

# ***PLAN D'URBANISME***



**10 juillet 2006**



# 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 .....	2
2.3	Le développement commercial et de services .....	3
2.4	Le développement industriel .....	3
2.5	L'exploitation minière .....	4
2.6	Le développement des services sociocommunautaires, des services publics et des services culturels .....	4
2.7	Le développement récréotouristique .....	6
2.8	La villégiature .....	7
2.9	Les sites d'intérêt environnemental et patrimonial .....	7
2.10	Les zones de contraintes .....	8
2.11	Le réseau routier et les infrastructures publiques .....	9

## 3. LE BILAN DE LA PROBLÉMATIQUE

3.1	Une seule ville, trois territoires .....	13
3.2	Un secteur commercial à dynamiser .....	13
3.3	Des besoins pour une population vieillissante .....	14
3.4	Un espace pour favoriser la diversification du développement industriel et commercial .....	14
3.5	Les installations industrielles de Mine Jeffrey, une opportunité pour développer un produit touristique d'appel .....	14
3.6	Développement résidentiel au ralenti commande une consolidation pour rentabiliser les investissements dans les infrastructures publiques existantes.....	14
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 .....	15

#### **4. LES GRANDES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT**

4.1	Le développement résidentiel .....	16
4.2	Le développement commercial et de services .....	16
4.3	Le développement industriel et minier.....	17
4.4	Le développement récréotouristique .....	17
4.5	Les sites d'intérêt patrimonial et environnemental .....	18
4.6	Les zones de contraintes .....	18
4.7	Le réseau routier .....	18

#### **5. LE PÉRIMÈTRE D'URBANISATION**

5.1	La délimitation du périmètre d'urbanisation .....	19
5.2	Les secteurs d'expansion et de réserve .....	19

#### **6. LES GRANDES AFFECTATIONS DU SOL**

6.1	Résidentielle .....	22
6.2	Commerciale .....	22
6.3	Commerciale léger (mixte) .....	23
6.4	Industrielle .....	23
6.5	Industrielle reliée à la ressource .....	24
6.6	Publique .....	26
6.6.1	Publique – Institutionnelle .....	28
6.6.2	Publique – Récréative .....	28
6.7	Récréative .....	28
6.8	Minière .....	29
6.9	Environnement .....	30
6.10	Agricole .....	30



# 1. INTRODUCTION

## 1.1 INTRODUCTION

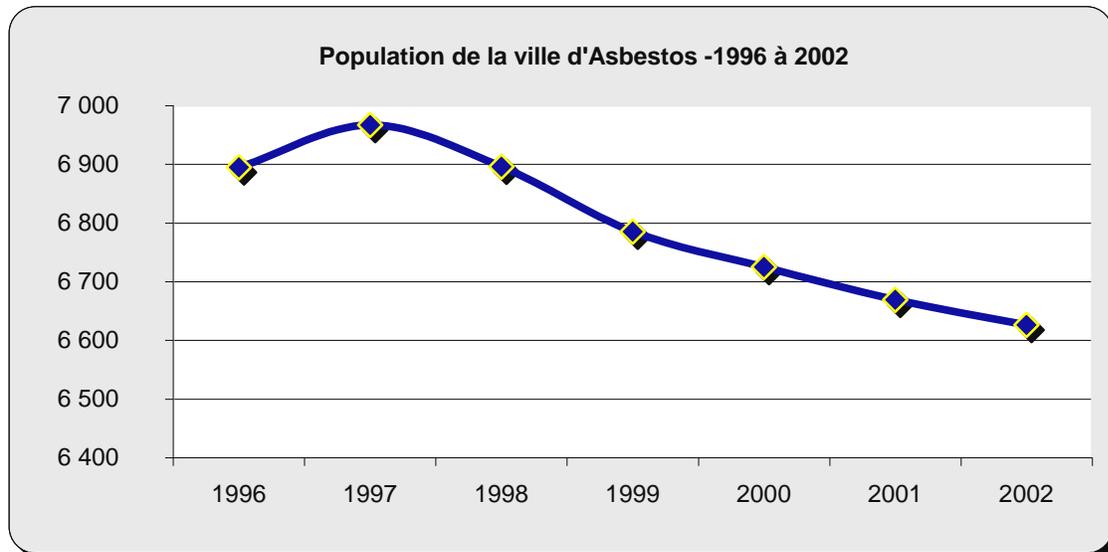
Le plan d'urbanisme sert de document d'orientation pour le contenu des divers règlements d'urbanisme de la Ville d'Asbestos. Il reflète les besoins de la municipalité en terme de développement et d'aménagement du territoire. Il constitue un outil de planification qui établit les lignes directrices de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

## 2. LE CONTEXTE LOCAL DE DÉVELOPPEMENT

### 2.1 LE PORTRAIT SOCIODÉMOGRAPHIQUE

La ville d'Asbestos est le pôle régional de la Municipalité régionale de comté du même nom située dans la région de l'Estrie. Elle se distingue tant par son poids démographique que par l'opportunité d'emplois qu'elle procure et la multitude de biens et de services qu'elle offre. La ville d'Asbestos a une superficie de 29 500 kilomètres carrés (km<sup>2</sup>) et sa population en 2005 se chiffre à 6 649 habitants. En 1999, la Ville d'Asbestos se fusionnait avec la Municipalité de Trois-Lacs ajoutant ainsi plus de 600 personnes à sa population totale.

La population d'Asbestos et de sa MRC est en constante diminution depuis les années 1960 et est marquée par un fort vieillissement, supérieur à la moyenne québécoise. À l'intérieur de l'étude « Diagnostic de la situation financière » réalisée en 2003 par la firme Raymond Chabot Grant Thornton pour la ville d'Asbestos, deux scénarios de projection de la population ont été établis. Un premier, **optimiste**, est basé sur le déplacement des strates d'âges et l'application des taux de mortalité moyens estimés par l'Institut de la statistique du Québec. Le second, **pessimiste**, reprend le même calcul en y ajoutant une perte de population similaire à celle vécue lors de la crise de l'amiante de 1981-1986, soit une baisse de 10% en 2001-2006.



Selon le scénario optimiste, la ville d'Asbestos serait composée de 6 236 personnes dans une MRC de 14 179 résidents en 2011, alors que le scénario pessimiste propose une population de 5 613 personnes dans une MRC de 12 761 habitants à la même date. Quel que soit le scénario retenu, la ville d'Asbestos continuera d'avoir une importance prépondérante dans sa MRC, avec au moins 44% de la population totale.

Selon les prévisions officielles, sans estimation d'une perte de population due à la crise économique, toujours en 2011, 42% de la population aura plus de 55 ans, comparativement à 30 % au Québec. Un quart de la population (25%) aura plus de 65 ans dont environ 545 personnes de plus de 80 ans (environ 9%). De 2001 à 2011, la population des 0-24 ans aura diminué de 14% alors que celle des plus de 80 ans aura augmenté de 73%.

## 2.2 LE DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL

Selon le schéma d'aménagement de la MRC d'Asbestos, on prévoyait en 1999, 263 nouvelles constructions résidentielles sur le territoire de la ville d'Asbestos pour la décennie suivante. Ces prévisions étaient en voie de se réaliser avant les difficultés financières de Mine Jeffrey et la fermeture de Métallurgie Magnola. Celles-ci doivent maintenant être révisées nettement à la baisse. Entre 1993 et 2004, le nombre de nouvelles constructions résidentielles annuellement s'est maintenu à environ cinq sauf pour les années 1999 à 2002 où le nombre de nouvelles constructions était supérieur. En 1999, meilleure année, on dénombrait 37 permis émis pour de nouvelles résidences.

Plusieurs projets domiciliaires ont vu le jour avec l'effervescence créée par la venue de Magnola. Plusieurs rues ont été aménagées afin d'accueillir de nouvelles résidences. Cependant, avec les difficultés économiques qu'a connu la région, la demande pour les maisons neuves a diminué considérablement. Ainsi, plusieurs emplacements à développer dans ces nouvelles rues demeurent disponibles.

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

La Ville d'Asbestos est le pôle commercial de la Municipalité régionale de comté. La 1<sup>re</sup> Avenue à Asbestos est la principale artère commerciale de la Municipalité régionale de comté en terme 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.

Depuis quelques années, le secteur commercial de la région est en changement. L'avènement des magasins à grandes surfaces fait ressentir encore plus fortement l'attraction des pôles commerciaux plus importants comme Sherbrooke, Drummondville et Victoriaville. Un regroupement de commerçants et de gens d'affaires a mis sur pied un programme « Rue principale » dont le mandat est d'animer le milieu, d'aménager l'artère commerciale et de dynamiser les activités commerciales dans Asbestos. On dénombre actuellement un nombre important de locaux commerciaux vacants sur le territoire de la ville d'Asbestos.

Les biens et services dans les limites de la Ville d'Asbestos 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.

### **2.4 LE DÉVELOPPEMENT INDUSTRIEL**

La Ville d'Asbestos peut compter sur un parc industriel qui a une superficie de plus de 200 hectares. De cet espace, près de 100 hectares de terrain restent à développer.

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 d'Asbestos. Ce secteur, anciennement situé dans les limites de la Ville de Danville (Shipton), a été annexé à la Ville d'Asbestos 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 temporairement à ses opérations. Les installations sont entretenues et maintenues telles qu'elles étaient de façon à permettre une remise en production pour le magnésium.

## **2.5 L'EXPLOITATION MINIÈRE**

L'industrie minière, malgré l'importante crise qu'elle a subie au cours des dernières années, conserve une place de premier plan sur le territoire puisqu'elle est encore la principale source d'emplois dans la région. La compagnie Mine Jeffrey, en plus de fournir beaucoup d'emplois, est un propriétaire foncier majeur dans la ville d'Asbestos. Avec ses infrastructures au sol et l'activité économique produite par cette industrie, l'activité minière influence de façon non négligeable la planification territoriale. Son impact se traduit entre autres au niveau du camionnage, des haldes de résidus ainsi que des zones de potentiel d'instabilité du sol à proximité du puits minier.

La disposition des résidus miniers reste le principal élément problématique relié à l'exploitation minière. Les haldes de résidus couvrent une importante superficie en bordure du milieu urbain et les impacts, principalement visuels, ne sont pas négligeables.

## **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 Asbestos. On retrouve un Centre local d'emploi, un mandataire de la Société d'assurance automobile du Québec et un bureau de Ressources humaines Canada. On y trouve également un bureau d'aide juridique et un centre jeunesse.

De plus, on trouve à un seul endroit à Asbestos, le siège administratif de la Municipalité régionale de comté d'Asbestos, du Centre local de développement, de la Société d'aide au développement des collectivités d'Asbestos ainsi que le Carrefour jeunesse emploi du comté de Richmond.

À l'intérieur de son schéma d'aménagement, la Municipalité régionale de comté d'Asbestos 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 d'Asbestos.

- **Les services de santé**

La Ville d'Asbestos est bien pourvue en terme de services de santé sur son territoire. Le Centre de Santé de la MRC d'Asbestos 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 Asbestos. On retrouve également deux résidences pour personnes âgées autonomes.

- **Les services scolaires**

On dénombre deux écoles primaires installées dans la ville d'Asbestos : l'école La Tourelle et l'école La Passerelle, résultat de la fusion des écoles Castonguy et Saint-Jean.

Du côté des écoles secondaires, l'École secondaire de l'Escalé est située à Asbestos et accueille l'ensemble des étudiants de niveau secondaire de la MRC d'Asbestos.

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

- **Les services et équipements communautaires et de loisirs**

Les résidents d'Asbestos 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 les différents organismes de loisirs dans la ville d'Asbestos, la Maison des jeunes, la plage publique et le Club chasse et pêche. L'aréna Connie-Dion, équipement régional est également situé à Asbestos.

La piste cyclable régionale de la MRC d'Asbestos traverse le territoire de la ville d'Asbestos. 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 culturels sur le territoire de la ville d'Asbestos. Ainsi, on relève la présence du Camp musical d'Asbestos situé dans le secteur Trois-Lacs, du Théâtre d'été d'Asbestos au Centre de loisirs Notre-Dame de Toutes-Joies et de l'Édifice culturel Saint-Aimé. Ce dernier regroupe la bibliothèque municipale, une galerie d'art, les locaux de la Société d'histoire et du Club de minéralogie ainsi que le Musée minéralogique d'Asbestos.

## 2.7 LE DÉVELOPPEMENT RÉCRÉOTOURISTIQUE

La Ville d'Asbestos peut compter durant la période estivale, sur une maisonnette d'accueil qui est située 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 d'Asbestos.

La ville d'Asbestos bénéficie de deux établissements d'hébergement en plus des installations d'hébergement du Camp musical d'Asbestos. Ces établissements sont l'Auberge Albatros situé en bordure de la Route 255 voisin du terrain de golf et le Complexe hôtelier Le Williams situé en bordure du boulevard du Conseil à l'extrémité de la 1<sup>re</sup> Avenue.

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 de pêche Larochelle avec un camping voisin, le service Oxy-Aventure et le Camping Oiseau-Bleu. De plus, le Camp musical offre plusieurs chambres (motels) et des installations pour accueillir le tourisme d'affaires. Toutes ces entreprises du secteur Trois-Lacs permettent l'accès aux Trois-Lacs par différentes activités sportives ou autres.

La ville d'Asbestos 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 de même que le Manoir Jeffrey, son voisin, autrefois utilisé par Mine Jeffrey et Métallurgie Magnola et qui est actuellement sans utilisation précise.

La ville d'Asbestos est associée à l'exploitation minière. Cependant, cette image est peu exploitée au niveau récréotouristique.

En 2004, un mandat a été confié à une firme spécialisée en développement touristique pour procéder à une étude de faisabilité visant à explorer et à valider diverses approches de parcs thématique et/ou récréotouristique, afin de mettre en valeur la Mine Jeffrey, son puits et ses haldes. Cette étude a conclu que le site de la Mine Jeffrey constitue une opportunité intéressante pour le développement d'un projet de parc d'attraction. Son importante superficie constitue un avantage indéniable et offre diverses opportunités d'aménagement, pour autant que cet aspect soit exploité de façon optimale.

Enfin il ne faut pas oublier la présence d'un théâtre d'été au Centre de loisirs Notre-Dame-de-Toutes-Joies, ce qui favorise la venue de nombreux visiteurs.

## 2.8 LA VILLÉGIATURE

Le secteur des Trois-Lacs, situé sur le territoire de la ville d'Asbestos, est le principal secteur de villégiature de la Municipalité régionale de comté d'Asbestos. 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).

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 la paroisse de Saint-Rémi-de-Tingwick et de la paroisse de Tingwick faisant partie de la Municipalité régionale de comté d'Arthabaska dans la région administrative 04 – Mauricie-Bois-Francs, la Ville d'Asbestos et la Municipalité de Wotton faisant partie de la Municipalité régionale de comté d'Asbestos 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. Le dossier de la protection des berges est un cas type où le contrôle diffère d'une municipalité à l'autre.

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 d'Asbestos 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 d'Asbestos 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

Peu d'éléments patrimoniaux témoignent d'une présence plus que centenaire de la ville d'Asbestos. 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. Ainsi, seule l'église Saint-Andrew au 167, rue Jeffrey à Asbestos est considérée comme un site d'intérêt patrimonial à l'intérieur du schéma d'aménagement.

## 2.10 LES ZONES DE CONTRAINTES

La MRC d'Asbestos 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 la présence de l'usine Magnola (contrainte anthropique).

### ▪ **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 d'Asbestos 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 aux cartes 2.1.1, 2.1.2, 2.1.3. La réglementation de zonage de la Ville d'Asbestos 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 d'Asbestos 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 d'Asbestos 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 du puits. Malgré que l'expansion du puits miniers soit arrêtée, un secteur pouvant présenter un risque d'instabilité du sol a été identifié. (Voir carte 2.2)

La réglementation de zonage de la Ville d'Asbestos reprendra la zone à potentiel de développement d'instabilité du sol. Le cadre normatif énoncé au schéma d'aménagement de la MRC d'Asbestos 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 d'Asbestos un réseau routier qui dessert l'ensemble de la ville comme le montre la carte 2.3. Les flux de circulation sont bons et aucune problématique majeure de circulation n'a été inventoriée sur le territoire de la ville d'Asbestos 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 d'Asbestos, situé sur 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 d'Asbestos dans son schéma d'aménagement a proposé d'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 d'Asbestos 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.

## CARTE 2.1 : ZONE POUVANT PRÉSENTER UN RISQUE D'INONDATION



**CARTE 2.2 : ZONE À POTENTIEL DE DÉVELOPPEMENT D'INSTABILITÉ DU SOL.**



## CARTE 2.3 : RÉSEAU ROUTIER



### **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 d'Asbestos 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 d'Asbestos 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.

Par ailleurs, avant même la fusion municipale de 1999, l'ancienne Ville d'Asbestos devait relever le défi de maintenir une cohésion entre deux secteurs de développement. Ainsi, avec l'expansion du puits minier, l'ancien territoire de la ville d'Asbestos était déjà coupé en deux sections avec le secteur Saint-Barnabé qui était séparé du reste du secteur développé d'Asbestos.

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

La Ville d'Asbestos est la ville-centre de la MRC d'Asbestos. 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 d'Asbestos fait face à un vive compétition des secteurs commerciaux des plus grosses villes 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 la Polyvalente l'Escale qui devient en septembre 2005 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 d'Asbestos 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 d'Asbestos a connu une crise importante au niveau industriel avec la fermeture temporaire de Mine Jeffrey ainsi que celle de Métallurgie Magnola. Face à cette situation, la diversification de l'activité industrielle est encore plus criante. Il est donc important d'offrir une diversité d'espaces industriels pour l'expansion des entreprises existantes mais également la venue de nouvelles entreprises.

### **3.5 LES INSTALLATIONS INDUSTRIELLES DE MINE JEFFREY, UNE OPPORTUNITÉ POUR DÉVELOPPER UN PRODUIT TOURISTIQUE D'APPEL**

Le développement de la Ville d'Asbestos s'est fait à partir du développement de l'industrie minière de l'amiante. Une étude a été réalisée dernièrement et il a été reconnu que le puits minier avec ses haldes et ses alentours offre une opportunité pour développer un attrait touristique majeur. Pour ce faire, des sommes importantes devront être consenties et le secteur visé devra être protégé pour maintenir l'intérêt du lieu. Ainsi le défi sera de favoriser le développement touristique du secteur de la mine tout en maintenant des opérations minières. Une bonne planification s'impose.

On retrouve un observatoire en bordure du puits minier. Malgré un fort potentiel, les aménagements sont rudimentaires et gagneraient à être développés davantage. L'organisme Rue Principale travaille un projet de développement d'un circuit autour du puits minier avec entre autre un parc thématique à l'intersection des rues du Roi et Saint-Luc.

### **3.6 DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL AU RALENTI COMMANDE UNE CONSOLIDATION POUR RENTABILISER LES INVESTISSEMENTS DANS LES INFRASTRUCTURES PUBLIQUES EXISTANTES**

Selon le schéma d'aménagement de la MRC d'Asbestos, on prévoyait en 1999, 263 nouvelles constructions résidentielles sur le territoire de la ville d'Asbestos. Ces prévisions ont été réalisées avant les difficultés financières de Mine Jeffrey et la fermeture de Métallurgie Magnola. Ces prévisions peuvent être révisées nettement à la baisse. Cependant, malgré une baisse importante, la demande pour de nouvelles constructions est restée présente.

Avec la venue de Magnola, plusieurs projets domiciliaires ont vu le jour. Plusieurs rues ont été aménagées afin d'accueillir de nouvelles résidences. Plusieurs espaces à développer demeurent disponibles. Une consolidation de ces secteurs de développement est nécessaire afin de rentabiliser les investissements réalisés par la Ville.

### **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**

Le secteur Trois-Lacs dans la ville d'Asbestos 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 d'Asbestos.

## 4.1 LE DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL

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

**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. (Limiter autant que possible l'ouverture de nouvelles rues)
- 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).

## 4.2 LE DÉVELOPPEMENT COMMERCIAL ET DE SERVICES

**Consolider les secteurs commerciaux existants.**

**Prioriser l'implantation des commerces et des services sur la 1<sup>re</sup> 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 : 1<sup>re</sup> 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 1<sup>re</sup> 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.

#### **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.**

*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.

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

**Favoriser le développement des installations minières à des fins récréotouristiques tout en permettant le maintien des opérations minières.**

**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.**

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.

#### **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.**

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.

#### **4.6 LES ZONES DE CONTRAINTES**

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

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.

## 4.7 LE RÉSEAU ROUTIER

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

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. LE PÉRIMÈTRE D'URBANISATION

### 5.1 La délimitation du périmètre d'urbanisation

La carte 5.1 présente la délimitation du périmètre d'urbanisation pour le territoire de la Ville d'Asbestos. Cette délimitation tient compte du schéma d'aménagement de la MRC d'Asbestos entré en vigueur en 1999.

### 5.2 Les secteurs d'expansion et de réserve

Conformément au schéma d'aménagement de la MRC d'Asbestos, le plan d'urbanisme a déterminé, à l'intérieur du périmètre d'urbanisation, des secteurs d'expansion et des secteurs de réserve. (Voir affectation expansion et réserve au plan des grandes affectations du sol)

#### ▪ Secteur d'expansion

Les secteurs d'expansion correspondent aux secteurs pouvant faire l'objet d'un développement afin de répondre aux besoins en espaces pour un horizon de dix (10) années. À l'intérieur des secteurs d'expansion, les nouvelles rues se feront en continuité du réseau existant. Avant d'être développés, ces secteurs devront faire l'objet d'un plan d'aménagement d'ensemble où seront proposés un projet de rue à développer avec un plan de développement du réseau d'égout et d'aqueduc pour l'ensemble de la zone d'expansion visée. Ce projet sera accompagné de règles de gestion du développement dans la zone.

Le niveau seuil de construction sur les rues existantes devra avoir atteint au moins 60 % d'occupation des emplacements avant d'effectuer l'ouverture de nouvelles rues.

## ▪ Secteur de réserve

Les secteurs 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 secteurs d'expansion ne répondront plus aux besoins. Ainsi, ces secteurs ne feront pas l'objet d'un développement. Seules les constructions en bordure des rues existantes seront permises. Une zone de réserve pourra être transformée en zone d'expansion 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.

## CARTE 5.1 : LE PÉRIMÈTRE D'URBANISATION



## 6. LES GRANDES AFFECTATIONS DU SOL

La carte du plan d'urbanisme intitulée « Affectations du sol » présente le découpage du territoire municipal selon un ensemble d'affectations. La répartition des affectations tient compte des orientations d'aménagement énoncées précédemment, des potentiels et des contraintes du territoire ainsi que des grandes affectations du territoire déterminées par le schéma d'aménagement révisé de la MRC d'Asbestos.

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 RESIDENTIELLE

Cette affectation correspond à des usages exclusivement résidentiels. Certaines activités commerciales et de services à même la résidence pourront être autorisées pour les rues collectrices.

Les activités compatibles :

- Résidentielle de toutes densités
- Activités complémentaires à l'habitation
- Publique

Les activités incompatibles :

- Industrielle
- Commerciale et de service
- Minière
- Agricole
- Rurale
- Récréotouristique
- Villégiature

### 6.2 COMMERCIALE

Cette affectation correspond à des usages commerciaux en général. Elle confirme la vocation des artères commerciales existantes et en favorise la consolidation.

Les activités compatibles :

- Résidentielle de toutes densités
- Commerciale et de services
- Commerciale de détail dans une partie du logement

- Institutionnelle
- Culturelle
- Touristique

Les activités incompatibles :

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

### **6.3 COMMERCIALE LÉGER (mixte)**

La vocation dominante de cette affectation est d'abord résidentielle. Cependant, des activités commerciales de faibles contraintes pourront être autorisées.

Les activités compatibles :

- Résidentielle de toutes densités
- Commerciale et de services
- Commerciale de détail dans une partie du logement
- Institutionnelle
- Culturelle
- Touristique

Les activités incompatibles :

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

### **6.4 INDUSTRIELLE**

Cette affectation délimite le parc industriel avec son secteur d'expansion à l'est du boulevard du Conseil. Seuls 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
- Minière
- 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 INDUSTRIELLE RELIÉE À LA RESSOURCE MINIÈRE**

Cette affectation délimite un secteur limitrophe aux haldes de résidus de minerais, l'emplacement des installations de Métallurgie Magnola. Malgré que ces terrains font 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.

Les activités compatibles :

- Industrielle reliée à la ressource
- Para-industrielle
- Centre de recherche et laboratoire
- Production et transport énergétique



**Carte 6.1 : Zone tampon à l'intérieur de l'affectation Industrielle**



- Parc et conservation naturelle
- Minière
- Services publics non administratifs
- Agricole non-contraignante

Les activités incompatibles :

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

**Mise en place d'une zone de contraintes anthropiques en bordure de l'affectation Industrielle reliée à la ressource minière**

De façon à maintenir un environnement de qualité en bordure des emplacements industriels reliés à la ressource minière, une zone de contrainte anthropique a été délimitée tel que montrée à la figure 6.2. 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 Industrielle reliée à la ressource minière.

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

**6.6 PUBLIQUE**

On retrouve deux types d'affectation publique. Un premier type confirme une activité institutionnelle, administrative ou un équipement public. Dans cette affectation, les activités publiques sont dominantes mais pas exclusives. Ainsi, des activités commerciales ou de services pourront être autorisées. Le second type identifie des parcs ou espaces récréatifs publics. Seules les activités récréatives publiques sont autorisées dans cette affectation.



**Carte 6.2: Zone de contraintes anthropiques en bordure de l'affectation Industrielle  
reliée à la ressource minière**



### **6.6.1 PUBLIQUE – INSTITUTIONNELLE**

Cette affectation correspond à des activités institutionnelles, culturelles et touristiques. Le volet communautaire, administratif, commercial et de services municipaux, religieux scolaire de loisirs de détente y est prédominant.

#### Les activités compatibles :

- Commerce et services non-contraignants
- Usages et construction liés à l'éducation
- Activités de cultes
- Liées aux loisirs - détente
- Activités culturelles et de divertissement
- Administration municipale
- Transport d'énergie
- Utilité publique

#### Les activités incompatibles :

- Industrielle
- Agricole

### **6.6.2 PUBLIQUE – RÉCRÉATIVE**

Cette affectation correspond à des espaces de parc, de détente et de divertissement.

#### Les activités compatibles :

- Parc et espaces récréatifs
- Liées aux loisirs - détente
- Activités culturelles et de divertissement

#### Les activités incompatibles :

- Industrielle
- Agricole

### **6.7 RÉCRÉATIVE**

Cette affectation correspond à des usages récréatifs extensifs. 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.

#### 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 en réclusion (à l'exception des piscicultures et des activités à caractère récréotouristique)

## **6.8 MINIÈRE**

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 activités compatibles :

- Minière
- Extractive (carrière et sablière)
- Industrielle reliée à l'exploitation minière
- Touristique reliée à l'exploitation minière
- Services publics extensifs et intensifs
- 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

## 6.9 ENVIRONNEMENT

L'affectation Environnement vise à protéger des 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 6.3 ne devront 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)
- 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

**Figure 6.3 : Aire de concentration d'oiseaux aquatiques**



**ANNEXE : LES GRANDES AFFECTATIONS DU SOL**

