



**VILLE DE VAL-D'OR**

# **Plan d'urbanisme**

**Règlement 2014-13**

# Présentation

*C'est avec une grande fierté que la Ville de Val-d'Or présente son nouveau plan d'urbanisme, qui remplace celui qui est en vigueur depuis plus de 20 ans. Ce plan couvre le territoire des cinq anciennes municipalités et d'anciens territoires non organisés qui forment aujourd'hui la Ville de Val-d'Or à la suite du regroupement de 2002. C'est le premier plan qui propose une vision intégrée du développement de l'ensemble du territoire, qui se substitue à l'approche de compétition intermunicipale qui a prévalu par le passé.*

*La Ville de Val-d'Or a beaucoup progressé au cours de la dernière décennie dans une approche de développement durable qui caractérise un nombre grandissant des choix qu'elle fait et des actions qu'elle pose. Ainsi, la Ville s'est dotée de politiques et d'outils touchant l'environnement, le loisir, le sport et la culture, la famille, les parcs et territoires récréatifs, le développement social, l'accueil des nouveaux arrivants, le développement économique, incluant le développement touristique. Le nouveau plan d'urbanisme constitue une pièce majeure qui vient renforcer cette approche visant à léguer aux générations à venir un monde meilleur que celui dans lequel nous vivons actuellement.*

*Ce plan orientera pendant au moins 15 ans les initiatives de la Ville elle-même, de ses élus et de ses employés, ainsi que des individus, entreprises et organismes qui réaliseront les projets qui vont façonner le Val-d'Or de demain. Il contribuera largement à créer, améliorer et préserver nos environnements bâtis, naturels et sociaux.*

*(SIGNÉ) Pierre Corbeil*

---

*Pierre Corbeil, maire*

**MISES À JOUR DU RÈGLEMENT DU PLAN D'URBANISME 2014-13**

RÈGLEMENT	ENTRÉE EN VIGUEUR
2014-34 - modifie le plan 6 de 12	2015-02-23
2015-14 – modifie le plan 1 de 12	2015-05-22
2015-43 – modifie le plan 5 de 12	2015-09-21
2015-46 – modifie le plan 9 de 12	2015-11-30
2015-48 – modifie le plan 7 de 12	2015-11-30
2015-49 – modifie le plan 9 de 12	2015-11-30
2016-11 – modifie le plan 1 de 12	2016-04-27
2016-24 – modifie le plan 7 de 12	2016-07-21
2016-28 – modifie les plans 1 et 6 de 12	2016-08-19
2016-43 – modifie le plan 6 de 12	2017-02-17
2017-10 – modifie le plan 8 de 12	2017-04-21
2017- 21 – modifie les plans, 1, 2, 3, 4, 6, 7, 9 de 12	2017-07-21
2017-24 – modifie le plan 6 de 12	2017-08-16
2017-30 – modifie les plans 6 et 8 de 12	2017-10-20
2017-41 – modifie plan 1 de 12	2018-02-23
2018-10 – modifie le plan 1 de 12	2018-06-22
2018-24 – modifie le plan 6 de 12	2018-06-22
2018-25 – modifie le plan 6 de 12	2018-06-22
2018-26 – modifie le plan 6 de 12	2018-06-22
2018-38 – modifie les plans 7 et 9 de 12	2018-10-22
2018-40 – modifie le plan 6 de 12	2018-10-22
2019-10 – modifie le plan 6 de 12	2019-04-18



# VILLE DE VAL-D'OR

## RÈGLEMENT 2014-13

Règlement concernant le plan d'urbanisme s'appliquant à l'ensemble du territoire de la Ville de Val-d'Or.

---

### PRÉAMBULE

CONSIDÉRANT QU'en vertu de sa résolution 2014-63, le conseil de ville a adopté un premier projet de règlement;

CONSIDÉRANT QUE le 24 mars 2014, la Ville, par l'intermédiaire du maire, a tenu une assemblée de consultation publique sur le projet de règlement adopté en vertu de la résolution 2014-63, et il a entendu les personnes et organismes qui désiraient s'exprimer sur ce projet;

CONSIDÉRANT QU'un avis de motion du présent règlement a dûment été donné lors de l'assemblée ordinaire du conseil de ville tenue le lundi 7 avril 2014;

CONSIDÉRANT QUE le présent règlement est adopté suite à une révision quinquennal du plan d'urbanisme et du remplacement des règlements de zonage et de lotissement en vertu des articles 110.3.1 et 110.10.1 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

EN CONSIDÉRATION DE CE QUI PRÉCÈDE, le conseil de ville décrète ce qui suit:

### TABLE DES MATIÈRES

<b>1 Dispositions déclaratoires et interprétatives .....</b>	<b>1</b>
1.1 Titre du règlement.....	1
1.2 Règlements remplacés .....	1
1.3 Territoire touché .....	1
1.4 Renvois .....	1
1.5 Documents annexés .....	1
1.6 Interprétation des titres, tableaux, croquis et symboles .....	2
1.7 Validité.....	2

1.8	Numérotation .....	2
1.9	Unité de mesure .....	3
1.10	Terminologie.....	3
<b>2</b>	<b>Les grandes orientations d'aménagement et les principales interventions .....</b>	<b>4</b>
2.1	Présentation .....	4
2.2	Le développement résidentiel.....	5
2.3	Le développement des commerces et services.....	8
2.4	Le développement industriel et minier .....	10
2.5	Parcs, espaces récréatifs, paysages, sites d'intérêt, culture .....	12
2.6	Les réseaux de transport et de télécommunications.....	15
2.7	Les infrastructures urbaines .....	17
2.8	La protection et la mise en valeur de l'environnement .....	18
2.9	Le développement agricole .....	20
2.10	La mise en valeur polyvalente du milieu forestier .....	21
2.11	Développement rural .....	22
<b>3</b>	<b>Les grandes affectations du sol.....</b>	<b>25</b>
3.1	Présentation et identification des affectations .....	25
3.2	Usages permis dans toutes les aires d'affectation .....	26
3.3	L'affectation ressources naturelles (RN) .....	26
3.4	Les affectations agricoles .....	27
3.5	L'affectation de protection (P) .....	28
3.6	L'affectation rurale (RU) .....	29
3.7	Les affectations résidentielles .....	29
3.8	Les affectations commerciales et de services .....	32
3.9	Les affectations industrielles .....	34
3.10	L'affectation publique et institutionnelle.....	34
3.11	L'affectation récréative (Rec) .....	35
3.12	L'affectation développement différé (DD) .....	36
3.13	L'affectation plan d'aménagement d'ensemble (PAE).....	36
<b>4</b>	<b>Voies de circulation et réseaux de transport.....</b>	<b>37</b>
4.1	Les voies pour la circulation automobile.....	37
4.2	Les autres réseaux de transport .....	40
<b>5</b>	<b>Programmes particuliers d'urbanisme .....</b>	<b>43</b>
5.1	Présentation .....	43
5.2	Dubuisson.....	44
5.2.1	Prévision de la demande en terrains et capacité .....	44
5.2.2	Tracé projeté et type de voie de circulation.....	45
5.2.3	Planification détaillée de l'affectation du sol .....	45
5.2.4	Séquence de développement .....	46
5.2.5	Modification des limites du périmètre d'urbanisation .....	47
5.3	Val-Senneville .....	47

5.3.1	Prévision de la demande en terrains et capacité .....	47
5.3.2	Tracé projeté et type de voie de circulation.....	48
5.3.3	Planification détaillée de l'affectation du sol .....	48
5.3.4	Séquence de développement .....	49
5.3.5	Modification des limites du périmètre d'urbanisation.....	50
5.4	Vassan.....	51
5.4.1	Prévision de la demande en terrains et capacité .....	51
5.4.2	Tracé projeté et type de voie de circulation.....	52
5.4.3	Planification détaillée de l'affectation du sol .....	52
5.4.4	Séquence de développement .....	53
5.4.5	Modification des limites du périmètre d'urbanisation.....	53
<b>Annexe 1 – Inventaire du patrimoine bâti de la 3<sup>e</sup> Avenue .....</b>		<b>54</b>
<b>Annexe 2 – Agrandissement projeté du territoire de Lac-Simon .....</b>		<b>55</b>
<b>Annexe cartographique .....</b>		<b>56</b>

# 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

---

## 1.1 TITRE DU REGLEMENT

Le présent règlement est intitulé : « Plan d'urbanisme de la Ville de Val-d'Or » et porte le numéro 2014-13.

## 1.2 REGLEMENTS REMPLACES

Le présent règlement remplace, à toutes fins que de droits, les règlements suivants et tous leurs amendements :

- a) Le règlement numéro 70-90, intitulé «Plan d'urbanisme de la Municipalité de Dubuisson», adopté par l'ex-municipalité de Dubuisson ;
- b) Le règlement numéro 91-48 intitulé «Plan d'urbanisme de la Ville de Val-d'Or», adopté par l'ex-ville de Val-d'Or ;
- c) Le règlement numéro 88-90, intitulé «Plan d'urbanisme de la Municipalité de Sullivan», adopté par l'ex-municipalité de Sullivan;
- d) Le règlement numéro 67-12-89 intitulé «Plan d'urbanisme de la Municipalité de Vassan», adopté par l'ex-municipalité de Vassan ;
- e) Le règlement numéro 78-91 intitulé «Plan d'urbanisme de la Municipalité de Val-Senneville», adopté par l'ex-municipalité de Val-Senneville.

## 1.3 TERRITOIRE TOUCHE

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire sous juridiction de la Ville de Val-d'Or.

## 1.4 RENVOIS

Tous les renvois à un autre règlement contenus dans le présent règlement sont ouverts, c'est-à-dire qu'ils s'étendent à toute modification que pourrait subir un autre règlement faisant l'objet du renvoi postérieurement à l'entrée en vigueur du règlement.

## 1.5 DOCUMENTS ANNEXES

Une annexe cartographique fait partie intégrante du présent règlement. Elle est constituée des plans suivants :

En format 11x17pouces, les plans suivants :

- Hiérarchie du réseau routier – Territoire municipal
- Hiérarchie du réseau routier – Territoire urbain
- Réseaux de sentiers récréatifs – Territoire municipal

- Réseaux de sentiers récréatifs – Territoire urbain et périurbain
- Utilisation du sol – Secteur Dubuisson
- Utilisation du sol – Secteur Val-Senneville
- Utilisation du sol – Secteur Vassan

En pochette, les plans des grandes affectations du sol suivants :

- Plan 1 de 12 : Plan général – Partie nord-ouest, à l'échelle de 1 :50 000 ;
- Plan 2 de 12 : Plan général – Partie est, à l'échelle de 1 :50 000 ;
- Plan 3 de 12 : Plan général – Partie sud-ouest, à l'échelle de 1 :50 000 ;
- Plan 4 de 12 : Dubuisson – Périmètre d'urbanisation, à l'échelle de 1 :5 000 ;
- Plan 5 de 12 : Dubuisson – Partie est, à l'échelle de 1 :5 000 ;
- Plan 6 de 12 : Val-d'Or – Partie centrale, à l'échelle de 1 :5 000 ;
- Plan 7 de 12 : Val-d'Or – Partie est, à l'échelle de 1 :5 000 ;
- Plan 8 de 12 : Sullivan, à l'échelle de 1 :5 000 ;
- Plan 9 de 12 : Lac-Blouin – Partie sud, à l'échelle de 1 :5 000 ;
- Plan 10 de 12 : Lac-Blouin – Partie centrale, à l'échelle de 1 :5 000 ;
- Plan 11 de 12 : Lac-Blouin – Partie nord, à l'échelle de 1 :5 000 ;
- Plan 12 de 12 : Agrandissement sous-secteur, à l'échelle de 1 :5 000.

## 1.6 INTERPRÉTATION DES TITRES, TABLEAUX, CROQUIS ET SYMBOLES

Les titres, tableaux, croquis et symboles utilisés dans le présent règlement en font partie intégrante à toutes fins que de droit. En cas de contradiction entre ces titres, tableaux, croquis et symboles et le texte proprement dit, le texte prévaut.

## 1.7 VALIDITE

Le conseil adopte le présent règlement dans son ensemble, et également chapitre par chapitre, article par article, alinéa par alinéa, paragraphe par paragraphe et sous-paragraphe par sous-paragraphe de manière à, ce que si un chapitre, un article, un alinéa, un paragraphe ou un sous-paragraphe de celui-ci est déclaré nul, les autres dispositions du règlement continuent de s'appliquer.

## 1.8 NUMEROTATION

Les articles sont numérotés consécutivement en chiffres arabes. Le(s) numéro(s) est (sont) suivi(s) d'un ou de plusieurs points. L'alinéa prend place directement sous le titre de l'article et n'est précédé d'aucun numéro en lettre d'ordre. Les paragraphes et les sous-paragraphes sont désignés par des points de formes. Les lignes ci-dessous illustrent le mode de numérotation utilisé dans ce règlement :

### 1. (TITRE)

#### 1.1 (Titre)

##### 1.1.1 (Titre)

(Alinéa)

- (Paragraphe)

- (Sous-paragraphe)
- (Sous-paragraphe)
- (Paragraphe)

(Alinéa)

## 1.9 UNITE DE MESURE

Les dimensions prescrites au présent règlement sont indiquées en mesures métriques.

## 1.10 TERMINOLOGIE

À moins que le contexte n'indique un sens différent, les mots ou expressions ont le sens qui leur est attribué au Règlement de zonage de la Ville de Val-d'Or.

## 2 LES GRANDES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET LES PRINCIPALES INTERVENTIONS

---

### 2.1 PRÉSENTATION

Le territoire de la Ville de Val-d'Or est issu du regroupement, en 2002, de quatre municipalités rurales et d'une ville. Au moment du regroupement, la ville avait déjà annexé l'ancien territoire non organisé de Louvicourt et d'autres territoires non organisés. Les grandes orientations d'aménagement qui suivent constituent le premier énoncé de cette nature pour l'aménagement de vastes étendues composées d'espaces habités, de terres agricoles, de forêts et de lacs.

Les orientations d'aménagement de Val-d'Or doivent être conformes au schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC de La Vallée-de-l'Or, qui prennent la forme suivante :

- « Planifier l'aménagement et le développement du territoire en respectant la structure hiérarchique municipale;
- Assurer le maintien et le développement des services et équipements publics sur le territoire de la MRC;
- Limiter l'extension urbaine sur le territoire de la MRC en favorisant la consolidation des périmètres d'urbanisation;
- Assurer une desserte régionale efficiente en matière de transport et de télécommunications;
- Dans le respect des diverses composantes territoriales de la MRC, favoriser le développement des infrastructures et des ressources énergétiques en accord avec les principes d'efficacité et d'utilisation rentable;
- Favoriser le développement et la diversification des activités industrielles sur le territoire de la MRC;
- Privilégier une utilisation rationnelle et une mise en valeur intégrée des ressources naturelles;
- Assurer la reconnaissance de la zone agricole comme base territoriale pour la pratique de l'agriculture et prioriser les activités agricoles en zone agricole;
- Contribuer à la protection de l'environnement, au bien-être et à la sécurité des citoyens;
- Développer l'activité récréotouristique sur le territoire de la MRC;
- Harmoniser les limites administratives des organismes publics et parapublics à celles de la MRC.»

## Une vision de l'aménagement selon les principes du développement durable

Les choix d'aménagement de la Ville de Val-d'Or se font dans la perspective du développement durable. La *Loi sur le développement durable* adoptée par l'Assemblée nationale du Québec en 2006 (L.R.Q., c. D-8.1.1, a. 2) donne la définition suivante :

« Dans le cadre des mesures proposées, le « développement durable » s'entend d'un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs. Le développement durable s'appuie sur une vision à long terme qui prend en compte le caractère indissociable des dimensions environnementale, sociale et économique des activités de développement ».

Les grandes orientations d'aménagement sont conçues pour refléter la vision de la Ville pendant de nombreuses années. Elles sont présentées par grandes fonctions urbaines et champs d'intervention, de manière à refléter les préoccupations touchant le développement économique, le développement social (notamment la qualité de vie) et la protection de l'environnement. Des objectifs et des interventions viennent préciser les orientations.

## 2.2 LE DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL

### Éléments de problématique

Les analyses réalisées ont conduit à identifier les enjeux suivants :

- La demande en terrains résidentiels a été élevée au cours des dernières années dans le périmètre d'urbanisation des secteurs de Val-d'Or et Sullivan. Quelques promoteurs ont répondu à cette demande en augmentant l'offre en diverses catégories de terrains.
- Pour la moyenne et haute densité résidentielle, plusieurs terrains sont disponibles en bordure de rues existantes. Par le passé, le vaste sous-secteur de l'ancienne gare a été réservé pour des projets de résidences multifamiliales, mais cela est aujourd'hui remis en question à cause de contraintes associées aux sols organiques nécessitant du remblai et de la présence de réservoirs de produits pétroliers plus au nord, pour lesquels une gestion serrée des risques doit être considérée. Le sous-secteur du boulevard Barrette peut aujourd'hui être considéré comme une alternative à moyen et long termes.
- Le développement résidentiel du périmètre d'urbanisation des secteurs de Val-d'Or et Sullivan nécessitera des investissements importants dans les infrastructures : augmentation de la capacité de traitement des eaux usées, postes de pompage sanitaire, réfection de rues importantes et des conduites.
- La demande en terrains résidentiels dans les périmètres d'urbanisation des secteurs ruraux est faible, au point où l'étendue de certains périmètres paraît excessive. L'assainissement des eaux est réalisé à Louvicourt, est projeté à Val-Senneville et Dubuisson et est envisagé à Vassan, ce qui aura une incidence sur la stratégie de développement. Le schéma de la MRC

exige l'élaboration d'un programme particulier d'urbanisme pour trois de ces périmètres, dans le respect de l'orientation suivante : « *Limiter l'extension urbaine sur le territoire de la MRC en favorisant la consolidation des périmètres d'urbanisation* ».

- C'est en milieu périurbain que s'est faite une part importante du développement résidentiel de Val-d'Or au cours des années 1990 et 2000. À partir de 2008, plusieurs nouvelles constructions se sont implantées dans le sous-secteur du Versant de l'Esquer à Val-Senneville, desservi par un aqueduc privé. Ailleurs en milieu périurbain, il reste des terrains développables, dont certains en bordure de lacs, mais les nouvelles exigences provinciales relatives aux eaux usées des résidences isolées augmentent sensiblement les coûts de développement au point où la demande pour de tels terrains pourrait ralentir.
- Pour ce qui est des résidences de villégiature, il reste assez peu de terrains à construire en bordure de lacs où la villégiature est autorisée au schéma de la MRC. La plupart des chemins de villégiature ne sont construits que du côté de l'eau.

***ORIENTATION 1- Créer des conditions pour faciliter le développement de terrains résidentiels en continuité avec ce qui est déjà construit et de manière à répondre à la diversité de la demande, tout en évitant une dispersion coûteuse et en optimisant les coûts à court et long terme.***

***ORIENTATION 2- Favoriser le maintien et le développement d'environnements résidentiels de qualité en minimisant les nuisances visuelles, sonores ou autres et par les aménagements tant sur la propriété publique que privée.***

### ***Intentions d'aménagement***

- Concentrer l'effort de développement résidentiel de faible densité principalement dans la partie sud-ouest du milieu urbanisé et à Sullivan.
- Assurer une disponibilité suffisante en terrains résidentiels de moyenne densité (maximum 6 logements) et de haute densité. Réserver des espaces à cette fin dans certains nouveaux développements. Faire un suivi occasionnel en vue d'assurer une adéquation entre la demande en terrains et les affectations.
- Assurer une disponibilité suffisante de terrains pour des maisons unimodulaires.
- Prioriser la construction de lots vacants en bordure de rues existantes avant de construire de nouvelles rues. En bordure des lacs et cours d'eau, cela peut prendre la forme de constructions en deuxième rangée le long des chemins, là où c'est faisable, et par l'identification d'espaces de parcs permettant un accès public à l'eau.
- Appuyer les initiatives visant à renforcer la fonction résidentielle du centre-ville, notamment celles portant sur la qualité des logements, la qualité de vie et le stationnement.
- Revoir l'approche de partage des coûts de développement entre la Ville et les promoteurs de manière à augmenter l'intérêt de promoteurs à investir dans le développement de rues résidentielles. Certains coûts actuellement assumés par la Ville pourraient l'être par les promoteurs et être reflétés dans le prix des terrains, tandis que l'inverse pourrait s'appliquer à d'autres coûts, comme celui des postes de pompage sanitaire, qui réduisent de façon importante l'intérêt de promoteurs à franchir certaines étapes du développement.

- Pour les périmètres d'urbanisation de Dubuisson, Vassan et Val-Senneville, orienter la construction résidentielle et le développement de manière à rendre les terrains vacants plus attrayants pour les clientèles à la recherche de terrains à construire. Orienter le développement principalement vers les portions pouvant être desservies par l'aqueduc ou l'égout sanitaire, sans poste de pompage additionnel. Ramener les limites de ces périmètres à ce qui est développable dans un avenir prévisible.
- À l'extérieur des périmètres d'urbanisation, maintenir le principe que l'approvisionnement en eau potable et le traitement des eaux usées se font de façon individuelle, sauf dans le cas des réseaux d'aqueducs privés dans des sous-secteurs dont le développement est amorcé.
- Minimiser les risques de nuisances sous l'angle de l'esthétique et autrement pouvant provenir d'usages non résidentiels en milieu résidentiel urbain et rural et établir en conséquence la gamme d'usages non résidentiels autorisés.
- Clarifier la position de la Ville relativement aux services qu'elle offre dans les secteurs de villégiature, notamment quant à l'entretien des chemins selon les saisons et à la cueillette des matières résiduelles. Assurer une concertation avec la Commission scolaire quant au service de transport scolaire relatif à ces chemins. La clarification pourrait prendre la forme d'une politique et tenir compte de l'intention de n'autoriser que les chalets à certains endroits.
- Interdire les roulottes, qu'elles soient motorisées ou non, à des fins d'habitation ailleurs que sur un terrain de camping afin de minimiser les risques de troubles de voisinage liés à la présence d'un nombre important de personnes sur un même terrain et pour favoriser la qualité des plans d'eau par le respect des normes touchant le traitement des eaux usées des résidences isolées.
- Appuyer les initiatives visant à adapter l'offre en logements.
- Appuyer des projets de construction de résidences pour étudiants.
- En milieu résidentiel, interdire les usages susceptibles de créer des nuisances.
- Appuyer les efforts de maintien et d'amélioration de la qualité du parc de bâtiments résidentiels.



Boulevard Dennison du secteur Val-d'Or : des aménagements bien conçus contribuent à la qualité de vie.

## 2.3 LE DÉVELOPPEMENT DES COMMERCES ET SERVICES

### Éléments de problématique

Les analyses réalisées ont conduit à identifier les enjeux suivants :

- Val-d'Or regroupe un grand nombre de commerces et services, privés et publics, qui desservent le territoire de la MRC de La Vallée-de-l'Or et, pour certains, de l'Abitibi-Témiscamingue et de régions nordiques, principalement le Nord-du-Québec, le Nunavut et les Territoires du Nord-Ouest. Le schéma d'aménagement et de développement de la MRC de La Vallée-de-l'Or le reconnaît clairement par l'orientation suivante : « *Planifier l'aménagement et le développement du territoire en respectant la structure hiérarchique municipale* ».
- Le schéma d'aménagement et de développement identifie les deux orientations suivantes : « Assurer le maintien et le développement des services et équipements publics sur le territoire de la MRC » et « Harmoniser les limites administratives des organismes publics et parapublics à celles de la MRC ». La première de ces deux orientations vise particulièrement Val-d'Or, le pôle principal de la MRC.
- Une part importante du développement commercial au cours des années 1990 et 2000 s'est faite sur des terrains d'assez grande superficie, en bonne partie du côté ouest de la 3<sup>e</sup> Avenue et, de façon secondaire, à l'entrée est de la ville en bordure de la route 117. La tendance du marché laisse entrevoir qu'il continuera à y avoir une bonne demande en terrains commerciaux en bordure de la 3<sup>e</sup> Avenue entre la rue Giguère et la voie de contournement nord (boulevard Tétrault).
- La composition commerciale et le dynamisme du centre-ville ont été affectés négativement par le développement de la partie ouest de la 3<sup>e</sup> Avenue et par l'implantation de nombreux services dans des résidences et ailleurs en milieu urbanisé.
- Les commerces et services des secteurs ruraux sont presque tous localisés à l'intérieur des périmètres d'urbanisation et sont de taille relativement modeste, répondant à des besoins de proximité.



La 3<sup>e</sup> Avenue Ouest, en transformation en 2010.

***ORIENTATION 3- Renforcer le rôle de Val-d'Or comme pôle principal de La Vallée-de-l'Or et comme centre desservant l'Abitibi-Témiscamingue et de régions nordiques dans différents domaines, notamment les suivants : commerces et services, commerce de gros, mines, transport, éducation et services de santé.***

**ORIENTATION 4- Renforcer le centre-ville en misant sur les avantages d'une concentration et d'une diversité des commerces et services tout en améliorant sa fonction résidentielle.**

**ORIENTATION 5- Poursuivre le développement commercial de la partie ouest de la 3<sup>e</sup> Avenue de manière à optimiser les montants investis dans les infrastructures et à assurer la qualité de l'environnement commercial.**

**ORIENTATION 6- Favoriser le maintien d'une gamme de commerces et de services de proximité à l'intérieur des périmètres d'urbanisation des secteurs ruraux.**

### **Intentions d'aménagement**

- Appuyer les initiatives visant à renforcer les services gouvernementaux et institutions à caractère supralocal comme l'enseignement supérieur et professionnel, les services médicaux spécialisés, les services gouvernementaux et les services s'adressant spécifiquement aux Premiers peuples.
- Appuyer le maintien et le développement d'infrastructures, de commerces et de services desservant des régions nordiques.
- Poursuivre le développement de l'aéroport (notamment du centre de transit minier) en vue de renforcer la position de Val-d'Or comme base du développement, minier et autre, de régions nordiques.
- Poursuivre l'urbanisation de la 3<sup>e</sup> Avenue du côté ouest jusqu'à la voie de contournement nord (boulevard Tétrault) au fil du développement et en veillant à améliorer le paysage urbain.
- Rendre disponibles de nouveaux terrains commerciaux en bordure de la partie ouest du boulevard Barrette, à proximité la 3<sup>e</sup> Avenue, et en prolongeant le boulevard Forest vers l'ouest et le nord.
- Revoir l'aménagement de la 3<sup>e</sup> Avenue, entre la 5<sup>e</sup> et la 9<sup>e</sup> Rue, notamment à l'occasion de la réfection des conduites, qui sont dans un état de détérioration avancé (voir aussi la section sur les infrastructures urbaines).
- De concert avec la Corporation Rues Principales et des promoteurs, adopter une stratégie visant à attirer au centre-ville un plus grand nombre de commerces de spécialités et des commerces de destination.
- Revoir la vocation du sous-secteur du terrain de balle situé au nord du centre-ville, compris entre la 7<sup>e</sup> Rue, la voie ferrée, la rue Turcotte et les 5<sup>e</sup> et 6<sup>e</sup> Avenue en trois phases :
  - Phase 1 : étudier le potentiel de redéveloppement et les contraintes :
    - Réaliser une étude relative au déménagement du CGERet sur les coûts qui y sont associés.
    - Réaliser une étude sur la contamination réelle ou potentielle des sols du terrain du CGER et des terrains plus à l'ouest (anciennes pétrolières), de même que sur les coûts de décontamination.
    - Réaliser une étude sur le déménagement du terrain de balle, portant sur le choix d'un nouveau site et le coût d'aménagement.

- Explorer, avec la participation de promoteurs potentiellement intéressés, la possibilité de réaliser un projet multifonctionnel sur ce site.
- Poursuivre les démarches qui pourraient conduire à la construction d'une 3<sup>e</sup> patinoire dans ce secteur.
- Phase 2 : si les conclusions sont positives, élaborer un programme particulier d'urbanisme pouvant comprendre l'acquisition d'immeubles aux fins du projet de redéveloppement, la décontamination de terrains, l'affectation détaillée du sol, la séquence des travaux à réaliser et tout élément utile à la réalisation du projet.
- Phase 3 : appuyer les projets de promoteurs dans le redéveloppement du secteur.
- Orienter vers le centre-ville les nouvelles entreprises de services (édifices à bureaux et autres), tout en maintenant l'autorisation de telles entreprises à certains endroits où elles existent déjà. Rechercher la collaboration de promoteurs en vue d'améliorer l'attrait du centre-ville pour de tels usages, notamment en considérant la gestion du stationnement et en tentant de rendre disponibles des locaux ayant les superficies et les aménagements correspondant à la demande.
- Supprimer l'autorisation de certains services dans les résidences des quartiers résidentiels en vue de renforcer le centre-ville et les noyaux villageois et pour minimiser les inconvénients en milieu résidentiel. Publiciser largement ce choix et inviter ceux dont l'usage a été établi en conformité avec la réglementation à faire valoir l'existence de droits acquis.
- Maintenir une mixité des usages en bordure de la 3<sup>e</sup> Avenue à l'est de l'avenue Centrale tout en cherchant le déménagement d'entreprises peu compatibles avec l'environnement résidentiel et dont la présence affecte la circulation. Favoriser pour ce tronçon de rue un redéveloppement résidentiel de moyenne densité avec la collaboration de promoteurs. Réaliser également un redéveloppement similaire dans la partie voisine de l'avenue Centrale.
- Favoriser le maintien de commerces de proximité dans les périmètres d'urbanisation des secteurs ruraux, de même que de commerces liés au trafic routier de la route 117 dans le cas de Louvicourt et de Dubuisson.

## 2.4 LE DÉVELOPPEMENT INDUSTRIEL ET MINIER

### Éléments de problématique

Les analyses réalisées ont conduit à identifier les enjeux suivants :

- Val-d'Or a réservé des espaces pour le développement industriel à l'intérieur du périmètre d'urbanisation du pôle central. La diversité de ces espaces donne une souplesse pour répondre à une grande variété de besoins qui pourraient se manifester pour l'industrie lourde, l'industrie légère et d'autres types d'entreprises susceptibles d'imposer des contraintes au voisinage. À certains endroits, des ajustements pourraient être apportés aux limites ou à la localisation d'espaces industriels à développer.

- Les conditions du sol font que le coût de développement des terrains industriels est assez élevé à certains endroits, ce qui incite à une prudence dans les investissements dans les infrastructures visant à attirer de nouvelles entreprises.
- Certaines entreprises qui imposent des contraintes au voisinage (sonores, visuelles ou autres) sont localisées à l'extérieur des zones industrielles. Certains dirigeants d'entreprises de cette nature jugent que les terrains offerts dans le parc industriel sont trop grands et coûteux pour leurs besoins.
- Des projets d'industrie lourde pourraient prendre forme, nécessitant de vastes terrains et des infrastructures adéquates.
- La nécessité de réduire les émissions des gaz à effet de serre responsables du réchauffement climatique favorise un transfert du camion au train pour le transport de marchandises lourdes, d'où l'intérêt du concept de centre de transbordement.
- L'activité minière demeure l'un des moteurs de l'économie de Val-d'Or. Des initiatives en cours visent à corriger des problèmes environnementaux résultant de l'activité minière passée, notamment par la restauration d'immenses parcs à résidus miniers.
- Le schéma de la MRC définit l'orientation suivante : « Favoriser le développement et la diversification des activités industrielles sur le territoire de la MRC ».

***ORIENTATION 7- Assurer la disponibilité de terrains industriels au meilleur coût possible de manière à répondre à la demande en terrains pour des projets susceptibles de se réaliser à Val-d'Or.***

***ORIENTATION 8- Supporter le développement minier tout en cherchant à en maximiser les retombées économiques locales et à en minimiser les impacts sur l'environnement.***

### ***Intentions d'aménagement***

- Poursuivre le développement de terrains industriels et ajuster les caractéristiques des terrains aux particularités de la demande.
- Interdire les entreprises à contraintes pour l'environnement ailleurs que dans les zones industrielles, sauf dans le cas de certains commerces à incidence sur le milieu. Dans le cas du tronçon de la 3<sup>e</sup> Avenue situé entre le pont de la rivière Thompson et la voie de contournement nord (boulevard Tétrault), favoriser le déménagement de certaines entreprises existantes dans des zones où leurs activités sont autorisées. Supprimer l'autorisation, à plusieurs endroits dans des secteurs résidentiels en milieu rural, d'entreprises de construction (sauf l'administration) ou d'entreprises comme celles de camionneurs-artisans, de rétrocaveuses ou d'équipements de forage.
- Encourager le déménagement vers le parc industriel d'entreprises actuellement localisées ailleurs en milieu urbain, qui créent des nuisances par le bruit, la circulation, l'esthétique ou autrement.
- Mettre à jour périodiquement la stratégie de développement de terrains industriels.
- Obtenir l'appui de la Corporation de développement industriel et commercial pour qu'elle offre à certains endroits des terrains industriels de plus petites dimensions en vue de

- répondre à des demandes venant, par exemple, d'entreprises de construction ou d'exploration minière.
- Réserver des espaces pour un éventuel projet d'industrie lourde dans le sous-secteur où de telles industries existent déjà.
  - Appuyer les initiatives visant à augmenter le nombre de commerces de gros et d'entreprises de distribution.
  - Réserver des espaces à proximité de la voie ferrée pour d'éventuels centres de transbordement camion-train.
  - Augmenter substantiellement la production de concassés dans le sous-secteur de la rue Frank-O'Connell, où se trouve déjà une entreprise de ce type, de manière à utiliser des roches stériles de l'ancienne mine d'or à ciel ouvert à l'entrée est du secteur urbain et à minimiser le prélèvement de granulats ailleurs, surtout dans la moraine Harricana. Rechercher la collaboration des exploitants de sablières et du MRN en ce sens.

## 2.5 PARCS, ESPACES RÉCRÉATIFS, PAYSAGES, SITES D'INTÉRÊT, CULTURE

### Éléments de problématique

Les analyses réalisées ont conduit à identifier les enjeux suivants :

- La Ville de Val-d'Or consacre des efforts significatifs à des initiatives qui contribuent à la qualité de vie, favorisant ainsi l'attraction et la rétention de personnels et de familles : aménagement de parcs, équipements de sport extérieur et intérieur, équipements culturels...
- La Ville a comme politique d'aménager des parcs qui s'adressent à tous les groupes d'âge et de faciliter leur utilisation pendant toutes les parties de l'année. L'aménagement de certains parcs pourrait toutefois être amélioré.
- Il existe deux parcs d'envergure, ceux de la Forêt récréative de Val-d'Or et de la Forêt Piché-Lemoine à Dubuisson (dont la majeure partie est incluse dans la réserve de biodiversité Decelles-Lemoine), tous deux disposant d'un important réseau de sentiers récréotouristiques et contribuant à la préservation du couvert forestier.
- La Cité de l'Or, qui comprend l'Ancienne-Mine-Lamaque et le Village-minier-de-Bourlamaque, fait partie des cinq sites priorités comme attracteurs touristiques dans le plan de Tourisme Abitibi-Témiscamingue.

- Val-d'Or compte un grand nombre d'immeubles d'intérêt patrimonial. Environ 100 immeubles bénéficient d'une reconnaissance fédérale, provinciale ou municipale, ce à quoi s'ajoutent 28 immeubles de la 3<sup>e</sup> Avenue, surtout commerciaux, qui ont été inventoriés.



L'Ancienne-Mine-Lamaque est un site patrimonial qui bénéficie d'une reconnaissance des gouvernements canadien et québécois.

- Diverses mesures prises par la Ville au fil des années font que le paysage urbain de plusieurs quartiers résidentiels est assez attrayant, même si des manquements à l'esthétique sont visibles à certains endroits.
- Les paysages en bordure des routes provinciales aux entrées de ville et en milieu urbain présentent une image peu invitante de Val-d'Or à certains endroits.
- Plus de 30 sites archéologiques amérindiens ont été répertoriés à ce jour et un grand nombre d'autres pourraient l'être à l'avenir, témoignant d'une présence humaine datant de plusieurs milliers d'années.
- Le schéma de la MRC définit les orientations suivantes : « Contribuer à la protection de l'environnement, au bien-être et à la sécurité des citoyens » et « Développer l'activité récréotouristique sur le territoire de la MRC ».

***ORIENTATION 9- Poursuivre et améliorer une approche consistant à procurer aux citoyens, avec leur implication, un ensemble de parcs et d'équipements qui contribuent à la qualité de vie et à la fierté citoyenne, qui favorisent l'activité physique et qui soutiennent la vie culturelle et communautaire.***

***ORIENTATION 10- Renforcer les mesures touchant la qualité des paysages en milieu bâti et en bordure des routes.***

***ORIENTATION 11- Maintenir et renforcer les mesures de protection et de mise en valeur des immeubles patrimoniaux.***

### ***Intentions d'aménagement***

- Poursuivre la mise en œuvre du plan de gestion des aménagements des parcs et des espaces publics. Effectuer une mise à jour périodique du plan.
- Réaffirmer l'importance des parcs d'envergure que sont la Forêt récréative de Val-d'Or et la Forêt Piché-Lemoine, rechercher un statut de protection du territoire de la Forêt récréative et continuer à améliorer et développer les infrastructures récréatives.

- Aménager ou poursuivre l'aménagement de plusieurs parcs dans le secteur Val-d'Or un parc intergénérationnel et un parc avec jeux d'eau. Assurer une desserte adéquate en parc dans les quartiers.

- Dans le cas du parc des Marais, reconnaître ses trois vocations : parc urbain, parc de sculptures et arboretum. Développer l'arboretum. Prolonger le parc en direction de la 3<sup>e</sup> Avenue, en englobant l'église ukrainienne pour assurer une continuité à partir du boulevard Dennison.



Le nouveau terrain de soccer synthétique en 2013.

- Traiter le réaménagement du corridor du boulevard Lamaque situé entre la 7<sup>e</sup> Rue et la 3<sup>e</sup> Avenue en développant une signature distinctive à échelle humaine et proposant des espaces extérieurs publics multifonctionnels.
- Intervenir de manière à favoriser le maintien des écoles primaires et des églises et, lorsque la conversion devient la meilleure option, veiller à ce que les changements se fassent dans le respect des communautés concernées et du voisinage.
- Protéger et mettre en valeur les sites d'intérêt patrimonial et touristique. Certains de ces sites sont localisés aux plans des grandes affectations du sol :
  - L'Ancienne-Mine-Lamaque et le Village-minier-de-Bourlamaque, chacun étant désigné comme lieu historique national du Canada et bénéficiant d'un classement provincial de site patrimonial, en plus de la reconnaissance municipale.
  - Le pont couvert Champagne de Vassan, l'église Saint-Edmond-de-Vassan et le presbytère en pierres des champs, l'église Saint-Sauveur-les-Mines et l'église orthodoxe Saint-Nicolas, qui sont identifiés au schéma de la MRC et dont certains ont été l'objet d'une citation municipale d'immeuble patrimonial.
  - Les 28 immeubles de la 3<sup>e</sup> Avenue, surtout commerciaux, inventoriés en 2011-2012 (voir l'annexe 1) et tout autre immeuble susceptible d'être identifié.
  - Les sites archéologiques.
- Compléter l'inventaire des immeubles patrimoniaux pour les secteurs ruraux, de même que pour les bâtiments résidentiels et commerciaux du secteur Val-d'Or, avec la collaboration du ministère de la Culture, des Communications et d'autres organismes intéressés.
- Identifier, protéger et mettre en valeur des paysages d'intérêt. À cette fin, réaliser un inventaire des paysages d'intérêt, identifier les éléments des paysages à préserver et établir des mesures en conséquence.
- Appliquer la réglementation existante en vue d'améliorer le paysage aux entrées de ville et en bordure des routes provinciales en milieu urbanisé.

- Favoriser une bonne intégration de l'affichage commercial au paysage urbain en réglementant le nombre, la localisation et les dimensions des enseignes.
- Poursuivre la mise en œuvre du *Plan vert* de la Ville touchant la foresterie urbaine et notamment : effectuer un inventaire des arbres dans les endroits publics ; identifier des arbres et des boisés comme faisant partie du patrimoine de Val-d'Or.

## 2.6 LES RÉSEAUX DE TRANSPORT ET DE TÉLÉCOMMUNICATIONS

### Éléments de problématique

Les analyses réalisées ont conduit à identifier les enjeux suivants :

- Le MTQ prévoit réaménager ou déplacer un tronçon de la route 117 à l'est du pont de la rivière Thompson. D'autres tronçons relevant du MTQ pourraient nécessiter une réfection ou un réaménagement.
- La capacité du carrefour giratoire situé à l'intersection des routes 111 et 117 est insuffisante.
- Il existe des problèmes de sécurité ou de fluidité de la circulation à quelques endroits le long de routes nationales ou régionales, qui sont identifiés au schéma de la MRC comme des corridors routiers problématiques :
  - route 117 entre la limite de Malartic et la voie de contournement nord (boulevard Tétrault) à Val-d'Or ;
  - quatre tronçons du chemin Sullivan (route 111), des côtés sud et nord du village de Sullivan, et plus particulièrement celui interceptant le sentier des Fougères ;
  - quatre tronçons de la route 397 (boulevard Jean-Jacques-Cossette et Route des Campagnards).
- Le MTQ interdit les accès ou les contrôle rigoureusement à quatre endroits, qui sont identifiés au schéma de la MRC comme des corridors routiers à accès limité : boulevard Tétrault et son entrée est, pont de la rivière Thompson, tronçon de la route 111 au nord du village de Sullivan et courbe de la route des Campagnards (1<sup>er</sup> Rang du canton Senneville).
- À long terme, la partie est de la voie de contournement sud pourrait être déplacée en direction du chemin East-Sullivan de manière à ce qu'elle ne passe plus en milieu urbain, comme c'est le cas actuellement pour la rue Saint-Jacques, qui n'est pas conçue pour assumer cette fonction.
- Plusieurs tronçons de rues sont dans un état de détérioration plus ou moins avancé et nécessitent d'être refaits.
- La Ville a consacré des efforts importants au développement du réseau cyclable et il reste à le compléter.
- Le réseau de sentiers de motoneige a pratiquement atteint son plein développement tandis que le réseau de quad est à compléter.

- Le développement anticipé dans le domaine des télécommunications vise surtout à étendre le service d'Internet haute vitesse à une proportion élevée du territoire habité et à améliorer la couverture du téléphone cellulaire.
- Val-d'Or se positionne comme un important centre de services miniers pour des régions nordiques. Le centre de transit minier, inauguré en 2009 sur le site de l'aéroport, marque cette vocation.
- Le schéma de la MRC définit l'orientation suivante : « Assurer une desserte régionale efficace en matière de transport et de télécommunications ».

***ORIENTATION 12- Chercher le maintien, l'amélioration et le développement des différents réseaux de transport et de télécommunications de manière à optimiser leur contribution au développement durable et à la qualité de vie.***

### ***Intentions d'aménagement***

- Favoriser la promotion de la route 117 à titre de Transcanadienne et de principale voie de développement nordique au Québec.
- Intervenir auprès du MTQ pour que le réaménagement ou le déplacement d'un tronçon de la route 117 à l'est du pont de la rivière Thompson se fasse de manière à assurer un accès de qualité aux propriétés.
- Pour les terrains situés en bordure de la 3<sup>e</sup> Avenue entre le pont de la rivière Thompson et la voie de contournement nord (boulevard Tétrault), revoir la gamme des usages autorisés et régir la subdivision des terrains et l'aménagement des accès de manière à renforcer la sécurité et la fluidité de la circulation.
- Réserver un accès à la route 117 du côté est du milieu urbanisé, au chemin East-Sullivan ou à proximité, de manière à permettre le déplacement éventuel de la voie de contournement sud (boulevard Barrette) hors du quartier de Bourlamaque, possiblement en utilisant le chemin construit par la mine Goldex le long de la conduite qui transporte ses résidus miniers vers le site de l'ancienne mine Manitou-Barvue, qu'ils servent à restaurer.
- Voir plus bas la section sur les infrastructures urbaines pour ce qui est de la réfection ou de la construction de rues.
- Favoriser un développement routier cohérent, en bouclant différents chemins qui mènent au lac Blouin à Sullivan et en reliant des chemins dans les secteurs de Val-Senneville et Dubuisson.
- Favoriser la sécurité et la fluidité de la circulation le long des corridors routiers problématiques (routes 111, 117 et 397), notamment par des normes particulières au règlement de lotissement, par des normes d'aménagement des entrées et par le contrôle des usages riverains.
- Poursuivre le développement du réseau cyclable selon ce qui apparaît à la section 2.7, sur les infrastructures urbaines.

- Confirmer les tracés existants ou projetés des sentiers de motoneige et de quad, particulièrement des sentiers Trans-Québec, tout en gardant une souplesse pour permettre des ajustements ponctuels aux tracés en fonction de contraintes qui se présenteront.
- Appuyer les efforts visant à augmenter la part du transport ferroviaire de marchandises lourdes en vue de réduire les émissions de gaz à effet de serre.
- Réserver des espaces dans le parc industriel en vue de l'aménagement éventuel d'aires de transbordement camion-train.
- Rechercher le maintien et l'amélioration des services de transport aérien à partir de l'Aéroport de Val-d'Or et poursuivre le développement du centre de transit minier nordique en vue de renforcer la position de Val-d'Or comme base de développement de régions nordiques.
- Appuyer les initiatives visant à assurer une desserte adéquate en service internet et en téléphonie cellulaire sur une proportion élevée du territoire habité et rechercher l'amélioration périodique de ces services en fonction des développements technologiques.

## 2.7 LES INFRASTRUCTURES URBAINES

### Éléments de problématique

Les analyses réalisées ont conduit à identifier les enjeux suivants :

- À certains endroits, les conduites souterraines et la surface de roulement des rues sont dans un état de dégradation avancée qui nécessite des interventions à court et moyen terme.
- L'usine de traitement des eaux usées a presque atteint sa pleine capacité et des investissements sont requis pour appuyer le développement du pôle urbain.

***ORIENTATION 13- Doter la Ville d'un ambitieux plan d'infrastructures urbaines (rues, aqueduc, égouts et autres) visant à refaire des infrastructures vétustes et à répondre aux exigences du développement.***

### Intentions d'aménagement

- Élaborer un plan d'infrastructures répartissant sur 10 ans les principaux investissements projetés et réajuster ce plan chaque année. Voici une liste non limitative d'éléments qui pourraient faire partie du plan :
  - Assurer une capacité suffisante de traitement des eaux usées du périmètre d'urbanisation des secteurs de Val-d'Or et Sullivan. D'abord réaliser les études nécessaires pour établir la meilleure façon de le faire, en estimer les coûts et établir un échéancier.
  - Réaliser les projets d'assainissement des eaux des périmètres d'urbanisation de Val-Senneville et Dubuisson et possiblement de Vassan.
  - Mettre en place, par phases, les infrastructures pour l'eau potable et les eaux usées nécessaires au développement, incluant l'aménagement de postes de relèvement des eaux usées, si requis.

- Refaire par étapes la 3<sup>e</sup> Avenue au centre-ville, entre la 5<sup>e</sup> et la 9<sup>e</sup> Rue.
  - Poursuivre l'aménagement de la 3<sup>e</sup> Avenue jusqu'à la rue de l'Escale en y intégrant par endroits ou partout, selon le cas, éclairage, trottoir ou bordure et voie cyclable.
  - Poursuivre l'urbanisation de la 3<sup>e</sup> Avenue, au fil du développement, jusqu'à la voie de contournement nord (boulevard Tétrault).
  - Réaménager la rue Giguère au sud de la 3<sup>e</sup> Avenue et prolonger les conduites en direction sud.
  - Refaire l'avenue Centrale entre la 9<sup>e</sup> et la 16<sup>e</sup> Rue.
  - Refaire à court terme le chemin de la Baie-Carrièreau nord de la rue Duchesne, considérant l'état avancé de dégradation des conduites et de la surface de roulement.
  - Collaborer avec le MTQ pour établir la meilleure option de réaménagement ou de déplacement de la route 117 entre la voie de contournement et le chemin de la Mine-École, puis planifier et réaliser les travaux relevant de la Ville.
  - À long terme, compléter la construction du boulevard Barrette en le reliant à la route 117 à l'est du milieu urbanisé de Val-d'Or.
  - Construire une nouvelle caserne de pompiers dans le secteur urbain de Val-d'Or qui remplacera celles de Sullivan, Val-d'Or et de l'Aéroport.
  - Possiblement réaliser le projet de 3<sup>e</sup> glace.
  - Poursuivre le développement du réseau cyclable, notamment par une piste en site propre de 3 km au sud du boulevard Tétrault entre les routes 111 et 397, en pavant environ 4 km de piste près du lac Blouin (entre le chemin de la Berge et le parc Kanous), en plongeant la piste cyclable du lac des Sœurs jusqu'au village de Val-Senneville et en intégrant des pistes cyclables aux quartiers résidentiels en développement.
- Pour les projets de développement sous la responsabilité de promoteurs privés, ajuster la formule de financement pour favoriser une plus grande équité dans le partage des coûts entre la Ville et les promoteurs tout en créant des conditions favorables au développement (voir aussi les orientations sur le développement résidentiel).

## 2.8 LA PROTECTION ET LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT

### Éléments de problématique

Les analyses réalisées ont conduit à identifier les enjeux suivants :

- Le gouvernement du Québec a créé la réserve de biodiversité des Caribous-de-Val-d'Or et projette de créer la réserve de biodiversité Decelles-Lemoine en vue de protéger l'habitat des caribous forestiers, d'autres habitats, des paysages ainsi que des écosystèmes d'intérêt.
- Plusieurs aires de plus petite étendue nécessitent une protection, notamment une réserve écologique, des habitats fauniques, des érablières ainsi que des eskers et la moraine Harricana.
- L'activité humaine est à l'origine de contraintes importantes à l'utilisation du sol, notamment des parcs à résidus miniers, des secteurs à risque d'effondrement associés à la présence d'anciennes mines, des gravières et autres.

- Le schéma d'aménagement mentionne qu'il est possible que l'eau potable de certains puits domestiques contienne des teneurs en arsenic susceptibles d'affecter la santé dans un sous-secteur à Dubuisson.
- La présence de réservoirs de produits pétroliers de grande contenance en bordure de la rue Roland-Massé oblige la Ville à gérer de façon responsable des risques qui y sont associés.
- Les interventions de la Ville de Val-d'Or dans le domaine de l'environnement ont un caractère organisé et méthodique, se faisant selon la politique environnementale adoptée en 2008 et un plan vert.
- Le schéma de la MRC définit l'orientation suivante : « Contribuer à la protection de l'environnement, au bien-être et à la sécurité des citoyens ».

**ORIENTATION 14- Soutenir les efforts de protection de l'environnement et ceux visant à corriger des dommages des actions passées, de manière à laisser aux générations à venir un milieu meilleur que celui d'aujourd'hui.**

### **Intentions d'aménagement**

- Reconnaître la réserve de biodiversité des Caribous-de-Val-d'Or et le projet de réserve de biodiversité Decelles-Lemoine (nom provisoire).
- Supporter la protection de divers écosystèmes de grande étendue ou ponctuels : réserve écologique des Caribous-de-Jourdan (protection intégrale), héronnières, colonies d'oiseaux, aires de concentration d'oiseaux aquatiques, aires de nidification du pygargue à tête blanche, habitats du rat musqué, quatre érablières nordiques dans le secteur du chemin des Rapides-Twin et de celui de la Baie-Carrière, groupement de bouleaux jaunes de la forêt Piché-Lemoine, plantes vasculaires vulnérables (*nymphaea tetragona* et *xyris montana*).
- Établir des normes particulières relatives aux rives, au littoral et à la plaine inondable. Reconnaître les cotes de la zone inondable de grand courant du lac Malartic (niveau 295,82 m) et du lac Blouin (niveau 295,90 m). Appliquer aux rives du lac Stabell le même niveau que pour le lac Blouin.
- Favoriser la qualité des plans d'eau en établissant des dimensions minimales des terrains à l'extérieur des périmètres d'urbanisation et en appliquant la réglementation provinciale relative au traitement des eaux usées des résidences isolées.
- Appuyer les efforts visant à mieux connaître les eskers et la moraine Harricana en vue d'améliorer la gestion des interventions pouvant les affecter.



Lac Blouin, dont les berges sont susceptibles de subir des inondations.

- Appuyer les initiatives visant à restaurer des milieux perturbés par l'activité humaine, tels les parcs à résidus miniers, les sablières abandonnées et de sites étant l'objet de contamination.
- Établir des normes visant à minimiser les risques pour la santé, la sécurité et la qualité de vie de sites imposant des contraintes, tels les suivants : postes de transformation d'énergie, lignes de transport d'énergie, zones d'affaissement de sol, anciens dépotoirs ou dépôts en tranchée, parcs à résidus miniers, gravières contraignantes, lieux de disposition des déchets, lieux d'élimination de neiges usées, cimetières, mausolées et crématoriums.
- Rédiger un règlement imposant l'obligation de respecter des normes particulières en matière de protection contre les incendies pour certains types d'usages ou d'activités à risques.
- Maintenir et renforcer les mesures de protection des prises d'eau potable et des aires d'alimentation des puits, incluant les puits alimentant plus de 20 personnes.
- Supporter les initiatives visant à minimiser les risques pour la santé liés à l'eau potable des puits individuels du fait de la présence d'arsenic dans le sol dans le secteur Dubuisson et, pour l'ensemble des puits, du fait de risques de contamination bactériologique, particulièrement lors de la fonte des neiges ou de fortes pluies. Comme le demande la MRC, informer les nouveaux résidents du sous-secteur à potentiel de contamination à l'arsenic des risques que comporte la consommation de l'eau de leur puits et les inviter à la faire analyser.
- Appliquer les normes gouvernementales de protection de l'environnement dans les cas où la Ville est mandatée pour le faire et soutenir leur application dans les autres cas.

## 2.9 LE DÉVELOPPEMENT AGRICOLE

### Éléments de problématique

Les analyses réalisées ont conduit à identifier les enjeux suivants :

- L'agriculture bénéficie de bons sols, surtout à proximité de la rivière Harricana, et constitue une activité économique importante à certains endroits, même si elle s'exerce sur des superficies relativement restreintes.
- La zone agricole provinciale couvre des superficies importantes à Vassan, Val-Senneville et Sullivan. Elle a été divisée en trois parties : agricole dynamique, agroforestier et îlots déstructurés. Des décisions de la CPTAQ de 2009 et 2013 (#359600 et 375014) facilitent l'implantation de



Ferme laitière Harricana, près de la rivière Harricana dans la zone agricole dynamique.

nouvelles résidences sur des propriétés vacantes d'une superficie minimale de 25 ha en milieu agroforestier et sur des emplacements dans des îlots déstructurés. En contrepartie, la CPTAQ n'accepte aucune nouvelle demande pour de nouvelles résidences en zone agricole, sauf pour des exceptions et des cas de droits prévus par la loi.

- Le schéma de la MRC définit l'orientation suivante : « Assurer la reconnaissance de la zone agricole comme base territoriale pour la pratique de l'agriculture et prioriser les activités agricoles en zone agricole ».

***ORIENTATION 15- Accorder une priorité élevée à l'agriculture et à la mise en valeur forestière à l'intérieur de la zone agricole provinciale.***

***ORIENTATION 16- Favoriser des relations harmonieuses entre les usages agricoles et les usages non agricoles.***

### ***Intentions d'aménagement***

- Limiter les usages non agricoles à l'intérieur de la zone agricole dynamique.
- Autoriser certains usages non agricoles en zone agricole et faciliter l'établissement d'entreprises agricoles de petite taille en vue de favoriser le maintien d'un milieu de vie.
- Établir des distances séparatrices relatives aux productions à charge d'odeur et appliquer le principe de réciprocité pour l'implantation de nouvelles résidences à l'intérieur de la zone agricole.
- Interdire les installations agricoles à forte charge d'odeurs à moins de 1000 mètres d'un périmètre d'urbanisation et établir des distances séparatrices entre deux unités d'élevage porcin.

## **2.10 LA MISE EN VALEUR POLYVALENTE DU MILIEU FORESTIER**

### **Éléments de problématique**

Les analyses réalisées ont conduit à identifier les enjeux suivants :

- Il est maintenant largement admis que la gestion forestière doit se faire selon une approche de mise en valeur polyvalente des ressources du milieu forestier prenant en considération les intérêts d'une bonne diversité d'utilisateurs.
- La Ville de Val-d'Or a peu de responsabilités dans la gestion des ressources du milieu forestier, la plupart des décisions relevant de ministères du gouvernement du Québec.
- Les volumes de bois destinés aux usines sont moins élevés que par le passé. Une compensation partielle pourrait venir d'une intensification de la production ligneuse en milieu habité. De nouvelles possibilités de mise en valeur pourraient cependant apparaître pour une partie de la biomasse actuellement laissée en forêt, pour des essences actuellement sous-utilisées et pour des produits forestiers non ligneux.

- La création de réserves de biodiversité entraîne une diminution notable de la possibilité forestière et affecte l'approvisionnement des usines de transformation du bois, mais assure un maintien de potentiels récréotouristiques.
- Les Autochtones bénéficient de droits territoriaux couvrant toute l'étendue de Val-d'Or. La clarification de ces droits pourrait éventuellement avoir une incidence sur la gestion territoriale.
- Le schéma de la MRC définit les trois orientations suivantes : « Privilégier une utilisation rationnelle et une mise en valeur intégrée des ressources naturelles » ; « Développer l'activité récréotouristique sur le territoire de la MRC » ; « Dans le respect des diverses composantes territoriales de la MRC, favoriser le développement des infrastructures et des ressources énergétiques en accord avec les principes d'efficacité et d'utilisation rentable ».

***ORIENTATION 17- Rechercher une approche de gestion intégrée des ressources du milieu forestier prenant en considération des utilisations comme le prélèvement de matière ligneuse, les produits forestiers non ligneux, la biomasse forestière, les sentiers récréatifs, la chasse, la pêche, la cueillette de petits fruits et diverses activités récréatives.***

***ORIENTATION 18- Appuyer les efforts de clarification des droits territoriaux des Autochtones et les mesures favorisant le respect de ces droits.***

#### ***Intentions d'aménagement***

- Participer à des instances qui interviennent dans la gestion intégrée des ressources du milieu forestier.
- Être à l'affût de possibles projets d'intensification de production ligneuse et d'une utilisation accrue de certaines parties de la biomasse forestière.
- Entretenir de bonnes relations avec les communautés autochtones et veiller à être informé par le gouvernement sur les démarches relatives à leurs droits territoriaux.
- Appuyer le Conseil de la Nation Anishnabe de Lac Simon dans son projet d'agrandissement du territoire de la réserve indienne (voir la carte de l'annexe 2).

## 2.11 DÉVELOPPEMENT RURAL

### **Éléments de problématique**

Les analyses réalisées ont conduit à identifier les enjeux suivants :

- La demande en terrains résidentiels dans les périmètres d'urbanisation des secteurs ruraux est relativement faible.
- Les commerces et services des secteurs ruraux s'apparentent à des commerces de proximité et, particulièrement à Louvicourt, à des commerces liés au trafic routier.

- Le schéma de la MRC exige la production d'un programme particulier d'urbanisme pour les périmètres d'urbanisation de Dubuisson, Vassan et Val-Senneville en vue d'assurer la cohérence du développement.
- L'assainissement des eaux est projeté pour les périmètres d'urbanisation de Val-Senneville et Dubuisson et envisagé pour celui de Vassan.
- La demande en terrains résidentiels a été élevée en milieu périurbain. Pour les prochaines années, le schéma de la MRC identifie quatre sous-secteurs de *rurbanisation* à l'extérieur des périmètres d'urbanisation, où sont autorisés des développements plus concentrés avec aqueducs privés ; le plus important de ces projets est celui du Versant de l'Esker.
- Il existe des problèmes de non-respect de la réglementation provinciale relative aux eaux usées à certains endroits en milieu périurbain, notamment à Dubuisson, ce qui affecte la qualité de l'eau. Pour l'avenir, l'application de la réglementation provinciale pourrait influencer la façon de concevoir le développement.
- À quelques endroits à Dubuisson, Sullivan et Val-Senneville, le bouclage de certains chemins n'a pas été fait, ce qui a une incidence sur la circulation, la sécurité et l'entretien des chemins.
- Le schéma de la MRC identifie la route 117 à Dubuisson comme un corridor routier problématique à cause du grand nombre d'accès qui affectent la sécurité et la fluidité de la circulation.
- L'autorisation de commerces et services dans les résidences à différents endroits en milieu rural peut avoir affecté négativement le dynamisme des centres-villages.
- L'accès à internet haute vitesse et au service de téléphonie cellulaire est devenu un facteur important de la vie économique et de la qualité de vie en milieu rural.
- Il existe un problème de titres de propriété pour des terrains résidentiels des petites agglomérations de Colombière le long de la route 117 et de Perron.
- Le schéma de la MRC définit l'orientation suivante : « Planifier l'aménagement et le développement du territoire en respectant la structure hiérarchique municipale ».

***ORIENTATION 19- Intervenir dans l'aménagement des secteurs ruraux en vue de leur développement et pour favoriser une qualité de vie qui leur est propre.***

### ***Intentions d'aménagement***

En sus des intentions d'aménagement définies précédemment, qui s'appliquent à l'ensemble du territoire, incluant les secteurs ruraux, les intentions qui suivent sont spécifiques à ces secteurs.

- Assurer la cohérence du développement à l'intérieur des périmètres d'urbanisation de Dubuisson, Vassan et Val-Senneville selon le programme particulier d'urbanisme propre à chaque secteur. Y orienter le développement de manière à rendre les terrains plus attrayants pour les clientèles à la recherche de terrains à construire. Revoir les limites des périmètres d'urbanisation en prenant en considération les besoins anticipés sur un horizon

d'au moins 15 ans, de même que les dessertes par l'aqueduc et l'égout sanitaire et sans qu'il y ait nécessité d'ajouter de postes de pompage.

- Dans les secteurs ruraux, appuyer le maintien et le développement des commerces et services de proximité et de ceux liés au trafic routier.
- Appuyer la poursuite du développement des quatre sous-secteurs à vocation résidentielle en milieu rural, soit celui du Versant de l'Esquer à Val-Senneville, et ceux de Dubuisson, Sullivan et Saint-Edmond.
- Appuyer les initiatives visant à maintenir l'église de Vassan et éventuellement y aménager une salle communautaire.
- Dans l'éventualité où l'école de Vassan et l'église de Dubuisson seraient disponibles, appuyer des initiatives visant une conversion de ces édifices en prenant en considération les intérêts des populations locales.
- Veiller à ce que les nouveaux projets de développement résidentiel en milieu périurbain se fassent au meilleur coût possible, dans la recherche de la qualité de vie, tout en assurant le respect de la réglementation relative aux eaux usées.
- Chercher à corriger des problèmes d'eaux usées dans des secteurs déjà construits de manière à améliorer la qualité de l'eau et à prévenir des problèmes comme ceux des cyanobactéries.



Louvicourt est la porte d'entrée de Val-d'Or et offre des commerces et services associés au trafic routier.

## 3 LES GRANDES AFFECTATIONS DU SOL

---

### 3.1 PRÉSENTATION ET IDENTIFICATION DES AFFECTATIONS

Les grandes affectations du sol désignent et décrivent les intentions de la Ville concernant l'utilisation future des divers secteurs de son territoire. Les affectations sont définies en termes assez généraux et de manière à laisser une certaine souplesse dans les décisions. Elles sont formulées afin de répondre à un horizon de planification de 15 ans.

Les affectations du sol ont pour but de favoriser la localisation optimale des diverses activités sur le territoire, particulièrement de celles qui connaissent un développement, tout en limitant le plus possible les risques de conflits entre les divers usages. Les usages autorisés dans une affectation prennent notamment en considération l'utilisation actuelle et les usages autorisés en vertu du schéma d'aménagement et de développement de la MRC de La Vallée-de-l'Or.

Les intentions exprimées dans les grandes affectations sont traduites en dispositions normatives dans les règlements d'urbanisme, notamment celui de zonage. Ces règlements peuvent toutefois imposer des restrictions plus importantes à certains endroits pour tenir compte des particularités de chaque zone.

Les pages qui suivent donnent la description des affectations du sol retenues :

- L'affectation ressources naturelles (Rn)
- Les affectations agricoles
  - L'affectation agricole dynamique (Ag)
  - L'affectation agroforestière (Agf)
  - L'affectation agricole déstructurée (Ad)
- L'affectation de protection (P)
- L'affectation rurale (RU)
- Les affectations résidentielles :
  - L'affectation résidentielle faible densité (Ha)
  - L'affectation résidentielle moyenne densité (Hb)
  - L'affectation résidentielle haute densité (Hc)
  - L'affectation maison unimodulaire (HU)
  - L'affectation résidentielle rurale (HRR)
  - L'affectation résidentielle riveraine (HRV)
  - L'affectation de villégiature (HV)
- Les affectations commerciales et de services :
  - L'affectation commerciale sans nuisance (Ca)
  - L'affectation commerciale à incidence sur le milieu (Cb)
  - L'affectation Centre-ville (CV)
- Les affectations industrielles
  - L'affectation industrielle à contrainte faible ou modérée (Ia)

- L'affectation industrielle à contrainte élevée (Ib)
- Les affectations publiques et institutionnelles
  - L'affectation publique et institutionnelle locale (Pa)
  - L'affectation publique et institutionnelle régionale (Pb)
- L'affectation récréative (Rec)
- L'affectation plan d'aménagement d'ensemble (PAE)
- L'affectation développement différé (DD)

Les plans intitulés «Grandes affectations du sol» (12 plans) localisent les affectations.

### 3.2 USAGES PERMIS DANS TOUTES LES AIRES D'AFFECTATION

Certains usages peuvent être autorisés dans toutes les aires d'affectation. Il s'agit soit d'équipements d'utilité publique, soit d'usages générant peu ou pas de nuisance pour le voisinage : stations de pompage, poste de relèvement des eaux usées, services de distribution d'énergie et de communication, sentiers récréatifs (pédestre, cyclable, quad, motoneige), parcs de quartier et autres espaces publics. Toutefois, le règlement de zonage peut imposer des restrictions à l'implantation d'antennes et de tours de télécommunication afin de minimiser les nuisances visuelles et pour prévenir des problèmes potentiels de santé publique. De plus, dans l'affectation de protection, certaines restrictions à l'implantation des usages énumérés dans les lignes qui précèdent peuvent s'appliquer.

### 3.3 L'AFFECTATION RESSOURCES NATURELLES (RN)

L'affectation ressources naturelles couvre une grande partie du territoire municipal. Les grandes orientations suivantes font partie de celles qui entrent en considération dans la gestion du territoire de cette affectation :

- Rechercher une approche de gestion intégrée des ressources du milieu forestier prenant en considération des utilisations comme le prélèvement de matière ligneuse, les produits forestiers non ligneux, la biomasse forestière, la chasse, la pêche, la cueillette de petits fruits et diverses activités récréatives.
- Supporter le développement minier tout en cherchant à en maximiser les retombées économiques locales et à en minimiser les impacts sur l'environnement.
- Appuyer les efforts de clarification des droits territoriaux des Autochtones et les mesures favorisant le respect de ces droits.

Les usages pouvant être autorisés sont les suivants :

- La sylviculture et l'exploitation forestière; toutefois, à l'intérieur d'une bande de 200 mètres ou de 250 mètres des lacs (*réf. Tableau 3.1 du SADR*), les modalités de l'aménagement forestier devront faire l'objet d'une entente entre la Ville de Val-d'Or, l'industrie forestière le MRN.
- L'exploitation minière, les carrières et les sablières.

- Les activités récréatives extensives ne nécessitant que des équipements de support mineurs comme les suivants : sentier de quad ou de motoneige, sentier piétonnier ou cyclable, camping rustique, champ de tir, etc.
- Les abris sommaires, à plus de 300 mètres d'un lac.
- Les aménagements de mise en valeur faunique.
- La villégiature commerciale (pourvoirie ou autre).
- La villégiature communautaire.
- La cueillette de petits fruits (informelle ou organisée, bleuëtière entre autres)

Les habitations sont interdites, sauf pour le sous-secteur du chemin de la Baie-Dorée et de la voie de contournement sud, où une habitation ne peut être érigée que sur un lot contigu, en tout ou en partie, aux voies de circulation publiques et privées existantes à la date de l'entrée en vigueur du présent plan d'urbanisme.

### 3.4 LES AFFECTATIONS AGRICOLES

Les affectations agricoles correspondent à des secteurs en zone verte telle qu'établie par la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (LPTAA), pour lesquels deux grandes orientations s'appliquent particulièrement : « *Accorder une priorité élevée à l'agriculture et à la mise en valeur forestière à l'intérieur de la zone agricole provinciale* » et « *Favoriser des relations harmonieuses entre les usages agricoles et les usages non agricoles* ».

Les usages autres qu'agricoles autorisés et énumérés dans la présente section doivent, pour être exercés, avoir été préalablement autorisés par la Commission de protection du territoire agricole (CPTAQ), ce qui comprend les autorisations définies dans le cadre d'une entente à portée collective en vertu de l'article 59 de la LPTAA.

#### **Affectation agricole dynamique (Ag)**

L'affectation agricole dynamique couvre des espaces où une priorité élevée est accordée aux activités agricoles. Les usages agricoles sont tous autorisés, incluant la sylviculture et les élevages à fortes charges d'odeurs. Cependant, le règlement de zonage établit des restrictions pour l'implantation d'élevages porcins et d'autres élevages à forte charge d'odeur (distances séparatrices, superficies maximales des aires d'élevage ou autres) en conformité avec le document complémentaire du schéma de la MRC.

Les nouvelles résidences unifamiliales ou bifamiliales sont autorisées dans la mesure où il y a eu au préalable une autorisation de la CPTAQ et à la condition qu'elles soient complémentaires à l'usage agricole ou qu'elles sont autorisées en vertu de la



Ferme dans l'affectation agricole dynamique à Val-Senneville.

loi. Elles doivent être sur des lots contigus à une voie de circulation existante. Les maisons unimodulaires et les résidences secondaires (chalets) ne sont pas autorisées.

Certains usages commerciaux ou industriels complémentaires à l'activité agricole sont autorisés dans la mesure où ils sont exercés sur le terrain d'une entreprise agricole : entreposage, conditionnement, transformation ou vente de produits agricoles provenant de l'exploitation du producteur ou accessoirement de celles d'autres producteurs (conformément à l'article 1 de la LPTAA). Les tables champêtres et les gîtes touristiques de type « séjour à la ferme » sont permis.

Sont également autorisés les abris sommaires, les activités récréatives extensives et l'exploitation de substances minérales.

### **Affectation agroforestière (Agf)**

L'affectation agroforestière accorde elle aussi la priorité aux activités agricoles. Tous les usages autorisés de l'affectation agricole dynamique le sont également dans l'affectation agroforestière, auxquels s'ajoute l'usage résidentiel non complémentaire à l'agriculture sur une propriété vacante d'un seul tenant et d'une superficie minimale de 25 hectares. La superficie utilisée à des fins résidentielles ne peut excéder 3 000 m<sup>2</sup>, ou 4 000 m<sup>2</sup> en bordure d'un plan d'eau. Certaines conditions s'appliquent et sont définies dans une entente à portée collective adoptée en vertu de l'article 59 de la LPTAA ; elles sont définies au document complémentaire du SADR. Toute résidence doit être localisée à moins de 100 mètres de l'emprise d'un chemin.

### **Affectation agricole déstructurée (Ad)**

L'affectation agricole déstructurée correspond à des entités ponctuelles de superficie restreinte, déstructurées par l'addition au fil du temps de résidences et de quelques autres usages non agricoles, et à l'intérieur desquels subsistent de rares lots vacants enclavés et irrécupérables pour l'agriculture. Tous les usages autorisés dans les deux affectations agricoles définies précédemment le sont, incluant l'agriculture, bien qu'elle ne soit plus l'activité principale et qu'elle soit absente à plusieurs endroits. Les résidences sont autorisées selon les conditions définies dans une entente à portée collective adoptée en vertu de l'article 59 de la LPTAA.

## **3.5 L'AFFECTATION DE PROTECTION (P)**

Cette affectation couvre les territoires suivants :

- la réserve écologique des Caribous-de-Jourdan,
- la réserve de biodiversité des Caribous-de-Val-d'Or et la réserve de biodiversité projetée Decelles-Lemoine;
- les érablières de Val-d'Or, qui sont identifiées au schéma de la MRC;
- certaines aires de protection de puits d'eau potable ou de sources potentielles d'eau potable, de même que l'aire de recharge de l'aquifère;
- des lacs de villégiature (les lacs eux-mêmes et les îles) et des aires de protection de certains cours d'eau, dont des ruisseaux à l'intérieur du milieu urbanisé du secteur Val-d'Or.

Les intentions touchant cette affectation reflètent la grande orientation suivante : « *Soutenir les efforts de protection de l'environnement et ceux visant à corriger des dommages des actions passées, de manière à laisser aux générations à venir un milieu meilleur que celui d'aujourd'hui* ».

Cela se traduit par une volonté de limiter les interventions humaines, de protéger l'environnement et de favoriser la sécurité et la santé humaine.

Dans le cas de la **réserve écologique et des réserves de biodiversité**, cette affectation vise la sauvegarde de la diversité et de l'intégrité du patrimoine naturel tel que le prévoit la *Loi sur la conservation du patrimoine naturel*. Une protection intégrale s'applique à la réserve écologique. Dans les réserves de la biodiversité, certaines des activités récréatives ayant peu d'impacts sur le milieu sont permises en vertu de la loi et des droits existants sont maintenus, notamment de villégiature, d'abris sommaires ou de sentiers de motoneige ou de quad. L'exploitation forestière, minière et des forces hydrauliques y est interdite.

### 3.6 L'AFFECTATION RURALE (RU)

L'affectation couvre des secteurs ruraux localisés hors de la zone agricole provinciale, qui marquent souvent la transition entre le milieu urbanisé et le milieu forestier ou agricole.

Les intentions touchant cette affectation reflètent la grande orientation suivante : « *Intervenir dans l'aménagement des secteurs ruraux en vue de leur développement et pour favoriser une qualité de vie qui leur est propre* ».

Des aires d'affectation rurale (RU) se répartissent à différents endroits à Dubuisson, Sullivan, Val-Senneville et Vassan. Les principales intentions d'aménagement sont de confirmer leur vocation résidentielle et de ne pas amplifier les conflits de circulation.

Les résidences unifamiliales sont autorisées, sauf les maisons unimodulaires. Les résidences bifamiliales peuvent être autorisées à certains endroits. Certains usages commerciaux peuvent être autorisés à certains endroits comme usage principal, mixte ou complémentaire à une résidence, à la condition que ces usages aient peu d'impact sur la circulation routière.

Les activités récréatives intensives et extensives peuvent être autorisées, de même que les abris sommaires, l'agriculture et l'exploitation forestière et minière.

Tout nouveau bâtiment principal doit être érigé sur un lot contigu à une voie de circulation (privée ou publique) existante ou identifiée sur un plan d'opération cadastrale ayant fait l'objet d'un dépôt officiel au cadastre préalablement à l'entrée en vigueur du présent plan d'urbanisme.

### 3.7 LES AFFECTATIONS RÉSIDENTIELLES

Les affectations décrites ici ont trait à des sous-secteurs où l'usage dominant est résidentiel, quelque soit la densité et que l'occupation soit permanente ou saisonnière.

Les choix faits par rapport à ces affectations le sont dans le sens des grandes orientations suivantes : « *Créer des conditions pour faciliter le développement de terrains résidentiels en continuité avec ce qui est déjà construit et de manière à répondre à la diversité de la demande, tout en évitant une dispersion coûteuse et en optimisant les coûts à court et long terme* » et « *Favoriser le maintien et le développement d'environnements résidentiels de qualité en minimisant les nuisances visuelles, sonores ou autres et par les aménagements tant sur la propriété publique que privée* ».

### ***Autorisations et interdictions communes***

Certains services complémentaires à une résidence unifamiliale (mais pas à une maison unimodulaire) peuvent être autorisés dans certaines parties de l'affectation et d'autres usages commerciaux peuvent l'être comme usage mixte. À certains endroits dans les périmètres d'urbanisation des secteurs ruraux, des commerces complémentaires à des résidences unifamiliales peuvent être autorisés.

Les maisons unimodulaires sont interdites partout dans les affectations à dominante résidentielles sauf dans celle de maisons unimodulaires (HU). Les roulottes, qu'elles soient motorisées ou non, sont autorisées à des fins d'habitation uniquement sur un terrain de camping.

### ***Affectation résidentielle de faible densité (Ha)***

Cette affectation vise des aires situées à l'intérieur des périmètres d'urbanisation, qui sont réservées principalement pour des résidences unifamiliales isolées ou jumelées, bifamiliales et trifamiliales isolées. Les autorisations et interdictions varient selon les parties de l'affectation et sont précisées au règlement de zonage. Cette affectation couvre une forte proportion des quartiers résidentiels existants et projetés.



Une affectation résidentielle de faible densité est attribuée à la majeure partie du site patrimonial du Village-minier-de-Bourlamaque.

### ***Affectation résidentielle de moyenne densité (Hb)***

Cette affectation vise des sous-secteurs où sont autorisées en priorité des résidences de deux à six logements. Tous les types de résidences unifamiliales peuvent être autorisés, à l'exception des maisons unimodulaires. Au règlement de zonage, un nombre minimal ou maximal de logements par bâtiment peut être imposé dans certaines zones. Par exemple, certains secteurs peuvent être réservés pour les habitations de plus de 4 logements.

### ***Affectation résidentielle de haute densité (Hc)***

Les aires d'affectation de haute densité portent sur des sous-secteurs réservés à des bâtiments multifamiliaux de 4 logements et plus. Elles sont généralement localisées en bordure de voies de circulation importantes (artères ou collectrices) ou à proximité de lieux publics. Le règlement de zonage peut identifier pour chaque zone un minimum et un maximum de logements par résidence.

### **Affectation maison unimodulaire (HU)**

Dans cette affectation, seules sont autorisées les maisons unimodulaires (aussi désignées comme maisons mobiles). Les commerces et services complémentaires à une résidence n'y sont pas autorisés.

### **Affectation résidentielle rurale (HRR)**

L'affectation résidentielle rurale cible quatre sous-secteurs périurbains. Elle reconnaît des développements résidentiels plus denses en milieu rural, qui ont été amorcés par le passé. Elle correspond à des endroits désignés sous l'appellation de « rurbanisation » au schéma de la MRC. L'implantation de réseaux d'aqueduc privés y est permise. On y retrouve actuellement les plus fortes concentrations résidentielles hors périmètre d'urbanisation.

De nouvelles rues résidentielles peuvent être construites dans ces aires d'affectation si elles sont cadastrées à la date de l'entrée en vigueur du règlement de lotissement conforme au schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC ou si elles sont comprises, à la même date, à l'intérieur d'un projet de lotissement approuvé par la Ville.

Les résidences unifamiliales et bifamiliales sont autorisées. Les activités agricoles, d'exploitation forestière et d'exploration et d'exploitation minière sont interdites.

### **Affectation résidentielle riveraine (HRV)**

L'affectation résidentielle riveraine cible des bordures de lacs, qui sont assez rapprochées du noyau urbain central, comme le lac Blouin et le lac Lemoine, et où les résidences permanentes sont permises, par opposition à l'affectation Villégiature (HV) où seules les résidences saisonnières sont autorisées. Les aires ciblées par cette affectation comprennent des bordures de lacs, des parties de l'île Siscoe, de même qu'un sous-secteur en bordure du lac Blouin faisant partie de la zone agricole protégée (zone déstructurée), où la culture du sol est autorisée.

Les usages autorisés sont les suivants : résidences unifamiliales, résidences saisonnières, les usages liés à la récréation extérieure (sentiers, accès au plan d'eau, plage, marina) et la villégiature commerciale et communautaire.

Les dimensions des terrains à l'intérieur de cette affectation sont assez variables et dépendent de l'historique du développement. L'identification d'une affectation distincte permet de tenir compte des particularités des terrains riverains, par exemple, en autorisant les garages en cour avant à certaines conditions. Toutefois, certains sous-secteurs riverains ont une affectation résidentielle « Ha » pour des raisons d'esthétique, et les garages y sont prohibés en cour avant.

### **Affectation de villégiature (HV)**

L'affectation de villégiature cible des bords de lacs qui sont destinés à la villégiature privée (chalets), commerciale (pourvoirie, location de chalets) ou communautaire. Ces lacs sont localisés à une certaine distance du pôle central. Certaines aires d'affectation ne sont accessibles que par voie d'eau.

Les usages de récréation intensive peuvent y être autorisés, des terrains de camping par exemple, de même que celles de récréation extensive.

Les résidences permanentes ne sont pas autorisées afin d'éviter qu'il se développe une demande pour des services comme le transport scolaire ou l'entretien des chemins et la cueillette des matières résiduelles pendant toute l'année. La profondeur des bandes riveraines varie entre 200 mètres et 250 mètres selon ce qui est illustré aux plans des grandes affectations du sol.

### 3.8 LES AFFECTATIONS COMMERCIALES ET DE SERVICES

Les commerces et services de Val-d'Or se retrouveront en priorité dans l'une ou l'autre des affectations commerciales décrites ici. Les choix faits dans ces affectations le sont en tenant compte des grandes orientations qui suivent :

*«Renforcer le rôle de Val-d'Or comme pôle principal de La Vallée-de-l'Or et comme centre desservant l'Abitibi-Témiscamingue et des régions nordiques dans des domaines comme les commerces et services, le commerce de gros, les mines, le transport, l'éducation et les services de santé.*

*Renforcer le centre-ville en misant sur les avantages d'une concentration et d'une diversité des commerces et services tout en renforçant sa fonction résidentielle.*

*Poursuivre le développement commercial de la partie ouest de la 3<sup>e</sup> Avenue de manière à optimiser les montants investis dans les infrastructures et en assurant la qualité de l'environnement commercial.*

*Favoriser le maintien d'une gamme de commerces et de services de proximité à l'intérieur des périmètres d'urbanisation des secteurs ruraux. ».*

Trois types d'affectations commerciales tiennent compte des vocations particulières des secteurs commerciaux. Chaque type prend en compte le degré d'incidence sur le milieu, de même que le degré de mixité des usages recherché. Les objectifs de cette affectation sont notamment de favoriser la concentration des commerces et service, de minimiser les impacts sur les autres usages et de limiter les déplacements des clientèles.

#### **Affectation commerciale sans nuisance (Ca)**

L'affectation commerciale sans nuisance est attribuée à des sous-secteurs où est favorisée la présence de commerces de détail et de services personnels occupant généralement de petites ou moyennes superficies. Les entreprises qui peuvent y être associées comprennent principalement des commerces de voisinage et des commerces et services locaux et régionaux. Les commerces liés à l'hébergement et à la restauration peuvent être autorisés.

À certains endroits, les résidences multifamiliales de plus de 4 logements peuvent être autorisées, de même que les équipements récréatifs et sportifs

### **Affectation commerciale à incidence sur le milieu (Cb)**

Cette affectation vise particulièrement des espaces à vocation commerciale près du pont de la rivière Thompson à Dubuisson, aux entrées du pôle urbain (en bordure de la 3<sup>e</sup> Avenue) et à celle du noyau villageois de Sullivan (chemin Sullivan). Ces endroits sont propices à l'établissement de commerces susceptibles de bénéficier d'une bonne visibilité, qui peuvent nécessiter de grandes superficies (bâtiments ou entreposage) ou générer certaines contraintes (fort achalandage, présence d'entreposage), par exemple, des commerces et services liés à l'automobile ou certains types de commerces de détail (ex : centre de jardinage, quincailleries, véhicules de loisir). Les commerces et services d'hébergement et de restauration peuvent être autorisés de même que des usages de type public et institutionnel et les équipements récréatifs et sportifs. Les habitations sont interdites, sauf dans le secteur Dubuisson, où les résidences unifamiliales ou bifamiliales peuvent être autorisées. De plus, dans ce secteur, seuls certains types de commerces peuvent être autorisés en respect du SADR, et les usages de type public et institutionnel ne peuvent être permis.

Comme les terrains sont en bordure de routes achalandées, il importe que l'aménagement et l'utilisation des terrains respectent une certaine esthétique. Des normes sont prévues à cet effet au règlement de zonage.

L'entreposage extérieur est autorisé, mais d'une manière qui minimise les impacts négatifs pour l'esthétique. En conséquence, la réglementation peut permettre l'entreposage de biens de consommation exposés aux fins de vente (sauf les matériaux de construction ou les matériaux en vrac), de même que l'entreposage de véhicules automobiles neufs ou usagés et d'autres types de véhicules (bateaux, motoneiges, motocyclettes, etc.).

### **Affectation centre-ville (CV)**

Cette affectation correspond au centre-ville du secteur Val-d'Or et aux centres-villages des secteurs ruraux. On y retrouve une présence importante de commerces et services, une mixité des usages et une densité d'occupation du sol relativement élevée.

Plusieurs types d'usages à caractère urbain s'y côtoient. En principe, les usages ayant un grand besoin de centralité devraient s'y retrouver, de même que ceux qui bénéficient de l'achalandage généré par le voisinage de différents types d'usages.

Les usages pouvant être autorisés sont ceux qui contribuent à l'animation recherchée pour un centre-ville ou qui y sont compatibles :

commerces de détail, services (incluant les bureaux), hébergement et restauration, logements à l'étage, résidences de moyenne ou haute densité, usages publics et institutionnels, équipements récréatifs.



3<sup>e</sup> Avenue au centre-ville.

Les usages industriels et para-industriels et l'entreposage extérieur sont prohibés.

Exclusivement à l'intérieur des périmètres d'urbanisation des secteurs ruraux, les résidences unifamiliales et bifamiliales peuvent être autorisées, de même que les commerces et services de voisinage. Pour ces sous-secteurs, l'usage public et institutionnel de nature régionale est prohibé.

### 3.9 LES AFFECTATIONS INDUSTRIELLES

Les choix touchant les deux types d'affectations industrielles s'inscrivent dans le sens de la grande orientation suivante : « Assurer la disponibilité de terrains industriels au meilleur coût possible de manière à répondre à la demande en terrains pour des projets susceptibles de se réaliser à Val-d'Or ».

L'identification d'aires d'affectation vise aussi à regrouper les usages de nature industrielle et à éviter qu'ils soient dispersés au milieu d'autres usages, de manière à minimiser les nuisances susceptibles d'affecter les autres usages. Selon le type d'industrie, les nuisances peuvent prendre différentes formes et degrés : pollution de l'air, de l'eau, du sol, pollution visuelle et sonore, vibrations, trafic lourd, entraves à la voie publique.

En raison des contraintes liées aux industries, les résidences sont prohibées de même que tout usage pouvant être affecté par les nuisances susceptibles de provenir d'usages industriels. Les usages de récréation extensive peuvent être autorisés.

#### **Affectation industrielle avec contraintes faibles ou modérées (Ia)**

L'affectation industrielle avec contraintes faibles ou modérées vise à réserver des espaces pour les industries ou les activités para-industrielles générant peu de nuisance. Les commerces et services à contrainte sur le milieu peuvent y être autorisés, de même que les commerces de gros à incidence faible ou modérée, ou encore des usages associés aux activités aéroportuaires.

À l'exception d'une seule localisée à Colombière, ces aires d'affectations sont toutes situées à l'intérieur du périmètre d'urbanisation du secteur Val-d'Or.

#### **Affectation industrielle avec contraintes élevées (Ib)**

L'affectation industrielle avec contraintes élevées est attribuée aux sous-secteurs où se trouvent déjà des usages d'industrie lourde ou extractive ou qui sont réservés pour de nouveaux projets de cette nature. À l'intérieur de cette affectation, outre ces usages industriels, les usages commerciaux tels les commerces de gros à incidence élevée sont autorisés.

### 3.10 L'AFFECTATION PUBLIQUE ET INSTITUTIONNELLE

Certains choix de l'affectation publique et institutionnelle le sont en fonction de la grande orientation suivante : « Renforcer le rôle de Val-d'Or comme pôle principal de La Vallée-de-l'Or et comme centre desservant l'Abitibi-Témiscamingue et des régions nordiques dans différents domaines, notamment les suivants : commerces et services, commerce de gros, mines, transport, éducation et services de santé ».

### **Affectation publique et institutionnelle locale (Pa)**

Cette affectation vise à reconnaître les sous-secteurs compris à l'intérieur de périmètres d'urbanisation où sont autorisés exclusivement ou prioritairement les équipements, les bâtiments et les usages publics et communautaires à portée locale : établissement d'enseignement préscolaire et primaire, centre d'accueil, centre local de services communautaires, église et autre édifice de culte, cimetière, bâtiments communautaires, terrains de sport.

### **Affectation publique et institutionnelle régionale (Pb)**

Cette affectation vise les sous-secteurs où sont autorisés exclusivement ou prioritairement les équipements, bâtiments et usages publics et communautaires à portée régionale : établissement d'enseignement secondaire et postsecondaire, centre hospitalier, centre de réadaptation, palais de justice, poste de la Sûreté du Québec, équipements sportifs et autres. Les sous-secteurs visés sont tous inclus à l'intérieur du périmètre d'urbanisation du secteur Val-d'Or.

## 3.11 L'AFFECTATION RÉCRÉATIVE (REC)

L'affectation récréative correspond à des endroits qui sont destinés à des usages de loisir et de divertissement comme des parcs urbains, des parcs de quartier et des terrains de sport. Elle couvre aussi des territoires récréatifs à l'extérieur des périmètres d'urbanisation, comme celui de la Forêt récréative de Val-d'Or et la portion de la Forêt Piché-Lemoine qui est à l'extérieur de la réserve de biodiversité Decelles-Lemoine, de même que des territoires forestiers servant de zone tampon.

Les choix touchant cette affectation sont faits dans le sens de la grande orientation suivante : *« Poursuivre et améliorer une approche consistant à procurer aux citoyens, avec leur implication, un ensemble de parcs et d'équipements qui contribuent à la qualité de vie et à la fierté citoyenne, qui favorisent l'activité physique et qui soutiennent la vie culturelle ».*



Le parc Edgard-Davignon et le pavillon de musique La Romance en 2013.

Les usages suivants peuvent être autorisés : parc et espace vert, installations sportives et récréatives intensives (terrains de sport, patinoire, ...), équipement pour la récréation extensive (sentier de ski de fond, pédestre, de motoneige ou autres). Le règlement de zonage peut interdire les installations

sportives et récréatives intensives dans certains sous-secteurs où ce type d'usage serait inapproprié. Exceptionnellement, des usages commerciaux peuvent être autorisés afin de tenir compte de ce qui existe. La villégiature est interdite, étant l'objet d'une affectation propre, tout comme les abris sommaires.

### 3.12 L'AFFECTATION DÉVELOPPEMENT DIFFÉRÉ (DD)

L'affectation développement différé, ou « DD », identifie des sous-secteurs à l'intérieur des périmètres d'urbanisation dont le développement est reporté dans le temps. La Ville a déjà défini la vocation de ces sous-secteurs, qui est principalement résidentielle. Elle a acquis une certaine connaissance du terrain (topographie, sols, drainage) et du potentiel et elle a réalisé une certaine planification du développement. Cependant, le développement requiert d'importants investissements dans les services publics et la Ville choisit de développer prioritairement d'autres sous-secteurs.

Dans l'immédiat, les autorisations se limitent à des usages extensifs comme les sentiers récréatifs, de manière à éviter que le développement se fasse à la pièce et que l'implantation de nouvelles constructions puisse nuire aux possibilités d'un développement harmonieux. Éventuellement, lorsque le contexte le justifiera, le plan et la réglementation d'urbanisme seront modifiés en vue de permettre le développement.

### 3.13 L'AFFECTATION PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE (PAE)

L'affectation plan d'aménagement d'ensemble, ou « PAE », identifie des sous-secteurs à l'intérieur des périmètres d'urbanisation pour lesquels l'ouverture d'un terrain au développement est soumise à l'élaboration par le ou les promoteurs concernés d'un plan d'aménagement d'ensemble et à l'approbation d'un tel plan par la Ville.

Afin d'orienter les initiatives des promoteurs, la Ville se dotera d'un règlement de plan d'aménagement d'ensemble qui identifiera notamment, pour chaque aire, les usages et les densités d'occupation du sol, la procédure relative à la modification des règlements d'urbanisme et les critères suivant lesquels l'évaluation d'un plan sera faite. Considérant l'existence d'importantes contraintes au développement de certains sous-secteurs, le règlement pourra exiger la production de documents comme une étude sur les conditions de terrains (topographie, sols), un plan-projet de lotissement ou une étude d'ingénierie relative aux services publics.

Pour le court terme, il y a lieu d'éviter que le développement de terrains se fasse à la pièce et que l'implantation de nouvelles constructions puisse nuire aux possibilités d'un développement harmonieux. Pour cette raison, avant la mise en œuvre d'un PAE, les autorisations se limitent à des usages extensifs comme les sentiers récréatifs.

## 4 VOIES DE CIRCULATION ET RÉSEAUX DE TRANSPORT

---

### 4.1 LES VOIES POUR LA CIRCULATION AUTOMOBILE

#### *Classification*

Dans le présent document, la Ville de Val-d'Or établit sa propre classification du réseau routier, qui lui sert d'outil de gestion de la circulation (sécurité et fluidité), de conception routière (largeur de la chaussée et de l'emprise) et de répartition des coûts de construction et de réfection. Cette classification sert également de référence dans la prise de décisions quant aux réseaux de transport collectif, piétonnier, cyclable, de motoneige et quad. Elle est en lien étroit avec la Politique de tarification de la Ville et son règlement relatif aux infrastructures, qui établit des normes de construction et d'intervention.

Le schéma d'aménagement et de développement de la MRC de La Vallée-de-l'Or, pour sa part, identifie une classification fonctionnelle de routes sur le territoire de Val-d'Or, reprenant en partie celle du ministère des Transports. En voici un aperçu pour le territoire de Val-d'Or :

- Le **réseau supérieur** est formé des routes suivantes, qui sont sous la responsabilité du MTQ (sauf pour le chemin de l'Aéroport) :
  - les routes nationales 111, 113 et 117;
  - la route régionale qu'est le chemin de l'Aéroport (7<sup>e</sup> Rue), qui est désigné ainsi en raison du caractère régional de l'aéroport;
  - les routes collectrices que sont la route 397 (route des Campagnards) et le chemin des 4<sup>e</sup>-et-5<sup>e</sup> Rang (chemin de St-Edmond jusqu'au noyau villageois), dont la fonction est « de relier les centres ruraux aux centres urbains ».
- Le **réseau d'accès aux ressources** est formé des chemins R0815 (de Rapide-Sept), R0816 (des Rapides-Twin) et Chimo (à l'est de Louvicourt).
- Le **réseau local** est formé de différentes catégories de routes, rangs, rues et chemins, incluant ceux de villégiature. Deux routes en milieu rural sont plus importantes, soit le chemin Paré (Val-Senneville) et le chemin de St-Edmond (la partie à l'est du noyau villageois).

Pour sa part, la Ville de Val-d'Or classe son réseau routier en sept catégories. Elle est consciente que cette hiérarchie est difficile à appliquer par endroits en raison de diverses considérations, historiques ou autres. Voici les catégories de chemin avec une courte définition :

- **Nationale** : correspond aux routes nationales sous la gestion du MTQ, situées sur le territoire de Val-d'Or : routes 111, 113 et 117.
- **Régionale** : chemin permettant de relier des centres ruraux, comme la route des Campagnards et le chemin de St-Edmond, ou donnant accès à des infrastructures régionales, comme le chemin de l'Aéroport (7<sup>e</sup> Rue). Sa gestion peut être municipale ou gouvernementale.

- **Accès aux ressources** : chemin donnant accès aux zones d'exploitation forestières et minières, à des installations hydroélectriques ou encore à des zones de conservation et de récréation en milieu forestier. Les principaux chemins d'accès aux ressources sont ceux de Rapide-Sept (R0815), des Rapides-Twin (R0816) et Chimo. Selon les lois applicables, le MTQ est responsable de ce qui est désigné comme des chemins d'accès aux ressources et comme des chemins de mines, tandis qu'il existe des chemins multiusages, aménagés et entretenus par les usagers sur des terres du domaine de l'État en vertu d'autorisations du MRN.

Les catégories qui suivent portent sur des rues qui sont principalement urbaines et de gestion municipale. La largeur de l'emprise est plus élevée à l'extérieur des périmètres d'urbanisation.

- **Artère** : rue desservant l'ensemble de la population et permettant de recevoir une densité élevée de véhicules. Son emprise est de 25, 30 ou 35 mètres selon qu'elle comporte 2 ou 4 voies et selon qu'elle est localisée ou non dans un périmètre d'urbanisation. Les artères sont reliées principalement à des routes du réseau supérieur, à d'autres artères, à des collectrices et à des collectrices de quartier. Le nombre d'entrées privées, d'intersections et de croisements routiers doit être limité afin de minimiser les risques d'accident et de favoriser la fluidité de la circulation.
- **Collectrice** : rue desservant les immeubles riverains et habituellement un minimum de 4 rues. Son emprise est de 25 ou 30 mètres. Les collectrices sont rattachées principalement à des artères, à d'autres collectrices et à des collectrices de quartier.
- **Collectrice de quartier** : rue desservant les immeubles riverains et habituellement un maximum de trois rues. Son emprise est de 20 ou 25 mètres. Les collectrices de quartier sont reliées surtout à des rues locales, à d'autres collectrices de quartier et à des collectrices.
- **Locale** : rue ou route desservant les immeubles riverains. Son emprise est de 20 ou 25 mètres. C'est la catégorie de rue la plus fréquente en milieu urbain. Les rues de villégiature et la plupart des chemins ruraux sont également des rues locales. Ces rues sont principalement rattachées à d'autres rues locales et à des collectrices de quartier. En milieu rural, il arrive que des rues locales soient reliées à des routes du réseau supérieur.

À ce réseau routier s'ajoutent plusieurs kilomètres de ruelles situées dans la plus vieille partie du milieu urbanisé du secteur Val-d'Or. La Ville reconnaît les ruelles existantes, mais ne souhaite pas que de nouvelles soient construites.

Deux cartes faisant partie de l'annexe cartographique illustrent la hiérarchie du réseau routier de l'ensemble du territoire de la Ville et du périmètre d'urbanisation du secteur Val-d'Or. Pour les périmètres d'urbanisation de Dubuisson, Val-Senneville et Vassan, la hiérarchie est présentée sur les cartes illustrant les programmes particuliers d'urbanisme (PPU).

### **Condition**

L'état du réseau routier varie beaucoup selon les tronçons. En milieu urbanisé, la réfection d'une rue est souvent liée à celle des services (aqueduc et égouts). La plupart des travaux majeurs dont la réalisation

est prévue à compter de 2014 sont identifiés au chapitre traitant des orientations (section sur les infrastructures urbaines).

### ***Voies projetées d'importance***

Le principal projet de voie de circulation des dernières années a consisté à prolonger le boulevard Barrette en direction ouest jusqu'à la 3<sup>e</sup> Avenue, face au boulevard Tétrault. Son rôle le plus important est d'orienter le trafic lourd à l'extérieur des rues résidentielles et commerciales.

Pour l'avenir, il restera à déplacer le tronçon est du boulevard Barrette de façon à ce que la circulation lourde ne soit plus acheminée à même les rues résidentielles du quartier Bourlamaque. À cette fin, le chemin construit par la minière Agnico-Eagle, parallèlement à la conduite sous pression lui permettant d'acheminer ses résidus miniers au site de l'ancienne mine Manitou, constitue une alternative qu'il conviendrait d'explorer. Dans ce contexte, la Ville devrait également considérer de réserver un accès à la route 117 afin de faciliter la réalisation éventuelle de ce projet. Le boulevard Barrette a le statut d'artère.

Un autre projet naguère considéré est celui de relier efficacement Val-d'Or et l'est du Témiscamingue via le chemin R0815, mais il s'agit d'une éventualité dont la réalisation semble peu probable dans un avenir prévisible. Un tel projet ne relèverait pas de la Ville.

### ***Corridor routier problématique et voie à accès limité***

Le schéma de la MRC identifie des corridors routiers où la fluidité et la sécurité de la circulation sont affectées par un nombre assez important d'accès à la propriété et de rues locales y accédant. Sur le territoire de Val-d'Or, ces corridors sont les suivants :

- presque toute la route 117 à Dubuisson ;
- un tronçon de la route 117 à l'entrée est du secteur urbanisé ;
- deux tronçons de la route 111 à Sullivan ;
- deux tronçons de la route 397 à Val-Senneville.

La réglementation d'urbanisme comprend des dispositions pour minimiser les inconvénients du développement à venir le long de ces corridors routiers problématiques, en vue de favoriser la sécurité et la fluidité de la circulation.

Le schéma de la MRC identifie également quatre corridors routiers à accès limité : la courbe Alix à Val-Senneville, un tronçon de la route 111 à Sullivan, le boulevard Tétrault (voie de contournement nord) à Val-d'Or et un tronçon comprenant le pont Allard à Dubuisson. À ces endroits, le MTQ prohibe presque complètement l'aménagement d'accès à la propriété.

Les cartes des grandes affectations du sol illustrent les corridors routiers problématiques de même que ceux à accès limité.

### ***Le camionnage lourd***

La circulation des véhicules lourds sur le réseau routier doit se faire sur des routes conçues pour les recevoir. Pour le réseau routier sous sa gestion, la Ville a adopté un règlement relatif à la circulation des camions et des véhicules outils, qui autorise leur circulation sur un nombre limité de rues conçues pour les accueillir, par exemple, des rues situées dans le parc industriel.

Pour le réseau sous la gestion du MTQ, le camionnage lourd est permis sans restriction sur les routes nationales (111, 113 et 117). Certaines autres routes peuvent accepter le trafic lourd, mais avec restriction. C'est le cas de la route des Campagnards (route 397), du chemin de Rapide-Sept et d'une partie du chemin de St-Edmond à Vassan. Pour ces routes, la circulation doit se faire sur la plus courte distance possible pour rejoindre une route nationale.

Les chemins locaux Paré et Perron dans le secteur Val-Senneville ont le statut, pour le ministère des Transports du Québec de chemins à double vocation, du fait qu'ils sont fréquemment empruntés par des camions de produits miniers ou forestiers. En conséquence, une aide financière est attribuée à la Ville pour leur entretien.

## 4.2 LES AUTRES RÉSEAUX DE TRANSPORT

### *Le réseau piétonnier*

Le réseau piétonnier doit desservir efficacement les résidents dans les quartiers résidentiels et commerciaux afin de favoriser le déplacement des piétons et leur sécurité et pour minimiser l'utilisation de l'automobile. Il est constitué des trottoirs et des passages piétonniers.

La Ville de Val-d'Or utilise la classification de son réseau routier ainsi que son règlement sur les infrastructures pour déterminer s'il est souhaitable d'aménager deux trottoirs, un seul ou aucun en bordure d'une rue. Ainsi, à chaque type de voie de circulation correspond un aménagement particulier :

<b><u>Type de voie</u></b>	<b><u>Présence d'un trottoir</u></b>
Artère	Sur les 2 côtés
Collectrice	Sur les 2 côtés
Collectrice de quartier	Sur un seul côté
Locale	Aucun trottoir

Des exceptions peuvent s'appliquer, notamment dans les vieux quartiers ou sur des rues locales à proximité de destination importante, comme le centre-ville. À ces endroits, en raison des débits de circulation, il est opportun de conserver ou de prévoir des trottoirs de chaque côté.

Il existe de nombreux passages pour piétons, qui desservent notamment des parcs, des écoles et des équipements municipaux. Certains donnent aussi accès à des zones commerciales. Le plus grand nombre se situe dans les quartiers résidentiels. Lorsqu'un îlot est très long, le règlement de lotissement de la Ville de Val-d'Or peut rendre obligatoire un passage pour piétons au centre de l'îlot.

### *Le réseau cyclable*

Val-d'Or a investi dans le développement d'un réseau cyclable urbain et périurbain d'une longueur d'environ 60 km et il reste à compléter ce réseau. La majorité des voies cyclables est constituée de

pistes cyclables en site propre (gravelées ou asphaltées). Il comprend également des bandes cyclables unidirectionnelles, des chaussées partagées et des pistes cyclables sur rue. Le territoire de Val-d'Or est traversé d'est en ouest par la Route verte, sur une longueur de près de 75 km, qui prend la forme d'accotements pavés de la route 117, à l'exception de sa section urbaine qui emprunte une partie du réseau cyclable municipal.

Le tracé du réseau cyclable en milieu urbain correspond, dans la très grande majorité des cas, à des artères ou collectrices et à quelques endroits, à des collectrices de quartier, mais jamais à des rues locales. Le maintien de cette approche est prévu pour les tronçons qui s'ajouteront au réseau cyclable.

Le réseau cyclable est localisé sur les deux cartes des réseaux de sentiers récréatifs de l'annexe cartographique. Des projets de développement du réseau cyclable sont identifiés à la section sur les infrastructures urbaines du chapitre 2.



Pavillon Kingsmen et piste cyclable en bordure de la 7<sup>e</sup> Rue.

### ***Le réseau de motoneige et de quad***

Le réseau de sentiers motoneige de Val-d'Or est bien développé depuis longtemps et est relié aux territoires voisins. Des sentiers de quad, utilisés depuis quelques années tout au long des quatre saisons, ont aussi été aménagés à proximité du noyau urbain. Ils s'étendent jusqu'à Malartic du côté ouest et jusqu'au lac Villebon dans le secteur Louvicourt, mais ils ne sont pas reliés aux autres villes (Amos, Barraute, Senneterre).

Selon un plan régional adopté en 2009 par la Conférence régionale des élus de l'Abitibi-Témiscamingue (CRÉ), des sentiers de quad devraient éventuellement relier Val-d'Or à Rapide-Sept (également à Malartic), par un tracé suivant le chemin de Rapide-Sept, et à Senneterre via Barraute. La Ville recherche la permanence des tracés, de même que la formalisation des tracés en milieu urbain.

La Ville de Val-d'Or collabore avec les clubs de motoneige et de quad en vue de faciliter l'accès à des commerces du pôle urbain et de chaque quartier. La *Loi sur les véhicules hors route* autorise sous conditions la circulation de tels véhicules sur une chaussée sur une distance maximale de 1 km afin d'accéder à ces commerces; elle permet en plus des parcours plus longs, à la condition qu'ils soient l'objet d'une réglementation municipale. Les sentiers de motoneige et de quad sont localisés sur les cartes des réseaux de sentiers récréatifs de l'annexe cartographique. Les tracés sont toutefois présentés à titre indicatif puisque leur localisation est susceptible de changer.

### ***Le réseau navigable***

Afin de rendre sécuritaire la navigation, le Club nautique de Val-d'Or a déterminé un parcours de navigation de plaisance sur la rivière Harricana et sur les lacs qui y donnent accès : lac Blouin,

De Montigny, Lemoine et Mourier. Des balises sont installées aux endroits les plus critiques. Un cahier de cartes de navigation aide les plaisanciers à s'orienter.

### ***Le réseau ferroviaire***

Le réseau ferroviaire sur le territoire de Val-d'Or est constitué de la voie ferrée du Canadien National (CN) qui relie Senneterre à Rouyn-Noranda. Il sert exclusivement au transport de marchandises.

Une demande pourrait se manifester pour de nouvelles bretelles ferroviaires et des aires de transbordement camion-train, considérant la volonté des gouvernements d'augmenter la part du transport ferroviaire de marchandises lourdes en vue de réduire les émissions de gaz à effet de serre. De nouvelles bretelles ferroviaires ont été aménagées dans le sous-secteur de la rue Roland-Massé. À plus long terme, des bretelles pourraient être prévues dans les sous-secteurs des rues Georges-Dumont (Domtar Sullivan) et Finlay; le lotissement devrait être conçu de manière à dégager suffisamment d'espace à cette fin.

### ***Le transport aérien***

Les infrastructures aéroportuaires sont les plus importantes de la région. Elles sont structurantes pour l'économie valdorienne et régionale.

Le *Centre de transit minier nordique*, inauguré à l'automne 2009 et intégré aux installations aéroportuaires, vise à soutenir la mise en place de ponts aériens entre Val-d'Or et divers projets situés dans des régions nordiques. Le Centre assure le transport du personnel, des denrées alimentaires, des pièces et d'équipements nécessaires aux opérations des projets nordiques.

### ***Le transport collectif de personnes***

La Ville de Val-d'Or soutient deux services de transport collectif. L'un est le service de transport adapté qui dessert le milieu urbain et les secteurs Dubuisson, Sullivan, Val-Senneville et Vassan. L'autre est le service de transport collectif assuré par Corporation Taxibus Val-d'Or, qui dessert tous les secteurs habités de la ville.

## 5 PROGRAMMES PARTICULIERS D'URBANISME

---

### 5.1 PRESENTATION

Selon les exigences du schéma d'aménagement et de développement de la MRC de La Vallée-de-l'Or, la Ville de Val-d'Or a l'obligation d'inclure dans son plan d'urbanisme un programme particulier d'urbanisme (PPU) applicable aux périmètres d'urbanisation de Val-Senneville, Vassan et Dubuisson. L'intention principale du schéma est que la Ville se dote d'un plan de développement cohérent des espaces actuellement vacants à l'intérieur de ces périmètres d'urbanisation. Selon ce qui est exigé, le PPU doit inclure minimalement les éléments suivants :

- une planification détaillée de l'affectation du sol ;
- le tracé projeté et le type de voies de circulation ;
- la séquence et l'échéance des travaux de construction des infrastructures et équipements urbains à mettre en place.

#### *Orientation et objectifs*

L'approche de développement des trois périmètres d'urbanisation pour les 15 prochaines années doit tenir compte notamment du nouveau contexte découlant du regroupement de cinq anciennes municipalités en 2002, des orientations gouvernementales et de celles du présent plan d'urbanisme. Ainsi, les programmes particuliers d'urbanisme doivent être conçus dans le sens du développement durable, car c'est dans cette perspective que la Ville propose ses grandes orientations et ses intentions d'aménagement définies au chapitre 2, particulièrement les orientations suivantes :

« Orientation 1 : Créer des conditions pour faciliter le développement de terrains résidentiels en continuité avec ce qui est déjà construit et de manière à répondre à la diversité de la demande, tout en évitant une dispersion coûteuse et en optimisant les coûts à court et long terme.

Orientation 19 : Intervenir dans l'aménagement des secteurs ruraux en vue de leur développement et pour favoriser une qualité de vie qui leur est propre. »

Les intentions d'aménagement touchant les périmètres d'urbanisation et associées à ces orientations sont les suivantes :

- « Assurer la cohérence du développement à l'intérieur des périmètres d'urbanisation de Dubuisson, Vassan et Val-Senneville selon le programme particulier d'urbanisme propre à chaque secteur. Y orienter le développement de manière à rendre les terrains plus attractifs pour les clientèles à la recherche de terrains à construire. Revoir les limites des périmètres d'urbanisation en prenant en considération les besoins anticipés sur un horizon d'au moins 15 ans, de même que les dessertes par l'aqueduc et l'égout sanitaire et sans qu'il y ait nécessité d'ajouter de postes de pompage.
- Dans les secteurs ruraux, appuyer le maintien et le développement des commerces et services de proximité et de ceux liés au trafic routier.

- Minimiser les risques de nuisances sous l'angle de l'esthétique et autrement pouvant provenir d'usages non résidentiels en milieu résidentiel urbain et rural et établir en conséquence la gamme d'usages non résidentiels autorisés.
- Réaliser les projets d'assainissement des eaux des périmètres d'urbanisation de Val-Senneville, Dubuisson et possiblement de Vassan. ».

### Projections démographiques

Selon les projections de l'Institut de la statistique du Québec, la population du territoire de la MRC de La Vallée-de-l'Or pourrait connaître une hausse de 1,6% entre 2006 et 2031<sup>1</sup> et le nombre de logements augmenterait de 11,9% du fait d'une proportion plus importante de ménages d'une seule personne. Le nombre moyen de personnes par ménage passerait de 2,4 en 2006 à 2,2 en 2031 au Québec et la tendance devrait être la même pour Val-d'Or.

S'il y a une croissance du nombre de ménages, le nombre de nouveaux logements à Val-d'Or devrait augmenter en conséquence, car le taux d'inoccupation des logements inférieur à 1% en 2013 et au cours des années précédentes. Toutefois, si la tendance passée se poursuit à l'avenir, il y aura peu de demandes pour de nouveaux terrains résidentiels à l'intérieur des périmètres d'urbanisation de Val-Senneville, Dubuisson et Vassan, la demande étant concentrée dans d'autres parties du territoire municipal.

## 5.2 DUBUISSON

### 5.2.1 Prévision de la demande en terrains et capacité

Selon les données de Statistique Canada et de l'Institut de la statistique du Québec, la population de Dubuisson a connu une légère baisse entre 1997 et 2007, passant de 1 715 habitants en 1997 à 1 696 habitants en 2007 (-1,1%). La construction résidentielle a tout de même été active, mais s'est effectuée presque entièrement à l'extérieur du périmètre d'urbanisation. Ce dernier est à 12 km du centre-ville de Val-d'Or.

La demande pour des terrains destinés à des maisons unimodulaires a été élevée par le passé, mais il ne reste plus qu'un seul terrain disponible sur les rues existantes réservées à ce type de résidences (les rues de l'Étang, Laprairie et de la Clairière). En fait, 5 lots sont vacants, mais 4 ne sont pas propices à la construction. Dans la partie sud-est du périmètre d'urbanisation, environ 15 terrains sont disponibles pour des résidences unifamiliales en bordure des rues Marguerite-Bourgeois et des Trembles. Une carte annexée illustre cette information (carte de l'utilisation du sol – Secteur Dubuisson).

Il n'y a pas de réseau d'aqueduc à Dubuisson. L'école St-Philippe a son propre puits. Il est possible que l'eau de certains puits domestiques contienne des teneurs en arsenic susceptibles d'affecter la santé.

---

<sup>1</sup>Source : Institut de la statistique du Québec, Perspectives démographiques des MRC du Québec, 2006-2031, 2009.

Il existe actuellement deux petits réseaux d'égout sanitaire desservant les propriétés ayant façade sur la route de St-Philippe (route 117). Les eaux usées sont déversées sans traitement dans des fossés en arrière lot. La Ville prévoit réaliser l'assainissement des eaux. Le projet à l'étude comprend l'aménagement de bassins de traitement des eaux usées dans la partie sud du périmètre d'urbanisation (partie sud des lots 2 999 131 et 3 163 232 du cadastre du Québec). Le projet comprend aussi la collecte des eaux usées par gravité pour une partie du périmètre d'urbanisation. Il reste à établir de façon définitive le type d'installations et leur localisation exacte. Le sous-secteur qui sera desservi par l'égout sanitaire comprend d'assez grandes superficies vacantes, dont les lots 2 998 922 et 2 999 131, ce qui constitue une opportunité pour le développement de terrains.

Considérant les particularités de ce milieu et la nature de la demande en terrains, la Ville choisit de réserver les terrains vacants du sud-ouest du périmètre d'urbanisation de Dubuisson pour des habitations unimodulaires. En conséquence, elle prévoit agrandir le sous-secteur d'habitations unimodulaires vers l'est. Les autres catégories de résidences n'y seront pas autorisées parce que des terrains constructibles leur sont réservés plus à l'est. Une zone tampon d'un rayon minimal de 150 mètres est prévue entre les étangs de traitement des eaux usées et les terrains résidentiels afin de minimiser les risques de nuisances et cela, même s'il n'y a pas de norme provinciale à cet effet. Des dispositions sont prévues au règlement de zonage et peuvent comprendre des clauses permettant de ne pas respecter cette distance en fonction de mesures de mitigation, par exemple, un écran d'arbres, une butte ou la prise en compte des vents dominants.

Tel qu'illustré à la carte de l'utilisation du sol – Secteur Dubuisson, en annexe, un projet de lotissement des espaces vacants prévoit la construction de rues faisant le lien entre la rue de la Clairière à l'ouest et la rue Curé-Foisy plus à l'est, permettant l'ajout d'une centaine de lots pour des maisons unimodulaires, avec égout sanitaire. Le projet des bassins de traitement des eaux usées devra être conçu pour permettre le développement de ces terrains, ce qui pourrait nécessiter l'ajout d'un étang à ceux déjà prévus.

### 5.2.2 Tracé projeté et type de voie de circulation

Le réseau routier actuel du périmètre d'urbanisation de Dubuisson est formé de 8 rues. Elles sont toutes désignées comme des rues locales dans la classification du réseau routier (chapitre 4), à l'exception de la route de St-Philippe (route 117) qui est une route nationale.

Des rues sont projetées dans la partie sud-ouest du périmètre d'urbanisation. Elles permettront de développer des espaces à l'arrière des lots donnant sur la route de St-Philippe et de faire le lien avec le sous-secteur existant de maisons unimodulaires vers le sud-ouest. Ces rues seront destinées à la circulation locale.

### 5.2.3 Planification détaillée de l'affectation du sol

Le plan des grandes affectations du sol intitulé «Dubuisson – périmètre d'urbanisation» (4 de 12) illustre une planification détaillée de l'affectation du sol à l'intérieur du périmètre d'urbanisation. En résumé :

- L'affectation de maison unimodulaire (HU), qui couvre déjà les terrains des rues de l'Étang, Laprairie et de la Clairière (où se trouvent environ 5 terrains vacants en 2010, mais un seul

propice à la construction), est agrandie en direction est pour permettre la réalisation du développement projeté. Cela donne une possibilité d'environ 98 nouveaux terrains.

- Une affectation résidentielle faible densité (Ha) est donnée au sous-secteur des rues Marguerite-Bourgeois, des Trembles et d'une partie de la route de St-Philippe, du côté est du périmètre d'urbanisation. La rue des Sentiers et son prolongement vers les étangs aérés font partie également de l'affectation Ha. Les autorisations possibles dans une affectation Ha sont décrites au chapitre 3. Environ 36 terrains sont disponibles ou peuvent être développés, dont 19 en bordure de rues existantes.
- Des espaces de parcs, servant de zone tampon, sont proposés dans un rayon d'environ 150 mètres des étangs aérés. Ils sont intégrés aux affectations résidentielles voisines sur la carte des grandes affectations du sol.
- Une affectation «Centre-ville» (CV) est donnée à une partie de la route de St-Philippe (route 117), ciblant des terrains destinés à une mixité d'usages : commerces et services de voisinage, bâtiments communautaires de nature locale (église, école, etc.), résidences comprenant un ou plusieurs logements, terrains de sport. Quelques lots seulement sont disponibles dans cette affectation, mais leur nombre devrait être suffisant pour répondre aux besoins en commerces ou usages publics. La Ville souhaite que les bâtiments communautaires actuels conservent leur caractère public, même si l'usage devait changer, par exemple, si l'église était fermée.

#### 5.2.4 Séquence de développement

Une stratégie de développement du périmètre d'urbanisation en deux phases est proposée.

##### *Phase 1 (court et moyen terme) :*

Il faut privilégier avant tout la construction sur les lots vacants des rues existantes ou en voie d'être construites tout en développant de nouveaux terrains en fonction de la demande.

- Pour des commerces et services de voisinage, quelques lots vacants sont susceptibles de convenir dans l'affectation Centre-ville.
- Pour des résidences de faible densité (uni, bi, ou trifamiliales par exemple), une quinzaine de lots vacants en bordure de la partie construite des rues des Trembles et Marguerite-Bourgeois. Par ailleurs, il est prévu de poursuivre le développement des deux rues cadastrées dans ce sous-secteur, permettant l'ajout d'environ 17 terrains, ce qui devrait être suffisant pour répondre à la demande pendant plusieurs années (moyen terme).
- Pour les maisons unimodulaires, il reste un seul lot de propice à la construction dans le sous-secteur des rues de l'Étang, Laprairie et de la Clairière. Considérant l'existence d'une demande pour ce type de résidences, une nouvelle rue sera construite pour accueillir des maisons unimodulaires, reliant la rue Curé-Foisy et la rue de la Clairière, donnant environ 25 nouveaux terrains. Il faudra toutefois attendre la réalisation du projet d'assainissement des eaux parce que les terrains seront desservis par l'égout sanitaire.

## **Phase 2 (moyen et long terme)**

La construction de rues additionnelles dans le développement projeté de maisons unimodulaires pourrait s'échelonner sur plusieurs années, en fonction de la demande pour ce type d'habitation. L'ouverture de ces rues pourrait être conditionnelle à ce que les étangs de traitement des eaux usées aient une capacité suffisante.

La construction de ces rues permettrait l'implantation d'environ 70 maisons unimodulaires.

### **5.2.5 Modification des limites du périmètre d'urbanisation**

La carte de l'utilisation du sol – Secteur Dubuisson, en annexe, localise le périmètre d'urbanisation actuel et projeté. Il propose de conserver les limites actuelles sauf à un endroit. Voici des éléments d'analyses.

- Quelques lots au nord de la route de St-Philippe, en face de la rue Marguerite-Bourgeois, doivent être inclus au périmètre d'urbanisation, car ils seront reliés à l'égout sanitaire par gravité.
- Il y a à l'intérieur du périmètre d'urbanisation en vigueur une vingtaine de terrains disponibles en bordure des rues existantes, ainsi que de grandes étendues de terrains vacants capables d'accueillir plusieurs dizaines de résidences.
- La Ville juge que le développement de nouvelles rues doit se faire sans poste de pompage sanitaire.
- Le sous-secteur des rues de l'Étang, Laprairie et de la Clairière (maisons unimodulaires) est occupé presque à 100 %. Même s'il est sans service et de faible densité, il est conservé à l'intérieur du périmètre d'urbanisation parce que l'occupation du terrain est continue et parce que la Ville souhaite poursuivre le développement vers l'est jusqu'au noyau central de la route de St-Philippe.
- Le sous-secteur des rues Marguerite-Bourgeois et des Trembles ne sera pas raccordé au futur égout sanitaire, à l'exception de quelques lots sur Marguerite-Bourgeois. Il reste une quinzaine de terrains vacants en bordure de rues construites. De plus à cet endroit, 17 lots ont été cadastrés sur deux rues non construites. Le maintien de ces espaces dans le périmètre d'urbanisation se justifie par le fait qu'il est en continuité avec le noyau central de la route de St-Philippe. Son extension correspond à ce qui est déjà cadastré.
- Cette délimitation du périmètre d'urbanisation assure une continuité du développement tout en permettant de répondre à la demande en terrain pendant plusieurs années. La majorité des espaces à développer sont prévus pour des maisons unimodulaires.

## **5.3 VAL-SENNEVILLE**

### **5.3.1 Prévion de la demande en terrains et capacité**

Selon Statistique Canada et l'Institut de la statistique du Québec, la population de Val-Senneville est restée relativement stable entre 1997 et 2007, passant de 2502 habitants en 1997 à 2495 habitants en

2007 (-0,3%). Pendant cette période, de nombreuses résidences se sont implantées à Val-Senneville, à proximité du milieu urbanisé du secteur Val-d'Or.

Le noyau villageois est à 20 km du centre-ville de Val-d'Or. Depuis 20 ans, quelques nouvelles résidences s'y sont implantées, dont 4 en 2013. Le périmètre d'urbanisation est desservi par l'aqueduc et l'égout sanitaire pour une partie. Un nouveau puits d'eau potable mis en service en 2013 a une capacité suffisante pour répondre aux besoins du développement pendant une longue période. Pour ce qui est des eaux usées, la Ville de Val-d'Or compte construire des bassins de traitement au nord-est du noyau villageois, à proximité de la rivière. Le projet est conçu pour une population de 285 habitants, ce qui représente une augmentation de 21 habitants ou 5 nouveaux terrains de 4 personnes par résidence<sup>2</sup>. Tout développement additionnel devra se faire avec des installations septiques individuelles, ce qui exige une superficie minimale de 1 500 m<sup>2</sup>, quoique 2 000 m<sup>2</sup> soit préférable pour l'aménagement du terrain, dont la largeur minimale devrait idéalement atteindre 50 m.

### 5.3.2 Tracé projeté et type de voie de circulation

Le réseau routier à l'intérieur du périmètre d'urbanisation comprend 7 rues existantes et 2 rues projetées. Selon la classification du réseau routier (chapitre 4), la route des Campagnards est une route régionale et toutes les autres rues sont locales. Les rues projetées sont :

- une rue en boucle de 22 lots dans la partie nord-est du périmètre d'urbanisation, pour laquelle seul l'aqueduc est prévu ; la rue et les lots sont déjà cadastrés ;
- une rue nord-sud, de 12 terrains, à l'ouest de la route des Campagnards et au sud du chemin Paré, prévue pour un développement avec aqueduc et égout sanitaire. Selon que le périmètre d'urbanisation sera agrandi ou non dans ce secteur, cette rue se prolongera éventuellement vers le sud ou se terminera en cul-de-sac.

La Ville de Val-d'Or préconise le déplacement du périmètre d'urbanisation vers le sud dans la partie sud-ouest du noyau villageois (voir plus loin pour la justification). Si cela se réalise, il faudra prévoir le tracé de rue de ce sous-secteur pour en assurer la cohérence, notamment en déterminant l'emplacement de rues qui croiseront le chemin Paré et possiblement la route des Campagnards, de même que la localisation de rues d'orientation est-ouest.

### 5.3.3 Planification détaillée de l'affectation du sol

Le plan des grandes affectations du sol intitulé «Agrandissement sous-secteurs» (12 de 12) à l'échelle 1 :5000 illustre une planification détaillée de l'affectation du sol à l'intérieur du périmètre d'urbanisation.

Le périmètre d'urbanisation est desservi par deux puits publics d'eau potable. Le puits principal est localisé à proximité de la rue Boulet et de la rivière Bourlamaque. Pour ce puits, les eaux souterraines

---

<sup>2</sup>Ce nombre est obtenu en multipliant le nombre de résidences desservies, qui est de 66, par 4 personnes, qui est le nombre estimé de personnes par ménage. Il est probable que la réalité soit inférieure à ce nombre.

sont considérées vulnérables à la contamination. Une étude hydrogéologique de 2009 a conduit à délimiter les aires de protection bactériologique et virologique, qui sont formées de cercles centrés autour du puits, de rayons de 100 m et 200 m respectivement. Des mesures de protection sont prévues au règlement de zonage pour prévenir la contamination. Il est impératif que les installations septiques des résidences à l'intérieur des périmètres de protection respectent la réglementation provinciale. La Ville devra procéder à un suivi en ce sens. Pour ce qui est du second puits, mis en service en 2013, il est localisé en bordure du chemin Paré, à environ 3 km à l'ouest du noyau villageois. Sa capacité est suffisante pour répondre aux besoins de l'agrandissement du village pendant longtemps. Un ancien puits auxiliaire, aujourd'hui fermé, était localisé près de la rue du Parc.

Voici en résumé les affectations :

- Une affectation Rurale (Ru) est donnée à l'espace qui serait exclu du périmètre d'urbanisation (voir plus loin la justification), ce qui signifie que tout nouveau bâtiment principal doit être érigé sur un lot contigu à une voie de circulation existante ou identifiée sur un plan de cadastre. Cette affectation est destinée à être changée si le schéma d'aménagement est modifié pour inclure ce sous-secteur à l'intérieur du périmètre d'urbanisation.
- Le site des étangs aérés est inclus à l'intérieur d'une affectation publique et institutionnelle locale. L'accès au site s'effectue par la route des Campagnards.
- Une affectation Maison unimodulaire (HU) est donnée à l'aire déjà occupée par des maisons unimodulaires, sans l'agrandir.
- Le sous-secteur de la rue projetée du côté sud-ouest du noyau villageois a une affectation «Résidentielle faible densité» (Ha) ; les autorisations possibles sont décrites au chapitre 3.
- Une affectation «Centre-ville» (CV) est donnée au centre du village, ciblant des terrains où une mixité d'usages paraît souhaitable : commerces et services de voisinage, bâtiments communautaires de nature locale (église, école, etc.), résidences d'un ou plusieurs logements. Les lots disponibles sont assez nombreux pour répondre aux besoins.

#### 5.3.4 Séquence de développement

À la lumière des éléments connus, une stratégie de développement en deux phases est proposée pour le périmètre d'urbanisation de Val-Senneville :

##### ***Phase 1 (court et moyen terme) :***

Il faut privilégier avant tout la construction sur les lots vacants en bordure des rues existantes. La plupart des lots vacants sont dispersés à l'intérieur des espaces déjà construits.

- Il y a environ 15 lots vacants ayant une affectation résidentielle, dont un en bordure de la rue du Parc (maison unimodulaire).
- Le lotissement de la rue Trudel, approuvé depuis plusieurs années, fournit des possibilités pour plus de 15 terrains à l'extérieur et à l'intérieur du périmètre d'urbanisation actuel.

- Pour des commerces et services de voisinage, quelques lots vacants de l'affectation Centre-ville sont susceptibles de convenir.

Si le rythme du développement récent se continue, les espaces disponibles seront suffisants pour environ 10 ans, peut-être plus.

### *Phase 2 (moyen et long terme)*

L'ouverture d'une nouvelle rue est envisageable lorsque presque tous les terrains vacants auront été construits. Deux rues sont projetées à l'intérieur du périmètre d'urbanisation, l'une forme un cul-de-sac, qu'isera desservie par l'aqueduc et l'égout sanitaire, l'autre qui le sera uniquement par l'aqueduc (nord-est). Cette approche pourra toutefois être revue si le périmètre d'urbanisation est agrandi du côté sud-ouest du noyau villageois, comme le préconise la Ville de Val-d'Or.

Le terrain de la rue projetée au sud-ouest appartient à un propriétaire privé, tandis que ceux de la rue avec aqueduc seulement appartiennent à la Ville de Val-d'Or. La Ville privilégie la construction de la rue au sud-ouest en raison de la possibilité d'y mettre les deux services publics dans sa partie nord. La construction de la rue au sud-ouest répondrait à la demande pendant un certain temps et contribuerait un développement plus concentré. Si ce projet tardait à se réaliser, la Ville n'exclut pas de construire une rue sur son propre terrain si la demande se manifestait.

#### 5.3.5 Modification des limites du périmètre d'urbanisation

La Ville propose à la MRC qu'elle modifie son schéma d'aménagement et de développement pour revoir le périmètre d'urbanisation. Le périmètre du schéma et le périmètre proposé sont illustrés sur la carte de l'utilisation du sol (Secteur Val-Senneville), en annexe. À l'intérieur du périmètre existant, on dénombre plus de 40 terrains vacants en bordure des rues existantes ou cadastrées, ce à quoi s'ajoutent de grandes superficies de terrains vacants, notamment les lots 29A à 34A du 4<sup>e</sup> Rang (entre le chemin Paré et la rivière). Au total, le périmètre d'urbanisation ainsi délimité a une capacité de développement de quelques centaines de terrains, ce qui excède de façon considérable la demande prévisible en 15 ans.

Le périmètre d'urbanisation proposé par la Ville, en comparaison à celui du schéma de la MRC, délimite une superficie beaucoup moins grande, tout en englobant des étendues qui ne sont pas comprises dans le périmètre du schéma (voir la carte de l'utilisation du sol en annexe). Les limites proposées se justifient par ce qui suit :

- La Ville veut concentrer le développement à proximité des services publics et du noyau villageois existants.
- La Ville établit que le périmètre d'urbanisation doit correspondre à ce qui peut être desservi soit par l'aqueduc et l'égout sanitaire, soit par l'aqueduc seulement.
- La Ville veut assurer une continuité du développement en comblant les espaces vacants de chaque côté de la rue Trudel, au fil des projets.
- La Ville souhaite exclure du périmètre d'urbanisation des étendues de terrains qui ne sont pas destinées au développement dans un avenir prévisible, ce qui comprend une vaste étendue de terrain du côté ouest et nord-ouest du périmètre d'urbanisation ainsi que des terrains à l'est du chemin des Campagnards dans la partie sud du périmètre d'urbanisation.

- La Ville donne son appui au projet de terrains résidentiels de la rue Trudel, destiné à une desserte par l'aqueduc et, pour la partie la plus au nord, par l'égout sanitaire ; en conséquence, elle propose de déplacer le périmètre d'urbanisation vers le sud jusqu'à un ruisseau.
- La Ville juge que le développement de nouvelles rues à l'intérieur du périmètre d'urbanisation doit se faire sans poste de pompage sanitaire. Selon les analyses de son Service des infrastructures urbaines, cela est possible uniquement au sud-ouest du noyau villageois et pour une seule rue en cul-de-sac d'une longueur approximative de 200 mètres, qui nécessite un petit agrandissement du périmètre d'urbanisation.
- La Ville ne veut pas accroître l'offre en terrains destinés aux maisons unimodulaires à Val-Senneville, priorisant des projets existants dans les secteurs Sullivan, Dubuisson et Val-d'Or.
- Avec la délimitation proposée, le nouveau périmètre d'urbanisation peut accueillir une trentaine de nouvelles constructions principales en bordure de rues existantes et environ 35 autres en bordure de rues pouvant être construites. Cela est suffisant pour répondre au besoin à long terme.

## 5.4 VASSAN

### 5.4.1 Prévion de la demande en terrains et capacité

La population de l'ex-municipalité de Vassan a diminué légèrement entre 1997 et 2007, passant de 1 028 habitants à 1 003 habitants (-2,4%). Durant cette période, une vingtaine de résidences unifamiliales ont été construites, mais presque exclusivement à l'extérieur du périmètre d'urbanisation de Vassan, surtout en zone de villégiature près du lac Malartic, dans le sous-secteur de St-Edmond et en milieu rural.

Le noyau villageois de Vassan est à 20 km du centre-ville de Val-d'Or. La demande pour ériger de nouvelles résidences a été très faible au cours des 20 dernières années et presque nulle depuis 10 ans.

L'accès à l'eau potable est une problématique du noyau villageois. Une partie des résidences sont desservies par un puits municipal de surface avec chloration, qui est entré en fonction à la fin des années 1990. Il est considéré comme à risque. Il est situé au nord, tout juste à l'extérieur du périmètre d'urbanisation. Sa capacité est atteinte. La Ville a installé un réservoir pour assurer une protection adéquate contre les incendies afin de pallier cette lacune. Elle ne prévoit ajouter aucun autre puits, considérant la faible demande en terrains et la difficulté qu'il y a eu par le passé à trouver l'emplacement du puits actuel. Le développement de nouveaux terrains devra donc se faire avec des puits individuels. Par ailleurs, il y a un problème de contamination en hydrocarbures de la nappe d'eau souterraine d'une partie du noyau villageois, mais la Ville n'en connaît pas l'étendue.

La Ville prévoit procéder à l'assainissement des eaux, mais aucune étude n'a encore débuté et aucun échancier n'a été fixé.

Pour déterminer un nombre précis de terrains pouvant être développés dans le noyau villageois, il faudra d'abord établir quelle sera la zone desservie par l'égout sanitaire. Considérant cette réserve, voici la liste des endroits présentant un potentiel de développement avec des indications sur les possibilités :

- Il y a 5 lots vacants en bordure de la route 111 (chemin de Vassan) et un potentiel de 4 lots additionnels à l'extrémité est du périmètre d'urbanisation si un terrain actuellement en culture était subdivisé. Deux de ces lots sont dans la zone desservie par l'aqueduc, mais il n'a pas été vérifié si leur raccordement est possible, considérant que la capacité du puits est atteinte.
- Il y a 4 lots occupés et 5 lots vacants en bordure de la partie construite de la rue Leclerc en 2014. Les trois résidences existantes comptent sur des puits individuels qui fourniraient une eau de qualité et en quantité suffisante. Il faudrait cependant vérifier si la contamination de la nappe phréatique s'étend à certains terrains non construits. Depuis 2010, le cadastre de cette rue se termine en cul-de-sac, ce qui annule la possibilité de la prolonger en boucle.
- Une colline atteint l'altitude de 324 m du côté nord de la rue Leclerc (dénivellation d'environ 23 m). Aucune étude n'a été réalisée pour évaluer le potentiel de développement résidentiel de cette colline (topographie ou autres). L'accès à cet éventuel développement pourrait se faire par le chemin des Loisirs. En raison de la topographie et de la qualité du boisé, la subdivision de terrains sur cette colline pourrait présenter un certain intérêt si la demande le justifiait, ce qui ne semble pas être le cas.
- À très long terme, si la demande le justifiait, une nouvelle rue dans l'axe nord-sud pourrait être construite à l'ouest de la conduite d'amenée d'eau potable, mais il faudrait pour se faire agrandir le périmètre d'urbanisation.

#### 5.4.2 Tracé projeté et type de voie de circulation

Le réseau routier à l'intérieur du périmètre d'urbanisation proposé de Vassan comprend 4 rues existantes et aucune nouvelle rue n'est projetée en raison de la faible demande et de la disponibilité de lots. Selon la classification du réseau routier (chapitre 4), la route 111 a le statut de route nationale, tandis que le chemin du Chanoine-Richard, le chemin des Loisirs et la rue Leclerc sont des rues locales.

#### 5.4.3 Planification détaillée de l'affectation du sol

Le plan des grandes affectations du sol intitulé «Agrandissement sous-secteur» (12 de 12) à l'échelle 1:5000 illustre une planification détaillée de l'affectation du sol à l'intérieur du périmètre d'urbanisation. En résumé :

- Une affectation «Centre-ville» (CV) est donnée le long de la Route 111 et à l'ouest du chemin des Loisirs, ciblant des terrains à vocation multiples : commerces et services de voisinage, bâtiments communautaires de nature locale (église, école, etc.), résidences d'un ou plusieurs logements. Un grand nombre de résidences y sont présentes. Une dizaine de lots sont disponibles ou pourraient l'être, ce qui devrait être largement suffisant pour répondre aux besoins en commerces ou usages publics. La Ville souhaite que les bâtiments communautaires existants conservent une vocation publique même si l'usage devait changer. Par exemple, si l'église ou l'école était fermée, le bâtiment devrait idéalement être réutilisé pour un autre usage communautaire.

- Une affectation Résidentielle faible densité (Ha) est donnée à des lots de part et d'autre de la rue Leclerc. Les autorisations possibles dans cette affectation sont décrites au chapitre 3. En 2014, 4 résidences s'y trouvent et il reste un potentiel pour environ 5 lots.
- Une affectation Récréative (REC) est donnée à l'ouest de la rue des Loisirs, notamment pour que le terrain soit utilisé lors du festival Harricana qui a lieu au début d'août.
- Une affectation Récréative (REC) est donnée au sous-secteur de la colline, à l'est de la rue des Loisirs et au nord de la rue Leclerc. Considérant que le développement de ce sous-secteur n'est pas envisagé dans un avenir prévisible, la Ville propose à la MRC qu'il soit exclu du périmètre d'urbanisation. Elle projette de lui donner une affectation Rurale (RU) lorsque ce périmètre sera modifié.

#### 5.4.4 Séquence de développement

Pour le périmètre d'urbanisation de Vassan, une stratégie de développement en deux phases est proposée :

##### *Phase 1 (court et moyen terme) :*

La phase 1 consiste à construire les lots vacants en bordure de la route 111 et de la rue Leclerc. Le potentiel est d'environ 15 lots, ce qui devrait être suffisant pendant plus de 10 ans.

##### *Phase 2 (long terme)*

Aucun développement n'est prévu à long terme, considérant la disponibilité de terrains pour la phase 1.

#### 5.4.5 Modification des limites du périmètre d'urbanisation

Les limites du périmètre d'urbanisation qui apparaissent au schéma de la MRC correspondent à ce qui est exclu de la zone agricole. Le périmètre du schéma est illustré sur la carte de l'utilisation du sol – secteur Vassan, en annexe. La Ville propose à la MRC de soustraire de ce périmètre le sous-secteur de la colline parce que leur développement n'est pas envisagé dans un avenir prévisible. Cette proposition apparaît à la carte d'utilisation du sol en annexe.

Ailleurs, la limite actuelle du périmètre d'urbanisation est maintenue pour permettre la réalisation des deux phases de développement identifiées précédemment et pour offrir des possibilités pour des projets commerciaux en bordure de la route 111 près de l'entrée est du noyau villageois.

**ADOPTION**, le 5 mai 2014.

**ENTRÉE EN VIGUEUR**, le 16 juillet 2014.

**(SIGNÉ) Pierre Corbeil**  
**PIERRE CORBEIL, maire**

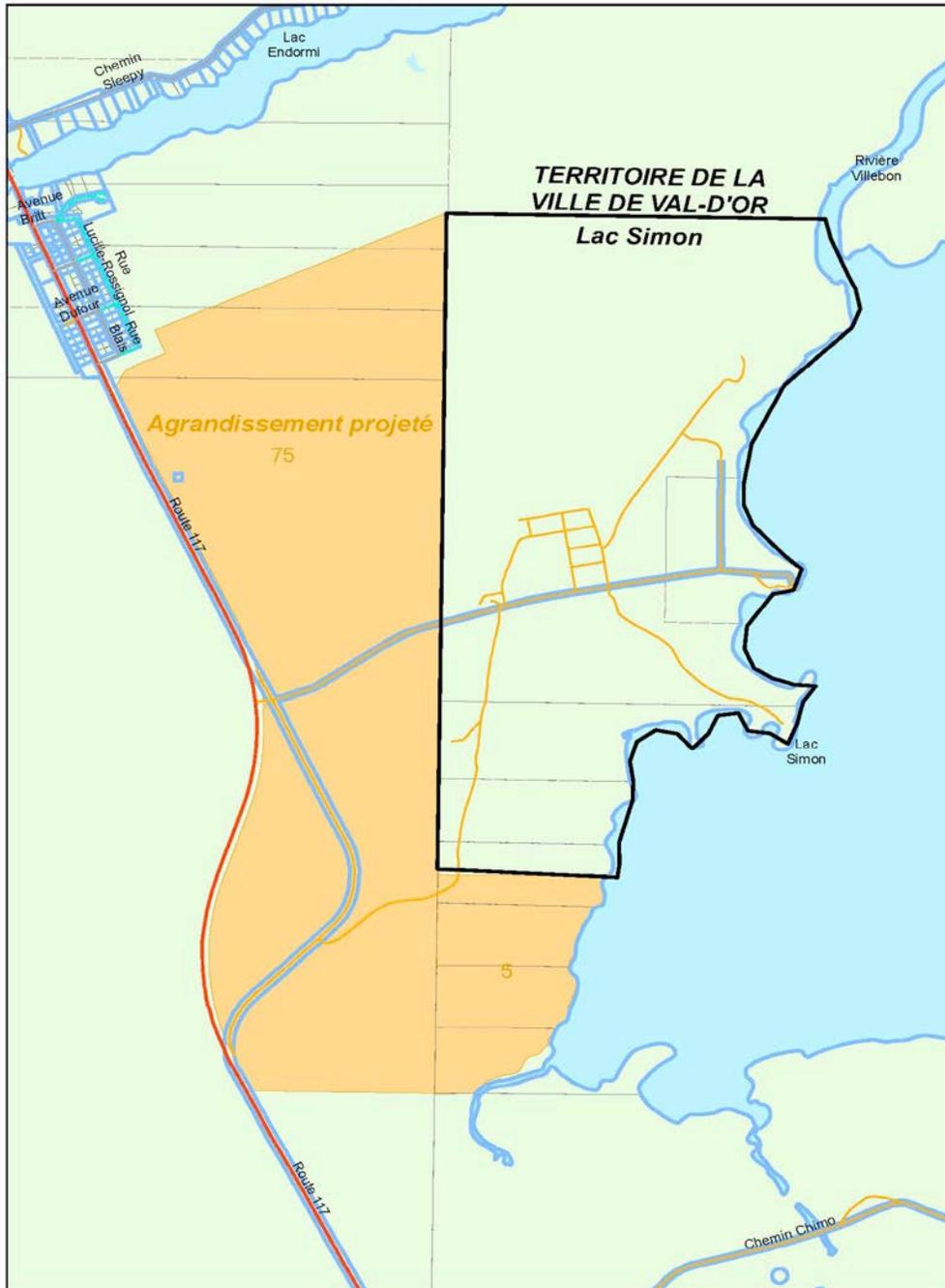
**(SIGNÉ) Sophie Gareau**  
**M<sup>e</sup> SOPHIE GAREAU, greffière**

## ANNEXE 1 – INVENTAIRE DU PATRIMOINE BÂTI DE LA 3<sup>e</sup> AVENUE

Édifice	Adresse	Usage	Année de construction
<a href="#">Église Saint-Sauveur-les-Mines</a>	533, 3 <sup>e</sup> Avenue	Église	1959
<a href="#">Édifice Banque-Royale-du-Canada</a>	818, 3 <sup>e</sup> Avenue	Banque	1955
<a href="#">Édifice Bojo-Ristick</a>	112-118, 3 <sup>e</sup> Avenue	Restaurant et bar	1937
<a href="#">Édifice Charles-Arthur-Massicotte</a>	628-630, 3 <sup>e</sup> Avenue	Commerce de détail et résidence	1936
<a href="#">Édifice CKVD</a>	1161, 3 <sup>e</sup> Avenue	Radiodiffusion	1950-1951
<a href="#">Édifice Dimitri-Chalykoff</a>	832, 3 <sup>e</sup> Avenue	Commerce de détail	1937
<a href="#">Édifice European-Hotel</a>	906-908-910, 3 <sup>e</sup> Avenue	Commerce de détail	1936
<a href="#">Édifice Georges-Rusnak</a>	607, 3 <sup>e</sup> Avenue	Commerce de détail	1935
<a href="#">Édifice Hôtel-Dumont</a>	1056, 3 <sup>e</sup> Avenue	Commerce de détail	1935 et 1937
<a href="#">Édifice Hôtel-Val-d'Or</a>	909, 3 <sup>e</sup> Avenue	Commerce de détail	1934-1935-1937-1939
<a href="#">Édifice Léonie-Charest-Gagnon</a>	518-522, 3 <sup>e</sup> Avenue	Commerce de détail et édifice à logements	1937
<a href="#">Édifice Lorenzo-Richard</a>	396, 3 <sup>e</sup> Avenue	Restaurant et bar, édifice à logements	1935
<a href="#">Édifice Marcel-Archambault</a>	810, 3 <sup>e</sup> Avenue	Commerce de détail	1939
<a href="#">Édifice Mike-Sorokoski</a>	694, 3 <sup>e</sup> Avenue	Commerce de détail	1937
<a href="#">Édifice Mines-and-Merchants-Supply</a>	1016, 3 <sup>e</sup> Avenue	Commerce de détail	1937 et 1948
<a href="#">Édifice Nettoyeurs-Sigma</a>	307, 3 <sup>e</sup> Avenue	Commerce de détail	1953
<a href="#">Édifice Northern-Quebec-Power</a>	850, 3 <sup>e</sup> Avenue	Commerce de détail	1952
<a href="#">Édifice St-Onge-et-Cie</a>	769, 3 <sup>e</sup> Avenue	Commerce de détail	1935
<a href="#">Édifice Téléphone-Harricana-et-Gatineau-Ltée</a>	536, 3 <sup>e</sup> Avenue	Centrale téléphonique	1949
<a href="#">Édifice Thomas-Côté</a>	1005-1011, 3 <sup>e</sup> Avenue	Commerce de détail et édifice à logements	1935 et 1940
<a href="#">Édifice Toussaint-Ariste-Lalonde</a>	633, 3 <sup>e</sup> Avenue	Commerce de détail et édifice à logements	1936
<a href="#">Édifice Val-d'Or-Cleaners</a>	560, 3 <sup>e</sup> Avenue	Commerce de détail	1954 et 1955
<a href="#">Édifice William-Drobysch</a>	609-613, 3 <sup>e</sup> Avenue	Commerce de détail et édifice à logements	1937 et 1964
<a href="#">Édifice Yvette-Morissette</a>	500-504, 3 <sup>e</sup> Avenue	Commerce de détail et édifice à logements	1946
<a href="#">Maison Jean-Miquelon</a>	1131-1133, 3 <sup>e</sup> Avenue	Commerce de détail et logement	1937
<a href="#">Maison Mate-Kranchevich</a>	26, 3 <sup>e</sup> Avenue	Édifice à logements	vers 1937
<a href="#">Maison-Aurèle-N.-Drouin</a>	576, 3 <sup>e</sup> Avenue	Résidence	1944
<a href="#">Presbytère de Saint-Sauveur</a>	533, 3 <sup>e</sup> Avenue	Presbytère	1949-1950

Source : Ministère de la Culture et des Communications. *Inventaire du patrimoine bâti de Val-d'Or*. En ligne : <http://www.patrimoine-culturel.gouv.qc.ca/rpcq/detailinventaire.do?methode=consulter&id=273&type=inv>. Réalisé par Paul Trépanier en 2011-2012 pour la Ville de Val-d'Or dans le cadre d'une Entente de développement culturel entre la ville de Val-d'Or et le Ministère.

## ANNEXE 2 – AGRANDISSEMENT PROJETÉ DU TERRITOIRE DE LAC-SIMON



## ANNEXE CARTOGRAPHIQUE

---

En format 11x17 :

- Hiérarchie du réseau routier – Territoire municipal
- Hiérarchie du réseau routier – Territoire urbain
- Réseaux de sentiers récréatifs – Territoire municipal
- Réseaux de sentiers récréatifs – Territoire urbain et périurbain
- Utilisation du sol – Secteur Dubuisson
- Utilisation du sol – Secteur Val-Senneville
- Utilisation du sol – Secteur Vassan

En pochette :

- Plan 1 de 12 : Plan général – Partie nord-ouest, à l'échelle de 1 :50 000 ;
- Plan 2 de 12 : Plan général – Partie est, à l'échelle de 1 :50 000 ;
- Plan 3 de 12 : Plan général – Partie sud-ouest, à l'échelle de 1 :50 000 ;
- Plan 4 de 12 : Dubuisson – Périmètre d'urbanisation, à l'échelle de 1 :5 000 ;
- Plan 5 de 12 : Dubuisson – Partie est, à l'échelle de 1 :5 000 ;
- Plan 6 de 12 : Val-d'Or – Partie centrale, à l'échelle de 1 :5 000 ;
- Plan 7 de 12 : Val-d'Or – Partie est, à l'échelle de 1 :5 000 ;
- Plan 8 de 12 : Sullivan, à l'échelle de 1 :5 000 ;
- Plan 9 de 12 : Lac-Blouin – Partie sud, à l'échelle de 1 :5 000 ;
- Plan 10 de 12 : Lac-Blouin – Partie centrale, à l'échelle de 1 :5 000 ;
- Plan 11 de 12 : Lac-Blouin – Partie nord, à l'échelle de 1 :5 000 ;
- Plan 12 de 12 : Agrandissement sous-secteur, à l'échelle de 1 :5 000.