

Section 2

CONTEXTE DE PLANIFICATION ET DE DÉVELOPPEMENT

TABLE DES MATIÈRES

2.	LE CONTEXTE DE PLANIFICATION	2-1
2.1	LA LOCALISATION ET LA COMPOSITION DE LA MRC	2-1
2.2	LE CONTEXTE RÉGIONAL	2-4
2.2.1	L'occupation du territoire de la région des Laurentides	2-5
2.2.2	Les grandes tendances démographiques de la région	2-5
2.3	LE PROFIL DE LA POPULATION	2-7
2.3.1	La population	2-7
2.3.2	Les groupes d'âge	2-8
2.3.3	Les ménages	2-8
2.3.4	Le revenu moyen des ménages	2-9
2.3.5	Le niveau de scolarité atteint	2-9
2.3.6	Les secteurs d'activité	2-10
2.3.7	Les lieux de travail	2-10
2.4	LE PROFIL DU CADRE BÂTI	2-19
2.4.1	Les mises en chantier résidentielles	2-19
2.4.2	Les typologies résidentielles	2-19
2.4.3	Les périodes de construction	2-20
2.4.4	La tenure des logements	2-20
2.4.5	La valeur moyenne des logements	2-20
2.4.6	La répartition du développement résidentiel	2-20
2.4.7	L'adéquation entre les espaces disponibles et les besoins en espace	2-22
	2.4.7.1 <i>Les besoins en espaces résidentiels</i>	2-22
	2.4.7.2 <i>Les superficies disponibles</i>	2-24
	2.4.7.3 <i>L'adéquation entre le nombre de ménages projetés et les unités de logements prévues</i>	2-25
2.5	LE DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE ET LE PROFIL ÉCONOMIQUE	2-33
2.5.1	Le CLD de la MRC de La Rivière-du-Nord	2-33
2.5.2	Les autres organismes de développement régional	2-33
2.5.3	L'emploi	2-33
2.5.4	Le secteur primaire	2-34

2.5.5	Le secteur secondaire	2-38
2.5.6	Le secteur tertiaire	2-40
2.5.6.1	<i>Les commerces et les services</i>	2-40
2.5.6.2	<i>Le tourisme et la villégiature</i>	2-46

LISTE DES TABLEAUX

Tableau 2-1 - Municipalités constituantes	2-1
Tableau 2-2 - Répartition par municipalité du développement résidentiel entre 1984 et 1994 selon le rôle d'évaluation	2-21
Tableau 2-3 - Localisation du développement résidentiel entre 1984 et 2004 selon le rôle d'évaluation	2-21
Tableau 2-4 - L'évolution des mises en chantier résidentielles (nouveaux ménages) de 2001 à 2005 et projections d'ici 2021	2-23
Tableau 2-5 - Secteurs résidentiels à développer à l'intérieur des périmètres d'urbanisation	2-24
Tableau 2-6 - Différence entre le nombre de ménages projeté d'ici 2021 et la capacité d'accueil des périmètres d'urbanisation actuels (en unités de logements) et sur les lots adjacents à une rue existante en milieu rural	2-25
Tableau 2-7 - Répartition des emplois offerts par secteur d'activité.....	2-34
Tableau 2-8 - Répartition spatiale de la zone agricole permanente.....	2-34
Tableau 2-9 - Possibilités agricoles	2-35
Tableau 2-10 - Répartition des entreprises agricoles selon la principale source de revenu.....	2-36
Tableau 2-11 - Diagnostic du secteur agroalimentaire de la MRC de La Rivière-du-Nord	2-37
Tableau 2-12 - Superficie disponible à des fins de développement à l'intérieur des parcs industriels	2-39
Tableau 2-13 - Diagnostic du secteur industriel de la MRC de La Rivière-du-Nord	2-40
Tableau 2-14 - Superficie disponible à des fins de commerces d'envergure régionale.....	2-43
Tableau 2-15 - Diagnostic du secteur « commerces et services » de la MRC de La Rivière-du-Nord	2-45
Tableau 2-16 - Diagnostic du secteur du tourisme de la MRC de La Rivière-du-Nord	2-47
Tableau 2-17 - Répartition des résidences de villégiature	2-48

LISTE DES FIGURES

Figure 2-1 - Territoire de la MRC de La Rivière-du-Nord	2-3
Figure 2-2 - Territoire de la région administrative des Laurentides.....	2-4

2. LE CONTEXTE DE PLANIFICATION

2.1 LA LOCALISATION ET LA COMPOSITION DE LA MRC

La MRC de La Rivière-du-Nord est sise dans la région des Laurentides, à une quarantaine de kilomètres au nord de la Ville de Montréal. Son territoire s'étend entre les basses-terres du Saint-Laurent et les contreforts des Laurentides. De façon plus spécifique, la MRC est limitrophe :

- au nord-est : du territoire de la MRC de Matawinie (Chertsey);
- à l'est : de la MRC de Montcalm (Saint-Calixte, Saint-Lin-Laurentides);
- au sud-est : de la MRC des Moulins (Mascouche) et de la MRC de Thérèse-De Blainville (Sainte-Anne-des-Plaines);
- au sud : de la MRC de Mirabel;
- à l'ouest : de la MRC d'Argenteuil (Lachute, Gore, Mille-Îles) et de la MRC des Pays-d'en-Haut (Sainte-Anne-des-Lacs, Piedmont, Sainte-Adèle).

La figure 2-1 – *Territoire de la MRC de la Rivière-du-Nord* illustre la composition de la MRC ainsi que sa localisation par rapport aux MRC limitrophes.

La MRC de La Rivière-du-Nord a été constituée en 1982. D'une superficie totale de 451 km², elle se compose de cinq municipalités : Prévost, Saint-Colomban, Sainte-Sophie, Saint-Hippolyte et Saint-Jérôme reconnue par la MRC comme ville-centre et comme capitale de la région des Laurentides. Le *tableau 2-1- Municipalités constituantes* présente la désignation, la population totale ainsi que la superficie de chacune de ces municipalités.

Tableau 2-1 - Municipalités constituantes

Municipalité	Désignation	Population ¹		Superficie (km ²) ²	
Prévost	Ville	9 391	9,4 %	35,0	7,8 %
Saint-Colomban	Ville	9 141	9,2 %	93,5	20,7 %
Sainte-Sophie	Municipalité	10 575	10,6 %	111,3	24,7 %
Saint-Hippolyte	Paroisse	6 622	6,7 %	120,6	26,7 %
Saint-Jérôme	Ville	63 892	64,1 %	90,5	20,1 %
MRC de La Rivière-du-Nord	-	99 621		450,9	100 %

Note 1 : Source : Ministère des Affaires municipales et des Régions. *Décret de population (1248-2005) pour 2006 – Municipalités locales.*

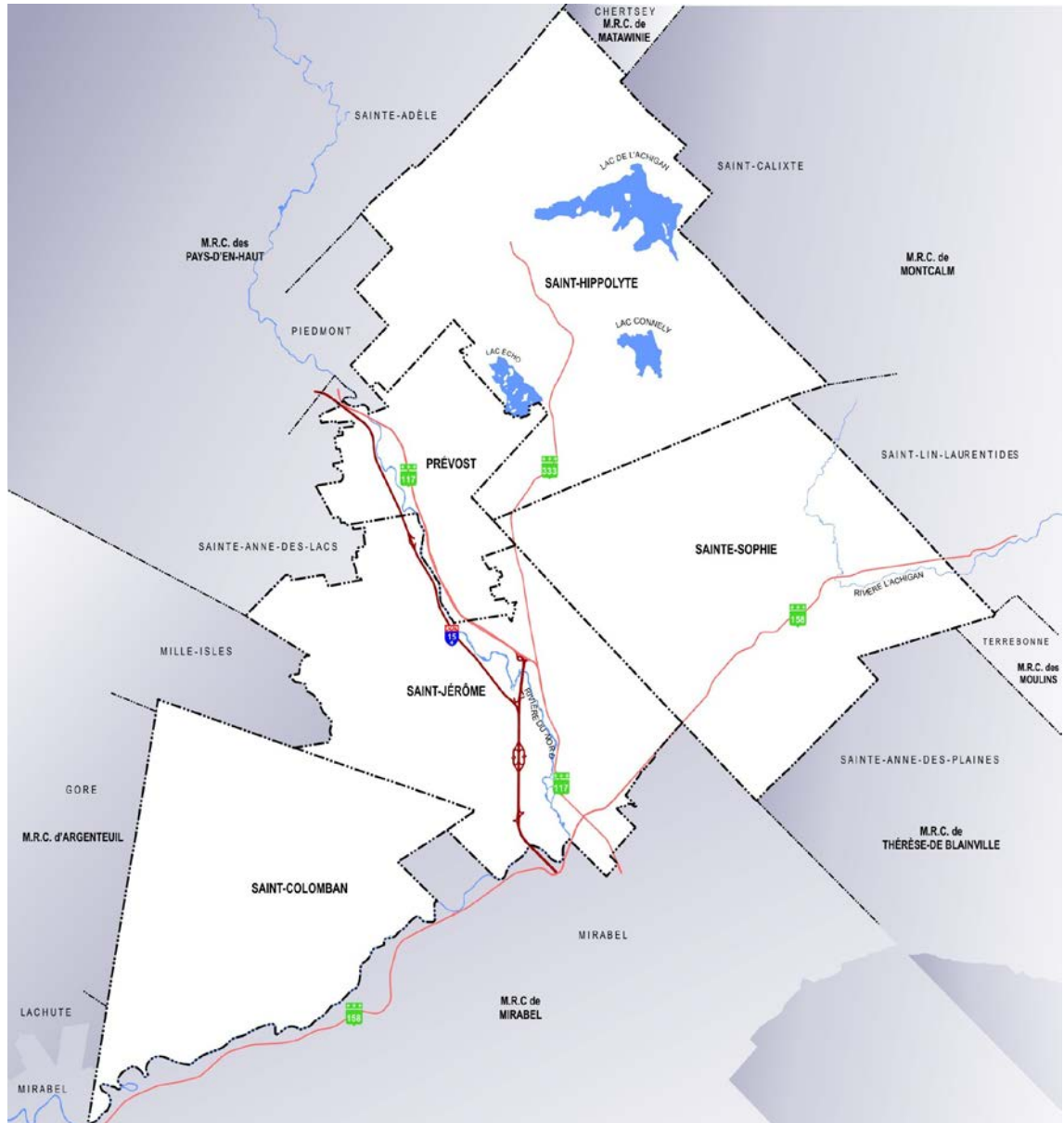
Note 2 : Source : Statistique Canada. *Recensement 2001.*

(Remplacé, Règl.
279-14, art. 2,
2014-09-10)

La MRC est constituée de trois milieux physiques distincts : un centre fortement urbanisé dont Saint-Jérôme constitue la ville-centre, une couronne résidentielle et un vaste arrière-pays agroforestier et récréotouristique. Saint-Jérôme figure au 15^e rang des municipalités les plus peuplées au Québec, derrière Drummondville et devant Shawinigan.

La MRC Rivière-du-Nord se distingue des autres MRC de la grande région des Laurentides par une concentration de grands équipements, l'existence de commerces de grande surface, une concentration de secteurs de villégiature, des axes et des pôles récréatifs d'envergure, une richesse naturelle et un secteur agricole dynamique. De plus, la MRC de La Rivière-du-Nord est perçue comme la « porte d'entrée » de la région des Laurentides.

Figure 2-1 - Territoire de la MRC de La Rivière-du-Nord



2.2 LE CONTEXTE RÉGIONAL

La MRC de La Rivière-du-Nord fait partie de la région administrative des Laurentides, plus particulièrement de la sous-région de la Porte des Laurentides, avec la MRC d'Argenteuil, la MRC de Deux-Montagnes, la MRC de Thérèse-De Blainville et la MRC de Mirabel. Adjacente au territoire de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM), la MRC de La Rivière-du-Nord s'intègre partiellement au territoire géré par l'Agence métropolitaine de transport (AMT) avec la desserte projetée du train de banlieue à Saint-Jérôme.

Tel qu'illustré à la *figure 2-2*, la région administrative des Laurentides regroupe huit municipalités régionales de comté (MRC) cumulant 72 municipalités locales. Cette section précise le contexte régional dans lequel s'insère la MRC.

Figure 2-2 - Territoire de la région administrative des Laurentides



2.2.1 L'occupation du territoire de la région des Laurentides

La population de la région administrative des Laurentides se concentre essentiellement au sud du territoire. En 2001, plus de 65 % des résidents habitent dans la portion incluse à la région métropolitaine de recensement de Montréal (RMR), laquelle ne comprend que le territoire des municipalités de Saint-Colomban et de Saint-Jérôme de la MRC. Les MRC les plus peuplées des Laurentides, soit Thérèse-De Blainville et La Rivière-du-Nord regroupent à elles seules près de la moitié de la population régionale, accueillant respectivement 28,3 % et 19,6 %.

Cinq villes d'importance composent le territoire régional : Saint-Jérôme, qui accueille la population la plus importante : 63 892 personnes, Blainville (42 896 personnes), Saint-Eustache (42 103 personnes), Mirabel (31 832 personnes) et Boisbriand (27 355 personnes)¹.

Centrale et multifonctionnelle, Saint-Jérôme est le pôle démographique de la MRC (64 % de la population sur 20 % du territoire) et agit à titre de centre régional administratif des Laurentides. Par ailleurs, en dépit de la présence de ces cinq pôles urbains, la région administrative des Laurentides se distingue par rapport à l'ensemble du Québec, par la forte proportion de la population vivant à l'extérieur des zones urbaines, soit 33 % par rapport à 20 % pour l'ensemble du Québec.

D'autre part, il est important de rappeler la double réalité de la MRC de La Rivière-du-Nord qui est composée d'une sous-région liée à la zone montréalaise de développement qui est à la fois « banlieue et région rurale », touristique et manufacturière et une deuxième sous-région agro-forestière plus éloignée.

2.2.2 Les grandes tendances démographiques de la région

Région en forte croissance, les Laurentides se distinguent par un profil démographique marqué par les grandes tendances démographiques suivantes² :

- **Une croissance démographique récente exceptionnelle**, soit 8,1 % par rapport à 1,9 % au Québec entre 1996 et 2001. Les Laurentides se hissent au premier rang parmi les 11 régions administratives au Québec quant à l'augmentation démographique.
- **Des projections démographiques positives pour les trois prochaines décennies.** Le rythme de croissance devrait ralentir progressivement : (11,2 % pour 2001-2011, 8,1 % pour 2011-2021 et 4,2 % pour 2021-2031). Tout au long de ces décennies, la région des Laurentides conserverait toutefois son titre de région enregistrant la plus forte croissance démographique au Québec.

¹ Ministère des Affaires municipales et des Régions. *Décret de population (1248-2005) pour 2006 – Municipalités locales.*

² Sources : Société d'habitation du Québec. *Profil statistique de l'habitation des Laurentides.* 2005.

Site Internet du Gouvernement du Canada. *Performance en matière d'innovation, Saint-Jérôme, Profil de la région des Laurentides.* Juin 2002.
Développement économique Canada. *Profil socio-économique : Laurentides.* Automne 2005.

- **Un bilan migratoire positif** dont la principale source provient de l'île de Montréal, auquel s'ajoute un accroissement naturel également plus élevé que dans l'ensemble de la province.
- **Une population relativement plus jeune** que celle de l'ensemble du Québec, soit 32 % de personnes âgées de moins de 25 ans par rapport à 31 % pour l'ensemble du Québec, et 21 % de personnes de plus de 55 ans par rapport à 23 %.
- **Un vieillissement progressif** de la population comparable à celui pour l'ensemble du Québec. Selon les prévisions de l'ISQ, le pourcentage de la population représenté par les plus de 55 ans dépasserait 28 % d'ici 10 ans. Des problèmes de pénurie de main-d'œuvre et de compétences pourraient surgir à moyen terme.

2.3 LE PROFIL DE LA POPULATION

Afin de dresser un portrait détaillé de l'évolution passée, de la situation actuelle et des projections anticipées de la population de la MRC de La Rivière-du-Nord, cette section présente une description et une analyse des différentes caractéristiques démographiques et socio-économiques de l'ensemble de la population de la MRC et de chacune de ses municipalités constituantes. Ces caractéristiques s'appuient sur le recensement de 2001 de Statistique Canada. Ces données diffèrent de celles présentées précédemment au tableau 2-1 mais permettent de dresser un portrait complet de la MRC.

Des fiches synthèses, présentées à la fin de cette section, résument les statistiques recueillies.

2.3.1 La population

En 2001, la population de la MRC de La Rivière-du-Nord s'établissait à 90 419 personnes. Au sein de la sous-région de la Porte des Laurentides, la MRC affichait, la même année, un poids démographique de 25 %. De plus, au sein de cette même sous-région, la MRC de La Rivière-du-Nord se positionnait au troisième rang quant à sa croissance démographique entre 1996 et 2001, avec 7,9 %, après la MRC de Mirabel (20,8 %), et la MRC de Thérèse-De Blainville (9,5 %).

Entre 1986 et 2001, la croissance démographique de la MRC a été maintenue mais son rythme a diminué, passant de 19,1 % pour la période 1986-1991 à 7,9 % pour la période 1996-2001. Cette croissance démographique repose en grande partie sur l'essor du développement résidentiel à Saint-Colomban, qui pour l'ensemble des périodes de recensement figure au premier rang des municipalités constituantes de la MRC quant au pourcentage d'augmentation de sa population :

- Entre 1986 et 1991, l'accroissement de la population le plus significatif a été à Saint-Colomban, Saint-Hippolyte et Saint-Jérôme, qui ont affiché respectivement des gains de population de 35,8 %, 29,5 % et 18 %.
- Entre 1991 et 1996, l'augmentation de la population s'est essentiellement observée à Saint-Colomban, Prévost et Saint-Hippolyte, affichant respectivement un taux d'accroissement de 52,8 %, 21,3 % et 20,8 %.
- Entre 1996 et 2001, Saint-Colomban a poursuivi son développement fulgurant, enregistrant un accroissement de 35,0 %, suivie de loin par Prévost (13,3 %) et Saint-Hippolyte (6,5 %).

Au cours des dernières années, le pôle démographique de la MRC est demeuré à Saint-Jérôme malgré un ralentissement de son accroissement. En 2001, deux tiers de la population s'y concentraient. En terme de poids démographique, les autres municipalités constituantes se partagent de façon quasi équitable l'autre tiers de la population de la MRC. Les données révèlent également l'augmentation du poids démographique de Saint-Colomban au sein de la MRC, qui a pratiquement doublé entre 1986 et 2001, passant de 4,3 % à 8,3 %.

Selon les plus récentes projections démographiques de l'Institut de la statistique du Québec (ISQ), la population totale de la MRC pourrait s'élever à 109 188 personnes en 2011, une augmentation de près de 6 % par rapport aux chiffres qui étaient projetés pour 2006. Le rythme de croissance de la population continuerait de diminuer au cours des prochaines années, se chiffrant à 5,4 % pour la période 2011-2016 et 4,8 % pour 2016-2021. Ces projections démographiques sont basées sur les données du recensement de 2001 et risquent d'évoluer à la lumière du prochain recensement et du prolongement du train de banlieue jusqu'à Saint-Jérôme.

2.3.2 Les groupes d'âge

Les données du recensement de 2001 concernant les groupes d'âge laissent présumer que les jeunes familles sont nombreuses au sein de la MRC. En effet, les groupes d'âge les plus représentés sont les personnes âgées de 25 à 44 ans (30,7 %) et les personnes de moins de 15 ans (19,1 %). Il importe toutefois de souligner que les pré-retraités et les retraités sont également assez nombreux (10,8 % et 12 %).

Les jeunes familles ont davantage choisi les municipalités de Saint-Colomban, de Sainte-Sophie et de Prévost comme lieu de résidence. Ces municipalités comptent d'importantes proportions d'enfants et de jeunes adolescents (groupe des 0 à 14 ans). Par conséquent, les adultes de 25 à 44 ans y sont également plus nombreux qu'ailleurs dans la MRC, particulièrement à Saint-Colomban et à Prévost.

D'autre part, la Ville de Saint-Jérôme présente la plus importante proportion d'adolescents et de jeunes adultes (15-24 ans) alors que c'est à Sainte-Sophie qu'on relève les plus fortes proportions d'adultes âgés de 45 à 54 ans. On retrouve les plus grandes proportions de personnes âgées de 55 à 64 ans et 65 ans et plus à Saint-Jérôme et à Saint-Hippolyte. En somme, les enjeux relatifs au vieillissement de la population concernent davantage les municipalités de Saint-Jérôme et de Saint-Hippolyte et ceux relatifs aux jeunes familles touchent davantage Saint-Colomban, Sainte-Sophie et Prévost.

Les projections démographiques à l'échelle de la MRC laissent entrevoir un certain vieillissement de la population. En 2006, les 0-14 ans pourraient représenter 16,7 % de l'ensemble de la population tandis que les 55 à 64 ans et les 65 ans et plus pourraient compter pour 24,9 %. Cette tendance s'intensifie dans les projections de 2011, alors que ce groupe d'âge représentera plus du quart de la population.

2.3.3 Les ménages

En 2001, la MRC de La Rivière-du-Nord compte 40 308 ménages, une augmentation de 10,4 % par rapport à 1996. Cette croissance est moins importante que celle enregistrée entre 1991 et 1996, chiffrée à 17,3 %. D'autre part, le nombre moyen de personnes par ménage s'établit à 2,4 en 2001 alors qu'il est de 2,7 personnes en 1986.

Au cours des quinze dernières années, les municipalités de Saint-Colomban et de Saint-Hippolyte ont vu le nombre de ménages établis sur leur territoire augmenter considérablement. Ils sont environ trois fois

plus nombreux. À l'opposé, la Ville de Saint-Jérôme présente l'augmentation du nombre de ménages la plus faible.

Entre 1991 et 2001, les municipalités qui ont connu une plus grande augmentation du poids démographique quant au nombre de ménages sont Saint-Colomban et Saint-Hippolyte. À l'opposé, la Ville de Saint-Jérôme enregistre une diminution considérable de son poids démographique au sein de la MRC. Depuis 1986, celui-ci a chuté de 9,4 %.

Les projections démographiques indiquent que le nombre de ménages pourrait poursuivre sa croissance selon une augmentation de 20,6 % entre 2001 et 2011 afin de s'établir à 48 602 ménages. Pour la période 2011-2021, le rythme de croissance pourrait diminuer et se chiffrer à 16,3 %. Ces projections sont basées sur les données du recensement de 2001.

2.3.4 Le revenu moyen des ménages

Au recensement de 2001, le revenu moyen des ménages de la MRC de La Rivière-du-Nord se chiffre à 44 804 \$. La répartition des ménages selon leur revenu moyen révèle un partage quasi égal entre les différentes catégories. Ainsi, les ménages disposant d'un revenu élevé (60 000 \$ et plus) représentent 27,1 % des ménages et ceux à faible revenu (moins de 20 000 \$) sont également relativement importants, soit 24,2 %.

La Ville de Prévost présente le revenu moyen le plus élevé de toutes les municipalités de la MRC de La Rivière-du-Nord, soit 57 362 \$. Cette ville possède également la plus importante proportion de ménages jouissant d'un revenu supérieur à 60 000 \$.

En contrepartie, la Municipalité de Sainte-Sophie comporte le revenu moyen le plus faible de toutes les municipalités de la MRC, soit 42 380 \$. La Ville de Saint-Jérôme présente toutefois la plus importante proportion de ménages ayant un revenu inférieur à 20 000 \$ (27,6 %).

2.3.5 Le niveau de scolarité atteint

En 2001, 17,2 % de la population de la MRC n'a pas complété d'études secondaires avec succès. Toutefois, 21,2 % de la population a réalisé des études de niveau collégial et près de 12,2 % des études universitaires. Par ailleurs, la proportion de personnes détenant un certificat d'une école de métiers atteint 12,7 %.

La Municipalité de Sainte-Sophie compte une importante proportion de personnes n'ayant pas complété d'études secondaires avec succès. À l'opposé, pour ce même niveau de scolarité, la Ville de Prévost affiche le taux le plus faible. Ces municipalités occupent les mêmes rangs quant aux études collégiales et universitaires. Ce dernier degré de scolarité présente d'ailleurs un écart important entre ces deux municipalités : 5,8 % de la population de Sainte-Sophie a réalisé des études universitaires contre 20,2 % à Prévost.

2.3.6 Les secteurs d'activité

En 2001, 73,1 % de la population active de la MRC œuvrait dans le secteur tertiaire. Le secteur secondaire (26,8 %) procurait du travail au quart de la population et le secteur primaire représentait 1,2 %. Ces données sont toutefois précisées à la *section 2-5 – Le profil économique* du présent schéma d'aménagement et de développement révisé.

Les municipalités les plus urbanisées de la MRC sont celles où la proportion de personnes travaillant dans le secteur tertiaire est la plus élevée, soit Saint-Jérôme et Prévost. Les proportions les plus élevées de travailleurs dans le secteur secondaire se trouvent à Saint-Colomban ainsi qu'à Sainte-Sophie. Quant au secteur primaire, la Municipalité de Sainte-Sophie présente la proportion la plus élevée de travailleurs œuvrant dans ce secteur. En nombre absolu, ils sont toutefois plus nombreux à Saint-Jérôme.

2.3.7 Les lieux de travail

Le recensement de 2001 révèle que près de la moitié de la population active de la MRC occupe un emploi à l'intérieur de ses limites. En contrepartie, les travailleurs occupent des emplois dans leur municipalité de résidence dans une proportion de 17,5 % et dans une autre municipalité de la MRC à 31,3 %. En contrepartie, 51,4% de la population active de la MRC doit se déplacer à l'extérieur de celle-ci afin de se rendre à leur lieu de travail. Les résidents des municipalités de Saint-Colomban et de Saint-Hippolyte, qui, dans la plus grande proportion, occupent un emploi situé à l'extérieur du territoire de la MRC de La Rivière-du-Nord.

La Ville de Saint-Jérôme, où s'observe un bassin d'emplois considérable dans la fonction publique, le commerce, les services et l'industrie, compte la plus importante proportion de résidents travaillant sur le territoire de la municipalité. Cette donnée provient toutefois de la moyenne des quatre anciennes municipalités (Bellefeuille, Lafontaine, Saint-Antoine et Saint-Jérôme).

FICHE 1 – MRC LA RIVIÈRE-DU-NORD

Profil de la population

Caractéristiques démographiques

POPULATION						
1986	1991	1996	2001	1986-91	1991-96	1996-2001
62 042	73 896	83 773	90 419	19,1 %	13,4 %	7,9 %

GROUPES D'ÂGE (2001)						
0-14 ans	15-24 ans	25-44 ans	45-54 ans	55-64 ans	65 ans et plus	
17 305	11 010	27 800	13 730	9 760	10 815	
19,1 %	12,2 %	30,7 %	15,2 %	10,8 %	12 %	

MÉNAGES						
1986	1991	1996	2001	1986-91	1991-96	1996-2001
22 780	28 795	33 761	40 308	26,4 %	17,3 %	10,4 %

NOMBRE DE PERSONNES PAR MÉNAGE						
1986	1991	1996	2001	1986-91	1991-96	1996-2001
2,7	2,6	2,5	2,4	-0,1 %	-0,1 %	-

Source: Statistique Canada. Recensements 1986, 1991, 1996 et 2001.

Projections démographiques

POPULATION						
2006	2011	2016	2021	2006-2011	2011-2016	2016-2021
103 048	109 188	115 068	120 611	6,0 %	5,4 %	4,8 %

MÉNAGES						
2006	2011	2016	2021	2006-2011	2011-2016	2016-2021
44 171	48 602	52 888	56 547	10 %	8,8 %	6,9 %

GROUPES D'ÂGE (2006)						
0-14 ans	15-24 ans	25-44 ans	45-54 ans	55-64 ans	65 ans et plus	
17 227	13 262	29 520	17 091	12 706	13 242	
16,7 %	12,9 %	28,6 %	16,6 %	12,3 %	12,9 %	

GROUPES D'ÂGE (2011)						
0-14 ans	15-24 ans	25-44 ans	45-54 ans	55-64 ans	65 ans et plus	
16 131	14 241	28 573	18 801	15 085	16 337	
14,8 %	13 %	26,2 %	17,2 %	13,8 %	15 %	

Source: Institut de la statistique du Québec. Perspectives démographiques, Québec et régions. 2001-2005. Édition 2003.

Note : Projections calculées à partir des données du recensement de 2001.

FICHE 1 - MRC LA RIVIÈRE-DU-NORD (suite)

Profil de la population

Caractéristiques socio-économiques

REVENU MOYEN DES MÉNAGES (2001)

-20 000 \$	20 000 à 39 999 \$	40 000 à 59 999 \$	60 000 \$ et +	Revenu moyen
9 020	10 065	8 075	10 100	44 804 \$
24,2 %	27 %	21,7 %	27,1 %	-

NIVEAU DE SCOLARITÉ ATTEINT (2001)

Niveau inférieur au certificat d'études secondaires	Certificat d'études secondaires et / ou ayant fait des études post-secondaires	Certificat ou diplôme d'une école de métiers	Études collégiales	Études universitaires
11 310	24 110	8 335	13 950	7 985
17,2 %	36,7 %	12,7 %	21,2 %	12,2 %

SECTEURS D'ACTIVITÉ (2001)

Primaire	Secondaire	Tertiaire
525	11 755	33 330
1,2 %	25,8 %	73,1 %

LIEUX DE TRAVAIL (2001)

Dans la municipalité de résidence	Dans une autre municipalité de la MRC	À l'extérieur de la MRC	Population active totale
7 555	13 530	2 213	46 710
17,5 %	31,3 %	51,2 %	-

Source: Statistique Canada. Recensements 1986, 1991, 1996 et 2001.

FICHE 2 - PRÉVOST

Profil de la population

Caractéristiques démographiques

POPULATION						
1986	1991	1996	2001	1986-91	1991-96	1996-2001
5 229	6 024	7 308	8 280	15,2 %	21,3 %	13,3 %
POIDS DÉMOGRAPHIQUE AU SEIN DE LA MRC						
8,4 %	8,2 %	8,7 %	9,2 %	-0,3 %	0,6 %	0,4 %

GROUPES D'ÂGE (2001)						
0-14 ans	15-24 ans	25-44 ans	45-54 ans	55-64 ans	65 ans et plus	
1 790	875	2 715	1 375	910	620	
21,6 %	10,6 %	32,8 %	16,6 %	11 %	7,5 %	

MÉNAGES (2001)						
1986	1991	1996	2001	1986-91	1991-96	1996-2001
1 750	2 165	2 641	3 407	23,7 %	22,0 %	29 %
POIDS DÉMOGRAPHIQUE						
7,7 %	7,5 %	7,8 %	8,5 %	-2,1 %	4 %	8,1 %
NOMBRE DE PERSONNES PAR MÉNAGE						
3	2,8	2,7	2,6	-6,7 %	-3,6 %	-3,7 %

Caractéristiques socio-économiques

REVENU MOYEN DES MÉNAGES (2001)				
-20 000 \$	20 000 à 39 999 \$	40 000 à 59 999 \$	60 000 \$ et +	Revenu moyen
445	670	675	1 345	57 362 \$
14,2 %	21,4 %	21,5 %	42,9 %	-

NIVEAU DE SCOLARITÉ ATTEINT (2001)				
Niveau inférieur au certificat d'études secondaires	Certificat d'études secondaires et / ou ayant fait des études post-secondaires	Certificat ou diplôme d'une école de métiers	Études collégiales	Études universitaires
565	2 040	710	1 420	1 200
9,5 %	34,4 %	12 %	23,9 %	20,2 %

SECTEURS D'ACTIVITÉ (2001)			
Primaire	Secondaire	Tertiaire	
45	1 040	3 425	
1 %	23,1 %	75,9 %	

LIEUX DE TRAVAIL (2001)			
Dans la municipalité de résidence	Dans une autre municipalité de la MRC	À l'extérieur de la MRC	Population active totale
255	690	1 000	4 555
13,1 %	35,5 %	51,4 %	-

Source: Statistique Canada. Recensements 1986, 1991, 1996 et 2001.

FICHE 3 – SAINT-COLOMBAN

Profil de la population

Caractéristiques démographiques

POPULATION						
1986	1991	1996	2001	1986-91	1991-96	1996-2001
2 684	3 645	5 569	7 520	35,8	52,8	35,0 %
POIDS DÉMOGRAPHIQUE						
4,3 %	4,9 %	6,6 %	8,3 %	0,6 %	1,7 %	1,7 %

GROUPES D'ÂGE (2001)						
0-14 ans	15-24 ans	25-44 ans	45-54 ans	55-64 ans	65 ans et plus	
1 875	620	2 915	1 000	655	465	
24,9 %	8,2 %	38,7 %	13,3 %	8,7 %	6,2 %	

MÉNAGES (2001)						
1986	1991	1996	2001	1986-91	1991-96	1996-2001
1 000	1 370	2 068	3 102	0,1 %	50,9 %	50,0 %
POIDS DÉMOGRAPHIQUE						
4,4 %	4,8 %	6,1 %	7,7 %	0,4 %	1,4 %	1,6 %
NOMBRE DE PERSONNES PAR MÉNAGE						
2,7	2,7	2,7	2,7	0 %	0 %	0 %

Caractéristiques socio-économiques

REVENU MOYEN DES MÉNAGES (2001)				
-20 000 \$	20 000 à 39 999 \$	40 000 à 59 999 \$	60 000 \$ et +	Revenu moyen
365	795	570	1 100	51 529 \$
12,9 %	28,1 %	20,1 %	38,9 %	-

NIVEAU DE SCOLARITÉ ATTEINT (2001)				
Niveau inférieur au certificat d'études secondaires	Certificat d'études secondaires et / ou ayant fait des études post-secondaires	Certificat ou diplôme d'une école de métiers	Études collégiales	Études universitaires
605	1 985	870	1 170	620
11,5 %	37,8 %	16,6 %	22,3 %	11,8 %

SECTEURS D'ACTIVITÉ (2001)			
Primaire	Secondaire		Tertiaire
65	1 310		2 565
1,6 %	33,2 %		65,1 %

LIEUX DE TRAVAIL (2001)			
Dans la municipalité de résidence	Dans une autre municipalité de la MRC	À l'extérieur de la MRC	Population active totale
165	955	2 690	3 995
4,3 %	25,1 %	70,6 %	-

Source: Statistique Canada, Recensements 1986, 1991, 1996 et 2001.

FICHE 4 – SAINTE-SOPHIE

Profil de la population

Caractéristiques démographiques

POPULATION						
1986	1991	1996	2001	1986-1991	1991-96	1996-2001
6 455	7 544	8 691	8 966	16,9 %	15,2 %	3,2 %
POIDS DÉMOGRAPHIQUE						
10,4 %	10,2 %	10,4 %	9,9 %	0,2 %	0,2 %	-0,5

GROUPES D'ÂGE (2001)					
0-14 ans	15-24 ans	25-44 ans	45-54 ans	55-64 ans	65 ans et plus
1 975	1 005	2 095	2 200	850	830
22,1 %	11,2 %	23,4 %	24,6 %	9,5 %	9,3 %

MÉNAGES						
1986	1991	1996	2001	1986-1991	1991-96	1996-2001
2 150	2 645	3 092	3 621	23,0 %	16,9 %	17,1 %
POIDS DÉMOGRAPHIQUE						
9,4 %	9 %	9,2 %	9 %	-0,3 %	0 %	-0,2 %
NOMBRE DE PERSONNES PAR MÉNAGE						
2,9 %	2,8 %	2,8 %	2,7 %	-3,4 %	0 %	-3,6 %

Caractéristiques socio-économiques

REVENU MOYEN DES MÉNAGES (2001)				
-20 000 \$	20 000 à 39 999 \$	40 000 à 59 999 \$	60 000 \$ et +	Revenu moyen
690	1 015	870	780	42 380 \$
20,6 %	30,3 %	25,9 %	23,2 %	-

NIVEAU DE SCOLARITÉ ATTEINT (2001)				
Niveau inférieur au certificat d'études secondaires	Certificat d'études secondaires et / ou ayant fait des études post-secondaires	Certificat ou diplôme d'une école de métiers	Études collégiales	Études universitaires
1 300	2 695	830	1 115	365
20,6 %	42,7 %	13,2 %	17,7 %	5,8 %

SECTEURS D'ACTIVITÉ (2001)		
Primaire	Secondaire	Tertiaire
145	1 355	2 960
3,3 %	30,4 %	66,4 %

LIEUX DE TRAVAIL (2001)			
Dans la municipalité de résidence	Dans une autre municipalité de la MRC	À l'extérieur de la MRC	Population active totale
420	1 320	2 465	4 555
10 %	31,4 %	58,6 %	-

Source: Statistique Canada, Recensements 1986, 1991, 1996 et 2001.

FICHE 5 – SAINT-HIPPOLYTE

Profil de la population

Caractéristiques démographiques

POPULATION						
1986	1991	1996	2001	1986-91	1991-96	1996-2001
3 626	4 697	5 672	6 039	29,5 %	20,8 %	6,5 %
POIDS DÉMOGRAPHIQUE						
5,8 %	6,4 %	6,8 %	6,7 %	0,5 %	0,4 %	-0,1 %

GROUPES D'ÂGE (2001)						
0-14 ans	15-24 ans	25-44 ans	45-54 ans	55-64 ans	65 ans et plus	
1 055	535	1 825	1 000	835	755	
17,5 %	8,9 %	30,3 %	16,6 %	13,9 %	12,9 %	

MÉNAGES						
1986	1991	1996	2001	1986-91	1991-96	1996-2001
1 385	1 900	2 421	4 078	37,2 %	27,4 %	68,4 %
POIDS DÉMOGRAPHIQUE						
6,1 %	6,6 %	7,2 %	10,1 %	0,5 %	0,6 %	2,9 %
NOMBRE DE PERSONNES PAR MÉNAGE						
2,6	2,5	2,4	2,3	-3,8 %	-4,0 %	-4,2 %

Caractéristiques socio-économiques

REVENU MOYEN DES MÉNAGES (2001)				
-20 000 \$	20 000 à 39 999 \$	40 000 à 59 999 \$	60 000 \$ et +	Revenu moyen
505	595	670	820	49 017 \$
19,5 %	20 %	25,9 %	31,7 %	-

NIVEAU DE SCOLARITÉ ATTEINT (2001)				
Niveau inférieur au certificat d'études secondaires	Certificat d'études secondaires et / ou ayant fait des études post-secondaires	Certificat ou diplôme d'une école de métiers	Études collégiales	Études universitaires
645	1 470	715	965	850
13,9 %	31,6 %	15,4 %	20,8 %	18,3 %

SECTEURS D'ACTIVITÉ (2001)			
Primaire	Secondaire		Tertiaire
15	805		2 255
0,5 %	26,2 %		73,3 %

LIEUX DE TRAVAIL (2001)			
Dans la municipalité de résidence	Dans une autre municipalité de la MRC	À l'extérieur de la MRC	Population active totale
175	755	1 965	3 135
6,0 %	26,1 %	67,9 %	-

Source: Statistique Canada, Recensements 1986, 1991, 1996 et 2001.

FICHE 6 – SAINT-JÉRÔME

Profil de la population

CUMULANT LES DONNÉES DES ANCIENNES MUNICIPALITÉS DE BELLEFEUILLE, LAFONTAINE, SAINT-ANTOINE ET SAINT-JÉRÔME.

Caractéristiques démographiques

POPULATION						
1986	1991	1996	2001	1986-91	1991-96	1996-2001
44 048	51 986	56 533	59 614	18,0 %	8,7 %	5,4 %
POIDS DÉMOGRAPHIQUE						
71,0 %	70,4 %	67,5 %	65,9 %	-0,6 %	-2,9 %	-1,6 %

GROUPES D'ÂGE (2001)						
0-14 ans	15-24 ans	25-44 ans	45-54 ans	55-64 ans	65 ans et plus	
10 625	7 955	17 335	9 060	6 520	8 105	
17,8 %	13,3 %	29,1 %	15,2 %	10,9 %	13,6 %	

MÉNAGES						
1986	1991	1996	2001	1986-91	1991-96	1996-2001
16 495	20 715	23 539	26 100	25,6 %	13,6 %	10,0 %
POIDS DÉMOGRAPHIQUE						
72,4 %	71,9 %	69,7 %	64,8 %	-0,5 %	-2,2 %	-4,9 %
NOMBRE DE PERSONNES PAR MÉNAGE						
2,8	2,6	2,5	2,4 *	-7,1	-3,8	-

Caractéristiques socio-économiques

REVENU MOYEN DES MÉNAGES (2001)				
-20 000 \$	20 000 à 39 999 \$	40 000 à 59 999 \$	60 000 \$ et +	Revenu moyen
7 020	7 010	5 290	6 085	45 769 \$
27,6 %	27,6 %	20,8 %	24 %	-

NIVEAU DE SCOLARITÉ ATTEINT (2001)				
Niveau inférieur au certificat d'études secondaires	Certificat d'études secondaires et / ou ayant fait des études post-secondaires	Certificat ou diplôme d'une école de métiers	Études collégiales	Études universitaires
8 205	15 925	5 205	9 280	4 955
18,8 %	36,6 %	11,9 %	21,3 %	11,4 %

SECTEURS D'ACTIVITÉ (2001)			
Primaire	Secondaire	Tertiaire	
255	7 240	22 105	
0,9 %	24,5 %	74,7 %	

LIEUX DE TRAVAIL (2001)			
Dans la municipalité de résidence	Dans une autre municipalité de la MRC	À l'extérieur de la MRC	Population active totale
6 335	-	-	30 475
22,6 *	-	-	-

* Moyenne des quatre anciennes municipalités.

Source: Statistique Canada, *Recensements 1986, 1991, 1996 et 2001*.

2.4 LE PROFIL DU CADRE BÂTI

Cette section décrit, dans un premier temps, l'évolution du développement résidentiel de la MRC de La Rivière-du-Nord et de chacune des municipalités locales et ce, au cours des dix dernières années, soit de 1996 à 2005. Cette analyse est basée sur le nombre de mises en chantier résidentielles à l'intérieur de la MRC, compilées par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL).

Ce profil du cadre bâti résidentiel est complété par certaines données issues du recensement de Statistique Canada : typologies résidentielles, périodes de construction, tenure des logements et valeur moyenne des logements.

Cette section contient également les superficies disponibles par rapport aux besoins anticipés en logement dans l'horizon du schéma d'aménagement et de développement, soit 2021. Ces données permettent d'évaluer l'adéquation entre la croissance démographique anticipée et la capacité d'accueil du territoire.

Enfin, les fiches synthèses, présentées à la fin de cette section, résument l'ensemble des statistiques recueillies pour l'ensemble de la MRC et pour chacune des municipalités locales.

2.4.1 Les mises en chantier résidentielles

Au total, entre 1996 et 2005, plus de 8 000 unités de logement ont été construites sur le territoire de la MRC de La Rivière-du-Nord, ce qui correspond à une moyenne annuelle de plus de 830 résidences. La Ville de Saint-Jérôme a accueilli plus de 50 % des nouvelles constructions (4 320 nouvelles unités)³. C'est ensuite sur le territoire de Saint-Colomban, municipalité qui ne comporte pas de périmètre d'urbanisation, que s'est construit le plus grand nombre de résidences (1 610), ce qui représente 19,2 % des nouvelles constructions sur l'ensemble de la MRC. La Ville de Prévost compte 1 122 nouvelles constructions pour cette période (13,4 %), suivie des municipalités de Sainte-Sophie (9,8 %) et de Saint-Hippolyte (5,9 %).

Le rythme de construction sur l'ensemble du territoire de la MRC s'est accéléré au cours des cinq dernières années comptabilisées. La moyenne annuelle de construction pour la période de 2001 à 2005 s'est chiffrée à 1 180 résidences.

2.4.2 Les typologies résidentielles

Sur le territoire de la MRC de La Rivière-du-Nord, en 2001, 55,6 % des unités résidentielles correspondent à la typologie « maison individuelle non attenante ». Les appartements de moins de cinq étages regroupent 26,4 % des unités et les autres typologies se partagent le dernier 18 %, soit les

³ Note : Les données relatives aux mises en chantier sur le territoire de Saint-Jérôme en 1996 ne sont pas disponibles.

appartements duplex non attenants (11 %), les maisons jumelées (2,9 %), les appartements de cinq étages ou plus (2,2 %), les maisons en rangée (1,2 %), les autres maisons individuelles attenantes (0,6 %) et les habitations mobiles (0,1 %). Cette répartition est largement attribuable au parc de logements de la Ville de Saint-Jérôme où la proportion des maisons individuelles est moindre que celles des habitations multifamiliales. Dans les quatre autres municipalités de la MRC, la typologie « maison individuelle non attenante » prédomine largement : 88,9 % à Prévost, 96,7 % à Saint-Colomban, 89,2 % à Sainte-Sophie et 95,6 % à Saint-Hippolyte.

2.4.3 Les périodes de construction

Dans l'ensemble de la MRC, plus de 63,2 % du développement domiciliaire a vu le jour durant les trente dernières années. Cette proportion est particulièrement importante à Prévost (73 %) et à Saint-Colomban (76,3 %). En contrepartie, Saint-Hippolyte accueille une proportion significative de logements plus anciens. Près de la moitié des habitations a été construite avant 1971, ce qui peut illustrer son passé de lieu de villégiature.

2.4.4 La tenure des logements

Au sein de la MRC, en 2001, 60,7 % des logements appartiennent à leurs occupants et 39,3 % sont en location. La répartition des propriétaires et des locataires dans la Ville de Saint-Jérôme est quasi-égale tandis que dans les autres municipalités de la MRC, la proportion des propriétaires est supérieure à 80%.

2.4.5 La valeur moyenne des logements

Sur le territoire de la MRC de La Rivière-du-Nord, la valeur moyenne des logements s'établit à 94 942 \$ en 2001. La Ville de Prévost (107 851 \$) et la Municipalité de Saint-Hippolyte (96 532 \$) affichent les valeurs moyennes les plus élevées tandis que Sainte-Sophie (82 528 \$) possède la plus faible valeur.

2.4.6 La répartition du développement résidentiel

Le rôle d'évaluation de la MRC constitue une source d'information supplémentaire quant à la spatialisation du développement sur le territoire. Le nombre de nouveaux logements par municipalité figure au *tableau 2-2 - Répartition par municipalité du développement résidentiel entre 1984 et 1994 selon le rôle d'évaluation* et ce, selon deux périodes distinctes : 1984-1994 et 1994-2004.

Entre 1994 et 2004, 5 162 logements ont été construits, soit 362 logements de plus que pendant la décennie précédente. Bien que le développement se soit essentiellement concentré sur le territoire de Saint-Jérôme, son importance a diminué de 11 % entre les deux périodes, passant de 55 % à 44 %. En contrepartie, l'importance du développement s'est accrue sur le territoire des municipalités de Saint-Colomban et de Saint-Hippolyte.

Tableau 2-2 - Répartition par municipalité du développement résidentiel entre 1984 et 1994 selon le rôle d'évaluation

Municipalité	Nouveaux logements (1984-1994)		Nouveaux logements (1994-2004)	
	(n)	(%)	(n)	(%)
Prévost	714	15	830	16
Saint-Colomban	688	14	1 210	23
Sainte-Sophie	658	14	555	11
Saint-Hippolyte	88	2	292	6
Saint-Jérôme	2 652	55	2 275	44
MRC de La Rivière-du-Nord	4 800	100	5 162	100

Source : MRC de la Rivière-du-Nord. Rôle d'évaluation.

Le rôle d'évaluation permet également de localiser la construction des logements. Le tableau ci-après permet de distinguer les nouveaux logements construits à l'intérieur des périmètres d'urbanisation actuels de Saint-Jérôme, Sainte-Sophie et Prévost, et ceux observés ailleurs sur le territoire, soit en milieu rural et agricole. Il permet de conclure que le développement du territoire est réalisé de façon de plus en plus diffuse et discontinue. Alors qu'au cours de la période 1984-1994, le développement a été réparti de façon quasi égale entre ces deux milieux. On remarque toutefois que les nouveaux logements se sont majoritairement construits en milieu rural entre 1994 et 2004.

Tableau 2-3 - Localisation du développement résidentiel entre 1984 et 2004 selon le rôle d'évaluation

Localisation	Nouveaux logements (1984-1994)		Nouveaux logements (1994-2004)	
	(n)	(%)	(n)	(%)
Périmètres d'urbanisation de Saint-Jérôme, Sainte-Sophie et Prévost	2 516	52	1 796	35
Ailleurs sur le territoire	2 284	48	3 366	65
MRC de La Rivière-du-Nord	4 800	100	5 162	100

Source : MRC de la Rivière-du-Nord. Rôle d'évaluation.

2.4.7 L'adéquation entre les espaces disponibles et les besoins en espace

2.4.7.1 Les besoins en espaces résidentiels

À partir des projections démographiques de l'Institut de la statistique du Québec, basées sur les données du recensement de 2001, il est possible de déterminer les besoins en espaces résidentiels anticipés d'ici 2021, soit dans l'horizon du schéma d'aménagement et de développement révisé.

D'abord, afin de répartir les projections des ménages pour chacune des municipalités locales, leurs poids relatifs est déterminé à partir de la moyenne des mises en chantier pour la période comprise entre 2001 et 2005. Le nombre de ménages projeté pour l'ensemble de la MRC est obtenu en fonction du poids relatif de chacune des municipalités. *Le tableau 2-4 - L'évolution des mises en chantier résidentielles (nouveaux ménages) de 2001 à 2005 et projections d'ici 2021*, à la page suivante, présente les détails de ces calculs.

Selon les projections démographiques, entre 2001 et 2021, 18 545 nouveaux ménages pourraient s'établir sur le territoire de la MRC. En maintenant le poids relatif des municipalités quant au nombre moyen de mises en chantiers, 10 427 nouveaux ménages s'établiraient à Saint-Jérôme, correspondant à 55 % de l'augmentation démographique de la MRC. Les municipalités de Saint-Colomban et de Prévost figurent au deuxième et troisième rang quant à l'accueil de nouveaux ménages, avec des proportions de 16 % et 13 %.

Tableau 2-4 -L'évolution des mises en chantier résidentielles (nouveaux ménages) de 2001 à 2005 et projections d'ici 2021

Municipalités	Mises en chantier (2001 à 2005) ⁽¹⁾			Ménages ⁽²⁾		Projection des ménages			
	Total	Moyenne	Poids relatif	2001	2001-2006	2006-2011	2011-2016	2016-2021	2001-2021
	(n)	(%)	(%)	(n)	(n)	(n)	(n)	(n)	(n)
Prévost	748	150	12,7	3 407	784	563	545	465	2 357
Saint-Colomban	923	185	15,7	3 102	967	695	672	574	2 907
Sainte-Sophie	615	123	10,4	3 621	643	462	447	381	1 933
Saint-Hippolyte	349	70	5,9	4 078	366	263	254	217	1 100
Saint-Jérôme	3 263	652	55,3	26 100	3 409	2 448	2 368	2 022	10 247
MRC de La Rivière-du-Nord	5 902	1 180	100	40 308	6 169	4 431	4 286	3 659	18 545
Projections démographiques de l'Institut de la statistique du Québec. Édition 2003				38 002 ⁽³⁾	44 171	48 602	52 888	56 547	

(1) Source: Société canadienne d'hypothèques et de logement. Mises en chantier résidentielles.

(2) Source: Statistique Canada. Recensement 2001.

(3) Nombre de ménages corrigé du sous-dénombrement par l'Institut de la statistique du Québec.

2.4.7.2 Les superficies disponibles

D'après une enquête réalisée auprès des municipalités comportant un périmètre d'urbanisation, en 2005, 648,4 hectares de terrain demeurent disponibles pour des fins de développement résidentiel à l'intérieur des périmètres d'urbanisation. Ces secteurs sont décrits au *tableau 2-6 - Secteurs résidentiels à développer à l'intérieur des périmètres d'urbanisation*. Dépendamment de la densité d'occupation prévue pour chacun d'entre eux, la MRC peut accueillir au total 18 180 nouvelles unités résidentielles à l'intérieur de ses périmètres d'urbanisation.

Les secteurs compris à l'intérieur des périmètres d'urbanisation des municipalités de Prévost et de Sainte-Sophie sont pratiquement entièrement développés. En contrepartie, une superficie importante demeure disponible à des fins de développement résidentiel à l'intérieur du périmètre d'urbanisation de Saint-Jérôme.

La MRC exige, via son règlement de contrôle intérimaire (RCI), la présence des services d'aqueduc et d'égout avant d'autoriser toute construction à l'intérieur des périmètres d'urbanisation. Cette condition, associée au fait que les promoteurs assument entièrement le coût des infrastructures, a permis aux villes d'assurer un développement continu de leurs secteurs résidentiels.

Toutefois, des lots sont disponibles en milieu rural dans les municipalités de Saint-Colomban et Saint-Hippolyte. Ces espaces contribuent à offrir des lots supplémentaires potentiellement développables à des fins résidentielles.

Le *tableau 2-5* précise la superficie brute disponible à l'intérieur des périmètres d'urbanisation et indique le nombre d'unités de logement prévues à l'intérieur de ceux-ci. Les données présentées ne tiennent toutefois pas compte des contraintes pouvant restreindre le développement.

Tableau 2-5 - Secteurs résidentiels à développer à l'intérieur des périmètres d'urbanisation

Municipalité	Superficie brute (ha)	Unités de logement prévues
Prévost	21	70
Sainte-Sophie	9,4	160
Saint-Jérôme	618	17 950
MRC de la Rivière-du-Nord	648,4	18 180

Source: Enquête auprès des municipalités locales. Mars 2005.

2.4.7.3 L'adéquation entre le nombre de ménages projetés et les unités de logements prévues

D'ici 2021, l'Institut de la statistique du Québec prévoit l'arrivée de 18 545 nouveaux ménages sur le territoire de la MRC de La Rivière-du-Nord. Toutefois parmi ceux-ci, seulement 14 537 ménages sont destinés à s'implanter à l'intérieur des municipalités de la MRC qui comportent un périmètre d'urbanisation. L'ensemble des secteurs résidentiels à développer à l'intérieur des périmètres d'urbanisation peut accueillir 12 235 nouvelles unités résidentielles, soit près de 2300 unités de moins que les besoins estimés pour l'horizon du schéma d'aménagement et de développement révisé. À l'échelle de la MRC, l'espace situé à l'intérieur des périmètres d'urbanisation offre une capacité d'accueil insuffisante pour absorber l'augmentation démographique anticipée jusqu'en 2021. Cet état de fait est attribuable au fait que les superficies réellement constructibles, une fois que toutes les contraintes en sont retirées, s'avèrent trop exigus pour la croissance démographique projetée. Dans le cas de Prévost, la capacité d'accueil résiduelle à l'intérieur du périmètre d'urbanisation est de 40 logements alors que les projections atteignent 2 357 nouveaux ménages. Quant à Sainte-Sophie, la capacité d'accueil est de 160 logements par rapport à 1 933 nouveaux ménages.

De plus, tel que présenté précédemment, en milieu rural, Saint-Colomban dispose de 2 167 lots adjacents à une rue et destinés à être développés à des fins résidentielles, et Saint-Hippolyte en compte 1 247. Ainsi, dans l'éventualité du développement de toutes les unités de logements prévues à l'intérieur des périmètres d'urbanisation et de tous les lots constructibles du milieu rural de ces deux municipalités, la capacité d'accueil du milieu demeure supérieure à l'augmentation démographique anticipée.

Le tableau 2-6 présente l'adéquation entre le nombre de ménages projeté selon l'Institut de la Statistique du Québec et la somme des unités de logement prévues à l'intérieur des périmètres d'urbanisation de la MRC et des lots adjacents à une rue en milieu rural pour les municipalités qui ne disposent pas de périmètre d'urbanisation.

Tableau 2-6 - Différence entre le nombre de ménages projeté d'ici 2021 et la capacité d'accueil des périmètres d'urbanisation actuels (en unités de logements) et sur les lots adjacents à une rue existante en milieu rural

Municipalité	Nombre de ménages projeté ⁽¹⁾	Capacité d'accueil des périmètres d'urbanisation actuels (Unités de logement) ⁽²⁾	Différence
PÉRIMÈTRES D'URBANISATION	14 537	12 235	-2 302
Prévost	2 357	40	-2 317
Sainte-Sophie	1 933	160	-1 773
Saint-Jérôme	10 247	12 035	1 788
ZONE RURALE	4 007	3 414	-593
Saint-Colomban	2 907	2 167	-740
Saint-Hippolyte	1 100	1 247	147
MRC de La Rivière-du-Nord	18 545	15 639	- 2896

Note 1 : Source : Institut de la statistique du Québec. Octobre 2002.

Note 2 : Source : Enquête auprès des municipalités locales comportant un périmètre d'urbanisation. Mars 2005, septembre 2007 (pour Saint-Jérôme).

FICHE 1 - MRC LA RIVIÈRE-DU-NORD

Profil du cadre bâti résidentiel

MISES EN CHANTIER TOTALES											
1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	Total	Moyenne annuelle (2001-2005)
303 *	511	612	504	534	623	983	1 057	1 756	1 483	8 366	1 180

* Excluant Saint-Jérôme.

Source: Requête auprès des municipalités locales. Mars 2005.

TYPLOGIES RÉSIDENTIELLES (2001)							
Maison individuelle non attenante	Maison jumelée	Maison en rangée	Appartement, duplex non attenant	Appartement, 5 étages ou plus	Appartement, moins de 5 étages	Autre maison individuelle attenante	Habitation mobile
20 725	1 085	435	4 115	815	9 825	240	25
55,6 %	2,9 %	1,2 %	11 %	2,2 %	26,4 %	0,6 %	0,1 %

PÉRIODES DE CONSTRUCTION (2001)					
Avant 1946	1946-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2001
2 315	5 095	6 325	6 880	8 230	8 420
6,2 %	13,7 %	17 %	18,5 %	22,1 %	22,6 %

TENURE DES LOGEMENTS (2001)	
Propriétaire	Locataire
22 615	14 650
60,7 %	39,3 %

POTENTIELS DE DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL	
Superficie brute vacante (ha)	Unités constructibles
648,4	1 180

Source: Requête auprès des municipalités locales. Mars 2005.

VALEUR MOYENNE DES LOGEMENTS (2001)
94 942 \$

Source: Statistique Canada, *Recensement 2001*.

FICHE 2 - PRÉVOST

Profil du cadre bâti résidentiel

MISES EN CHANTIER TOTALES											
1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	Total	Moyenne annuelle (2001-2005)
52	73	78	100	71	100	156	164	178	150	1 122	112
PARTS DE MARCHÉ AU SEIN DE LA MRC DE LA RIVIÈRE-DU-NORD											
17,2 %	14,3 %	12,7 %	19,4 %	13,3 %	16,1 %	15,9 %	15,5 %	10,1 %	10,1 %	13,4 %	12,7 %

Source: Requête auprès des municipalités locales. Mars 2005.

TYPLOGIES RÉSIDENTIELLES (2001)							
Maison individuelle non attenante	Maison jumelée	Maison en rangée	Appartement, duplex non attenant	Appartement, 5 étages ou plus	Appartement, moins de 5 étages	Autre maison individuelle attenante	Habitation mobile
2 785	90	15	100	0	130	15	5
88,7 %	2,9 %	0,5 %	3,2 %	0 %	4,1 %	0,5 %	0,2 %

PÉRIODES DE CONSTRUCTION (2001)					
Avant 1946	1946-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2001
125	255	465	760	780	740
4,0 %	8,2 %	14,9 %	24,3 %	25 %	23,7 %

TENURE DES LOGEMENTS (2001)	
Propriétaire	Locataire
2 595	535
82,9 %	17,1 %

POTENTIELS DE DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL	
Superficie brute vacante (ha)	Unités constructibles
9,4	70

Source: Requête auprès des municipalités locales. Mars 2005.

VALEUR MOYENNE DES LOGEMENTS (2001)
107 851 \$

Source: Statistique Canada, *Recensement 2001*.

FICHE 3 – SAINT-COLOMBAN

Profil du cadre bâti résidentiel

MISES EN CHANTIER TOTALES											
1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	Total	Moyenne annuelle (2001-2005)
173	172	142	105	91	86	152	181	222	286	1 610	150
PARTS DE MARCHÉ AU SEIN DE LA MRC DE LA RIVIÈRE-DU-NORD											
57,1 %	33,7 %	23,3 %	20,8 %	17 %	13,8 %	15,5 %	17,1 %	12,6 %	19,3 %	19,2 %	15,7 %

Source: Requête auprès des municipalités locales. Mars 2005.

TYPLOGIES RÉSIDENTIELLES (2001)							
Maison individuelle non attenante	Maison jumelée	Maison en rangée	Appartement, duplex non attenant	Appartement, 5 étages ou plus	Appartement, moins de 5 étages	Autre maison individuelle attenante	Habitation mobile
2 725	40	5	10	0	40	0	5
96,5 %	1,4 %	0,2 %	0,4 %	0 %	1,4 %	0 %	0,2 %

PÉRIODES DE CONSTRUCTION (2001)						
Avant 1946	1946-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2001	
100	225	345	425	375	1 350	
3,5 %	8 %	12,2 %	15,1 %	13,3 %	47,9 %	

TENURE DES LOGEMENTS (2001)	
Propriétaire	Locataire
2 495	325
88,5 %	11,5 %

POTENTIELS DE DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL	
Superficie brute vacante	Unités constructibles
Absence de périmètre d'urbanisation	

VALEUR MOYENNE DES LOGEMENTS (2001)
93 726 \$

Source: Statistique Canada, Recensement 2001.

FICHE 4 – SAINTE-SOPHIE

Profil du cadre bâti résidentiel

MISES EN CHANTIER TOTALES											
1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	Total	Moyenne annuelle (2001-2005)
46	37	38	39	48	50	86	135	138	206	823	123
PARTS DE MARCHÉ AU SEIN DE LA MRC DE LA RIVIÈRE-DU-NORD											
15,2 %	7,2 %	6,2 %	7,7 %	9 %	8 %	8,7 %	12,8 %	7,9 %	13,9 %	9,8 %	10,4 %

Source: Requête auprès des municipalités locales. Mars 2005.

TYPLOGIES RESIDENTIELLES (2001)							
Maison individuelle non attenante	Maison jumelée	Maison en rangée	Appartement, duplex non attenant	Appartement, 5 étages ou plus	Appartement, moins de 5 étages	Autre maison individuelle attenante	Habitation mobile
2 985	45	5	170	5	100	20	15
89,2 %	1,3 %	0,1 %	5,1 %	0,1 %	3 %	0,6 %	0,4 %

PÉRIODES DE CONSTRUCTION (2001)					
Avant 1946	1946-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2001
210	385	690	765	635	655
6,3 %	11,5 %	20,7 %	22,9 %	19 %	19,6 %

TENURE DES LOGEMENTS (2001)	
Propriétaire	Locataire
2 815	525
84,3 %	15,7 %

POTENTIELS DE DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL	
Superficie brute vacante (ha)	Unités constructibles
21	160

Source: Requête auprès des municipalités locales. Mars 2005.

VALEUR MOYENNE DES LOGEMENTS (2001)
82 528 \$

Source: Statistique Canada, *Recensement 2001*.

FICHE 5 – SAINT-HIPPOLYTE

Profil du cadre bâti résidentiel

MISES EN CHANTIER TOTALES											
1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	Total	Moyenne annuelle (2001-2005)
32	26	21	35	28	36	67	63	101	82	491	70
PARTS DE MARCHÉ AU SEIN DE LA MRC DE LA RIVIÈRE-DU-NORD											
10,6 %	5,1 %	3,4 %	6,9 %	5,2 %	5,8 %	6,8 %	6 %	5,8 %	5,5 %	5,9 %	5,9 %

Source: Requête auprès des municipalités locales. Mars 2005.

TYPLOGIES RÉSIDENTIELLES (2001)							
Maison individuelle non attenante	Maison jumelée	Maison en rangée	Appartement, duplex non attenant	Appartement, 5 étages ou plus	Appartement, moins de 5 étages	Autre maison individuelle attenante	Habitation mobile
2 480	25	15	45	0	20	5	5
95,6 %	1 %	0,6 %	1,7 %	0 %	0,8 %	0,2 %	0,2 %

PÉRIODES DE CONSTRUCTION (2001)					
Avant 1946	1946-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2001
185	535	565	515	415	385
7,1 %	20,6 %	21,7 %	19,8 %	16 %	14,8 %

TENURE DES LOGEMENTS (2001)	
Propriétaire	Locataire
2 260	335
87,1 %	12,9 %

POTENTIELS DE DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL	
Superficie brute vacante	Unités constructibles
Absence de périmètre d'urbanisation	

Source: Requête auprès des municipalités locales. Mars 2005.

VALEUR MOYENNE DES LOGEMENTS (2001)
96 532 \$

Source: Statistique Canada, *Recensement 2001*.

FICHE 6 – SAINT-JÉRÔME**Profil du cadre bâti résidentiel**

CUMULANT LES DONNÉES DES ANCIENNES MUNICIPALITÉS DE BELLEFEUILLE, LAFONTAINE, SAINT-ANTOINE ET SAINT-JÉRÔME.

MISES EN CHANTIER TOTALES											
1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	Total	Moyenne annuelle (2001-2005)
-	203	333	225	296	351	522	514	1 117	759	4 320 *	652
PARTS DE MARCHÉ AU SEIN DE LA MRC DE LA RIVIÈRE-DU-NORD											
-	39,7 %	54,4 %	44,6 %	55,4 %	56,3 %	53,1 %	48,6 %	63,6 %	51,2 %	51,6 %	55,3 %

* Donnée partielle considérant l'absence de chiffre pour 1996.

Source: Requête auprès des municipalités locales. Mars 2005.

TYPLOGIES RÉSIDENTIELLES (2001)							
Maison individuelle non attenante	Maison jumelée	Maison en rangée	Appartement, duplex non attenant	Appartement, 5 étages ou plus	Appartement, moins de 5 étages	Autre maison individuelle attenante	Habitation mobile
9 740	885	405	3 785	810	9 540	205	5
38,4 %	3,5 %	1,6 %	14,9 %	3,2 %	37,6 %	0,8 %	0 %

PÉRIODES DE CONSTRUCTION (2001)					
Avant 1946	1946-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2001
1 690	3 695	4 255	4 420	6 025	5 280
6,7 %	14,6 %	16,8 %	17,4 %	23,8 %	20,8 %

TENURE DES LOGEMENTS (2001)	
Propriétaire	Locataire
12 445	12 930
49 %	51 %

POTENTIELS DE DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL	
Superficie brute vacante	Unités constructibles
618	17 950

Source: Requête auprès des municipalités locales. Mars 2005.

VALEUR MOYENNE DES LOGEMENTS (2001)
95 1000 *

* Moyenne des quatre anciennes municipalités.

Source: Statistique Canada, *Recensement 2001*.

2.5 LE DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE ET LE PROFIL ÉCONOMIQUE

Le *Plan d'action pour l'économie et l'emploi 2006-2008*, élaboré par le Conseil local de développement de la MRC (CLD), dresse le portrait de certains secteurs d'activités de la MRC en spécifiant leurs forces et faiblesses. La présente section énonce les grandes lignes de cette caractérisation en ce qui a trait à l'emploi et aux secteurs primaire, secondaire et tertiaire de l'économie régionale.

2.5.1 Le CLD de la MRC de La Rivière-du-Nord

Grâce à ses nombreuses actions, le Centre Local de Développement (CLD) Rivière-du-Nord constitue un organisme majeur dans le développement régional du territoire de la de la MRC de La Rivière-du-Nord. Il contribue ainsi à la consolidation de l'espace et participe de fait à l'aménagement et au développement du territoire.

En effet, en plus de faire la promotion de son territoire, il appuie des projets à forte valeur ajoutée dans les demandes d'aide financière régionale et assiste plus spécifiquement les entreprises ayant une gamme de produits à haut volume. Il établit également un dialogue entre les intervenants de formation et les entreprises de transformations afin de cerner leurs besoins de formations et ce, par le biais de différents intervenants économiques. Il contribue au Fonds d'aide à l'Entreprise prioritairement aux entreprises qui visent l'excellence et la création d'emplois touchant la recherche et le développement.

2.5.2 Les autres organismes de développement régional

Plusieurs organismes et associations dont, entre autre, l'association touristique régionale des Laurentides, le Carrefour Capital Rivière-du-Nord, la Conférence régionale des Élus des Laurentides (CRÉ), la Chambre de commerce et d'industrie de Saint-Jérôme, Laurentides International, le Centre d'aide aux entreprises des Basses-Laurentides inc. (CAE pour Saint-Jérôme, Prévost et Saint-Colomban), la Société d'aide de développement de la collectivité Achigan-Montcalm (SADC) pour Saint-Hippolyte et Sainte-Sophie, Carrefour jeunesse emploi, Forum jeunesse des Laurentides..., favorisent et accompagnent le développement régional de la MRC La Rivière-du-Nord. Par le biais de leurs actions, l'ensemble de ces organismes participent à la réussite du développement régional de la MRC de La Rivière-du-Nord.

2.5.3 L'emploi

En 2004, la MRC de La Rivière-du-Nord compte près de 3 000 entreprises, cumulant près de 35 000 emplois. Le ratio emploi / habitant atteint ainsi environ 0,4. Les petites et moyennes entreprises (PME) offrant moins de 49 emplois représentent 96 % des entreprises de la MRC et les entreprises de plus de 100 employés, 2 %.

Le tableau 2-7 - *Répartition des emplois offerts par secteur d'activité* révèle que la MRC offre 18,4 % des emplois des Laurentides. En dépit du rôle de centre de services que remplit Saint-Jérôme, la MRC présente une proportion d'emplois dans le secteur tertiaire similaire à celle des Laurentides.

Tableau 2-7 – Répartition des emplois offerts par secteur d'activité

Secteur d'activité ¹	MRC de La Rivière-du-Nord		Région des Laurentides	
	Emploi (n)	Proportion	Emploi (n)	Proportion
Primaire	505	1,4 %	5 340	2,1 %
Secondaire	7 542	21,5 %	43 235	22,7 %
Tertiaire	27 000	77,1 %	142 005	74,5 %
Total	35 047	100 %	190 575	100 %

Note 1 : Ces trois secteurs correspondent aux activités suivantes :

Le secteur **primaire** concerne la production de ressources naturelles et des matières premières : l'agriculture, la pêche, les mines (extraction), entretien des forêts (sylviculture).

Le secteur **secondaire** concerne la transformation des ressources naturelles en produits manufacturés.

Le secteur **tertiaire** concerne la production de services: l'éducation, le commerce, l'administration, etc.

2.5.4 Le secteur primaire

La zone agricole décrétée en vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (LPTAA), couvre une proportion de 14 % du territoire de la MRC de La Rivière-du-Nord. D'une superficie totale de 6 430 hectares, cette zone touche inégalement les cinq municipalités de la MRC. Comme le démontre le *tableau 2-8 – Répartition de la zone agricole permanente*, c'est à Sainte-Sophie que le territoire agricole est le plus étendu.

Tableau 2-8 - Répartition spatiale de la zone agricole permanente

Municipalités	Superficie de la zone agricole permanente (ha)	Superficie totale (ha)	Ratio de la zone agricole permanente
Prévost	0	3 434	0 %
Saint-Colomban	26	9 424	0,3 %
Saint-Hippolyte	0	12 119	0 %
Saint-Jérôme	1 510	8 937	16,9 %
Sainte-Sophie	4 892	10 898	44,9 %
MRC de La Rivière-du-Nord	6 430	44 811	14,3 %

Source : MAPAQ. *Portrait agricole sommaire et évolutif de la MRC de La Rivière-du-Nord et de la région laurentienne*. Fiches d'enregistrement 2003. 2005.

Le *tableau 2-9 – Possibilités agricoles* présente la classification de l'ensemble des sols de la MRC selon l'*Inventaire des terres du Canada*. Ainsi, le territoire est constitué à 33 % de sols de classes 2, 3 et 4, lesquelles sont très propices aux cultures horticoles, céréalières et fourragères. Ces types de sol se trouvent principalement dans la zone agricole décrétée.

Tableau 2-9 - Possibilités agricoles

Classes des sols selon ARDA	Superficie (ha)	Portion du territoire de la MRC
Classe 1	0	0 %
Classe 2	927	2 %
Classe 3	9 750	20,5 %
Classe 4	5 105	10,8 %
Classe 5	0	0 %
Classe 7	31 371	66,1 %
Classe organique	318	0,7 %
Total	47 471	100 %

Source : MAPAQ. *Portrait agricole sommaire et évolutif de la MRC de La Rivière-du-Nord et de la région laurentienne. Classes des sols selon ARDA. 2005.*

Selon les données fournies par le recensement de Statistique Canada de 2001, l'occupation du territoire agricole de la MRC est marquée par les caractéristiques suivantes⁴ :

- **Une augmentation de la superficie moyenne cultivée par entreprise** : En 2001, les 82 entreprises agricoles cultivaient 1 463 hectares, soit une superficie moyenne cultivée par entreprise de 17,8 ha. Depuis 1996, cette superficie moyenne a augmenté de 23 % (Québec : 17 %).
- **Un taux de location situé dans la moyenne québécoise** : Les terres exploitées par les fermes appartiennent de moins en moins aux agriculteurs. En 2001, les entreprises agricoles louaient 635 hectares sur un total de 4 089 hectares exploités. Le taux de location est donc de 16 % en 2001, comparativement au taux de location provincial de 16,5 %. En 2003, le taux de location se chiffre à 24 %.
- **Des revenus bruts en croissance** : Les revenus bruts totaux générés par les 82 entreprises agricoles de la MRC ont diminué de 3 % depuis 1996 (Québec 24 %). Quant au revenu moyen par entreprise, il a augmenté de 19 % (Québec : 39 %). En 2003, le revenu moyen d'une entreprise agricole sur le territoire de la MRC se chiffre à 201 416 \$.

Le ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation (MAPAQ), comporte des données plus récentes. En 2003, il recense 57 entreprises agricoles. Sainte-Sophie accueille 36 entreprises agricoles, onze sont situées à Saint-Jérôme, cinq à Prévost, trois à Saint-Colomban et deux à Saint-Hippolyte. Le *tableau 2-10 - Répartition des entreprises agricoles selon la principale source de revenu* démontre que

⁴ MAPAQ. *Portrait agricole sommaire et évolutif de la MRC de La Rivière-du-Nord et de la région laurentienne. 2005.*

les cultures abritées, l'horticulture et l'élevage de volailles sont produits par un plus grand nombre de fermes.

Tableau 2-10 - Répartition des entreprises agricoles selon la principale source de revenu

Production	Entreprises (n)
Cultures abritées (en serre)	10
Horticulture	8
Volailles	8
Bovins de boucherie	6
Porcs	6
Bovins laitiers	5
Acéricultures	4
Grandes cultures	3
Autres cultures animales	2
Autres cultures végétales	3
Aucun revenu (entreprise en démarrage)	2
Total	57

Source : MAPAQ. *Portrait agricole sommaire et évolutif de la MRC de La Rivière-du-Nord et de la région laurentienne*. Fiches d'enregistrement 2003, 2005.

Par ailleurs, le secteur primaire de la MRC compte, en 2004, 125 entreprises fournissant au total 505 emplois.

Le CLD de La Rivière-du-Nord identifie les forces et faiblesses présentées au *tableau 2-11 – Diagnostic du secteur agroalimentaire de la MRC de La Rivière-du-Nord*.

Tableau 2-11 - Diagnostic du secteur agroalimentaire de la MRC de La Rivière-du-Nord

Forces
<ul style="list-style-type: none">▪ Proximité de grands marchés.▪ Positionnement touristique créant des opportunités pour développer un marché pour les produits s'adressant à une clientèle sélective.▪ Diversification des produits reliés au fromage, à la boucherie, la moulée, le lait, [...] et toutes les retombées qu'engendre la distribution pour les grossistes en alimentation.▪ Production de légumes biologiques, pépinières et horticultures.▪ Présence de l'industrie de transformation alimentaire.▪ Présence d'un marché public (le plus important et le plus ancien des Laurentides).▪ Proximité des institutions d'enseignement pour former la main-d'œuvre.
Faiblesses
<ul style="list-style-type: none">▪ Faible dimension des terres agricoles.▪ Manque de main-d'œuvre (saisonniers, employés non spécialisés).

Source : CLD de La Rivière-du-Nord. *Plan d'action pour l'économie et l'emploi 2006-2008*. 2006.

2.5.5 Le secteur secondaire

En 2004, le secteur manufacturier de la MRC de La Rivière-du-Nord compte 300 entreprises, totalisant 7 542 emplois. Quatre secteurs, tous situés à Saint-Jérôme en bordure du réseau routier supérieur (autoroute 15 et route 158), comportent une vocation spécialement dédiée à l'industrie. La disponibilité d'espace à l'intérieur de ces secteurs est présentée au *tableau 2-12 - Superficie disponible à des fins de développement à l'intérieur des parcs industriels*. Environ 180 hectares de terrain, avec et sans contrainte, demeurent disponibles pour des fins de développement industriel à l'intérieur des principaux parcs et zones industriels de la MRC tous situés à Saint-Jérôme. Ces superficies disponibles représentent approximativement 31 % des superficies industrielles vacantes au sein de ces quatre pôles. Toutefois, sur les 180 hectares de terrain disponibles, plus de 130 hectares sont affectés par des contraintes de développement notamment au niveau de la desserte. En dépit d'une importante superficie disponible, le potentiel de développement des parcs industriels est actuellement limité en raison de la faible disponibilité de terrains desservis par les services d'aqueduc et d'égout.

Par contre, compte tenu de la localisation particulière de la MRC de La Rivière-du-Nord à proximité de la Communauté métropolitaine de Montréal via l'autoroute 15, compte tenu de la disponibilité et du coût des terrains, le développement industriel du secteur pourrait occuper une place importante dans l'économie de la région.

De plus, afin d'assurer un développement cohérent au niveau industriel, les aires industrielles sont définies dans le cadre d'une vision à terme. En effet, afin d'éviter le développement de terrains résidentiels à proximité des aires industrielles et éviter ainsi les préjudices aux futurs résidents ou la réduction de l'assiette fiscale de la Ville de Saint-Jérôme, il importe de planifier le développement industriel de la MRC de manière réfléchi et à long terme. D'autre part, la MRC de la Rivière-du-Nord ainsi que la Ville de Saint-Jérôme souhaitent concentrer et localiser les aires industrielles le plus près des accès autoroutiers et éviter dans quelques années d'ouvrir de nouvelles aires industrielles dans des lieux moins appropriés entraînant des problématiques et des nuisances en matière de cohabitation, de circulation, de bruit, de poussière ou autres. C'est dans cette optique de développement que la MRC souhaite planifier de nouveaux espaces à des fins industrielles malgré les superficies actuellement disponibles.

Tableau 2-12 - Superficie disponible à des fins de développement à l'intérieur des parcs industriels

Parc industriel	Superficie totale (pi ²)	Superficie disponible desservie (pi ²)		Superficie disponible non-desservie (pi ²)		Taux de disponibilité (%)
Parc Saint-Jérôme	40 000 000	3 200 000	8,0 %	800 000	2 %	10 %
Parc Bellefeuille	18 000 000	2 000 000	11,1 %	13 000 000	72,2 %	83,3 %
Parc Saint-Antoine (1)	3 012 692	0	0 %	0	0 %	0 %
Parc Saint-Antoine (2)	700 000	0	0 %	300 000	42,9 %	42,9 %

Source : CLD de la MRC de La Rivière-du-Nord. 2006.

Près de la moitié des entreprises industrielles de la MRC est située à l'intérieur de ces quatre parcs industriels. La MRC accueille d'autres zones destinées à l'implantation d'industries légères sans qu'elles soient nécessairement situées dans un parc industriel.

Le CLD de La Rivière-du-Nord identifie les forces et faiblesses présentées au *tableau 2-13 – Diagnostic du secteur industriel de la MRC de La Rivière-du-Nord*.

Tableau 2-13 - Diagnostic du secteur industriel de la MRC de La Rivière-du-Nord

Forces
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Disponibilité de terrains. ▪ Coût des terrains et taux de taxation très concurrentiels. ▪ Ressources variées en matière de formation. ▪ Diversité des entreprises. ▪ Présence d'une Chambre de commerce et d'industrie dynamique. ▪ Ajout de 8,5 M de pi² de terrains municipaux dans la zone industrielle de Saint-Jérôme. ▪ Présence de deux centres spécialisés de transfert de technologie, l'un en matériaux composites et l'autre en transport avancé. ▪ Concentration de services de tous genres offerts aux gens d'affaires. ▪ Situation géographique fort avantageuse : proximité de la région métropolitaine, d'une zone récréative et de villégiature. ▪ Proximité de l'aéroport de Mirabel pour le cargo.
Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Demande d'espaces industriels supérieure à l'offre. ▪ Rareté de main-d'œuvre spécialisée et non spécialisée.

Source : CLD de La Rivière-du-Nord. *Plan d'action pour l'économie et l'emploi 2006-2008*. 2006.

2.5.6 Le secteur tertiaire

Le secteur tertiaire offre 75 % des emplois sur le territoire de la MRC. Il regroupe 2 200 entreprises pour un total de 27 000 emplois.

2.5.6.1 Les commerces et les services

L'autoroute 15 constitue une vitrine importante pour la MRC : pas moins de 30 millions d'automobilistes y circulent annuellement⁵. Une zone commerciale de grandes surfaces est actuellement en développement au sud du territoire de Saint-Jérôme. Le centre-ville de Saint-Jérôme, la rue de Martigny, le Carrefour du Nord, les Galeries des Laurentides et la Place de la Citation constituent également des places d'affaires importantes de la MRC, témoignant de la diversité de l'offre commerciale du pôle régional que constitue Saint-Jérôme. Par ailleurs, des commerces de desserte régionale sont également présents sur le territoire de la Ville de Prévost.

⁵ CLD de La Rivière du Nord. *Plan d'action pour l'économie et l'emploi 2006-2008*. 2006.

Saint-Jérôme, à titre de ville-centre et de capitale régionale des Laurentides, bénéficie de la présence de services gouvernementaux importants, d'un cégep, d'un CLSC, d'un hôpital régional, d'un palais de justice, d'un musée, d'un amphithéâtre extérieur et de trois centres spécialisés. Les services gouvernementaux étant pour la plupart situés dans le centre de Saint-Jérôme, le noyau de la MRC répond à la plupart des besoins pour l'ensemble de la population de la région des Laurentides⁶.

De façon à assurer et à promouvoir le rôle de Saint-Jérôme comme pôle régional de la MRC, le schéma d'aménagement et de développement révisé établit une structuration commerciale. À cette fin, le schéma précise les composantes régionales de cette structure de façon à hiérarchiser les pôles de la fonction commerciale et de services pour renforcer les pôles actuels de concentration de ces fonctions.

Par ailleurs, en fonction des tendances actuelles du développement commercial marqués par l'implantation de commerces à grande surface d'envergure régionale, il devient impératif de considérer ceux-ci comme composante de la structuration commerciale, et ce, en raison de la grande superficie de terrains nécessaire à leur implantation.

De fait, afin de prévenir les impacts négatifs pouvant être engendrés sur l'aménagement du territoire, ce type d'équipement commercial d'envergure régionale nécessite que leur implantation soit circonscrite dans des secteurs bien particuliers tel qu'identifié sur le *plan 2 – Aires d'affectation et périmètres d'urbanisation*. En terme de localisation, les secteurs préférentiels identifiés sont localisés le long de l'autoroute 15.

Par ailleurs, la Ville de Saint-Jérôme procède actuellement à la mise en oeuvre de son plan de revitalisation du centre-ville. Pour ce faire, elle prévoit, dans son Programme particulier d'urbanisme applicable à son centre-ville de:

- poursuivre la mise en place du pôle multifonctionnel sur les terrains de l'ancien hôtel Lapointe, en relation avec celui de l'Hôtel de ville par le développement d'édifices à fonctions mixtes (commerciale, bureaux et résidentielle) autour d'une place publique;
- consolider le pôle de l'Hôtel de Ville par la préservation des percées visuelles et le respect du caractère historique du bâtiment. L'aménagement d'une place publique (élément symbolique) et de stationnements viennent compléter la consolidation de ce pôle;
- créer le pôle du marché par la réutilisation du secteur de l'ancienne gare du Canadien Pacifique en marché public;
- consolider le pôle culturel et du Cégep par le développement d'activités complémentaires, le remembrement de fonctions et par la mise en place de liens vers le pôle d'activités commerciales;

⁶ CLD de La Rivière-du-Nord. *Plan d'action pour l'économie et l'emploi 2006-2008*. 2006.

- développer deux axes d'importance, soit la rue Saint-Georges du nord au sud et la rue Legault d'est en ouest reliant le pôle multifonctionnel, culturel (Vieux palais), du Marché et de l'hôtel de ville. Ce concept s'articule autour du réaménagement de la promenade de la rue Saint-Georges, de l'aménagement d'une promenade piétonne sur la rue Legault et de la rénovation des façades commerciales;
- créer un réseau récréatif (vert) d'importance par la réutilisation des voies ferrées désaffectées;
- créer un lien pédestre inter-rives par le biais de l'implantation d'une passerelle sur les piliers existants sur la rivière du Nord, reliant le pôle de l'Hôtel de Ville, l'axe de la rue Legault, et la rive ouest;
- favoriser la liaison du pôle administratif, Palais de justice et centre administratif, au secteur est du centre-ville par l'aménagement d'un réseau récréatif multifonctionnel se raccordant à la passerelle via le parc de la Durantaye;
- mettre en valeur les abords de la rivière du Nord et son intégration au centre-ville par le remembrement de l'îlot Labelle, du bureau de poste à la rue Castonguay. Ce concept a pour objectif de créer (à long terme) un pôle culturel et commercial tourné vers la rivière autour d'une terrasse publique créant une percée vers l'eau et intégrant, du même coup, les rues Labelle et Saint-Georges à la rivière, par le biais d'un passage piétonnier.
- réaffecter le secteur du terminus par un remembrement et un redéveloppement de l'espace de stationnement à l'aide de bâtiments à vocation commerciale spécifique et complémentaire à celle du marché;
- réaffecter et redévelopper le territoire au nord de la rue Latour par l'aménagement d'un stationnement sous les lignes hautes tensions d'Hydro-Québec et par l'aménagement d'un réseau récréatif à même les voies ferrées désaffectées. Ce secteur sera complété par la mise en place d'un nouveau terminus d'autobus, près de la rue Saint-Antoine, et par l'implantation de bâtiments à vocation commerciale;
- relier ces divers éléments entre eux par le réaménagement de trottoirs, par des surlargeurs et par le marquage au sol, etc.;
- améliorer l'image du centre-ville par l'enfouissement des fils et la réfection des façades commerciales suivant l'implantation d'un langage architectural propre au caractère de Saint-Jérôme est considéré comme une priorité. De plus, l'amélioration de l'image du centre-ville est basée sur la valorisation des bâtiments d'intérêt, le contrôle de l'affichage, l'aménagement paysager, la sécurité par l'implantation d'un éclairage adéquat et une signalisation adéquate;
- développer des espaces stratégiques de stationnement par l'implantation d'aires de stationnement réparties tant au centre-ville qu'en périphérie.

Le Programme particulier d'urbanisme de la Ville de Saint-Jérôme prévoit ainsi une série d'interventions physiques sur le territoire, lesquelles sont essentielles afin de revitaliser son centre-ville.

Concernant les pôles commerciaux d'envergure régionale au sein de la MRC de La Rivière-du-Nord, ceux-ci, localisés sur le territoire de la Ville de Saint-Jérôme, cumulent une superficie approximative de 100 hectares. Parmi eux, environ 30% (30 hectares) sont encore disponibles dans les aires identifiées sur le *plan 2 – Aires d'affectation et périmètres urbains* à des fins de commerces d'envergure régionale.

Tableau 2-14 - Superficie disponible à des fins de commerces d'envergure régionale⁷

Aire d'affectation	Superficie totale (ha)	Superficie disponible (ha)
Commerciale d'envergure régionale	100	30

Outre les commerces d'envergure régionale et le Centre-Ville de Saint-Jérôme, l'offre commerciale sur le territoire de la Ville de Saint-Jérôme se structure autour de trois pôles commerciaux de nature plus locale dont deux le long de la route 117 (Galeries des Laurentides et intersection du boulevard le Carrefour / rue Bélanger) et un le long de l'autoroute 15 (Montée Sainte-Thérèse). Ces pôles agissent comme colonne vertébrale de l'activité commerciale de la Ville de Saint-Jérôme et leur achalandage est important.

La structure commerciale régionale repose également sur la présence d'axes commerciaux artériels sur le territoire de la Ville de Saint-Jérôme et de Prévost le long de la route 117. De plus, l'aire de service de la Porte du Nord joue également un rôle primordial en matière d'axe commercial artériel puisqu'elle est la porte d'entrée de la région des Laurentides et bénéficie ainsi d'une visibilité importante le long de l'autoroute 15. Ces axes commerciaux, répondant à des besoins locaux et régionaux, renforcent le rôle commercial de la MRC en offrant une complémentarité aux commerces et services urbains existants.

(Ajouté, Règl.
225-09, art. 26,
2010-03-25)

Le pôle commercial de Saint-Hippolyte, au sud de la route 333, agit également à titre de soutien en matière d'offre commerciale tandis que les pôles de concentration des activités urbaines (noyaux urbains de Prévost, Saint-Colomban, Sainte-Sophie, Saint-Hippolyte ainsi que les noyaux villageois des anciennes municipalités de New-Glasgow et Bellefeuille) jouent un rôle plus local. La MRC de La Rivière-du-Nord propose une hiérarchisation de ses pôles commerciaux tel que présenté à la *section 3.1.3 – Concept d'organisation spatiale* du schéma d'aménagement et de développement révisé. Toutefois, la planification des espaces commerciaux pour les 10 à 15 prochaines années de la MRC de La Rivière-du-Nord est difficile à planifier d'une part en fonction de l'évolution spatiale de la demande et d'autre part de l'évolution rapide du produit commercial. En effet, l'envergure des pôles commerciaux à grande surface (type « power center ») depuis quelques années est venue changer la dynamique au niveau commercial.

⁷ Source: Ville de Saint-Jérôme, juillet 2007.

De plus, de nouveaux types de développements commerciaux pour les années futures émergent. En effet, le développement du projet Lac Mirabel et le redéveloppement de l'aéroport de Mirabel sont basés sur un modèle de produit commercial alliant les volets récréatifs et commerciaux. D'autre part, le développement rapide des Laurentides, et plus particulièrement de Mont-Tremblant, station touristique d'envergure internationale qui génère des retombées majeures font évoluer rapidement l'offre en matière de commerces. Les impacts pour la MRC de La Rivière-du-Nord de l'ensemble de ces nouveaux projets dans les Laurentides sont difficiles à prévoir.

La MRC de La Rivière-du-Nord, et plus particulièrement de la Ville de Saint-Jérôme en tant que ville-centre et porte-d'entrée des Laurentides, a un rôle à jouer au niveau commercial sur le territoire régional. La MRC sera donc à l'affût de l'évolution récente, des développements commerciaux de manière à pouvoir planifier cet aspect et à adapter les outils de planification nécessaires.

La MRC bénéficie d'une forte croissance démographique, laquelle se répercute sur les services à la consommation, qui sont actuellement importants et en progression.

Le CLD de La Rivière-du-Nord identifie les forces et faiblesses présentées au *tableau 2-14 – Diagnostic du secteur « Commerces et services » de la MRC de La Rivière-du-Nord*.

Tableau 2-15 - Diagnostic du secteur « commerces et services » de la MRC de La Rivière-du-Nord

Forces
<ul style="list-style-type: none">▪ Disponibilité de terrains.▪ Coût des terrains et taux de taxation très concurrentiels.▪ Ressources variées en matière de formation.▪ Diversité des entreprises.▪ Desserte projetée du train de banlieue.▪ Réseau de transport collectif couvrant la MRC.▪ Pôle majeur de services.▪ Amélioration des infrastructures au centre-ville de Saint-Jérôme.▪ Présence d'une Chambre de commerce et d'industrie dynamique.▪ Présence de Rues principales, organisme offrant des services pour la revitalisation et le développement économique du centre-ville de Saint-Jérôme.▪ Concentration de services de tous genres offerts aux gens d'affaires.▪ Situation géographique fort avantageuse : proximité de la région métropolitaine, d'une zone récréative et de villégiature.
Faiblesses
<ul style="list-style-type: none">▪ Absence d'une infrastructure capable de recevoir des congrès ou événements d'envergure.▪ Stationnement problématique à Saint-Jérôme.▪ Contrainte de développement du centre de Sainte-Sophie due à la proximité de la limite de la zone agricole permanente.

Source : CLD de La Rivière-du-Nord. *Plan d'action pour l'économie et l'emploi 2006-2008*. 2006.

2.5.6.2 Le tourisme et la villégiature

La région administrative des Laurentides se positionne au troisième rang, derrière Montréal et Québec quant à l'achalandage touristique. L'attractivité touristique de la partie nord des Laurentides est essentiellement associée au ski, au golf, aux hôtels de villégiature et aux centres de santé (*spas*) et bénéficie d'un rayonnement international. La partie sud des Laurentides, avantageusement localisée, diversifie de plus en plus son offre touristique, notamment par la mise en marché de forfaits touristiques reliés à d'autres attraits tels que l'agroalimentaire, les pistes cyclables, etc.

La MRC de La Rivière-du-Nord se positionne de plus en plus sur l'échiquier touristique des Laurentides. Chacune des municipalités locales dispose d'attraits intéressants et son territoire accueille la « Porte du Nord ». La ville de Saint-Jérôme dispose d'un patrimoine bâti diversifié (résidentiel, institutionnel, industriel) et bénéficie du centre-ville qui accueille de nombreux attraits : le kilomètre 0 du Parc linéaire le P'tit train du Nord, le Vieux-Palais, l'amphithéâtre Rolland, etc. La présence de la rivière du Nord offre également d'excellentes opportunités pour des promenades et la pratique d'activités récréatives. En plus des golfs et des campings, la tenue d'événements d'envergure tels que la Fête des vins et les Estivales attirent de nombreux touristes. La Ville de Prévost accueille des antiquaires ainsi qu'un marché aux puces. La Municipalité de Saint-Hippolyte dispose de nombreux lacs et auberges. Saint-Colomban bénéficie notamment de deux terrains de golfs, de sentiers équestres et de campings. Enfin, les lacs, les sentiers récréatifs et les quatre terrains de golf contribuent à attirer les touristes à Saint-Sophie.

Le CLD de La Rivière-du-Nord identifie les forces et faiblesses présentées au *tableau 2-15 – Diagnostic du secteur du tourisme de la MRC de La Rivière-du-Nord*.

Tableau 2-16 - Diagnostic du secteur du tourisme de la MRC de La Rivière-du-Nord

Forces
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Desserte grâce à deux voies d'accès majeures vers le nord des Laurentides, soit l'autoroute 15 et la route 117 ainsi qu'un axe est-ouest fort sollicité, soit la route 158. ▪ Localisation au cœur de la première destination du Québec de cyclotourisme : kilomètre 0 du Parc linéaire du P'tit train du Nord. ▪ Présence du Parc régional de La Rivière-du-Nord où diverses activités récréatives sont offertes : pêche, canot, randonnée pédestre et cyclable, etc. ▪ Présence du bureau touristique des Laurentides à Saint-Jérôme. ▪ Diversité des infrastructures (promenade, amphithéâtre extérieur, barrage hydroélectrique, etc.) et des attraits. ▪ Activités annuelles d'envergure : les Estivales de Saint-Jérôme, Fête des vins, les Médiévales de Saint-Colomban, etc. ▪ Présence d'un circuit et de bâtiments patrimoniaux (ex. : Vieux-Palais, cathédrale, gares, etc.). ▪ Développement de l'offre gastronomique (terrasses, spectacles, activités). ▪ Présence de huit golfs et de nombreux lacs.
Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Manque d'opportunité face au secteur touristique. ▪ Manque de réseautage et de regroupement au niveau de la publicité. ▪ Manque d'établissements hôteliers pouvant offrir des services complets aux voyageurs. ▪ Diffusion inadéquate de l'information sur les sites touristiques de la MRC.

Source : CLD de La Rivière-du-Nord. *Plan d'action pour l'économie et l'emploi 2006-2008*. 2006.

Par ailleurs, la villégiature s'avère moins intensive sur le territoire de la MRC de La Rivière-du-Nord qu'au sein des autres MRC de la région des Laurentides. Tel que démontré au tableau 2-16 - *Répartition des résidences de villégiature*, ces dernières sont présentes dans l'ensemble des municipalités autour de Saint-Jérôme mais se concentrent essentiellement sur le territoire de la municipalité de Saint-Hippolyte, dotée d'importants plans d'eau tels les lacs Écho, Connelly et de l'Achigan.

Tableau 2-17 - Répartition des résidences de villégiature

Municipalité	Résidences principales ¹		Résidences de villégiature ¹	
	(n)	(n)	(n)	(%)
Prévost	2 659	291		9,9
Saint-Colomban	2 515	344		12
Sainte-Sophie	2 938	382		11,5
Saint-Hippolyte	2 490	1 519		37,9
Saint-Jérôme	14 326	95		0,7
MRC de La Rivière-du-Nord	24 928	2 631		9,5

(1)Source : MRC de La Rivière-du-Nord. *Plan directeur des parcs et espaces verts*. 2001.