

voisins. Si, par exemple, on étudiait séparément St. Catharines, Kitchener, Orangeville ou Lindsay, toutes ces villes posséderaient également cette caractéristique au sein de leur milieu environnant.

Une importante industrie du tourisme constitue une autre caractéristique qui influe sur les taux d'emplois liés à la population. La plupart des entreprises du secteur touristique font partie de l'emploi lié à la population sous forme de repas et d'hébergement, de commerce de détail ainsi que d'arts et de loisirs. Les divisions de recensement de la région de Niagara, de Kawartha Lakes, de Peterborough et de Simcoe comptent toutes un plus grand nombre d'emplois liés à la population que ce à quoi on aurait autrement pu s'attendre de leur population résidante en raison de leur industrie du tourisme proportionnellement importante.

Dans le cadre de l'ajout des données du recensement de 2016, qui seront disponibles au début de 2018, il sera possible de mettre à jour les séries chronologiques. L'analyse de ces ratios peut être un guide très utile pour étudier l'importance et la part de la croissance à laquelle on pourrait s'attendre dans cette catégorie au cours de la période allant jusqu'à l'horizon du Plan.

Ratios entre les résidents et l'emploi lié à la population dans la REGH

<b>Ratio of residents to population-related jobs</b>			
<b>A ratio of 5.0 indicates 5.0 residents for every 1.0 population-related job</b>			
<b>Area</b>	<b>2001</b>	<b>2006</b>	<b>2011</b>
Toronto	4.9	4.7	4.6
Peel	6.3	6.4	6.4
York	5.9	6.0	6.4
Durham	6.6	6.3	6.5
Halton	6.2	6.3	6.8
Hamilton	5.7	5.3	5.3
<i>GTAH</i>	<i>5.5</i>	<i>5.4</i>	<i>5.5</i>
Northumberland	5.4	5.0	5.1
Kawartha Lakes	6.1	5.5	5.6
Peterborough City	3.4	3.1	3.0
Peterborough County	7.0	7.1	7.1
<i>Peterborough CD</i>	<i>4.4</i>	<i>4.1</i>	<i>4.0</i>
Barrie	4.2	4.1	4.1
Orillia	3.6	3.3	3.6
Simcoe County	7.2	6.6	6.5
<i>Simcoe CD</i>	<i>5.6</i>	<i>5.3</i>	<i>5.3</i>
Dufferin	5.8	5.2	5.6
Waterloo	5.9	5.5	5.6
Guelph	4.4	4.4	4.6
Wellington County	6.6	6.3	6.5
<i>Wellington CD</i>	<i>5.1</i>	<i>5.1</i>	<i>5.2</i>
Brant County	7.0	7.0	7.3
Brantford	5.0	4.7	4.6
<i>Brant CD</i>	<i>5.4</i>	<i>5.2</i>	<i>5.1</i>
Haldimand County	6.0	5.6	5.4
Niagara Region	4.9	4.5	4.7
<i>Outer Ring</i>	<i>5.3</i>	<i>5.0</i>	<i>5.1</i>
<i>Greater Golden Horseshoe</i>	<i>5.5</i>	<i>5.3</i>	<i>5.4</i>

Source: Hemson Consulting based on Statistics Canada Census Data

## Appendice 6. Modèles de tableaux proposés pour la production de rapports

Les tableaux ci-dessous présentent le modèle standard proposé aux municipalités de palier supérieur ou à palier unique pour faire rapport des résultats quantitatifs de leur évaluation des besoins en terrains.

Il est proposé que les municipalités de palier supérieur ou à palier unique déterminent la source de données spécifique de chaque élément figurant dans la colonne Remarque de chacun des tableaux (p. ex., l'annexe 3 du Plan de croissance, le recensement 2016, la stratégie d'emploi de la municipalité, l'analyse de la densification de la municipalité, l'analyse de la *zone inculte désignée* de la municipalité, etc.).

**Appendice 6 : Modèles de tableaux proposés pour la production de rapports**

**Land Needs Assessment Summary of Inputs and Results**

To be read in conjunction with the Municipal Land Needs Assessment Background Report)

Municipality: *(Upper- or single-tier name)*

Residential: R1 - R6 Community Area Land Need		Planning Horizon				Planning Period			Notes/Source
Step		2016	2021	2031	2041	MCR - 2021	2021-2031	2031-2041	
R1	Population Forecast by Planning Period								<i>Refer to municipal LNA report section/ page, data source and/or other supporting information / basis for input</i>
	Total Population (including Census net undercoverage)	0	0	0	0	0	0	0	
	Census Population	0	0	0	0	0	0	0	
	Household Population	0	0	0	0				
	Non-household Population	0	0	0	0				
R2	Household Forecast by Planning Period								
R2a	Total Households	0	0	0	0				
R2b	Household Growth by Planning Period					0	0	0	
R2c	Total Housing Unit Growth					0	0	0	
	Growth in Housing Units Not Occupied by Usual Residents					0	0	0	
	Percent					%	%	%	
	Number of Units					0	0	0	
R3	Housing Unit Growth by Policy Areas								
R3a	Applicable Intensification Target (%)					%	%	%	
	Allocation (Units) to Delineated Built-up Area (DBUA)					0	0	0	
	Allocation to Rural Area								
	Percent					%	%	%	
	Number of Units					0	0	0	
	Allocation to Designated Greenfield Area (DGA)								
	Percent					%	%	%	
	Number of Units					0	0	0	
R3b	Forecast Growth in Housing Units Not Occupied by Usual Residents								
	DBUA					0	0	0	
	Rural					0	0	0	
	DGA					0	0	0	
	Forecast Growth in Households					0	0	0	
	DBUA					0	0	0	
	Rural					0	0	0	
	DGA					0	0	0	
	Forecast Total Households by Policy Area								
	DBUA								
	Rural								
	DGA								
R4	Population by Policy Area								
R4a	Forecast Persons Per Unit (PPU) (All Units)	0			0				Total household population + total households
R4b	PPU by Forecast Period and Policy Area								
	Existing Household Base	0			0				
	DBUA	0			0				
	Rural	0			0				
	DGA	0			0				
	New Units	0			0				
	DBUA	0			0				
	Rural	0			0				
	DGA	0			0				

**Land Needs Assessment Summary of Inputs and Results**

To be read in conjunction with the Municipal Land Needs Assessment Background Report)  
 Municipality: (Upper- or single-tier name)

Residential: R1 - R6 Community Area Land Need Step	Planning Horizon				Planning Period			Notes/Source
	2016	2021	2031	2041	MCR - 2021	2021-2031	2031-2041	
<b>Household Population by Policy Area</b>								
<i>Existing Household Base</i>	0			0				
DBUA	0			0				
Rural	0			0				
DGA	0			0				
<i>New Units</i>	0			0				
DBUA	0			0				
Rural	0			0				
DGA	0			0				
<b>Total Units</b>	0			0				
DBUA	0			0				
Rural	0			0				
DGA	0			0				
<b>R4c DGA Population</b>								
Household Population								
Non-Household Population Rate								
Non-Household Population								
Census Population								
Net Undercoverage Rate								
<b>DGA Total Population</b>								
<b>R5 Policy-based Capacity of Community Areas</b>								
Gross Developable DGA Land Area in Hectares (ha)	0	0						
Applicable DGA Density Target (Residents + Jobs / ha)	0			0				
Capacity of Existing DGA (Residents + Jobs)	0			0				
<b>R6 Community Area Land Need</b>								
Total Population in DGA	0			0				
Community Area Jobs in DGA	0			0				From Step E4
<b>Total DGA Residents + Jobs</b>	0			0				
DGA Land Area (ha)	0			0				
Density (Residents + Jobs / ha)	0			0				
Community Area Land Need in Designated Greenfield Area (ha)	0			0				
<b>Result</b> Additional DGA Land Need at 2041				0				

**Land Needs Assessment Summary of Inputs and Results**

To be read in conjunction with the Municipal Land Needs Assessment Background Report)

Municipality: (Upper- or single-tier name)

Employment: E1 - E6 Employment Area Land Need Step		Planning Horizon				Growth	Notes/Source
		2016	2021	2031	2041	2016 -2041	
E1	Total Employment Forecast						
	Total Employment at Base and Forecast Horizon	0			0	0	
E2	Distribution of Employment Growth by Job Type						
	Major Office	0			0	0	Refer to municipal LNA report section/ page, Municipal Employment Strategy, data source and/or other supporting information / basis for input
	Population Related	0			0	0	
	Employment Land Employment	0			0	0	
	Total Jobs	0			0	0	
E3	Job Growth by Type in Community Areas, Rural Area, and Employment Areas						
	<b>Rural Area</b>						
	Major Office	0			0	0	
	Population Related	0			0	0	
	Employment Land Employment	0			0	0	
	Total Rural Area Jobs	0			0	0	
	<b>Employment Areas</b>						
	Major Office	0			0	0	
	Population Related	0			0	0	
	Employment Land Employment	0			0	0	
	Total Employment Area Jobs	0			0	0	
	<b>Community Areas</b>						
	Major Office	0			0	0	
	Population Related	0			0	0	
	Employment Land Employment	0			0	0	
	Total Community Area Jobs	0			0	0	Input to R6
E4	Community Area Job Growth by Delineated Built-up Areas and Designated Greenfield Areas						
	<b>Delineated Built-up Areas</b>						
	Major Office	0			0	0	
	Population Related	0			0	0	
	Employment Land Employment	0			0	0	
	Total Delineated Built-up Area Jobs	0			0	0	
	<b>Designated Greenfield Areas</b>						
	Major Office	0			0	0	
	Population Related	0			0	0	
	Employment Land Employment	0			0	0	
	Total Designated Greenfield Area Jobs	0			0	0	
E5	Capacity of Employment Areas to Accommodate Job Growth						
	Employment Area Density Target (Jobs/ ha)				0		From Municipal Employment Strategy
	Employment Area Gross Developable Lands (Hectares)	0					
	Job Growth Capacity (Number of Jobs)				0		
	Existing Employment	0					
	Total Employment Area Capacity				0		
E6	New Employment Area Land Need						
	Total 2041 Employment				0		
	Density Target				0		
	Employment Area Land Need				0		
	Existing Gross Developable Employment Area Lands (ha)	0					
	Land Need less Existing Developable				0		
<b>Result</b>	Additional Employment Area Land Need at 2041					0	

# Sollicitation de commentaires

Le gouvernement de l'Ontario sollicite des commentaires sur cette méthode d'évaluation des besoins en terrains proposée pour la région élargie du Golden Horseshoe.

## Soumettre vos commentaires

Nous aimerions recevoir vos commentaires à propos de la méthode proposée. Veuillez consulter le site <http://www.mah.gov.on.ca/Page17683.aspx> pour soumettre ou téléverser vos commentaires au moyen du formulaire en ligne d'ici le 28 février 2018.

## Autres façons de faire part de vos commentaires

Vous pouvez également présenter vos commentaires à l'aide de l'une des autres méthodes énumérées ci-dessous.

**Registre environnemental à l'adresse** <https://www.ebr.gov.on.ca/ERS-WEB-External/index.jsp> :

Méthode proposée d'évaluation des besoins en terrains dans la région élargie du Golden Horseshoe Avis #013-2016

Les commentaires peuvent aussi être envoyés par courrier au :

Ministère des Affaires municipales  
1, rue Dundas Ouest, 25e étage  
Toronto (Ontario) M5G 1Z3

La date limite pour soumettre vos commentaires est le 28 février 2018.

## Avis concernant la collecte de renseignements

La collecte de renseignements personnels se fera conformément au paragraphe 39 (2) de la *Loi sur l'accès à l'information et la protection de la vie privée*. Ces renseignements sont recueillis en vertu de la *Loi de 2005 sur les zones de croissance* dans le but d'obtenir des commentaires sur la méthode proposée pour évaluer les besoins en terrains dans la région élargie du Golden Horseshoe.

Si vous avez des questions au sujet de la collecte, de l'utilisation et de la divulgation de ces renseignements, veuillez communiquer avec :

Ministère des Affaires municipales  
Conseiller principal en information et protection de la vie privée  
777, rue Bay, 17e étage  
Toronto (Ontario) M5G 2E5  
416 585-7094

**Organismes et entreprises**

Les commentaires ou les mémoires présentés au nom d'un organisme ou d'une entreprise peuvent être partagés ou divulgués. En soumettant vos commentaires, vous êtes réputé consentir au partage des renseignements qui y figurent et aux coordonnées de votre entreprise. Les coordonnées d'une entreprise comprennent le nom, le poste et les coordonnées de toute personne qui soumet des commentaires au nom de l'entreprise ou dans le cadre de ses fonctions professionnelles ou officielles.

**Individus**

Les coordonnées d'un particulier seront uniquement utilisées pour communiquer avec lui et elles ne seront pas partagées. Veuillez noter que tout commentaire que vous soumettez peut être partagé ou divulgué après que vos renseignements personnels en ont été retirés. Ces derniers comprennent votre nom, votre adresse domiciliaire et votre adresse courriel personnelle.

**Ministère des Affaires municipales**

© Imprimeur de la Reine pour l'Ontario, 2017

ISBN : 978-1-4868-1244-8 (version PDF)

Available in English