

MUNICIPALITÉ DE BLUE SEA

# PLAN D'URBANISME

REGLEMENT NO. 2026-123

1er Projet de règlement

## MOT D'OUVERTURE DE VOTRE MAIRE

Chères citoyennes, chers citoyens,

C'est avec un profond sentiment de responsabilité et d'enthousiasme que je vous présente le nouveau plan d'urbanisme de la municipalité de Blue Sea. Ce document, qui guidera notre développement pour les prochaines années, est le fruit d'un travail rigoureux, d'analyses approfondies et surtout, de vos idées, vos préoccupations et vos aspirations.

Notre communauté évolue. Blue Sea attire de nouveaux résidents, de nouveaux entrepreneurs et de nouveaux visiteurs. Pour préserver ce qui fait notre charme tout en préparant l'avenir, nous devons nous doter d'une vision claire, durable et cohérente. C'est exactement ce que propose ce nouveau plan.

Ce plan repose sur quatre grands axes :

- **Développement harmonieux** — Assurer une croissance qui respecte notre identité, nos paysages et notre patrimoine naturel.
- **Protection de l'environnement** — Préserver nos lacs, nos forêts et nos milieux sensibles, qui sont au cœur de notre qualité de vie.
- **Vitalité économique locale** — Soutenir les commerces, encourager l'entrepreneuriat et favoriser un développement touristique responsable.
- **Qualité de vie et services** — Améliorer nos infrastructures, nos espaces publics et nos services municipaux pour répondre aux besoins d'aujourd'hui et de demain.

Ce plan n'est pas seulement un document administratif. C'est un engagement collectif envers un avenir où Blue Sea demeure un endroit où il fait bon vivre, investir et rêver.

Je tiens à remercier toutes les personnes qui ont participé à la préparation de ce projet de règlement. Votre contribution a façonné un plan qui nous ressemble et qui nous rassemble.

Je vous invite à en prendre connaissance et à continuer de participer activement à la vie municipale. Ensemble, nous construirons un Blue Sea encore plus fort, plus vert et plus dynamique.

Avec gratitude,

Le maire Municipalité de Blue Sea

Le conseil de la municipalité de Blue Sea décrète ce qui suit :

## **Table des matières**

INTRODUCTION.....	3
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES.....	10
CHAPITRE 2 : PORTRAIT DU TERRITOIRE ET TENDANCES DU DÉVELOPPEMENT.....	12
CHAPITRE 3 : IDENTITÉ TERRITORIALE.....	24
CHAPITRE 4 : ÉNONCÉ DE VISION STRATÉGIQUE.....	29
CHAPITRE 5 : LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET LES OBJECTIFS.....	32
CHAPITRE 6 : LES GRANDES AFFECTATIONS DU SOL.....	40
CHAPITRE 7 : DISPOSITION FINALE.....	53
ANNEXE A – LISTE DES PLANS.....	54

1er Projet de règlement

## INTRODUCTION

### Mise en contexte

La municipalité de Blue Sea, l'une des 17 municipalités de la MRC de La Vallée-de-la-Gatineau (MRCVG), a pour responsabilité d'assurer l'aménagement harmonieux de son territoire, notamment à travers l'élaboration de règlements conformes aux orientations du Schéma d'aménagement et de développement (SAD).

À la suite de l'entrée en vigueur de la version révisée du SAD en 2021, la municipalité a entrepris une démarche de refonte de ses outils d'urbanisme. Cette démarche vise à assurer la concordance réglementaire, tout en se dotant d'un cadre de planification actualisé, adapté aux réalités locales et orienté vers une vision à long terme du développement du territoire.

Le plan d'urbanisme constitue ainsi l'outil central de cette planification. Il permet de structurer les grandes orientations d'aménagement, d'assurer la cohérence entre les interventions municipales et de traduire spatialement la vision portée par le conseil municipal, en collaboration avec la population et les partenaires du milieu.

En ce sens, le plan d'urbanisme établit un lien entre les orientations stratégiques de développement et leur mise en œuvre, notamment à travers les règlements d'urbanisme qui en découlent. Il s'inscrit également dans un processus d'adoption encadré par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, incluant une consultation publique et une vérification de conformité par la MRCVG.

## Démarche et Méthodologie

L'élaboration du présent plan d'urbanisme repose sur une démarche structurée, visant à mieux comprendre le territoire et à définir une vision de développement cohérente et partagée.

Par l'entremise de consultants en urbanisme, la municipalité a réalisé une caractérisation du territoire permettant d'identifier les forces, les contraintes et les potentiels de développement. Cette analyse s'est appuyée sur des rencontres de travail avec les acteurs municipaux, incluant le conseil, l'administration et le comité consultatif d'urbanisme.

La démarche a également intégré une dimension participative, notamment par la mise en place d'une table de concertation et la tenue d'un sondage auprès des citoyens. Ces outils ont permis de recueillir les préoccupations et les aspirations de la communauté, qui ont contribué à orienter la vision stratégique et les choix d'aménagement.

Une consultation publique, tenue conformément aux exigences

légales, a permis de présenter les grandes orientations du plan et de valider les orientations proposées auprès de la population.

## Localisation

La municipalité de Blue Sea s'étend sur une superficie d'environ 77 km<sup>2</sup>, au cœur de la Vallée-de-la-Gatineau. Son territoire est caractérisé par la présence d'un important réseau de plans d'eau, comptant une trentaine de lacs, dont le lac Blue Sea, qui joue un rôle structurant dans l'identité, l'occupation et le développement du territoire.

La municipalité compte une population d'environ 700 résidents permanents, à laquelle s'ajoute une population saisonnière importante évaluée à près de 2 000 villégiateurs. Cette dynamique influence à la fois l'organisation du territoire, l'économie locale et les enjeux d'aménagement.

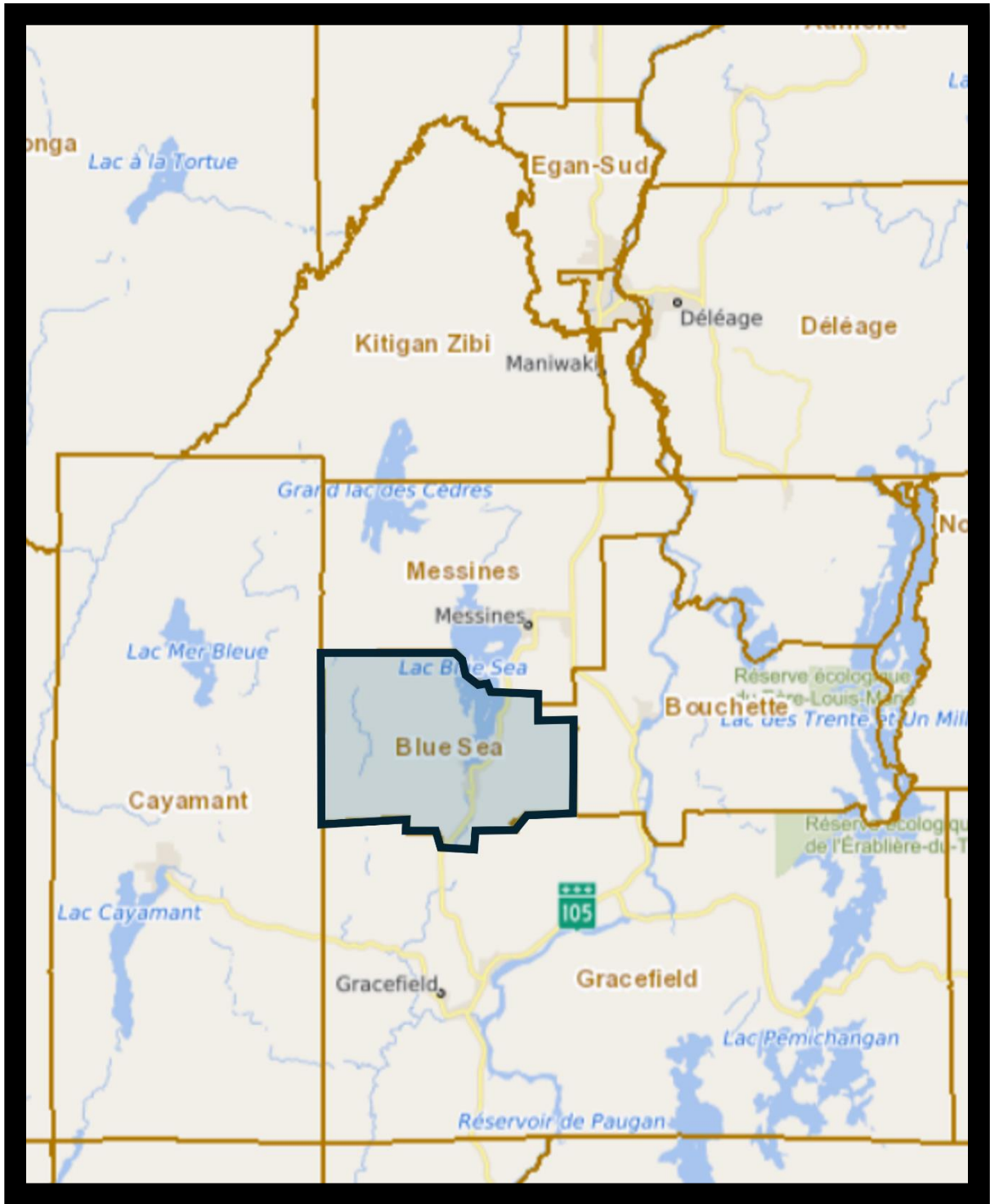


Figure 1. Localisation de la municipalité de Blue Sea et de ses municipalités voisines

## Historique

Le développement de Blue Sea est étroitement lié à la mise en valeur de son territoire lacustre et à l'essor du transport ferroviaire au début du XXe siècle. La constitution de la municipalité remonte à l'année 1909 alors que fut créée la paroisse Saint-Félix de Blue Sea. À cette époque, le territoire était encore un secteur de la municipalité de Gracefield. La municipalité fut incorporée le 31 janvier 1921 sous le nom de Bouchette-Sud. C'est en 1931 qu'elle adopte officiellement le nom de Blue Sea.

La municipalité s'est développée autour du majestueux lac du même nom, qui a contribué à la renommée de la Vallée de la Gatineau auprès des villégiateurs de l'Outaouais et de l'Est ontarien. Cette nappe d'eau, qui ressemble à la mer et dont les eaux possèdent une clarté particulière, est sise au sud-est du petit et du grand lac des Cèdres. Le lac apparaît tel quel sur une carte du comté de Hull en 1928. Longue de 10 km, large de 3,4 km et d'une

superficie de 14 km<sup>2</sup>, il alimente la rivière Blue Sea, qui se jette dans la rivière Picanoc, un affluent de la rivière Gatineau.

Le développement des anciennes gares, notamment dans les secteurs d'Orlo, Gravelle et Lismore, témoigne de cette période d'occupation et contribue à l'identité territoriale actuelle. À son apogée, la municipalité comptait six petites gares le long de la rive est du lac Blue Sea.

Aujourd'hui, cet héritage se reflète dans une organisation du territoire dominée par la villégiature, les milieux naturels et le plein air, qui constitue le fondement du positionnement actuel de la municipalité en matière de qualité de vie et de développement récréotouristique.

Source historique :

<http://www.blueseas.ca/index.php/communaute/histoire-de-blue-sea>

L'ensemble de ces éléments constitue le point de départ du présent plan d'urbanisme, qui propose une vision intégrée et durable du développement de la municipalité de Blue Sea.

1er Projet de règlement

1er Projet de règlement

1er Projet de règlement

## CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

### 1.1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

#### 1.1.1 Titre du document

Le présent règlement doit être connu et cité sous le titre suivant : « Règlement n° 2026-123 concernant le Plan d'urbanisme ».

#### 1.1.2 Territoire assujetti

Le présent règlement couvre l'ensemble du territoire sous compétence de la municipalité de Blue Sea.

#### 1.1.3 Abrogation de règlement

Le présent règlement remplace, à toute fin de droits, le « Plan d'urbanisme original » - adopté suivant l'entrée en vigueur du Schéma d'aménagement de la MRC de La Vallée-de-la-Gatineau le 13 octobre 1988 - ainsi que tous ses amendements à ce jour.

#### 1.1.4 Entrée en vigueur

Le présent règlement entrera en vigueur suivant les dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LRQ, c. A-19.1) et du Code municipal du Québec (LRQ, c. C-27.1).

#### 1.1.5 Mode d'amendement

Les dispositions de ce règlement ne peuvent être modifiées ou abrogées que par un règlement adopté conformément aux dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LRQ, c. A-19.1) et du Code municipal du Québec (LRQ, c. C-27.1).

#### 1.1.6 Documents en annexe

Les documents joints en annexe font partie intégrante du présent règlement à toutes fins que de droits.

## 1.2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

### 1.2.1 Propositions d'aménagements

L'entrée en vigueur du plan d'urbanisme n'entraîne aucune obligation quant à l'échéance et aux modalités de réalisation des différents moyens de mise en œuvre proposés.

### 1.2.2 Affectations du sol

Les fonctions et usages qui sont énumérés pour chacune des grandes affectations du territoire ne constituent pas une liste exhaustive. D'autres usages peuvent être autorisés à condition d'être compatibles avec la vocation dominante de l'affectation.

### 1.2.3 Limites des affectations du sol

Les lignes délimitant les aires indiquées sur le plan des grandes affectations du sol correspondent généralement aux limites suivantes :

- les limites municipales;
- les limites d'affectations au schéma d'aménagement de la MRC;
- les lignes de propriétés de terre, de terrain et de lot (cadastre rénové) ou leur prolongement ;
- l'axe central ou le prolongement de l'axe central des voies publiques existantes ou projetées ;
- l'axe central des voies de circulation ;
- les limites naturelles d'un élément topographique.

Toutefois, les limites des aires d'affectation ne peuvent être interprétées autrement que dans le contexte de la LAU, c'est-à-dire suivant des règles plus précises permettant d'en adapter ultérieurement les limites ou la localisation plus précise au plan de zonage faisant partie intégrante du règlement de zonage de la municipalité. Seules les délimitations d'un périmètre d'urbanisation et de la zone agricole permanente établie en vertu de la LPTAA font exception à cette règle et s'appliquent comme présentées.

## CHAPITRE 2 : PORTRAIT DU TERRITOIRE ET TENDANCES DU DÉVELOPPEMENT

### 2.1 Milieu social et économique

#### 2.1.1 Évolution démographique et perspectives de croissance

La population de Blue Sea a connu des fluctuations au cours des deux dernières décennies, mais s'inscrit désormais dans une courbe de croissance positive. Après une période de décroissance entre 2011 et 2016 (passant de 674 à 639 résidents), la municipalité a connu un regain de vitalité avec l'arrivée de 57 nouveaux résidents entre 2016 et 2021, pour atteindre une population de 696 habitants.

Nous constatons une variation positive (14%) de la population totale de la municipalité de Blue Sea entre 2006 et 2021 alors que pour la variation de la MRC de La Vallée-de-la-Gatineau (MRCVG), la population est plutôt stable (0,13%). Ce constat a permis une augmentation de la part de la population de la MRCVG habitant Blue Sea, passant de 2,96% en 2006 à 3,39 % en 2021.

Les projections 2025 de l'Institut de la statistique du Québec (ISQ), confirment cette tendance à la hausse, prévoyant une population de 743 habitants d'ici 2041, soit une croissance anticipée de 6 %. Cette progression, bien que modérée, souligne l'attractivité croissante de la municipalité dans le contexte régional de la MRC de La Vallée-de-la-Gatineau.

La croissance anticipée pour 2041 de la MRC de La-Vallée-de-la-Gatineau est quant à elle de 5%, soit légèrement inférieure à la municipalité.

Tableau 01. Évolution de la population entre 2006 et 2021

	2006	2011	2016	2021
<b>BLUE SEA</b>	608	674	639	696
<b>PAR DE LA MRCVG</b>	2,96%	3,28%	3,17%	3,39%
<b>MRCVG</b>	20520	20530	20182	20547

Source : Données ouvertes de Statistiques Canada, consultation hiver 2026.

Tableau 02. Projection démographique, ISQ 2025–2041

	Année	Blue Sea	Blue Sea	MRCVG	MRCVG
		Population	Ménage	Population	Ménage
<b>Donnée estimée</b>	2021	698	356	21 013	10 176
	2022	704	353	21 285	10 320
	2023	708	353	21 448	10 428
	2024	715	358	21 708	10 573
<b>Données projetées</b>	2025	721	363	21 776	10 614
	2026	724	365	21 831	10 642
	2027	727	367	21 873	10 660
	2028	730	369	21 906	10 690
	2029	732	371	21 934	10 712
	2030	735	373	21 960	10 735
	2031	737	375	21 985	10 748
	2032	738	377	22 005	10 758
	2033	740	378	22 019	10 773
	2034	743	379	22 028	10 786
	2035	741	381	22 035	10 794
	2036	740	381	22 038	10 797
	2037	741	380	22 041	10 798
	2038	743	380	22 043	10 804
	2039	744	381	22 044	10 807
	2040	743	382	22 045	10 805
	2041	743	380	22 048	10 801
<b>Variation 2021–2041</b>		<b>6%</b>	<b>7%</b>	<b>5%</b>	<b>6%</b>

Source : Données ouvertes de L'institut de la statistique du Québec, consultation hiver 2026

### 2.1.2 Un vieillissement marqué de la population

Afin de prévoir les besoins futurs du territoire, il faut considérer les besoins de sa population. Ceux-ci varient à chaque stade de la vie des habitants. C'est pourquoi la répartition des âges est une donnée importante dans l'élaboration du Plan d'urbanisme. La Tableau 03 reprend l'évolution par groupe d'âge des habitants de la municipalité de Blue Sea, mais également de la MRCVG et de la province de Québec pour l'an 2021.

Tableau 03. Évolution des proportions par groupe d'âge, de 2006 à 2021

GROUPE D'ÂGE	BLUE SEA				MRCVG	QUÉBEC (PROVINCE)
	2006	2011	2016	2021	2021	2021
<b>0-14 ANS</b>	16%	13%	9%	9%	13%	16%
<b>15-24 ANS</b>	9%	10%	8%	5%	8%	10%
<b>25-34 ANS</b>	9%	7%	7%	6%	9%	13%
<b>35-44 ANS</b>	14%	12%	8%	6%	9%	13%
<b>45-54 ANS</b>	17%	18%	15%	14%	13%	12%
<b>55-64 ANS</b>	15%	19%	26%	26%	21%	15%
<b>65ANS +</b>	20%	21%	28%	33%	28%	21%

Source : Données ouvertes de Statistiques Canada, consultation hiver 2026.

L'analyse de la structure par âge révèle un défi de taille pour l'aménagement du territoire : le vieillissement accéléré de la communauté.

Le premier constat qu'on est en mesure de tirer de ce tableau est que la proportion des personnes de 65 ans et plus représentent désormais 33% de la population (230 personnes en 2021), comparativement à seulement 20 % en 2006 (120 personnes).

À l'inverse, la proportion des 0-14 ans a chuté, passant de 16 % en 2006 (100 personnes) à 9,4 % en 2021 (65 personnes).

Le vieillissement de la population de la municipalité se fait ressentir par la tendance à baisse de l'ensemble des groupes d'âge compris entre 0 et 54 ans entre 2006 et 2021, alors que pour les groupes de 55 ans et plus, la croissance est à la hausse depuis 2006.

Ces constats sont d'autant plus marquants pour la municipalité de Blue Sea lorsqu'on compare la répartition par groupe d'âge dans la MRCVG ainsi qu'à l'échelle de la province du Québec pour l'an 2021. Non seulement la proportion du groupe d'âge des 0-14 ans de la municipalité de Blue Sea (9%) est sous les proportions de la MRCVG (13%) et de la province (16%), mais le constat inverse est vrai pour le groupe des 65 ans et plus. Effectivement, à l'échelle de la MRCVG, la proportion est de 28% alors qu'au Québec, elle est de 21%, tandis que la municipalité est de 33%.

La population de la municipalité est vieillissante et cette réalité exerce une pression sur les services de proximité et souligne l'importance d'adapter le cadre bâti pour favoriser le maintien à domicile et l'autonomie des aînés.

### 2.1.3 Mutation des ménages et besoins en habitation

L'état matrimonial d'une municipalité nous indique une donnée importante pour le développement du territoire ; il nous permet de comprendre si les gens vivent plutôt seuls ou si les logis accueillants ou sont susceptibles d'accueillir plusieurs personnes, comme une famille.

Parallèlement à la croissance de la population, on observe une augmentation rapide du nombre de ménages, qui est passé de 273 en 2006 à 360 en 2021, une hausse marquée de 32 %. Cette croissance est largement supérieure à celle de la population (14%), ce qui s'explique par la réduction de la taille moyenne des ménages. L'augmentation du nombre de ménages est également plus marquée dans la municipalité qu'à l'échelle de la MRCVG (11%).

Tableau 04. Ménage, 2006-2021

<b>TOTAL - LOGEMENTS PRIVÉS OCCUPÉS PAR TYPE DE CONSTRUCTION RÉSIDENIELLE (MÉNAGE)</b>	<b>2006</b>	<b>2011</b>	<b>2016</b>	<b>2021</b>	<b>VARIATION 2006-2021</b>
<b>BLUE SEA</b>	273	310	318	360	32%
<b>MRC</b>	8965	9252	9411	9980	11%

Source : Données ouvertes de Statistiques Canada, consultation hiver 2026.

Les ménages d'une seule personne constituent la forme la plus courante (38,9 %) dans la municipalité. Une donnée comparable à celle de la MRCVG (37,8%). Il en est suivi des couples sans enfants (36,1 %). Une proportion somme toute plus importante qu'à l'échelle de la MRCVG (30,2%).

Tableau 05. Type de ménage, 2021

	BLUE SEA		MRC	
	Nombre	Part	Nombre	Part
<b>COUPLE AVEC ENFANTS</b>	50	13,9%	1505	15,1%
<b>COUPLE SANS ENFANTS</b>	130	36,1%	3020	30,2%
<b>MÉNAGE FAMILLE MONOPARENTALE</b>	20	5,6%	925	9,3%
<b>MÉNAGE D'UNE SEULE PERSONNE</b>	140	38,9%	3770	37,8%
<b>MÉNAGE SANS FAMILLE DE RECENSEMENT COMPOSÉ DE DEUX PERSONNES OU PLUS</b>	10	2,8%	325	3,3%
<b>MÉNAGE COMPTANT UNE SEULE FAMILLE DE RECENSEMENT AVEC DES PERSONNES ADDITIONNELLES</b>	10	2,8%	245	2,5%
<b>MÉNAGES COMPTANT PLUSIEURS FAMILLES DE RECENSEMENT</b>	5	1,4%	30	0,3%

Source : Données ouvertes de Statistiques Canada, consultation hiver 2026.

La multiplication des « petits ménages » (75 % de la population totale si l'on combine les personnes seules et les couples sans enfants) appelle à une diversification de l'offre de logements, notamment par des unités plus petites ou adaptées aux besoins des retraités et des personnes seules.

#### 2.1.4 Langue parlée et origines ethniques

La répartition linguistique d'une municipalité nous permet de mieux répondre aux besoins de la population afin de prendre en considération autant l'anglais que le français dans les différents services et les publications de la municipalité.

La municipalité de Blue Sea compte une population répartie relativement équitablement entre une partie ayant comme première langue officielle le français et une autre l'anglais.

La langue ne serait donc pas forcément un frein au vivre-ensemble, puisque plus de 97% de la population aurait comme langue commune le français.

Tableau 06. Langues parlées en 2021

	<b>TOTAL</b>	<b>TAUX</b>
<b>CONNAISSANCE DES LANGUES OFFICIELLES</b>	695	100
<b>ANGLAIS SEULEMENT</b>	15	2,2
<b>FRANÇAIS SEULEMENT</b>	310	44,6
<b>FRANÇAIS ET ANGLAIS</b>	370	53,2

Source : Données ouvertes de Statistiques Canada, consultation hiver 2026.

### 2.1.5 Le revenu médian des ménages

En 2021, le revenu médian après impôt des ménages à Blue Sea s'établissait à 55 600 \$. Cette donnée est révélatrice d'une dynamique économique positive, affichant une progression marquée de 14,9 % par rapport à 2016, où ce revenu était de 48 400 \$.

Cette situation financière place Blue Sea dans une position avantageuse par rapport au revenu médian de la MRCVG en 2021 (52 000\$). Toutefois, le revenu médian de la MRCVG affiche une belle progression (24%) entre 2016 et 2021, tout près de 10 points de pourcentage supérieur à la municipalité de Blue Sea.

La croissance des revenus à Blue Sea confirme que la municipalité n'est pas seulement un lieu de villégiature, mais un milieu de vie permanent en pleine ascension.

Ce capital financier doit être mobilisé pour réaliser la Vision 2035 de la municipalité, notamment en investissant dans la qualité du noyau villageois et dans la protection du lac Blue Sea, qui demeure le principal actif générateur de cette richesse.

Tableau 07. Le revenu médian des ménages, 2016-2021

	BLUE SEA		MRCVG	
	2016	2021	2016	2021
<b>REVENU MÉDIAN DES MÉNAGES APRÈS IMPÔTS</b>	48 400,00 \$	55 600,00 \$	41 913,00 \$	52 000,00 \$

Source : Données ouvertes de Statistiques Canada, consultation hiver 2026.

## 2.2 Le milieu bâti

### 2.2.1 Caractéristique des ménages selon le mode d'occupation

La municipalité de Blue Sea affiche un taux de propriétaire de 87,6% pour un total de 325 ménages propriétaires. Ce rendement est supérieur à celui affiché par la MRCVG, soit de 75,8%.

Tableau 08. Caractéristique des ménages selon le mode d'occupation, 2021

	BLUE SEA		MRCVG	
	Nombre	Part	Nombre	Part
<b>TOTAL - MÉNAGES PRIVÉS SELON LE MODE D'OCCUPATION -</b>	370	100	9 985	100
<b>PROPRIÉTAIRE</b>	325	87,8	7 565	75,8
<b>LOCATAIRE</b>	45	12,2	2 315	23,2

Source : Données ouvertes de Statistiques Canada, consultation hiver 2026.

Le vieillissement marqué de la population laisse présager une hausse de la demande pour des logements locatifs au cours des prochaines années. En avançant en âge, plusieurs résidents pourraient souhaiter demeurer dans leur milieu de vie tout en se déchargeant des responsabilités liées à l'entretien d'une propriété. Pour répondre adéquatement à cette transition, l'offre résidentielle devra être adaptée afin de proposer des options de logement accessibles, sécuritaires et adaptées aux besoins d'une population vieillissante.

### 2.2.2 Un cadre bâti vieillissant

Les données issues de la période de construction des logements indiquent un cadre bâti vieillissant. Effectivement, plus de 48 % des logements privés occupés ont été construits depuis plus de 50 ans. Il s'agit toutefois d'une proportion moindre par rapport à la MRCVG (58%). Des investissements dans le cadre bâti pourraient donc être à prévoir dans les prochaines années afin de renouveler celui-ci ou l'adapter à une population plus vieillissante.

Malgré un cadre bâti vieillissant, nous remarquons tout de même un renouvellement marqué depuis les 20 dernières années où 20 % des logements privés occupés auraient été construits.

Tableau 09. Logement privé occupé selon la période de construction

	BLUE SEA		MRCVG	
	Nombre	Part	Nombre	Part
<b>TOTAL – LOGEMENT PRIVÉ OCCUPÉ</b>	370	100	9 985	100
<b>1960 OU AVANT</b>	70	18,9	2 410	24,1
<b>1961 À 1980</b>	110	29,7	3 420	34,3
<b>1981 À 1990</b>	60	16,2	1 445	14,5
<b>1991 À 2000</b>	50	13,5	1 200	12
<b>2001 À 2005</b>	10	2,7	300	3
<b>2006 À 2010</b>	25	6,8	515	5,2
<b>2011 À 2015</b>	35	9,5	360	3,6
<b>2016 À 2021</b>	15	4,1	335	3

Source : Données ouvertes de Statistiques Canada, consultation hiver 2026.

Les statistiques de construction de nouvelles maisons issues des données de permis de construction de la municipalité font état de 89 nouvelles constructions depuis 2016. Une moyenne de près de 9 nouvelles constructions par années. La période postpandémique (2021-2023) fait état d'une belle augmentation du nombre de nouvelles constructions.

Tableau 10. Permis de construction – Municipalité de Blue Sea

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	TOTAL
<b>UNIFAMILIALE</b>	7	6	7	8	9	8	19	12	8	5	89

Sources : Municipalité de Blue Sea, données sur les permis de construction, hiver 2026.

### 2.2.3 Les équipements publics

La municipalité dispose de plusieurs équipements et bâtiments publics à la disposition de la population. Ces équipements permettent à la population de s'épanouir dans leur milieu de vie.

Nous y retrouvons 9 rampes de mises à l'eau ainsi que des stations de lavage obligatoires de bateau. Ces équipements permettent la pratique d'activité nautique en s'assurant de limiter la contamination des lacs par les espèces exotiques envahissantes. L'accès public aux différents plans d'eau de la municipalité est une richesse pour celle-ci.

Des terrains de jeux permettant la pratique d'activité sportive telle que le tennis, la pétanque, le hockey et le pickleball.

Nous retrouvons également une école primaire alternative au pavillon Reine-Perrault, proposant un environnement éducatif dynamique et axé sur l'épanouissement global des enfants ainsi que leur autonomie et leur créativité. Il s'agit d'un atout important de la municipalité dans le choix d'établissement des jeunes familles sur le territoire.

Le presbytère de Blue Sea figure également parmi le bâti et lieu accessible au public. Il est un relais culturel patrimonial où se conjuguent arts et culture. Situé sur les rives du magnifique lac Blue Sea, le Presbytère est également un lieu de rassemblement pour les résidents, les villégiateurs et les touristes où l'on retrouve une galerie d'art, un relais d'information touristique, un service internet gratuit et un jardin communautaire.

## 2.3 Le dynamisme économique

### 2.3.1 Les entreprises

Nous retrouvons très peu d'entreprises établies sur le territoire de la municipalité de Blue Sea. En 2026, nous dénombrons un total de 11 entreprises issues de secteurs d'activités variés, tels que l'acériculture et l'agriculture, le tourisme, les services de proximité, l'extraction de minerai et la culture. Cela dit, ces entreprises sont primordiales au dynamisme et à la vitalité de la communauté.

Tableau 11. Les entreprises établies à Blue Sea, 2026

ENTREPRISE	SECTEUR D'ACTIVITÉ
<b>CHRISTIAN FORTIN CARRIÈRE</b>	Sablère
<b>ÉRABLIÈRE DOMAINE DU CERF ENR.</b>	Acériculture
<b>ATELIER CARPENTIER</b>	Réparation de petits moteurs / petits véhicules
<b>CARRIÈRE TREMBLAY ET FILS</b>	Extraction de minerai (Carrière, sablière)
<b>LE PRESBYTÈRE DE BLUE SEA</b>	Lieux de culture
<b>CARPE DIEM AVENTURES</b>	Tourisme, hébergement et récréation extérieure
<b>FERME C. TREMBLAY ET FILLE</b>	Agriculture et acériculture
<b>MARCHÉ BLUE SEA</b>	Service de proximité (Boucherie, épicerie, dépanneur)
<b>LOCATION RAY-LAC</b>	Tourisme, location d'équipement de plein air

Sources : Municipalité de Blue Sea, hiver 2026.

### 2.3.2 La zone agricole

La zone agricole de la municipalité de Blue Sea ne représente qu'une petite partie du territoire de la municipalité. La zone agricole est principalement située au sud du périmètre urbain de la municipalité (Plan 1 – affectation du territoire) et ne représente qu'environ 4,90% du territoire de la municipalité. De plus, près de 78% de ce territoire agricole est en boisé (SADR, MRCVG).

En raison de son petit territoire agricole, très peu d'entreprises agricoles sont établies dans la municipalité. Cela dit, la MRC de La-Vallée-de-la-Gatineau a adopté un Plan de développement de la zone agricole et agroforestière (PDZAA), il s'agit d'une opportunité pour valoriser le potentiel agroforestier et acéricole du territoire de la municipalité.

Tableau 12. Superficie d'occupation du territoire

	<b>SUPERFICIE (HA)</b>	<b>POURCENTAGE DU TERRITOIRE</b>
<b>BLUE SEA</b>	8770	
<b>ZONE AGRICOLE</b>	429,5	4,90%
<b>SUPERFICIE BOISÉE EN ZONE AGRICOLE</b>	333,3	77,6%

Sources : Schéma d'aménagement et développement de la MRCVG, règlement no. 2021-356.

### 2.3.3 Le récréotourisme

Un des attraits touristiques et récréatifs pour les résidents de la Vallée-de-la-Gatineau est la Véloroute des Draveurs. Cette piste cyclable vous plonge au cœur de nos grands espaces à travers des paysages pittoresques. La Véloroute des Draveurs, un tronçon du sentier transcanadien, sillonne, sur une distance de plus de 72 km, une multitude de sites géologiques où la faune et la flore vous en mettent plein la vue. Entre les municipalités de Blue Sea et de Messines, le sentier longe le magnifique lac Blue Sea et plusieurs haltes sont aménagées tout au long du trajet.

En période hivernale, la Véloroute des draveurs est aménagée en sentier pour les motoneigistes. Le club de motoneige les Ours blancs offre plusieurs parcours dans la municipalité de Blue Sea contribuant au dynamisme hivernal de la municipalité.

Nous retrouvons également des sentiers pédestres et une tour d'observation au parc régional du Mont-Morissette. La tour d'observation offre une vue imprenable sur la municipalité et le lac Blue Sea. Il nous est possible de découvrir la nature que nous offre ce territoire grâce à l'aménagement de plusieurs sentiers offrant des niveaux de difficulté pour tous les adeptes de plein, de l'amateur au plus expérimenté.

## 2.4 Les territoires d'intérêts écologiques

Le territoire de la municipalité de Blue Sea s'inscrit dans un contexte régional reconnu pour la richesse et la diversité de ses milieux naturels. À l'échelle de la MRC de La Vallée-de-la-Gatineau, le Schéma d'aménagement et de développement (SAD) identifie plusieurs territoires d'intérêt écologique, qui jouent un rôle structurant dans l'organisation du territoire et dans l'orientation des décisions d'aménagement.

Ces territoires correspondent à des secteurs présentant une valeur écologique et faunique importante et le maintien des écosystèmes, de la biodiversité et des fonctions environnementales et primordiales pour la municipalité. À Blue Sea, ces milieux s'intègrent directement à l'identité territoriale marquée par la forêt, les lacs et les milieux naturels continus.

Le SAD reconnaît la présence de milieux fauniques sensibles, notamment des ravages de cerfs de Virginie et divers habitats associés à la grande faune, qui nécessitent une gestion attentive des usages du sol. Ces secteurs jouent un rôle essentiel dans le cycle de vie des espèces et contribuent à l'équilibre écologique régional.

À l'échelle municipale, ces territoires se superposent principalement aux secteurs boisés, privés et publics, ainsi qu'aux terres à vocation récréoforestière.

## CHAPITRE 3 : IDENTITÉ TERRITORIALE

### 3.1 Aperçu

Blue Sea se déploie autour d'un cadre lacustre et forestier de grande qualité, avec une identité fortement marquée par la villégiature, le plein air et la vie communautaire. La municipalité conjugue un noyau villageois modeste et des secteurs résidentiels de faible densité organisés en couronnes autour des plans d'eau – un modèle d'occupation qui influe à la fois sur la mobilité, les services et la pression sur les rives.

### 3.2 Organisation du territoire et caractéristiques physiques

Blue Sea possède un périmètre villageois restreint, auquel se greffent plusieurs secteurs résidentiels situés principalement autour du lac. La municipalité comprend environ 23 propriétés vacantes (Carte D-2, annexe D, SARD, MRCVG) situées en périmètre d'urbanisation, bien que plusieurs secteurs montrent des contraintes :

- présence de rues privées étroites,
- certaines zones nécessitant une meilleure intégration au tissu urbain,
- contraintes topographiques limitant le développement.

Ces éléments influencent la capacité future d'urbanisation et nécessitent une planification fine pour assurer l'accessibilité et la sécurité des futurs aménagements. Un cadre réglementaire approprié pourrait être envisagé pour planifier la croissance du périmètre urbain.

Le territoire est dominé par un environnement naturel riche : forêts mixtes, lacs et milieux humides d'intérêt. Ce cadre contribue non seulement à l'attractivité résidentielle, mais également aux enjeux de conservation, notamment en ce qui concerne la qualité de l'eau des lacs de la municipalité, ressource essentielle à l'identité de la municipalité.

### 3.3 Occupation du sol et dynamique résidentielle

Blue Sea se distingue par une forte présence de résidences de villégiature, plusieurs d'entre elles étant progressivement converties en résidences principales. Cette tendance reflète un mouvement global dans la région, où les milieux lacustres deviennent de plus en plus recherchés pour l'habitation permanente.

Le marché résidentiel est fortement influencé par la disponibilité limitée de terrains vacants accessibles et par la pression croissante sur les rives du lac, ce qui exige une gestion durable des zones riveraines et une protection des milieux naturels sensibles.

### 3.4 Cadre villageois, mobilité et tracé de circulation

Le noyau villageois, bien que modeste, constitue un point d'ancrage communautaire important. Il regroupe certains services de proximité et présente un potentiel de consolidation, particulièrement en matière de :

- revitalisation des espaces publics,
- amélioration des liens piétonniers,
- mise en valeur de l'identité locale.

L'organisation du réseau de circulation de Blue Sea reflète l'identité même du territoire : un milieu majoritairement lacustre et forestier, structuré autour de la villégiature, du plein air et d'un noyau villageois de petite taille. Le réseau routier est presque exclusivement de niveau local et repose sur quelques axes structurants reliant les secteurs résidentiels dispersés au périmètre urbain.

Le chemin Blue Sea Nord constitue l'axe principal de desserte nord-sud et assure la connexion régionale avec la municipalité de Gracefield et la route 105. Il représente un lien vital pour les déplacements quotidiens des résidents, l'achalandage touristique ainsi que l'accès aux services et équipements collectifs.

D'autres axes secondaires, notamment le chemin du Lac-Long, desservent des secteurs de villégiature importants et assurent l'accès à plusieurs plans d'eau majeurs du territoire.

Toutefois, la structure actuelle du réseau présente plusieurs enjeux d'aménagement et de sécurité, amplifiés par la croissance résidentielle et touristique récente :

- présence de chemins privés non conformes ou étroits, parfois difficiles d'accès pour les services d'urgence et municipaux ;
- multiplication de chemins sans issue et faible connectivité entre les secteurs résidentiels ;
- contraintes topographiques importantes (pentes, drainage) limitant la sécurisation et l'entretien durable des chaussées ;
- secteurs routiers reconnus comme plus accidentogènes, notamment en raison des vitesses excessives observées sur certains tronçons, dont le chemin Orlo.

Ces enjeux de circulation prennent une importance accrue dans le périmètre urbain, où se concentrent les services, les équipements publics et les espaces de rassemblement. L'absence actuelle d'un corridor piéton structurant et sécurisé dans le noyau villageois limite les déplacements actifs et accentue la dépendance à l'automobile, particulièrement pour les aînés, les familles et les visiteurs.

Par ailleurs, bien que la Véloroute des Draveurs traverse le territoire et constitue un atout récréotouristique majeur, le manque de lien direct et sécuritaire entre le noyau villageois et cette infrastructure demeure un enjeu central identifié par le conseil municipal. Cette discontinuité limite le plein potentiel de la mobilité active et du tourisme quatre saisons.

Enfin, la cohabitation entre les différents usagers du réseau – automobilistes, piétons, cyclistes, motoneigistes et véhicules hors route – pose des défis croissants, tant en matière de sécurité que de qualité de vie. Ces enjeux appellent à une planification intégrée du tracé de voirie visant à améliorer la lisibilité du réseau, le partage de la route et la connexion entre les pôles de vie, tout en respectant le caractère naturel et paisible du territoire.

### 3.5 Enjeux d'aménagement et défis municipaux

Blue Sea fait face à un ensemble de défis typiques des milieux de villégiature en croissance :

- Maintien et amélioration de la qualité de l'eau, particulièrement autour des principaux lacs développés.
- Pression de développement autour des rives, nécessitant une réglementation rigoureuse et une surveillance accrue.
- Besoin de consolidation du périmètre villageois et les secteurs existants, plutôt que l'étalement vers des zones difficiles d'accès.
- Préservation des paysages et du caractère naturels, essentiels à l'attractivité touristique et résidentielle.
- Ville saisonnière ajoutant une pression sur la vitalité des commerces locaux
- Cohabitation et cohésion entre résidents, villégiateur et touristes.

Ces enjeux s'inscrivent dans une volonté plus large de promouvoir un développement durable, équilibré et respectueux du milieu naturel, en harmonie avec les orientations régionales de la MRCVG.

### 3.6 Identité et potentiel de développement

Blue Sea bénéficie d'une identité forte, articulée autour du lac, du plein air, de la tranquillité et de la vie communautaire. La municipalité dispose d'un potentiel marqué pour :

- la valorisation des activités récréotouristiques (Mont-Morissette, terre publique),
- le renforcement du noyau villageois et des liens cyclables (Véloroute),
- le développement d'une offre résidentielle limitée, mais mieux structurée,
- la mise en valeur des paysages naturels.

Dans cette perspective, le plan d'urbanisme oriente le développement vers des interventions mesurées, adaptées à la capacité du milieu et alignées sur la protection des ressources naturelles qui façonnent le caractère singulier de Blue Sea.

1er Projet de règlement

## CHAPITRE 4 : ÉNONCÉ DE VISION STRATÉGIQUE

### 4.1 Préambule

La Municipalité de Blue Sea s'engage à planifier son développement de manière responsable, durable et inclusive. La présente vision stratégique 2036 constitue un cadre directeur permettant d'orienter les décisions municipales, de mobiliser la communauté et de guider les investissements publics au cours des prochaines années. Elle reflète les aspirations collectives des résidents, des villégiateurs, des partenaires régionaux et du conseil municipal.

Cette démarche s'appuie sur trois axes structurants : un leadership environnemental exemplaire soutenant la préservation du patrimoine naturel, un rayonnement touristique quatre saisons comme moteur de vitalité économique, ainsi qu'une cohésion sociale renforcée par la revitalisation du noyau villageois. En plaçant la nature et la qualité de vie au cœur de ses priorités, Blue Sea s'assure de protéger le capital qui attire et unit ses citoyens et ses visiteurs.

### 4.2 Vision 2036

En 2036, Blue Sea est reconnue comme une municipalité exemplaire en matière de protection environnementale, de qualité de vie et de développement durable. La municipalité se distingue par une gestion rigoureuse de son patrimoine lacustre, assurant la pérennité de la qualité de l'eau et la restauration des rives sensibles. Véritable pôle récréotouristique quatre saisons, Blue Sea a transcendé son caractère autrefois saisonnier pour offrir une vitalité économique constante, propulsée par la mise en valeur de joyaux naturels tels que le parc du Mont Morissette et le lac Blue Sea.

Le noyau villageois, revitalisé et dynamique, est devenu un lieu de rassemblement vivant où la diversité résidentielle favorise l'inclusion des familles, des aînés et des travailleurs. Blue Sea se distingue par un milieu de vie accueillant, culturellement riche et sécuritaire, et par sa volonté d'améliorer la connectivité du territoire au moyen de liens piétonniers et cyclables intégrés à

la Véloroute des Draveurs. Dans cet avenir prospère, les résidents permanents et saisonniers collaborent en harmonie pour préserver l'identité unique et la beauté pittoresque de leur territoire.

#### 4.3 Les axes structurants

L'analyse de l'identité territoriale - présenté au chapitre 3 - réalisée par la municipalité de Blue Sea a permis au conseil municipal de structurer son développement autour de trois axes structurants. Chaque axe comprend des thématiques qui guident les orientations d'aménagement en appui à la vision stratégique de Blue Sea, lesquelles seront déclinées en objectifs concrets pour en assurer la mise en œuvre.

- Leadership environnemental et préservation du patrimoine naturel
- Diversification et rayonnement de l'offre touristique et vitalité économique
- Cohésion sociale et aménagement du noyau villageois

#### 4.4 Le plan d'organisation spatiale

Le plan d'organisation spatiale (Plan 3) de la municipalité de Blue Sea illustre la structure territoriale qui soutient la vision d'un développement durable, axé sur la qualité de vie, la protection de l'environnement naturel et la vitalité communautaire. Il met en évidence un territoire largement façonné par ses milieux lacustres, forestiers et paysagers, autour duquel s'articulent les secteurs résidentiels, les infrastructures publiques et les activités récréotouristiques.

Au cœur de cette organisation, le pôle villageois et le périmètre urbain constituent l'ancrage principal de la vie communautaire, des services et des équipements publics, dont l'école alternative de Blue Sea. Le plan privilégie la consolidation de ce noyau, en renforçant ses liens avec les secteurs résidentiels et les réseaux de mobilité, plutôt que l'étalement vers des secteurs plus éloignés ou contraints. Les usages résidentiels demeurent majoritairement de faible

densité et s'organisent en couronne autour des plans d'eau, tandis que la zone agricole au sud du périmètre urbain conserve un rôle complémentaire au développement du territoire.

Enfin, le plan d'organisation spatiale reconnaît l'importance structurante des réseaux de mobilité et des infrastructures récréatives, notamment la Véloroute des Draveurs, les sentiers de motoneige et les parcs municipaux, qui contribuent au rayonnement touristique quatre saisons et à la mobilité active. La mise en valeur des paysages pittoresques, des milieux naturels sensibles et des points de vue emblématiques, dont ceux vers le mont-Morissette, guide les choix d'aménagement afin d'assurer un équilibre entre accessibilité, sécurité, mise en valeur du territoire et préservation du caractère naturel de Blue Sea.

1er Projet de règlement

## CHAPITRE 5 : LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET LES OBJECTIFS

### AXE 1 – LEADERSHIP ENVIRONNEMENTAL ET PRÉSERVATION DU PATRIMOINE NATUREL

Cet axe place la nature, les ressources en eau et la qualité des milieux naturels au centre du développement de Blue Sea. Elle vise à protéger le capital qui attire à la fois les villégiateurs, les touristes et les résidents.

**Thématique :** Protection des milieux naturels et lacustres et mise en valeur des paysages

Orientation	Intention	Objectif
<b>1.1 – Protéger et restaurer les rives et milieux lacustres sensibles et préserver les milieux naturels d'intérêt écologique.</b>	Assurer la qualité de l'eau, réduire les pressions humaines et encadrer le développement riverain.	Réaliser 1 activité de sensibilisation par année portant sur les surfaces dégradées des bandes riverains et procéder à 4 projets de revégétalisassions d'ici 2030.
<b>Moyen :</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• En collaboration avec les associations de lacs, offrir des ateliers de sensibilisation à la renaturalisation des rives plutôt qu'à la tonte de gazon;</li> <li>• En collaboration avec les organismes de bassin versant et les associations de lacs, procéder à un relevé des surfaces dégradé dans les bandes riveraines du lac Blue Sea;</li> <li>• Intégrer des critères de protection des rives et des milieux humides dans l'analyse des demandes de permis;</li> <li>• Collaborer avec les organismes de bassins versants pour le suivi de la qualité de l'eau;</li> </ul>		
<b>1.2 – Consolider la gestion des installations septiques et des eaux pluviales.</b>	Prévenir la contamination des lacs et améliorer la	Atteindre un taux de conformité de 100 % des systèmes de traitement des eaux usées des résidences isolées d'ici 2030

performance  
environnementale.

**Moyen :**

- Application du programme de vidange périodique
- Mettre à jour les outils de suivi et d'inspection des systèmes de traitement des eaux usées.
- Sensibiliser les citoyens aux bonnes pratiques de gestion des eaux usées et pluviales.

**1.3 – Mettre en valeur les panoramas emblématiques de Blue Sea.**

Intégrer les paysages dans l'identité territoriale. (ex : vue sur Mont-Morrisette, secteur de la Véloroute le long du Blue Sea, petite cabane colorée sur le Blue Sea)

D'ici 2030, réaliser un plan paysage local afin d'intégrer les composantes paysagères à la réglementation ou selon le mécanisme approprié.

**Moyen :**

- Réaliser un plan paysage pour le Mont-Morrisette et le lac Blue Sea;
- Identifier et cartographier les points de vue et paysages d'intérêt sur le territoire;
- Intégrer des critères paysagers dans la réglementation d'urbanisme (implantation, hauteur, déboisement);
- Mettre en valeur certains points de vue par des aménagements légers (haltes, belvédères, signalisation);
- Arrimer les interventions paysagères aux infrastructures récréatives existantes (Véloroute, sentiers)

**Thématique :** Gestion responsable des déchets

**Orientation****Intention****Objectif**

**1.4 – Développer des pratiques exemplaires de gestion des matières**

Réduire l'empreinte écologique et adapter les

D'ici 2030, cibler un ratio déchet/matière recyclable inférieur à 2.5. De plus, atteindre le volume maximal de matière compostable admissible pour Blue Sea à la dalle de traitement de la MRCVG, soit 102 tonnes.

résiduelles et sensibiliser les services à la réalité  
citoyens aux bonnes villégiature/résidents.  
pratiques environnementales

**Moyen :**

- En collaboration avec la MRC, diffuser l'information sur les bonnes pratiques de compostage et la réduction à la source.
- En collaboration avec la MRCVG, établir un programme d'inspection des bacs compostables et à déchets.
- Intégrer des exigences environnementales lors d'événements municipaux et communautaires.

1er Projet de règlement

## AXE 2 – DIVERSIFICATION ET RAYONNEMENT DE L’OFFRE TOURISTIQUE ET VITALITÉ ÉCONOMIQUE

L’objectif est de faire passer Blue Sea d’une municipalité majoritairement saisonnière en une destination 4 saisons durable contribuant ainsi à sa vitalité économique.

règlement

**Thématique :** Développement de l’économie locale et des attraits quatre saisons

Orientation	Intention	Objectif
<p><b>2.1</b> – Positionner Blue Sea comme un pôle récréotouristique quatre saisons.</p>	<p>Diversifier les activités offertes et étendre l’affluence au-delà de l’été.</p>	<p>D’ici 2030, procéder à la mise en place d’un plan de gestion et d’aménagement pour le parc régional du Mont-Morissette et à l’acquisition du territoire public intermunicipale sous gestion de la MRCVG dans les limites du Parc.</p>
<p><b>Moyen :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Valoriser et développer le parc du Mont-Morissette ainsi que les terres publiques.</li> <li>• Soutenir l’offre en hébergement touristique</li> <li>• Encourager le développement d’activités récréatives complémentaires aux saisons existantes.</li> </ul>		
<p><b>2.2</b> – Soutenir le développement d’une économie locale diversifiée</p>	<p>Encourager les commerces de proximité, entreprises de services et initiatives</p>	<p>Faciliter l’implantation de 3 nouvelles entreprises dans la municipalité d’ici 2030 pour répondre aux besoins de la population croissante.</p>

innovantes, la pratique de l'agriculture.

**Moyen :**

- Encourager les entreprises de transformation des produits de l'érable ou de petits fruits.
- Évaluer la possibilité d'offrir des avantages fiscaux au commerçant s'établissant dans la municipalité.
- Favoriser les investissements privés dans les projets touristiques durables.
- Soutenir les initiatives d'espaces de travail partagés et d'entrepreneuriat local.

**Thématique :** Rayonnement régional et partenariats

**2.3** — Renforcer les partenariats régionaux en tourisme et en culture. Mutualiser les efforts, créer des circuits touristiques et maximiser la visibilité de Blue Sea. Faire rayonner le Presbytère D'ici 2030, développer et promouvoir 1 circuit touristique ou culturel intermunicipal incluant les attraits de Blue Sea en partenariat avec les municipalités voisines et la communauté de Kitigan Zibi.

**Moyen :**

- Faciliter la création de forfaits conjoints entre commerçants afin de transformer les excursions d'un jour en séjour prolongé.
- Mutualiser l'offre culturelle avec les municipalités voisines afin d'assurer le rayonnement du presbytère.

1er Pro...

### AXE 3 – COHÉSION SOCIALE ET AMÉNAGEMENT DU NOYAU VILLAGEOIS

Cet axe vise à transformer le noyau villageois et à renforcer le « vivre-ensemble » au sein de la municipalité.

<b>Thématique :</b> Revitalisation du noyau villageois		
<b>Orientation</b>	<b>Intention</b>	<b>Objectif</b>
<b>3.1</b> — Revitaliser le noyau villageois pour créer un lieu de rassemblement vivant.	Renforcer l'identité communautaire et dynamiser la vie locale. Lieu de partage, espace commun.	D'ici 2030, réaliser une étude de faisabilité pour l'aménagement d'une salle communautaire multifonctionnel
<b>Moyen :</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Favoriser l'implantation de nouveaux services de proximité.</li> <li>• Mise en valeur de la plage publique et sécurisation des lieux</li> <li>• Développer et améliorer les infrastructures culturelles, sportives et communautaires.</li> </ul>		
<b>3.2</b> — Diversifier l'offre résidentielle pour accueillir familles, aînés et travailleurs.	Favoriser un milieu de vie inclusif et répondre aux besoins actuels.	D'ici 2030, s'assurer que 15 % des nouvelles unités résidentielles dans la municipalité soient adaptés aux personnes plus âgées ou aux petits ménages.
<b>Moyen :</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Autoriser les logements parentaux dans les habitations unifamiliales sur l'ensemble du territoire.</li> <li>• Acquérir des lots vacants dans le périmètre urbain afin de dynamiser la construction résidentielle diversifiée.</li> </ul>		
<b>Thématique :</b> Connectivité et mobilité active		
<b>3.3</b> — Créer des liens piétonniers et cyclables connectés aux secteurs résidentiels et à la Véloroute	Sécuriser les déplacements actifs et améliorer la cohésion territoriale.	D'ici 2030, réaliser une étude de faisabilité pour la création d'un lien cyclable sécuritaire entre le noyau villageois et la Véloroute des draveurs.

et assurer la sécurité des axes routiers.

**Moyen :**

- Sécuriser les axes routiers et améliorer la cohabitation entre piétons, cyclistes et automobilistes.
- Installation d'aménagement et de mobilier favorisant les déplacements actifs dans le noyau villageois.
- Mettre en place des mesures d'apaisement de la circulation dans les secteurs sensibles.

**3.4 — Améliorer l'accessibilité au transport adapté et collectif.** Offrir des options de mobilité inclusives pour tous les groupes d'âge. Collaborer avec le GUTAC pour adapter l'offre de services aux besoins locaux

**Moyen :**

- Assurer une meilleure diffusion de l'information sur les services disponibles.
- Faciliter l'accès aux points de prise en charge dans le noyau villageois.
- Intégrer la mobilité inclusive dans la planification des aménagements publics.

**Thématique :** Inclusion et vivre-ensemble

**3.5 — Encourager la participation citoyenne et consolider la gouvernance locale et l'intégration harmonieuse entre résidents permanents et villégiateurs** Renforcer l'implication communautaire et assurer une gestion transparente. Assurer une cohésion sociale entre résidents. Tenir annuellement un forum citoyen pour assurer une gouvernance transparente et une vision commune de l'aménagement.

**Moyen :**

- Adoption d'un règlement encadrant la participation publique
- Organisation d'atelier participatif lors de proposition de projet d'aménagement
- Intégration de dépliant d'information sur la vie communautaire dans l'envoi des comptes taxes
- Soutenir les initiatives citoyennes et communautaires

1er Projet de règlement

## CHAPITRE 6 : LES GRANDES AFFECTATIONS DU SOL

### 6.1 Règles interprétatives

Conformément à l'article 83 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, le Plan d'urbanisme identifie les grandes affectations du sol et les densités d'occupation du territoire de la municipalité de Blue Sea. Ces affectations traduisent spatialement les orientations, les objectifs et la vision stratégique de la municipalité, tout en assurant la conformité avec le Schéma d'aménagement et de développement de la MRC de La Vallée-de-la-Gatineau.

Les grandes affectations du sol ne constituent pas un zonage détaillé, mais des lignes directrices d'aménagement qui précisent la vocation dominante actuelle ou projetée des différentes parties du territoire. Elles servent de base à l'élaboration des règlements d'urbanisme et à l'analyse des projets.

### 6.2 Logique d'organisation des aires d'affectation

Le territoire municipal est divisé en aires d'affectation. Ces aires sont illustrées à l'annexe A - PLAN 1- Les affectations du territoire.

Chacune des aires d'affectation délimitées aux plans est identifiée par une ou deux lettres indiquant ainsi la ou les fonctions dominantes. Le tableau 13 ci-dessous présente l'identification des différentes affectations que l'on retrouve sur le territoire de la municipalité de Blue Sea.

Tableau 13. Identification des aires d'affectations

<b>CLASSE AGGLOMÉRATION</b>	
<b>VILG</b>	Villageoise (Périmètre Urb)
<b>VILL</b>	Villégiature
<b>RUR</b>	Rurale
<b>CLASSE EXPLOITATION DES RESSOURCES</b>	
<b>AGD / AV</b>	Agrodynamique / Agroviable
<b>CLASSE TOURISTIQUE ET RECREATIVE</b>	
<b>RÉC</b>	Récréative
<b>RFOR</b>	Récréoforestière

L'organisation des affectations repose sur les principes suivants et sur la planification du Schéma d'aménagement et développement de la MRC :

- la consolidation du noyau villageois comme pôle de services, de vie communautaire et de mixité des usages ;
- la préservation des milieux lacustres et naturels, qui constituent le principal capital environnemental et identitaire de Blue Sea ;
- l'encadrement du développement résidentiel de faible densité, adapté aux réalités rurales et de villégiature ;
- la mise en valeur récréotouristique quatre saisons, en complémentarité avec les usages existants ;
- la protection et la valorisation des terres agricoles et forestières.

Cette logique vise à limiter l'étalement, optimiser l'utilisation des infrastructures existantes et assurer une cohabitation harmonieuse des usages.

### 6.3 Classes des affectations

#### *Villageoise (VILG) – Périmètre urbain*

L'affectation villageoise correspond au noyau urbanisé de Blue Sea. Elle regroupe les principaux équipements publics, les services de proximité, l'école, les bâtiments municipaux et les pôles communautaires, dont le presbytère.

Ce secteur constitue un levier central pour la mise en œuvre de la Vision 2036, notamment en matière de cohésion sociale, de vitalité économique et de qualité de vie. L'aménagement y privilégie :

- une densification douce et adaptée au caractère du milieu ;
- une mixité fonctionnelle favorisant les services de proximité ;
- des aménagements favorisant la mobilité active et la sécurité des déplacements.

La planification vise à consolider les terrains vacants et à améliorer l'organisation du cadre bâti, en cohérence avec les enjeux identifiés au portrait, notamment en matière de connectivité, de sécurité et d'accessibilité.

Tableau 14. Paramètres urbanistiques de l'affectation villageoise

<b>Paramètre</b>	<b>Indicateur</b>
Densité d'occupation du sol maximale	24 logements/hectare (avec services)
Coefficient d'emprise au sol maximale	Sans service 0,4 et avec services 0,75
Hauteur maximale	2 étages
Superficie des parcs et espaces naturels	Minimum 10 % du périmètre urbain
Usages dans l'aire villageoise	Bâtiment d'usages mixtes
Revêtement des constructions	Privilégier le déclin de bois
Réseaux d'aqueduc ou d'égout	Si présent à moins de 100 mètres le branchement est obligatoire

---

**Compatibilité des usages**

L'ensemble des groupes d'usages sont autorisés, sous réserve des notes complémentaires et de la disposition 4.3 du règlement de zonage.

---

**Note complémentaire aux usages compatibles**

À l'exception des centres commerciaux, des immeubles commerciaux avec plus de trois locataires, des commerces artériels et des commerces de gros;

Les activités agricoles sans élevage sont autorisées;

Seuls les travaux d'aménagement sylvicoles, incluant la plantation et la récolte d'arbres, ainsi que les activités visant à créer un écran de végétaux, une zone tampon, un corridor vert et toutes autres activités de foresterie urbaine sont autorisés ;

Seulement l'extraction de substances minérales de surface (sable, gravier et pierre à construire) sur terre privée où le droit à ces substances minérales appartient au propriétaire du sol, si cette terre privée avait été concédée ou aliénée par l'État à des fins autres que minières avant le 1er janvier 1966, en vertu de la Loi sur les mines (chapitre M-13.1). Pour toutes les substances minérales de surface dont les droits appartiennent à l'État et les substances minérales souterraines, aucune restriction ne s'applique;

---

### L'affectation Villégiature (VILL)

L'affectation villégiature couvre principalement les secteurs riverains et les zones associées aux activités récréatives et touristiques. Elle constitue une composante majeure de l'identité et de l'économie locale.

Le développement y est encadré afin de :

- maintenir de faibles densités d'occupation ;
- protéger la qualité des plans d'eau et des paysages ;
- assurer une intégration harmonieuse des constructions dans leur environnement naturel.

La villégiature peut inclure des usages complémentaires liés à l'hébergement touristique et aux activités de plein air, dans le respect des milieux sensibles et des capacités d'accueil.

Les paramètres urbanistiques des aires de villégiature s'efforcent de créer des endroits de faible densité, dont les constructions occupent moins de 25 % de la superficie des terrains, avec une hauteur de construction ne dépassant pas les deux étages pour garantir l'efficacité des services d'incendie (voir tableau 6.32).

Tableau 15 : Paramètres urbanistiques de l'affectation villégiature

Paramètre	Indicateur
Densité maximale	2,5 logements à l'hectare
Coefficient d'emprise au sol maximal	0,
Hauteur maximale	2 étages
Superficie minimale d'un lot riverain	4000 mètres carrés
Profondeur de la bande riveraine	Varie de 10 à 15 mètres selon la pente
Ratio du couvert végétal naturel minimal du lot	0,55
Milieu insulaire	1 logement à l'hectare
Profondeur moyenne d'une aire de villégiature	180 mètres

<b>Compatibilité des usages</b>	<p>Les groupes d'usages suivants sont autorisés, sous réserve des notes complémentaires et de la disposition 4.3 du règlement de zonages :</p> <p>Habitation de type unifamiliale ;</p> <p>Commerce ;</p> <p>Agriculture ;</p> <p>Conservation ;</p>
<b>Note complémentaire aux usages compatibles</b>	<p>Le groupe Commerce se limite aux commerces d'hébergement, au tourisme et de récréation extérieure extensive ;</p> <p>Les activités agricoles sans élevage sont autorisées;</p>

### *Rurale (RUR)*

L'affectation rurale regroupe de vastes espaces boisés privés et des secteurs à faible densité résidentielle. Elle soutient un mode de vie axé sur l'espace, la nature et l'autonomie des propriétés.

Cette affectation vise à :

- préserver le caractère rural et paysager du territoire ;
- limiter la dispersion des infrastructures et des coûts municipaux ;
- permettre certaines activités complémentaires (récréatives, forestières ou agricoles non intensives) compatibles avec l'habitat résidentiel.

La création de nouveaux ménages y est encadrée afin de maintenir l'équilibre entre occupation du territoire et capacité financière de la municipalité liée à la gestion des infrastructures et des services.

Tableau 16 : Paramètres urbanistiques de l'affectation rurale

<b>Paramètres généraux</b>	<b>Indicateur</b>
Densité approximative d'occupation	1 logement à l'hectare
Coefficient d'emprise au sol maximale	0,03
Hauteur maximale	2 étages
<b>Paramètres des propriétés résidentielles</b>	
Ratio du couvert végétal naturel minimal d'un lot	0,50
Emplacement (maison et bâtiments de ferme)	5000 mètres carrés
Usage complémentaire : Fermette (maison + pâturage)	Le premier hectare (2,5 acres) permet une unité animale. Chaque hectare additionnel donne droit à une unité animale supplémentaire. Maximum de 10 unités animales par résidence.
<b>Compatibilité des usages</b>	Les groupes d'usages suivants sont autorisés, sous réserve des notes complémentaires et de la disposition 4.3 du règlement de zonages :  Habitation de type unifamiliale ;  Agriculture ; Conservation ; Forestier ; Commerce ;
<b>Note complémentaire aux usages compatibles</b>	Le groupe Commerce se limite au commerce de récréation extérieure extensive ; Les activités agricoles sans élevage sont autorisées ;

## Agrodynamique (AGD) et Agroviable (AV)

Ces affectations correspondent aux terres agricoles reconnues et protégées, qui jouent un rôle fondamental dans l'économie locale, le paysage et la culture régionale.

La municipalité y favorise :

- la pérennité de l'agriculture ;
- la diversification des revenus agricoles ;
- les activités complémentaires telles que l'agrotourisme, lorsque compatibles avec la vocation agricole principale.

La gestion de ces secteurs s'inscrit dans une logique de protection à long terme des sols et de respect des activités agricoles existantes.

Les terres de l'affectation agrodynamique et agroviable correspondent à des secteurs où l'agriculture en zone agricole présente la meilleure vitalité. C'est un endroit où l'on peut remarquer une concentration de fermes actives avec des bâtiments bien entretenus, alors que les champs sont exploités de façons intensives. Les sols présentent de bonnes qualités pour une exploitation agricole. Les boisés demeurent omniprésents, mais en retrait sur les terres à forte pente ou en secteur plus vallonneux.

Tableau 17 : Paramètres urbanistiques des affectations agrodynamiques,

Paramètre	Indicateur
Densité d'occupation du sol maximale	1 logement/hectare
Hauteur maximale des bâtiments résidentiels	2 étages
Superficie maximale d'un emplacement	5000 mètres carrés
Règle d'harmonisation entre une ferme et un usage résidentiel	Calcul des distances séparatrices

---

**Compatibilité des usages**

Les groupes d'usages suivants sont autorisés, sous réserve des notes complémentaires et de la disposition 4.3 du règlement de zonages :

Habitation de type unifamiliale ;

Agriculture ;

Conservation ;

Forestier ;

Commerce ;

---

**Note complémentaire aux usages compatibles**

Le groupe Commerce se limite spécifiquement aux activités complémentaires à l'agriculture, de type agrotouristique ;

À l'exception de toutes les activités liées à une première transformation de la matière ligneuse telles que le sciage ou le rabotage en atelier;

Le groupe Habitation de type unifamilial est autorisé sous réserve des dispositions applicables à la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles;

---

1er Projet de règlement

**Récréative (R)**

L'affectation récréative comprend les parcs, sentiers, corridors récréotouristiques et sites dédiés aux activités de plein air. Ces espaces constituent des lieux de loisirs, de contact avec la nature et de rayonnement touristique. Elle comprend également quelque lieu d'habitation.

Ils contribuent directement à :

- la qualité de vie des résidents ;
- l'attractivité touristique quatre saisons ;
- la mise en valeur des paysages et des milieux naturels.

Ces affectations contribuent directement à la mise en valeur du positionnement de Blue Sea comme destination récréotouristique quatre saisons, en s'appuyant sur des infrastructures structurantes telles que la Véloroute des Draveurs et le parc du Mont-Morissette.

Tableau 18 : Paramètres urbanistiques de l'affectation récréative

<b>Paramètre</b>	<b>Indicateur</b>
Densité maximale	1 logement/hectare
Hauteur maximale des bâtiments résidentiels	2 étages
Superficie minimale d'un lot résidentiel	25 000 m <sup>2</sup>

---

**Compatibilité des usages**

Les groupes d'usages suivants sont autorisés, sous réserve des notes complémentaires et de la disposition 4.3 du règlement de zonages :

Habitation de type unifamiliale ;

Agriculture ;

Conservation ;

Forestier ;

Commerce ;

---

**Note complémentaire aux usages compatibles**

Le groupe Commerce se limite spécifiquement aux commerces d'orientation touristique comme usage complémentaire à des activités de plein air et de récréation extensive ainsi qu'au type hébergement et tourisme;

À l'exception de toutes les activités liées à une première transformation de la matière ligneuse telles que le sciage ou le rabotage en atelier;

Les activités agricoles sans élevage sont autorisées ;

---

1er Projet de règlement

*Récréoforestière (RFOR)*

Cette affectation correspond principalement aux terres publiques à vocation forestière, où cohabitent l'exploitation forestière et les usages récréatifs (chasse, pêche, sentiers, villégiature).

La planification de ces secteurs vise une gestion intégrée du territoire, conciliant :

- production forestière durable ;
- protection des habitats fauniques ;
- accessibilité contrôlée aux usages récréatifs.

Tableau 19: Paramètres urbanistiques de l'affectation récréoforestière

<b>Paramètre</b>	<b>Indicateur</b>
Densité maximale	3,3 logements/hectare
Densité minimale	1,3 logement/hectare
Hauteur maximale	2 étages
Hauteur maximale d'un usage du groupe utilité publique	Aucune
Superficie minimale d'un emplacement riverain	6000 mètres carrés
Superficie minimale d'un emplacement non riverain	3000 mètres carrés
Construction résidentielle près du réseau routier stratégique	Sur des voies perpendiculaires qui forment une boucle ne dépassant pas un trajet d'un kilomètre
Emplacement lié à des utilités publiques	Être entouré d'une zone tampon

**Compatibilité des usages**

Les groupes d'usages suivants sont autorisés, sous réserve des notes complémentaires et de la disposition 4.3 du règlement de zonages :

Habitation de type unifamiliale ;

Agriculture ;

Conservation ;

Forestier ;

Commerce ;

**Note complémentaire aux usages compatibles**

Le groupe Commerce se limite spécifiquement aux commerces d'orientation touristique comme usage complémentaire à des activités de plein air et de récréation extensive ainsi qu'au type hébergement et tourisme;

Les activités agricoles sans élevage sont autorisées

**6.4 Cohérence globale des affectations**

Dans leur ensemble, les affectations du sol traduisent une volonté de structurer le développement de Blue Sea de manière cohérente avec son identité, ses contraintes et ses aspirations. Elles permettent d'orienter les interventions vers une consolidation du noyau villageois, une protection accrue des milieux naturels et une mise en valeur durable des activités récréotouristiques.

Les affectations du territoire constituent les assises spatiales permettant la mise en œuvre des orientations d'aménagement et assurent l'intégration des enjeux identifiés au portrait du territoire dans les décisions futures.

## **CHAPITRE 7 : DISPOSITION FINALE**

### 7.1 Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

---

Monsieur Yvon Blanchard, maire

---

Madame Julie Therrien, Directrice générale et greffière-trésorière

1er Projet de règlement

## **ANNEXE A – LISTE DES PLANS**

PLAN 1 – AFFECTATION DU TERRITOIRE

PLAN 2 – PLAN DE ZONAGE

PLAN 2.1 – PLAN DE ZONAGE (PU)

PLAN 3 – ORGANISATIONS SPATIALES

PLAN 4 – PLAN DES CONTRAINTES

PLAN 5 – PLAN DES VOIES DE CIRCULATION

1er Projet de règlement