

CHAPITRE 5 : LA GESTION DURABLE DE L'URBANISATION ET DES MILIEUX DE VIE.....70

5.1. UN REGARD SUR LE DÉVELOPPEMENT URBAIN ANTÉRIEUR ET À VENIR.....70

5.2. VERS UNE GESTION DURABLE DE L'URBANISATION71

5.3. LES PÉRIMÈTRES URBAINS73

5.3.1. L'AGGLOMÉRATION URBAINE RÉGIONALE73

5.3.2. LES VILLAGES.....77

5.3.2.1. La Municipalité de Wotton77

5.3.2.2. La Municipalité de Ham-Sud78

5.3.2.3. La Municipalité de Saint-Adrien78

5.3.2.4. La Municipalité de Saint-Camille78

5.3.2.5. La Municipalité de Saint-Georges-de-Windsor79

5.3.3. CRITÈRES DE DÉVELOPPEMENT OU D'EXPANSION DES PÉRIMÈTRES D'URBANISATION.....85

5.3.3.1 Principe et conditions de permutation des zones prioritaires de développement et des zones différées de développement.....86

5.4. LES HABITATIONS RURALES ET DE VILLÉGIATURES87

5.4.1. SECTEUR DU MONT-HAM (Ham-Sud)87

5.4.2. SECTEUR DU PETIT 3^e (Saint-Adrien).....87

5.4.3. SECTEUR DU RANG 13 (Saint-Camille)87

5.4.4. SECTEUR DU LAC SAINT-GEORGES (Saint-Georges-de Windsor).....87

CHAPITRE 5 : LA GESTION DURABLE DE L'URBANISATION ET DES MILIEUX DE VIE

« Et bien, c'est ça la ville : s'occuper de tous les quartiers sans oublier l'ensemble, s'occuper de tous les secteurs sans oublier l'ensemble, s'occuper des âges, de tous les âges sans oublier l'ensemble, s'occuper de toutes les catégories sociales sans en oublier aucune, mais toujours sans oublier l'ensemble, le détail et le tout, et puis évidemment l'international. », Erik Orsenna, écrivain français

L'urbanisation s'est grandement intensifiée au Québec durant la période des trente glorieuses (1950-1980) qui a suivi la deuxième guerre mondiale. Cette transformation socio-économique et du mode d'habitation du territoire s'est faite au détriment des milieux ruraux par le phénomène d'exode rural et par l'empiètement sur les terres agricoles. D'une population à majorité rurale, le Québec deviendra, en l'espace de quelques décennies, une nation à majorité urbaine. La ville elle-même vivait une métamorphose profonde et la rapidité des changements posaient de nombreux défis, notamment en ce qui a trait à l'harmonisation des usages, au transport des personnes et à la protection des quartiers anciens.

Afin de mieux répondre aux nombreux défis de protection du territoire agricole et de planification du développement urbain, le Gouvernement du Québec a adopté, à la fin des années 1970, deux Lois cadres que sont la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (LPTAA) et la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (LAU). Depuis l'entrée en vigueur de ces Lois, les milieux urbains ont été circonscrits par des périmètres d'urbanisation (PU). Ces périmètres marquent généralement la frontière entre les milieux urbains et les milieux ruraux. L'expansion des milieux urbains est ainsi contrôlée et cette condition assure une meilleure structuration du développement urbain à l'échelle régionale ainsi qu'une planification plus efficiente des nouveaux équipements et infrastructures à l'intérieur des milieux urbains.

Plusieurs phénomènes historiques et socio-économiques ont influencé le développement urbain de la MRC des Sources. Des phénomènes encore perceptibles sur le territoire par la configuration de certaines concentrations d'habitations, des villages et même de certains quartiers. Notons d'abord les développements par hameau typique de la première vague d'immigration américaine. S'y sont ensuite entremêlés les développements des paroisses catholiques construites à proximité des églises. Il y a aussi eu l'avènement de la société de loisir et de la villégiature à proximité des lacs et autres espaces naturels. Puis, l'influence de la mine sur les actuelles villes de Val-des-Sources et Danville, de leur fulgurant essor, du déplacement de quartiers entiers et de la fin abrupte des activités qui ont marqué l'urbanisme de ces villes.

Plusieurs territoires ont connu l'un ou l'autre de ces phénomènes, mais c'est la combinaison de tous ceux-ci sur un même territoire qui font la spécificité de la MRC des Sources. Un contexte de planification urbaine à la fois historique et social qu'il importe de saisir et de reconnaître afin de mieux comprendre et respecter les aspirations des populations actuelles.

5.1. UN REGARD SUR LE DÉVELOPPEMENT URBAIN ANTÉRIEUR ET À VENIR

La région de l'Estrie connaît une croissance démographique importante depuis quelques décennies et cette tendance devrait perdurer. En effet, selon les projections de l'Institut de la statistique du Québec (ISQ), la région devrait voir sa population croître de près de 40 000 individus pour la période entre 2011 et 2036.

Depuis une dizaine d'années, l'Estrie connaît des formes de développement qui sont à la fois opposées et complémentaires. Il est ainsi possible de constater une polarisation de la population dans les principaux centres urbains. Cette dernière s'effectue notamment au détriment de certaines municipalités de taille plus modeste et elle est alimentée par des soldes migratoires positifs, notamment avec les autres régions. Ce phénomène est particulièrement perceptible à Sherbrooke, où la population a augmenté de 9,4 % entre 2006 et 2011. D'un autre côté, certaines localités tirent profit de leurs caractéristiques paysagères, de leur caractère rural et de leurs attraits de villégiature pour attirer de nouveaux résidents.

Ces dynamiques particulières influencent grandement les formes d'urbanisation dans la région. Il est ainsi possible de percevoir des phénomènes d'«étalement urbain», de «rurbanisation» et de «périurbanisation», qui génèrent des enjeux importants en matière de protection des paysages et des milieux naturels d'intérêt. Cette démarche s'inscrit donc dans une volonté de planifier la gestion de l'urbanisation sur le territoire de la MRC des Sources en assurant l'adéquation entre les besoins en espaces et en logements, par rapport aux caractéristiques intrinsèques du milieu et en tenant compte de l'historique de développement et des projections économiques.

La région des Sources vit présentement un moment clé de son développement. Plusieurs projets industriels, commerciaux et touristiques d'envergure ont vu le jour dans les cinq dernières années, grâce, entre autres, aux efforts des partenaires œuvrant en développement économique et au *Fonds de diversification économique de la MRC des Sources*. Cette croissance se répercutera sur l'urbanisation, et en particulier, en ce qui a trait à la fonction résidentielle.

5.2. VERS UNE GESTION DURABLE DE L'URBANISATION

Le concept de gestion durable de l'urbanisation du SADD des Sources repose d'abord sur la structure urbaine existante, sur ses caractéristiques et sur les aspirations de ses populations. Ce concept s'appuie sur des objectifs et des dispositions inspirés par le développement durable, afin de répondre aux défis environnementaux et socio-économiques grandissants et aux attentes de la population. Celui-ci doit aussi être conforme aux orientations gouvernementales en matière d'aménagement du territoire.

Le concept de gestion de l'urbanisation dans le SADD de la MRC des Sources est encadré par les principes suivants :

1. Le territoire de planification de la MRC constitue un tout et les horizons de planification s'appliquent à l'ensemble du territoire. L'horizon de planification choisie est celle de 15 ans, et ce pour toutes les formes d'urbanisation.
2. Dans une optique de complémentarité des planifications interrégionales (Ville de Sherbrooke, MRC du Val-Saint-François et MRC d'Arthabaska ainsi que la Ville de Victoriaville), la MRC des Sources consolide le développement des équipements et infrastructures régionaux dans son agglomération urbaine régionale formée par Val-des-Sources et Danville.
3. Dans une optique de cohérence de la planification régionale de l'agglomération urbaine, Val-des-Sources et Danville assureront la complémentarité de leur planification locale en termes d'urbanisme commercial et industriel.
4. Le développement de l'agglomération urbaine régionale n'aura pas pour effet de délocaliser les services de nature régionale existants dans les autres municipalités. Toutefois, les nouveaux services et équipements régionaux ou leur relocalisation, s'orienteront en priorité vers l'agglomération urbaine régionale.
5. En cohérence avec la nature agricole et forestière de la région, le développement du pôle agrorural de Wotton visera à y maintenir et à y diriger les commerces et services de nature agroforestière, ainsi que d'y favoriser l'implantation industrielle liée à l'agriculture et à la foresterie.
6. La consolidation et le développement des villages viseront à maintenir et à accroître les services de proximité pour les bénéfices des populations locales, ainsi qu'à la création de milieux de vie dynamiques tant pour les citoyens que pour les visiteurs.
7. La détermination des densités et des typologies résidentielles doit respecter la structure urbaine de la MRC ainsi que les particularités locales.
8. Tout nouveau développement urbain compris dans un périmètre urbain et situé dans un secteur desservi ou partiellement desservi doit faire l'objet d'une desserte en matière de services d'aqueduc et/ou d'égout.
9. La détermination des besoins en développement de la MRC, effectuée sur la base d'un exercice théorique, doit assurer une répartition qui tient compte de la structure urbaine existante, des besoins locaux et des particularités locales, surtout lorsqu'il n'y a plus d'espace disponible.
10. La gestion durable de l'urbanisation doit être balisée par des critères et intentions d'aménagement qui portent notamment sur la protection du territoire et des activités agricoles, le développement durable, les transports

actifs, l'opportunité du développement et la prise en compte des milieux naturels, ainsi que des contraintes naturelles et anthropiques.

11. La détermination des territoires d'urbanisation se fait en fonction d'une échelle de priorités et parfois d'un phasage du développement.
12. Les développements résidentiels en milieux ruraux (villégiature, hameaux, îlots déstructurés) sont encadrés afin d'assurer la consolidation des secteurs déjà développés ainsi que la protection et la pérennité des milieux naturels et des paysages. Leur consolidation se fera dans le respect et dans la complémentarité du milieu socio-économique d'insertion et n'aura pas pour effet de délocaliser les services des secteurs centraux.
13. La MRC privilégie l'innovation et la créativité municipale dans la rencontre des objectifs stratégiques et les objectifs d'aménagement en matière de gestion durable de l'urbanisation, lesquelles concourent à une plus grande prise en charge locale (autonomie municipale) de la vision régionale.

On distingue donc trois principales formes de développement sur le territoire (Carte 5.1) ayant leur dynamique distincte, leur pertinence et leur cohérence en termes d'occupation du territoire :

1. L'agglomération urbaine régionale : ces secteurs urbanisés présentent un développement typique des villes avec des commerces et industries d'envergure. Les périmètres urbains de Val-des-Sources et de Danville correspondent à cette définition.
2. Les villages : ces secteurs urbanisés plus modestes se sont historiquement développés autour des églises et présentent certains services de proximité (ex : école, marché, dépanneur, etc.) dont la pérennité demeure un défi constant. La création d'une dynamique, d'une vie et d'une fierté villageoise est dans les stratégies de toutes les municipalités. Les périmètres urbains de Ham-Sud, de Saint-Adrien, de Saint-Camille, de Saint-Georges-de-Windsor et de Wotton correspondent à cette définition. Le village de Wotton se distingue des autres de par ses services commerciaux et industriels de plus grande envergure et de nature agroforestière.
3. Les hameaux : ces secteurs correspondent à une concentration d'habitations significatives de tailles variables, mais dans lesquels les services de nature commerciale sont inexistantes ou ont disparus au profit des secteurs centraux. Plusieurs d'entre eux sont des hameaux typiques de la forme d'implantation américaine du 19^e siècle. Les noms encore utilisés aujourd'hui pour désigner ces hameaux témoignent de cette occupation dynamique du territoire par les premiers arrivants. Ils correspondent aux premières tentatives de fondation d'un village et d'une ville. Les dynamiques économiques propres au territoire ont favorisé un hameau au détriment des autres pour créer les villes et villages actuels.

D'autres ont plutôt été développés autour des années 60 près d'attraites de villégiature comme les lacs et les rivières. Certains ont été développés récemment hors de la zone agricole et hors des périmètres urbains sur des sols moins propices à l'agriculture. Cette forme de développement est prisée par une certaine clientèle à la recherche de lieux paisibles dans un cadre naturel.

Une grande partie des hameaux correspond aux îlots déstructurés. Ils ne sont pas considérés dans la gestion de l'urbanisation puisqu'ils font l'objet d'une consolidation et d'une reconnaissance en vertu de l'article 59 de la LPTAA.



Carte 5.1
Formes de développement
sur le territoire de la
MRC des Sources

Légende

-  Municipalité
-  Route pavée
-  Route non pavée
-  Cours d'eau
-  Étendue d'eau
-  Végétation
-  Limite municipale
-  Limite de la MRC

Formes de développement

-  Agglomération urbaine
-  Village
-  Hameau

Projection
NAD 1983 CSRS UTM Zone 19N

Sources
Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation
Base de données topographiques du Québec (BDTQ)
Municipalité régionale de comté des Sources

Conception et réalisation
Municipalité régionale de comté des Sources
Service de géomatique
Alexandre Sdicu, géomaticien

Projet
Schéma d'aménagement et de développement durable

1:155 000



5.3. LES PÉRIMÈTRES URBAINS

5.3.1. L'AGGLOMÉRATION URBAINE RÉGIONALE

La Ville de Val-des-Sources constitue la principale ville en termes de population sur le territoire de la MRC des Sources. Cette dernière regroupe donc les principales institutions et les commerces et services de portée régionale. Toutefois, une partie de ces équipements et services se localise aussi sur le territoire de Danville. En effet, les périmètres urbains des villes de Val-des-Sources et de Danville partagent en bonne partie des limites communes. Dans certains cas, ces derniers sont continus, notamment pour les portions des périmètres urbains de Danville limitrophes aux limites municipales de Val-des-Sources. Cette situation est intimement liée à l'origine du découpage territorial de type « canton ».

L'occupation du territoire des villes de Val-des-Sources et de Danville se caractérise par une agglomération multipolaire autour du noyau urbain central que constitue la Ville de Val-des-Sources. Plusieurs autres noyaux villageois de moindre importance se sont développés au fil du temps autour du territoire urbanisé de Val-des-Sources. Ces derniers se localisent principalement autour des cours d'eau d'envergure (Trois-Lacs) ou à proximité des anciennes activités minières (Shipton) ou en bordure des grands axes routiers (Domaines Plein-Air et Pinard / route 255) (Carte 5.2.1). Le second pôle est le cœur villageois de Danville (Carte 5.2.2).

Sur le territoire de Val-des-Sources et de Danville, il existe donc trois principaux noyaux de développement assimilables aux périmètres urbains :

1. Le secteur centre de Val-des-Sources, avec des prolongements sur le territoire de Danville (anciennement Shipton)
La Ville de Val-des-Sources a été fortement influencée par le développement de la mine. D'un point de vue urbanistique, la Ville, formant autrefois un tout contigu, a été à la fois «écartelée» (isolement du quartier Saint-Barnabé), «déplacée» (délocalisation et déplacement des quartiers habités vers la périphérie) et «éclatée» (éparpillement des activités commerciales) par les activités minières.

Du côté socio-économique, la Ville de Val-des-Sources, a connu un développement soutenu suivi d'un ralentissement lié à la conjoncture économique. En effet, la fermeture de la mine Jeffrey a amené la Ville à se redéfinir et à diversifier son économie. Cette diversification donne aujourd'hui des résultats concrets, par le développement de créneaux porteurs porté vers l'avenir, mais sans renier le passé. Le puits minier deviendra peu à peu un espace bleu et sa périphérie offre d'importantes possibilités de mise en valeur, tant pour l'histoire minière que pour les activités récréatives. La mine et les haldes recèlent elles-mêmes un potentiel énergétique et minier important qui sont des avantages indéniables pour le développement économique de la Ville.
2. Le secteur centre de Danville, autour du noyau villageois historique du Carré de Danville
Le secteur centre de Danville, et en particulier son Carré, est identifié comme la centralité d'accueil et de service de la région. La mise en place de la voie de contournement est venue offrir de nouvelles perspectives de développement à la Ville pour ce secteur. Il appert de poursuivre son développement tant commercial que résidentiel, mais dans le respect et la mise en valeur du caractère patrimoniale et historique.
3. Le secteur des Trois-Lacs sur le territoire de Val-des-Sources
Le développement autour des Trois-Lacs se caractérise par un développement à l'origine basé sur la villégiature, mais qui tend à se transformer en secteur résidentiel permanent. Cette transformation permet

une amélioration de cadre bâti par des investissements en rénovation et en aménagement paysager. Il importe de conserver ce caractère plus naturel et moins urbain qui est toujours très présent et la transformation actuelle du secteur permet une amélioration du cadre bâti. Le secteur présente aussi des contraintes naturelles liées aux inondations fréquentes du Lac Trois-Lacs.

Les villes de Val-des-Sources et Danville possèdent plus d'espaces disponibles dans leur périmètre urbain que la demande anticipée, tant pour les fonctions urbaines qu'industrielles. Pour assurer une croissance rationnelle et optimale de leur développement urbain et industriel, ces deux villes ont donc opté pour une stratégie générale d'aménagement visant spécifiquement les décisions suivantes :

1. Le resserrement de leur périmètre urbain afin de reconnaître les secteurs ayant un réel potentiel de développement et afin d'amoindrir la pression sur la zone agricole.
2. L'identification de petits lots épars dans les secteurs déjà développés pouvant potentiellement devenir l'assise d'une construction et y associer des objectifs et des stratégies favorisant leur consolidation.
3. La requalification d'espaces de moyenne tailles et sous-utilisés dans des secteurs stratégiques et déjà développés. Des stratégies et des mesures concrètes favorisant leur développement permettra aux municipalités de lever les contraintes actuelles et tirer pleinement profit de leur situation géographique stratégique. Par ailleurs, la MRC des Sources, soucieuse d'un développement urbain harmonieux au sein de ses municipalités locales, souhaite que pour ces secteurs, les municipalités s'inspirent des principes du Nouvel urbanisme ainsi que des principes de développement à échelle humaine élaborés par Jan Gehl. Les mesures prises par les municipalités devront ainsi minimalement traiter des éléments suivants :
 - a. Séquences d'aménagement
 - b. Marchabilité et transport actif (rues conviviales pour les piétons et les cyclistes)
 - c. Connectivité (liens avec les différents points d'intérêt)
 - d. Mixité et diversification des usages
 - e. Mixité des types d'habitation
 - f. Architecture de qualité et à échelle humaine
 - g. Présence d'espaces publics et d'espaces verts
 - h. Densité accrue
 - i. Durabilité (impact environnemental minimal, efficacité énergétique, etc.)
 - j. Qualité de vie

Les dispositions réglementaires devront également traiter des éléments suivants :

- a. Plantations et aménagement paysager
 - b. Qualité de l'affichage
4. Le phasage du développement des grands secteurs vacants. Les espaces prioritaires sont les secteurs voués au développement dans l'horizon de planification retenu. Les zones différées de développement correspondent, pour leur part, à des secteurs qui ne sont pas voués au développement résidentiel dans l'horizon de planification retenu. Ces espaces ne pourront pas faire l'objet d'un développement urbain et aucune nouvelle rue ne pourra y être aménagée tant que l'interdiction de développement ne sera pas levée. Le SADD intègre donc un mécanisme permettant la levée d'une zone différée de développement en zone prioritaire de développement. Cette procédure est envisageable si le développement urbain de la municipalité concernée justifie l'ouverture de nouveaux espaces. Dans un tel cas, la municipalité doit rendre compte de

certains critères justifiant le développement d'une nouvelle zone. Ce mécanisme prévoit aussi qu'une modification du Schéma est nécessaire et qu'un nouveau phasage soit proposé par la municipalité concernée.

Pour l'Agglomération urbaine régionale, les résultats de ces stratégies de développement durable de l'urbanisation donne une adéquation équivalente en termes d'offre et de demande pour l'horizon de planification retenu (Tableau 5.1 et 5.2).

Tableau 5.1. Stratégies de gestion durable de l'urbanisation de l'Agglomération urbaine régionale – développement urbain

Municipalités	Espaces à consolider (ha)	Espaces à requalifier (ha)	Zone différée de développement (ha)	Zone prioritaire de développement (ha)
Val-des-Sources	3,9	4,5	293,9	11,7
Danville	5,8	2,5	70,0	6,0
Agglomération urbaine régionale	9,7	7,0	365,4	17,7

Sources : Matrice graphique, 2020 et Administrations municipales, 2020

Tableau 5.2. Stratégies de gestion durable de l'urbanisation de l'Agglomération urbaine régionale – développement industriel

Municipalités	Espaces à consolider (ha)	Zone différée de développement (ha)	Zone prioritaire de développement (ha)
Val-des-Sources	1,6	43,0	12,6
Danville	-	5,1	7,0
Agglomération urbaine régionale	1,6	48,1	19,6

Sources : Matrice graphique, 2020 et Administrations municipales, 2020



Carte 5.2.1
Agglomération urbaine
régionale - Secteur
Val-des-Sources - Danville

Légende

- Route
- Cours d'eau
- Étendue d'eau
- Périmètre urbain
- Îlot destructuré
- Limite de cadastre
- Zone agricole
- Limite municipale
- Priorités urbaines**
 - Consolidation
 - Requalification
 - Zone différée de développement
 - Zone prioritaire de développement
- Priorités industrielles**
 - Consolidation
 - Zone différée de développement
 - Zone prioritaire de développement

Projection
NAD 1983 CSRS UTM Zone 19N

Sources
Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation
Base de données topographiques du Québec (BDTQ)
Base nationale de données topographiques (BNDT)
Municipalité régionale de comté des Sources
Firme d'évaluation JP Cadrin

Conception et réalisation
Municipalité régionale de comté des Sources
Service de géomatique
Alexandre Sdicu, géomaticien

Projet
Schéma d'aménagement et de développement durable

1:25 000

0 1 000 2 000 3 000 Mètres



Carte 5.2.2
Agglomération urbaine
régionale - Secteur
Danville centre

Légende

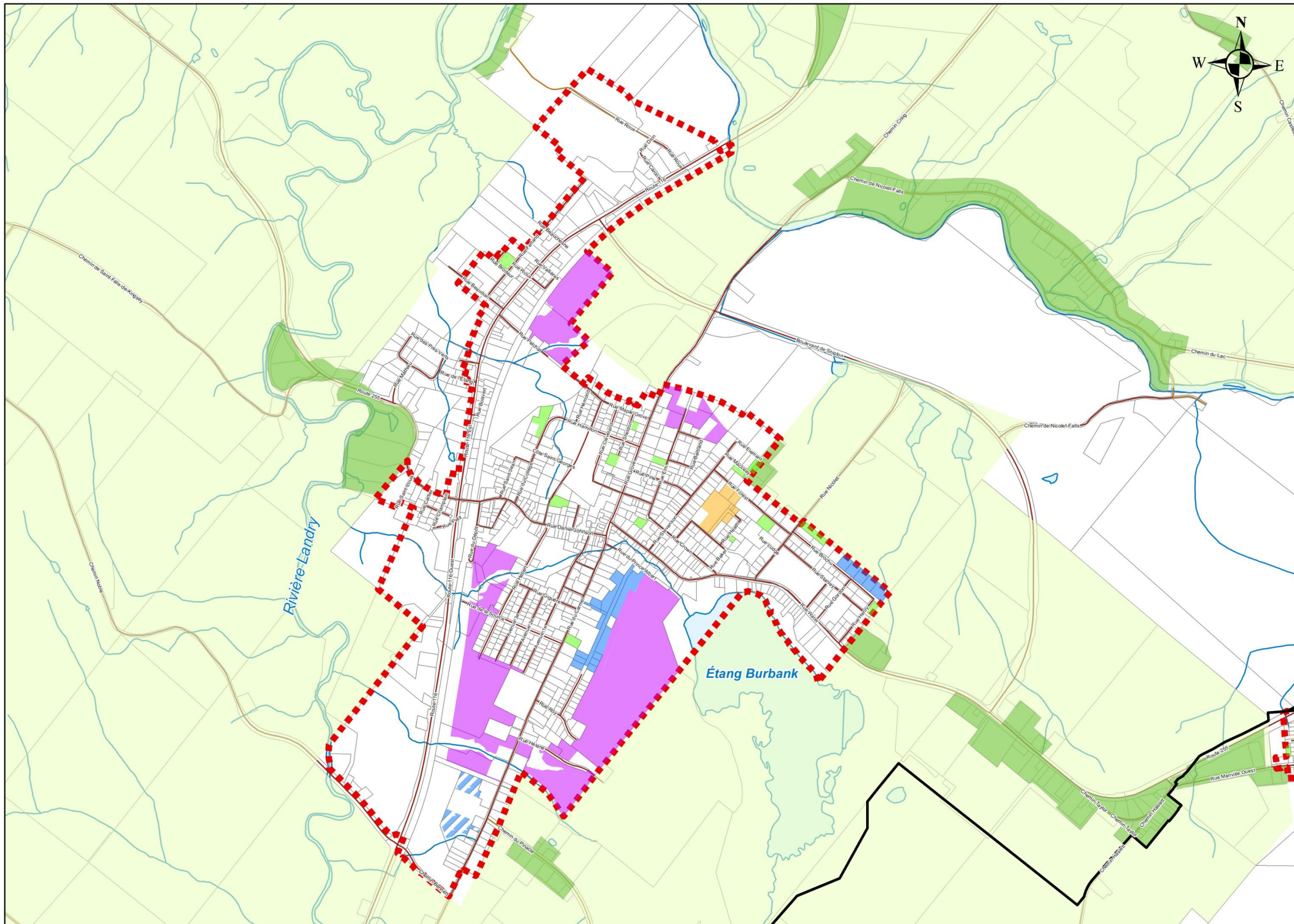
- Route
- Cours d'eau
- Étendue d'eau
- Îlot destructuré
- Zone agricole
- Limite municipale
- Périmètre urbain
- Limite de cadastre
- Priorités urbaines**
 - Consolidation
 - Requalification
 - Zone différée de développement
 - Zone prioritaire de développement
- Priorités industrielles**
 - Zone prioritaire de développement

Projection
NAD 1983 CSRS UTM Zone 19N

Sources
Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation
Base de données topographiques du Québec (BDTQ)
Base nationale de données topographiques (BNDT)
Municipalité régionale de comté des Sources
Firme d'évaluation JP Cadrin

Conception et réalisation
Municipalité régionale de comté des Sources
Service de géomatique
Alexandre Sdicu, géomaticien

Projet
Schéma d'aménagement et de développement durable



1:17 000

0 500 1 000 1 500 2 000 Mètres

5.3.2. LES VILLAGES

Les villages de la MRC des Sources constituent le visage rural de la MRC des Sources. Les villages du territoire font la fierté des citoyens de ces municipalités qui ont tous à cœur le développement de milieux de vie attrayants. Chacune de celles-ci misent sur des éléments particuliers de leur histoire et de leur territoire qui leur permettent de développer leur signature distinctive.

De façon générale et à quelques détails près, les périmètres urbains des municipalités rurales correspondent aux limites de la zone agricole permanente. Pour assurer une croissance rationnelle et optimale de leur développement urbain et industriel, les villages ont donc opté pour une stratégie générale d’aménagement visant spécifiquement les décisions suivantes :

1. Le phasage du développement

Comme pour l’Agglomération urbaine, cette stratégie vise l’identification d’espaces prioritaires voués au développement dans l’horizon de planification retenu.

Les zones différées de développement correspondent, pour leur part, à des secteurs qui ne sont pas voués au développement résidentiel dans l’horizon de planification retenu. Ces espaces ne pourront pas faire l’objet d’un développement urbain et aucune nouvelle rue ne pourra y être aménagée tant que l’interdiction de développement ne sera pas levée. Le SADD intègre donc un mécanisme permettant la levée d’une zone différée de développement en zone prioritaire de développement. Cette procédure est envisageable si le développement urbain de la municipalité concernée justifie l’ouverture de nouveaux espaces. Dans un tel cas, la municipalité doit rendre compte de certains critères justifiant le développement d’une nouvelle zone. Ce mécanisme prévoit aussi qu’une modification du Schéma est nécessaire et qu’un nouveau phasage soit proposé par la municipalité concernée.

2. La consolidation du développement et l’identification d’une direction de développement

Lorsque l’espace disponible dans les périmètres urbains correspond au besoin en espace dans l’horizon de planification, la stratégie vise la consolidation. Les besoin d’espaces supplémentaires dans les prochaines années devront faire l’objet de demandes d’exclusion de la zone agricole lorsque l’ensemble de leur périmètre urbain sera rempli. Dans ces cas, les municipalités ont identifié des directions de développement les plus propices à l’expansion future de leurs périmètres urbains. Ces espaces situés dans la zone agricole permanente devront bien sûr faire l’objet d’une demande d’exclusion à la CPTAQ et d’une modification au SADD avant d’être développés. L’identification de ces secteurs d’expansion est donc le résultat d’une réflexion faisant partie d’une logique de planification à moyen et long terme du développement des villages.

Afin de permettre aux municipalités de mieux répondre aux orientations et aux objectifs d’aménagement du territoire, des stratégies spécifiques ont aussi été déterminées pour certaines municipalités. Ces stratégies et mesures sont précisées pour chacune d’elles.

5.3.2.1. La Municipalité de Wotton

Le périmètre urbain de Wotton comprend tous les terrains desservis par les réseaux publics d’aqueduc et d’égout de la municipalité et se localise à l’intersection des rues Gosselin et Saint-Jean. Ce noyau villageois comprend

principalement des fonctions résidentielles, des équipements publics, de même que quelques commerces et services de nature agrorurale et de proximité.

La Municipalité de Wotton souhaite réajuster les limites de son périmètre urbain pour une superficie totale de 62,7 hectares, afin d’en exclure le parc des Érables qui ne sera pas voué au développement résidentiel. Ce resserrement du périmètre urbain permet de réduire la pression sur le territoire agricole de la municipalité. Il est important de souligner que la Municipalité de Wotton accueille un nombre important d’activités agricoles, notamment en périphérie du périmètre urbain. Ainsi, le périmètre urbain comporte deux grands secteurs vacants qui ne font pas partie de la zone agricole protégée (Carte 5.3).

L’un de ces secteurs est voué au développement industriel de type agroforestier. Les besoins de la municipalité en termes d’espace industriel ont été évalués à un peu plus de 3,5 ha, ce qui se rapproche des espaces actuellement disponibles.

L’autre secteur, à proximité de l’école, est réservé au développement résidentiel et devra être réalisé en deux phases. Les besoins de la municipalité en termes d’espace urbain ont été évalués à près de 3 ha, ce qui équivaut aux espaces disponibles dans la zone prioritaire de développement. Afin de mieux prendre en main son développement et de mieux répondre aux objectifs d’aménagement, la Municipalité de Wotton devra adopter un Programme particulier d’urbanisme pour le secteur. Par ailleurs, la MRC des Sources, soucieuse d’un développement urbain harmonieux au sein de ses municipalités locales, souhaite que la Municipalité de Wotton s’inspire des principes du Nouvel urbanisme ainsi que des principes de développement à échelle humaine élaborés par Jan Gehl. Les objectifs de ce Programme particulier d’urbanisme devront ainsi minimalement traiter des éléments suivants :

- 1. Séquences d’aménagement
- 2. Marchabilité et transport actif (rues conviviales pour les piétons et les cyclistes)
- 3. Connectivité (liens avec les différents points d’intérêt)
- 4. Mixité et diversification des usages
- 5. Mixité des types d’habitation
- 6. Architecture de qualité et à échelle humaine
- 7. Présence d’espace public
- 8. Densité accrue
- 9. Durabilité (impact environnemental minimal, efficacité énergétique, etc.)
- 10. Qualité de vie

Tableau 5.3. Stratégies de gestion durable de l’urbanisation de la Municipalité de Wotton – développement urbain

Forme de développement	Espaces à consolider (ha)	Zone différée de développement (ha)	Zone prioritaire de développement (ha)
Urbaine	0,9	3,8	2,8
Industrielle	0,4	-	4,7

Sources : Matrice graphique, 2019 et Administrations municipales, 2019

5.3.2.2. La Municipalité de Ham-Sud

Le périmètre d'urbanisation de Ham-Sud est situé au croisement du chemin Gosford et de la route 257. Ce noyau villageois comporte une vingtaine de résidences, un bureau municipal et le garage municipal. Il n'y a pas de réseau d'égout ni de service d'aqueduc qui dessert la Municipalité de Ham-Sud.

La municipalité entend bien profiter de la présence du Parc régional du Mont-Ham pour développer ses services de proximité tant pour les visiteurs que pour les résidents.

Le périmètre urbain de la Municipalité de Ham-Sud a donc une superficie totale de 34,8 hectares (Carte 5.4). La municipalité possède actuellement plus d'espaces disponibles que de besoins dans l'horizon de planification retenu. Ainsi, la stratégie retenue par la municipalité est l'identification de zones prioritaire et de consolidation de développement dans son périmètre urbain. Les besoins de la municipalité en termes d'espace urbain ont été évalués à un peu plus de 5 ha, ce qui équivaut aux espaces disponibles dans la zone prioritaire de développement. Lorsque la zone prioritaire de développement aura été entièrement développée, la municipalité pourra présenter une demande à la MRC afin de permettre le développement du village.

Tableau 5.4. Stratégies de gestion durable de l’urbanisation de la municipalité de Ham-Sud – développement urbain

Forme de développement	Espace à consolider (ha)	Zone prioritaire de développement (ha)
Urbaine	1,4	5,3

Sources : Matrice graphique, 2020 et Administrations municipales, 2020

5.3.2.3. La Municipalité de Saint-Adrien

Le périmètre d'urbanisation de la Municipalité de Saint-Adrien se localise à l’intersection des routes 216 et 257, ainsi que le long du chemin Saint-Rémi. La rue Principale (route 216) regroupe 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 périmètre de Saint-Adrien. L'ensemble du village est desservi par un réseau d'égout dirigé vers des étangs aérés au nord-ouest du noyau villageois. Aucun service d'aqueduc ne dessert le périmètre urbain.

La Municipalité de Saint-Adrien est elle aussi l’un des points d’entrée et d’accueil du Parc régional du Mont-Ham, ce qui lui permettra de profiter d’une part des visiteurs en transit vers cet espace récréotouristique important.

La municipalité réajuste les limites de son périmètre urbain afin de retirer une bleuetière actuellement en production. Les intentions d’aménagement pour ce secteur seront donc de conserver et mettre en valeur la vocation agricole de ce lot. Le périmètre urbain occupe donc une superficie totale de 35,5 hectares. Les besoins de la municipalité en termes d'espace urbain ont été évalués à un peu plus de 5 ha et les espaces prioritaires sont d’environ 3 ha. Le village contient aussi plusieurs petits lots à consolider dans le village. Lorsque le village aura comblé les espaces actuellement disponibles dans son périmètre urbain, une expansion du village sera nécessaire (Carte 5.5).

Tableau 5.5. Stratégies de gestion durable de l’urbanisation de la Municipalité de Saint-Adrien – développement urbain

Forme de développement	Espace à consolider (ha)	Zone prioritaire de développement (ha)	Besoin d’expansion urbaine (ha)
Urbaine	0,2	2,6	2,3

Sources : Matrice graphique, 2019 et Administrations municipales, 2019

5.3.2.4. La Municipalité de Saint-Camille

La Municipalité de Saint-Camille s'est développée à l'intersection des routes nationales 216 et 255. À l'intérieur du périmètre urbain, ces routes prennent le nom de rue Miquelon et de rue DesRivières. Le périmètre urbain de Saint-Camille comporte 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 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. À noter que le périmètre d'urbanisation n'est pas desservi par des réseaux d'égout et d'aqueduc.

La Municipalité de Saint-Camille opte pour le développement et le redéveloppement de son territoire faisant partie de son périmètre d'urbanisation d’une superficie de 29,9 hectares. Les besoins de la municipalité en termes d'espace urbain ont été évalués à un peu plus de 9 ha et les espaces prioritaires sont d’environ 2 ha. Lorsque le village aura comblé les espaces actuellement disponibles dans son périmètre urbain, une expansion du village sera nécessaire (Carte 5.6).

Tableau 5.6. Stratégies de gestion durable de l’urbanisation de la Municipalité de Saint-Camille– développement urbain

Forme de développement	Espace à consolider (ha)	Zone prioritaire de développement (ha)	Besoin d’expansion urbaine (ha)
Urbaine	1,7	2,1	7,2

Sources : Matrice graphique, 2019 et Administrations municipales, 2019

5.3.2.5. La Municipalité de Saint-Georges-de-Windsor

Le périmètre urbain de la Municipalité de Saint-Georges-de-Windsor couvre une bande linéaire de part et d'autre de la rue Principale (route 249). La route 249 relie la Ville de Val-des-Sources et la Municipalité de Saint-Georges-de-Windsor. Ce périmètre urbain comprend des résidences, une église avec son presbytère, une école primaire, une fromagerie et quelques commerces ou services desservant la clientèle locale. Il y a une zone réservée au développement industriel, dans le village de Saint-Georges-de-Windsor qui est situé sur la rue Principale (route 249) au nord-ouest du périmètre d'urbanisation et en se dirigeant vers Val-des-Sources.

La Municipalité de Saint-Georges-de-Windsor est entourée de sol agricole de bonne qualité pour le territoire de la MRC des Sources. Plusieurs fermes en exploitation sont implantées à proximité du noyau villageois.

Il y a un réseau d'égout, mais aucun service d'aqueduc sur le territoire de la Municipalité de Saint-Georges-de-Windsor. La présence d'un réseau d'égout a rendu possible le développement du projet domiciliaire de la rue Marcotte qui a connu un développement rapide et un accroissement de la population vivant au village.

La Municipalité de Saint-Georges-de-Windsor souhaite ajuster les limites de son périmètre urbain pour une superficie totale de 29,0 hectares. Les besoins de la municipalité en termes d'espace urbain ont été évalués à un peu plus de 3,2 ha, soit l'équivalent des espaces actuellement disponibles dans le périmètre actuel du village. Lorsque le village aura comblé les espaces actuellement disponibles dans son périmètre urbain, une expansion du village pourrait être nécessaire. L'engouement et le développement rapide qu'a connu la première phase de développement de la rue Marcotte pourrait faire en sorte que le rythme de développement de l'horizon de planification soit modifié (Carte 5.7).

Tableau 5.7. Stratégies de gestion durable de l’urbanisation de la Municipalité de Saint-Georges-de-Windsor–développement urbain

Forme de développement	Espace à consolider (ha)	Zone prioritaire de développement (ha)
Urbaine	0,5	3,2

Sources : Matrice graphique, 2019 et Administrations municipales, 2019



Carte 5.3

Périmètre urbain Municipalité de Wotton

Légende

- Route
 - Cours d'eau
 - Étendue d'eau
 - Îlot destructuré
 - Zone agricole
 - Périmètre urbain
 - Limite de cadastre
- Priorités urbaines**
- Consolidation
 - Zone différée de développement
 - Zone prioritaire de développement
- Priorités industrielles**
- Consolidation
 - Zone prioritaire de développement

Projection
NAD 1983 CSRS UTM Zone 19N

Sources
Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation
Base de données topographiques du Québec (BDTQ)
Base nationale de données topographiques (BDTQ)
Municipalité régionale de comté des Sources
Firme d'évaluation JP Cadrin

Conception et réalisation
Municipalité régionale de comté des Sources
Service de géomatique
Alexandre Sdicu, géomaticien

Projet
Schéma d'aménagement et de développement durable



1:7 500

0 200 400 600 800 1 000 Mètres



Carte 5.4

Périmètre urbain
Municipalité de Ham-Sud

Légende

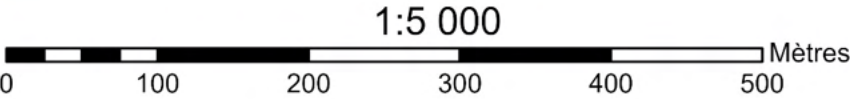
- Route
- Cours d'eau
- Étendue d'eau
- Îlot déstructuré
- Zone agricole
- Périmètre urbain
- Priorités urbaines**
- Consolidation
- Zone prioritaire de développement

Projection
NAD 1983 CSRS UTM Zone 19N

Sources
Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation
Base de données topographiques du Québec (BDTQ)
Base nationale de données topographiques (BDTQ)
Municipalité régionale de comté des Sources
Firme d'évaluation JP Cadrin

Conception et réalisation
Municipalité régionale de comté des Sources
Service de géomatique
Alexandre Sdicu, géomaticien

Projet
Schéma d'aménagement et de développement durable





Carte 5.5

Périmètre urbain Municipalité de St-Adrien

Légende

- Route
- Cours d'eau
- Étendue d'eau
- Îlot destructuré
- Zone agricole
- Périmètre urbain
- Limite de cadastre
- Priorités urbaines**
 - Consolidation
 - Zone prioritaire de développement

Projection
NAD 1983 CSRS UTM Zone 19N

Sources
Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation
Base de données topographiques du Québec (BDTQ)
Base nationale de données topographiques (BDTQ)
Municipalité régionale de comté des Sources
Firme d'évaluation JP Cadrin

Conception et réalisation
Municipalité régionale de comté des Sources
Service de géomatique
Alexandre Sdicu, géomaticien

Projet
Schéma d'aménagement et de développement durable



1:7 500

0 200 400 600 800 1 000 Mètres



Carte 5.6

Périmètre urbain Municipalité de St-Camille

Légende

- Route
- Cours d'eau
- Étendue d'eau
- Îlot déstructuré
- Zone agricole
- Périmètre urbain
- Saint-Camille
- Priorités urbaines**
 - Consolidation
 - Zone prioritaire de développement

Projection
NAD 1983 CSRS UTM Zone 19N

Sources
Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation
Base de données topographiques du Québec (BDTQ)
Base nationale de données topographiques (BDTQ)
Municipalité régionale de comté des Sources
Firme d'évaluation JP Cadrin

Conception et réalisation
Municipalité régionale de comté des Sources
Service de géomatique
Alexandre Sdicu, géomaticien

Projet
Schéma d'aménagement et de développement durable



1:5 000

0 100 200 300 400 500 Mètres



Carte 5.7

Périmètre urbain Municipalité de Saint-Georges-de-Windsor

Légende

- Route
- Cours d'eau
- Étendue d'eau
- Îlot destructuré
- Zone agricole
- Périmètre urbain
- Limite de cadastre
- Priorités urbaines**
 - Consolidation
 - Zone prioritaire de développement

Projection
NAD 1983 CSRS UTM Zone 19N

Sources
Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation
Base de données topographiques du Québec (BDTQ)
Base nationale de données topographiques (BDTQ)
Municipalité régionale de comté des Sources
Firme d'évaluation JP Cadrin

Conception et réalisation
Municipalité régionale de comté des Sources
Service de géomatique
Alexandre Sdicu, géomaticien

Projet
Schéma d'aménagement et de développement durable



1:5 000
0 100 200 300 400 500 Mètres

5.3.3. CRITÈRES DE DÉVELOPPEMENT OU D'EXPANSION DES PÉRIMÈTRES D'URBANISATION

L'évolution du contexte de planification de la MRC des Sources s'appuie principalement sur les orientations gouvernementales actuelles et futures ainsi que sur les grandes tendances observées sur l'ensemble du territoire québécois. Ce contexte évolutif impose une révision des orientations, objectifs et moyens en matière de gestion de l'urbanisation, et ce à la lumière d'orientations qui tiennent compte davantage du développement durable, du lien entre l'aménagement et le transport ainsi que des planifications à l'échelle régionale.

Dans ce contexte, la MRC a identifié les critères suivants pour tout projet de développement ou d'expansion qui lui est soumis :

1. L'intérêt des propriétaires ou de la municipalité : la municipalité devra déposer une lettre d'intention à l'effet que chacun des propriétaires est en accord pour le développement à des fins urbaines des espaces visés. Dans la mesure où l'un des propriétaires n'est pas favorable au développement à des fins urbaines des espaces visés, la municipalité doit indiquer les mesures qu'elle entend suivre pour permettre le développement des espaces visés. Les lettres d'intention ou les mesures envisagées par la municipalité sont importantes puisqu'elles constituent un élément clé lors d'une demande éventuelle auprès de la CPTAQ.
2. Les espaces visés doivent s'inscrire en continuité des espaces urbanisés existants et être optimal compte tenu notamment de la configuration de périmètre d'urbanisation et des infrastructures existantes.
3. Les espaces visés doivent se localiser dans les secteurs de moindre impact sur l'agriculture, en référence à l'article 62 de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*.
4. Les espaces visés devront intégrer les notions de développement et de mobilité durables qui peuvent se traduire par la réponse aux besoins actuels sans compromettre la capacité des générations futures à assurer les leurs, cette notion comprend le mode, le niveau et le milieu de vie ainsi que la poursuite d'objectifs de réduction de notre dépendance à l'automobile et, conséquemment, l'augmentation de la part des déplacements à pied, à vélo et en transport collectif (mobilité durable et active).
5. Les espaces visés doivent faire état de la présence ou de la proximité d'éléments physiques ou anthropiques qui contraignent son développement et si tel est le cas, prévoir les mesures d'atténuation ou de mitigation appropriées. Les éléments devant faire l'objet d'une mise en valeur doivent également être identifiés. Ces éléments contraignants ou mis en valeur sont les suivants :
 - a) Éléments physiques :
 - a. topographie (relief);
 - b. type de dépôts meubles et capacité portante;
 - c. affleurement rocheux ou roc à faible profondeur;
 - d. hauteur de la nappe phréatique;
 - e. réseau hydrographique (présence de tout cours d'eau et fossé);
 - f. zone inondable, d'érosion et de mouvements de sol;
 - g. milieux humides;
 - h. direction générale des vents (vents dominants);
 - i. arbres et espace boisé.
 - b) Éléments de nature anthropique :
 - a. proximité du réseau routier majeur (bruit, poussière, transport lourd);

- b. ligne de transport électrique, poste de transformation électrique;
- c. proximité d'usines générant du bruit, des odeurs, de la poussière ou du transport lourd;
- d. infrastructures municipales, telle une usine d'épuration;
- e. présence d'établissement d'élevage ou de séchoir à grains;
- f. sablière, gravière et carrière;
- g. tout autre élément contraignant.

6. Les projets visés doivent tenir compte de la capacité des services, équipements et infrastructures. À cet effet, des réponses aux questions suivantes doivent être données, à savoir :
 - a) Aqueduc :
 - a. La capacité de l'usine de filtration et des puits ou prises d'eau potable devant desservir le nouveau projet est-elle suffisante ou adéquate? Sinon, quelles sont les mesures prévues préalablement à la réalisation du projet?
 - b. L'état et le diamètre des conduites existantes sont-ils adéquats pour desservir le nouveau projet? Sinon, quelles sont les mesures prévues préalablement à la réalisation du projet?
 - c. Quelles sont les mesures envisagées pour réduire la consommation d'eau potable (toilettes à faible débit, compteurs d'eau, récupération d'eau de pluie, etc.)?
 - b) Égout sanitaire :
 - a. L'état et le diamètre du réseau d'égout sanitaire sont-ils suffisants et adéquats pour l'apport d'eau usée supplémentaire?
 - b. L'usine d'épuration (ou étangs aérés) peut-elle recevoir et traiter l'apport supplémentaire d'eaux usées? Sinon, tant pour le réseau que pour l'usine, quelles sont les mesures prévues préalablement à la réalisation du projet?
 - c. Le projet nécessite-t-il l'ajout de stations de pompage ou autres infrastructures et équipements?
 - c) Égout pluvial :
 - a. Le réseau d'égout pluvial (ou le réseau de surface) et son dimensionnement est-il apte à recevoir le nouveau débit de pointe (augmenté par les surfaces imperméabilisées) et est-il dimensionné pour suffire lors d'aléas climatiques?
 - b. Des mesures de contrôle tel un bassin de rétention sont-elles prévues afin de laminer les aléas climatiques?
 - c. L'exutoire (cours d'eau récepteur) a-t-il la capacité à recevoir le nouveau débit de pointe (augmenté par les surfaces imperméabilisées) incluant ceux lors d'extrêmes climatiques?
 - d. La topographie implique-t-elle que des stations de surpression soient nécessaires?
 - e. Quelles sont les mesures mises en œuvre pour limiter le ruissellement qui devra tendre vers la neutralité (taux en milieu naturel), soit 10 litres par seconde par hectare?
 - d) Voirie :
 - a. La configuration des voies de circulation du projet comporte-t-elle plus d'un accès afin d'être sécuritaire en cas de sinistre?
 - b. Les accès routiers du projet au réseau collecteur ou supérieur sont-ils conçus afin de limiter les impacts sur la fluidité du trafic?
 - c. La proximité du réseau supérieur, le cas échéant, pose ou non des contraintes sonores et des mesures de mitigation sont-elles prévues à cet effet?

- d. Le projet prévoit-il des sentiers pédestres et cyclables permettant un accès sécuritaire au noyau villageois ou urbain et aux services, équipements et infrastructures publics (école, parc, terrain de loisirs et voie cyclable)?

7. Les projets visés doivent s'inscrire dans une planification d'ensemble à l'échelle des espaces visés où sont intégrés tous les éléments physiques, techniques et d'implantation. Ce plan devra notamment :
 - a) indiquer si le secteur fera l'objet d'un plan d'aménagement d'ensemble, d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale ou de toute autre mesure discrétionnaire en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*;
 - b) spécifier pour le secteur visé les usages et les densités d'occupation du sol;
 - c) indiquer la configuration du réseau routier, la répartition des usages, l'emplacement des équipements et des infrastructures et des autres éléments structurants;
 - d) identifier ou préciser tout élément en lien avec les critères précédemment énumérés, soit : le drainage, la conservation des arbres, espaces boisés et milieux humides, les voies piétonnières et cyclables, les trottoirs, les aires de jeux et parcs;
 - e) indiquer tout autre aspect que la municipalité considère comme important : conception qui favorise l'économie d'énergie, la volumétrie des bâtiments, le développement favorisant la mobilité active, etc.
8. L'opportunité du développement des projets visés doit être démontrée en termes de coûts et bénéfices. Outre les coûts directs et les bénéfices se rapportant à l'apport de taxes foncières supplémentaires, une indication quant aux éléments suivants doit être fournie :
 - a) les coûts d'intégration ou de raccordement aux réseaux d'infrastructures et services publics à mettre en place dans les nouveaux sites : raccordement aux réseaux collecteurs, installation de station de pompage, réservoirs d'eau potable, augmentation de la capacité des installations d'épuration des eaux usées, puits d'alimentation en eau potable supplémentaire, sentiers multifonctionnels, études et services professionnels et techniques, feux de circulation, réaménagement d'intersections, etc.;
 - b) les coûts d'immobilisation et d'installation sur le terrain à urbaniser des infrastructures de base (aqueduc, égout sanitaire, égout pluvial, bassins de rétention, rues, trottoirs, bordures, éclairage) ainsi que les coûts d'acquisition de terrains;
 - c) dans le cas de l'ajout d'une population substantielle, fournir une indication quant à la capacité de l'école primaire à répondre à l'augmentation de nouveaux élèves ainsi qu'une indication des équipements et services devant être ajoutés ou augmentés.

Une identification des effets bénéfiques engendrés par un nouveau développement : maintien de services de base (école primaire, bureau de poste, guichet automatique, etc.), revitalisation du noyau urbain, effets sur les quartiers voisins, résolution de problèmes et tout autre effet bénéfique direct ou indirect.

5.3.3.1 Principe et conditions de permutation des zones prioritaires de développement et des zones différées de développement

Afin d'assurer une certaine marge de manœuvre aux municipalités, un mécanisme de permutation de superficies de territoire entre une zone prioritaire de développement (ZPD) et une zone différée de développement est introduit au SADD. Ce mécanisme permet aux municipalités, à certaines conditions, de transférer des superficies équivalentes d'un type de zone à l'autre sans modification au SADD et sans restriction quant au nombre d'emplacements à permuter.

Par cette mécanique, le Conseil de la MRC désire accorder la marge de manœuvre nécessaire aux municipalités à l'égard de certains choix d'aménagement, dont la gestion du développement urbain, mais à certaines conditions. Ainsi, une permutation des territoires à développer prioritairement vers des territoires différés de développement peut être exercée en respectant certains critères inscrits au SADD.

Les principes mis de l'avant par la MRC pour justifier la permutation sans modification du SADD et sans restriction quant au nombre d'emplacements à permuter sont les suivants :

1. L'échelle des milieux concernés par une priorisation du développement ainsi que le nombre restreint de mises en chantier font en sorte qu'il s'avère souvent difficile de cibler les secteurs à prioriser;
2. Une certaine méconnaissance des intentions des promoteurs et de l'évolution du marché immobilier dans les municipalités de la MRC touchées par ces zones;
3. Un principe de permutation qui ne confère pas d'espaces additionnels en zone prioritaire de développement aux municipalités qui désirent utiliser ce mécanisme;
4. Des milieux urbains ayant besoin de souplesse dans l'offre en espace disponible et la gestion de cette offre pour s'ajuster rapidement à la dynamique du développement local et régional de la MRC;
5. Des zones prioritaires de développement qui ont été étroitement calquées sur les besoins estimés en fonction des projections démographiques avec peu de marge de manœuvre;
6. Une volonté visant à éviter d'hypothéquer des espaces convoités par un promoteur sérieux en raison d'une interdiction ou d'une limitation du nombre maximal d'emplacements permutable.

En plus de répondre aux critères de développement ou d'expansion des périmètres d'urbanisation énumérés au point 5.3.3, les municipalités peuvent utiliser la mécanique de permutation à l'intérieur des périmètres d'urbanisation aux conditions suivantes :

1. La municipalité doit déposer un dossier argumentaire à la MRC expliquant les motivations qui justifient la permutation, par exemple une nouvelle réalité du développement, un ou plusieurs événements imprévisibles, le retrait d'un promoteur ou la venue de nouveaux promoteurs, une rareté sur le marché foncier de terrains disponibles au développement pour des raisons de spéculation foncière ou de succession territoriale. Le dossier argumentaire peut être présenté de façon préalable aux modifications à la réglementation d'urbanisme ou de façon concomitante.
2. La permutation d'une superficie en zone prioritaire de développement vers une zone différée de développement (ZDD) doit s'accompagner de la permutation d'une superficie équivalente de la zone différée de développement (ZDD) vers la zone prioritaire de développement (ZPD) et ce, en considérant une desserte en service équivalente de façon à représenter le même nombre de logements potentiellement constructibles. Dans le cas où les services sont différents, la municipalité doit ajuster les superficies permutées d'un type de zone à l'autre de façon à ce que le nombre de logements prévus demeure le même.

3. La permutation ne doit pas entraîner de coûts d'implantation et d'opération pour des services publics (par exemple : les routes et les parcs) qui seraient supérieurs aux coûts pour les mêmes services si le développement s'était réalisé dans la zone prioritaire.
4. La permutation n'occasionne pas la mise en place d'un équipement ou d'une infrastructure majeure supplémentaire (école, station de traitement ou d'épuration des eaux, échangeur routier, etc.).

5.4. LES HABITATIONS RURALES ET DE VILLÉGIATURES

Le territoire de la MRC des Sources compte plusieurs secteurs de développement à l'extérieur des périmètres urbains en milieu rural et en milieu de villégiature situé en zone blanche. Le territoire de la MRC des Sources se prête, par endroit, à ce type de développement qui répond à une demande de la part de certaines clientèles désireuses de se retrouver dans des grands espaces naturels. En effet, de nouveaux résidents, particulièrement dans les Cantons-de-l'Est, recherchent des lieux paisibles à proximité des attraits récréotouristiques et des espaces de villégiature. Ce type de développement est tout à fait cohérent avec la nature des lieux et les objectifs de développement des municipalités, en autant que ceux-ci n'interfèrent pas avec les villages et ne contribuent pas à une perte ou à un déplacement des services. Ainsi, il importe de bien gérer ces développements et d'assurer leur intégration tant dans le paysage, l'environnement que dans le milieu socio-économique. La MRC des Sources reconnaît quatre (4) secteurs de développement situés en zone blanche et en milieu rural et de villégiature. Ces développements sont parfois déjà complétés, en voie de l'être ou récemment entamés.

5.4.1. SECTEUR DU MONT-HAM (Ham-Sud)

Le Mont-Ham demeure un des joyaux du territoire de la MRC des Sources. Ce secteur prisé par les amateurs de plein air et bénéficiant de différents services, fait également l'objet d'un développement en milieu rural (Carte 5.9). Accessible à partir de la route 257, le développement, d'une superficie de 53,4 hectares, est amorcé par le biais des rues des Érables, de la rue des Pins et de la rue des Sources.

Les clientèles visées par ce type de développement sont des villégiateurs souhaitant profiter de la proximité de la montagne. L'attrait grandissant du Parc régional du Mont-Ham fera en sorte qu'il est probable que les logements fassent l'objet de location touristique par les propriétaires, augmentant d'autant plus l'achalandage au Parc régional.

La consolidation de ce secteur situé entièrement en affectation villégiature le long des rues existantes, est le choix d'aménagement retenu dans l'horizon de planification retenu.

5.4.2. SECTEUR DU PETIT 3^e (Saint-Adrien)

À l'instar du développement du rang 13 à Saint-Camille, la Municipalité de Saint-Adrien a connu un développement en milieu rural par le biais du Petit 3^e (Carte 5.11). Le secteur d'une superficie de 66,6 hectares est partiellement développé et a accueilli de nouveaux résidents qui sont venus animer le village, notamment des travailleurs autonomes et des artistes.

La consolidation de ce secteur situé entièrement en affectation habitation rurale le long des rues existantes est le choix d'aménagement retenu dans l'horizon de planification retenu.

5.4.3. SECTEUR DU RANG 13 (Saint-Camille)

Le développement du secteur du rang 13 à Saint-Camille (Carte 5.9) est bien connu puisque la Municipalité de Saint-Camille déploie des efforts depuis longtemps pour contrer les problèmes reliés à l'exode rural. Réparti de part et d'autre d'une branche de la rivière Nicolet, le développement du projet des fermettes s'est effectué par le biais du rang 13 sur les chemins Durand et Pinard.

Amorcé en 2004, ce projet avait notamment pour but de redresser la situation démographique et économique de la municipalité. Réalisé dans le cadre d'un développement rural durable et harmonieux, ce projet est perçu comme un modèle de revitalisation des régions rurales.

Basé sur les principes de la solidarité, de l'autogestion, de la diversification économique, du respect du tissu communautaire et du respect de l'environnement, ce type de développement en milieu rural permet d'établir les conditions nécessaires à l'établissement pérenne de nouveaux arrivants et par conséquent, contribue au dynamisme socio-économique de la municipalité.

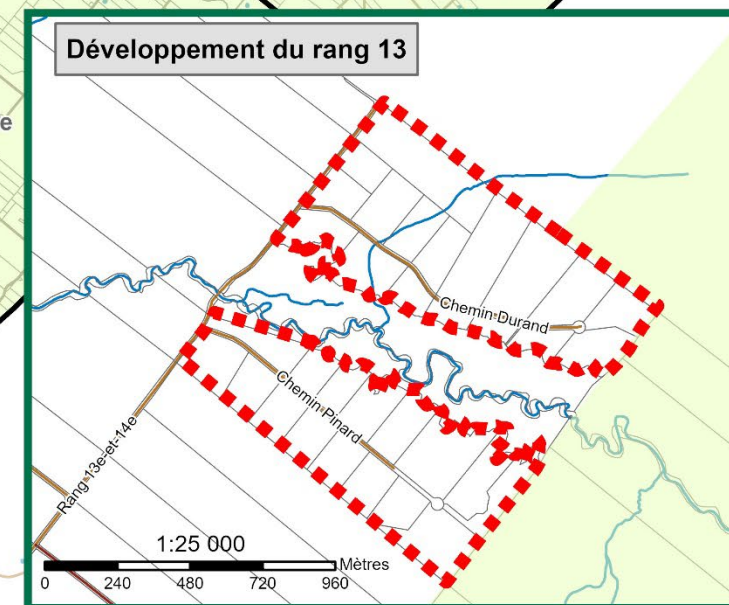
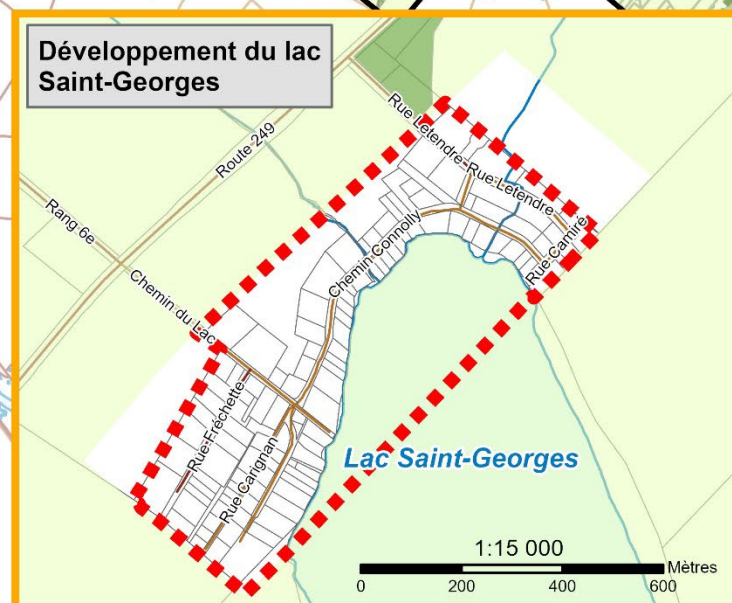
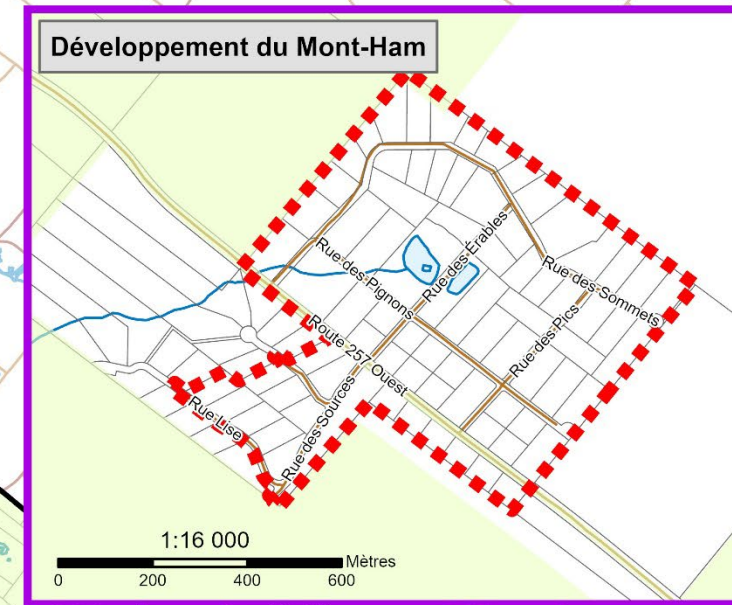
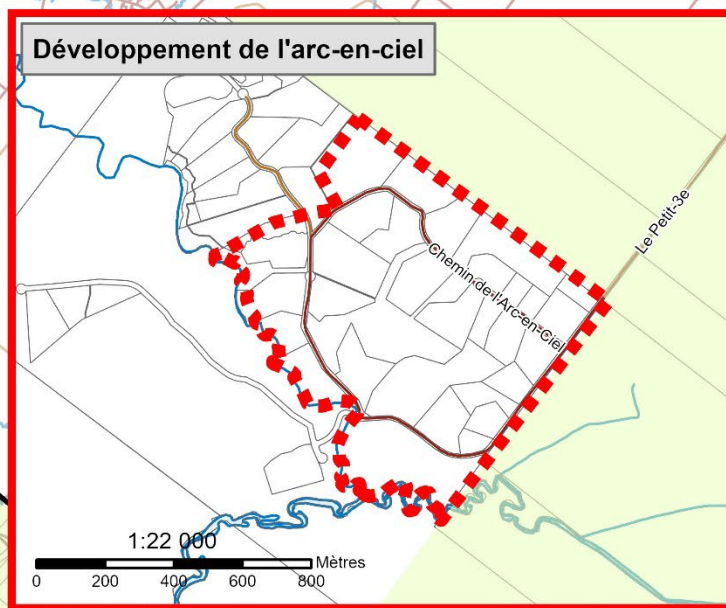
Le secteur dont la superficie totale est de 94,3 hectares a été presque entièrement développé.

La consolidation de ce secteur situé entièrement en affectation habitation rurale le long des rues existantes est le choix d'aménagement retenu dans l'horizon de planification retenu.











5.4.4. SECTEUR DU LAC SAINT-GEORGES (Saint-Georges-de Windsor)

Le secteur du lac Saint-Georges, d'une superficie totale de 38,6 hectares est situé à Saint-Georges-de-Windsor (Carte 5.9). Ce secteur est représentatif d'un développement de villégiature en bordure d'un lac. Occupé par des résidences et des chalets du côté ouest et par le bois de la Domtar du côté est, ce secteur est accessible par le chemin du Lac. À l'instar de nombreux autres secteurs de villégiature, le secteur du lac Saint-Georges fait l'objet d'une transformation entre les résidences saisonnières et permanentes. Le secteur a vu ses premiers occupants arriver dans les années 1940 et s'est beaucoup développé dans les années 60 et 70, soit bien avant l'entrée en vigueur de la LPTAA et de la LQE. Ainsi, le lotissement fait que plusieurs lots y sont dérogoires en vertu des règlements municipaux, mais demeurent constructibles en vertu des règles de droits acquis.

La consolidation de ce secteur situé entièrement en affectation villégiature le long des rues existantes est le choix d'aménagement retenu dans l'horizon de planification retenu.



Légende

-  Municipalité
-  Route
-  Cours d'eau
-  Étendue d'eau
-  Périmètre urbain
-  Limite de cadastre
-  Îlot détruit
-  Zone agricole
-  Limites municipales
-  Limite du secteur

Projection
NAD 1983 CSRS UTM Zone 19N

Sources
Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation
Base de données topographiques du Québec (BDTQ)
Base nationale de données topographiques (BDTQ)
Municipalité régionale de comté des Sources
Firme d'évaluation JP Cadrin

Conception et réalisation
Municipalité régionale de comté des Sources
Service de géomatique
Alexandre Sdicu, géomaticien

Projet
Schéma d'aménagement et de développement durable

1:155 000

0 5 10 15 20 Kilomètres