



PLACE À LA CROISSANCE :

DE MEILLEURS CHOIX POUR UN AVENIR MEILLEUR

Méthode d'évaluation des besoins en terrains pour la région élargie du golden horseshoe



[Ontario.ca/placestogrow](https://ontario.ca/placestogrow)

Autorité en matière de politique

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 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.

Le 19 décembre 2017, le ministre a partagé 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 commentaires reçus, le ministre a officiellement publié cette méthode finale le 4 mai 2018, conformément à la politique du Plan de croissance 5.2.2.1 c).

Les municipalités de palier supérieur ou à palier unique dans la région élargie du Golden Horseshoe sont tenues d'utiliser cette méthode pour évaluer la quantité de terrains nécessaire pour absorber la croissance prévue de la population conformément aux politiques du Plan de croissance.

Renseignements supplémentaires

Pour plus de renseignements, veuillez contacter :

Secrétariat des initiatives de croissance de l'Ontario
Ministère des Affaires municipales

777, rue Bay, suite 2304
Toronto ON M5G 2E5

Numéro de téléphone : 416-325-1210
Téléphone sans frais : 1-866-479-9781
Télécopieur : 416-325-7403
Site : <http://www.placestogrow.ca/>
Courriel : placestogrow@ontario.ca

Table des matières

1	Introduction	1
	1.1 Plan de croissance de la région élargie du Golden Horseshoe et terrains disponibles	2
	1.2 Évaluation des besoins en terrains et respect du Plan de croissance	3
	1.3 Objet de la méthode	5
	1.4 Contenu de la méthode	6
2	Démarche à l'égard de la méthode	8
	2.1 Principes directeurs	8
	2.2 Zones visées par des politiques et périodes de planification	9
	2.3 Aperçu de la méthode	15
	2.3.1 Besoin en terrains des zones communautaires	17
	2.3.2 Besoins en terrains des zones d'emploi	19
3	Besoin en terrains des zones communautaires	21
	3.1 Contexte politique	22
	3.2 Termes essentiels	22
	3.3 Étapes clés	23
	Étape R1 prévoir la croissance de la population par période de planification.	25
	Étape R2 prévoir le nombre total de logements requis pour absorber la croissance de la population à chacune des périodes de planification.	33
	Étape R3 Déterminer l'attribution des logements à chaque zone visée par des politiques pour chacune des périodes de planification.	47
	Étape R4 prévoir la population de chaque zone visée par des politiques.	56
	Étape R5 Calculer le nombre minimum de résidents et d'emplois à absorber dans la zone inculte désignée existante	68
	Étape R6 Déterminer les besoins en terrains dans les zones communautaires	73
4	Besoins en terrains des zones d'emploi	80
	4.1 Contexte politique	82
	4.2 Termes essentiels	82
	4.3 Étapes clés	83

Étape E1	Calculer la croissance totale des emplois jusqu'à l'horizon du Plan de croissance	85
Étape E2	Catégoriser la croissance de l'emploi	90
Étape E3	Attribuer les catégories de croissance de l'emploi à la zone communautaire et aux <i>zones d'emploi</i>	99
Étape E4	Prévoir la croissance de l'emploi des zones communautaires dans les zones visées par des politiques	107
Étape E5	Calculer le nombre minimum d'emplois à absorber dans les <i>zones d'emploi</i> existantes	111
Étape E6	Établir les besoins en terrains des zones d'emploi	117
5	Finaliser les résultats de l'évaluation des besoins en terrains	125
5.1	Rapprochement des résultats	125
5.2	Documentation	126
5.3	Examen par le personnel provincial	127
5.4	Achèvement	129
5.5	Mise en œuvre	131
6	Annexes	132
Annexe 1	Répartition des emplois sans lieu habituel de travail	132
Annexe 2	Attribution des emplois dans les catégories fondées sur l'utilisation des terres	141
Annexe 3	Compréhension de l'emploi lié à la population	145
Annexe 4	Résumé des renseignements devant faire partie du rapport public	148

Liste des Figures

Figure 1 : Autres analyses et stratégies associées à l'évaluation des besoins en terrains	5
Figure 2 : Méthode – Démarche générale	16
Figure 3 : Croissance résidentielle par zone visée par des politiques et période de planification	26
Figure 4 : Étape R3 – Attribuer des logements à chaque zone pour chacune des périodes de planification.	48
Figure 5 : Étape R5 – Calculer l'objectif de densité minimum de résidents et d'emplois à absorber dans la zone inculte désignée existante	70
Figure 6 : Étape R6 – Établir les besoins en terrains de la zone communautaire	74
Figure 7 : Évaluation de la croissance de l'emploi par type et emplacement	81
Figure 8 : Emploi par catégories fondées sur l'utilisation des terres	90
Figure 9 : Nombre total d'emplois dans la municipalité à l'horizon du Plan de croissance	99
Figure 10 : Déterminer l'emplacement de la croissance de l'emploi dans les zones communautaires	107

Encadrés explicatifs

Encadré explicatif 1 : Comment les communautés autochtones sont-elles traitées dans les prévisions de l'Annexe 3 et la méthode ?	27
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 ?	30
Encadré explicatif 3 : Qu'en est-il des logements qui ne sont pas occupés par des résidents habituels ?	37
Encadré explicatif 4 : Les taux de formation des ménages selon l'âge sont en baisse depuis 25 ans	40
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 ?	51
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 ?	60
Encadré explicatif 7 : Qui est inclus dans les prévisions de l'emploi ?	86

Encadré explicatif 8 : Virages antérieurs dans la croissance de l'emploi et changements économiques	91
Encadré explicatif 9 : Prévisions de la croissance de l'emploi et des changements économiques	94
Encadré explicatif 10 : Déterminer un objectif de densité global pour toutes les zones d'emploi à inclure dans les plans officiels conformément à la politique 2.2.5.5.	118

Encadrés exemples

Encadré exemple 1 : Calculer la croissance démographique jusqu'à 2031 et 2041	31
Encadré exemple 2 : Prévisions des ménages en 2031 et en 2041 selon les taux de formation de ménages.	42
Encadré exemple 3 : Prévision de la croissance du nombre des logements jusqu'à la date d'examen municipal complet.	44
Encadré exemple 4 : Croissance prévue des logements non occupés par des résidents habituels	45
Encadré exemple 5 : Répartition de la croissance résidentielle par zone visée par des politiques et période de planification	52
Encadré exemple 6 : Retirer les logements non occupés par des résidents habituels	54
Encadré exemple 7 : Calcul du nombre de personnes par logement dans l'ensemble de la municipalité.	62
Encadré exemple 8 : Prévision de la population à domicile par zone bâtie délimitée, zone rurale et zone inculte désignée en 2016 et en 2041	63
Encadré exemple 9 : Étape R4c – Prévision de la population totale par zone bâtie délimitée, zone rurale et zone inculte désignée en 2016 et en 2041	66
Encadré exemple 10 : Calculer le potentiel de population et d'emploi, la superficie et la densité de la zone inculte désignée	71
Encadré exemple 11 : Calculer les besoins en terrains des zones communautaires (anneau intérieur)	76
Encadré exemple 12 : Besoins en terrains des zones communautaires – anneau extérieur	77
Encadré exemple 13 : Calculer la croissance totale des emplois jusqu'à 2041	89
Encadré exemple 14 : Catégoriser la croissance de l'emploi par catégories fondées sur l'utilisation des terres	96
Encadré exemple 15 : Attribuer les catégories de croissance de l'emploi par type aux zones communautaires et aux zones d'emploi	101
Encadré exemple 16 : Emplois Étapes E2 et E3 de rechange combinées – Attribution 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 17 : Prévoir les emplois existants et la croissance de l'emploi dans la zone communautaire jusqu'à la zone bâtie délimitée et la zone inculte désignée	109
Encadré exemple 18 : Étape E5 – Estimer le nombre d'emplois dans les zones d'emploi désignées existantes à l'horizon du Plan de croissance	113

Encadré exemple 19 : Détermination des besoins en terrains des zones d'emploi (pénurie)	121
Encadré exemple 20 : Détermination des besoins en terrains des zones d'emploi (surplus)	122
Encadré exemple 21 : Calculer l'objectif de densité d'une zone d'emploi	124

1 Introduction

Le 18 mai 2017, le gouvernement de l'Ontario a publié le Plan de croissance de la région élargie du Golden Horseshoe 2017 (le « Plan de croissance 2017 » ou le « Plan de croissance » ou « le Plan ») et il est entré en vigueur le 1^{er} juillet 2017. 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 de croissance 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 »).

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 ;
- privilégier l'*intensification* et les densités plus importantes afin de faire un usage efficace des terrains et des *infrastructures*.
- promouvoir un réseau de transport intégré qui offre 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, notamment un transport en commun viable ;
- 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.

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. Elle stipule également que les municipalités de palier supérieur et à palier unique doivent utiliser la présente méthode pour évaluer le nombre de terrains nécessaires pour soutenir la croissance prévue pendant toute la durée du Plan (actuellement prévue jusqu'en 2041). Ce document établit la méthode d'évaluation des besoins en terrains dans la région élargie du Golden Horseshoe, conformément au Plan de croissance 2017.

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. Par cette démarche, le Plan de croissance 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 résidents et d'emplois regroupés 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 portant sur diverses questions, parmi lesquelles l'évaluation des besoins en terrains n'est qu'un élément, comme l'illustre la Figure 1.

Les résultats d'une évaluation des besoins en terrains ne peuvent qu'être mis en œuvre grâce à un *examen municipal complet*, qui est un nouveau plan officiel ou une 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 supérieur sont responsables d'attribuer la population et l'emploi prévus à l'Annexe 3 aux municipalités de palier inférieur. La hausse de la croissance, de l'examen municipal complet à l'horizon du Plan de croissance, doit être attribuée en totalité, au même titre que les besoins en terrains, comme l'indique la méthode.

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 :

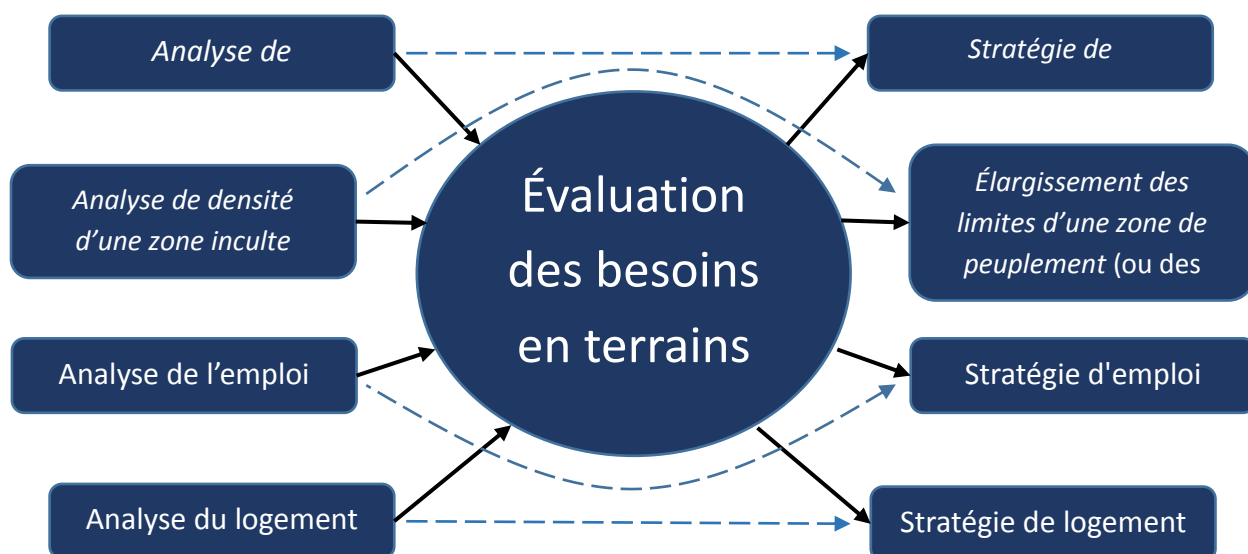
- La détermination de la hiérarchie des *zones de peuplement* et des zones situées à l'intérieur des *zones de peuplements* où se concentrera la croissance, comme les *secteurs bâtis délimités*, les *centres de croissance urbaine* et d'autres *zones de croissance stratégiques* ;
- la détermination d'un objectif de densification approprié au moyen d'une analyse de la *densification* qui tient compte des occasions d'appuyer la croissance résidentielle dans les *zones de croissance stratégiques*, conformément aux objectifs applicables de densité pour les *zones de croissance stratégiques* ;
- 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*, y compris les occasions existant dans les *zones de croissance stratégiques*, conformément aux objectifs applicables de densité pour les *zones de croissance stratégiques* ;
- une évaluation de la structure et de la composition anticipées de l'emploi à l'horizon du Plan de croissance ;
- la détermination d'un objectif de densité approprié pour des zones d'emploi en cours d'aménagement à partir d'une évaluation des types

d'activités économiques plus susceptibles de se situer sur ces terrains et sur leur densité approximative prévue une fois développés ;

- une évaluation de la composition anticipée des ménages à l'horizon du Plan de croissance.

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 qui mettent en œuvre les résultats de l'évaluation des besoins en terrains.

Figure 1 : Autres analyses et stratégies associées à l'évaluation des besoins en terrains



1.3 Objet de la méthode

Cette méthode offre une orientation sur la manière de déterminer la superficie de terres nécessaire pour absorber la croissance prévue de la population et de l'emploi à l'horizon du Plan de croissance tout en appuyant les objectifs de la politique du Plan de croissance. Les municipalités de palier supérieur et à palier unique sont tenues d'utiliser cette méthode.

Si la quantité globale de terres nécessaire est établie, l'emplacement de toute expansion des limites d'une *zone de peuplement* est 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 éclaire 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, dans le respect des autres exigences de la politique du Plan de croissance (par exemple, d'assurer un nombre suffisant de terres disponibles, dans des emplacements appropriés, pour divers types d'emplois afin de répondre à la croissance de l'emploi prévue jusqu'à l'horizon du présent Plan).

Dans les deux cas, tout comme pour l'élargissement 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 si les terres à l'intérieur des *zones d'emploi* peuvent convenir à la conversion (consulter la section 2.3.2).

1.4 Contenu de la méthode

Après cette section d'introduction, les autres sections de la méthode sont structurées 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 est axée sur les étapes requises pour déterminer les besoins en terrains des zones communautaires.
- La section 4 énonce les étapes requises pour déterminer les besoins en terrains des zones 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 est fondée sur 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

La méthode doit permettre aux municipalités de palier supérieur ou à palier unique de déterminer la quantité totale de terres nécessaire pour absorber la croissance prévue, y compris le besoin d'un élargissement des limites d'une *zone de peuplement* et la quantité des *biens-fonds excédentaires*. L'utilisation de la méthode ne permet de déterminer l'emplacement d'aucune limite élargie d'une zone de peuplement, d'un bien-fonds excédentaire ou d'une terre se trouvant dans une zone d'emploi pouvant être convertie à un usage non destiné à l'emploi.

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 de palier supérieur ou à palier unique.

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

Cette méthode comporte des étapes qui établissent clairement la façon dont les principales exigences des politiques du Plan de croissance seront 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 requiert des municipalités de palier supérieur et à palier unique qu'elles utilisent les prévisions de population et d'emploi figurant 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 dans la *REGH*.

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 permettent de conclure si la quantité des terres est suffisante pour absorber la croissance prévue dans les *zones de peuplement*. La politique 2.2.8.1 requiert que toutes les municipalités établissent les limites des *zones de peuplement* dans leurs plans officiels.

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 2006 est entré en vigueur. 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*. Les grappes de zones aménagées situées dans les zones rurales qui ne sont pas désignées comme étant des *zones de peuplement* dans le plan officiel pertinent sont comprises dans la zone rurale et ne constituent pas des *zones bâties non délimitées*.

Le Plan de croissance 2017 précise qu'il faut cibler les *zones bâties délimitées* pour absorber la croissance, et que la croissance doit être restreinte dans les *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. Les terrains situés dans la plupart des *zones bâties non délimitées* seront désignés comme étant soit des zones incultes désignées ou des *biens-fonds excédentaires* (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*. Le Règlement de l'Ontario 311/06 prévoit une exception à l'objectif de densité de la *zone inculte désignée* pour les *zones bâties non délimitées* situées dans l'*anneau intérieur* qui sont désignées comme étant soit un hameau du Plan de la ceinture de verdure (2017), une zone de peuplement rurale du Plan de conservation de la moraine d'Oak Ridges (2017) ou un petit centre urbain du Plan d'aménagement de l'escarpement du Niagara (2017). Aux fins de l'application de l'objectif de densité pour la *zone inculte désignée* et dans le cadre de l'évaluation des besoins en terrains, tout aménagement réalisé à l'intérieur de *zones de peuplement* identifiées par le Règl. de l'Ont. 311/06 peut être traité de la même manière que l'aménagement réalisé dans la zone rurale (voir ci-dessous).

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*, les *zones agricoles à fort rendement*, les *zones d'emploi* existantes à l'extérieur des *zones de peuplement* dans les *terres rurales*). Conformément aux politiques du Plan de croissance régissant la croissance dans les zones de peuplement, seule une très faible proportion de la croissance prévue peut avoir lieu dans les zones rurales.

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 municipalités de palier supérieur et à palier unique désignent des zones

d'emploi, notamment des *zones d'emploi à fort rendement*, dans leurs plans officiels. 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 destinées à l'emploi.

Alors que la plupart des *zones d'emploi* sont situées à l'intérieur des *zones de peuplement*, on peut en retrouver à l'extérieur de ces zones, sur des *terres rurales* ayant été désignées pour les utilisations destinées à l'emploi avant l'entrée en vigueur du Plan de croissance original en 2006. Dorénavant, en vertu du Plan de croissance, toute nouvelle *zone d'emploi* doit être située à l'intérieur d'une *zone de peuplement*.

Objectifs du Plan de croissance et périodes de planification

Objectif de densification

L'objectif de densification est le pourcentage minimal du total des nouveaux projets d'aménagement résidentiel (logements) réalisés annuellement qui est à atteindre dans la *zone bâtie délimitée* pour chacune des municipalités de palier supérieur et à palier unique. Toute croissance limitée qui se réalise 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^{er} 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^{er} juillet 2017 et le prochain *examen municipal complet*).

Les politiques du Plan de croissance exigent l'application d'objectifs minimums pour les périodes de planification ultérieures. Toutefois, pour qu'une municipalité de palier supérieur ou à palier unique puisse déterminer ce qu'est l'objectif de densification approprié pour chacune de ces périodes de planification, elle effectuera une analyse de la *densification*, qui comprendra une

évaluation 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, une municipalité devrait envisager de fixer un objectif de densification supérieur au minimum prévu dans le Plan de croissance 2017.

Au-delà de l'*examen municipal complet*, les objectifs de densification minimums exigés par les politiques du Plan de croissance sont les suivantes :

- 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*.

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 doivent 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 d'aménagements résidentiels pouvant être attribués 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 résidents et d'emplois regroupés par hectare, que les municipalités doivent prévoir d'atteindre (à 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 à 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 résidents et emplois regroupés 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 résidents et emplois regroupés 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 résidents et emplois dans les *zones incultes désignées* existante et nouvelle. Les politiques permettent d'envisager des objectifs différents pour ces terres.

Tout objectif inférieur aux objectifs de densité minimums fixés par le Plan doit respecter toutes les politiques applicables du Plan et être autorisé par le ministre. Les municipalités doivent 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 (consulter la section précédente qui clarifie la manière de définir les *zones incultes désignées*), 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.

Objectif 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 minimum pour toutes leurs *zones d'emploi*. L'objectif de densité de la *zone d'emploi* représente la densité minimale, mesurée selon le nombre 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. Cet objectif de densité global de *zone d'emploi* est calculé après l'évaluation des besoins en terrains, en fonction d'une évaluation de la densité de toutes les *zones d'emploi* nouvelles et existantes (se reporter à l'Encadré explicatif 10).

Une analyse du nombre minimal d'emplois pouvant être absorbés dans les *zones d'emploi* bâties à l'intérieur des *zones de peuplement* à l'horizon du Plan de croissance, et la densité prévue des *zones d'emploi* en cours d'aménagement à l'intérieur des *zones de peuplement* constituent les deux principaux éléments déterminant le besoin en terrains dans une *zone d'emploi* à l'intérieur des *zones de peuplement* (selon une évaluation réalisée dans le cadre de la stratégie d'emploi qui tient compte des types d'activités économiques plus susceptibles d'être menées sur ces terrains et des densités approximatives qu'elles devraient atteindre).

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*.

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 atteindre d'ici 2031, ou plus tôt, des densités précises allant de 150 à 400 résidents et emplois regroupés 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 regroupés 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 sont pas utilisés directement comme éléments dans l'évaluation des besoins en terrains. Toutefois, ils constituent 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. Cette 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 cette 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*, la densité projetée pour les *zones d'emploi* en cours d'aménagement et les prévisions concernant la population et l'emploi.

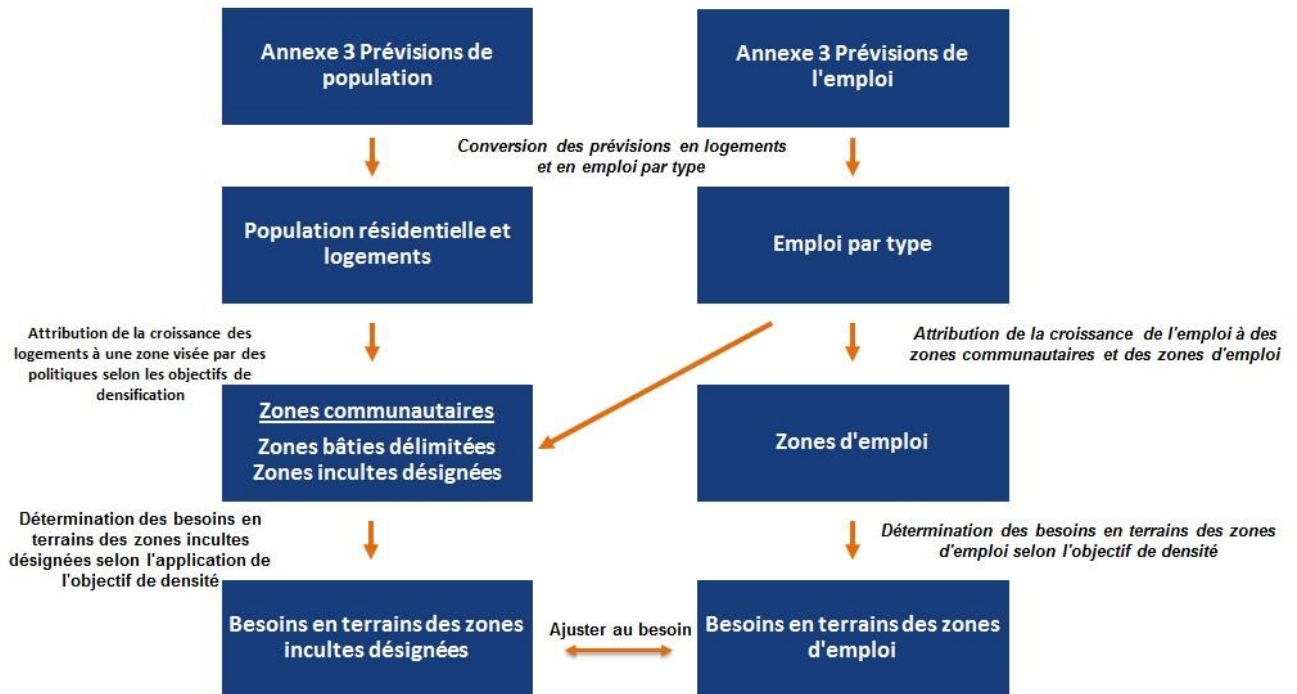
Les besoins en terrains seront évalués en fonction de deux zones différentes :

- 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*) ;

- 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 – 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 constituent 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 permettent 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. Cette évaluation fournit un élément essentiel au processus élargi de mise en œuvre du Plan de croissance dans le cadre d'un examen municipal complet.

2.3.1 Besoin en terrains des zones communautaires

Les besoins en terrains des zones communautaires sont déterminés en fonction de l'application des prévisions et des objectifs de densification et de densité dans le Plan de croissance, ainsi que du nombre d'emplois à absorber à l'extérieur des *zones d'emploi*. Consulter la section 3 pour obtenir les détails techniques de la détermination des besoins en terrains dans les zones communautaires.

Planifier un éventail diversifié d'options de logement

Le Plan de croissance offre une orientation pour la planification d'un éventail d'options de logement pouvant recevoir des ménages de tailles et de revenus différents, dans des emplacements offrant un accès au transport en commun, à des emplois et à d'autres commodités. Les orientations du Plan de croissance conçues pour assurer une meilleure utilisation des terres, plus particulièrement les objectifs de densification et de densité, requièrent un ajustement de la méthode de planification du logement. Cela signifie qu'il faut s'éloigner des concepts traditionnels voulant que certains types de structures soient destinés à certaines tailles de ménages.

Alors que les collectivités de la REGH continuent de croître, à mûrir et à évoluer, il importe de réfléchir à la pertinence des logements en termes de leur taille et du nombre de chambres à coucher plutôt que de tenir compte uniquement de la demande historique pour ces types particuliers de structures. On anticipe que les logements avec entrée privée demeureront prédominants dans la REGH, vu le nombre important de logements avec entrée privée existants et l'ajout continu de nouveaux. Cependant, le rythme et l'ampleur de la croissance de la région requièrent que l'on ajuste la manière dont la population sera logée dans le futur.

Une démarche d'évaluation des besoins en terrains principalement fondée sur des hypothèses 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. Pour cette raison, la démarche

employée dans le cadre de cette méthode est axée sur le nombre total de logements nécessaires pour absorber la population prévue et elle ne fonde pas l'évaluation des besoins en terrains sur des plans visant un éventail particulier de logements par type de structure (p. ex., des logements individuels isolés, des maisons en rangée et des appartements). En fondant l'évaluation des besoins en terrains sur les objectifs du Plan de croissance, il est prévu que les municipalités planifieront l'absorption de la croissance prévue de la population au moyen d'un éventail de logements variés, dont les détails seront élaborés au cours d'un processus distinct (mais parallèle et harmonisé).

Préparation d'une stratégie de logement

Afin de faciliter l'édification de *collectivités complètes*, les municipalités sont tenues de préparer une stratégie de logement qui tient compte de l'offre existante de logements et qui prévoit une diversification de l'éventail des options de logement offertes. L'élaboration de cette stratégie devrait s'amorcer par l'analyse fondamentale de la composition anticipée des logements (c.-à-d. la taille des ménages, l'âge et le revenu des occupants, et la proportion des ménages familiaux par rapport aux ménages non familiaux) à l'horizon du Plan de croissance. Elle devrait également comporter une analyse des logements existants, en ce qui a trait à la variété de l'offre (notamment la taille des logements et le nombre de chambres à coucher), de même qu'une analyse des besoins futurs. Cette analyse visant à appuyer l'élaboration d'une stratégie de logement devrait être entreprise tôt dans le processus d'examen municipal complet afin d'éclairer certaines hypothèses nécessaires pour l'évaluation des besoins en terrains.

Selon cette analyse, les municipalités élaboreront certaines hypothèses concernant, entre autres, le nombre moyen de personnes par logement (PPL) prévues dans les nouveaux logements au sein de la *zone bâtie délimitée* et de la *zone inculte désignée* à l'horizon du Plan de croissance. Afin de vérifier ces hypothèses, on prévoit que les municipalités évalueront les différentes combinaisons d'options de logement permettant de répondre aux exigences de densité du Plan de croissance, ce qui démontrerait la possibilité de réaliser l'objectif de PPL et le fait que la taille et le nombre d'occupants pour tout type donné de logement diffèrent de ce que l'on connaît à l'heure actuelle.

Une fois ces hypothèses établies dans le cadre de l'évaluation des besoins en terrains, elles devraient être utilisées également pour la stratégie de logement. C'est par la préparation d'une stratégie de logement à une étape ultérieure du

processus d'*examen municipal complet* (après l'achèvement de l'évaluation des besoins en terrains et après avoir déterminé la faisabilité et l'emplacement du recul des limites de toute *zone de peuplement*) que l'on planifiera un éventail précis d'options de logement pour toute nouvelle *zone inculte désignée*.

En se fondant sur la même analyse fondamentale et en utilisant les hypothèses établies dans le cadre de l'évaluation des besoins en terrains pour préparer la stratégie de logement, les deux processus de planification seront harmonisés et conformes à la politique du Plan de croissance. En plus de déterminer l'offre précise en matière de nouveaux logements à prévoir, la stratégie de logement devrait préciser les outils de planification de l'aménagement du territoire et les outils financiers qui seront utilisés pour diversifier l'éventail des options de logement offertes.

2.3.2 Besoins en terrains des zones d'emploi

Les besoins en terrains des *zones d'emploi* seront établis en fonction du nombre d'emplois à absorber dans les *zones d'emploi* à l'intérieur des *zones de peuplement* et des densités prévues de ces *zones d'emploi*, tant existantes qu'en cours d'aménagement. Consulter la section 4 pour obtenir les détails techniques de la détermination des besoins en terrains pour l'emploi.

Protection de zone d'emploi

Les politiques relatives aux *zones d'emploi* dans le Plan de croissance visent à protéger les terrains dans les *zones d'emploi* pour des utilisations d'emploi qui ne sont pas appropriées pour les zones communautaires (de même que leurs installations connexes ou de vente au détail). En plus d'établir une restriction de l'éventail d'utilisations permises, le cadre des politiques relatives aux *zones d'emploi* requiert que toute utilisation non liée à l'emploi soit évaluée dans le cadre d'un processus d'*examen municipal complet* réalisé par la municipalité de palier supérieur ou à palier unique. Ainsi, on s'assure que toute décision liée à de tels terrains est prise en tenant compte du cadre stratégique élargi du Plan de croissance.

Les terrains qui absorbent diverses utilisations destinées à l'emploi sont situés à divers endroits dans les municipalités, mais seuls certains terrains sont conformes à la définition de *zones d'emploi* énoncée dans le Plan de croissance 2017. Dans le cas de terrains situés en périphérie d'une *zone d'emploi* et dont l'utilisation ne nécessite pas une désignation de *zone d'emploi*, il faudrait envisager de délimiter les *zones d'emploi* de manière à exclure ces terrains. Par

exemple, lorsqu'on délimite une *zone d'emploi* adjacente à une zone commerciale ou de vente au détail, toute activité de vente au détail non liée ou non connexe ne devrait pas être incluse dans la *zone d'emploi*.

Lorsque les résultats d'une évaluation des besoins en terrains indiquent un surplus de terrains dans les *zones d'emploi*, les efforts des municipalités de protéger ces zones à des fins d'utilisations destinées à l'emploi ne devraient pas être compromis. Même si les municipalités doivent déterminer si tout terrain situé dans une *zone d'emploi* est approprié en vue d'une conversion à des utilisations non destinées à l'emploi pour répondre aux besoins en terrains des zones communautaires avant de proposer une limite élargie pour une *zone de peuplement*, toute conversion proposée doit être conforme aux exigences de la politique 2.2.5.9, ce qui signifie qu'elle n'est pas exigée si elle n'est pas appropriée. L'évaluation des conversions de terrains destinés à l'emploi doit être effectuée dans le cadre d'un *examen municipal complet* qui évalue les besoins en terres servant à des fins d'emploi dans le contexte d'une application complète de toutes les politiques énoncées dans le Plan de croissance.

3 **Besoin en terrains des zones communautaires**

Cette première partie de la méthode d'évaluation des besoins en terrains comporte des étapes visant à déterminer 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 les besoins en terrains des zones communautaires (en hectares) qui permettront d'absorber cette croissance.

- Premièrement, les prévisions de population à l'Annexe 3 sont converties en nombre prévu de ménages.
- Deuxièmement, une proportion minimale précise de nouveaux logements résidentiels (et donc la population) est attribuée à la *zone bâtie délimitée* selon des périodes de planification déterminées, conformément aux objectifs de densification applicables.
- Troisièmement, en tenant compte des permissions d'aménagement existantes dans les zones rurales, et dans le respect des politiques qui y limitent, mais n'y interdisent pas la croissance, on évalue le nombre de logements résidentiels (et donc la population) qui seront absorbés dans les zones rurales à chacune des périodes de planification.
- Quatrièmement, les logements restants sont 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 évalue 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 de personnes et d'emploi regroupés 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.

3.1 Contexte politique

Au moment de planifier les zones communautaires, les municipalités satisfont également aux exigences des politiques du Plan de croissance visant à :

- diriger la croissance aux *zones de peuplement*, sauf lorsque les politiques permettent de faire autrement ;
- planifier l'atteinte des objectifs de densification et de densité minimums ;
- faciliter l'édification de *collectivités complètes* qui offrent diverses possibilités aux personnes de tous âges et des moyens d'accéder commodément à la plupart des nécessités de la vie quotidienne telles qu'une combinaison appropriée d'emplois, de magasins et de services locaux, une diversité et une quantité suffisantes de logements, des options de transport variées et des *installations de services publics* ;
- Tenir compte de l'éventail complet d'options de logement et des densités du parc résidentiel existant et planifier la diversification des options de logement disponibles ;
- planifier un *modèle urbain plus compact* qui permet de réduire le taux d'utilisation des terres et qui favorise l'intégration et la durabilité des services de transport en commun.

3.2 Termes essentiels

Ménages : une personne ou un groupe de personnes qui occupent le même logement comme lieu de résidence habituel. Il peut s'agir de : un groupe familial (famille aux termes du recensement) avec ou sans autres personnes ; deux familles ou plus partageant un logement ; un groupe de personnes non liées ou ; une personne vivant seule. Chaque personne est un membre d'un seul et unique ménage.

Population à domicile : Toutes les personnes qui font partie d'un ménage.

Population non à domicile : Toutes les personnes qui ne font pas partie d'un ménage. Cette population comprendrait les résidents d'établissements et de logements collectifs comme les établissements de soins de longue durée, les établissements correctionnels, les foyers de groupe et certaines résidences pour étudiants et résidences pour personnes âgées, habituellement où l'on retrouve des salles à manger pour des groupes.

Logement : Une maison, un appartement, une maison mobile, un groupe de pièces, ou une pièce unique destiné à être occupé à titre de pièce d'habitation distincte.

Logements qui ne sont pas occupés par des résidents habituels : Un logement qui ne constitue pas la résidence principale d'un ménage. Ceux-ci comprennent, notamment, les logements occupés par un étudiant dont l'adresse permanente se trouve ailleurs, des logements utilisés à des fins saisonnières ou récréatives et des logements non occupés.

Population du recensement : population recensée correspond aux personnes dénombrées lors du recensement effectué tous les cinq ans.

Population totale : 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). Les prévisions de population présentées à l'Annexe 3 du Plan de croissance sont exprimées en population totale.

3.3 Étapes clés

Il y a six principales étapes à suivre pour déterminer les besoins en terrains dans la zone communautaire :

- Étape R1 : prévoir la croissance de la population par période de planification.
- Étape R2 : prévoir le nombre total de logements requis pour absorber la croissance de la population à chacune des périodes de planification.
- Étape R3 : attribuer des logements à chaque zone visée par des politiques pour chacune des périodes de planification.
- Étape R4 : prévoir la population de chaque zone visée par des politiques.
- Étape R5 : calculer le nombre minimum de résidents et d'emplois à absorber dans les *zones incultes désignées* existantes.
- Étape R6 : déterminer les besoins en terrains dans les zones communautaires.

Ce qui suit explique chaque étape plus en détail au moyen du même ensemble de sous-titres : objet, méthode, intrants et sources de données, hypothèses et exemple. L'exemple illustre la manière dont doit s'y prendre une municipalité

hypothétique de palier supérieur ou à palier unique pour réaliser l'étape en question.

Dans certains cas, les renseignements, les sources de données ou les hypothèses servant à l'application de la méthode peuvent s'avérer plus souples, mais aucun écart n'est permis par rapport aux étapes énoncées ci-dessous ou aux résultats exigés.

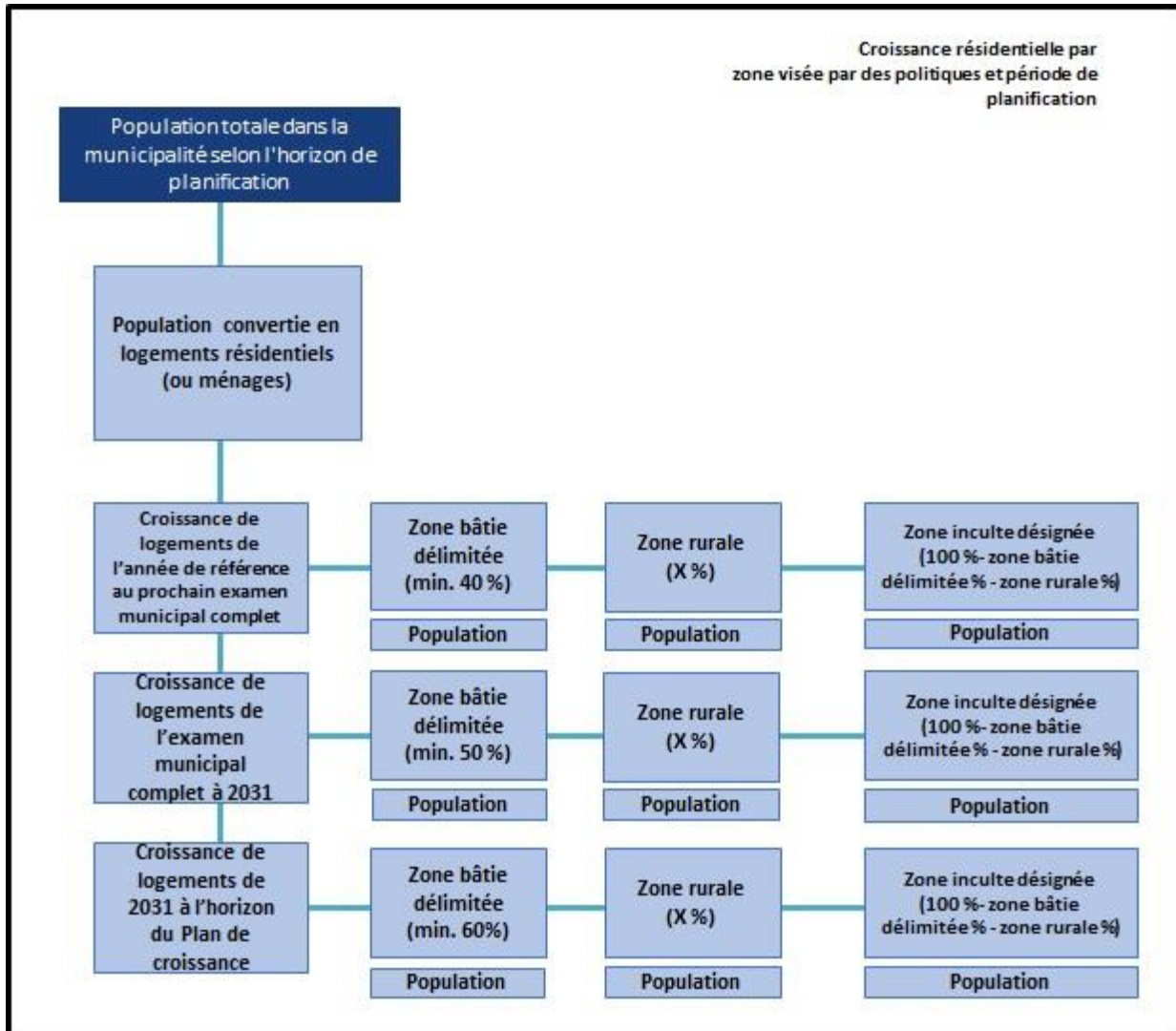
Étape R1 Prévoir la croissance de la population par période de planification

Objet

Cette étape vise à calculer le nombre de personnes supplémentaires qu'une municipalité doit prévoir d'héberger pendant chaque période de planification jusqu'à 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 les trois périodes de planification : 1) de l'année de référence au prochain examen municipal complet, 2) de l'examen municipal complet à 2031 et 3) de 2031 à l'horizon du Plan de croissance. Cette démarche propose un point de départ pour prévoir la croissance des ménages et les besoins en terrains résidentiels dans les zones communautaires, conformément aux politiques du Plan de croissance (consulter la

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 se calcule en fonction des renseignements de l'année de référence du recensement (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. Le sous-dénombrement net du recensement est estimé par Statistique Canada et représente généralement entre trois et quatre pour cent de la population totale ;

les données sont habituellement disponibles deux ans après la date du recensement.

Aux fins de l'évaluation des besoins en terrains, il faut déterminer non seulement la population totale, mais également la population recensée, y compris une répartition plus détaillée des populations à domicile et non à domicile.

Ces composantes de la population sont établies 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 on l'explique en détail dans 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 les réserves 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 ?

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 Brant¹. Bien que comprises dans la *REGH* 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 des Premières Nations ne sont pas complètement dénombrées dans le recensement. Par exemple, 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 la méthode, le comté de Brant et la ville de Brantford devraient appliquer un taux normalisé de sous-dénombrement net du recensement à leurs populations

¹ Les divisions de recensement sont nommées selon les comtés géographiques où elles se trouvent ; elles comprennent le comté municipal, les villes distinctes et les réserves.

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 *REGH*.

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, il faut rajuster la population recensée de l'année de référence 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, il faut rajuster la prévision de la population totale présentée à l'Annexe 3 afin d'isoler 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).
- Il faut ensuite appliquer le taux de la population non à domicile (habituellement de 0,5 à 2 pour cent de la population recensée) à la prévision de la population recensée pour prévoir les populations à domicile et non à domicile en 2031 et à l'horizon du Plan de croissance.

On obtient ainsi une population pour l'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 supplémentaires au sujet du sous-dénombrement net du recensement et des raisons pour lesquelles la population totale et la population recensée sont toutes deux utilisées dans la méthode sont fournies à l'Encadré explicatif 2.

Intrants et sources de données

En ce qui concerne l'année de référence, cette étape s'appuie 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 est fondé sur les estimations postcensitaires de la population de Statistique Canada publiées dans *Estimations démographiques annuelles*. Pour 2031 et l'horizon du Plan de croissance, il s'appuie aussi sur les prévisions sur la population présentées à l'Annexe 3 du Plan de croissance.

Hypothèses

Les municipalités de palier supérieur et à palier unique devraient utiliser les données les plus récentes du recensement pour établir la population de base.

Les municipalités de palier supérieur et à palier unique supposent que les ratios du sous-dénombrement net du recensement et de la population non à domicile pendant l'année horizon du Plan de croissance demeurent constants par rapport à ceux observés au cours de l'année de référence.

La part de population non à domicile conserve un taux relativement stable d'un recensement à l'autre. S'il existe de grands établissements institutionnels qui ne sont pas censés évoluer au même rythme que la population à l'horizon du Plan de croissance, les municipalités de palier supérieur et à palier unique peuvent rajuster cette part légèrement à la baisse pour s'adapter à ce changement. Tout écart doit 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.

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 avoir été omises, peu importe où elles devraient être prises en compte. De plus, il existe des 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 utilise 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. Ainsi, l'estimation du nombre de ménages d'après le dénombrement des ménages et de la population du recensement est considérée comme étant terminée aux fins de l'évaluation des besoins en terrains.

Exemple

Encadré exemple 1 : Calculer la croissance démographique jusqu'à 2031 et 2041

L'Étape R1 requiert 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. L'Annexe 3 du Plan de croissance constitue la source de renseignements utilisée pour les données relatives à la population totale de la municipalité en 2031 et en 2041.

Dans cet exemple, la part des populations non à domicile au sein de la population recensée s'est maintenue au taux de 2016 établi à 0,66 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 est 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.

Légende		
Couleur	Source ou objet général	Source ou objet à cette étape
	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

Population	2016	2031	2041
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.

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

Objet

L'objet de cette étape est de convertir en aménagement résidentiel (c.-à-d. en logements) les prévisions de la population pour les municipalités de palier supérieur et à palier unique présentées à l'Annexe 3 pour chaque période de planification. Il est nécessaire de prévoir le nombre de ménages dans les municipalités de palier supérieur et à palier unique jusqu'en 2031, puis de 2031 jusqu'à l'horizon du Plan de croissance, parce que l'objectif de densification minimum est une mesure annuelle de l'aménagement résidentiel appelée à augmenter en 2031, en vertu de la politique.

Dans le cadre de l'*examen municipal complet* visant à mettre en œuvre le Plan de croissance 2017, une autre partie de cette étape consiste à évaluer le nombre total de ménages que compte la municipalité à la date d'*examen municipal complet*, lequel pourrait avoir lieu au cours de n'importe quelle année entre 2018 et 2022. Cette évaluation est nécessaire étant donné que l'objectif de densification en vigueur dans le plan officiel d'une municipalité donnée de palier supérieur ou à palier unique continue de s'appliquer jusqu'à la date de fin de l'*examen municipal complet*.

Méthode

Cette étape requiert l'application de taux de formation des ménages selon l'âge à la prévision de population recensée par âge afin de déterminer la croissance prévue du nombre de ménages. La croissance des ménages équivaut à la croissance des logements occupés pour chacune des périodes de planification.

L'examen de l'exemple permet de mieux comprendre la méthode. Dans l'Encadré exemple 2 (Étape R2a), dans le cas des personnes âgées de 30 à 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 importe de tenir compte de ce

facteur, 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 permet d'établir le nombre total de ménages pour chacune de ces périodes de planification, comme l'illustre l'Encadré exemple 2.

L'estimation du nombre de ménages à la date d'*examen municipal complet* n'est pas fondée sur les tendances démographiques en général, mais plutôt sur les données connues en matière construction résidentielle et de planification de l'aménagement. Il s'agit d'une démarche plus fiable pour évaluer sur de brèves périodes à court terme la croissance du nombre des ménages. Par exemple, si, au milieu de 2019, la municipalité estime sa croissance depuis 2016 jusqu'à la fin de 2019, elle tient compte des logements terminés à compter du jour du recensement de 2016 jusqu'au milieu de 2019, et y ajoute les logements en cours de construction dont l'achèvement est prévu avant 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 croissance du nombre de logements devant être construits qui ne seront sans doute pas occupés par des résidents habituels peut être additionnée à la croissance des 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 (consulter l'Encadré explicatif 3). Il est prudent d'ajouter ces logements, parce que l'objectif annuel de densification figurant au Plan s'applique à tous les logements construits et non seulement aux logements de la population permanente. Toutefois, ces logements ne sont pas pris 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 étant donné qu'ils ne sont pas occupés par des résidents habituels (consulter l'Étape R4).

Après avoir effectué la prévision de croissance du nombre total de logements, on peut établir, à partir de cette étape, une moyenne générale de personnes par logement (PPL) dans les ménages par la simple division du nombre de ménages total en population à domicile totale (tiré de l'Étape R1). Cette moyenne générale de PPL fournit un total de contrôle pour les étapes subséquentes lorsque des ajustements sont faits en vue de justifier les différences entre la taille des ménages dans les logements existants par rapport à celle des ménages dans les nouveaux logements, selon les différents aspects de la politique.

Intrants et sources de données

L'achèvement de cette étape dépend 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 sur la structure par âge de la population de l'année de référence 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. Pour préparer les prévisions de la structure par âge, il existe des méthodes normalisées fondées sur un modèle de survie des cohortes qui tient compte des naissances, des décès et de la migration en fonction de l'âge. Ces méthodes sont décrites en détail dans les documents de référence à l'appui des prévisions de l'Annexe 3 et des mises à jour périodiques des prévisions démographiques du ministère des Finances.

Les données sur l'achèvement des logements à court terme et les logements en cours de construction qui servent 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 publications sur le marché du logement de 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., données portant sur les logements en construction et ceux dont la construction est planifiée ou pour lesquels le processus d'approbation de permis est en cours). Lorsque l'on utilisera les données de permis de la SCHL pour estimer la croissance des ménages à la date d'entrée en vigueur de l'examen municipal complet, un ajustement devra être fait pour tenir compte de la démolition. La plupart des activités de démolition représentent un simple remplacement d'une maison existante, mais, dans d'autres cas, elles résultent d'un réaménagement visant à

augmenter la densité et la construction d'un nombre plus élevé de nouveaux logements.

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

L'évaluation des besoins en terrains détermine 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*. Par contre, les personnes associées à ces logements ne comptent pas dans le calcul de l'objectif de densité de la *zone inculte désignée*, lequel est fondé sur les prévisions de population de l'Annexe 3.

Premièrement, une partie du nombre total de logements dans quelque municipalité que ce soit, à tout moment donné, restera vacante et n'hébergera aucune population. Cela représente habituellement une très petite portion du parc de logements qui, pour la majeure partie, se trouve à l'intérieur du parc de logements actuel. En ce qui concerne les logements vacants du parc existant, il suffirait d'un facteur d'environ 1 pour cent pour la plupart des régions en croissance, et pourrait s'élever jusqu'à 2 pour cent dans les zones à croissance plus lente.

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, la plupart des logements d'étudiants existants se trouvent également 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 d'étudiants dans la *zone inculte désignée*, les étudiants qui y habitent ne seraient pas pris en compte dans l'atteinte de l'objectif de densité minimum. La quantité de nouveaux logements d'étudiants requis serait fondée sur la construction récente (c.-à-d. au cours des 10 dernières années). Il faudrait supposer qu'une partie des logements nécessaires seront déjà comptés dans le cadre du recensement (c.-à-d. les ménages) et que les logements restants ne seront pas occupés par des résidents habituels.

Les logements saisonniers et récréatifs représentent un troisième type de logements résidentiels qui n'hébergent pas la population permanente. Bien que ces logements font partie du parc de logement, ils sont principalement situés dans des 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*. Là où de nouveaux logements saisonniers ou récréatifs sont prévus dans le cadre de l'horizon du Plan de croissance, l'estimation du nombre de logements devrait être fondée sur la construction récente (c.-à-d. au cours des 10 dernières années). Cependant, des restrictions prévues sur l'aménagement et la construction pourraient entraîner des nombres plus élevés ou plus bas.

L'estimation d'un nombre raisonnable de logements vacants aux fins de l'analyse pourrait reposer sur des 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 tiennent compte de l'analyse du nombre de logements vacants répartis entre les locataires et les propriétaires ou pendant des rénovations (comme un pour cent des nouveaux logements au cours de la période). Les nouveaux logements non occupés par des résidents habituels (occupés principalement par 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 endroits². Les hypothèses doivent être étoffées au moyen de données probantes raisonnables et solides.

Hypothèses

En règle générale, les municipalités de palier supérieur ou à palier unique devraient présumer que les taux de formation des ménages par âge en 2031 et en 2041 ne présenteront pas de variation significative par rapport à ceux du plus récent recensement. Les ménages sont des ententes sociales qui varient selon

² 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 décrits 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).

l'âge ainsi que sur les choix et les événements liés aux cycles de vie, comme le départ du domicile de ses parents, la formation d'un couple, le divorce ou le décès d'un conjoint. Bien que chaque ménage soit lié à un logement, il ne s'agit pas forcément d'un type de logement particulier. Ainsi, la formation des ménages ne devrait pas varier en fonction des changements prévus dans l'éventail de types de logements résultant des politiques du Plan de croissance Si l'on suppose un écart par rapport aux taux du récent recensement, une explication claire et une solide analyse doivent être fournies pour justifier le changement. Une transformation présumée de la formation des ménages causée par des changements dans les éventails de logements ne serait pas une justification acceptable. D'autres explications sur la nature et les antécédents des taux de formation des ménages sont fournies à l'Encadré explicatif 4.

Dans la plupart des municipalités, le nombre de logements non occupés par des résidents habituels sera probablement de l'ordre d'un à deux pour cent des nouveaux logements. Le nombre de logements qui existent peut-être déjà n'est pas pertinent à cette étape. Un chiffre supérieur à deux pour cent des unités supplémentaires non occupées par des résidents habituels peut survenir dans le cas d'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 vacances de base dans les environs d'un pour cent, le nombre présumé de nouveaux logements supplémentaires destinés aux étudiants et de nouvelles propriétés récréatives devrait être dûment étayé au moyen d'un texte explicatif dans le cadre de cette étape.

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

Les données de recensement figurant au tableau ci-dessous démontrent que les taux de formation des ménages dans la région du grand Toronto et de Hamilton ont connu une diminution graduelle pour tous les groupes d'âge au cours des 25 dernières années. Le tableau comparatif ci-dessous montre que ce changement s'est avéré modeste 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 (comme le démontrent les chiffres en caractères gras ci-dessous). 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 changements 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, reconnaissant que les taux ne peuvent continuer à baisser indéfiniment.

Veuillez consulter l'Encadré explicatif 6 pour plus de renseignements sur la formation des ménages.

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
0-14	0 %	0 %	0 %	0 %
De 15 à 19 ans	1,6 %	1,2 %	1,4 %	-0,2 %
De 20 à 24 ans	15,0 %	11,6 %	10,5 %	-4,5 %
De 25 à 29 ans	36,4 %	31,5 %	28,8 %	-7,6 %
De 30 à 34 ans	47,1 %	44,3 %	42,3 %	-7,8 %
De 35 à 39 ans	51,2 %	50,6 %	48,0 %	-3,3 %
De 40 à 44 ans	54,1 %	53,3 %	51,7 %	-2,4 %
De 45 à 49 ans	56,0 %	54,8 %	54,2 %	-1,8 %
De 50 à 54 ans	56,2 %	55,8 %	56,4 %	0,2 %
De 55 à 59 ans	56,4 %	56,2 %	56,7 %	0,4 %
De 60 à 64 ans	56,7 %	55,4 %	56,0 %	-0,7 %
De 65 à 69 ans	57,8 %	57,2 %	56,3 %	-1,5 %
De 70 à 74 ans	60,6 %	58,5 %	56,0 %	-4,6 %
+ de 75	56,8 %	59,0 %	55,8 %	1,1 %

Exemple

Encadré exemple 2 : Prévisions des ménages en 2031 et en 2041 selon les taux de formation de ménages

L'Étape R2a fournit 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 sont 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).

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

<u>Couleur de la légende</u>	<u>Source ou objet général</u>	<u>Source ou objet à cette étape</u>
	Données de sources externes	Recensement de Statistique Canada
	Données ou hypothèses tirées de l'analyse du contexte	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 0 à 14 ans	122 230	0	0 %	147 880	0	157 730	0
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
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

Besoin en terrains des 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 90	3 620	980	27,1 %	8 420	2 280	16 510	4 470
Nombre total de ménages		215 120			275 020		310 850

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 : Prévion de la croissance du nombre des logements jusqu’à la date d’examen municipal complet

L’Étape R2b ajoute des logements pour les années de transition depuis la date du recensement 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 sont pas prévus sur le plan démographique. Ils sont 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) respectent 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 résulte 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.

Couleur de la légende	Source ou objet général	Source ou objet à cette étape
	Données ou hypothèses tirées de l’analyse du contexte	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

Prévion des ménages par période de prévion, 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 sont des données tirées de l'analyse du contexte. La croissance des ménages de 2021 à 2031 et de 2031 à 2041 sera nécessaire à l'Étape R3.

Encadré exemple 4 : Croissance prévue des logements non occupés par des résidents habituels

À l'Étape R2c, la croissance prévue des ménages et des logements non occupés par des résidents habituels est ajoutée pour fournir une prévision de la croissance totale des logements. Les logements non occupés par des résidents habituels sont des logements vacants, saisonniers et récréatifs ou occupés par des étudiants qui déclarent eux-mêmes vivre à un autre endroit.

Dans cet exemple, le chiffre global est fondé sur deux pour cent de logements supplémentaires non occupés par des résidents habituels.

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

<u>Couleur de la légende</u>	<u>Source ou objet général</u>	<u>Source ou objet à cette étape</u>
	Données ou hypothèses tirées de l'analyse du contexte	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 R3 pour le nombre de ménages par zone visée par des politiques

Croissance des logements par période de prévision, incluant 2021*

Date	Croissance des ménages	Croissance des logements non occupés par des résidents	Croissance du nombre total des logements
------	------------------------	--	--

		habituels	
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 analyses du contexte.

Étape R3 Déterminer l'attribution des logements à chaque zone visée par des politiques pour chacune des périodes de planification

Objet

Cette étape consiste à évaluer de quelle manière les logements prévus à l'Étape R2 seront planifiés afin de respecter les orientations du Plan de croissance en ce qui concerne 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 démarche satisfait 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).

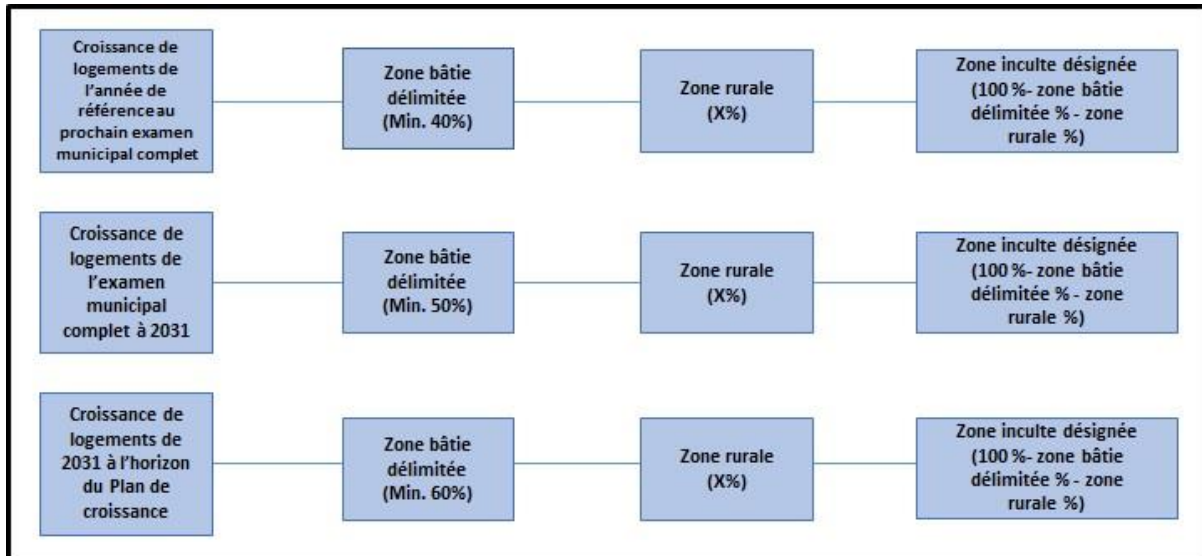
Méthode

La croissance globale des logements³ pour chacune des trois périodes de planification (calculée à l'Étape R2) est attribuée à chacune des trois zones visées par les politiques

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

³ L'attribution aux périodes de planification et aux zones visées par des politiques s'effectue selon une base unitaire et se traduira en ménages. Les ménages seront reconvertis en population à une tape subséquente de la méthode.

Figure 4 : Étape R3 – Attribuer des logements à chaque zone pour chacune des périodes de planification



Zones bâties délimitées

Depuis l'examen municipal complet jusqu'à 2031, à depuis 2031 jusqu'à l'horizon du Plan de croissance, la proportion de la croissance totale des logements attribuée à la zone bâtie délimitée est fondée sur les objectifs de densité applicables qu'exige la politique du Plan de croissance (consulter la section 2.2.2). En ce qui concerne la période précédant l'examen municipal complet, les politiques stipulent que l'objectif approuvé et en vigueur dans le plan officiel de palier supérieur ou à palier unique visé continuera de s'appliquer. Cependant, pour les municipalités ayant calculé que l'aménagement dans les zones bâties non délimitées serait effectué davantage vers le moment de la réalisation de l'objectif de densification, le nombre indiqué dans le plan officiel nécessitera peut-être un ajustement. Pour la majorité des municipalités de la REGH où la somme d'aménagement annuel dans les zones bâties non délimitées est minime, cet ajustement devrait être minime également.

Zone rurale

Pour chacune des trois périodes de planification, les municipalités de palier supérieur ou à palier unique doivent attribuer un certain nombre de logements à la zone rurale. Toutefois, cette attribution devrait être minime, 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. Le Plan de croissance fournit une orientation pour l'aménagement rural. Les

aménagements autorisés sur des terres rurales comprennent les utilisations récréatives axées sur les ressources, la gestion ou l'utilisation des ressources et autres qui ne sont pas appropriés dans les zones de peuplement, mais compatibles avec le paysage rural, qui peuvent être soutenues par les niveaux de services ruraux et qui n'auront pas d'incidence néfaste sur la protection des utilisations agricoles, ainsi que d'autres utilisations axées sur les ressources, comme les exploitations d'agrégats minéraux.

La part de la croissance attribuée aux zones rurales variera probablement entre les municipalités de palier supérieur et à palier unique. Au moment d'établir cette attribution, la municipalité de palier supérieur ou à palier unique devra 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 de palier supérieur ou à palier unique devra 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 de croissance aux zones rurales, le cas échéant, devrait être minime et représenter une demande minimale. Dans la plupart des cas, l'attribution sera inférieure à ce qui pourrait être potentiellement absorbé en fonction des approbations d'aménagement du territoire existantes, 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 sont attribués à la *zone inculte désignée* pour chacune des trois périodes de planification.

Enfin, une fois les logements attribués à la zone visée par des politiques, les logements non occupés par des résidents habituels sont 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 le plus récent sont requises pour déterminer le nombre de ménages existants dans la *zone bâtie délimitée*, la zone rurale et la *zone inculte désignée*.

Les municipalités de palier supérieur ou à palier unique devront également analyser plus à fond les estimations de la croissance depuis la date du recensement 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. Les municipalités peuvent utiliser leurs données existantes et leurs systèmes de suivi pour éclairer cette analyse (par exemple, la récente activité d'aménagement devrait permettre d'estimer 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 pertinent, les municipalités de palier supérieur et à palier unique doivent supposer que tout *centre de croissance urbaine* se trouvant à l'intérieur de la *zone bâtie délimitée* de la municipalité atteindra les objectifs de densité minimum pour le *centre de croissance urbaine* en question avant 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 permet de présumer que des stations peuvent ne pas réaliser la construction complète selon densités exigées d'ici l'horizon du Plan de croissance. En pareil cas, les municipalités de palier supérieur et à palier unique doivent fournir une analyse pour justifier la part de la croissance à laquelle on peut s'attendre au-delà de l'horizon du Plan de croissance.

Les municipalités de palier supérieur ou à palier unique doivent 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.

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'une utilisation 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 appliqué est 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.

Exemple

Encadré exemple 5 : Répartition de la croissance résidentielle par zone visée par des politiques et période de planification

L'Étape R3 répartit 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 constituent les principaux éléments de cette étape. Comme on l'explique dans le texte, l'attribution à la zone rurale doit être modeste afin de tenir compte des politiques du Plan de croissance 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'attribution des logements à la *zone bâtie délimitée* constitue l'élément clé. 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 résulte 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 est rétablie en vue de retirer les logements non occupés par des résidents habituels figurant à l'exemple 6 (Étape R3b), de sorte que seuls les logements occupés par des ménages s'afficheront aux fins d'utilisation aux étapes suivantes.

<u>Couleur de la légende</u>	<u>Source ou objet général</u>	<u>Source ou objet à cette étape</u>
	Données ou hypothèses tirées de l'analyse du contexte	Analyse et politique municipales relatives à l'aménagement rural prévu
	Données issues d'une autre étape de l'évaluation des besoins en terrains	Tiré de l'Étape R2b, nombre total de ménages
	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

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 %
Total	54,0 %	45,5 %	0,5 %	100,0 %

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
Total	52 680	44 470	480	97 630

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 : Retirer les logements non occupés par des résidents habituels

À l'Étape R3b, une fois effectuée l'attribution des logements aux trois zones visées par des politiques, les logements non occupés par des résidents habituels sont ensuite retirés du nombre total de logements pour générer la valeur de 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 doit 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.

Il en résulte 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.

<u>Couleur de la légende</u>	<u>Source ou objet général</u>	<u>Source ou objet à cette étape</u>
	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	Étape R2b, nombre total de ménages et Étape R2c, logements non occupés par des résidents habituels
	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

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

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
Total	51 260	44 030	430	95 720

Prévision des logements par zone visée par les politiques

Date	Zone bâtie délimitée	Zone inculte désignée	Zone rurale	Total
2016	194 700	16 520	3 900	215 120
2021*	204 270	26 570	3 990	234 830
2031	224 590	46 250	4 170	275 010
2041	245 960	60 550	4 330	310 840

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) pour 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 Prévoir la population de chaque zone visée par des politiques

Objet

Cette étape vise reconvertir en population permanente le nombre total de ménages occupés par des résidents permanents par zone visée par des politiques (établies à l'Étape R3), de manière à évaluer la portion des prévisions démographiques de l'Annexe 3 qui correspond à chacune des zones visées par les politiques en question. Cette étape permet de prévoir la proportion de la population prévue qui sera absorbée dans la *zone inculte désignée*. Cette donnée est nécessaire pour démontrer que la municipalité de palier supérieur ou à palier unique prévoit atteindre l'objectif de densité minimum requis pour la *zone inculte désignée* d'ici l'horizon du Plan de croissance.

Alors que seule la population de la *zone inculte désignée* est requise pour des étapes subséquentes de l'évaluation des besoins en terrains, le processus de formulation d'hypothèses portant sur le nombre de personnes par logement (PPL) dans la *zone inculte désignée* à l'horizon du Plan de croissance requiert l'analyse des types et de la taille des ménages qui sont prévus occuper les logements nouveaux et existants dans chaque zone visée par des politiques à l'horizon du Plan de croissance. Les hypothèses formulées au sujet de la PPL pour les besoins de l'évaluation des besoins en terrains constitueront également un intrant essentiel de la stratégie de logement que les municipalités sont aussi tenues de préparer afin de mettre en œuvre le Plan de croissance.

Méthode

Les Étapes R1 à R3 fournissent le nombre total de ménages, la population totale à domicile, la moyenne générale de PPL 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 à l'horizon du Plan de croissance, il faut que l'on applique un facteur supposé de PPL (c.-à-d. le ratio de population à domicile par rapport au nombre de logements) aux prévisions des ménages pour chaque zone touchée par des politiques établie à l'Étape R3.

Une PPL générale prévue à l'horizon du Plan de croissance a été déterminée à l'Étape R2 en divisant la population à domicile en nombre total de ménages. Cette PPL générale peut être raffinée pour chaque zone visée par des politiques

un processus (possiblement itératif) visant à formuler des hypothèses raisonnables et fondées sur des données probantes qui correspondent à un total de contrôle établi. Pour y parvenir, il faut généralement procéder à une analyse détaillée (entreprise pour établir la base de la stratégie de logement) afin de comprendre les types et la taille des ménages qui occupent habituellement les logements nouveaux et existants dans chacune des zones visées par des politiques ainsi que les changements qui se répercuteront sur les tendances au fil du temps.

La PPL supposée pour les nouveaux logements dans chacune des zones visées par des politiques que l'on utilise dans l'évaluation finale des besoins en terrains doit aussi servir d'intrant principal dans la stratégie de logement, par laquelle la municipalité déterminera l'éventail de nouveaux logements à un point subséquent du processus d'*examen municipal complet*.

Pour ce qui concerne l'évaluation des besoins en terrains, une PPL générale supposée par zone visée par des politiques (calculée à partir des logements nouveaux et existants) servira de base pour prévoir la population à domicile à l'horizon du Plan de croissance pour chaque zone visée par des politiques. Une fois établie cette population à domicile, la dernière partie de cette étape consiste à y 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 sont établies d'après la répartition de la population montrée à l'Étape R1.

Intrants et sources de données

L'analyse du contexte entreprise pour éclairer l'élaboration de la stratégie de logement (c.-à-d., la composition des ménages futurs par zone visée par des politiques) et la stratégie de densification (c.-à-d., les possibilités de *densification* et de *réaménagement*) que les municipalités sont tenues de préparer, devraient fournir les données nécessaires aux hypothèses requises à cette étape de l'évaluation des besoins en terrains. De plus :

- on peut calculer la PPL des logements existants de l'année de référence au moyen des données de recensement ;
- on peut utiliser les données relatives aux permis de construction (c.-à-d., la taille des logements) pour formuler des hypothèses au sujet des récentes tendances de la PPL dans les nouveaux logements ;

- les données de la période de construction (ensemble spécial de données disponibles sur le site Web de Statistique Canada) peuvent servir à éclairer les hypothèses concernant la PPL dans les nouveaux logements à l’horizon du Plan de croissance.

Hypothèses

Au moment de formuler des hypothèses au sujet des facteurs de PPL pour chacune des zones visées par des politiques, les municipalités devraient tenir compte des tendances connues en matière de taille des ménages, tout en reconnaissant que de telles tendances seront vraisemblablement appelées à changer au fil du temps lorsque la gamme d’options de logement continue d’évoluer en conséquence de la mise en œuvre du Plan de croissance.

Les hypothèses au sujet de la future PPL commencent habituellement par les nouveaux logements qui reflètent une part plus restreinte du nombre total de logements, et les types de ménages qui tendent à occuper les nouveaux logements se sont avérées plus prévisibles que les changements aux ménages occupant les logements existants. Cependant, certaines municipalités préféreront peut-être établir, dans un premier temps, des hypothèses concernant la future PPL dans les logements existants (selon l’analyse démographique) afin de réduire la gamme éventuelle de PPL dans les nouveaux logements. Peu importe la démarche retenue, les hypothèses formulées au sujet des changements à la PPL dans les logements nouveaux et existants doivent être soumises à des essais rigoureux dans le cadre de scénarios de roulement des logements et d’aménagement de nouveaux logements. Cette analyse doit être raisonnable, fondée sur des données probantes et bien documentée.

PPL des nouveaux logements et relation à la base existante

Alors que l’on reconnaît qu’il existe des tendances de longue date en matière de types et de tailles des ménages occupant les nouveaux logements dans chaque zone visée par des politiques (p. ex., unités plus spacieuses dans la *zone inculte désignée*, unités plus petites dans la *zone bâtie délimitée*), on prévoit que ces tendances changent au fil du temps. Cela est attribuable, d’une part, aux politiques du Plan de croissance exigeant des municipalités une planification plus diversifiée de la gamme d’options de logement pour appuyer l’édification de collectivités complètes et, d’autre part, au virage générationnel graduel en matière de style de vie et de préférences en matière de logement (type et emplacement). Lorsque l’on formule des hypothèses au sujet de la PPL dans les

nouveaux logements à l’horizon du Plan de croissance, il faut supposer que la PPL dans les nouveaux logements de la *zone bâtie délimitée* augmentera graduellement au fil du temps alors que la PPL dans les nouveaux logements de la *zone inculte désignée* diminuera graduellement.

En ce qui concerne la *zone bâtie délimitée*, il faut tenir compte de la possibilité d’augmenter la taille (nombre de chambres à coucher) des nouveaux logements au moyen d’outils de planification et d’autres mesures incitatives (dans le cadre de la stratégie de logement) lorsque l’on formule des hypothèses sur la manière dont pourrait changer la PPL de cette zone visée par des politiques à l’horizon du Plan de croissance.

Afin d’atteindre l’objectif de densité de la *zone inculte désignée* tout en favorisant la réalisation de *collectivités complètes*, on verra une augmentation du nombre de nouveaux appartements dans la *zone inculte désignée* et d’autres formes plus denses de logement (p. ex., les maisons en rangée). Comme l’éventail des options de logement évolue généralement vers un plus grand nombre de logements de densités moyenne et élevée – un objectif attendu dans le cadre des politiques du Plan de croissance – le nombre de PPL pour chaque type de logement ne demeurera pas nécessairement le même que dans le passé. La réalisation des objectifs généraux des politiques du Plan de croissance se traduira vraisemblablement par des nombres plus élevés de PPL dans les logements de densité moyenne et élevée que dans le passé. Au fil du temps, ces changements deviendront une partie intégrante de la tendance générale relative au nombre de PPL dans les nouveaux logements.

Si une municipalité commence par formuler des hypothèses au sujet de la PPL dans les nouveaux logements, la population prévue liée à ces logements peut être calculée, puis soustraite de la population totale à loger dans tous les logements de manière à établir la population restante à loger dans les logements existants à l’horizon du Plan de croissance. On peut ainsi simplifier l’établissement de la PPL pour les logements existants, laquelle tend à présenter une plus grande variété sur le plan des ménages et des caractéristiques des logements dans l’ensemble des collectivités composant une municipalité donnée. Toutefois, le caractère raisonnable de la PPL existante doit ensuite être évalué en fonction de facteurs comme la taille des logements existants (c.-à-d., le nombre de chambres à coucher), la composition du ménage occupant ces logements et la fréquence à laquelle on anticipe des changements de résidents. Encore une fois, les municipalités doivent envisager comment les tendances sont susceptibles d’évoluer à la suite de la mise en œuvre du Plan de croissance.

PPL des logements existants et relation aux nouveaux logements

De manière générale, la base de logements existants avec entrée privée comporte une PPL inférieure à celle des nouveaux logements avec entrée privée. Dans la *zone inculte désignée*, où les logements avec entrée privée sont généralement prédominants, cela se traduit habituellement par un plus grand nombre de PPL dans les logements dans leur ensemble que dans les logements existants dans la *zone bâtie délimitée*. La raison pour cela est que les plus récents logements avec entrée privée tendent à héberger des familles plus jeunes dont les enfants habitent au domicile et, au fur et à mesure que les maisons avancent en âge, les familles font de même ; par conséquent, on dénote un nombre plus important de parents esseulés et une diminution de la taille moyenne des ménages.

Dans la zone bâtie délimitée, l'ensemble des logements existants comptera probablement un moins grand nombre de PPL que les nouveaux logements, dans certains cas, mais cela dépend de l'âge des lotissements et des caractéristiques de la collectivité. 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 PPL.

Pour les municipalités qui commencent par formuler des hypothèses au sujet de la PPL dans les logements existants, la population prévue liés à ces logements peut être calculée, puis soustraite de la population totale à loger dans tous les logements. La valeur de PPL dans les nouveaux logements qui en résulte doit être soumise à une analyse des différentes combinaisons possibles de types et de tailles de logement qui pourraient accueillir une gamme de ménages variés (pour les nouveaux logements dans la *zone inculte désignée*, cette analyse requiert également l'objectif de densité minimal qui s'applique). Ces scénarios de gammes de logements serviraient ensuite à éclairer l'achèvement de la stratégie de logement plus tard dans le cadre de l'EMC.

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 disponibles à différents points du cycle de vie.

Il y aura un roulement important dans le cas des logements individuels et jumelés à mesure que vieillira la génération du baby-boom. Ce roulement sera graduel. 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. À l'heure actuelle, 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. Certaines personnes vendent la maison familiale lorsqu'elles prennent leur retraite, mais la plupart y demeurent beaucoup plus longtemps. Éventuellement, une proportion importante des personnes âgées déménagera probablement dans des logements à densité plus élevée. À l'heure actuelle, les personnes de 85 ans et plus constituent le seul groupe d'âge parmi les personnes de 35 ans et plus dont la majorité des ménages habitent dans des appartements. La première vague de la génération du baby-boom est née en 1946. Ces premiers membres de la génération issue de la poussée démographique atteindront l'âge de 85 ans au début des années 2030, et les derniers membres de cette même génération (nés aux environs de 1960) y parviendront au milieu des années 2040. À ce rythme, le processus de roulement du logement ne sera achevé qu'en partie à l'horizon du Plan de croissance. À ce moment, les milléniaux auront, pour leur part, parcouru plusieurs étapes du cycle 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. On s'attend à ce que la taille des ménages continue de diminuer graduellement. Certains quartiers pourraient connaître des changements plus importants ou plus rapides, et même connaître une hausse du nombre de PPL en conséquence du roulement dans le parc résidentiel, mais il est improbable que ces changements se produisent à une vitesse et à une échelle qui renverseraient le modèle général qui s'applique à l'ensemble des municipalités de palier supérieur ou à palier unique.

Exemple

Encadré exemple 7 : Calcul du nombre de personnes par logement dans l'ensemble de la municipalité

À l'Étape R4, les ménages seront désormais reliés à la population à domicile. Le nombre de PPL correspond au ratio entre la population à domicile et le nombre de ménages (les deux valeurs ayant été prévues 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 PPL entre les données de base du recensement et le nombre de PPL prévu en 2031, multiplié par le nombre de ménages. Bien qu'elles soient montrées à des fins d'exhaustivité dans le tableau, les données de 2021* et de 2031 ne sont pas requises pour les prochaines étapes de la méthode. Seules les données de 2041 sont désormais requises.





Couleur de la légende	Source ou objet général	Source ou objet à cette étape
	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

Date	Population à domicile	Ménages	Personnes par logement
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

Encadré exemple 8 : Prévion de la population à domicile par zone bâtie délimitée, zone rurale et zone inculte désignée en 2016 et en 2041

L'objectif de l'Étape R4b est de déterminer la population à domicile de la zone inculte désignée en 2041. Le résultat de cette étape est la population à domicile dans la zone inculte désignée.

Couleur de la légende	Couleur de la légende	Source ou objet général
	Données de sources externes	Recensement de Statistique Canada (données rajustées pour tenir compte des régions géographiques visées par les politiques)
	Données ou hypothèses tirées de l'analyse du contexte	Fondées sur d'autres analyses municipales (à leur tour fondées sur des données de recensement)
	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 R6

Ménages dans des logements privés, 2016, 2041 et croissance de 2016 à 2041

Date/Période de planification	Zone bâtie délimitée	Zone inculte désignée	Zone rurale	Total
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.

Logements existants en 2016 et en 2041

Date	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

Date	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.

Nombre total de logements en 2016 et en 2041

Date	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 – Prévion de la population totale par zone bâtie délimitée, zone rurale et zone inculte désignée en 2016 et en 2041

Cette étape permet de convertir la population à domicile totale de la zone inculte désignée en population totale. Cette dernière est 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, une 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 veillant à ce que le tout corresponde au total de contrôle établi à l'Étape R1.

<u>Couleur de la légende</u>	<u>Source ou objet général</u>	<u>Source ou objet à cette étape</u>
	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

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

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.

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. La population totale dans la *zone inculte désignée* sera nécessaire à l'Étape R6.

Étape R5 Calculer le nombre minimum de résidents et d'emplois à absorber dans la zone inculte désignée existante

Objet

L'objectif de cette étape est de déterminer le nombre minimum de résidents et d'emplois que l'on compte absorber dans la *zone inculte désignée* existante à l'horizon du Plan de croissance afin de respecter les politiques du Plan de croissance, en particulier les objectifs de densité applicables. L'objectif de densité de la *zone inculte désignée* est le nombre de résidents et d'emplois regroupés divisé par la superficie utilisée pour mesurer l'objectif de densité de la *zone inculte désignée* conformément aux politiques du Plan de croissance.

La plupart des municipalités de palier supérieur et à palier unique auraient déterminé les renseignements requis à cette étape par le biais d'une analyse de la densité de leur *zone inculte désignée* réalisée dans le cadre de l'analyse du contexte préalable au processus d'*examen municipal complet* (en particulier dans les cas où elles cherchent à obtenir un objectif de densité différent pour leur *zone inculte désignée*).

Les municipalités de palier supérieur et à palier unique qui cherchent à obtenir un objectif de densité différent pour la *zone inculte désignée* ont soumis une demande (appuyée par l'analyse de densité d'une *zone inculte désignée*) avant d'entreprendre l'évaluation des besoins en terrains (veuillez consulter les documents d'orientation portant sur les objectifs pour de plus amples renseignements concernant ce processus). Si un objectif différent a été autorisé par le ministre (pour la *zone inculte désignée* existante dans les *municipalités de l'anneau intérieur* ou toute *zone inculte désignée* dans les *municipalités de l'anneau extérieur*), cet objectif constitue un intrant essentiel pour cette étape. Pour les municipalités de palier supérieur et à palier unique qui ne soumettent pas de demande pour un objectif différent, l'intrant principal pour la valeur de densité minimum sera dérivé selon la méthode suivante.

Méthode

Lorsqu'une municipalité de palier supérieur ou à palier unique a établi un objectif de densité minimum pour la *zone inculte désignée* avant l'évaluation des

besoins en terrains, la valeur obtenue doit être multipliée par la superficie utilisée pour mesurer l'objectif de densité de la *zone inculte désignée* conformément aux politiques du Plan de croissance pour déterminer le nombre minimum de résidents et d'emplois regroupés que la municipalité de palier supérieur ou à palier unique doit planifier d'absorber sur ces terrains avant l'horizon du Plan de croissance.

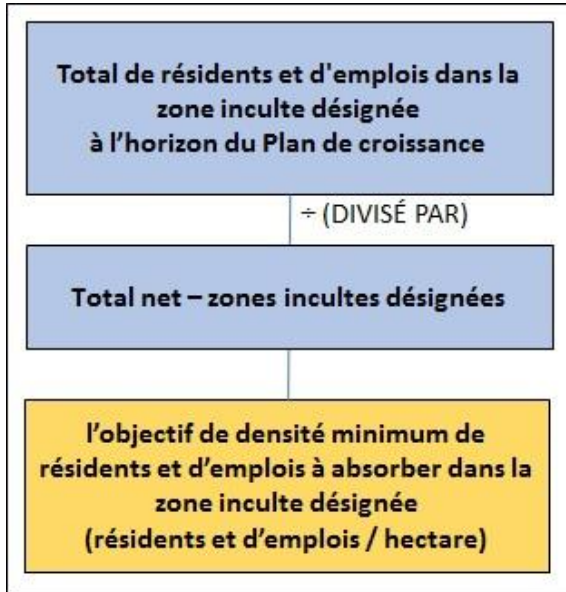
Lorsqu'une municipalité de palier supérieur et à palier unique n'a pas réalisé une analyse de densité de la *zone inculte désignée* avant l'évaluation des besoins en terrains, la méthode suivante doit être appliquée pour déterminer le nombre minimum de résidents et d'emplois que la municipalité de palier supérieur ou à palier unique doit planifier d'absorber dans la *zone inculte désignée* avant l'horizon du Plan de croissance.

- déterminer les terres qui ont été désignées comme zone inculte désignée dans le plan officiel applicable approuvé et en vigueur au 1er juillet 2017 ;
- déterminer quels terrains peuvent être soustraits au calcul de la densité de la *zone inculte désignée* conformément à la politique 2.2.7.3 du Plan de croissance 2017.
- en se fondant sur les renseignements pertinents à la réserve de terres (c.-à-d., plans secondaires, plans de lotissement, etc.) déterminer la densité minimum déjà planifiée sur les terres toujours assujetties à l'objectif ;
- repérer toute occasion permettant d'augmenter la densité planifiée de ces terres ;
- dans ce contexte, établir un objectif de densité minimum approprié qui s'appliquera à ces terres (dans l'*anneau intérieur*, l'objectif ne peut être inférieur à 60 résidents et emplois par hectare, à moins qu'un objectif différent soit demandé).

L'objectif de densité minimum pour la *zone inculte désignée* existante, établi soit avant l'évaluation des besoins en terrains ou à cette étape, peut être multiplié par la superficie nette de terre de la *zone inculte désignée* existante (tous les terrains, à l'exception de ceux qui sont conformes aux critères précisés dans la politique 2.2.7.3 du Plan de croissance) pour déterminer le nombre minimum de résidents et d'emplois que l'on doit prévoir absorber sur ces terrains avant l'horizon du Plan de croissance.

Cette étape détermine le nombre de résidents et d'emplois devant être absorbés dans la *zone inculte désignée* existante selon l'objectif de densité minimum applicable. La Figure 5 illustre l'Étape R5.

Figure 5 : Étape R5 – Calculer l’objectif de densité minimum de résidents et d’emplois à absorber dans la zone inculte désignée existante



Intrants et sources de données

L'analyse du contexte et les renseignements pertinents à la superficie utilisée pour analyser l'objectif de densité minimum pour la *zone inculte désignée* existante constituent les principaux intrants de cette étape. Qu'elle soit déjà réalisée ou qu'on la réalise dans le cadre de cette méthode, l'analyse requiert l'évaluation de l'aménagement existant et prévu dans la *zone inculte désignée* et l'étude des possibilités permettant d'augmenter la densité planifiée. Elle comprend également la mesure de la densité de la croissance déjà planifiée de la *zone inculte désignée*. Conformément à la politique 2.2.7.3. du Plan de croissance, laquelle permet un accroissement du nombre de caractéristiques à exclure dans la mesure de la densité de cette zone. Des données supplémentaires comprennent les renseignements sur la superficie de la *zone inculte désignée* existante (en hectares), et la superficie des éléments pouvant être exclus de la mesure de l'objectif de densité pour la *zone inculte désignée* (en hectares).

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 objectif différent autorisé, le

cas échéant) est atteint à l’horizon du Plan de croissance. Le fait de présumer que tout objectif de densité est atteint après l’horizon du Plan de croissance ne serait pas conforme aux politiques de ce dernier.

Exemple

Encadré exemple 10 : Calculer le potentiel de population et d’emploi, la superficie et la densité de la zone inculte désignée

L’Étape R5 illustre les résultats de l’analyse de densité la *zone inculte désignée*. La densité de la *zone inculte désignée* existante est calculée à partir de la population et de l’emploi planifiés dans la zone et ajustée pour refléter les terres utilisées pour le calcul de la densité conformément à la politique 2.2.7.3 du Plan de croissance.

La population et l’emploi représente l’aménagement existant dans la *zone inculte désignée* à l’année de référence, auquel on ajoute l’aménagement nouveau qui pourrait se produire avant l’horizon du Plan de croissance. L’aménagement résidentiel se traduit en population en fonction des hypothèses de PPL de l’Étape R4. L’emploi dans cette partie de la zone communautaire est déterminé comme faisant partie de l’analyse de l’emploi de l’Étape E5.

La valeur totale de population et de potentiel d’emplois dans la *zone inculte désignée* peut être inférieure au nombre total de résidents et d’emplois prévus dans la *zone inculte désignée* (indiquant les besoins en terrains à l’étape suivante) ou elle peut être supérieure au nombre de résidents et d’emplois (indiquant les biens-fonds excédentaires à l’étape suivante). La prochaine étape fournit les renseignements sur la manière d’interpréter ces résultats.

La superficie illustrée tient compte des nombres pouvant être soustraits dans le calcul. La densité de la zone résulte d’une division simple de la superficie totale par la somme de la population et de l’emploi (moins les exceptions précisées dans la politique 2.2.7.3). Dans l’anneau intérieur, la densité devra respecter le minimum requis de 60 résidents et emplois par hectare ou un objectif différent approuvé. Dans l’anneau extérieur, la densité devra respecter le minimum requis de 80 résidents et emplois par hectare ou un objectif différent approuvé. Dans les cas où on retrouve un objectif différent approuvé, l’analyse illustrée à cette étape devra avoir été déjà réalisée dans le cadre de l’analyse de densité de la *zone inculte désignée* et est répétée ici pour assurer l’intégralité et la continuité de la méthode.

Couleur de la légende		
Source ou objet général	Source ou objet à cette étape	
Données ou hypothèses tirées de l'analyse du contexte	Les données concernant la population et l'emploi en 2041, ainsi que les mesures de superficie	
Données prévues par les politiques	Politiques de densité minimum relatives aux <i>zones incultes désignées</i>	
Population et emplois minimums planifiés pour la zone inculte désignée existante en 2041		
Population		184 090
Emploi		25 770
Total		209 860
Zone inculte désignée existante nette après déductions		
<i>Zone inculte désignée</i> totale		6 592
Moins les éléments et les zones naturels		(912)
Moins les emprises applicables pour les infrastructures		(158)
Moins les zones d'emploi		(2 230)
Moins les cimetières		(22)
<i>Zone inculte désignée</i> existante (en ha)		3 270
Densité de la zone inculte désignée existante		
Densité en résidents + emplois par ha		64,2
Remarque : Les données concernant la population et l'emploi en 2041, ainsi que les mesures de superficie, sont tirées d'autres travaux de <i>l'examen municipal complet</i> .		

Étape R6 Déterminer les besoins en terrains dans les zones communautaires

Objet

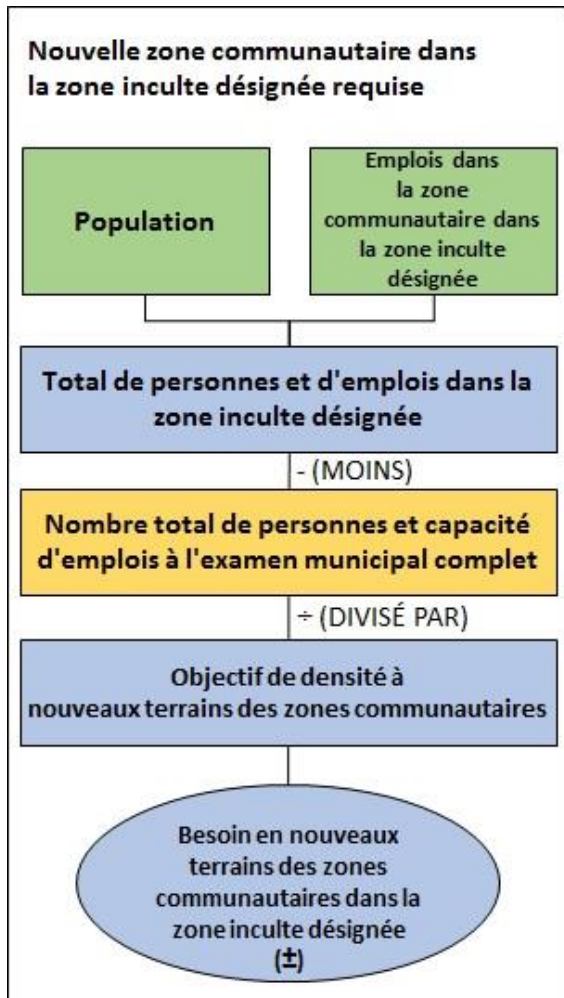
Cette étape vise à déterminer si les terres de la *zone inculte désignée* sont suffisantes pour absorber la croissance prévue jusqu'à l'horizon du Plan de croissance. Il s'agit d'un élément clé pour déterminer si l'élargissement des limites d'une *zone de peuplement* est nécessaire ou s'il existe des *biens-fonds excédentaires*, le cas échéant.

Méthode

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

Cette démarche est illustrée dans le diagramme à la Figure 6.

Figure 6 : Étape R6 – Établir les besoins en terrains de la zone communautaire



Selon la situation de la municipalité, cette soustraction du nombre de résidents et d'emplois devant être absorbés dans la *zone inculte désignée* existante du nombre devant être absorbé par la *zone inculte désignée* générale pourrait donner lieu à l'un de deux scénarios :

- Si le résultat est négatif, c'est qu'aucune *zone inculte désignée* supplémentaire n'est 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 représente le nombre de résidents et d'emplois supplémentaires qui devront être accueillis dans la nouvelle *zone inculte désignée* d'ici l'horizon du Plan de croissance. Le nombre de résidents et d'emplois supplémentaires devant se trouver dans de

nouvelles *zones incultes désignées* est ensuite divisé par l'objectif de densité minimum applicable à la *zone inculte désignée* afin de déterminer le nombre d'hectares de nouvelle *zone inculte désignée* (à l'exception des terres précisées dans la politique 2.2.7.3 du Plan de croissance, laquelle détermine les terres sur lesquelles on mesure l'objectif de densité de la *zone inculte désignée*) requise pour respecter les 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 est 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* est déterminé par la municipalité de palier supérieur ou à palier unique à un stade ultérieur du processus d'*examen municipal complet*.

Exemple

Encadré exemple 11 : Calculer les besoins en terrains des zones communautaires (anneau intérieur)

La dernière étape (Étape R6) de la détermination du besoin en terrains des zones communautaires est 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 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*. Comme les terres d'extension situées dans l'*anneau intérieur* doivent être aménagées pour réaliser un objectif de densité minimum de 80 résidents et emplois par hectare (sans autre choix possible), cet exemple révèle un besoin de 545 hectares supplémentaires de terres urbaines pour cette municipalité. Une fois le besoin d'élargissement des limites d'une *zone de peuplement* établi au moyen d'une évaluation des besoins en terrains, l'emplacement est 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).

<u>Couleur de la légende</u>	<u>Source ou objet général</u>	<u>Source ou objet à cette étape</u>
	Données issues d'une autre étape de l'évaluation des besoins en terrains	Données issues des Étapes R4 et R5, population et emplois dans les zones communautaires de la <i>zone inculte désignée</i>
	Données prévues par les politiques	Politiques de densité minimum relatives aux <i>zones incultes désignées</i>
	Résultats requis pour une étape subséquente de l'évaluation des besoins en terrains	Besoins en terrains des zones communautaires à utiliser pour l'EMC

Résidents et emplois de la nouvelle zone inculte désignée

Nombre total de résidents et d'emplois dans la nouvelle <i>zone inculte désignée</i> en 2041	255 300
Nombre total de résidents et d'emplois dans la <i>zone inculte désignée</i> existante en 2041	209 860
Total	45 440

Besoin en terrains

Résidents + emplois dans la nouvelle <i>zone inculte désignée</i>	45 440
Objectif de densité minimum pour la nouvelle <i>zone inculte désignée</i>	80
Besoin en terrains des zones communautaires (ha)	568

Encadré exemple 12 : Besoins en terrains des zones communautaires – anneau extérieur

Les calculs pour l'*anneau extérieur* et l'*anneau intérieur* sont similaires, à deux exceptions près. Dans l'*anneau extérieur*, la mesure de l'objectif de densité minimum constitue une moyenne couvrant à la fois les *zones incultes désignées* nouvelle et existante. Il s'agit d'un objectif de densité de 80 résidents et emplois regroupés par hectares ou d'un objectif de densité différent, lorsque permis par le ministre. Dans cet exemple, l'objectif de densité minimum montré est de 62 résidents et emplois regroupés par hectare. Deuxièmement, dans l'*anneau extérieur*, une municipalité de palier supérieur ou à palier unique pourrait avoir des *biens-fonds excédentaires*, ce qui entraîne l'application d'exigences supplémentaires prévues par les politiques. Dans les deux tableaux suivants, 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 suivants pour montrer la différence qui existe entre une municipalité qui a des besoins de terrains en zones communautaires et une municipalité qui possède des *biens-fonds excédentaires*.

<u>Couleur de la légende</u>	<u>Source ou objet général</u>	<u>Source ou objet à cette étape</u>
	Données issues d'une autre étape de l'évaluation des besoins en terrains	Données issues des Étapes R4 et R5, 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, on suppose qu'un objectif différent de 62,0 a été autorisé par le ministre).
	Résultats nécessaires à un examen municipal complet	Besoins en terrains des zones communautaires (ou <i>biens-fonds excédentaires</i>)

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

Résidents et emplois de la nouvelle zone inculte désignée

Nombre total de résidents et d'emplois en 2041	255 300
Moins le nombre minimum de résidents et d'emplois à absorber dans la zone existante	209 860
Nombre total de résidents + emplois dans la nouvelle <i>zone inculte désignée</i>	45 440

Nouvelle zone inculte désignée requise

Résidents + emplois dans la nouvelle <i>zone inculte désignée</i>	45 440
Objectif de densité minimum d'une zone inculte désignée	62,0
Besoin en terrains des zones communautaires (ha)	733

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

Total des zones incultes désignées en 2041

Nombre total de résidents et d'emplois en 2041	180 000
Moins les résidents et les emplois dans la <i>zone inculte désignée</i> existante	209 860
Nombre total potentiel de résidents et d'emplois dans les <i>biens-fonds excédentaires</i>	(29 860)

Zone inculte désignée excédentaire

Résidents + emplois dans la nouvelle <i>zone inculte désignée</i>	(29 860)
---	-----------------

Besoin en terrains des zones communautaires

Densité de la nouvelle <i>zone inculte désignée</i>	62,0
Besoin en terrains des zones communautaires (ha)	(482)

4 Besoins en terrains des zones d'emploi

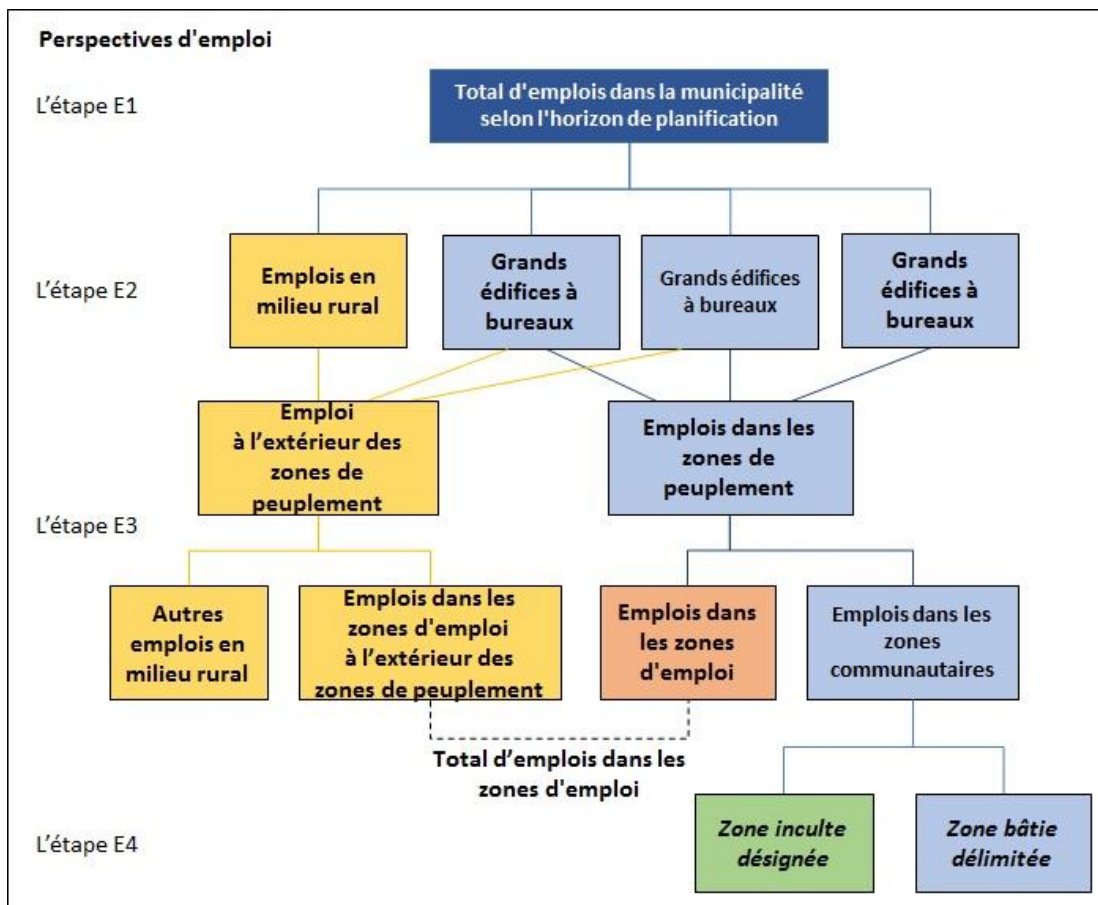
La deuxième partie de la méthode comporte des étapes visant à déterminer où et comment la croissance prévue de l'emploi indiquée à l'Annexe 3 sera absorbée par la municipalité de palier supérieur ou à palier unique, tant en ce qui concerne les *zones d'emploi* que la zone communautaire (illustré à la Figure 7). Les emplois dans les zones communautaires incluent ceux qui seront situés à l'intérieur des *zones de peuplement*, mais à l'extérieur des *zones d'emploi*. Les emplois de la zone communautaire dans la *zone inculte désignée* sont comptés dans le cadre de l'objectif de densité minimum pour cette zone visée par des politiques. Les emplois dans les *zones d'emploi* détermineront la superficie de *zone d'emploi* requise (en hectares) pour absorber cette croissance. La détermination des besoins en terrains des zones d'emploi suppose l'attribution d'emplois aux quatre catégories fondées sur l'utilisation des terres selon les directives de la politique et les caractéristiques particulières de la municipalité. La méthode fournit 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 que les emplois ont été répartis selon les catégories fondées sur l'utilisation des terres, la méthode permet de déterminer les besoins en terrains des *zones d'emploi* de la manière suivante :

- premièrement, une municipalité détermine 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 soient absorbés dans les zones communautaires ;
- deuxièmement, comme il a été mentionné précédemment, les emplois des zones communautaires sont attribués à la *zone bâtie délimitée* et à la *zone inculte désignée*. Les emplois dans la *zone inculte désignée* sont 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 ;

- les emplois attribués aux *zones d'emploi* sont ensuite attribués également aux *zones d'emploi* bâties à l'intérieur des *zones de peuplement* (y compris les *friches contaminées* et les emplacements sous-utilisés, même si ceux-ci sont actuellement vacants) et des *zones d'emploi* existantes situées à l'extérieur des *zones de peuplement* (en quantité limitée selon les endroits permis en vertu des politiques du Plan de croissance) ;
- finalement, les emplois restants non répartis sont multipliés par la densité projetée des *zones d'emploi* en cours d'aménagement afin de déterminer le nombre total de terrains dans la future *zone d'emploi* à l'intérieur de *zones de peuplement* nécessaires d'ici l'horizon du Plan de croissance. Le nombre de terrains en *zone d'emploi* existante désignés (mais non aménagés à l'heure actuelle) est soustrait du total nécessaire pour déterminer s'il y a présence d'un manque ou d'un surplus.

Figure 7 : Évaluation de la croissance de l'emploi par type et emplacement



4.1 Contexte politique

Au moment de planifier les emplacements de travail, les municipalités satisferont aux exigences des politiques du Plan de croissance visant à :

- assurer une utilisation plus efficace des *zones d'emploi* existantes et des terres servant à des fins d'emploi vacantes et sous-utilisées, de même que favoriser une hausse des densités d'emploi au sein des zones de peuplement ;
- assurer un nombre suffisant 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 présent Plan ;
- 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*.

4.2 Termes essentiels

Emplois liés à la population : emplois principalement occupés par des résidents, notamment dans les secteurs du commerce de détail, de l'éducation, des soins

de santé, de l'administration locale et du travail à domicile. La grande majorité de ces emplois sont situés dans les zones communautaires.

Emplois des grands édifices à bureaux : emplois de bureaux situés dans les bâtiments autostables d'une superficie de plus de 20 000 pieds carrés (1 858 m²), ce qui correspond au seuil volumétrique utilisé pour les ensembles de données les plus pertinents. Cette exigence diffère du seuil de 4 000 m² 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 : 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*. Dans les centres urbains plus vieux, une certaine part de ce type d'emploi est également située dans des emplacements plus dispersés. Certains emplois de cette catégorie (pour lesquels les permissions ont été obtenues) se trouvent également sur des terres en dehors des *zones de peuplement*.

Emplois en milieu rural : 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. L'utilisation comprend 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.

4.3 Étapes clés

Il y a six principales étapes à suivre pour déterminer les besoins en terrains dans la zone d'emploi :

- Étape E1 : Calculer la croissance totale des emplois jusqu'à l'horizon du Plan de croissance
- Étape E2 : Catégoriser la croissance de l'emploi
- Étape E3 : Attribuer les catégories de croissance de l'emploi à la zone communautaire et aux *zones d'emploi*

- Étape E4 : Prévoir la croissance de l'emploi des zones communautaires dans les zones visées par des politiques
- Étape E5 : Calculer le nombre minimum d'emplois à absorber dans les *zones d'emploi* existantes
- Étape E6 : Établir les besoins en terrains des *zones d'emploi*

Ce qui suit explique chaque étape plus en détail au moyen du même ensemble de sous-titres : objet, méthode, intrants et sources de données, hypothèses et exemple. L'exemple illustre la manière dont doit s'y prendre une municipalité hypothétique de palier supérieur ou à palier unique pour réaliser l'étape en question.

Dans certains cas, les renseignements, les sources de données ou les hypothèses servant à l'application de la méthode peuvent s'avérer plus souples, mais aucun écart n'est permis par rapport aux étapes énoncées ci-dessous ou aux résultats exigés.

Étape E1 Calculer la croissance totale des emplois jusqu'à l'horizon du Plan de croissance

Objet

Cette étape vise à déterminer la proportion de croissance de l'emploi attendue dans la municipalité de palier supérieur ou à palier unique entre l'année de référence et l'horizon du Plan de croissance conformément à l'Annexe 3. Cette proportion représente 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 en terrains des *zones d'emploi* ne nécessite pas l'utilisation des données d'une année de transition située entre l'année de référence et l'horizon du Plan de croissance.

Méthode

En premier lieu, on établit le nombre d'emplois de l'année de référence pour la municipalité de palier supérieur ou à palier unique. Le nombre total d'emplois est fondé sur les données sur le lieu de travail de Statistique Canada provenant du recensement le plus récent. Pour être conforme aux prévisions d'emploi de l'Annexe 3, le nombre total d'emplois comprend les emplois dans un lieu habituel de travail, le travail à la maison et le travail sans lieu habituel de travail, établis selon le lieu de résidence pour chaque division de recensement⁴. L'Encadré explicatif 7 traite des inclusions des prévisions d'emploi et du traitement des emplois sans lieu habituel de travail. La façon de traiter les emplois sans lieu habituel de travail est décrite plus en détail à l'Annexe 1. Un exemple de 2011 pour la région du grand Toronto et de Hamilton est également inclus.

⁴ 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 régions de Durham, de York, de Peel, de Halton, ainsi que les villes de Toronto et de 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, 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 et pour répartir les emplois sans lieu habituel de travail. Il est important de bien comprendre la démarche utilisée pour assurer la conformité avec l'Annexe 3 dans le cadre de l'analyse.

Une fois que l'on a établi l'emploi de l'année de référence, on peut calculer la croissance totale prévue de l'emploi à partir de l'année de référence jusqu'à l'horizon du Plan de croissance en soustrayant les emplois de l'année de référence du nombre total d'emplois figurant à l'Annexe 3.

Encadré explicatif 7 : Qui est inclus dans les prévisions de l'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. 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.

Dans le cadre du recensement, on peut catégoriser les emplois de la manière suivante :

- **Travaille dans un lieu habituel** : cette catégorie inclut les personnes de partout au Canada qui déclarent un lieu habituel de travail situé dans la REGH.
- **Travaille 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 « instantané » des lieux de travail de la population le jour du recensement, présumant que la plupart des gens se sont déplacés depuis leur domicile et se trouvent à un endroit où d'autres personnes exerçant des activités semblables travaillent.

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* 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 repose sur les données d'emploi du recensement de Statistique Canada par lieu de travail et les prévisions d'emploi établies à l'Annexe 3 du Plan de croissance. Des données sur l'emploi par lieu habituel de travail, par travail à domicile, par lieu de travail et par type 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.

Les renseignements provenant des sondages municipaux sur l'emploi peuvent également servir à établir le nombre d'emplois pour l'année de référence. Cependant, si on utilise les données des sondages sur l'emploi, il faudra les ajuster en fonction des définitions du recensement afin qu'elle puisse être

comparée à l'Annexe 3, qui tient compte des emplois dans un lieu habituel, des emplois sans lieu habituel et du travail à domicile.

Hypothèses

À cette étape, les municipalités de palier supérieur et à palier unique réaliseront les prévisions d'emploi présentées à l'Annexe 3 jusqu'à 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 fixe de travail pour répondre à certains besoins municipaux. Cette démarche est appropriée dans certains cas, par exemple, pour des prévisions d'études préliminaires sur les redevances d'aménagement. Toutefois, pour obtenir une évaluation des besoins en terrains conforme au Plan de croissance, ces types d'emplois doivent être inclus dans le nombre total d'emplois.

Exemple

Encadré exemple 13 : Calculer la croissance totale des emplois jusqu'à 2041

À l'Étape E1, le nombre total d'emplois est tiré du recensement de 2016 et comprend l'emploi par lieu de travail dans les trois catégories fondées sur le navettage : lieu habituel de travail, travail à domicile et sans lieu de travail fixe. L'utilisation de tous ces employés afin de définir l'emploi dans les mêmes termes que ceux employés pour les prévisions à l'Annexe 3. Il existe 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. Consultez l'Annexe 1.

L'objet de cette étape est d'illustrer le nombre total d'emplois au cours de l'année de référence du recensement, le nombre total d'emplois en 2041 provenant de l'Annexe 3 et la croissance entre les deux.

<u>Couleur de la légende</u>	<u>Source ou objet général</u>	<u>Source ou objet à cette étape</u>
	Données de sources externes	Emploi par lieu de travail selon le recensement de 2016

Date	Nombre total d'emplois	Période de planification	Croissance totale de l'emploi
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.

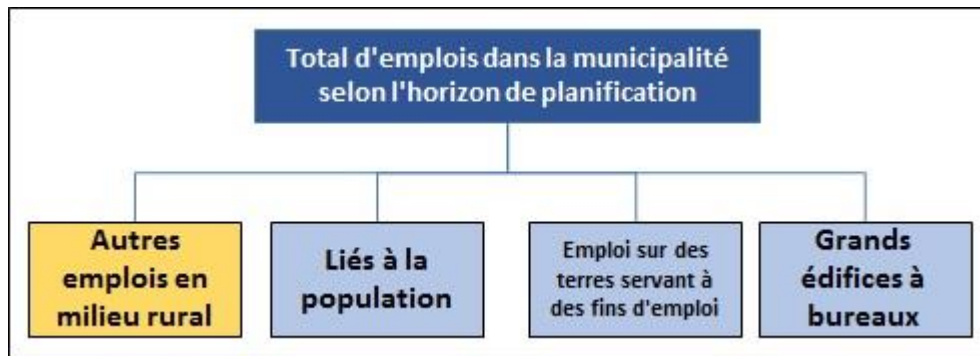
Étape E2 Catégoriser la croissance de l'emploi

Objet

Cette catégorisation aura pour but de faciliter l'estimation du nombre d'emplois qui seront situés dans les *zones d'emploi* et dans la zone communautaire.

L'atteinte de l'objectif de densité en matière de résidents et d'emplois dans les *zones incultes désignées* (déterminé à l'Étape R6 dans la Section 3) ainsi que le nombre d'emplois dans les zones communautaires constituent des intrants en vue de la détermination des besoins en terrains des zones communautaires.

Figure 8 : 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 sont divisées dans des catégories fondées sur l'utilisation des terres. On recommande les quatre catégories suivantes, qui sont habituellement utilisées dans la planification de l'emploi et les *zones d'emploi* dans la *REGH* : emploi dans les grands édifices à bureaux, emploi lié à la population, emploi sur des terres servant à des fins d'emploi et emploi en milieu rural (consulter la section 4.2 pour obtenir la définition de ces catégories). Consulter la Figure 8 pour un exemple des quatre catégories recommandées.

D'autres catégories raisonnables peuvent 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 à l'extérieur des *zones de peuplement*. Consulter l'Encadré explicatif 8 pour voir un exposé sur les modèles d'emploi antérieurs.

Dans les collectivités plus petites et plus rurales, une démarche simplifiée qui répartit directement les emplois aux zones communautaires, aux *zones d'emploi* et à l'extérieur des *zones de peuplement* peut s'avérer appropriée. Cette démarche requiert également un examen minutieux de la croissance dans le contexte de la stratégie d'emploi, mais elle est plus simple et plus appropriée dans certaines collectivités.

La catégorisation de la croissance de l'emploi devrait se fonder sur l'analyse de la structure et de la composition actuelle et anticipée de l'emploi dans la municipalité, ce qui serait entrepris dans le cadre d'une stratégie d'emploi. Elle devrait correspondre aux attentes municipales en matière de développement économique, mais il importe que les attentes locales soient réalistes en ce qui concerne le tissu économique local et la fonction au sein de l'économie régionale élargie. Les prévisions de la croissance de l'emploi par type d'emploi devraient être fondées sur l'observation des tendances récentes, en reconnaissant que la base d'emplois générale dans toute collectivité est habituellement graduelle (comme le décrivent plus en détail l'Encadré explicatif 8 et l'Encadré explicatif 9).

Consulter l'Annexe 2 pour obtenir des renseignements supplémentaires sur l'attribution des emplois dans les catégories fondées sur l'utilisation des terres et l'Annexe 3 pour en apprendre davantage sur les emplois liés à la population.

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

Encadré explicatif 8 : 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. Il s'agit d'une période au cours de laquelle le tissu économique et la composition de l'emploi dans la région a connu de grands changements. Cependant, le changement dans l'ensemble des types d'espace ou des terres occupées était considérablement 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 trois 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 poursuivi sa croissance pour augmenter d'environ 36 pour cent de plus au cours de la période de 25 ans, malgré le fait qu'une part

importante des emplois soit passée du secteur de la fabrication de produits à des activités orientées davantage sur le service.

Date/Période de planification	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 %

L'analyse de l'emplacement de l'emploi sur des terres servant à des fins d'emploi revêt une importance cruciale pour l'évaluation des besoins en terrains, étant donné que la majorité des emplois de cette catégorie d'emploi sera située dans les *zones d'emploi*.

À l'extérieur de la RGTH et de la région de Waterloo, le secteur de l'emploi dans les grands édifices à bureaux représente et continuera de représenter une très petite part de la croissance de l'emploi. 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. Cela importe que les municipalités soient réalistes quant à leurs possibilités d'attirer la croissance de l'emploi dans les 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 seul un nombre limité de ceux-ci peuvent être partagés par la ville de Toronto, la ville de Hamilton, la région de Peel, la région de York, la région de Halton et la région de Durham. La coordination entre les municipalités de la RGTH en matière de planification de l'emploi est importante. Les municipalités devraient utiliser les données les plus récentes disponibles et à tenir compte du marché élargi des bureaux et des attentes relatives à la croissance régionale pour déterminer leurs propres prévisions en matière de croissance future et de répartition.

Comme pour les emplois sur des terres servant à des fins d'emploi, il importe de comprendre que les changements touchant les autres catégories d'emploi fondées sur l'utilisation des terres ne se produisent pas rapidement. Dans le cas de la RGTH, si elle continue d'absorber 31,2 % de la croissance touchant les grands édifices à bureaux de 2016 à 2041, comme ce fut le cas au cours des 25 dernières années, d'ici 2041, la part de l'emploi touchant les grands édifices à bureaux ne passerait que de 25,7 % à 27,0 % de l'emploi total.

Les emplois liés à la population sont principalement situés dans les zones communautaires (là où habite la population) et ils sont compris dans la planification normale de l'aménagement commercial et institutionnel. En général, cette catégorie est prévue par un ratio à la population. De tels ratios changent habituellement lentement pour la plupart des collectivités et ont généralement démontré qu'ils représentent une assise solide aux prévisions. Cependant, les ratios varient grandement d'une municipalité à l'autre. Effectivement, il y aura beaucoup plus de ces emplois dans des lieux centraux comme la ville de Toronto, la ville de Hamilton et la ville de 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 sont desservis par des centres plus importants.

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 relativement 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, on s'attend à ce que l'emploi en milieu rural demeure relativement stable. Même si l'activité économique demeure énergique dans les zones rurales, on ne prévoit pas que les secteurs économiques prédominants dans ces zones seront touchés par une croissance significative de l'emploi, et des politiques sont en place pour limiter le développement aux *zones de peuplement*.

Au moment de déterminer les parts prévues, les municipalités devraient tenir compte de ces transformations de l'économie tout en prenant soin de ne pas anticiper une ampleur excessive des changements dans un délai relativement court.

Encadré explicatif 9 : Prévisions de la croissance de l'emploi et des changements économiques

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.

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. La différence est attribuable au fait que les hypothèses portent sur les changements économiques anticipés à la fois dans l'économie générale et aussi plus particulièrement sur le plan des municipalités.

En tenant compte des changements économiques, il est également important de comprendre le 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 l'année de référence, 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.

Pour les plus grandes municipalités les données seront vraisemblablement plus nombreuses et les méthodes plus détaillées, alors que les municipalités plus petites pourraient 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 est 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. Une grande part de ces emplois seront dirigés vers les centres de croissance urbaine, les *zones de grande station de transport en commun* ou d'autres *zones de croissance stratégiques* qui offrent ou prévoient d'offrir des services de *transport en commun fréquents* ; les catégories fondées sur l'utilisation des terres aident la municipalité à répartir les emplois existants et prévus dans les zones visées par les politiques, tout en tenant compte des répercussions qu'auront les politiques sur l'endroit où se produira la croissance de l'emploi.

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 permet une certaine souplesse dans la façon d'aborder les catégories, pourvu que les définitions et toute variation de celles décrites ci-dessus soient fondées sur les pratiques municipales acceptées habituellement et clairement documentées.

Dans la plupart des municipalités de *l'anneau extérieur*, le nombre de locaux dans les grands édifices à bureaux (et, par conséquent, l'emploi 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.

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.

Exemple

Encadré exemple 14 : Catégoriser la croissance de l'emploi par catégories fondées sur l'utilisation des terres

L'Étape E2 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) est relativement simple, la détermination de cette part exige une réflexion et une analyse soignées qui doivent s'harmoniser avec la stratégie d'emploi que les municipalités sont tenues de 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 rapport 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* sont essentiellement dictés par la croissance de l'emploi sur les terres servant à des fins d'emploi, étant donné que cette catégorie est principalement accueillie dans les *zones d'emploi*.

<u>Couleur de la légende</u>	<u>Source ou objet général</u>	<u>Source ou objet à cette étape</u>
	Données ou hypothèses tirées de l'analyse du contexte	Part de la croissance de chaque catégorie fondée sur la même analyse que celle utilisée pour éclairer 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

Date	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 entreprise pour éclairer la stratégie d'emploi devrait aussi servir à 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.

Part de la croissance par catégorie

Période de planification	Grand édifice à bureaux	Liés à la population	Zone d'emploi	Autres emplois en milieu rural	Total
2016-41	32,6 %	33,0 %	34,5 %	-0,1 %	100,0 %

Remarque : L'analyse entreprise pour éclairer la stratégie d'emploi devrait aussi servir à 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
2016-41	43 260	43 820	45 730	(170)	132 640

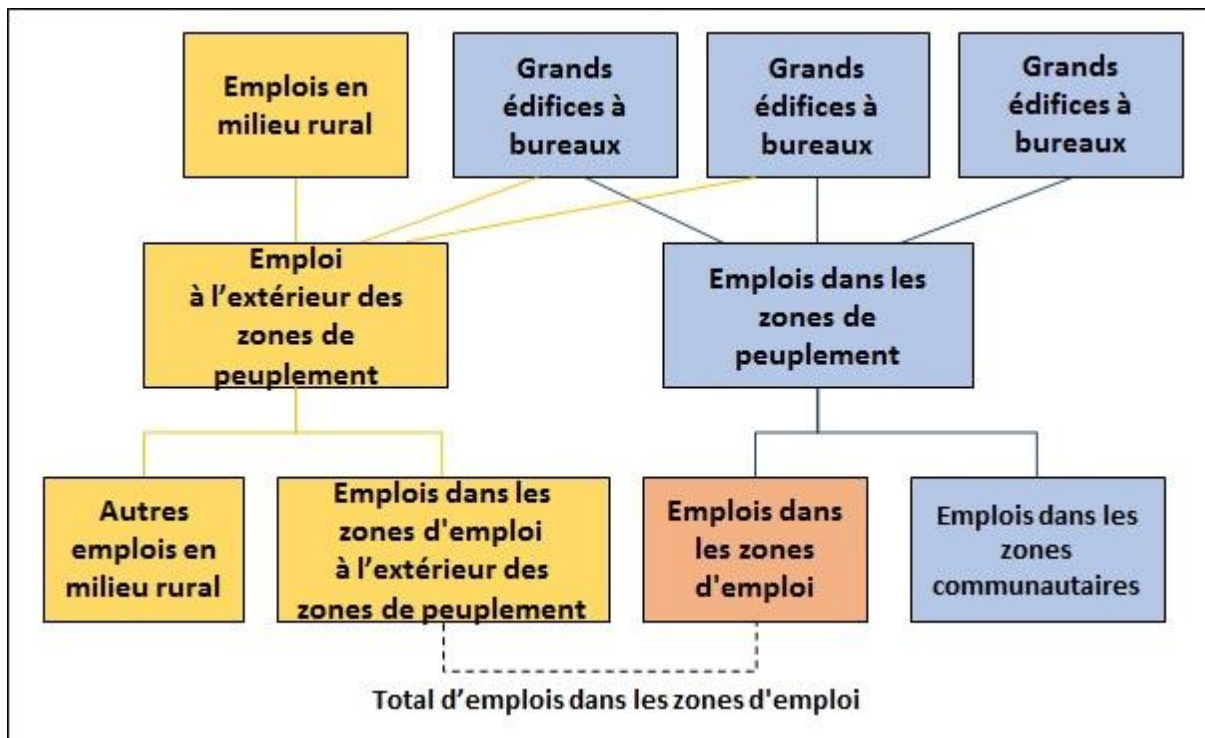
Remarque : La croissance de l'emploi selon les quatre catégories fondées sur l'utilisation des terres au cours de la période de planification de 2016 à 2041 sera requise à l'Étape E3.

Étape E3 Attribuer les catégories de croissance de l'emploi à la zone communautaire et aux zones d'emploi

Objet

L'attribution de la croissance de l'emploi par catégorie fondée sur l'utilisation des terres dans les zones communautaires, les zones d'emploi et à l'extérieur des zones de peuplement permet de déterminer le nombre d'emplois qui se trouveront dans la zone communautaire (donc assujetti à l'objectif de densité de la zone inculte désignée) et le nombre que l'on trouvera dans les zones d'emploi. Voir la Figure 9 pour une illustration de la manière dont les emplois projetés dans chaque zone d'emploi fondée sur l'utilisation des terres sont attribués aux zones communautaires et à l'extérieur des zones de peuplement.

Figure 9 : Nombre total d'emplois dans la municipalité à l'horizon du Plan de croissance



Méthode

À cette étape, l'emploi par type est attribué géographiquement à la zone rurale (y compris les zones d'emploi existantes à l'extérieur des zones de peuplement), à la zone communautaire et aux *zones d'emploi*.

Tous les emplois qui devraient être situés à l'extérieur des *zones de peuplement* (y compris les *zones d'emploi* situées à l'extérieur des *zones de peuplement*) seront répartis à la zone rurale. Sont 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* existantes situées à l'extérieur des zones de peuplement et des activités récréatives et touristiques. Cette croissance de l'emploi dans la zone rurale devrait être très limitée.

Les autres emplois sont attribués aux zones communautaires et aux *zones d'emploi* à l'intérieur des *zones de peuplement*. Le résultat de la répartition est 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 repose sur les données de Statistique Canada portant sur le nombre d'emplois et leur emplacement. Les municipalités peuvent 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, on formule des hypothèses au sujet de l'ampleur et de l'emplacement de la croissance de l'emploi par type pour les zones communautaires, les zones d'emploi et les secteurs situés à l'extérieur des zones de peuplement, tant existantes que prévues jusqu'à l'horizon du Plan de croissance. L'analyse entreprise pour appuyer la préparation d'une stratégie d'emploi (que les municipalités sont tenues d'élaborer) devrait aussi appuyer les hypothèses formulées à la présente étape.

Ci-dessous figurent des hypothèses générales que l'on peut formuler pour éclairer l'attribution de catégories d'emploi aux zones communautaires et aux *zones d'emploi*.

- L'emploi dans les *grands édifices à bureaux* devrait être réparti entre les zones communautaires et les *zones d'emploi*. La manière dont il est divisé dépend de la collectivité : celles ayant une base de bureaux établie au centre-ville ont probablement une part supérieure dans la zone communautaire et celles où les bureaux sont principalement situés dans les parcs d'affaires ont probablement une part supérieure dans les *zones d'emploi*. Les politiques du Plan de croissance orientant les principaux projets de *grands 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 devraient généralement diriger une part future plus importante que 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 devraient être répartis aux *zones d'emploi* ainsi qu'à une petite part des emplois liés à la population, afin de tenir compte des utilisations des services que l'on pourrait permettre dans les *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 devrait ensuite être réparti à la zone communautaire. L'emploi sur des terres servant à des fins d'emploi au sein des zones communautaires est 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 où la croissance de l'emploi est importante.

Exemple

Encadré exemple 15 : Attribuer les catégories de croissance de l'emploi par type aux zones communautaires et aux *zones d'emploi*

L'Étape E3 répartit les prévisions d'emploi par type dans les zones communautaires, les *zones d'emploi* et les secteurs à l'extérieur des *zones de peuplement*. Comme il est indiqué dans le texte, la plupart des emplois cadrent généralement avec les catégories fondées sur l'utilisation des terres et les zones

visées par les politiques. Il en résulte la répartition géographique du nombre total d'emplois à la zone communautaire, aux zones d'emploi et à la zone rurale.

Couleur de la légende	Source ou objet général	Source ou objet à cette étape
	Données ou hypothèses tirées de l'analyse du contexte	Part de la croissance dans chaque emplacement pendant l'année de référence et prévision tirée de l'analyse de la stratégie d'emploi
	Données issues d'une autre étape de l'évaluation des besoins en terrains	Provient de l'Étape E2, emploi par type
	Résultats requis pour une étape subséquente de l'évaluation des besoins en terrains	Répartition de l'emploi des zones communautaires à la zone inculte désignée de l'Étape E4 étape et besoins en terrains de la zone d'emploi de l'Étape E6

Emploi par type

Date/ 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 et type

Date/ 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 réalisée pour éclairer 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

Date/ 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 réalisée pour éclairer 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 et type

Date/ 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

Date/ 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 et type

Date/ 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 %	

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

Date/ 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 16 : Emplois Étapes E2 et E3 de rechange combinées – Attribution 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.

Tout comme les démarches plus détaillées déjà montrées, les besoins en terrains de la zone d'emploi sont déterminés par l'emploi de type industriel qui compose la majorité de l'utilisation des sols dans les zones d'emploi.

Couleur de la légende	Source ou objet général	Source ou objet à cette étape
	Données ou hypothèses tirées de l'analyse du contexte	Part de la croissance de chaque catégorie fondée sur l'analyse entreprise pour éclairer 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 : L'analyse entreprise pour éclairer la stratégie d'emploi devrait être 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 Prévoir la croissance de l'emploi des zones communautaires dans les zones visées par des politiques

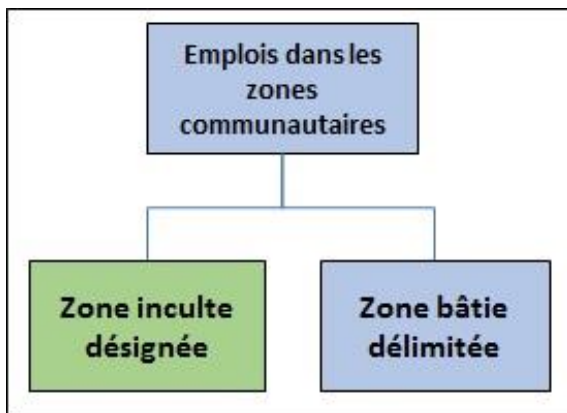
Objet

La prochaine étape consiste 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 10). L'objet est de déterminer le nombre d'emplois qui se trouveront dans la *zone inculte désignée* qui, lorsque combiné 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.

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).

Comme indiqué à la section 3 de cette méthode, l'emploi dans la *zone inculte désignée* constitue un intrant dans les besoins en terrains de l'ensemble de la zone communautaire désignée déterminé à l'Étape R6.

Figure 10 : Déterminer l'emplacement de la croissance de l'emploi dans les zones communautaires



Méthode

La présente étape est axée sur les emplois créés dans les zones communautaires. Les *zones d'emploi* sont traitées plus loin à l'Étape E5 et à l'Étape E6.

Les emplois des zones communautaires sont 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 fournissent l'analyse de soutien quant à la manière dont les emplois existants et prévus devraient être attribués aux domaines politiques.

Intrants et sources de données

L'analyse du contexte entreprise pour éclairer l'élaboration de la stratégie d'emploi pour les municipalités de palier supérieur et à palier unique (c.-à-d., structure et composition de l'économie, les analyses sectorielles, les analyses du tissu économique) devraient éclairer les hypothèses devant être formulées pour cette étape dans le cadre de l'évaluation des besoins en terrains.

Hypothèses

La présente étape consiste à formuler des hypothèses au sujet des 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 base d'emploi. En règle générale, dans les municipalités plus importantes, on présume 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 constituent 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 de l'emploi en zone communautaire 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*. 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 a une forte proportion de ces emplois dans la *zone bâtie délimitée*.

Exemple

Encadré exemple 17 : Prévoir les emplois existants et la croissance de l'emploi dans la zone communautaire jusqu'à la zone bâtie délimitée et la zone inculte désignée

L'étape E4 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 regroupés 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 sont 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.

<u>Couleur de la légende</u>	<u>Source ou objet général</u>	<u>Source ou objet à cette étape</u>
	Données ou hypothèses tirées de l'analyse du contexte	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 <i>zone inculte désignée</i> 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*

Date/Période de planification	Emploi en zone communautaire
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.

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

Remarque : Pour les périodes de planification 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 communautaire de la zone bâtie délimitée
2016	114 250
2016-2041	32 160
2041	146 400

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

Étape E5 Calculer le nombre minimum d'emplois à absorber dans les *zones d'emploi* existantes

Objet

L'objectif de cette étape est d'estimer le nombre minimum d'emplois qui seront absorbés dans la *zone inculte désignée* existante à l'horizon du Plan de croissance. Ainsi, il sera possible de déterminer les besoins en terrains des zones d'emploi à l'étape suivante.

Méthode

Le résultat de l'Étape E3 est la détermination du nombre total d'emplois attribués aux *zones d'emploi*. À cette étape, les municipalités de palier supérieur et à palier unique doivent déterminer comme le nombre total d'emplois attribués aux *zones d'emploi* sera distribué aux divers types de *zones d'emploi*. Précisément, les municipalités doivent déterminer le nombre de ces emplois qui se trouveront dans :

- les *zones d'emploi* bâties dans des *zones de peuplement* (y compris les friches contaminées et les sites sous-utilisés, même s'ils sont actuellement vacants) ;
- les *zones d'emploi* existantes situées à l'extérieur des *zones de peuplement* (là où les politiques du Plan de croissance l'autorisent) ;
- les *zones d'emploi* en cours d'aménagement à l'intérieur des zones de peuplement ; (p. ex., celles récemment désignées mais encore non aménagées).

Les zones d'emploi doivent être caractérisées de cette façon afin de faciliter les différentes méthodes d'analyse. Dans le cas des zones d'emploi bâties, la densité peut être estimée ; on devrait donc prévoir qu'elle aura augmenté à l'horizon du Plan de croissance. La valeur de l'augmentation devrait être fondée sur les analyses entreprises pour éclairer les stratégies de densification et d'emploi. Comme les orientations stratégiques visant à optimiser la capacité sont applicables uniquement à l'intérieur des *zones de peuplement*, une démarche différente est requise pour les *zones d'emploi* à l'extérieur des *zones de peuplement*. La densité peut être estimée pour les zones d'emploi à l'extérieur des zones de peuplement en tenant compte du potentiel économique fondé que les désignations existantes, les tendances récentes et les orientations

stratégiques pertinentes du Plan de croissance. Pour les *zones d'emploi* en cours d'aménagement situées dans la *zone inculte désignée*, la densité à l'horizon du Plan de croissance est prévue en fonction de la planification détaillée (le cas échéant), les activités récentes d'aménagement et les analyses sectorielles.

Le reste des emplois non attribués devra être absorbé par les terres des nouvelles *zones d'emploi* qui seront ajoutées par le recul des limites des *zones de peuplement* (déterminé à l'étape suivante).

Une limite géographique entre les *zones d'emploi* aménagées et les *zones d'emploi* en cours d'aménagement peut être établie à des fins d'analyse, tout en reconnaissant qu'il demeurera un certain nombre de sites vacants dans la zone essentiellement aménagée et que l'on peut trouver des sites aménagés dans une zone essentiellement en cours d'aménagement.

Pour ces zones d'emploi à l'intérieur des zones de peuplement, la superficie totale pour tous les terrains ainsi désignés devra être utilisée dans le cadre de cette analyse. Cependant, pour ces *zones d'emploi* à l'extérieur des *zones de peuplement*, la superficie utilisée dans le cadre de la présente analyse doit représenter uniquement la superficie que l'on s'attend à aménager avant l'horizon du Plan de croissance.

La densité projetée des *zones d'emploi* en cours d'aménagement est calculée à cette étape et constitue également un intrant essentiel en vue de la prochaine étape.

Intrants et sources de données

Cette étape s'appuie sur des données relatives à l'aménagement et à l'emploi existants que pourront également utiliser les municipalités pour entreprendre l'élaboration d'une stratégie d'emploi. Ces données comprennent des renseignements au sujet des terres liées aux zones d'emploi bâties (en hectares), les emplois déjà situés sur ces terres, et les demandes d'aménagement en cours d'examen.

Hypothèses

Au moment de déterminer le nombre d'emplois, les superficies et les densités d'emploi pour les différents secteurs des *zones d'emploi*, on prévoit que les municipalités formuleront des hypothèses portant sur les changements probables dans le bassin d'emplois existant (éclairées par la même analyse que celle entreprise pour élaborer une stratégie d'emploi). Pour appuyer ces

hypothèses, elles devront aussi avoir effectué une analyse des densités d'emploi et des zones de terrains par catégorie d'emploi pour les terres servant à des fins d'emploi, les grands édifices à bureaux et de l'emploi lié à la population conformément aux catégories de prévision d'emploi déterminées aux étapes précédentes de la méthode.

Dans le cadre de leur stratégie d'emploi, les municipalités de palier supérieur ou à palier unique doivent envisager des manières d'utiliser plus efficacement leurs *zones d'emploi* actuelles (y compris celles qui sont vacantes et sous-utilisées) et planifier l'augmentation de la densité d'emploi actuelle (conformément à la politique 2.2.5.1), notamment l'analyse du nombre actuel d'emplois dans les *zones d'emploi* bâties et, par des analyses de besoins en terrains, la répartition d'emplois supplémentaires à ces *zones d'emploi* d'ici 2041.

Exemple

Encadré exemple 18 : Étape E5 – Estimer le nombre d'emplois dans les zones d'emploi désignées existantes à l'horizon du Plan de croissance

L'étape E5 vise à estimer le nombre d'emplois qui existeront dans les *zones d'emploi* existantes à l'horizon du Plan de croissance. Elle devrait se fonder au moins sur les régions géographiques suivantes : *zones d'emploi* bâties, *zones d'emploi* situées à l'extérieur des *zones de peuplement* et les *zones d'emploi* en cours d'aménagement. Aux fins de l'analyse, ces zones peuvent être subdivisées de manière à tenir compte des variations de l'âge et des caractéristiques des divers emplacements de la municipalité, ainsi que de la disponibilité des données en fonction de ces zones géographiques données.

Pour ces *zones d'emploi* à l'intérieur des *zones de peuplement*, le nombre d'emplois estimé à l'horizon du Plan de croissance devrait être fondé sur la superficie totale de tous les terrains ayant cette désignation. Pour ces *zones d'emploi* à l'extérieur des *zones de peuplement*, le nombre d'emplois estimé devrait être fondé uniquement sur la superficie que l'on prévoit réellement aménager avant l'horizon du Plan de croissance.

L'exemple illustre les emplois, la superficie des terrains et les densités en résultant, étant donné qu'il importe de comprendre la manière dont ces trois éléments sont liés, tant du point de vue de la clarté à la présente étape que pour leur utilisation à l'étape E6 pour déterminer les besoins en terrains (ou *biens-fonds excédentaires*). À l'intérieur des *zones d'emploi* bâties, le tableau n'affiche pas la densité parce que seulement une partie des 11 000 emplois

supplémentaires se trouvera sur les 200 hectares aménagés. Une partie de ces 11 000 emplois supplémentaires sera comprise plutôt dans la densification des terrains déjà aménagés.

<u>Couleur de la légende</u>	<u>Source ou objet général</u>	<u>Source ou objet à cette étape</u>
	Données ou hypothèses tirées de l'analyse du contexte	Analyse contenue dans la stratégie d'emploi
	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 <i>zone inculte désignée</i> située dans la zone communautaire figurant à l'Étape E6

Emplois, terrains et densité dans les zones d'emploi

	Emplois 2016	Emplois 2016-2041	Emplois 2041
Emplois dans les zones d'emploi	16	6-2041	41
<i>Zones d'emploi</i> existantes situées à l'extérieur des <i>zones de peuplement</i>	5 000	2 000	7 000
<i>Zone d'emploi</i> existante/aménagée	214 670	11 000	225 670
<i>Zone d'emploi</i> non aménagée	<u>3 000</u>	<u>55 050</u>	<u>58 050</u>
<i>Zone d'emploi</i> existante totale	222 670	68 050	290 720

Remarque : Le nombre total d'emplois existants en 2016 est une donnée tirée de l'Étape E3. Le nombre total d'emplois en 2041 dans la *zone d'emploi* existante est requis pour l'Étape E6. Les emplois en 2016 et la croissance de 2016 à 2041 par emplacement proviennent de la stratégie d'emploi.

	Terrains (ha) 2016	Terrains (2016-2041)	Terrains (ha) 2041
<i>Zones d'emploi</i> existantes situées à l'extérieur des <i>zones de peuplement</i>	425,0	150,0	575,0
<i>Zone d'emploi</i> existante/aménagée	6 225,2	200,0	6 425,2
<i>Zone d'emploi</i> non aménagée	<u>108,0</u>	<u>1 966,1</u>	<u>2 074,1</u>
<i>Zone d'emploi</i> existante totale	6 758,2	2 316,1	9 074,3

Remarque : La superficie par emplacement provient de la stratégie d'emploi.

Densité de zone d'emploi	Emplois/ha 2 016	Emplois/ ha (2016- 2041)	Emplois/ha 2 041
Zones d'emploi existantes situées à l'extérieur des zones de peuplement	11,8	13,3	12,2
Zone d'emploi existante/aménagée	34,5	s.o.	35,1
Zone d'emploi non aménagée	<u>27,8</u>	28,0	<u>28,0</u>
Zone d'emploi existante totale	32,9		32,0

Remarque : La densité de zone d'emploi pour les nouvelles activités d'aménagement ; proviennent de la stratégie d'emploi et sont également nécessaires à l'Étape E6.

Étape E6 Établir les besoins en terrains des zones d'emploi

Objet

Cette étape consiste à comparer le nombre d'emplois minimum que peuvent absorber les *zones d'emploi* existantes à l'horizon du Plan de croissance avec le nombre total d'emplois attendus dans les *zones d'emploi*, de manière à déterminer si l'on dispose d'une superficie de terres suffisante dans les *zones d'emploi* pour absorber l'emploi prévu à l'Annexe 3. Dans certains cas, cette étape pourrait se solder par un manque, alors que dans d'autres cas, elle pourrait produire un surplus.

Méthode

L'évaluation des besoins en terrains des *zones d'emploi* est entreprise en se fondant sur les différences entre le nombre minimum d'emplois à absorber dans les *zones d'emploi* existantes (tiré de l'Étape E5) et le nombre total d'emplois qui doivent être absorbés dans ces *zones d'emploi*, y compris toute autre *zone d'emploi* future (tiré de l'Étape E3).

S'il reste des emplois non attribués aux *zones d'emploi*, alors il existe un besoin de terrains en vue de *zones d'emploi*. La quantité est déterminée au moyen de la densité projetée pour les zones d'emploi en cours d'aménagement (utilisée à l'Étape E5). La densité projetée des futures zones d'emploi serait la même que celle utilisée pour les zones d'emploi en cours d'aménagement de l'Étape E5. Elle aurait été établie en tenant compte des analyses sectorielles entreprises pour éclairer la stratégie d'emploi en termes de types d'activité économique susceptibles de s'installer dans les *zones d'emploi* en cours d'aménagement, et des densités approximatives qu'on s'attend à ce qu'elles atteignent.

Encadré explicatif 10 : Déterminer un objectif de densité global pour toutes les zones d'emploi à inclure dans les plans officiels conformément à la politique 2.2.5.5.

L'objectif global de densité pour toutes les zones d'emploi (requis en vertu de la politique 2.2.5.5 du Plan de croissance) n'est pas exigé à titre d'intrant pour l'évaluation des besoins en terrains. On le calcule après l'évaluation des besoins en terrains en divisant le nombre total d'emplois attribués à toutes les zones d'emploi par la superficie totale de terres qui y sont associées (voir l'Encadré exemple 21 ci-dessous). Cet objectif comprendrait notamment ce qui suit :

- les zones d'emploi bâties à l'intérieur des zones de peuplement ;
- les zones d'emploi en cours d'aménagement à l'intérieur des zones de peuplement ;
- les nouvelles zones d'emploi à ajouter à l'intérieur des zones de peuplement par le processus d'examen municipal complet selon l'évaluation des besoins en terrains ;
- les zones d'emploi existantes situées à l'extérieur des zones de peuplement (qui sont désignées, mais qui peuvent être aménagées ou non).

Cette démarche assurera que l'objectif de densité général de la zone d'emploi est inclus dans les plans officiels des municipalités de palier supérieur ou à palier unique conformément aux exigences du Plan de croissance reflétera la diversité du contexte à l'intérieur de la municipalité. Elle assurera également que la quantité de nouveaux terrains de zone d'emploi nécessaire se base sur le type d'industries susceptibles de s'installer sur les terrains en cours d'aménagement des zones d'emploi de la municipalité ainsi que la densité probable qu'engendrera leur aménagement.

Intrants et sources de données

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

Hypothèses

En ce qui concerne la projection de la densité de zones d'emploi en cours d'aménagement, des analyses sectorielles effectuées dans le cadre de stratégies de développement économique devraient éclairer le type d'activités

économiques et d'emplois dont la croissance est prévue au sein de la municipalité dans l'horizon du Plan de croissance et où auront lieu ces activités, notamment l'analyse des types d'activités économiques qui sont susceptibles de s'installer dans les *zones d'emploi* en cours d'aménagement ainsi que des prévisions de la densité approximative amenée par leur aménagement.

On prévoit une variation importante de la densité pour chacune des *zones d'emploi* individuelles, selon les caractéristiques de la *zone d'emploi*, la nature des emplois prévus, le fait que la *zone d'emploi* est aménagée, et si elle est située à l'intérieur ou à l'extérieur d'une *zone de peuplement*. Par conséquent, cette démarche garantira que la quantité de nouveaux terrains ou de *zone d'emploi* nécessaire est fondée sur le type d'industries susceptibles de s'installer sur les terrains en cours d'aménagement des *zones d'emploi* de la municipalité et sur la densité probable qu'engendrera leur aménagement.

Même si la méthode ne tient pas explicitement compte d'un facteur d'inoccupation des *zones d'emploi*, la prévision de la densité des *zones d'emploi* en cours d'aménagement peut inclure des vacances à l'horizon du Plan de croissance, compte tenu du fait que certaines terres ne seront pas complètement aménagées à ce moment (c.-à-d. terres de forme inhabituelle ou difficiles d'accès, ou encore que le propriétaire déciderait de ne pas aménager).

Si on suppose une vacance dans le cadre de l'analyse de la densité des *zones d'emploi*, il faudrait qu'elle constitue un facteur raisonnable (c.-à-d. de l'ordre de 3 % à 5 %) qui serait explicitement reconnu dans les résultats consignés de l'évaluation des besoins en terrains et de la stratégie d'emploi. On pourrait faire de même à l'Étape E5 au moment d'estimer le nombre d'emplois à absorber dans *zones d'emploi* bâties, dans la mesure où le calcul est fondé sur l'hypothèse que les densités des *zones d'emploi* existantes connaîtront une augmentation (comme l'exige la politique 2.2.5.1).

Toute hypothèse de vacance dans la *zone d'emploi* ne doit pas servir à fournir de nouveaux terrains dans un but de « choix et de concurrence⁵ ». La disponibilité de l'offre afin d'offrir aux employeurs éventuels un choix de taille de sites et d'emplacements et aux promoteurs une possibilité de concurrence sur le marché

⁵ Un facteur de « choix et de concurrence » représente une concession pour permettre qu'un certain nombre de terrains soient disponibles de manière à accroître la possibilité d'offrir une variété d'options pour un type particulier de terrain (c.-à-d., la capacité de choisir entre plusieurs terrains vacants de trois hectares situés à des endroits différents).

foncier est rendue possible lorsqu'un nombre suffisant de terres ont été désignées en vue de l'horizon du Plan de croissance. Pendant la période de planification, l'offre serait augmentée, au besoin, grâce à un futur *examen municipal complet* de manière à assurer qu'un nombre de terrains toujours suffisant soient désignés dans les *zones d'emploi* en vue de l'horizon du Plan de croissance (qui devrait représenter environ 20 ans).

Exemple

Encadré exemple 19 : Détermination des besoins en terrains des zones d'emploi (pénurie)

Le besoin en terrains dans les *zones d'emploi* est déterminé à l'étape E6. Celui-ci se fonde sur une comparaison entre le nombre prévu d'emplois dans les *zones d'emploi* existantes citée à l'Étape E5 et le nombre total d'emplois dans les *zones d'emploi* à l'horizon du Plan de croissance cité à l'Étape E3. Comme le texte l'indique, tout emploi restant non attribué à une zone d'emploi existante signifie un besoin de terrains supplémentaires. La quantité de terrains supplémentaires nécessaires est calculée en se fondant sur la même densité projetée que celle indiquée pour les zones d'emploi en cours d'aménagement décrites à l'Étape E5.

Dans le présent exemple, on dénombre 9 590 emplois non attribués à des *zones d'emploi*. Si la densité projetée des zones en cours d'aménagement est fixée à 28,0 employés par hectare, on aura besoin de 342,6 hectares supplémentaires de terrains de *zone d'emploi*. L'emplacement d'un élargissement de la *zone de peuplement* visant à combler ce besoin serait déterminé plus tard dans le cadre du processus d'*examen municipal complet*.

<u>Couleur de la légende</u>	<u>Source ou objet général</u>	<u>Source ou objet à cette étape</u>
	Données issues d'une autre étape de l'évaluation des besoins en terrains	Provient des Étapes E3 et E5
	Résultats requis pour une étape subséquente de l'évaluation des besoins en terrains	Besoins en terrains des zones d'emploi à utiliser pour l'examen municipal complet

Détermination des besoins en terrains des zones d'emploi (pénurie)	
Nombre total d'emplois dans les <i>zones d'emploi</i> en 2041 (Étape E3)	300 310
Nombre total d'emplois dans la <i>zone d'emploi</i> existante en 2041 (Étape E5)	<u>(290 720)</u>
Emplois restants non attribués à des <i>zones d'emploi</i> en 2041	9 590
Densité des <i>zones d'emplois</i> en cours d'aménagement (employé par hectare, de l'Étape E5)	28,0
Besoins en terrains supplémentaires dans les <i>zones d'emploi</i> (hectares)	342,6

Encadré exemple 20 : Détermination des besoins en terrains des zones d'emploi (surplus)

Le besoin en terrains dans les *zones d'emploi* est déterminé à l'Étape E6. Celui-ci se fonde sur une comparaison entre la capacité d'emploi des *zones d'emploi* énoncée à l'Étape E5 et l'emploi dans les *zones d'emploi* à l'horizon du Plan de croissance énoncé à l'Étape E3. Comme le texte l'indique, l'emploi au-delà de la capacité dénote un besoin en terrains supplémentaires.

Dans cet exemple, on dispose de terrains pouvant absorber 19 490 emplois au-delà du nombre total d'emplois à absorber dans les *zones d'emploi* à l'horizon du Plan de croissance. Selon une densité projetée des zones en cours d'aménagement de 28,0 employés par hectares, on trouverait 696,4 hectares de *biens-fonds excédentaires* dans la municipalité. L'emplacement de ces *biens-fonds excédentaires* serait déterminé plus tard dans le processus d'*examen municipal complet*.

<u>Couleur de la légende</u>	<u>Source ou objet général</u>	<u>Source ou objet à cette étape</u>
	Données issues d'une autre étape de l'évaluation des besoins en terrains	Provient des Étapes E3 et E5
	Résultats requis pour une étape subséquente de l'évaluation des besoins en terrains	Besoins en terrains des zones d'emploi à utiliser pour l'examen municipal complet

Détermination des besoins en terrains des zones d'emploi (surplus)	
Nombre total d'emplois dans la <i>zone d'emploi</i> en 2041 (Étape E3)	300 310
Nombre total d'emplois dans la <i>zone d'emploi</i> existante en 2041 (Étape E5)	<u>(319 800)</u>
Emplois restants non attribués à des <i>zones d'emploi</i> en 2041	(19 490)
Densité des <i>zones d'emploi</i> en cours d'aménagement (employés par hectare)	28,0
Surplus de terrains en <i>zones d'emploi</i> (hectares)	696,4

Le calcul de l'objectif de densité des *zones d'emploi* (comme l'exige la politique 2.2.2.5) n'est pas requis dans le cadre de la méthode, mais doit plutôt être démontré dans la stratégie d'emploi (voir l'Encadré explicatif 10). Toutefois, puisque l'objectif de densité et la méthode s'appuient sur les mêmes

renseignements et sont vraisemblablement calculés au même moment,
l'Encadré exemple 21 illustre le calcul de l'objectif de densité des *zones d'emploi*.

Encadré exemple 21 : Calculer l'objectif de densité d'une zone d'emploi

Une fois achevée l'évaluation des besoins en terrains, les municipalités seront capables de déterminer l'objectif de densité global des zones d'emploi à inclure au plan officiel.

Ayant établi le nombre total d'emplois à l'horizon du Plan de croissance dans les zones d'emploi (existantes et nouvelles), on peut le diviser par la superficie totale de terrains pour établir l'objectif de densité global des zones d'emploi. Il importe de noter que, là où on a désigné des zones d'emploi existantes comme étant des biens-fonds excédentaires, ces terrains ne sont plus compris dans le calcul de l'objectif de densité global.

Dans cet exemple, lequel comprend des terrains supplémentaires, l'objectif de densité global de la zone d'emploi est de 31,9 employés par hectare. Dans l'exemple comportant des biens-fonds excédentaires, l'objectif de densité de la zone d'emploi qui en résulte est de 33,1 employés par hectare.

Couleur de la légende	Source ou objet général	Source ou objet à cette étape
	Données issues d'une autre étape de l'évaluation des besoins en terrains	Provient des Étapes E5 et plus tôt à l'Étape E6
	Résultats requis pour une étape subséquente de l'évaluation des besoins en terrains	Besoins en terrains des zones d'emploi à utiliser pour l'examen municipal complet

Objectif de densité des zones d'emploi aux endroits où on ajoute des zones d'emploi	
Nombre total d'emplois dans la zone d'emploi bâtie en 2041 (Étape E5)	290 720
Nombre total d'emplois sur les terres supplémentaires (plus tôt à l'Étape E6)	<u>9 590</u>
Nombre total d'emplois dans les zones d'emploi en 2041	300 310
Superficie des terrains dans la zone d'emploi bâtie en 2041 (Étape E5, en hectares)	9 074
Superficie des terrains sur les terres supplémentaires (plus tôt à l'Étape E6, en hectares)	<u>343</u>
Superficie totale dans les zones d'emploi en 2041	9 417
Objectif de densité d'une zone d'emploi	31,9

5 Finaliser les résultats de l'évaluation des besoins en terrains

Cette section fournit une orientation sur la manière dont doivent s'y prendre les municipalités de palier supérieur et à palier unique pour documenter et finaliser les résultats de leur évaluation des besoins en terrains. Elle fournit également des renseignements sur la manière dont la province prend part au travail d'évaluation des besoins en terrains, et la manière de mettre en œuvre les résultats de l'évaluation des besoins en terrains.

5.1 Rapprochement des résultats

Pour finir, il faut combiner les résultats de l'Étape R6 (établissement des besoins en terrains des zones communautaires) et de l'Étape R6 (établissement des besoins en terrains des *zones d'emploi*) pour déterminer les besoins totaux en terrains pour absorber la croissance à l'horizon du Plan de croissance.

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 pénurie de terrains pour les zones communautaires, la municipalité devra évaluer si tout autre terrain en *zone d'emploi* convient à une conversion avant d'entreprendre un élargissement des limites d'une *zone de peuplement*. Toutefois, une conversion peut se produire uniquement si la municipalité peut démontrer qu'elle satisfait aux analyses en vertu de la politique 2.2.5.9 du Plan de croissance (voir la section 2.3.2 pour de plus amples détails).

À la suite de l'examen, si quelque changement que ce soit est proposé à la désignation de la *zone d'emploi*, la municipalité est tenue de revoir l'analyse des besoins en terrains 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 la superficie de terrain dans la *zone d'emploi* est modifiée, il faudra mettre à jour la section de l'évaluation portant sur les besoins en terrains de la *zone d'emploi*. 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'examen.

Une fois l'évaluation des besoins en terrains achevée, les municipalités doivent 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) doivent également être répertoriés et l'aménagement de ces terrains doit 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* seraient justifiées dans le cadre d'un processus d'*examen municipal complet*, conformément au résultat de l'évaluation des besoins en terrains, et les nouvelles zones d'emploi seraient également cartographiées. Toutes les cartes finales devront être incluses au rapport des résultats de l'évaluation des besoins en terrains.

5.2 Documentation

L'un des principes directeurs clés de la méthode est qu'elle constitue pour les municipalités de palier supérieur et à palier unique une démarche d'évaluation de leurs besoins en terrains dans le contexte du Plan de croissance d'une manière qui permet une comparaison et un contraste des éléments clés et de leurs résultats avec d'autres municipalités de palier supérieur et à palier unique.

Les municipalités de palier supérieur et à palier unique sont tenues de rendre compte de leur travail et de communiquer les renseignements pertinents à l'évaluation de leurs besoins en terrains conformément à cette méthode.

Quand elles rapportent leur travail d'évaluation des besoins en terrains, on s'attend à ce que les municipalités de palier supérieur et à palier unique fournissent les renseignements résumés à l'Annexe 4. Le ministère fournira aux municipalités de palier supérieur et à palier unique un formulaire normalisé à utiliser à cette fin. La normalisation des rapports devrait favoriser la transparence, la comparabilité, l'imputabilité et la prise de décisions fondées sur des données probantes à tous les paliers de gouvernement.

Outre la préparation des rapports au moyen de formulaires normalisés, les municipalités de palier supérieur et à palier unique devront documenter leur travail d'évaluation des besoins en terrains par le biais d'un rapport détaillé qui justifie les valeurs quantitatives consignées.

Ce document pourrait être fourni sous forme de rapport unique d'évaluation des besoins en terrains qui fait référence à d'autres rapports spécifiques qui ont été préparés dans le cadre du processus d'*examen municipal complet* en vue de justifier les différentes valeurs présentées (p. ex., référence à un rapport sur l'analyse de densification dans lequel on justifie l'objectif de densification, référence à un rapport sur l'analyse de l'emploi dans lequel on justifie les renseignements touchant l'attribution des emplois par type, etc.).

Les municipalités de palier supérieur et à palier unique peuvent également regrouper la documentation écrite portant sur leur évaluation des besoins en terrains dans un document plus volumineux qui traite aussi d'autres aspects de leur travail liés à l'*examen municipal complet*.

5.3 Examen par le personnel provincial

Les municipalités de palier supérieur et à palier unique devraient collaborer avec le personnel du ministère des Affaires municipales dans le cadre du travail lié à l'évaluation des besoins en terrains. Il est recommandé au personnel de la municipalité de s'adresser au personnel de la province au moins à deux reprises au cours du processus d'évaluation des besoins en terrains.

Avant d'entreprendre une évaluation des besoins en terrains, les municipalités de palier supérieur et à palier unique 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*, etc.), pour recueillir des commentaires au sujet de leur conformité aux exigences de la politique.

Une fois terminée l'évaluation des besoins en terrains, les municipalités de palier supérieur et à palier unique devraient remplir le formulaire normalisé de rapport des résultats et, avec l'analyse du contexte nécessaire à l'explication des résultats, le soumettre au personnel du ministère des Affaires municipales en vue de son examen. Il est recommandé que les municipalités rencontrent le personnel du ministère pour discuter des résultats de leur évaluation des besoins en terrains (comprenant une ébauche du formulaire de rapport des données indiquées à l'Annexe 4 et leur rapport d'évaluation des besoins en

terrains) avant de soumettre leur rapport au conseil municipal. Cette discussion offrira une occasion de repérer tout élément de l'évaluation des besoins en terrains nécessitant une clarification ou des renseignements supplémentaires. Elle permettra également de combler tout autre manque de renseignement avant de soumettre la documentation au ministère dans le cadre du processus d'approbation en vue de la mise en œuvre du plan officiel ou de la modification du plan officiel.

L'examen préliminaire des documents relatifs aux besoins en terrains des municipalités n'a pas pour objectif de conférer une approbation à l'évaluation des besoins en terrains, ni à entraver les processus qu'a établis la municipalité en matière de consultation auprès du public ou pour obtenir l'appui du conseil en regard de l'ébauche des résultats.

5.4 Achèvement

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

- déterminer les éléments clés de l'évaluation des besoins en terrains (c.-à-d., les prévisions, l'objectif de densification, l'objectif de densité de la *zone inculte désignée*) ;
- remplir le modèle normalisé et soumettre au personnel du ministère des Affaires municipales aux fins d'examen une ébauche accompagnée d'une analyse du contexte ;
- 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.

Il est recommandé que les municipalités peaufinent les résultats de leur évaluation des besoins en terrains après avoir examiné les commentaires obtenus à la suite de la présentation au personnel du ministère de l'ébauche des résultats de l'évaluation des besoins en terrains.

Une municipalité devrait 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. Une copie de l'approbation du conseil devrait également être déposée auprès de la province, qui devra ensuite rendre les résultats accessibles au public, y compris un formulaire regroupant les résultats provenant d'autres municipalités de la REGH.

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 avant leur mise en œuvre au moyen d'un plan officiel ou d'une modification du plan officiel d'une

municipalité de palier supérieur ou à palier unique soumis à la province en vue de son approbation.

5.5 Mise en œuvre

Le résultat de l'évaluation des besoins en terrains constitue 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 fournit 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 sont 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 sont 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

Annexe 1 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 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* 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 (y compris les personnes travaillant à la maison).

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 réaliser l'ébauche de cette méthode).

Le premier exemple montre la région du grand Toronto et de Hamilton 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.

Exemple n° 1 : Nombre total d'emplois pour la région du grand Toronto et de Hamilton

Emploi au lieu habituel de travail et travail à la maison, divisions de recensement de la RGTH, 2011							
Résumé du lieu habituel de travail et du travail à la maison à partir des données de recensement sur le lieu de travail pour chaque division de recensement							
Système de classification des industries de l'Amérique du Nord (SCIAN)	Toronto	Peel	York	Durham	Halton	Hamilton	Total - RGTH
11 – Agriculture, foresterie, pêche et chasse	1 285	1 935	2 280	2 325	1 655	2 610	12 090
21 – Extraction minière, exploitation en carrière, et extraction de pétrole et de gaz	3 025	510	430	135	315	90	4 505
22 – Services publics	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 – Fabrication	104 435	86 170	61 730	19 930	30 480	22 320	325 065
41 – Commerce de gros	52 520	54 500	40 485	7 825	15 065	7 100	177 495
44-45 – Commerce de détail	130 155	70 995	55 875	29 465	28 715	23 815	339 020
48-49 – Transport et entreposage	40 310	58 040	13 790	5 980	6 695	6 580	131 395
51 – Industrie de l'information et industrie culturelle	69 560	17 775	9 900	3 745	4 805	3 440	109 225
52 – Finances et assurances	165 950	30 810	22 990	6 310	10 355	7 225	243 640
53 – Services immobiliers et services de location et de location à bail	37 220	12 600	10 505	3 945	4 355	4 005	72 630
54 – Services professionnels, scientifiques et techniques	163 905	45 455	46 220	10 450	18 595	10 370	294 995
55 – Gestion de sociétés et d'entreprises	2 175	750	725	175	345	125	4 295
56 – Services administratifs, services de soutien, services de gestion des déchets et services d'assainissement	54 850	25 815	15 625	6 960	7 395	6 950	117 595
61 – Services d'enseignement	103 005	34 195	28 625	16 655	14 980	21 605	219 065
62 – Soins de santé et assistance sociale	149 260	40 315	31 700	22 335	18 545	31 670	293 825
71 – Arts, spectacles et loisirs	27 165	4 715	8 690	5 065	4 715	3 505	53 855
72 – Services d'hébergement et de restauration	79 605	28 430	23 350	13 065	14 260	12 085	170 795
81 – Autres services (sauf les administrations publiques)	67 640	20 230	19 365	8 550	9 870	9 790	135 445
91 – Administrations publiques	85 205	22 905	12 995	10 680	8 920	11 165	151 870
Total	1 378 835	575 270	428 235	189 570	208 840	192 830	2 973 580

Annexe 1: Répartition des emplois sans lieu habituel de travail

Renseignements provenant du SCIAN sur l'emploi au lieu habituel de travail et travail à la maison, divisions de recensement de la RGTH, 2011							
Résumé du lieu habituel de travail et du travail à la maison à partir des données de recensement sur le lieu de travail pour chaque division de recensement							
Système de classification des industries de l'Amérique du Nord (SCIAN)	Toronto	Peel	York	Durham	Halton	Hamilton	Total - RGTH
11 – Agriculture, foresterie, pêche et chasse	10,6 %	16,0 %	18,9 %	19,2 %	13,7 %	21,6 %	100,0 %
21 – Extraction minière, exploitation en carrière, et extraction de pétrole et de gaz	67,1 %	11,3 %	9,5 %	3,0 %	7,0 %	2,0 %	100,0 %
22 – Services publics	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 – Fabrication	32,1 %	26,5 %	19,0 %	6,1 %	9,4 %	6,9 %	100,0 %
41 – Commerce de gros	29,6 %	30,7 %	22,8 %	4,4 %	8,5 %	4,0 %	100,0 %
44-45 – Commerce de détail	38,4 %	20,9 %	16,5 %	8,7 %	8,5 %	7,0 %	100,0 %
48-49 – Transport et entreposage	30,7 %	44,2 %	10,5 %	4,6 %	5,1 %	5,0 %	100,0 %
51 – Industrie de l'information et industrie culturelle	63,7 %	16,3 %	9,1 %	3,4 %	4,4 %	3,1 %	100,0 %
52 – Finances et assurances	68,1 %	12,6 %	9,4 %	2,6 %	4,3 %	3,0 %	100,0 %
53 – Services immobiliers et services de location et de location à bail	51,2 %	17,3 %	14,5 %	5,4 %	6,0 %	5,5 %	100,0 %
54 – Services professionnels, scientifiques et techniques	55,6 %	15,4 %	15,7 %	3,5 %	6,3 %	3,5 %	100,0 %
55 – Gestion de sociétés et d'entreprises	50,6 %	17,5 %	16,9 %	4,1 %	8,0 %	2,9 %	100,0 %
56 – Services administratifs, services de soutien, services de gestion des déchets et services d'assainissement	46,6 %	22,0 %	13,3 %	5,9 %	6,3 %	5,9 %	100,0 %
61 – Services d'enseignement	47,0 %	15,6 %	13,1 %	7,6 %	6,8 %	9,9 %	100,0 %
62 – Soins de santé et assistance sociale	50,8 %	13,7 %	10,8 %	7,6 %	6,3 %	10,8 %	100,0 %
71 – Arts, spectacles et loisirs	50,4 %	8,8 %	16,1 %	9,4 %	8,8 %	6,5 %	100,0 %
72 – Services d'hébergement et de restauration	46,6 %	16,6 %	13,7 %	7,6 %	8,3 %	7,1 %	100,0 %
81 – Autres services (sauf les administrations publiques)	49,9 %	14,9 %	14,3 %	6,3 %	7,3 %	7,2 %	100,0 %
91 – Administrations publiques	56,1 %	15,1 %	8,6 %	7,0 %	5,9 %	7,4 %	100,0 %
Total	46,4 %	19,3 %	14,4 %	6,4 %	7,0 %	6,5 %	100,0 %

Annexe 1: Répartition des emplois sans lieu habituel de travail

Attribution par part de l'emploi des personnes n'ayant pas de lieu de travail habituel selon les renseignements obtenus du SCIAN sur l'emploi sans lieu de travail habituel et le travail à domicile, divisions de recensement de la RGTH, 2011							
Total RGTH : somme du nombre de personnes n'ayant pas de lieu de travail habituel pour chaque division de recensement							
Chaque division du recensement : total de la RGTH attribué par pourcentage dans le tableau ci-dessus							
Système de classification des industries de l'Amérique du Nord (SCIAN)	Toronto	Peel	York	Durham	Halton	Hamilton	Total - RGTH
11 – Agriculture, foresterie, pêche et chasse	134	202	238	242	172	272	1 260
21 – Extraction minière, exploitation en carrière, et extraction de pétrole et de gaz	259	44	37	12	27	8	385
22 – Services publics	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 – Fabrication	4 562	3 764	2 697	871	1 331	975	14 200
41 – Commerce de gros	3 986	4 136	3 072	594	1 143	539	13 470
44-45 – Commerce de détail	6 872	3 748	2 950	1 556	1 516	1 257	17 900
48-49 – Transport et entreposage	11 517	16 582	3 940	1 709	1 913	1 880	37 540
51 – Industrie de l'information et industrie culturelle	5 939	1 518	845	320	410	294	9 325
52 – Finances et assurances	5 085	944	704	193	317	221	7 465
53 – Services immobiliers et services de location et de location à bail	3 690	1 249	1 041	391	432	397	7 200
54 – Services professionnels, scientifiques et techniques	13 885	3 851	3 915	885	1 575	878	24 990
55 – Gestion de sociétés et d'entreprises	66	23	22	5	10	4	130
56 – Services administratifs, services de soutien, services de gestion des déchets et services d'assainissement	18 261	8 594	5 202	2 317	2 462	2 314	39 150
61 – Services d'enseignement	9 536	3 166	2 650	1 542	1 387	2 000	20 280
62 – Soins de santé et assistance sociale	10 543	2 848	2 239	1 578	1 310	2 237	20 755
71 – Arts, spectacles et loisirs	3 841	667	1 229	716	667	496	7 615
72 – Services d'hébergement et de restauration	4 957	1 770	1 454	814	888	753	10 635
81 – Autres services (sauf les administrations publiques)	6 942	2 076	1 987	877	1 013	1 005	13 900
91 – Administrations publiques	6 014	1 617	917	754	630	788	10 720
Total	150 114	74 153	57 124	22 568	25 093	24 049	353 100

Annexe 1: Répartition des emplois sans lieu habituel de travail

Emploi total par lieu de travail, divisions de recensement de la RTGH, 2011							
Total de l'emploi au lieu de travail habituel et du travail à domicile du premier tableau, ajouté à l'emploi sans lieu habituel de travail attribué dans le tableau ci-dessus							
Système de classification des industries de l'Amérique du Nord (SCIAN)	Toronto	Peel	York	Durham	Halton	Hamilton	Total - RGTH
11 – Agriculture, foresterie, pêche et chasse	1 419	2 137	2 518	2 567	1 827	2 882	13 350
21 – Extraction minière, exploitation en carrière, et extraction de pétrole et de gaz	3 284	554	467	147	342	98	4 890
22 – Services publics	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 – Fabrication	108 997	89 934	64 427	20 801	31 811	23 295	339 265
41 – Commerce de gros	56 506	58 636	43 557	8 419	16 208	7 639	190 965
44-45 – Commerce de détail	137 027	74 743	58 825	31 021	30 231	25 072	356 920
48-49 – Transport et entreposage	51 827	74 622	17 730	7 689	8 608	8 460	168 935
51 – Industrie de l'information et industrie culturelle	75 499	19 293	10 745	4 065	5 215	3 734	118 550
52 – Finances et assurances	171 035	31 754	23 694	6 503	10 672	7 446	251 105
53 – Services immobiliers et services de location et de location à bail	40 910	13 849	11 546	4 336	4 787	4 402	79 830
54 – Services professionnels, scientifiques et techniques	177 790	49 306	50 135	11 335	20 170	11 248	319 985
55 – Gestion de sociétés et d'entreprises	2 241	773	747	180	355	129	4 425
56 – Services administratifs, services de soutien, services de gestion des déchets et services d'assainissement	73 111	34 409	20 827	9 277	9 857	9 264	156 745
61 – Services d'enseignement	112 541	37 361	31 275	18 197	16 367	23 605	239 345
62 – Soins de santé et assistance sociale	159 803	43 163	33 939	23 913	19 855	33 907	314 580
71 – Arts, spectacles et loisirs	31 006	5 382	9 919	5 781	5 382	4 001	61 470
72 – Services d'hébergement et de restauration	84 562	30 200	24 804	13 879	15 148	12 838	181 430
81 – Autres services (sauf les administrations publiques)	74 582	22 306	21 352	9 427	10 883	10 795	149 345
91 – Administrations publiques	91 219	24 522	13 912	11 434	9 550	11 953	162 590
Total	1 528 949	649 423	485 359	212 138	233 933	216 879	3 326 680

Exemple n° 2 : Comtés de Guelph et de Wellington

Emploi au lieu habituel de travail et travail à la maison, division de recensement de Wellington, 2011			
Résumé du lieu habituel de travail et du travail à la maison à partir des données de recensement sur le lieu de travail pour les comtés de Guelph et de Wellington			
Système de classification des industries de l'Amérique du Nord (SCIAN)	Guelph	Comté de Wellington	Division de recensement de Wellington
11 – Agriculture, foresterie, pêche et chasse	465	3 755	4 220
21 – Extraction minière, exploitation en carrière, et extraction de pétrole et de gaz	30	160	190
22 – Services publics	265	65	330
23 – Construction	1 550	1 625	3 175
31-33 – Fabrication	20 580	6 590	27 170
41 – Commerce de gros	2 290	1 975	4 265
44-45 – Commerce de détail	6 365	2 975	9 340
48-49 – Transport et entreposage	1 360	1 500	2 860
51 – Industrie de l'information et industrie culturelle	945	345	1 290
52 – Finances et assurances	2 625	480	3 105
53 – Services immobiliers et services de location et de location à bail	950	295	1 245
54 – Services professionnels, scientifiques et techniques	3 800	1 525	5 325
55 – Gestion de sociétés et d'entreprises	40	80	120
56 – Services administratifs, services de soutien, services de gestion des déchets et services d'assainissement	1 720	790	2 510
61 – Services d'enseignement	7 895	1 275	9 170
62 – Soins de santé et assistance sociale	5 790	2 750	8 540
71 – Arts, spectacles et loisirs	755	770	1 525
72 – Services d'hébergement et de restauration	3 870	1 780	5 650
81 – Autres services (sauf les administrations publiques)	2 600	1 605	4 205
91 – Administrations publiques	2 620	530	3 150
Total	66 515	30 870	97 385

Renseignements provenant du SCIAN sur l'emploi au le lieu habituel de travail et travail à la maison, divisions de recensement de la RGTH, 2011			
Système de classification des industries de l'Amérique du Nord (SCIAN)	Guelph	Comté de Wellington	Division de recensement de Wellington
11 – Agriculture, foresterie, pêche et chasse	11,0 %	89,0 %	100,0 %
21 – Extraction minière, exploitation en carrière, et extraction de pétrole et de gaz	15,8 %	84,2 %	100,0 %
22 – Services publics	80,3 %	19,7 %	100,0 %
23 – Construction	48,8 %	51,2 %	100,0 %
31-33 – Fabrication	75,7 %	24,3 %	100,0 %
41 – Commerce de gros	53,7 %	46,3 %	100,0 %
44-45 – Commerce de détail	68,1 %	31,9 %	100,0 %
48-49 – Transport et entreposage	47,6 %	52,4 %	100,0 %
51 – Industrie de l'information et industrie culturelle	73,3 %	26,7 %	100,0 %
52 – Finances et assurances	84,5 %	15,5 %	100,0 %
53 – Services immobiliers et services de location et de location à bail	76,3 %	23,7 %	100,0 %
54 – Services professionnels, scientifiques et techniques	71,4 %	28,6 %	100,0 %
55 – Gestion de sociétés et d'entreprises	33,3 %	66,7 %	100,0 %
56 – Services administratifs, services de soutien, services de gestion des déchets et services d'assainissement	68,5 %	31,5 %	100,0 %
61 – Services d'enseignement	86,1 %	13,9 %	100,0 %
62 – Soins de santé et assistance sociale	67,8 %	32,2 %	100,0 %
71 – Arts, spectacles et loisirs	49,5 %	50,5 %	100,0 %
72 – Services d'hébergement et de restauration	68,5 %	31,5 %	100,0 %
81 – Autres services (sauf les administrations publiques)	61,8 %	38,2 %	100,0 %
91 – Administrations publiques	83,2 %	16,8 %	100,0 %
Total	68,3 %	31,7 %	100,0 %

Attribution par part de l'emploi des personnes n'ayant pas de lieu de travail habituel selon les renseignements obtenus du SCIAN sur l'emploi sans lieu de travail habituel et le travail à domicile, divisions de recensement de la RGTH, 2011			
Total RGTH : somme du nombre de personnes n'ayant pas de lieu de travail habituel pour chaque division de recensement			
Chaque division de recensement : total de la RGTH attribué par pourcentage dans le tableau ci-dessus			
Système de classification des industries de l'Amérique du Nord (SCIAN)	Guelph	Comté de Wellington	Division de recensement de Wellington
11 – Agriculture, foresterie, pêche et chasse	21	174	195
21 – Extraction minière, exploitation en carrière, et extraction de pétrole et de gaz	3	17	20
22 – Services publics	52	13	65
23 – Construction	1 545	1 620	3 165
31-33 – Fabrication	447	143	590
41 – Commerce de gros	183	157	340
44-45 – Commerce de détail	160	75	235
48-49 – Transport et entreposage	466	514	980
51 – Industrie de l'information et industrie culturelle	77	28	105
52 – Finances et assurances	42	8	50
53 – Services immobiliers et services de location et de location à bail	80	25	105
54 – Services professionnels, scientifiques et techniques	264	106	370
55 – Gestion de sociétés et d'entreprises	3	7	10
56 – Services administratifs, services de soutien, services de gestion des déchets et services d'assainissement	867	398	1 265
61 – Services d'enseignement	456	74	530
62 – Soins de santé et assistance sociale	329	156	485
71 – Arts, spectacles et loisirs	101	104	205
72 – Services d'hébergement et de restauration	106	49	155
81 – Autres services (sauf les administrations publiques)	272	168	440
91 – Administrations publiques	171	34	205
Total	5 645	3 870	9 515

Emploi total par lieu de travail, divisions de recensement de la RTGH			
Total de l'emploi au lieu de travail habituel et du travail à domicile du premier tableau, ajouté à l'emploi sans lieu habituel de travail attribué dans le tableau ci-dessus			
Système de classification des industries de l'Amérique du Nord (SCIAN)	Guelph	Comté de Wellington	Division de recensement de Wellington
11 – Agriculture, foresterie, pêche et chasse	486	3 929	4 415
21 – Extraction minière, exploitation en carrière, et extraction de pétrole et de gaz	33	177	210
22 – Services publics	317	78	395
23 – Construction	3 095	3 245	6 340
31-33 – Fabrication	21 027	6 733	27 760
41 – Commerce de gros	2 473	2 132	4 605
44-45 – Commerce de détail	6 525	3 050	9 575
48-49 – Transport et entreposage	1 826	2 014	3 840
51 – Industrie de l'information et industrie culturelle	1 022	373	1 395
52 – Finances et assurances	2 667	488	3 155
53 – Services immobiliers et services de location et de location à bail	1 030	320	1 350
54 – Services professionnels, scientifiques et techniques	4 064	1 631	5 695
55 – Gestion de sociétés et d'entreprises	43	87	130
56 – Services administratifs, services de soutien, services de gestion des déchets et services d'assainissement	2 587	1 188	3 775
61 – Services d'enseignement	8 351	1 349	9 700
62 – Soins de santé et assistance sociale	6 119	2 906	9 025
71 – Arts, spectacles et loisirs	856	874	1 730
72 – Services d'hébergement et de restauration	3 976	1 829	5 805
81 – Autres services (sauf les administrations publiques)	2 872	1 773	4 645
91 – Administrations publiques	2 791	564	3 355
Total	72 160	34 740	106 900

Annexe 2 Attribution 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 : emploi dans un bureau d'envergure, emploi lié à la population, terres servant à des fins d'emploi et emploi en milieu rural. Comme il a été expliqué dans la section 4 de cette méthode, 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, l'attribution dans les catégories fondées sur l'utilisation des terres est 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 en immobilier commercial et des bases de données municipales, Peel comptait environ 2,4 millions de m² d'espaces de bureaux en 2011. Étant donné que l'espace de bureau moyen d'un employé était de 21,5 m², 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 un emploi par six habitants (dans l'ensemble de la région du grand

Annexe 2: Attribution des emplois dans les catégories fondées sur l'utilisation des terres

Toronto et de Hamilton, cette proportion est d'environ un emploi par cinq habitants, sauf dans la ville de Toronto, qui compte des universités, des services médicaux, des commerces de détail et des services de divertissement qui desservent toute la région du grand Toronto et de Hamilton).

- La proportion d'emplois en milieu rural était plutôt faible. Des estimations des sondages sur l'emploi les plus récents de la région rurale ont fourni une grande partie de l'information concernant 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 allouées afin d'établir une attribution 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 importe 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 devraient être fondées sur l'analyse entreprise pour éclairer la stratégie d'emploi et devraient tenir compte des parts antérieures dans la municipalité de palier supérieur ou à palier unique ainsi que de la part de ces types d'emploi dans l'ensemble de la région du grand Toronto et de Hamilton (le cas échéant). 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.

Annexe 2: Attribution des emplois dans les catégories fondées sur l'utilisation des terres

Une certaine coordination s'impose entre les municipalités pour s'assurer que leurs analyses soient compréhensibles quand leurs conclusions individuelles sont groupées. Par exemple, lorsque le nombre total d'emplois prévus dans un bureau par les six municipalités de la région du grand Toronto et de Hamilton sont additionnés, le résultat devrait être raisonnable au niveau du nombre total d'emplois dans ce secteur pour la région du grand Toronto et de Hamilton.

Annexe 2: Attribution 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)	Bureau	ELP	ETE	Zone rurale		Bureau	ELP	ETE	Zone rurale	Total
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
Total	17,30 %	33,00 %	49,20 %	0,60 %	100,00 %	112 329	214 323	319 197	3 574	649 423

Annexe 3 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. 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 REGH.

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 indiquerait des hausses du nombre d'emplois liés aux soins de santé. Parallèlement, des changements dans le secteur de la vente au détail liés au commerce en ligne suggèrent qu'il y aura une diminution des emplois dans le secteur de la vente au détail.

L'ensemble de la région du grand Toronto et de Hamilton 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 ». La ville de Toronto et, dans une certaine mesure, la ville de Hamilton, revêtent cette caractéristique dans la région du grand Toronto et de Hamilton. De même, les villes indépendantes de la REGH – les villes de Peterborough, de Barrie, d'Orillia, de Guelph et de Brantford – présentent cette caractéristique dans leur relation avec les comtés voisins. Si, par exemple, on étudiait séparément les villes de St.

Catharines, de Kitchener, d'Orangeville ou de Lindsay, on retrouverait également cette caractéristique dans 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.

À la suite de l'ajout des données du recensement de 2016, 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 de croissance.

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

Ratio entre les résidents et l'emploi lié à la population			
Un ratio de 5,0 signifie 5,0 résidents pour chaque 1,0 emploi lié à la population			
Zone	2001	2006	2011
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>RTGH</i>	5,5	5,4	5,5
Northumberland	5,4	5,0	5,1
Kawartha Lakes	6,1	5,5	5,6
Cité de Peterborough	3,4	3,1	3,0
Comté de Peterborough	7,0	7,1	7,1
<i>DR de Peterborough</i>	4,4	4,1	4,0
Barrie	4,2	4,1	4,1
Orillia	3,6	3,3	3,6
Comté de Simcoe	7,2	6,6	6,5
<i>DR de Simcoe</i>	5,6	5,3	5,3
Dufferin	5,8	5,2	5,6
Waterloo	5,9	5,5	5,6
Guelph	4,4	4,4	4,6
Comté de Wellington	6,6	6,3	6,5
<i>DR de Wellington</i>	5,1	5,1	5,2
Comté de Brant	7,0	7,0	7,3
Brantford	5,0	4,7	4,6
<i>DR de Brant</i>	5,4	5,2	5,1
Comté de Haldimand	6,0	5,6	5,4
Région de Niagara	4,9	4,5	4,7
<i>Anneau extérieur</i>	5,3	5,0	5,1
<i>Région élargie du Golden Horseshoe</i>	5,5	5,3	5,4
Source : Hemson Consulting, selon les données de recensement de Statistique Canada.			

Annexe 4 Résumé des renseignements devant faire partie du rapport public

Le rapport des municipalités de palier supérieur et à palier unique sur les résultats de l'évaluation des besoins en terrains devrait comprendre, au minimum, les résultats quantitatifs qui suivent accompagnés des notes relatives aux sources spécifiques de renseignements les concernant. Avant la soumission des résultats de l'évaluation des besoins en terrains au personnel de la province à des fins d'examen de la conformité à la présente méthode, les municipalités de palier supérieur et à palier unique doivent demander, auprès du ministère, des directives et des exigences plus précises de reddition de compte.

Les résultats minimums à inclure au rapport comprendront :

Étape R1 : Prévoir la croissance de la population par période de planification
<p>Pour l'année de référence de l'EMC, 2031 et l'horizon du Plan de croissance :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La population totale (y compris le sous-dénombrement net du recensement) • Taux du sous-dénombrement net du recensement • Population du recensement • Population à domicile • Population non à domicile • Taux de population non à domicile
Étape R2a : Prévisions des ménages en 2031 et à l'horizon du Plan de croissance selon les taux de formation de ménages
<p>Pour l'année de référence de l'EMC, 2031 et l'horizon du Plan de croissance par tranche d'âge de 5 ans :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Population • Le taux de formation de ménages • Ménages par âge du principal soutien du ménage
Étape R2b : Prévision de la croissance des ménages
Nombre total de ménages pour l'année de référence de l'EMC, 2031, et l'horizon du Plan de croissance (de l'Étape R1)
Nombre total de ménages à la date de l'EMC
Taux de croissance des ménages pour l'année de référence de l'EMC à la date de l'EMC, de la date de l'EMC à 2031, et de 2031 aux périodes de planification de l'horizon du Plan de croissance

Étape R2c : Croissance prévue des logements non occupés par des résidents habituels
De l'année de référence de l'EMC à la date de l'EMC, de la date de l'EMC à 2031, et de 2031 aux périodes de planification de l'horizon du Plan de croissance : <ul style="list-style-type: none"> • Croissance des ménages (de l'Étape R2b) • Croissance des logements non occupés par des résidents habituels • Croissance totale des logements
Étape R3a : Répartition de la croissance résidentielle par zone visée par des politiques et période de planification
De 2016 à la date de l'EMC, de la date de l'EMC à 2031, et de 2031 aux périodes de planification de l'horizon du Plan de croissance : <ul style="list-style-type: none"> • Part prévue de la croissance des logements par zone visée par des politiques <ul style="list-style-type: none"> ○ Zones bâties délimitées ○ Zone inculte désignée ○ Zone rurale • Croissance des logements prévue par zone visée par des politiques
Étape R3b : Retirer les logements non occupés par des résidents habituels
De 2016 à la date de l'EMC, de la date de l'EMC à 2031, et de 2031 aux périodes de planification de l'horizon du Plan de croissance par zone visée par des politiques : <ul style="list-style-type: none"> • Prévision de la croissance des logements non occupés par des résidents habituels • Prévision de la croissance des logements
Ménages par zone visée par des politiques pour 2016, la date de l'EMC, 2031, et l'horizon du Plan de croissance
Étape R4a : Calcul du nombre de personnes par logement dans l'ensemble de la municipalité
Pour 2016 et l'horizon du Plan de croissance : <ul style="list-style-type: none"> • Population à domicile (de l'Étape R1) • Ménages (de l'Étape R3b) • Personnes par logement
Étape R4b : Prévision de la population à domicile par zone bâtie délimitée, zone rurale et zone inculte désignée à l'année de référence de l'EMC et à l'horizon du Plan de croissance
Logements existants dans l'année de référence de l'EMC et à l'horizon du Plan de croissance par zone visée par des politiques : <ul style="list-style-type: none"> • Ménages par zone visée par des politiques (de l'Étape R3b) • Personnes par logement • Population à domicile

<p>Nouveaux logements jusqu'à la période de planification de l'horizon du Plan de croissance :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ménages par zone visée par des politiques (de l'Étape R3b) • Personnes par logement • Population à domicile
<p>Nombre total de logements à l'horizon du Plan de croissance :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ménages par zone visée par des politiques (de l'Étape R3b) • Personnes par logement • Population à domicile
<p>Étape R4c : Prévission de la population totale par zone bâtie délimitée, zone rurale et zone inculte désignée en 2016 et en 2041</p>
<p>À l'année de référence de l'EMC et à l'horizon du Plan de croissance par zone visée par des politiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Population à domicile (de l'Étape R4b) • Taux de population non à domicile • Population non à domicile • Population du recensement • Taux du sous-dénombrement net du recensement • La population totale (y compris le sous-dénombrement net du recensement)
<p>Étape R5 : Calculer le nombre minimum de résidents et d'emplois à absorber dans la zone inculte désignée existante</p>
<p>À l'horizon du Plan de croissance :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Population minimum planifiée pour la zone inculte désignée existante • Emplois minimum planifiés pour la zone inculte désignée existante • Population et emplois minimums planifiés pour la zone inculte désignée existante
<ul style="list-style-type: none"> • Superficies associées avec des <i>zones incultes désignées</i> existantes (hectares) avec fichier de forme SIG : <ul style="list-style-type: none"> ○ Zone inculte désignée brute ○ Éléments et zones naturels ○ Emprises applicables pour les infrastructures ○ Zones d'emploi ○ Cimetières ○ Zone inculte désignée existante nette
<p>La densité de <i>la zone inculte désignée</i> existante est en résidents et emplois regroupés par hectare</p>

Étape R6 : Calculer les besoins en terrains dans les zones communautaires
À l'horizon du Plan de croissance :
<ul style="list-style-type: none"> • Nombre total de résidents et d'emplois dans la zone désignée inculte (des Étapes R4c et E4) • Nombre minimal de résidents et d'emplois planifiés pour la zone désignée inculte existante (de l'Étape R5) • Nombre total de résidents et d'emplois dans la nouvelle zone inculte désignée
Objectif de densité minimum d'une zone inculte désignée
Besoin en terrains des zones communautaires en surplus (ha)
Étape E1 : Calculer la croissance totale des emplois jusqu'à l'horizon du Plan de croissance
Emploi total (emplois) à l'année de référence de l'EMC et à l'horizon du Plan de croissance
Croissance d'emploi de l'année de référence de l'EMC à l'horizon du Plan de croissance
Étape E2 : Catégoriser la croissance de l'emploi
À l'année de référence de l'EMC et l'horizon du Plan de croissance :
<ul style="list-style-type: none"> • Emploi total (emplois) par catégorie fondée sur l'utilisation des terres : <ul style="list-style-type: none"> ○ Emploi dans les grands édifices à bureaux ○ Emploi lié à la population ○ Emploi sur des terres servant à des fins d'emploi ○ Emploi en milieu rural
De l'année de référence de l'EMC à l'horizon du Plan de croissance :
<ul style="list-style-type: none"> • Croissance de l'emploi par catégorie fondée sur l'utilisation des terres • Part de pourcentage de croissance d'emploi par catégorie fondée sur l'utilisation des terres
Étape E3 : Attribuer les catégories de croissance de l'emploi à la zone communautaire, aux zones rurales et aux zones d'emploi
À l'année de référence de l'EMC et l'horizon du Plan de croissance :
<ul style="list-style-type: none"> • Part de pourcentage d'emploi par catégorie fondée sur l'utilisation des terres : <ul style="list-style-type: none"> ○ Emploi dans les grands édifices à bureaux ○ Emploi lié à la population ○ Emploi sur des terres servant à des fins d'emploi ○ Emploi en milieu rural • Emploi total (emplois) par catégorie fondée sur l'utilisation des terres
De l'année de référence de l'EMC à l'horizon du Plan de croissance :
<ul style="list-style-type: none"> • Part de pourcentage de croissance d'emploi par catégorie fondée sur l'utilisation des terres • Croissance de l'emploi par catégorie fondée sur l'utilisation des terres

Étapes alternatives E2 & E3 : Attribution de la croissance de l'emploi de 2016 à 2041 selon les catégories simplifiées⁶
À l'année de référence de l'EMC et l'horizon du Plan de croissance : <ul style="list-style-type: none">• Part de pourcentage de croissance par catégorie de l'évaluation de besoin en terrains<ul style="list-style-type: none">○ Zone communautaire○ Zone d'emploi○ Zone rurale• Emploi total par catégorie de l'évaluation des besoins en terrains
De l'année de référence de l'EMC à l'horizon du Plan de croissance : <ul style="list-style-type: none">• Part de pourcentage de croissance par catégorie de l'évaluation des besoins en terrains• Croissance d'emploi par catégorie de l'évaluation des besoins en terrains
Étape E4 : Prévision de la croissance de l'emploi des zones communautaires
À l'année de référence de l'EMC et l'horizon du Plan de croissance : <ul style="list-style-type: none">• Emploi total dans la zone communautaire par :<ul style="list-style-type: none">○ Zones bâtie délimitée○ Zone inculte désignée
De l'année de référence de l'EMC à l'horizon du Plan de croissance : <ul style="list-style-type: none">• Croissance d'emploi dans la zone communautaire par :<ul style="list-style-type: none">○ Zones bâtie délimitée○ Zone inculte désignée

⁶ Cette information est requise uniquement si on utilise les Étapes alternatives E2 & E3. Pour soumettre une évaluation de besoin en terrains en utilisant l'étape alternative, veuillez soumettre les renseignements indiqués ici.

Étape E5 : Calculer le nombre minimum d'emplois à absorber dans les zones d'emploi existantes

À l'année de référence de l'EMC et l'horizon du Plan de croissance :

- Les emplois dans des zones d'emploi en :
 - Zones d'emploi existantes situées à l'extérieur des zones de peuplement
 - Zone d'emploi bâtie
 - Zone d'emploi en cours d'aménagement
- Nombre total d'emplois existants dans la zone d'emploi
- Superficie totale de la zone d'emploi (et fichier de forme SIG) pour les éléments suivants :
 - Zones d'emploi existantes situées à l'extérieur des zones de peuplement
 - Zone d'emploi bâtie
 - Zone d'emploi en cours d'aménagement
- Densité de la zone d'emploi en emplois par hectare dans les :
 - Zones d'emploi existantes situées à l'extérieur des zones de peuplement
 - Zone d'emploi bâtie
 - Zone d'emploi en cours d'aménagement

De l'année de référence de l'EMC à l'horizon du Plan de croissance :

- Croissance d'emploi dans des zones d'emploi dans les :
 - Zones d'emploi existantes situées à l'extérieur des zones de peuplement
 - Zone d'emploi bâtie
 - Zone d'emploi en cours d'aménagement
- Croissance de la superficie totale de la zone d'emploi pour les :
 - Zones d'emploi existantes situées à l'extérieur des zones de peuplement
 - Zone d'emploi bâtie
 - Zone d'emploi en cours d'aménagement
- Densité de la zone d'emploi en emplois par hectare ajoutée de l'année de référence de l'EMC jusqu'à l'horizon du Plan de croissance dans les :
 - Zones d'emploi existantes situées à l'extérieur des zones de peuplement
 - Zone d'emploi bâtie
 - Zone d'emploi en cours d'aménagement

Étape E6 : Établir les besoins en terrains des zones d'emploi

À l'horizon du Plan de croissance

- Nombre total d'emplois dans les *zones d'emploi* (de l'Étape E3)
- Nombre total d'emplois dans la *zone d'emploi* existante (de l'Étape E5)
- Densité des *zones d'emplois* en cours d'aménagement (employé par hectare, de l'Étape E5)
- Emplois restants non attribués à des *zones d'emploi*
- Superficie totale des terres de *zones d'emploi* existantes en hectares (de l'Étape E5)
- Superficie totale des terres de *zones d'emploi* nécessaire (ou *biens-fonds excédentaires*) en hectares
- Superficie totale des terres des *zones d'emploi* en hectares
- L'objectif de densité globale d'une zone d'emploi

Ministère des Affaires municipales

© Imprimeur de la Reine pour l'Ontario, 2018

ISBN 978-1-4868-1642-2 (Print)

ISBN 978-1-4868-1643-9 (HTML)

ISBN 978-1-4868-1644-6 (PDF)

Available in English

Ce document est disponible en formats substitués à [Ontario.ca/placealacroissance](https://ontario.ca/placealacroissance)