

## 4. LES PÉRIMÈTRES D'URBANISATION

### 4.1 CONTEXTE ET PROBLÉMATIQUE GÉNÉRALE

La délimitation des périmètres d'urbanisation constitue un outil important en matière de gestion de l'urbanisation afin de bien circonscrire l'espace devant accueillir, selon un horizon temps prescrit, l'expansion des zones urbaines existantes. Les périmètres d'urbanisation correspondent donc à des aires de concentration des diverses fonctions urbaines. Ainsi, on retrouve dans ces secteurs, en plus de la fonction résidentielle, les fonctions de services à la population et les espaces industriels.

Afin de bien circonscrire les aires nécessaires en matière d'urbanisation future, une évaluation des besoins en espaces a été effectuée. Cette évaluation a été basée sur la disponibilité des emplacements vacants dans les milieux bâtis existants, à partir des perspectives démographiques, à partir de l'évolution des nouvelles constructions sur le territoire, à partir des perspectives de développements reliées à des contextes particuliers et à partir des limites de la zone agricole protégée (CPTAQ). Cette analyse s'inscrit également dans le contexte du développement du milieu rural et des aspirations de la population à cet égard.

#### ◇ *Les perspectives démographiques, l'évolution du nombre de ménage*

La municipalité régionale de comté d'Asbestos subit une décroissance de sa population depuis plusieurs années. Cependant, la venue du projet Magnola, une industrie majeure de production de magnésium pouvant créer jusqu'à 375 emplois directs autour de l'an 2000, laisse entrevoir un changement important de cette tendance dans les années à venir.

Malgré une perte de population, le nombre de ménages a légèrement augmenté entre 1981 et 1991. Le tableau 4.1 montre qu'entre 1981 et 1991, la population a baissé de 2759 personnes alors que le nombre de ménages a augmenté de 9 ménages. De façon plus détaillée, pour la période de 1981 à 1986, la perte de population a été de 1913 personnes pour une perte de 93 ménages, alors qu'entre 1986 et 1991 la population a baissé de 846 personnes pour un gain de 102 ménages.

Le ministère de l'Industrie, du Commerce, de la Science et de la Technologie publiait en 1995 une étude intitulée *Profil socio-économique et évaluation de la demande*. Cette étude, qui ne tient pas compte de l'impact engendré par le projet industriel Magnola, prévoit une augmentation du nombre de ménages sur le territoire de la municipalité régionale de comté d'Asbestos au cours de la prochaine décennie malgré une baisse prévue de la population. Le nombre de ménages devrait augmenter à plus de 6000 en l'an 2004, soit 146 ménages de plus qu'en 1994. Une répartition du nombre de nouveaux ménages en fonction du prorata du nombre de ménages en 1991 par municipalité est présentée au tableau 4.2.

**TABLEAU 4.1 : VARIATION DE LA POPULATION ET DU NOMBRE DE MÉNAGES, MUNICIPALITÉ RÉGIONALE DE COMTÉ D'ASBESTOS (1981-2004)**

<u>CARACTÉRISTIQUES</u>	<u>ANNÉES</u>	<u>POPULATION</u>	<u>MÉNAGES</u>
Recensement	1981	18 139	5 801
Recensement	1986	16 226	5 708
Recensement	1991	15 380	5 810
Recensement	1996	15 466	5 893
Projection	1999	15 391	5 935
Projection	2004	15 312	6 003
Variation - ANNUELLE	1981-1991	- 1,5%	0,0%
Variation - ANNUELLE	1991-1994	0,3%	0,3%
Variation - ANNUELLE	1994-2004	- 0,1%	0,2%
Variation - TOTALE	1981-1991	-15,2%	0,2%
Variation - TOTALE	1991-1994	0,8%	0,8%
Variation - TOTALE	1994-2004	- 1,3%	2,5%

Source: Recensement 1996, Statistique Canada  
Étude : Profil socio-économique et évaluation de la demande.

**TABLEAU 4.2 : RÉPARTITION DES NOUVEAUX MÉNAGES PAR MUNICIPALITÉ LOCALE SUR LE TERRITOIRE DE LA MUNICIPALITÉ RÉGIONALE DE COMTÉ D'ASBESTOS**

	Nombre de de ménages Recensement 1991	%	Nouveaux ménages Projection 2004
Asbestos (v)	2 695	46,4	68
Danville (v)	695	12,0	18
Saint-Adrien	185	3,2	5
Saint-Camille (ct)	165	2,8	4
Saint-Georges-de-Windsor <sup>1</sup>	285	4,9	7
Saint-Joseph-de-Ham-Sud (p)	80	1,4	2
Shipton	980	16,9	25
Trois-Lacs	215	3,7	5
Wotton <sup>2</sup>	510	8,8	13
<b>Municipalité régionale de comté d'Asbestos</b>	<b>5 810</b>	<b>100,1</b>	<b>147</b>

<sup>1</sup> Addition du village et du canton, fusionnés en 1994.

<sup>2</sup> Addition du village et du canton, fusionnés en 1993.

Source: Profil socio-économique et évaluation de la demande, ministère de l'Industrie et du Commerce, de la Science et de la Technologie

La région d'Asbestos a été retenue pour l'implantation du projet Magnola. L'impact d'une telle construction sur le développement de la municipalité régionale de comté n'a pas encore été étudié à fond. Cependant, des analyses préliminaires laissent entrevoir que la venue de ce projet industriel majeur dans le secteur Asbestos-Danville-Shipton-Trois-Lacs provoquera une hausse substantielle du nombre de nouveaux ménages et de constructions industrielles et commerciales. Ainsi pour la région immédiate de l'agglomération Asbestos-Danville-Shipton-Trois-Lacs, on estime à 300 le nombre de nouveaux ménages qui s'ajouteront à ceux qui sont déjà prévus. La région extensionnée (Estrie-Bois-Francs) devrait, pour sa part, recevoir environ 150 ménages additionnels. Il est raisonnable de croire que 25 de ces 150 ménages s'installeront dans les limites de la municipalité régionale de comté d'Asbestos, soit les municipalités de Saint-Adrien, Saint-Camille canton, Saint-Georges-de-Windsor, Saint-Joseph-de-Ham-Sud paroisse ou Wotton. En considérant l'impact engendré par la venue du projet Magnola, une répartition du nombre de nouveaux ménages en fonction du prorata de la population des municipalités est présentée au tableau 4.3.

**TABLEAU 4.3 : RÉPARTITION DES NOUVEAUX MÉNAGES PAR MUNICIPALITÉ LOCALE SUR LE TERRITOIRE DE LA MUNICIPALITÉ RÉGIONALE DE COMTÉ D'ASBESTOS EN TENANT COMPTE DE L'IMPACT ENGENDRÉ PAR LA VENUE DU PROJET MAGNOLA**

	Nombre de ménages Projection 2004 <i>sans Magnola</i>	Nouveaux ménages attribuables au projet Magnola <sup>1</sup>	Nouveaux ménages Projection 2004 <i>avec Magnola</i>
Asbestos (v)	68	176	244
Danville (v)	18	46	64
Saint-Adrien	5	4	9
Saint-Camille (ct)	4	3	7
Saint-Georges-de-Windsor <sup>2</sup>	7	6	13
Saint-Joseph-de-Ham-Sud (p)	2	2	4
Shipton	25	64	89
Trois-Lacs	5	14	19
Wotton <sup>3</sup>	13	10	23
<b>Municipalité régionale de comté d'Asbestos</b>	<b>147</b>	<b>325</b>	<b>472</b>

<sup>1</sup> 300 ménages ont été répartis au prorata de la population aux municipalités d'Asbestos, de Danville, de Shipton et de Trois-Lacs. 25 nouveaux ménages ont été répartis aux autres municipalités.

<sup>2</sup> Addition du village et du canton, fusionnés en 1994.

<sup>3</sup> Addition du village et du canton, fusionnés en 1993.

◇ **L'évolution des nouvelles constructions**

L'évolution des nouvelles constructions résidentielles par municipalité au cours des années 1990 à 1994 est présentée au tableau 4.4. On dénombre l'implantation de 151 nouvelles constructions pour une moyenne annuelle de 30 nouvelles constructions au cours de cette période sur le territoire de la municipalité régionale de comté d'Asbestos. Soulignons ici la discordance entre le nombre de nouvelles constructions résidentielles et le nombre estimé plus tôt de nouveaux ménages pour la période de 1991 à 1994.

Le secteur urbain de la municipalité régionale de comté qui est composé de la ville d'Asbestos, de la ville de Danville, de la municipalité de Trois-Lacs et des secteurs urbains de la municipalité de Shipton a accueilli 46% des nouvelles constructions au cours des cinq dernières années et toutes les habitations de plus d'un logement.

**TABLEAU 4.4 : ÉVOLUTION DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS RÉSIDENTIELLES PAR MUNICIPALITÉ LOCALE (1990-1994)**

	1990	1991	1992	1993	1994	TOTAL	%
Asbestos (v)	11 (35)*	7 (14)*	6 (34)*	4	5	33	21,9
Danville (V)	1	3 (12)*	3 (12)*	0	1	8	5,3
Saint-Adrien	0	1	0	0	0	1	0,7
Saint-Camille (ct)	3	1	0	0	0	4	2,6
Saint-Georges-de-Windsor <sup>1</sup>	3	2	4	4	4	17	11,3
Saint-Joseph-de-Ham-Sud (p)	2	5	7	7	2	23	15,2
Shipton	8	10	5	5	3	31	20,5
Trois-Lacs	3	4	1	2	4	14	9,3
Wotton <sup>2</sup>	4	1	4	5	6	20	13,2
<b>Municipalité régionale de comté d'Asbestos</b>	<b>35</b>	<b>34</b>	<b>30</b>	<b>27</b>	<b>25</b>	<b>151</b>	<b>100,0</b>

\* unités de logement

<sup>1</sup> Addition du village et du canton, fusionnés en 1994.

<sup>2</sup> Addition du village et du canton, fusionnés en 1993.

Source: Compilation auprès des municipalités locales

◇ **Les nouvelles constructions à l'intérieur des périmètres d'urbanisation**

Le tableau 4.5 présente le pourcentage des nouvelles constructions résidentielles implantées à l'intérieur du périmètre d'urbanisation par rapport à celles implantées hors périmètre. On y remarque que la majorité des nouvelles constructions résidentielles dans les municipalités rurales se font à l'extérieur des périmètres d'urbanisation.

**TABLEAU 4.5 : POURCENTAGE DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS RÉSIDEN-  
TIELLES À L'INTÉRIEUR DU PÉRIMÈTRE D'URBANISATION**

	% des nouvelles constructions résidentielles à l'INTÉRIEUR du périmètre d'urbanisation	% des nouvelles constructions résidentielles à l'EXTÉRIEUR du périmètre d'urbanisation
Asbestos (v)	100	0
Danville (v)	100	0
Saint-Adrien	100	0
Saint-Camille (ct)	0	100
Saint-Georges-de-Windsor <sup>1</sup>	17	83
Saint-Joseph-de-Ham-Sud (p)	12	88
Shipton	46	54
Trois-Lacs	100	0
Wotton <sup>2</sup>	12	88

<sup>1</sup> Addition du village et du canton, fusionnés en 1994.

<sup>2</sup> Addition du village et du canton, fusionnés en 1993.

Source: Compilation auprès des municipalités locales

◇ **Les constructions autres que résidentielles**

Du côté des constructions autres que résidentielles, les nouvelles constructions commerciales et industrielles ont été édifiées principalement sur le territoire de la ville d'Asbestos et des municipalités de Shipton et de Trois-Lacs, comme on le voit au tableau 4.6. Soulignons qu'il n'y a eu aucune construction autre que résidentielle sur le territoire de la ville de Danville ainsi que sur le territoire de la municipalité de Saint-Adrien.

**TABLEAU 4.6 : NOUVELLES CONSTRUCTIONS AUTRES QUE RÉSIDENTIELLES ENTRE 1990 ET 1994 SUR LE TERRITOIRE DE LA MUNICIPALITÉ RÉGIONALE DE COMTÉ D'ASBESTOS**

	1990	1991	1992	1993	1994	TOTAL
Asbestos (v)	1	1	1		1	4
Saint-Camille (ct)	1	1				2
Saint-Georges-de-Windsor	1					1
Saint-Joseph-de-Ham-Sud (p)	1					1
Shipton	3	1	1	1		6
Trois-Lacs		1	2			3
Wotton	1		1			2
<b>TOTAL</b>	<b>8</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>19</b>

Source: Compilation auprès du bureau d'évaluation Évimbec Itée

◇ **Le développement du milieu rural**

L'exode du milieu rural a un impact non-négligeable pour plusieurs municipalités du territoire. Face à cette situation, les communautés rurales s'efforcent de maintenir la population en place et également d'attirer de nouveaux résidents. Des comités de développement ont été créés dans plusieurs municipalités rurales et des plans d'action ont été développés pour stimuler le développement de leur communauté. Les résultats de ces efforts devraient se faire sentir dans les prochaines années. Parallèlement à ces efforts, les municipalités rurales doivent offrir l'espace nécessaire à la venue de nouveaux contribuables.

◇ **Les limites de la zone agricole protégée (CPTAQ)**

La délimitation des périmètres d'urbanisation sur le territoire de la municipalité régionale de comté d'Asbestos est fortement influencée par la zone agricole protégée puisque tous les villages sont entourés par la zone agricole protégée.

En 1989, les limites de la zone agricole protégée ont fait l'objet d'une révision pour le territoire de la municipalité régionale de comté d'Asbestos. Les principales demandes touchaient presque exclusivement l'harmonisation avec la zone agricole protégée des périmètres d'urbanisation adoptés dans le schéma d'aménagement entré en vigueur en 1985. Les demandes et les résultats de la révision sont présentés plus loin dans le texte avec la mise en contexte de la détermination des périmètres par agglomération.

## 4.2 LES BESOINS EN ESPACE

À la suite de l'étude des perspectives démographiques, de l'évolution des nouvelles constructions et des perspectives de développement, les besoins en espace à l'intérieur des périmètres d'urbanisation pour la prochaine décennie ont été estimés. Le tableau 4.7 résume les divers éléments et présente les besoins en espace (emplacements) par municipalité. Pour les fins de l'évaluation, le principe d'un emplacement par ménage ou par unité de logement a été retenu.

Pour l'ensemble de la municipalité régionale de comté, on estime que les nouvelles constructions résidentielles pourraient se situer à 472 unités si l'on tient compte de l'impact engendré par le projet Magnola. Ces estimations ne tiennent pas compte des efforts récents que les municipalités, rurales particulièrement, ont mis pour stimuler la venue de nouveaux résidents sur leur territoire et qui devraient commencer à porter fruit. Pour l'évaluation des besoins en espace, on a donc attribué à ces efforts un ajout de trente nouveaux ménages entièrement distribués dans les municipalités rurales selon une évaluation des situations particulières et des efforts consentis.

Du côté des constructions commerciales et industrielles, on peut supposer que la situation des dernières années va connaître une croissance significative étant donné la venue probable de sous-traitants de l'entreprise Magnola. Pour l'ensemble du territoire de la municipalité régionale de comté d'Asbestos on estime à 84 le nombre de nouvelles unités commerciales ou industrielles sur le territoire. Cette estimation correspond à une performance de plus de deux fois supérieure à celle enregistrée au cours des derniers cinq ans. Toutes ces unités seront implantées dans les périmètres d'urbanisation. La répartition de ces unités est présentée au tableau 4.8. Pour les municipalités de Danville et de Saint-Adrien, quatre unités nouvelles ont été attribuées à chacune d'elles, même s'il n'y avait aucune unité pour la période 1990-1994.

TABLEAU 4.7 : BESOINS EN ESPACE À L'INTÉRIEUR DES PÉRIMÈTRES D'URBANISATION À PARTIR DES PROJECTIONS DES NOUVEAUX MÉNAGES, 1994-2004.

	Ménages projetés	Nouveaux ménages dans le périmètre d'urbanisation	Répartition des nouveaux ménages reliés aux efforts consentis	Besoins en espaces selon les ménages
Asbestos (v)	244	244	-	244
Danville (v)	64	64	-	64
Saint-Adrien	9	2	3	5
Saint-Camille (ct)	7	2	9	11
Saint-Georges-de-Windsor	13	3	6	9
Saint-Joseph-de-Ham-Sud (p)	4	2	2	4
Shipton	89	41	-	41
Trois-Lacs	19	19	-	19
Wotton	23	3	10	13
<b>Total</b>	<b>472</b>	<b>380</b>	<b>30</b>	<b>410</b>

**TABLEAU 4.8 : RÉPARTITION PAR MUNICIPALITÉ DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS INDUSTRIELLES ET COMMERCIALES, 1994-2004**

	Nouvelles constructions INDUSTRIELLES ou COMMERCIALES 1990-1994	Nouvelles constructions ESTIMÉES 1994-2004
Asbestos (v)	4	16
Danville (v)	-	4
Saint-Adrien	-	4
Saint-Camille (ct)	2	8
Saint-Georges-de-Windsor	1	4
Saint-Joseph-de-Ham-Sud (p)	1	4
Shipton	6	24
Trois-Lacs	3	12
Wotton	2	8
<b>Total</b>	<b>19</b>	<b>84</b>

---

### **4.3 L' ORIENTATION ET LES OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT**

À l'égard des périmètres d'urbanisation, la Municipalité régionale de comté d'Asbestos retient l'orientation d'aménagement suivante :

**CONSOLIDER LE TISSU URBAIN EXISTANT PAR UNE  
GESTION SERRÉE DE L'EXTENSION URBAINE ET ASSURER UNE GESTION DE  
L'URBANISATION DE FAÇON À LIMITER LE BESOIN EN NOUVEAUX INVESTISSEMENTS**

Cette orientation se traduit plus concrètement à partir des objectifs suivants :

- . Favoriser le développement dans le prolongement du milieu bâti actuel;
- . Rentabiliser les infrastructures existantes;
- . Favoriser les aires les plus propices à la concentration de l'habitat;
- . Assurer un espace de développement suffisant pour l'épanouissement de chacune des municipalités locales;
- . Respecter les objectifs de développement des municipalités locales;
- . Éviter l'étalement du développement à caractère urbain afin de diminuer les pressions pour du développement résidentiel en milieu agricole.

#### **4.4 LA DÉLIMITATION DES PÉRIMÈTRES D'URBANISATION**

Après une évaluation des périmètres d'urbanisation existants, la délimitation a été révisée afin de répondre aux besoins en espaces établis dans ce schéma d'aménagement. Les limites des périmètres d'urbanisation ont été réévaluées selon l'horizon de révision du schéma d'aménagement, soit une dizaine d'années. Dans le cas où les périmètres existants offraient un surplus en espace disponible, les limites ont été réduites ou des séquences de développement ont été proposées.

La délimitation révisée des périmètres d'urbanisation a entraîné pour certains secteurs, un empiètement en zone agricole protégée. Avant de présenter ce schéma d'aménagement définitif, chacun des empiètements en zone agricole protégée a fait l'objet d'une demande d'exclusion auprès de la Commission de protection du territoire agricole (C.P.T.A.Q.) En octobre 1998, la C.P.T.A.Q. , rendait une décision à l'égard des demandes. À la suite de cette décision, la délimitation des périmètres a été ajustée afin d'harmoniser les limites des périmètres d'urbanisation avec celles de la zone agricole protégée. L'ensemble des périmètres d'urbanisation sont donc situés sur des territoires non agricole.

Le périmètre existant à l'intersection de la route 249 et de la route de l'Église à Saint-Georges-de-Windsor a été éliminé de façon à favoriser un développement de type rural dans ce secteur et de concentrer le développement plus densifié à l'intérieur du village.

Les divers périmètres sur le territoire, avec une mise en contexte de leur délimitation, sont présentés dans les pages qui suivent :

#### **4.4.1 LE PÉRIMÈTRE D'URBANISATION DE LA VILLE D'ASBESTOS, DE LA VILLE DE DANVILLE, DE LA MUNICIPALITÉ DE SHIPTON ET DE LA MUNICIPALITÉ DE TROIS-LACS.**

##### ◇ **Le contexte**

Ce périmètre d'urbanisation représente le noyau urbain identifié au concept d'organisation spatiale du schéma d'aménagement. À l'intérieur de ce secteur, on retrouve trois noyaux de développement. Il s'agit de la ville d'Asbestos avec un prolongement du développement dans la municipalité de Shipton, de la ville de Danville où le développement se prolonge également sur le territoire de la municipalité de Shipton et enfin de la municipalité de Trois-Lacs qui présente un développement principalement basé sur la villégiature mais qui au fil des ans se transforme en secteur résidentiel permanent.

Les principaux services régionaux de la municipalité régionale de comté d'Asbestos se trouvent à l'intérieur de ce territoire. Ils sont principalement localisés dans le secteur de la Première Avenue dans la ville d'Asbestos et dans le secteur du Carré de Danville sur le territoire de la ville de Danville.

La Première Avenue dans la ville d'Asbestos est la principale artère commerciale de la municipalité régionale de comté en terme de superficie occupée et du nombre de commerces présents. Le Carré de Danville, situé au cœur du territoire de la ville de Danville représente également un secteur commercial d'importance. On retrouve à cet endroit plusieurs commerces et services dont le bureau du député provincial pour la circonscription électorale de Richmond. À ces deux principaux secteurs commerciaux s'ajoutent plusieurs commerces et services implantés le long des Routes 116 et 255. On dénombre le long de la Route 255 reliant les agglomérations d'Asbestos et de Danville plusieurs commerces malgré que les terrains fassent partie de la zone agricole protégée. Leur localisation s'explique par le type de biens et services offerts et le besoin de grande superficie de terrain qui n'est pas disponible dans les secteurs commerciaux en zone blanche.

On retrouve également deux secteurs industriels dans ce périmètre dont le principal parc industriel de la région, celui d'Asbestos. Ce parc industriel reconnu par le ministère de l'Industrie, du Commerce, de la Science et de la Technologie a une superficie planifiée de près de 205 hectares. De cet espace industriel, près de 100 hectares de terrain restent à développer. Le second secteur industriel est situé en bordure de la Route 116 sur le territoire de la ville de Danville et de la municipalité de Shipton. Cette zone a une superficie d'environ 25 hectares, dont plus de la moitié de l'espace est occupé par une scierie. La superficie disponible dans cette zone industrielle est située à proximité de résidences ce qui en limite le développement.

On retrouve à l'intérieur de ce périmètre, deux réseaux d'égout. Le premier couvre l'ensemble du territoire de la ville d'Asbestos, incluant le quartier Saint-Barnabé, quelques rues dans la municipalité de Shipton ainsi que les secteurs développés en bordure du lac des Trois-Lacs de la municipalité du même nom. Les eaux usées de ce réseau sont acheminées vers une usine d'épuration des eaux usées en bordure de la rivière Nicolet Sud-Ouest. Une étude récente a démontré que les installations actuelles pouvaient recevoir 6 000 unités de logements supplémentaires avant d'atteindre sa pleine capacité en tenant compte d'installations industrielles futures dans le parc industriel. Mentionnons que la compagnie JM Asbestos inc. possède son propre système d'épuration des eaux usées.

Le second réseau d'égout dessert l'agglomération de Danville. Il couvre l'ensemble du territoire développé de la ville de Danville et certains secteurs de la municipalité de Shipton. Les eaux usées de ce réseau sont acheminées vers des étangs aérés situés à l'est de l'agglomération. Les installations d'épuration des eaux usées sont présentement utilisées à 50 % de leur capacité.

Trois secteurs de développement ne sont pas desservis par le réseau d'égout. Les deux plus importants en terme de superficie sont situés dans la municipalité de Shipton. Il s'agit du Domaine Pinard et du Domaine Plein-air tous deux situés entre la ville d'Asbestos et la municipalité de Trois-Lacs. Le troisième secteur non desservi est situé dans les limites de la municipalité de Trois-Lacs.

Dans le cas des réseaux d'aqueduc, on dénombre deux réseaux publics d'aqueduc et deux petits réseaux privés. Les réseaux publics d'aqueduc couvrent le même territoire que le réseau d'égout décrit plus haut à l'exception de la municipalité de Trois-Lacs. Un nombre important de résidents s'approvisionnent en eau à partir du lac. Le réseau d'aqueduc desservant l'agglomération d'Asbestos est alimenté à partir de la rivière Nicolet Sud-Ouest alors que celui de l'agglomération de Danville est alimenté par la rivière Danville située à l'ouest de la ville de Danville sur le territoire de la municipalité de Shipton.

Plusieurs emplacements vacants sont disponibles à l'intérieur du périmètre d'urbanisation actuellement en vigueur. On retrouve deux importantes superficies prévues pour du développement. Un premier secteur, situé au sud-ouest de la voie de contour de la ville d'Asbestos, offre un potentiel de plus de 1 000 unités de logements. Ce secteur peut également accueillir du développement commercial en continuité de la Première Avenue. Le second secteur de développement est situé sur le territoire de la ville de Danville. Il présente une possibilité de près de 200 unités de logements. On dénombre également plusieurs petits espaces disponibles pouvant offrir une cinquantaine d'emplacements pour un développement à court terme.

Comme l'indique le tableau 4.7 on prévoit 244 nouvelles constructions résidentielles sur le territoire de la ville d'Asbestos, 64 nouvelles constructions résidentielles sur le territoire de la ville de Danville, 41 sur le territoire de la municipalité de Shipton et 19 sur le territoire de la municipalité de Trois-Lacs. Pour l'ensemble du périmètre d'urbanisation à l'étude, les nouvelles constructions résidentielles prévues pour la prochaine décennie seraient donc de l'ordre de 472 unités.

Du côté des implantations non-résidentielles (tableau 4.8), on prévoit 16 nouvelles unités dans la ville d'Asbestos, 4 dans la ville de Danville, 24 dans la municipalité de Shipton et 12 dans la municipalité de Trois-Lacs. Il faut cependant souligner qu'avec l'arrivée de l'usine Magnola, la demande en espace non-résidentiel a substantiellement augmenté, principalement au niveau industriel. Ce périmètre d'urbanisation doit donc prévoir des espaces qui répondent aux nouvelles demandes.

#### ◇ **La délimitation**

Après analyse de la situation, la délimitation du périmètre d'urbanisation affectant la ville d'Asbestos, la ville de Danville, la municipalité de Shipton et la municipalité de Trois-Lacs actuellement en vigueur est maintenue à l'exception d'une bande de terrain située sur le territoire de la municipalité de Shipton entre les limites de la Ville d'Asbestos et de la municipalité de Trois-Lacs. Cette agrandissement intègre dans le périmètre d'urbanisation la partie du réseau d'égout existant qui n'était pas dans le périmètre et permet la mise en place d'une route d'accès au camp musical. Il sera question de cette route d'accès plus loin dans ce schéma dans la section sur le transport routier.

De façon à respecter les orientations gouvernementales de consolidation du tissu urbain existant et de gestion de l'extension urbaine et limiter le besoin de nouveaux investissements publics, des séquences de développement à court et à moyen termes ont été prévus dans ce périmètres d'urbanisation. Ainsi, outre les secteurs actuellement développés, qui feront l'objet d'une consolidation, des zones d'expansion prioritaires et des zones d'expansion de réserve ont été établies. Ces zones d'expansion n'affectent pas uniquement les secteurs de développement résidentiel. Ils établissent une séquence de développement pour l'ensemble des affectations comprises dans le périmètre d'urbanisation visé.

#### **Les zones d'expansion prioritaire**

Les zones d'expansion prioritaire correspondent aux secteurs pouvant faire l'objet d'un développement afin de répondre aux besoins en espaces pour un horizon de dix années. À l'intérieur des zones d'expansion prioritaire, les municipalités pourront permettre l'ouverture de nouvelles rues qui se fera en continuité du réseau existant. Ainsi, les plans d'urbanisme des municipalités visées, devront pour obtenir la conformité à ce schéma d'aménagement, proposer un projet de rue à développer avec un plan de développement du réseaux d'égout et d'aqueduc pour l'ensemble des zones d'expansion prioritaire accompagné de règles de gestion du développement à l'intérieur de ces zones. Ces règles devront

prévoir un niveau seuil de construction sur les rues existantes dans les secteurs prioritaires pour permettre l'ouverture de nouvelles rues à développer.

. **Zone d'expansion de réserve**

Les zones d'expansion de réserve correspondent aux secteurs maintenus dans le périmètre d'urbanisation en prévision d'un développement à plus long terme, c'est à dire lorsque les zones d'expansion prioritaires ne répondront plus aux besoins. Ainsi, ces secteurs ne pourront pas faire l'objet d'un développement extensif. Seules les constructions en bordure des rues existantes lors de l'entrée en vigueur du présent schéma d'aménagement pourront être permises. Dans ces zones, il sera interdit de construire ou de prolonger une rue ainsi que d'y apporter les réseaux d'égout ou d'aqueduc. Toutefois, l'interdiction relative à la mise en place des réseaux pourrait être levée pour des raisons d'assainissement urbain et d'amélioration de la qualité de l'eau de consommation.

. **Changement d'une zone d'expansion de réserve en zone d'expansion prioritaire.**

Une zone d'expansion de réserve pourra, au cours de la durée de ce schéma d'aménagement, être transformée en zone d'expansion prioritaire aux conditions suivantes :

- . Une modification au schéma d'aménagement sera nécessaire.
- . Le secteur est adjacent à une zone déjà construite à plus de 67%.
- . L'espace disponible dans les secteurs d'expansion prioritaire ne peut suffire aux besoins en espace.
- . La capacité des réseaux existants pourra répondre aux besoins créés par l'arrivée de ce nouveau développement.
- . La municipalité devra présenter un plan de la zone à inclure comprenant, entre autres, les usages qui y seront autorisés, les normes d'aménagement des terrains et de construction des bâtiments, le tracé des rues et la forme du lotissement, le coût des infrastructures ainsi que la répartition de ces coûts.

#### 4.4.2 LE PÉRIMÈTRE D'URBANISATION DE LA MUNICIPALITÉ DE SAINT-ADRIEN

##### ◇ Le contexte

Le périmètre d'urbanisation de la municipalité de Saint-Adrien est développé à partir de la rue Principale (Route 216) traversée par la Route 257 et le chemin Saint-Rémi. On retrouve sur la rue Principale, en plus de nombreuses résidences unifamiliales ou bifamiliales, divers commerces et services, l'église, le centre pour personnes âgées, l'école et le bureau municipal. Il n'y a pas de zone industrielle dans le village de Saint-Adrien même si on y retrouve deux entreprises de transformation. Ces dernières sont situées sur la rue Principale à chaque extrémité du village.

L'ensemble du village est desservi par un réseau d'égout dirigé vers des étangs aérés au nord-ouest du village. Le service d'aqueduc n'étant pas disponible, les emplacements pour une nouvelle construction doivent donc avoir une superficie minimale de 1 500 m<sup>2</sup> selon les normes exigées par le ministère de l'Environnement et de la Faune.

On dénombre actuellement onze emplacements desservis pouvant être construits immédiatement à l'intérieur du périmètre d'urbanisation. Cinq emplacements se trouvent sur la rue Principale, un sur le chemin Saint-Rémi et les cinq autres sont situés sur la rue Dubois déjà en place. La rue Dubois représente le secteur d'expansion du village. Cette rue pourrait être complétée offrant aussi de près d'une quinzaine de nouveaux emplacements de 1 500 m<sup>2</sup>. La rue Giguère possède également des emplacements disponibles mais elle n'est pas desservie par le réseau d'égout.

On prévoit cinq nouvelles constructions résidentielles (tableau 4.7) et quatre non-résidentielles (tableau 4.8) au cours de la prochaine décennie à l'intérieur du périmètre d'urbanisation de la municipalité de Saint-Adrien.

##### ◇ La délimitation

Compte tenu des besoins prévus en espaces et de l'utilisation actuel du sol, le périmètre d'urbanisation actuellement en vigueur est réduit. Il correspond au secteur développé existant avec la poursuite de la rue Dubois comme secteur d'expansion (figure 4.2).

Les espaces disponibles dans le périmètre d'urbanisation révisé étant supérieurs aux besoins pour la prochaine décennie, l'aménagement d'une nouvelle rue ou le prolongement d'une rue existante ne pourra se faire qu'au moment où l'espace disponible dans le secteur d'expansion ne pourra suffire aux besoins en espaces. Le plan d'urbanisme de la municipalité devra prévoir une telle mesure de séquence de développement en prévoyant une modification à la réglementation d'urbanisme à cet effet lors de l'aménagement ou le prolongement de rue.

Cependant, cette prescription pourrait être levée pour des raisons d'assainissement urbain et d'amélioration de la qualité de l'eau de consommation.

verso de la page 31 feuille blanche

**FIGURE 4.2 : PÉRIMÈTRE D'URBANISATION DE LA MUNICIPALITÉ DE SAINT-ADRIEN**

**Verso de la page 33**

### 4.4.3 LE PÉRIMÈTRE D'URBANISATION DU CANTON DE SAINT-CAMILLE

#### ◇ **Le contexte**

Le village du canton de Saint-Camille s'est développé à l'intersection des Routes 216 et 255 toutes deux faisant partie du réseau routier supérieur selon la classification du ministère des Transports du Québec. À l'intérieur du village ces routes prennent le nom de rue Miquelon et de rue DesRivières. Ce sont les deux seules artères assez larges pour accueillir du développement à l'intérieur du village. On retrouve dans ce village quelques commerces et services, une église avec son presbytère, une chapelle, une salle communautaire, une école primaire et un centre de diffusion culturelle. À l'intérieur du village, on ne dénombre aucune entreprise industrielle sauf un garage pour un entrepreneur en construction.

Le périmètre d'urbanisation en vigueur utilise entièrement la zone non-agricole. Le village du canton de Saint-Camille est entouré de sol agricole de bonne qualité pour le territoire de la municipalité régionale de comté d'Asbestos.

Il n'y a pas de réseau d'égout ni de service d'aqueduc sur le territoire du canton de Saint-Camille. Les emplacements pour une nouvelle construction doivent donc avoir une superficie minimale de 3 000 m<sup>2</sup> selon les normes exigées par le ministère de l'Environnement et de la Faune.

À l'intérieur du périmètre d'urbanisation existant, on retrouve de l'espace suffisant pour permettre le développement de sept emplacements de 3 000 m<sup>2</sup>. Cinq de ces emplacements sont situés sur la rue DesRivières et les deux autres sont situés sur la rue Miquelon en direction de Saint-Joseph-de-Ham-Sud.

Depuis quelques années, le nombre de résidents a baissé dans cette municipalité ce qui menace de fermeture le bureau de poste et l'école. Face à ce constat, un comité de développement a été mis sur pied pour favoriser une croissance démographique. L'espace disponible pour accueillir de nouveaux résidents est donc un pré-requis à l'atteinte de l'objectif du comité de développement.

Le manque d'emplacements développables de qualité dans le village a eu pour effet de perdre la venue de nouveaux résidents au profit de municipalités voisines malgré la volonté avouée de ces nouveaux résidents de s'implanter à Saint-Camille. Le manque d'espace pour le développement résidentiel a eu comme conséquence que des demandes d'autorisation pour la construction de résidences en zone agricole protégée ont été présentées.

On prévoit onze nouvelles constructions résidentielles (tableau 4.7) et huit non-résidentielles (tableau 4.8) au cours de la prochaine décennie à l'intérieur du périmètre d'urbanisation du canton de Saint-Camille.

#### ◇ **La délimitation**

Après examen de la situation, le périmètre d'urbanisation actuel ne peut répondre adéquatement aux besoins en espace pour le développement du village du canton de Saint-Camille. Un agrandissement s'avère donc nécessaire. Le périmètre actuel est agrandi à quatre endroits afin d'offrir une diversité d'emplacements développables (figure 4.3).

Un premier secteur, situé sur le lot 17 du rang XI, longe la rue Miquelon. Il prolonge le périmètre actuel pour permettre le développement de chaque côté de la rue Miquelon jusqu'à la rivière existante. Ce secteur offre la possibilité d'implanter trois constructions en bordure d'une rue existante. Un emplacement permettant l'accès par la rue Miquelon à la terre agricole derrière les emplacements visés devra être gardé.

Le second secteur est situé sur les lots 17 et 18a du Rang XII en deuxième rangée des résidences ayant front sur la rue Miquelon. Ce secteur représente un terrain entre un fossé de drainage et une série de résidences. Pour développer à cet endroit, la mise en place d'une rue sera nécessaire. Ce secteur offre la possibilité d'implanter environ cinq résidences nouvelles.

Le troisième secteur est situé sur le lot 18a du Rang XII en bordure de la Route 216 - 255. Il a été retenu pour le développement d'activités autres que résidentielles qui ont avantage à être distantes du milieu résidentiel densifié. Cet emplacement a été choisi en raison de la présence à cet endroit d'activités non-résidentielles et de l'impact réduit que représente ce choix sur la pratique agricole par rapport aux autres endroits à proximité du village. Ce secteur d'expansion offre une possibilité de huit emplacements d'une superficie de 3 000 m<sup>2</sup>. (On retrouve déjà à cet endroit un entrepôt d'engrais, une station de service et un entrepôt d'un entrepreneur en construction.) La présence d'un boisé dense entre le secteur résidentiel d'expansion et le secteur voué aux activités non-résidentielles permet d'atténuer les contraintes possibles.

Un quatrième agrandissement est proposé sur le lot 18 du Rang XI. Cet agrandissement fait en sorte de remplir l'espace laissé entre deux constructions existantes.

Avec cette nouvelle délimitation, le périmètre révisé offre quinze emplacements disponibles. Une séquence de développement pour ce périmètre d'urbanisation n'est pas nécessaire puisque celui-ci répond aux besoins en espaces pour les dix prochaines années.

**FIGURE 4.3 : PÉRIMÈTRE D'URBANISATION DU CANTON DE SAINT-CAMILLE**

verso de la page 37 feuille blanche

#### 4.4.4 LE PÉRIMÈTRE D'URBANISATION DE LA MUNICIPALITÉ DE SAINT-GEORGES-DE-WINDSOR

##### ◇ Le contexte

La municipalité de Saint-Georges-de-Windsor compte actuellement deux périmètres d'urbanisation et un important secteur de villégiature. La présence des deux périmètres d'urbanisation s'explique par la fusion de la municipalité du canton avec la municipalité du village possédant chacune leur périmètre d'urbanisation.

Le périmètre de l'ancienne municipalité du canton de Saint-Georges-de-Windsor est situé à l'intersection de la Route 249 et de la Route de l'Église. On y trouve une quincaillerie avec poste d'essence ainsi que quelques résidences. Malgré qu'il ait été identifié comme périmètre d'urbanisation au schéma d'aménagement, ce secteur présente un type de développement qu'on associe davantage à un milieu rural, de faible densité. On y retrouve de nombreux terrains vacants.

Le village de Saint-Georges-de-Windsor est le second périmètre d'urbanisation en vigueur. Son développement se fait de façon linéaire de part et d'autre de la Route 249 (rue Principale) qui relie la région d'Asbestos à celle de Windsor. Outre les résidences, on retrouve le long de la rue Principale, une église avec son presbytère, une école primaire, une fromagerie et quelques commerces ou services desservant la clientèle locale. Il n'y a pas de zone réservée au développement industriel dans le village de Saint-Georges-de-Windsor.

Le périmètre d'urbanisation en vigueur, en plus d'utiliser entièrement la zone non-agricole, empiète en zone agricole protégée à chaque extrémité du village. Le village de Saint-Georges-de-Windsor est entouré de sol agricole de bonne qualité pour le territoire de la municipalité régionale de comté d'Asbestos. Plusieurs fermes en exploitation voisinent le village.

Il n'y a pas de réseau d'égout ni de service d'aqueduc sur le territoire de la municipalité de Saint-Georges-de-Windsor. Les emplacements pour une nouvelle construction doivent donc avoir une superficie minimale de 3 000 m<sup>2</sup> selon les normes exigées par le ministère de l'Environnement et de la Faune.

À l'intérieur de la zone non-agricole du périmètre d'urbanisation existant (village), il n'existe que deux emplacements développables sans aménagement préalable. On retrouve de l'espace suffisant pour permettre le développement d'une quinzaine d'emplacements de 3 000 m<sup>2</sup> situés en arrière lot des constructions placées sur la rue Principale, tel que montré à la figure 4.4. Pour que cet espace soit développable, l'aménagement d'une rue s'avère nécessaire. De plus, les terrains visés présentent des contraintes au niveau de l'humidité.

On prévoit neuf nouvelles constructions résidentielles (tableau 4.7) et quatre non-résidentielles (tableau 4.8) au cours de la prochaine décennie à l'intérieur du périmètre d'urbanisation (village) de la municipalité de Saint-Georges-de-Windsor.

##### ◇ La délimitation

Après examen des besoins en espaces pour la municipalité de Saint-Georges-de-Windsor, l'espace disponible à l'intérieur du périmètre d'urbanisation actuellement en vigueur est suffisant pour le développement résidentiel. Cependant, on constate qu'il manque d'espace développable le long de la rue Principale pour des constructions autres que résidentielles.

Le périmètre d'urbanisation ne pourra continuer de s'allonger si l'on veut assurer le maintien d'un village dynamique et d'une concentration nécessaire pour permettre le maintien des services. La municipalité devra donc prévoir de diriger l'expansion résidentielle de son village sur les terrains disponibles en arrière lots des constructions de la rue Principale et adopter des mesures en ce sens.

Les espaces disponibles à l'extrémité Nord-Est du village devront être réservés pour des fins non-résidentiels.

Le périmètre d'urbanisation de l'ancienne municipalité du canton de Saint-Georges-de-Windsor est abandonné de façon à favoriser la concentration des commerces et services à l'intérieur du village. Malgré que ce secteur ait été exclu de la zone agricole protégée, un développement de type rural semble plus approprié.

**FIGURE 4.4 : PÉRIMÈTRE D'URBANISATION DE LA  
MUNICIPALITÉ DE SAINT-GEORGES-DE-WINDSOR**

Verso de 41

#### 4.4.5 LE PÉRIMÈTRE D'URBANISATION DE LA PAROISSE DE SAINT-JOSEPH-DE-HAM-SUD

##### ◇ **Le contexte**

Le périmètre d'urbanisation de la paroisse de Saint-Joseph-de-Ham-Sud est situé au croisement du chemin Gosford et de la Route 257. Outre la vingtaine de résidences, on y retrouve l'église, le bureau municipal, le garage municipal ainsi que l'ancienne école primaire fermée dans les années 1970 et qui a été transformée en résidence multifamiliale. L'ancienne école abrite également les locaux de la caisse populaire.

Même si la paroisse de Saint-Joseph-de-Ham-Sud est plutôt forestière, le village est situé à proximité d'exploitations agricoles.

Il n'y a pas de réseau d'égout ni de service d'aqueduc qui dessert le village de Saint-Joseph-de-Ham-Sud. Les emplacements pour une nouvelle construction doivent donc avoir une superficie minimale de 3 000 m<sup>2</sup> selon les normes exigées par le ministère de l'Environnement et de la Faune. Une des contraintes majeures pour la planification du périmètre d'urbanisation est la difficulté de mettre en place des installations septiques compte tenu du type de sol qu'on retrouve à cet endroit. Une étude effectuée à l'été 1998 a montré que les terrains ne faisant pas partie de la zone agricole protégée ne sont pas propices à la mise en place d'installations septiques en raison de la proximité de la roche.

À l'intérieur du périmètre d'urbanisation existant, on retrouve de l'espace suffisant pour permettre le développement de quatre emplacements de 3 000 m<sup>2</sup>. Parmi ces quatre emplacements possibles, trois d'entre eux représentent un morcellement d'une terre agricole en exploitation.

On prévoit quatre nouvelles constructions résidentielles (tableau 4.7) et quatre non résidentielles (tableau 4.8) au cours de la prochaine décennie à l'intérieur du périmètre d'urbanisation de la paroisse de Saint-Joseph-de-Ham-Sud.

##### ◇ **La délimitation**

À la lumière des informations mentionnées plus haut, le périmètre d'urbanisation actuellement en vigueur a été redéfini en retranchant certains lots du périmètre en vigueur pour en ajouter de nouveaux en direction du chemin Saint-Camille et de la Route 257. Cependant, suite à un refus d'exclure ces terrains de la zone agricole protégée par la Commission de protection du territoire agricole, la MRC d'Asbestos doit donc oublier cet agrandissement du périmètre d'urbanisation.

Afin d'offrir une diversité dans l'offre d'emplacements bâtissables dans le village, un second secteur d'expansion est prévu. Ce secteur offre la possibilité d'une dizaine d'emplacements de 3 000 m<sup>2</sup> et nécessite la mise en place d'une rue entre le chemin Gosford et la Route 257. Ce second secteur empiétait dans la zone agricole protégée mais a été exclus de la zone agricole protégée.

Verso de 43

**FIGURE 4.5 : PÉRIMÈTRE D'URBANISATION DE LA  
PAROISSE DE SAINT-JOSEPH-DE-HAM-SUD**

verso de la page 45, feuille blanche

#### 4.4.6 LE PÉRIMÈTRE D'URBANISATION DE LA MUNICIPALITÉ DE WOTTON

##### ◇ **Le contexte**

Parmi les municipalités rurales, le périmètre d'urbanisation de la municipalité de Wotton est le plus important en terme de superficie. Son développement est axé vers la rue Saint-Jean (Route 255 - 216) où on y retrouve les divers services et commerces ainsi que les institutions. Le périmètre actuel comporte une zone industrielle qui a été développée en 1994 et qui au cours des années 1997 et 1998 a connu un croissance intéressante.

L'ensemble du village de Wotton est desservi par un réseau d'égout et d'aqueduc comme le montre la figure 4.6 en annexe. Les eaux usées de la municipalité sont dirigées vers des étangs aérés situés au sud-ouest du village. Le réseau d'égout ayant été implanté après l'entrée en vigueur de la zone agricole protégée, des terrains situés à l'intérieur de la zone agricole protégée sont desservis par le réseau d'aqueduc et d'égout.

Le périmètre d'urbanisation en vigueur empiète dans la zone agricole protégée. La délimitation de ce périmètre d'urbanisation visait à inclure tous les terrains desservis par les réseaux publics à l'intérieur du périmètre d'urbanisation. On retrouve deux secteurs d'expansion à l'intérieur du périmètre d'urbanisation actuel et qui ne font pas partie de la zone agricole protégée.

Le premier secteur, la rue Charland, est situé derrière l'église et permet le développement d'environ sept emplacements résidentiels de 25 mètres de façade par 40 mètres de profondeur. Dans ce même secteur, il y a également une bande de terrain le long de la rue Gosselin, face au parc industriel qui offre une possibilité de subdivision pour créer 4 emplacements de 25 mètres de façade. Le reste du terrain étant réservé à des fins industrielles.

Le deuxième secteur d'expansion est la continuité de la rue Vilandré qui offre la possibilité de développement d'une quarantaine d'emplacements non desservis actuellement. En raison de la topographie, le réseau d'égout est plus difficilement organisable dans ce secteur. De plus, les terrains disponibles, même s'ils font partie du périmètre d'urbanisation, sont actuellement utilisés comme pâturage à une ferme bovine.

Les deux extrémités du village le long de la Route 255 font partie du périmètre d'urbanisation actuel même s'ils font partie de la zone agricole protégée.

On prévoit treize nouvelles constructions résidentielles (tableau 4.7) et huit non-résidentielles (tableau 4.8) au cours de la prochaine décennie à l'intérieur du périmètre d'urbanisation de la municipalité de Wotton.

##### **La délimitation**

Compte tenu des besoins en espaces estimés pour la prochaine décennie et les espaces actuellement disponibles, le périmètre d'urbanisation en vigueur est redéfini. La nouvelle délimitation réduit le périmètre actuel le long de la Route 255 et exclut la zone actuelle d'expansion au bout de la rue Vilandré. Comme il a été mentionné auparavant, le terrain visé sert actuellement de pâturage pour un élevage bovin et présente des contraintes au développement en raison des difficultés d'implanter les services d'égout dues à la topographie des lieux.

Une nouvelle zone d'expansion s'ajoute au périmètre d'urbanisation. Il s'agit du lot 28a situé immédiatement à l'est de l'école primaire de Wotton. Ce nouveau secteur, qui a fait l'objet d'une exclusion à la zone agricole protégée, permet le développement d'une trentaine d'emplacements desservis par les services d'égout et d'aqueduc.

Les espaces disponibles dans le périmètre d'urbanisation réservé étant supérieur aux besoins en espace pour la prochaine décennie, la réglementation d'urbanisme devra prévoir un développement par phase du nouveau secteur d'expansion.

**FIGURE 4.6 :**

**PÉRIMÈTRE D'URBANISATION DE LA MUNICIPALITÉ DE WOTTON**