



# ***PLAN D'URBANISME***

Version du 10 février 2025



# TABLE DES MATIÈRES

---

## 1. INTRODUCTION

1.1 Introduction .....	1
------------------------	---

## 2. LE CONTEXTE LOCAL DE DÉVELOPPEMENT

2.1 Le portrait sociodémographique .....	1
2.2 Le développement résidentiel .....	3
2.3 Le développement commercial et de services .....	5
2.4 Le développement industriel .....	6
2.5 L'exploitation minière .....	6
2.6 Le développement des services sociocommunautaires, des services publics et des services culturels .....	7
2.7 Le développement récréotouristique .....	9
2.8 La villégiature .....	10
2.9 Les sites d'intérêt environnemental et patrimonial .....	11
2.10 Les zones de contraintes .....	12
2.11 Le réseau routier et les infrastructures publiques .....	13

## 3. LE BILAN DE LA PROBLÉMATIQUE

3.1 Une seule ville, trois territoires .....	15
3.2 Un secteur commercial à dynamiser .....	15
3.3 Des besoins pour une population vieillissante .....	16
3.4 Un espace pour favoriser la diversification du développement industriel et commercial .....	16
3.6 Développement résidentiel en croissance .....	16
3.7 Le lac Trois-Lacs a besoin d'une protection accrue et de moyens de mise en valeur pour maintenir un milieu de villégiature et de loisir de qualité .....	17

## 4. LES GRANDES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

4.1 Le développement résidentiel .....	18
4.2 Le développement commercial et de services .....	19
4.3 Le développement industriel et minier .....	19
4.4 Le développement récréotouristique .....	21
4.5 Les sites d'intérêt patrimonial et environnemental .....	21
4.6 Les zones de contraintes anthropiques et environnementales .....	22
4.7 Le transport .....	23

## 5. L'URBANISATION

5.1	La délimitation du périmètre d'urbanisation .....	24
5.2	Les priorités de développement des secteurs vacants.....	24
5.3	Espaces à consolider et espaces à requalifier .....	24

## 6. LES GRANDES AFFECTATIONS DU SOL

6.1	Résidentielle .....	30
6.2	Résidentielle Mixte (Commerces et services) .....	30
6.3	Commerciale .....	31
6.4	Industrielle .....	31
6.5	Industrialo-minière .....	32
6.6	Publique .....	37
6.7	Récréotouristique .....	37
6.8	Villégiature .....	38
6.9	Conservation naturelle .....	38
6.10	Agricole .....	39
6.11	Agroforestière .....	407

## 7. Dispositions finales

7.1	Abrogation et remplacement des règlements antérieurs.....	43
7.2	Entrée en vigueur.....	43

# 1. INTRODUCTION

## 1.1 INTRODUCTION

Le plan d'urbanisme sert de document d'orientation pour le contenu des divers règlements d'urbanisme de la Ville de Val-des-Sources. Il reflète les besoins de la municipalité en termes de développement et d'aménagement du territoire. Il constitue un outil de planification qui établit les lignes directrices de l'organisation physique et du développement de l'ensemble du territoire municipal. On retrouve dans le plan d'urbanisme des orientations d'aménagement et des affectations du sol.

# 2. LE CONTEXTE LOCAL DE DÉVELOPPEMENT

## 2.1 LE PORTRAIT SOCIODÉMOGRAPHIQUE

La ville de Val-des-Sources, anciennement appelé Asbestos est le pôle régional de la Municipalité régionale de comté des Sources située dans la région de l'Estrie. Elle a une superficie de 30,34 kilomètres carrés (km<sup>2</sup>) et sa population en 2025 se chiffre à 7 405 habitants.

La population de Val-des-Sources a connu une croissance de 7.23 % entre 2015 et 2025 selon l'Institut de la Statistique du Québec. La hausse de la population s'est principalement opérée dans les cinq dernières années. Cette croissance reflète l'effervescence que la municipalité connaît depuis quelques années.

## Évolution de la population 2015 à 2025

Année	Population	Variation (Nbr)	Variation (%)
2015	6 906	---	---
2016	6 842	-64	-0.93
2017	6 834	-8	-0.12
2018	6 877	43	+0.63
2019	6 826	-51	-0.74
2020	6 837	11	+0.16
2021	6 823	-14	-0.20
2022	6 994	171	+2.51
2023	7 086	92	+1.32
2024	7 285	199	+2.81
2025	7 405	120	+1.65

Variation 2015 – 2025                    499    + 7.23 %

Variation 2020 – 2025                    568    + 8.31 %

Sources : Institut de la Statistique du Québec.

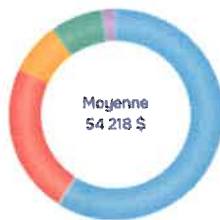
Les figures suivantes présente un portrait de la population à Val-des-Sources.

Population par groupe d'âge



◉ < 15 ans	15%
◉ 15 à 24 ans	8%
◉ 25 à 44 ans	17%
◉ 45 à 64 ans	29%
◉ > 65 ans	31%

Revenu des ménages



◉ Moins de 50 000 \$	59%
◉ Entre 50 000 et 80 000 \$	23%
◉ Entre 80 000 et 100 000 \$	8%
◉ Entre 100 000 et 150 000 \$	8%
◉ Plus de 150 000 \$	2%

Profil des ménages privés



◉ Ménages avec 1 personne	40%
◉ Ménages avec 2 personnes	40%
◉ Ménages avec 3 personnes	9%
◉ Ménages avec 4 personnes	7%
◉ Ménages avec 5 personnes et +	4%

La Ville de Val-des-Sources a une population plus âgée que la moyenne québécoise et Estrienne. En effet, plus du tiers des résidents (tes) de Val-des-Sources ont 65 ans et plus. À Val-des-Sources, l'âge moyen est de 50,1 ans alors qu'en Estrie l'âge moyen est de 44,5 ans.

À Val-des-Sources, les ménages seuls sont beaucoup plus nombreux que la moyenne. Selon Statistiques Canada, les ménages composés d'une seule personne représentent 44% des ménages alors qu'en Estrie c'est 36 % des ménages qui sont composés d'une seule personne.

La Ville de Val-des-Sources a un très haut taux de ménages à faible revenu qui se situe à 21%. Ce taux est plus élevé que celui de l'ensemble de la MRC (18%), de l'Estrie (13%) ou du Québec (12%).

## 2.2 LE DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL

Le Ville de Val-des-Sources comme Ville-centre de la MRC des Sources regroupe la majorité des commerces et services de la MRC. En plus des commerces et services, Val-des-Sources offre une diversité d'unité d'habitation. Les résidences unifamiliales individuelles représentent 55 % des unités de logements lors que le reste des unités se trouve dans des immeubles locatifs de moins de 5 étages.

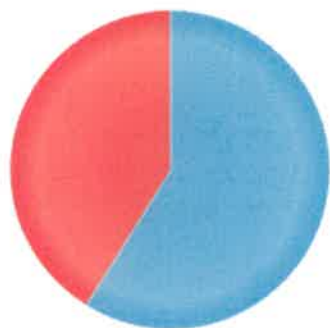
On dénombre 3 470 unités de logement sur le territoire de Val-des-Sources. Ce qui représente 52 % des 6 700 unités de logement dans la MRC des Sources.

**Caractéristiques des logements pour la Ville de Val-des-Sources ainsi que pour la MRC des Sources en 2021.**

Typologie	Val-des-Sources		MRC des Sources	
	Nombre	(%)	Nombre	(%)
Maison individuelle	1 903	55%	4545	67%
Maison jumelée ou en rangée	35	1%	90	1%
Appartement ou plain-pied dans un duplex	5	0.1 %	735	11%
Appartement dans un immeuble de moins de cinq étages	1 527	44%	1 330	21%

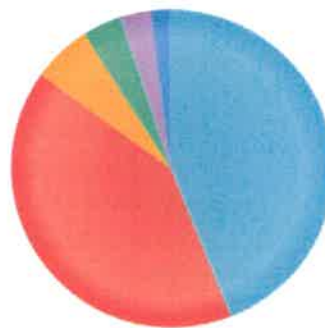
**Sources :** Statistique Canada. 2022. Profil du recensement, Recensement de la population de 2021

### Occupation des logements



● Proportion de propriétaires	59%
● Proportion de locataires	41%

### Construction des logements



● Avant 1960	44%
● De 1961 à 1980	41%
● De 1981 à 1990	6%
● De 1991 à 2000	4%
● De 2001 à 2010	3%
● De 2011 à 2016	2%

Les nouvelles constructions se font principalement dans les quartiers au sud du boulevard du conseil.

### Nombre de nouvelles constructions résidentielles, 2020-2024

Année	Nombre de nouvelles Unités de logements
2020	14
2021	17
2022	42
2023	45
2024	35
<b>TOTAL</b>	<b>153</b>

Sources : Compilation service Inspection et Environnement, Val-des-Sources.



Val-des-Sources connaît une évolution démographique et un dynamisme économique qui influence la demande de logements. La demande de la part de promoteurs pour développer le territoire de Val-des-Sources est grandissante. Plusieurs promoteurs ont fait l'acquisition de terrains en zone d'expansion et de nombreux projets de développement sont sur la table à dessin pour les prochaines années. La municipalité possède les infrastructures suffisantes pour accueillir une demande significative en nouveaux logements. Selon une évaluation professionnelle, les installations de production d'eau potable ont la capacité d'accueillir au moins 2 000 unités résidentiels et les infrastructures de traitement d'eaux usées ont une capacité similaire.

### **2.3 LE DÉVELOPPEMENT COMMERCIAL ET DE SERVICES**

La Ville de Val-des-Sources fait office de pôle commercial de la Municipalité régionale de comté. La 1<sup>re</sup> Avenue est la principale artère commerciale de la Municipalité régionale de comté en termes de superficie occupée et du nombre de commerces présents. D'ailleurs, le seul centre commercial de la MRC se situe sur cette artère. Outre la 1<sup>re</sup> Avenue, on retrouve des commerces et des services sur la rue du Roi ainsi que le long de la Route 255. Des commerces et services ont vu le jour à l'intersection de la Route 255 et le boulevard St-Luc.

Les biens et services dans les limites de la Ville de Val-des-Sources répondent principalement aux besoins d'usage courant. Ainsi, on retrouve des épiceries, dépanneurs, bureau de poste, institutions bancaires, quincailleries, garages de mécanique automobile, stations d'essence et restaurants.

On recense très peu de locaux commerciaux vacants sur la 1<sup>re</sup> Avenue et peu d'espaces développable à des fins commerciales à l'exception d'un secteur en arrière-lot à l'intersection de la 1<sup>re</sup> Avenue et du boulevard du Conseil. Ce secteur est propice au développement commercial de plus grande superficie.

Le boulevard St-Luc offre un potentiel intéressant pour l'implantation de nouveaux commerces. Des projets commerciaux sont présentement sur la table à dessin et pourraient voir le jour dans la prochaine année.

L'intersection du boulevard St-Luc et de la rue du Roi, à proximité de la Place de la Traversée offre également un espace commercial d'intérêt. La Ville de Val-des-Sources travaille à la décontamination du terrain pour le mettre en valeur à des fins commerciales dans les prochaines années. Un projet hôtelier et de restauration est souhaité pour cet espace important. Ce projet s'inscrit dans le projet récréo-touristique de la mise en valeur du puits minier Jeffrey. La volonté de la Ville de Val-des-Sources est de relier la 1<sup>re</sup> Avenue au puits miniers.

## 2.4 LE DÉVELOPPEMENT INDUSTRIEL

La Ville de Val-des-Sources peut compter sur un parc industriel qui a une superficie de plus de 200 hectares. En 2016, la Ville de Val-des-Sources a ouvert la rue de l'Ardoise pour de l'expansion du parc industriel. Ces nouveaux emplacements sont aujourd'hui complètement développés. La Ville a fait l'acquisition d'un terrain au sud-ouest du parc industriel en vue d'agrandir l'espace de développement industriel, principalement à des fins bio-alimentaire en raison de la présence de son usine de pré-traitement des eaux usées.

La Ville dispose des infrastructures d'égout et d'aqueduc qui peuvent aisément recevoir des entreprises industrielles sans devoir investir des sommes importantes dans ses infrastructures d'utilité publique.

À la fin des années 1990, l'entreprise Métallurgie Magnola a été aménagée à l'ouest du territoire de la Ville de Val-des-Sources. Ce secteur, anciennement situé dans les limites de la Ville de Danville (Shipton), a été annexé à la Ville de Val-des-Sources avec la venue de Magnola. Ce territoire, malgré qu'il soit toujours en zone agricole protégée (CPTAQ) est un secteur industriel important spécifiquement dédié à la mise en valeur de la ressource minière.

En 2003, après quelques années d'opération, Métallurgie Magnola mettait fin à ses opérations. Ce complexe industriel de plusieurs milliers de mètres carrés a été presque tout démantelé. Après une tentative infructueuse de remettre en valeur le site par l'entreprise Alliance Magnésium, maintenant connu sous le nom de Tergéo, le site fait l'objet d'un projet de développement par la Ville de Val-des-Sources et ses partenaires. Le site et les installations ont été entretenues et maintenues telles de façon à permettre une remise en production pour le magnésium et autres utilisations des haldes de résidus miniers.

## 2.5 L'EXPLOITATION MINIÈRE

En 2012 la Mine Jeffrey a cessé définitivement ses opérations. La Ville de Val-des-Sources a acquis la quasi-totalité des propriétés de Mine Jeffrey à l'exception du secteur des bâtiments et des haldes de résidus. Une corporation de restauration et de mise en valeur du site Jeffrey a été créée à des fins de développement des terrains. Ceux-ci sont omniprésents dans le paysage de la municipalité. Les anciennes propriétés de Mine Jeffrey offrent plusieurs opportunités pour le développement récréo-touristique de la ville mais elles offrent également des opportunités pour le développement industriel et à des fins publiques. La réserve d'eau offre un grand potentiel de développement pour la communauté. La Corporation de restauration et de mise en valeur a adopté un plan directeur de développement et travaille à sa mise en œuvre. Compte tenu du caractère particulier du site Jeffrey, les outils d'urbanisme doivent avoir la flexibilité nécessaire pour la requalification du site tout en assurant le contrôle nécessaire.

## **2.6 LE DÉVELOPPEMENT DES SERVICES SOCIOCOMMUNAUTAIRES, DES SERVICES PUBLICS ET DES SERVICES CULTURELS**

### **▪ Les services administratifs gouvernementaux et régionaux**

Plusieurs bureaux gouvernementaux et régionaux sont présents à Val-des-Sources. On retrouve un Centre local d'emploi, un mandataire de la Société d'assurance automobile du Québec et un bureau de Services Canada. On y trouve également un bureau d'aide juridique et un centre jeunesse.

De plus, on trouve à un seul endroit à Val-des-Sources, le siège administratif de la Municipalité régionale de comté des Sources et de la Société d'aide au développement des collectivités des Sources. On trouve également à Val-des-Sources le Carrefour jeunesse emploi du comté de Richmond.

À l'intérieur de son schéma d'aménagement, la Municipalité régionale de comté des-Sources favorise une concentration des services publics administratifs à l'intérieur du pôle urbain de la région afin de maintenir un pôle fort et identifiable de services administratifs sur le territoire de la MRC des Sources.

### **▪ Les services de santé**

La Ville de Val-des-Sources est bien pourvue en termes de services de santé sur son territoire. Le Centre de Santé des Sources qui se caractérise par ses trois missions de première ligne, soit le Centre local de services communautaires (CLSC), le Centre hospitalier (CH) et le Centre hospitalier de soins de longue durée (CHSLD) est localisé à Val-des-Sources. On retrouve également deux résidences pour personnes âgées autonomes.

### **▪ Les services scolaires**

On dénombre deux écoles primaires installées dans la ville de Val-des-Sources : l'école La Tourelle et l'école La Passerelle.

Du côté des écoles secondaires, l'École secondaire de l'Escale est située à Val-des-Sources et accueille l'ensemble des étudiants de niveau secondaire de la MRC des Sources.

Le Centre d'éducation des adultes de l'Asbesterie est aussi situé dans la ville de Val-des-Sources.

## ▪ **Les services et équipements communautaires et de loisirs**

Les résidents de Val-des-Sources peuvent compter sur onze (11) parcs répartis sur l'ensemble du territoire de la ville. On retrouve également différents équipements de loisirs comme le Centre communautaire des loisirs qui loge différents organismes de loisirs dans la ville de Val-des-Sources, la Maison des jeunes, la plage publique et le Club chasse et pêche. L'aréna Connie-Dion, équipement régional est également situé à Val-des-Sources.

Avec la fermeture de Mine Jeffrey, la ville de Val-des-Sources a acquis les terrains ceinturant le puits minier. En 2021 la Place de la Traversée a été aménagée et inaugurée. Conçue pour rassembler la communauté, elle offre un cadre unique avec une vue spectaculaire sur l'ancien puits minier aujourd'hui transformé en lac turquoise. Ce site s'inscrit dans le cadre du développement du Quartier Jeffrey, un projet qui valorise l'histoire minière de la région tout en offrant un lieu de rencontre et d'activités pour les citoyens et les visiteurs. Ouverte principalement durant la saison estivale, la Place de la Traversée est devenue un lieu de convergence qui comprend des espaces d'observation sur le puits minier, un espace public où se tient de nombreuses festivités, des espaces public de détente et de rencontre, un marché public, une scène, une halte pour les véhicules récréatifs et un sentier piéton.

La piste cyclable régionale de la MRC des Sources traverse le territoire de la ville de Val-des-Sources. Cette piste permet de rejoindre la Route verte qui traverse la ville de Danville pour se diriger dans les régions voisines.

## ▪ **Les services culturels**

On dénombre plusieurs équipements et organismes culturels sur le territoire de la ville de Val-des-Sources. Ainsi, on relève la présence du Camp musical de Val-des-Sources situé dans le secteur Trois-Lacs, la Source d'art sur la 1<sup>re</sup> Avenue qui offre de nombreux cours de dessin, peinture et sculpture. L'Harmonie de Val-des-Sources est pour sa part située dans l'ancien presbytère de l'église Notre-Dame-de-Toutes-Joies, la chorale l'Escaouette hébergée dans l'ancienne église Notre-Dame-de-Toutes-Joies.

On retrouve également sur le territoire de Val-des-Sources les locaux de la Société d'histoire dans l'édifice St-Aimé et le Club de minéralogie dont les locaux sont situés dans le parc industriel sur la rue St-Jean.

Le plus important lieu culturel de Val-de-Sources est situé dans l'édifice St-Aimé, attenant à l'Hôtel-de-Ville. L'Espace culturel Val-des-Sources est le principal lieu de diffusion de spectacles sur le territoire de la MRC des Sources. L'aménagement de la salle peut accueillir 170 spectateurs assis. L'Espace culturel regroupe la bibliothèque et un lieu d'exposition. La Ville de Val-des-Sources entend développer davantage l'Espace culturel au cours des

prochaines années. Elle travaille actuellement un projet de réaménagement de l'espace.

## 2.7 LE DÉVELOPPEMENT RÉCRÉOTOURISTIQUE

La Ville de Val-des-Sources offre une aire d'accueil pour les visiteurs dans l'édifice St-Aimé. Puisqu'elle est situé dans l'Espace culturel Val-des-Sources, l'aire d'accueil est accessible 12 mois par année.

Une maisonnette d'accueil voisine le camion 200 tonnes localisé à proximité de l'aréna Connie-Dion à l'intersection du boulevard Saint-Luc et de la route 255, principale artère régionale pour accéder à l'intérieur du territoire de la Municipalité régionale de comté des Sources. De nombreux visiteurs arrêtent à cet endroit pour prendre des photos mais également pour prendre quelques informations. Une borne électronique d'information y est installée. Le circuit touristique estrien «La route des Cantons» traverse le territoire de Val-des-Sources en passant par la Route 255, le boulevard St-Luc et la rue Laurier.

La ville de Val-des-Sources bénéficie de deux établissements d'hébergement pour accueillir des visiteurs. Le camp musical de Val-des-Sources dans le secteur du lac Trois-Lacs offre 30 unités motel, 24 chambres en résidences et deux chalets en location. Pour sa part, l'Hôtel Val-des-Sources, situé en bordure du boulevard du Conseil à l'extrémité de la 1<sup>re</sup> Avenue offre 25 chambres. L'hôtel offre également une salle de conférence et une salle de réception.

La ville de Val-des-Sources travaille depuis plusieurs années à l'implantation d'un complexe hôtelier à l'intersection de la rue du Roi et du boulevard Saint-Luc. Ce projet s'inscrit dans le développement du Quartier Jeffrey à proximité de la Place de la Traversée.

Le secteur des Trois-Lacs regroupe plusieurs équipements et services à caractère récréotouristique. En plus d'offrir un plan d'eau intéressant avec plusieurs accès pour bateaux, on retrouve dans ce secteur le Club de chasse et pêche Larochelle et le camping Larochelle. Voisin du Camp musical, se trouve le également le Camping Oiseau-Bleu. Toutes ces entreprises du secteur Trois-Lacs permettent l'accès aux Trois-Lacs par différentes activités sportives ou autres.

La ville de Val-des-Sources peut compter sur la présence d'un club de golf de qualité qui attire à chaque été un nombre considérable de touristes dans la région. Le terrain de golf représente un potentiel de développement intéressant. Le site du puits minier ainsi que des haldes de résidus miniers de Mine Jeffrey représente un lieu à grand potentiel pour le développement récréo-touristique et d'usages industriels et d'utilité publique. La Ville de Val-des-Sources a mis en place une Corporation de développement pour la restauration et la mise en valeur du site Jeffrey. Cet organisme a comme mandat de mettre en œuvre un plan de développement pour ce secteur maintenant baptisé Quartier Jeffrey.



De nombreux aménagements ont été réalisés jusqu'à maintenant mais encore plusieurs espaces demeurent disponibles pour être mis en valeur.

L'espace rendu disponible par la fermeture de Mine Jeffrey en 2012, offre des opportunités diverses de développement. Ainsi ce site offre des opportunités mais également de nombreux défis. Le site permet le développement d'activités récréotouristique mais également des usages industriels et d'utilité publique. La ville de Val-des-Sources souhaite tirer profit des différentes opportunités en s'assurant que les différentes activités pourront se côtoyer harmonieusement.

## **2.8 LA VILLÉGIATURE**

Le secteur des Trois-Lacs, situé sur le territoire de la ville de Val-des-Sources, est le principal secteur de villégiature de la Municipalité régionale de comté des Sources. Son développement a d'abord été relié aux activités de loisir et de villégiature associées à la présence des lacs. Cependant, depuis plusieurs années, les bâtiments autrefois utilisés à des fins de villégiature font l'objet de transformations majeures pour devenir les résidences permanentes de leur(s) propriétaire(s). On y retrouve également plusieurs résidences touristiques (AirBnb).

Le lac des Trois-Lacs présente une situation particulière puisqu'il touche à quatre (4) municipalités différentes faisant partie de deux (2) municipalités régionales de comté et de deux (2) régions administratives. En effet, on retrouve en bordure du lac, les municipalités de Saint-Rémi-de-Tingwick et de Tingwick faisant partie de la Municipalité régionale de comté d'Arthabaska dans la région administrative 19 – Centre-du-Québec. La Ville de Val-des-Sources et la Municipalité de Wotton font partie de la Municipalité régionale de comté des Sources dans la région administrative 05 – Estrie. Cette situation entraîne certains problèmes à l'égard de l'harmonisation des mesures de protection et de mise en valeur du plan d'eau. Une régie intermunicipale a été créé afin de faciliter l'harmonisation du cadre normatif ainsi que les interventions autour du lac.

Soulignons que le niveau d'eau du lac est contrôlé par un barrage.

## 2.9 LES SITES D'INTÉRÊT ENVIRONNEMENTAL ET PATRIMONIAL

### ▪ Les sites d'intérêt environnemental

La Ville de Val-des-Sources possède certains secteurs importants pour la préservation de la flore, des ressources fauniques et aquatiques ainsi que pour la qualité de l'eau. On les retrouve principalement dans les plaines d'inondation du secteur Trois-Lacs. La MRC des Sources a identifié à l'intérieur de son schéma d'aménagement une aire de concentration d'oiseaux aquatiques au premier lac des Trois-Lacs. Une réglementation particulière pour ce site devra faire partie de la réglementation d'urbanisme.

### ▪ Les sites d'intérêt patrimonial

La MRC des Sources a identifié des bâtiments ou des infrastructures considérés comme ayant une valeur historique ou patrimoniale de premier plan en raison de leur rareté, du type architectural qu'ils représentent, de leur ancienneté, de leur état de conservation, de la qualité des détails architecturaux ou du fort potentiel qu'ils offrent dans l'optique d'une restauration de bâtiment. Le choix des bâtiments ou infrastructures d'intérêts a été basé sur les inventaires exhaustifs exécutés par la MRC dont le plus récent a été réalisé en 2019.

Peu d'éléments patrimoniaux témoignent d'une présence plus que centenaire de la ville d'Asbestos maintenant appelée Val-des-Sources. Cette situation peut s'expliquer en partie par les nombreuses expansions du puits minier qui ont fait en sorte de détruire les premiers quartiers de la ville.

Les bâtiments d'intérêt patrimoniaux sont :

Résidence du 120, rue Greenshields  
Résidence du 192, rue du Roi  
Résidence du 256, rue du Roi  
Église St-Andrew du 167, rue Jeffrey

Oeuvres extérieures d'intérêt patrimoniales  
Croix de chemin coin des boulevards du Conseil et Simoneau

## 2.10 LES ZONES DE CONTRAINTES

La MRC des Sources a identifié certains territoires pouvant présenter des risques pour la sécurité des biens et des personnes. Ces risques sont attribuables aux inondations, aux glissements de terrain et à des contraintes anthropiques liées à la présence des anciennes installations de l'usine Magnola (Tergéo).

### ▪ Les zones pouvant présenter un risque d'inondation

Les plaines d'inondation sont essentielles aux cours d'eau, elles représentent des zones importantes du point de vue écologique, elles sont essentielles à la vie de la flore et de la faune aquatique et elles procurent des espaces verts naturels aux citoyens. Il est donc important de protéger ces zones et de préserver leur vocation dans une perspective de développement durable.

Le développement urbain des plaines d'inondation entraîne une augmentation croissante des dommages subis dans ces zones, lors de leur envahissement par les eaux de crue. Cette augmentation des dommages se traduit alors par des pressions plus fortes pour l'édification d'ouvrages de protection contre les inondations ou pour des mesures de prévention. En plus d'être coûteux, ces ouvrages et ces mesures contribuent à créer un faux sentiment de sécurité et à favoriser l'accroissement du développement urbain dans les zones inondables.

Les dommages causés par les inondations peuvent être réduits par une meilleure planification des interventions dans les plaines d'inondation.

La MRC des Sources dans son schéma d'aménagement a identifié des zones pouvant présenter un risque d'inondation pour les crues de récurrence 0-20 ans et 20-100 ans. Ces zones à risque d'inondation sont présentées à la figure 6.1 contraintes naturelles et anthropiques. La réglementation de zonage de la Ville de Val-des-Sources reprendra la zone à récurrence 0 – 20 ans et 20 – 100 ans dont l'altitude est établie aux cartes mentionnées précédemment. Le cadre normatif énoncé au schéma d'aménagement de la MRC des Sources applicable aux zones à risque d'inondation sera intégré à la réglementation de zonage.



## Les zones à potentiel de développement d'instabilité du sol

La Ville de Val-des-Sources a connu dans son histoire d'importants glissements de terrain. Ces épisodes malheureux, dans les années '70 étaient directement reliés aux activités minières et à l'expansion des puits. Bien que l'expansion des puits miniers soit arrêtée, un secteur pouvant présenter un risque d'instabilité du sol a été identifié. (Voir annexe Contraintes naturelles et anthropiques)

La réglementation de zonage de la Ville de Val-des-Sources reprendra la zone à potentiel de développement d'instabilité du sol. Le cadre normatif énoncé au schéma d'aménagement de la MRC des Sources applicable à la zone à risque d'instabilité du sol sera intégré à la réglementation de zonage.

### 2.11 LE RÉSEAU ROUTIER ET LES INFRASTRUCTURES PUBLIQUES

#### ▪ Le réseau routier

On retrouve sur le territoire de la ville de Val-des-Sources un réseau routier qui dessert l'ensemble de la ville. Les flux de circulation sont bons et aucune problématique majeure de circulation n'a été inventoriée sur le territoire de la ville de Val-des-Sources à l'exception du réseau routier desservant le secteur Trois-Lacs.

On retrouve dans le secteur Trois-Lacs, de nombreuses rues étroites qui compliquent leur entretien et le développement. De plus, le secteur Trois-Lacs n'est desservi que par un seul accès, soit le boulevard Larochelle à partir de la Route 255. Advenant un problème majeur, bloquant de façon importante le boulevard Larochelle, la population de ce secteur pourrait se voir coupée du réseau routier. Le Camp musical de Val-des-Sources, situé dans le secteur Trois-Lacs possède un accès difficile puisque pour accéder à cet équipement régional moteur, les automobilistes doivent circuler dans le réseau local qui n'est pas conçu pour accueillir ce type de circulation.

La MRC des Sources dans son schéma d'aménagement a proposé l'aménagement d'une route dans la partie ouest du secteur Trois-Lacs à proximité du camp musical. Ce deuxième accès au secteur Trois-Lacs devrait être aménagé à partir de la Route 249.

#### ▪ Les infrastructures publiques

L'ensemble du territoire de la ville de Val-des-Sources est desservi par un réseau d'égout à l'exception de quelques résidences du secteur Trois-Lacs qui ont une installation septique.

Les installations actuelles d'épuration des eaux usées offrent une capacité suffisante pour recevoir du développement supplémentaire, qu'il soit résidentiel, commercial ou industriel.

Le territoire de l'ancienne Ville d'Asbestos est desservi par un réseau d'aqueduc. Pour leur part, les emplacements situés sur l'ancien territoire de la Municipalité de Trois-Lacs doivent utiliser des puits individuels. Les terrains sans aqueduc nécessitent donc de plus grands emplacements.

### **3. LE BILAN DE LA PROBLÉMATIQUE**

Le bilan de la problématique vise à déterminer les besoins à combler, les problèmes à solutionner, les potentiels à mettre en valeur et les éléments à conserver qui feront par la suite l'objet des orientations d'aménagement.

#### **3.1 UNE SEULE VILLE, TROIS TERRITOIRES**

Le territoire actuel de la ville de Val-des-Sources est le résultat d'une fusion entre la Ville d'Asbestos et la Municipalité de Trois-Lacs. Avec la fusion des territoires, la ville doit surmonter le défi d'harmoniser ses pratiques d'aménagement. Dans un premier temps, le développement de la Ville de Val-des-Sources était pensé en fonction d'un développement urbain alors que dans le cas de la Municipalité de Trois-Lacs, le développement était basé sur la villégiature et les activités récréatives. Aujourd'hui ces deux territoires ne font qu'un et la planification du territoire doit s'efforcer de créer une continuité dans le développement.

Les deux secteurs de l'ancien Asbestos et de Trois-Lacs sont séparés par un quartier de la Ville de Danville, ce qui représente un enjeu d'harmonisation de développement de réglementation.

#### **3.2 UN SECTEUR COMMERCIAL À DYNAMISER**

La Ville de Val-des-Sources est la ville-centre de la MRC des Sources. On retrouve sur son territoire les principaux commerces et services pour desservir la population de la région. La 1<sup>re</sup> Avenue est la principale artère commerciale de la ville. La rue du Roi, autrefois artère principale de la municipalité, présente également quelques commerces.

Le secteur commercial de Val-des-Sources fait face à une vive compétition des secteurs commerciaux des villes plus peuplées à proximité comme: Sherbrooke, Victoriaville et Drummondville. Cette compétition commerciale fait en sorte que plusieurs espaces commerciaux sont vacants sur la 1<sup>re</sup> Avenue. Cette dernière présente plusieurs activités publiques avec le parc du Centenaire et l'École primaire la Passerelle. À ces activités se greffent plusieurs logements situés au rez-de-chaussée.

La venue de nouveaux commerces est plus difficile. Il est donc important d'éviter l'éparpillement. Puisqu'il y a peu d'investissements, il est important de s'assurer qu'ils se fassent aux bons endroits pour maintenir une concentration commerciale, ce qui favorise l'activité.

### **3.3 DES BESOINS POUR UNE POPULATION VIEILLISSANTE**

La ville de Val-des-Sources présente une population vieillissante et cette tendance semble s'accroître. L'aménagement du territoire doit donc tenir compte des besoins pour une population vieillissante qui aura besoin davantage de logements adaptés.

### **3.4 UN ESPACE POUR FAVORISER LA DIVERSIFICATION DU DÉVELOPPEMENT INDUSTRIEL ET COMMERCIAL**

La ville est sur une bonne lancée au niveau de sa diversification industrielle. La partie desservie du parc industriel est pratiquement complète. La Ville de Val-des-Sources s'est portée acquéreur de terrains qui pourront servir à l'expansion du parc industriel.

Avec la fermeture de Tergéo, la Ville entend se porter acquéreur du terrain avec ses anciennes installations. Elle a un projet qui consiste à subdiviser l'espace en plusieurs grands emplacements industriels afin de redonner vie à ce complexe industriel de grande valeur et ce de façon durable. Le projet présente cependant des défis réglementaires, environnementaux et d'optimisation des infrastructures.

### **3.5 DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL EN CROISSANCE.**

Au cours des dernières années, la Ville de Val-des-Sources a mis en vente de nombreux terrains qui ont trouvé preneur. Les emplacements desservis vacants sont maintenant rares sur le territoire de la municipalité pour les constructions unifamiliales. La Ville de Val-des-Sources a fait l'acquisition de terrains afin d'attirer des promoteurs pour procéder à des développements résidentiels de faible densité.

De son côté, la demande pour des unités locatives est en forte hausse. Plusieurs immeubles locatifs ont été construits dans les dernières années et leurs unités de logement ont trouvé preneur avant la fin de la construction. Plusieurs projets locatifs sont sur la planche à dessin et devraient voir le jour dans les années qui viennent.

### **3.6 LE LAC TROIS-LACS A BESOIN D'UNE PROTECTION ACCRUE ET DE MOYENS DE MISE EN VALEUR POUR MAINTENIR UN MILIEU DE VILLÉGIATURE ET DE LOISIR DE QUALITÉ**

Le secteur Trois-Lacs dans la ville de Val-des-Sources est un secteur de villégiature recherché. Cependant, cette demande demeurera soutenue en autant que le principal attrait, le lac, soit en santé. Ainsi, le plan d'eau doit faire l'objet d'une protection en s'assurant que la mise en valeur du lac se fasse dans le respect de la capacité du lac.

Le lac et son bassin versant touchent quatre (4) municipalités. Une bonne planification des interventions en plus d'une harmonisation dans le cadre normatif et son application sont nécessaires.

De plus, le lac présente des zones fragiles qu'il ne faut pas surexploiter.

Par ailleurs, le secteur des Trois-Lacs qui a d'abord été aménagé comme un secteur de villégiature, accueille aujourd'hui davantage de résidents permanents. Cette situation fait en sorte que les besoins sont différents et les exigences pour les services durant toute l'année sont de plus en plus présentes.

Les rues étroites répondent moins aux besoins. L'enjeu est de trouver l'espace nécessaire pour maintenir des rues et des espaces de qualité. (Marges de recul, aménagement de garage ou autres installations pour des résidents permanents).

## 4. LES GRANDES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Les orientations d'aménagement représentent les énoncés de politique en vertu desquels la municipalité entend agir en matière d'aménagement du territoire. En cela, elles constituent des lignes directrices que les élus municipaux désirent poursuivre quant aux vocations (résidentielle, commerciale, industrielle, récréotouristique, etc.) à l'organisation (nature et répartition des équipements communautaires) et à la structuration (infrastructures existantes et projetées) future du territoire municipal.

Les orientations d'aménagement contenues dans ce plan d'urbanisme prennent leur fondement à partir des potentiels et contraintes d'aménagement du territoire. Ces orientations découlent également des attentes et préoccupations des décideurs locaux, des organismes du milieu et de la population locale. Elles représentent donc un consensus sur une vision d'avenir pour le territoire de la ville de Val-des-Sources.

### 4.1 LE DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL

**Développer des milieux de vie dynamiques, actifs, accessibles et sécuritaires.**

**Offrir des secteurs résidentiels présentant une diversité dans le type de logement qui répond aux différents besoins.**

**Attirer de nouveaux résidents et travailleurs en favorisant leur accueil et leur rétention sur le territoire.**

**Protéger la quiétude des secteurs résidentiels.**

**Orienter les nouvelles constructions vers les secteurs de développement existants.**

*Moyens de mise en œuvre :*

- Établir des secteurs d'expansion prioritaire et des secteurs de réserve de façon à limiter l'étalement du développement.
- Privilégier la construction en bordure du réseau routier existant.
- Régir les caractéristiques architecturales et l'implantation des bâtiments de manière à harmoniser le paysage bâti propre à chaque quartier.
- Permettre la construction de divers types d'habitations convenant à une large variété de ménages.
- Limiter l'implantation des commerces et services dans les résidences seulement aux zones résidentielles sur les rues collectrices (usages domestiques).

- Mettre en place des programmes incitatifs à la construction et à la rénovation durable.
- Développer des stratégies d'attraction de nouveaux arrivants, notamment des immigrants, ainsi que des stratégies de rétention des résidents.

## 4.2 LE DÉVELOPPEMENT COMMERCIAL ET DE SERVICES

**Consolider les secteurs commerciaux existants.**

**Prioriser l'implantation des commerces et des services sur la 1re Avenue afin de maintenir un pôle d'affaires et de services dynamique pour la région.**

**Favoriser un développement structuré et harmonieux du paysage commercial.**

**Offrir des infrastructures publiques qui répondent aux besoins des commerçants et de leur clientèle.**

Moyens de mise en œuvre :

- Limiter les activités commerciales et de services aux artères commerciales existantes : 1re Avenue, rue Saint-Hubert, boulevard Olivier, rue du Roi, boulevard Saint-Luc, boulevard Coakley et rue Manville Ouest
- Permettre une plus grande diversité commerciale sur la 1re Avenue.
- Permettre des commerces non contraignants sur certaines rues collectrices passantes.
- Régir l'affichage, l'entreposage, les stationnements en tenant compte du développement en place.
- Préciser les paramètres régissant les activités commerciales ou de services comme usage complémentaire à un usage principal résidentiel.
- Mettre en place des mesures visant à encourager l'écoresponsabilité des institutions, des commerces et des industries (ICI) du territoire.
- Promouvoir le bâtiment durable et l'utilisation des écomatériaux dans les infrastructures du territoire

## 4.3 LE DÉVELOPPEMENT INDUSTRIEL ET MINIER

**Concentrer le développement industriel pouvant générer des contraintes pour le voisinage à l'intérieur du parc industriel.**

**Protéger les activités minières et en favoriser le développement.**



**Favoriser l'expansion des entreprises existantes et la venue de nouvelles entreprises de transformation.**

**Favoriser le développement de micro-entreprises sur l'ensemble du territoire.**

**Offrir des emplacements industriels qui assurent une protection des secteurs résidentiels existants et à venir.**

**Développer la filière des écomatériaux en favorisant la production et la transformation locale de produits biosourcés.**

**Concilier les activités d'exploration et d'exploitation minières et gazières avec les préoccupations environnementales, sociales et économiques des communautés.**

**Offrir un environnement propice aux investissements dans le domaine minier en considération des aspirations du milieu**

**Favoriser une transformation locale et développer des marchés pour les produits agricoles et forestiers à valeur ajoutée**

Moyens de mise en œuvre :

- Permettre une large variété d'usages industriels dans le parc industriel existant.
- Poursuivre le développement de la rue de l'Ardoise.
- Développer un nouveau secteur industriel à l'est du boulevard du Conseil.
- Obliger le maintien ou le développement de zones tampons pour les nouveaux emplacements industriels voisins des secteurs résidentiels.
- Permettre l'implantation d'usages industriels compatibles avec les installations existantes de Métallurgie Magnola dans le secteur de cette entreprise.
- Permettre les micro-entreprises industrielles comme usage complémentaire à un usage principal résidentiel dans certains secteurs.
- Développer une démarche intégrée (production, transformation, commercialisation, recherche) visant le déploiement de la filière des écomatériaux.
- Déployer l'économie circulaire sur le territoire, notamment par le développement de synergies industrielles
- Identifier et mettre à jour la cartographie et les dispositions concernant les territoires incompatibles avec les activités minières et gazières.



#### **4.4 LE DÉVELOPPEMENT RÉCRÉOTOURISTIQUE**

**Favoriser le développement des anciennes installations minières à des fins récréotouristiques.**

**Favoriser le développement de services touristiques de support (hébergement, restauration, etc.).**

**Favoriser le développement d'activités récréatives sur le lac Trois-Lacs en tenant compte de la capacité d'accueil du lac.**

**Développer la villégiature dans le respect de la capacité de support du milieu naturel**

Moyens de mise en œuvre :

- Permettre le développement d'infrastructures d'accueil autour du puits minier.
- Proposer un concept d'aménagement autour du puits minier favorisant le développement d'un circuit avec les différentes infrastructures en place ou à venir.
- Adopter des normes d'affichage et de signalisation en conformité avec un concept régional.
- Permettre l'implantation de gîtes du passant, de même que l'implantation de tables champêtres.
- Permettre le développement d'activités récréotouristiques dans certains secteurs du lac Trois-Lacs.
- Développer le lien récréotouristique entre la Route verte et les Trois-Lacs.
- Développer un plan de développement et de structuration de l'offre touristique axée sur les forces du territoire (agrotourisme, récréotourisme et patrimoine).

#### **4.5 LES SITES D'INTÉRÊT PATRIMONIAL ET ENVIRONNEMENTAL**

**Favoriser la protection et la mise en valeur du lac Trois-Lacs.**

**Protéger les bâtiments d'intérêt patrimonial.**

**Valoriser le patrimoine minéralogique et l'histoire minière du territoire.**

Moyens de mise en œuvre :

- Identifier les bâtiments d'intérêt patrimonial et régir les interventions sur ces bâtiments.
- Adopter dans la réglementation de zonage et de lotissement, des normes visant à protéger les cours d'eau;

- Adopter dans la réglementation de zonage, des normes visant à protéger les différents habitats fauniques.
- Développer une stratégie de mise en valeur du patrimoine minier de la région.

#### **4.6 LES ZONES DE CONTRAINTES ANTHROPIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

**Assurer la protection des biens et des personnes du territoire en plus de protéger le milieu naturel.**

**Assurer une gestion durable des matières résiduelles.  
Lutter contre les îlots de chaleur en milieu urbain.**

**Favoriser et encadrer les nouvelles technologies de production d'énergie propre**

**Protéger les sources d'eau potable et les aquifères.**

Moyens de mise en œuvre :

- Identifier plus précisément les zones à risques d'inondation autour du lac Trois-Lacs.
- Régir les activités et les usages à l'intérieur des zones à risques d'inondation.
- Maintenir une compilation de données sur les crues printanières.
- Identifier les zones à risques de glissement de terrain.
- Régir les activités et les usages à l'intérieur des zones à risques de glissement de terrain.
- Mettre en place des politiques de foresterie urbaine en réponse aux conséquences des changements climatiques et des espèces exotiques envahissantes.
- Adopter dans la réglementation de zonage, des normes permettant d'augmenter la superficie allouée aux espaces verts et perméables pour contrer les effets d'îlot de chaleur.
- Déployer la vidange municipalisée et la mise aux normes des fosses septiques du territoire.
- Optimiser l'éclairage urbain et préserver le ciel étoilé sans compromettre la santé et la sécurité publique.
- Identifier les opportunités territoriales de production d'énergies renouvelables

## 4.7 LE TRANSPORT

**Assurer le maintien d'un réseau routier de qualité permettant un déplacement sécuritaire et fluide.**

**Développer un réseau de transport actif favorisant les saines habitudes de vie en milieu urbain.**

**Assurer la connectivité du développement urbain avec les réseaux de transport actifs.**

**Augmenter et maximiser l'offre de transport collectif et adapté sur le territoire.**

### Moyens de mise en œuvre :

- Limiter le développement sur le réseau routier existant.
- Appliquer des marges de recul suffisantes pour garder des emprises publiques nécessaires à l'entretien du réseau routier existant ou à venir.
- Mise en place d'un deuxième accès au secteur Trois-Lacs et d'une route d'accès au Camp musical.

## **5. L'URBANISATION**

### **5.1 La délimitation du périmètre d'urbanisation**

On retrouve sur la figure 5.1 la délimitation du périmètre d'urbanisation pour le territoire de la Ville de Val-des-Sources. Cette délimitation reprend celle du schéma d'aménagement de la MRC des-Sources entré en vigueur en 2021.

### **5.2 Les priorités de développement des secteurs vacants (zones prioritaires et zones différées de développement)**

Conformément au schéma d'aménagement de la MRC des Sources, le plan d'urbanisme a déterminé, à l'intérieur du périmètre d'urbanisation une zone différée de développement ainsi qu'une zone prioritaire de développement tel que montré à la figure 5.2 des Grandes affectations du sol et priorités de développement. Cette stratégie s'applique tant au développement urbain qu'au développement industriel.

Les zones prioritaires de développement sont les secteurs voués au développement immédiat alors que les zones différées de développement correspondent, pour leur part, à des secteurs qui ne sont prévus pour le développement qu'après que les zones prioritaires soient utilisées en grande partie. Les zones différées ne pourront pas faire l'objet d'un développement et aucune nouvelle rue ne pourra y être aménagée tant que l'interdiction de développement ne sera pas levée par la MRC.

### **5.3 Espaces à consolider et espaces à requalifier**

L'annexe 5.2 identifie des espaces à consolider ainsi que des espaces à requalifier.









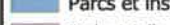
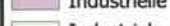

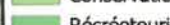
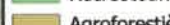


#### **Espaces à consolider**

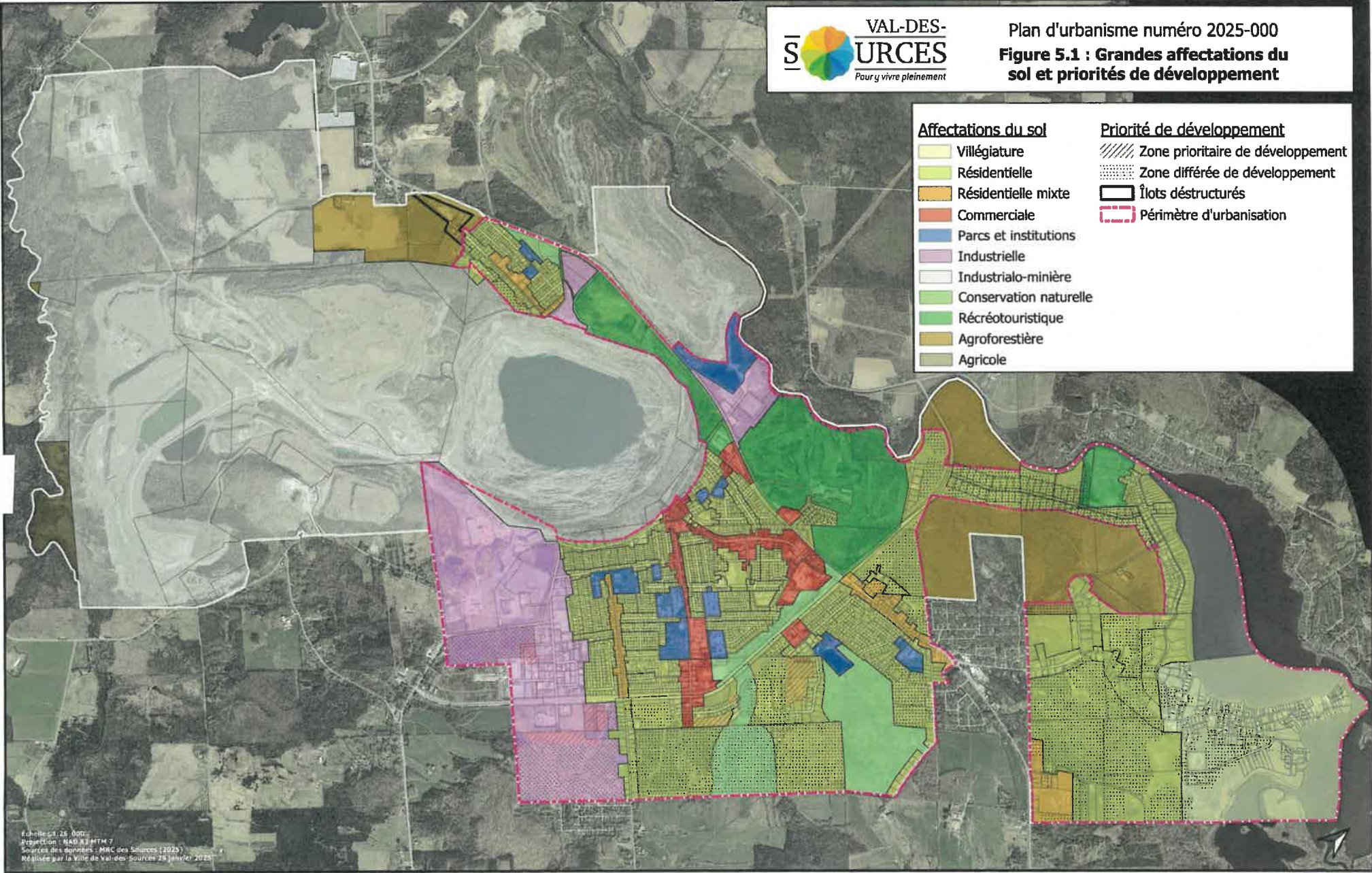
Le plan d'urbanisme, conformément au schéma d'aménagement, a identifié des espaces à consolider qui se définissent par des petits lots épars dans des secteurs déjà développés pouvant potentiellement devenir l'assise d'une construction et y associer des objectifs et des stratégies favorisant leur consolidation.

#### **Espaces à requalifier**

Le plan d'urbanisme, conformément au schéma d'aménagement, a également identifié des espaces à consolider qui se définissent comme des espaces de moyennes tailles et sous-utilisés dans des secteurs stratégiques et déjà développés pouvant être requalifiés. Des stratégies et des mesures concrètes favorisant leur développement permettra de lever les contraintes actuelles et tirer pleinement profit de leur situation géographique stratégique



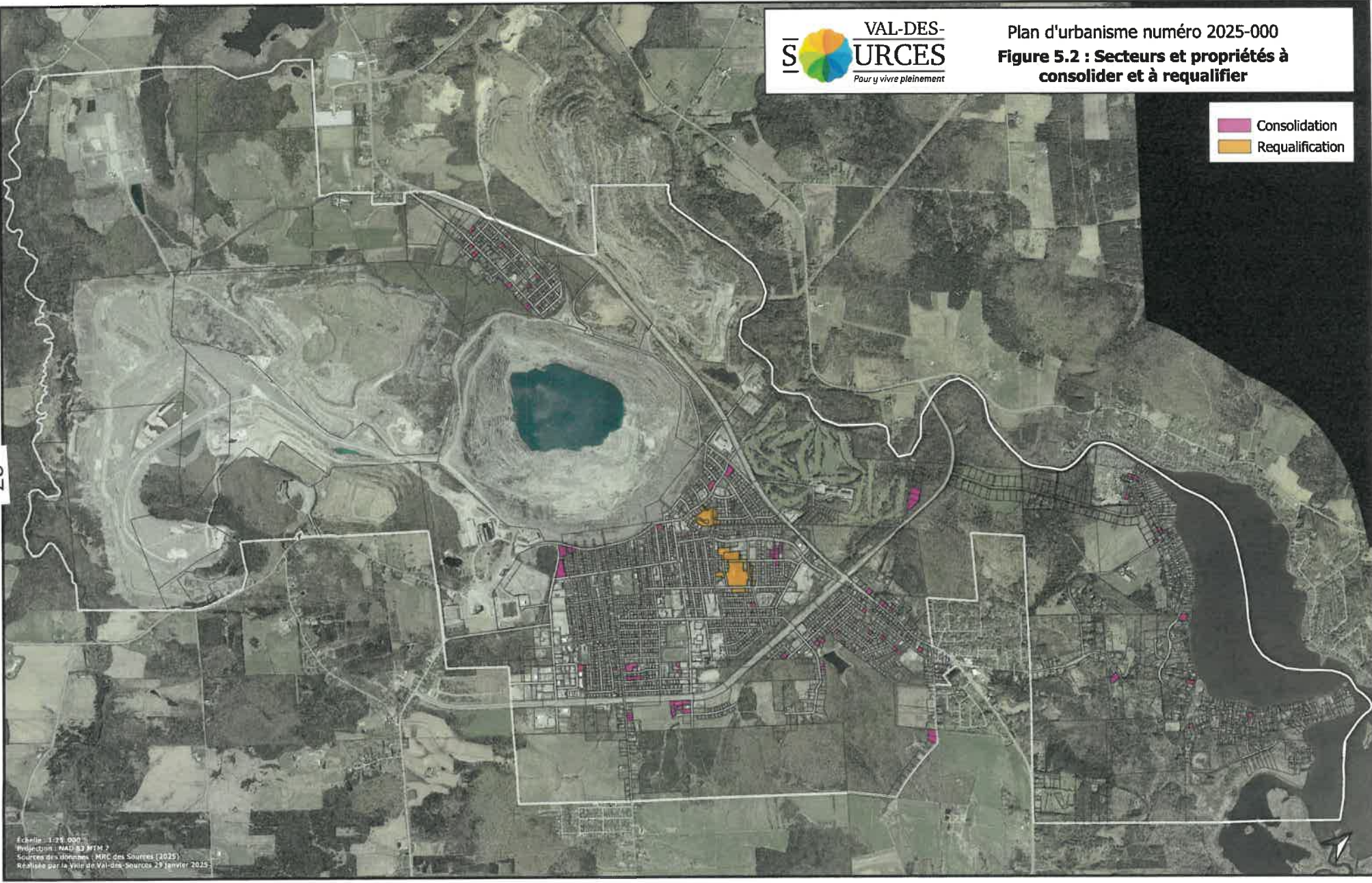
Affectations du sol	Priorité de développement
 Villégiature	 Zone prioritaire de développement
 Résidentielle	 Zone différée de développement
 Résidentielle mixte	 Îlots déstructurés
 Commerciale	 Périmètre d'urbanisation
 Parcs et institutions	
 Industrielle	
 Industriale-minière	
 Conservation naturelle	
 Récréotouristique	
 Agroforestière	
 Agricole	







- Consolidation
- Requalification



-27-

Échelle : 1:25 000  
Projet de loi : MAJ 2025  
Sources de données : MRC des Sources (2025)  
Réalisé par la Ville de Val-des-Sources 29 janvier 2025





## 6. LES GRANDES AFFECTATIONS DU SOL

Les grandes affectations du sol visent à définir, de façon générale, la vocation dominante des parties du territoire de la municipalité, de façon à répondre aux orientations et aux objectifs d'aménagement du plan d'urbanisme. Elles constituent un outil important dans la caractérisation du territoire et dans son développement. En plus de considérer les grands principes d'aménagement qui sous-tendent le plan d'urbanisme, les grandes affectations du sol tiennent compte des contraintes physiques, des caractéristiques socioéconomiques ainsi que des volontés locales en matière d'aménagement et de développement du territoire.

À ce titre, les grandes affectations du sol du plan d'urbanisme respectent les grandes affectations prévues au schéma d'aménagement et de développement durable de la MRC des Sources. Les limites des grandes affectations du sol respectent également le périmètre d'urbanisation identifiés au schéma d'aménagement et de développement. Le schéma d'aménagement précise les fonctions compatibles à l'échelle régionale et le cas échéant, les conditions de compatibilités pour chacun des secteurs du territoire.

Les normes, les usages, le découpage des zones, ainsi que les différents objectifs et critères seront basés sur les affectations énoncées au présent chapitre et seront définis précisément à l'intérieur des différents règlements d'urbanisme de la Ville de Val-des-Sources voudra.

### **Description des grandes affectations du sol**

Comme l'exige la loi, le règlement de zonage respectera ces vocations générales afin de prescrire avec précision tous les usages autorisés dans chacune de ces zones. Les différentes affectations sont définies dans les lignes qui suivent.

## 6.1 RÉSIDENTIELLE

Cette affectation correspond à des usages dominants résidentiels. Certaines activités commerciales et de services ainsi que certaines activités de transformation légère à même la résidence pourront être autorisées pour les rues.

### Les activités compatibles :

- › Résidentielle de toutes densités
- › Activités complémentaires à l'habitation
- › Publique institutionnelle et parc
- › Villégiature
- › Récréotouristique

### Les activités incompatibles :

- › Industrielle (transformation), à l'exception des usages domestiques.
- › Commerciale et de service, à l'exception des usages domestiques.
- › Minière
- › Agricole
- › Rurale

## 6.2 RÉSIDENTIELLE MIXTE (COMMERCES ET SERVICES)

Cette affectation a pour but de reconnaître le caractère particulier de certains espaces urbains où certaines activités commerciales et de services côtoient les usages résidentiels. Bien que cette affectation favorise l'usage résidentiel pour ces secteurs, la municipalité souhaite reconnaître les commerces existants et permettre le maintien et l'implantation de services professionnels et personnels.

### Les activités compatibles :

- › Résidentielle de toutes densités
- › Commerciale et de services
- › Institutionnelle
- › Culturelle
- › Touristique

### Les activités incompatibles :

- › Industrielle
- › Extractive (carrière et sablière)
- › Enfouissement des déchets
- › Élevage en réclusion (pas de chenil)

### 6.3 COMMERCIALE

Cette affectation délimite les secteurs à prédominance d'usages commerciaux et de services. La Ville de Val-des-Sources souhaite concentrer les activités commerciales et de service dans ces espaces mais entend permettre une présence des usages résidentiels dans cette zone.

#### Les activités compatibles :

- Commerciale de détail et de services administratifs
- Résidentielle
- Touristique
- Récréative
- Culturelle
- Industrielle léger non-contrainants
- Centre de recherche et laboratoire
- Entrepôt
- Parc et conservation naturelle
- Services publics
- Télécommunication

#### Les activités incompatibles :

- Agricole
- Extractive (carrière et sablière)

### 6.4 INDUSTRIELLE

Cette affectation délimite le parc industriel avec son secteur d'expansion. Seules les activités de transformation et les services industriels sont autorisés dans cette zone.

#### Les activités compatibles :

- Industrielle de toutes sortes
- Para-industrielle
- Centre de recherche et laboratoire
- Production et transport énergétique
- Entrepôt
- Chenil
- Abattoir
- Parc et conservation naturelle
- Services publics
- Télécommunication
- Traitement des matières résiduelles (excluant les sites d'enfouissement)

### Les activités incompatibles :

- Résidentielle
- Touristique
- Commerciale de détail et de services administratifs
- Récréative
- Culturelle
- Agricole
- Extractive (carrière et sablière)

### **Mise en place d'une zone tampon en bordure d'une zone industrielle**

De façon à maintenir un environnement de qualité en bordure des emplacements industriels, une zone tampon d'au moins 20 mètres de profondeur aux endroits montrés à la figure 6.1 devra être maintenue.

Cette zone tampon devra être aménagée à l'intérieur des limites de l'affectation Industrielle. Ainsi, dans cette bande de terrain d'au moins 20 mètres de profondeur, le sol devra être laissé libre de toute construction ou usage. Cet espace devra être maintenu boisé. En aucun temps le massif boisé existant ne pourra être coupé sauf pour l'entretien régulier. Dans le cas où il n'existe pas actuellement de boisé, une plantation de conifères à croissance rapide devra être exécutée lors de la venue de toute nouvelle implantation.

## **6.5 INDUSTRIALO-MINIÈRE**

Cette affectation délimite un secteur limitrophe aux haldes de résidus de minerais. Bien que ces terrains fassent partie de la zone agricole protégée, cette affectation permet un usage ou un groupe d'usages ayant trait à l'utilisation de la ressource minière en place.

Cette affectation correspond aux installations reliées à l'exploitation minière. Les activités minières doivent demeurer le principal usage. Cependant, des usages publics ou récréotouristiques favorisant la mise en valeur de ce secteur pourront y être implantés. Les activités dans ce secteur devront s'assurer d'une intégration adéquate des installations reliées à l'exploitation minière.

Les anciennes installations et terrains de Magnola devenues propriété de l'entreprise Tergéo sont actuellement fermées. Ces anciennes installations et propriétés devront faire l'objet d'une requalification. Un plan d'aménagement sera préparé en ce sens. La ville de Val-des-Sources souhaite favoriser d'abord la mise en valeur des résidus miniers mais souhaite également revoir les activités permises dans ce secteur des activités industrielles compatibles avec l'emplacement. Pour ce faire, la ville de Val-des-Sources, entend demander une modification du schéma d'aménagement et de développement durable qui tiendra compte des nouvelles opportunités offertes par cet emplacement. À

la suite d'une modification au SADD, la municipalité verra à mettre en œuvre son plan d'aménagement en élargissant les activités compatibles dans cette affectation.

Les activités compatibles :

- Minière
- Extractive (carrière et sablière)
- Industrielle reliée à la ressource
- Para-industrielle
- Touristique reliée à l'exploitation minière
- Services publics extensifs et intensifs
- Centre de recherche et laboratoire
- Production et transport énergétique
- Télécommunication
- Parc et conservation naturelle à partir de naturalisation des haldes

Les activités incompatibles :

- Résidentielle
- Commerciale de détail et service administratif
- Agricole
- Forestière

**Mise en place d'une zone de protection liée aux activités minières**

Conformément au schéma d'aménagement, De façon à maintenir un environnement de qualité en bordure des emplacements industrialo-minières, une zone de contrainte anthropique a été délimitée tel que montrée à la figure 6.1. Malgré ce qui est énoncé plus haut à l'égard des activités compatibles, À l'intérieur de la zone de contrainte anthropique, les prescriptions suivantes s'appliqueront :

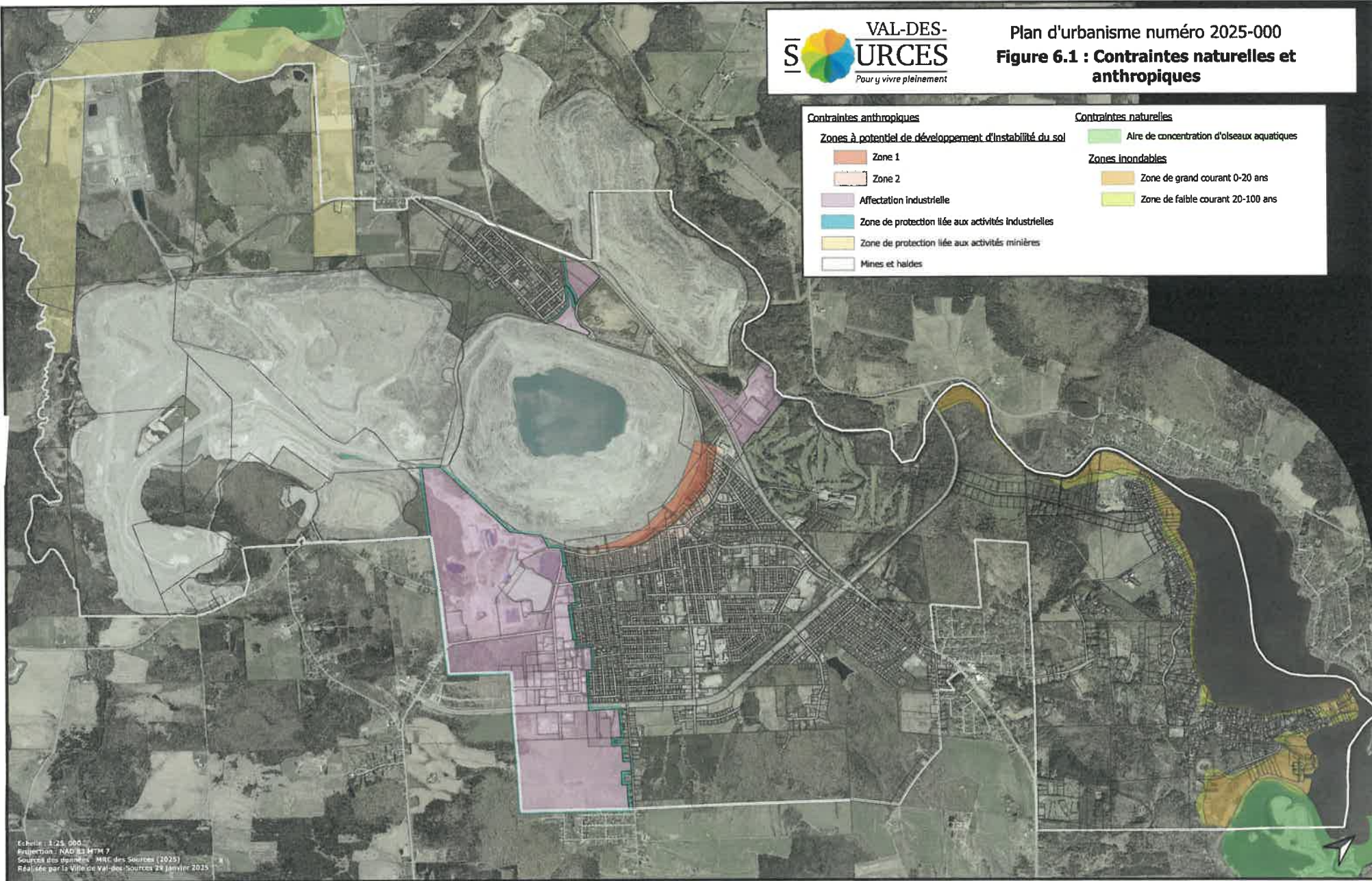
Aucune nouvelle résidence sauf celle utilisée pour des fins agricoles. Cependant, en aucun cas, une telle résidence ne pourra être implantée à moins de 150 mètres de la limite de l'affectation Industrialo-minière.

Seules les activités agricoles, agro-industrielles, les services publics et les services accessoires aux entreprises reliées à la ressource minière pourront être permis.





Contraintes anthropiques	Contraintes naturelles
<b>Zones à potentiel de développement d'instabilité du sol</b>	 Aire de concentration d'oiseaux aquatiques
 Zone 1	<b>Zones inondables</b>
 Zone 2	 Zone de grand courant 0-20 ans
 Affectation industrielle	 Zone de faible courant 20-100 ans
 Zone de protection liée aux activités industrielles	
 Zone de protection liée aux activités minières	
 Mines et haldes	



-35-





## 6.6 PUBLIQUE

Cette affectation correspond à des activités institutionnelles, culturelles, administratives, touristiques, en plus d'identifier les parcs et les espaces récréatifs publics. A l'intérieur de l'affectation Publique, les usages résidentiels pourront être autorisés.

### Les activités compatibles :

- Publiques et institutionnelles
- Parc et espaces récréatifs
- Activités culturelles et de divertissement
- Activités touristiques
- Résidentielle
- Commerce et services non-contraignants
- Activités de cultes
- Transport d'énergie
- Utilité publique

### Les activités incompatibles :

- Industrielle
- Agricole
- Commerces et services contraignants

## 6.7 RÉCRÉOTOURISTIQUE

Cette affectation correspond aux usages et équipements récréotouristiques et récréatifs. Les activités récréatives doivent demeurer le principal usage. Cependant, des usages complémentaires pourront y être implantés. En aucun temps, une implantation nouvelle ne devra nuire à la mise en valeur de l'attrait structurant. Le choix des usages autorisés dans cette zone ainsi que leurs conditions d'implantation devront tenir compte de la protection de l'attrait structurant ainsi que des milieux naturels.

### Les activités compatibles :

- Touristique
- Récréative
- Résidentielle de toutes densités (pour les sites en dehors de la zone agricole protégée)
- Commerciale et services reliés au tourisme (alimentation, hébergement, loisirs, etc.)
- Culturelle
- Parc et conservation naturelle
- Institutionnelle

#### Les activités incompatibles :

- ▶ Industrielle
- ▶ Extractive (carrière et sablière)
- ▶ Enfouissement et traitement des déchets
- ▶ Élevage

### **6.8 VILLÉGIATURE**

Cette affectation inclut le secteur de villégiature des Trois-Lacs qui comprend une grande proportion de résidences secondaires mais aussi des résidences permanentes. Ce secteur est situé à l'intérieur des limites du périmètre urbain. L'aménagement de ce secteur vise le respect de la capacité de support des milieux hydriques et terrestres.

#### Les activités compatibles :

- ▶ Récréative extensive
- ▶ Résidentielle
- ▶ Commerciale et services
- ▶ Parc et conservation naturelle

#### Les activités incompatibles :

- ▶ Industrielle
- ▶ Extractive (carrière et sablière)
- ▶ Enfouissement et traitement des déchets
- ▶ Élevage, sauf fermette

### **6.9 CONSERVATION NATURELLE**

L'affectation conservation naturelle vise à protéger les milieux naturels. L'objectif est de laisser ces terrains à l'état naturel. Cependant, des aménagements légers pourront se faire (ex. : sentier pédestre, etc.) de façon à mettre en valeur ou protéger le milieu.

#### Les activités compatibles :

- ▶ Parc et conservation naturelle
- ▶ Service d'utilité publique

## PROTECTION RELATIVES AUX AIRES DE CONCENTRATION D'OISEAUX AQUATIQUES

En raison de la fragilité des aires de concentration d'oiseau aquatique, l'aire identifiée à la figure 6.1 ne devra pas faire l'objet d'interventions pouvant perturber le milieu naturel. Toute intervention dans ce secteur devra se faire dans un objectif de protection du milieu naturel. L'utilisation de ces secteurs devra se limiter à des activités légères sans infrastructure ou équipement lourd comme l'observation de la nature et les activités scientifiques.

### 6.10 AGRICOLE

Cette affectation détermine les secteurs agricoles faisant partie de la zone agricole protégée en vertu de la *Loi sur la Protection du territoire agricole*. Elle favorise l'activité de l'agriculture non contraignante. Elle autorise des activités compatibles avec l'agriculture qui s'intègre dans un paysage rural.

#### Les activités compatibles :

- Agricole
- Forestière
- Unifamiliale, bifamiliale (si le bâtiment appartient à un seul propriétaire), permis en fonction des droits et privilèges reconnus par la LPTAA (RLRQ c. P-41.1)
- Service relié à l'agriculture et à la foresterie
- Touristique axée sur la ressource
- Récréative reliée à la ressource
- Industrielle reliée à la ressource agricole et forestière ou minérale, incluant les abattoirs
- Transport, transformation et production énergétique
- Télécommunication
- Minière
- Extractive (carrière et sablière)
- Parc et conservation naturelle
- Services publics extensifs non-contraignants
- Chenil

#### Les activités incompatibles :

- Industrielle non reliée à la ressource agricole ou forestière
- Commerciale de détail ou service non relié à l'agriculture ou à la foresterie
- Administrative

## 6.11 AGROFORESTIÈRE

Cette affectation est associée aux grands espaces voués à une agriculture extensive, par des massifs forestiers voués à l'aménagement forestier, à l'exploitation d'éra blières acéricoles et aux autres usages associés aux milieux forestiers. Bien que possédant des sols moins propices à l'agriculture, quelques secteurs demeurent voués à la culture du sol et à l'élevage. La majorité des espaces sont situés en zone agricole permanente et d'autres sont situés en zone agricole non-protégée en vertu de la LPTAA.

### Les activités compatibles :

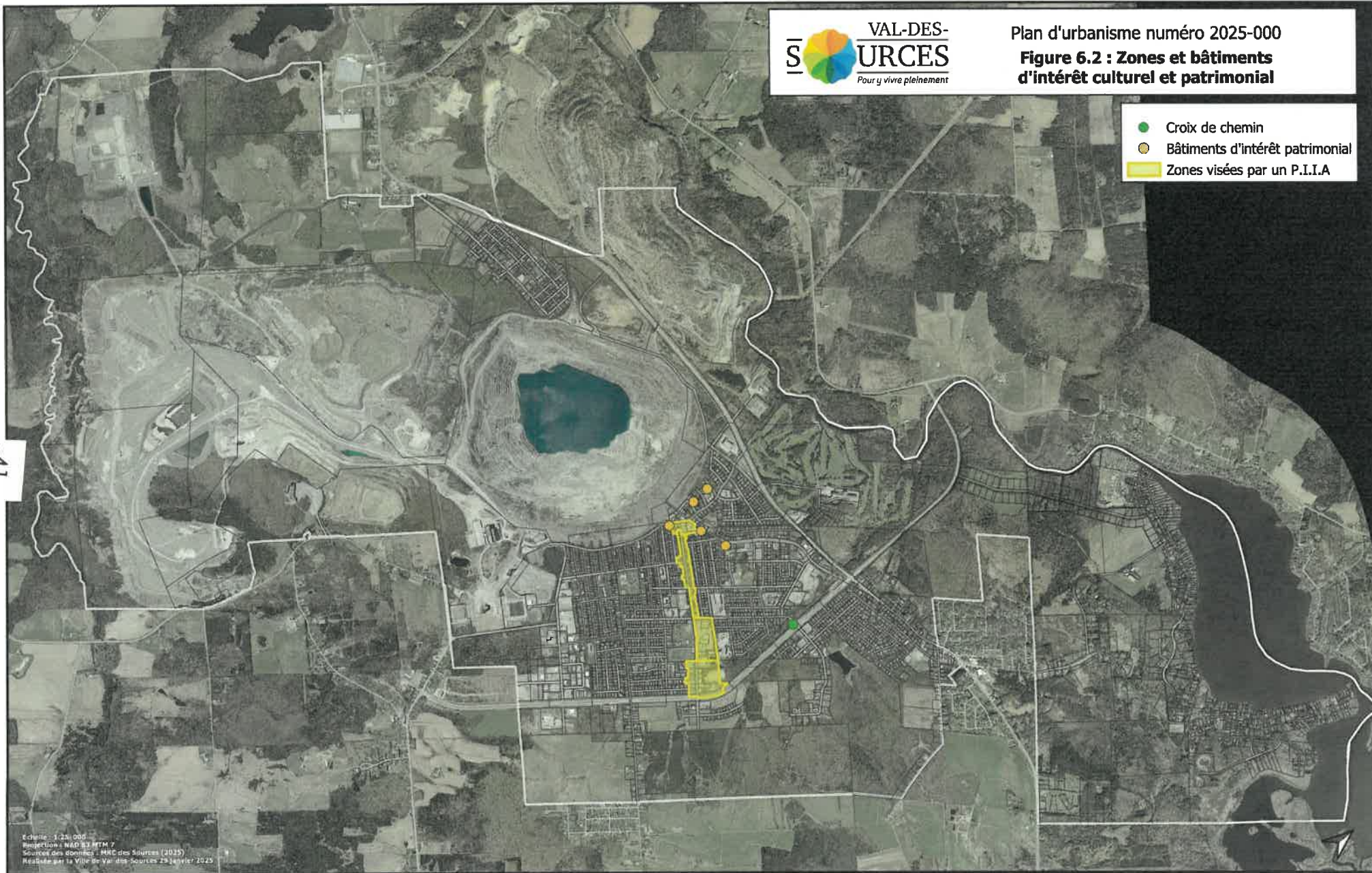
- Agricole
- Forestière
- Unifamiliale, bifamiliale (si le bâtiment appartient à un seul propriétaire, permis en fonction des droits et privilèges reconnus par la LPTAA (RLRQ c. P-41.1)
- Service relié à l'agriculture et à la foresterie
- Touristique axée sur la ressource
- Récréative reliée à la ressource
- Industrielle reliée à la ressource agricole et forestière ou minérale, incluant les abattoirs
- Transport, transformation et production énergétique
- Télécommunication
- Minière
- Extractive (carrière et sablière)
- Parc et conservation naturelle
- Services publics extensifs non-contraignants
- Chenil

### Les activités incompatibles :

- Industrielle non reliée à la ressource agricole ou forestière
- Commerciale de détail ou service non relié à l'agriculture ou à la foresterie
- Administrative



- Croix de chemin
- Bâtiments d'intérêt patrimonial
- Zones visées par un P.I.I.A



-41-





## 7. DISPOSITIONS FINALES

### 7.1 Abrogation et remplacement des règlements antérieurs

Le présent règlement intitulé plan d'urbanisme numéro 2025-XXX abroge et remplace le Règlement 2006-115 relatif au plan d'urbanisme incluant ses règlements de modification 2007-131, 2016-248, 2018-266, 2019-294, 2022-338, 2022-340, 2024-366.

### 7.2 Entrée en vigueur

Le plan d'urbanisme entre en vigueur conformément à la Loi.

**ADOPTÉ**

  
Hugues GRIMARD,  
Maire

  
Georges-André Gagné,  
Directeur général et Greffier

/al

<b>AVIS DE MOTION :</b>	SÉANCE EXTRAORDINAIRE DU 10 FÉVRIER 2025
<b>DÉPÔT DU PROJET DE RÈGLEMENT :</b>	SÉANCE EXTRAORDINAIRE DU 10 FÉVRIER 2025
<b>ADOPTION DU PROJET DE RÈGLEMENT :</b>	SÉANCE EXTRAORDINAIRE DU 10 FÉVRIER 2025
<b>CONSULTATION PUBLIQUE :</b>	LE 24 FÉVRIER 2025
<b>ADOPTION DU RÈGLEMENT :</b>	SÉANCE ORDINAIRE DU 03 MARS 2025
<b>AVIS DE CONFORMITÉ DE LA MRC (délai maximal de 120 jours) :</b>	AU PLUS TARD LE 4 JUILLET 2025
<b>PUBLICATION :</b>	SUR LE SITE INTERNET DE LA VILLE LE 7 JUILLET 2025
<b>ENTRÉE EN VIGUEUR :</b>	LE 7 JUILLET 2025

