

# PLAN D'URBANISME

03-2024

Présenté par

**André Labbé**

Conseiller en

Urbanisme

[urbadre@gmail.com](mailto:urbadre@gmail.com)





## VILLE DE LA SARRE

### **PLAN D'URBANISME 03-2024**

ADOPTÉ LE : 6 février 2024

ENTRÉ EN VIGUEUR LE : 11 juillet 2024

CE DOCUMENT CONSTITUE UNE COPIE CONFORME  
DE L'ORIGINAL DU PLAN D'URBANISME  
DE LA VILLE DE LA SARRE

CERTIFIÉ LE : \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Greffière

# MISE À JOUR DU PLAN D'URBANISME

[illegible]

## TABLE DES MATIÈRES

|                                                                                  |           |
|----------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>PRÉSENTATION .....</b>                                                        | <b>5</b>  |
| <b>DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES .....</b>                                          | <b>7</b>  |
| 1.1 TITRE DU RÈGLEMENT .....                                                     | 7         |
| 1.2 RÈGLEMENTS ABROGÉS .....                                                     | 7         |
| 1.3 CHAMP D'APPLICATION ET BUT DU RÈGLEMENT .....                                | 7         |
| 1.4 PLANS DES GRANDES AFFECTATIONS DU SOL .....                                  | 7         |
| 1.5 INTERPRÉTATION DES ANNEXES, TABLEAUX, FIGURES ET SYMBOLES .....              | 7         |
| 1.6 VALIDITÉ .....                                                               | 8         |
| 1.7 INTERPRÉTATION .....                                                         | 8         |
| 1.8 UNITÉ DE MESURE .....                                                        | 8         |
| 1.9 APPLICATION DES LOIS ET RÈGLEMENTS DU QUÉBEC ET CANADA .....                 | 8         |
| 1.10 ENTRÉE EN VIGUEUR .....                                                     | 8         |
| <b>VISION DE DÉVELOPPEMENT ET GRANDES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT .....</b>       | <b>9</b>  |
| 2.1 LA SARRE EN 2030 : UNE VISION .....                                          | 9         |
| 2.2 ORIENTATIONS DE DÉVELOPPEMENT .....                                          | 10        |
| 2.3 LES GRANDES ORIENTATION DE LA SARRE .....                                    | 11        |
| 2.3.1 Orientation 1 Développement résidentiel .....                              | 11        |
| 2.3.2 Orientation 2 Un développement économique tourné vers l'avenir .....       | 13        |
| 2.3.3 Orientation 3 Une qualité de vie et de l'environnement améliorées .....    | 15        |
| 2.3.4 Orientation 4 Pour une agriculture durable .....                           | 17        |
| 2.3.5 Orientation 5 Protection du patrimoine bâti .....                          | 17        |
| 2.3.6 Orientation 6 Une organisation des transports qui répond aux besoins ..... | 19        |
| <b>GRANDES AFFECTATIONS DU SOL ET DENSITÉS D'OCCUPATION .....</b>                | <b>21</b> |
| 3.1 AFFECTATION AGRICOLE DYNAMIQUE .....                                         | 22        |
| 3.2 AFFECTATION AGRICOLE VIABLE .....                                            | 23        |
| 3.3 AFFECTATION FORESTIÈRE .....                                                 | 24        |
| 3.4 ÎLOT DÉSTRUCTURÉ .....                                                       | 25        |
| 3.5 LES AFFECTATIONS RÉSIDENTIELLES .....                                        | 26        |
| 3.6 AFFECTATION RÉSIDENTIELLE FAIBLE DENSITÉ .....                               | 27        |
| 3.7 AFFECTATION RÉSIDENTIELLE MOYENNE DENSITÉ .....                              | 27        |
| 3.8 AFFECTATION RÉSIDENTIELLE UNIMODULAIRE .....                                 | 28        |
| 3.9 AFFECTATION COMMERCE ARTÉRIEL .....                                          | 28        |

3

|                                                      |    |
|------------------------------------------------------|----|
| 3.10 AFFECTATION COMMERCE CENTRE-VILLE .....         | 28 |
| 3.11 AFFECTATION VILLÉGIATURE CONSOLIDATION .....    | 29 |
| 3.12 AFFECTATION VILLÉGIATURE DÉVELOPPEMENT .....    | 30 |
| 3.13 AFFECTATION DÉVELOPPEMENT DIFFÉRÉ .....         | 32 |
| 3.14 AFFECTATION PUBLIQUE ET COMMUNAUTAIRE .....     | 32 |
| 3.15 AFFECTATION RÉCRÉO-CONSERVATION .....           | 34 |
| 3.16 AFFECTATION PARC ET ESPACE VERT .....           | 34 |
| 3.17 AFFECTATION INDUSTRIE À CONTRAINTE FAIBLE ..... | 35 |
| 3.18 AFFECTATION INDUSTRIE À CONTRAINTE ÉLEVÉE ..... | 35 |

4

|                                                         |           |
|---------------------------------------------------------|-----------|
| <b>RÉSEAUX DE TRANSPORTS .....</b>                      | <b>36</b> |
| 4.1 ROUTE DU NIVEAU SUPÉRIEUR ET COLLECTRICES .....     | 36        |
| 4.2 CORRIDOR DE BRUIT ROUTIER CONTRAIGNANT .....        | 36        |
| 4.3 DÉVELOPPEMENT PROJETÉ, ENTRETIEN ET RÉFECTION ..... | 38        |
| 4.4 CIRCULATION PIÉTONNE .....                          | 38        |
| 4.5 RÉSEAU CYCLABLE .....                               | 38        |
| 4.6 SENTIERS DE MOTONEIGE ET DE QUAD .....              | 39        |
| 4.7 AÉROPORT .....                                      | 39        |
| 4.8 VOIE FERRÉE DU CANADIEN NATIONAL .....              | 39        |
| 4.9 TRANSPORT COLLECTIF .....                           | 40        |

5

|                                                                   |           |
|-------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>PLAN D'ACTION .....</b>                                        | <b>41</b> |
| 5.1 ACTIONS EN LIEN AVEC L'ORIENTATION 1 ET L'ORIENTATION 2 ..... | 41        |
| 5.2 ACTIONS EN LIEN AVEC L'ORIENTATION 3 .....                    | 42        |
| 5.3 ACTIONS EN LIEN AVEC L'ORIENTATION 4 .....                    | 43        |

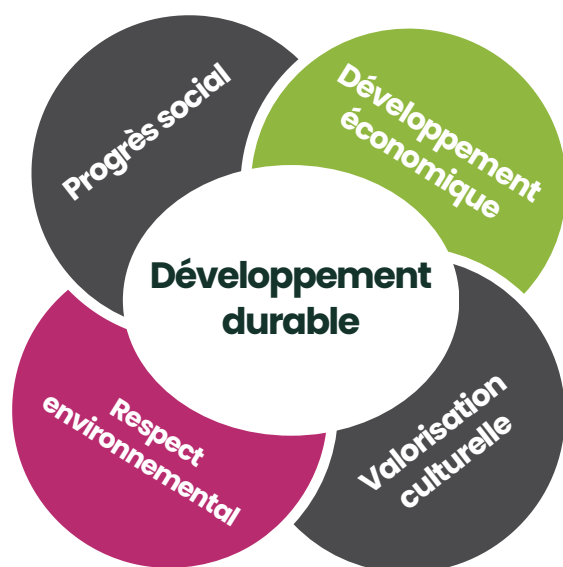
|                                                                         |           |
|-------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>ANNEXES .....</b>                                                    | <b>44</b> |
| ANNEXE 1 : Cartes d'utilisation du sol .....                            | 46        |
| ANNEXE 2 : Cartes des grandes affectations du sol .....                 | 48        |
| ANNEXE 3 : Aire d'alimentation de la prise d'eau .....                  | 50        |
| ANNEXE 4 : Territoires et sites d'intérêt et zones de contraintes ..... | 52        |
| ANNEXE 5 : Milieu humide potentiel .....                                | 54        |
| ANNEXE 6 : Projection du réseau cyclable .....                          | 56        |
| ANNEXE 7 : Plan de transport et réseau énergétique .....                | 58        |
| ANNEXE 8 : Rue projetée et localisation des bornes de recharge .....    | 60        |
| ANNEXE 9 : Îlot de chaleur .....                                        | 62        |

## LISTE DES FIGURES

|                                                       |    |
|-------------------------------------------------------|----|
| Figure 1 Les 4 piliers du développement durable ..... | 5  |
| Figure 2 Corridor de bruit routier contraignant ..... | 37 |

## PRÉSENTATION

Figure 1 Les 4 piliers du développement durable



**Économique :** Stimuler l'économie et améliorer les conditions de vie matérielle tout en étant soucieux de l'environnement et du progrès social.

**Environnemental :** Préserver la diversité des espèces, des ressources naturelles et énergétiques.

**Social :** Satisfaire les besoins en santé, éducation, logement, emploi et équité intra et intergénérationnelle.

**Culturel :** Préserver la culture et sa diversité notamment par le patrimoine et les arts.

Sources : PDD 2019-2029 MRC d'Abitibi-Ouest

La Ville de La Sarre a adopté un plan d'urbanisme en 1981. Ce plan a été modifié en 1986, 1987, 1993 et 2018. En 2023, cela fait donc plus de 40 ans que ce plan n'a pas été révisé en profondeur. Au cours des dernières décennies, plusieurs changements sont survenus dans les domaines économique, social et environnemental. Ces trois dimensions, qui représentent les trois sphères du développement durable, sont désormais indissociables de toute planification du développement du territoire municipal. Dans son plan de développement durable 2019-2029, la MRC d'Abitibi-Ouest identifie quant à elle quatre piliers dans son approche de développement durable. Aux trois sphères classiques (économique, sociale, environnementale) s'ajoute le volet « culturel », ce qui donne une approche à quatre piliers interreliés. Le schéma suivant illustre cette approche dont nous nous sommes inspirés pour la conception du présent plan d'urbanisme.



Au cours des années 2000-2023, la Ville de La Sarre a pris plusieurs initiatives pour favoriser le développement économique, culturel et la qualité de vie, notamment la rénovation de plusieurs parcs, l'adoption d'une planification stratégique, d'un plan d'adaptation aux changements climatiques, d'une politique familiale. L'obtention du statut de village relais par le ministère des Transports du Québec, la mise en place d'initiatives de revitalisation commerciale avec le soutien de l'organisme Fondation Rues Principales, la réalisation d'une stratégie de développement domiciliaire, la réalisation d'un inventaire du patrimoine bâti (sous la responsabilité de la Société d'histoire et du patrimoine de la région de La Sarre), suivi d'initiatives de protection et de mise en valeur.

Le présent plan d'urbanisme s'inscrit dans la lignée de ces initiatives. Il vise à doter la Ville de La Sarre d'un outil de développement moderne et efficace qui orientera ses choix dans l'aménagement de son territoire au cours des dix à quinze prochaines années.

Les informations et analyses qui ont servi à la rédaction du présent plan sont présentées dans le document intitulé : *Plan d'urbanisme de la Ville de La Sarre - Document d'accompagnement : portrait, diagnostic et enjeux* (janvier 2018).



## 1. DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

### 1.1 TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement est intitulé : « Plan d'urbanisme de la Ville de La Sarre » et porte le numéro 03-2024.

### 1.2 RÈGLEMENTS ABROGÉS

Le présent règlement abroge et remplace, à toutes fins de droits, le règlement numéro 06-1981 intitulé « Plan d'urbanisme de la Ville de La Sarre » et tous ses amendements.

### 1.3 CHAMP D'APPLICATION ET BUT DU RÈGLEMENT

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Ville de La Sarre. Il a pour but l'amélioration continue et permanente des aspects sociaux, environnementaux et économiques dans le sens du développement durable et pour une meilleure qualité de vie. Il traite particulièrement de l'aménagement et du développement du territoire. Il se veut un outil mobilisateur qui favorisera les interventions concertées des acteurs du développement.

### 1.4 PLANS DES GRANDES AFFECTATIONS DU SOL

Le territoire de la ville est divisé en aires d'affectation du sol qui sont délimitées sur les plans des grandes affectations du sol. Ces plans, dûment authentifiés par le maire et le greffier de la Ville, font partie intégrante du règlement. Ce sont les plans suivants :

- Plan des grandes affectations du sol – milieu rural, à l'échelle de 1 :25 000;
- Plan des grandes affectations du sol – milieu urbain, à l'échelle de 1 :10 000.

### 1.5 INTERPRÉTATIONS DES ANNEXES, TABLEAUX, FIGURES ET SYMBOLES

Les annexes, tableaux, figures, symboles et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit, qui sont contenus dans le présent règlement, en font partie intégrante à toutes fins que de droit. En cas de contradiction entre ces annexes, tableaux, figures et symboles et le texte proprement dit, le texte prévaut.



## **1.6 VALIDITÉ**

Le conseil décrète le présent règlement dans son ensemble ainsi que chapitre par chapitre, article par article, paragraphe par paragraphe ou alinéa par alinéa de manière à ce que si un chapitre, un article, un paragraphe ou un alinéa de ce règlement était déclaré nul par une instance habilitée, les autres dispositions du présent règlement continuent de s'appliquer autant que faire se peut.

## **1.7 INTERPRÉTATION**

Quel que soit le temps du verbe employé dans l'une quelconque disposition du présent règlement, cette disposition est tenue pour être en vigueur à toutes les époques et dans toutes les circonstances où elle peut s'appliquer.

Chaque fois qu'il est prescrit, aux termes du présent règlement, qu'une chose sera faite ou doit être faite, l'obligation de l'accomplir est absolue; cependant, s'il est dit qu'une chose pourra ou peut être faite, il est facultatif de l'accomplir ou non.

Dans le présent règlement, le langage masculin utilisé englobe toutes les identités de genre, à moins que le contexte ne nécessite une précision spécifique.

Dans le présent règlement, le nombre singulier s'étend à plusieurs personnes ou à plusieurs choses de même espèce, chaque fois que le contexte se prête à cette extension.

## **1.8 UNITÉ DE MESURE**

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

## **1.9 APPLICATION DES LOIS ET RÈGLEMENTS DU QUÉBEC ET DU CANADA**

Aucun article du présent règlement ne saurait avoir pour effet de soustraire une personne à l'application d'une loi ou d'un règlement du Québec et du Canada.

## **1.10 ENTRÉE EN VIGUEUR**

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la loi, après avoir reçu toutes les approbations requises.

## 2. VISION DE DÉVELOPPEMENT ET GRANDES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

### 2.1 LA SARRE EN 2030 : UNE VISION

Le contexte économique local et régional incite à penser que La Sarre peut envisager, d'ici 2030, une situation de croissance modérée. À moins d'un revirement de situation non prévu, des projets se réaliseront, au fil des années, dans les domaines résidentiel, commercial, industriel, public et communautaire, et cela, en conservant, pour l'essentiel, la configuration actuelle de la ville, mais aussi en intégrant les nouveaux principes d'urbanisme.

Dans un tel contexte, le présent plan d'urbanisme vise tout autant à orienter les nouveaux projets qui se réaliseront qu'à améliorer l'existant, de manière à ce que La Sarre poursuive sa progression pour devenir un meilleur milieu pour vivre et pour entreprendre. C'est dans cette optique que les quatre piliers du développement durable identifiés en introduction seront au cœur des processus de décisions au cours des prochaines années.

#### En 2030...

*En 2030, La Sarre offrira un milieu plus accueillant pour les familles, les personnes, les entreprises et divers organismes. Son économie sera en meilleure position pour permettre aux entreprises de réaliser leurs projets, de s'adapter aux changements, de fournir des possibilités d'emplois valorisants. Les citoyens se sentiront plus en sécurité et dans de meilleures conditions pour leur épanouissement. Leur environnement sera de meilleure qualité, plus vert, plus attrayant, plus tranquille. Il fournira plus de possibilités de pratiquer des activités physiques et de se déplacer sans avoir recours aux véhicules motorisés. La fierté d'être Lasarrois s'en trouvera renforcée.*



## 2.2 ORIENTATIONS DE DÉVELOPPEMENT

La Ville de La Sarre fait le choix d'orienter son développement selon les principes du développement durable, prenant en considération les dimensions environnementale, sociale, économique et culturelle. Certaines orientations définies plus loin sont dans la continuité de celles du plan d'urbanisme de 1981, d'autres sont mieux adaptées au contexte actuel et à la préoccupation du développement durable.

### Rappel des orientations du plan d'urbanisme de 1981

Voici un rappel des orientations du plan d'urbanisme de 1981, alors identifiées comme grands principes d'aménagement et comme objectifs généraux :

Grands principes d'aménagement définis dans le plan d'urbanisme de 1981, amendés en 1993 (un astérisque indique un ajout ou amendement de 1993) :

- *Prévoir la quantité d'espace résidentiel suffisant, ainsi que l'espace nécessaire à la population locale et régionale afin d'obtenir les services (scolaires, administratifs, commerciaux, etc.) qui lui sont nécessaires.*
- *Tenir compte des potentialités particulières du milieu.*
- *Limiter les coûts de développement.*
- *Concevoir un milieu urbain fonctionnel (intégration des utilisations du sol, structuration de la circulation et ajustement de celle-ci à l'utilisation du sol actuelle et prévue).*
- *Renforcer les mesures de protection et de restauration de l'environnement\*.*
- *Identifier et reconnaître les sites d'intérêt régional. \**

### Objectifs généraux définis dans le plan d'urbanisme de 1981 :

- *Maintenir et accroître le rôle de La Sarre en tant que pôle de services pour la région de l'Abitibi-Ouest, ceci notamment par l'identification d'espaces industriels et commerciaux d'envergure, en œuvrant au maintien des équipements et infrastructures à caractère régional ou intermunicipal et en favorisant un accroissement de l'activité touristique\*.*
- *Optimiser le développement du territoire pouvant être développé dans le futur en ajustant l'affectation des sols aux potentialités du milieu physique et fonctionnel et en accordant la priorité à l'agriculture et à la sylviculture à l'intérieur de la zone agricole permanente.*
- *Consolider le milieu urbain actuel en améliorant la qualité compte tenu de certaines lacunes existantes : parcs et espaces verts, problèmes ponctuels d'aménagement et d'organisation du réseau routier, qualité du parc de logements locatifs en grande partie situés dans des sous-sols.*

## 2.3 LES GRANDES ORIENTATIONS DE LA SARRE

Voici les grandes orientations d'aménagement du territoire de la Ville de La Sarre, chacune accompagnée d'intentions et d'interventions.

### 2.3.1 Orientation 1 : développement résidentiel

*Dans le contexte de l'application de la Loi sur les milieux humides et hydriques, assurer une disponibilité d'espaces pour permettre aux individus, entreprises et organismes de réaliser leurs projets dans les domaines résidentiel, commercial, industriel, public, communautaire, parcs et espaces verts ou autres, tout en assurant une cohérence spatiale de manière à optimiser les coûts à court et long terme et à favoriser la localisation optimale des projets.*

#### Intention ou intervention d'aménagement

- Poursuivre le développement en continuité à l'existant, en intégrant les principes d'urbanisme et en le faisant aux endroits les plus appropriés sur le plan économique, dans le respect de l'environnement et dans le respect des citoyens.
- S'assurer que l'application de la Loi sur la qualité de l'Environnement (LQE) en matière de réduction des impacts en milieu humide n'entrave pas l'ensemble du développement urbain.



### Intention ou intervention d'aménagement (suite).

- Procéder à l'acquisition de terrains, d'emprises de rue ou de services à des propriétaires privés, par entente ou expropriation, afin de favoriser la planification et le déploiement des infrastructures.
- Intervenir pour favoriser la réalisation de projets résidentiels de toute densité et favoriser la construction de nouveaux logements et la rénovation du parc de logements existants à l'intérieur du périmètre urbain par l'entremise d'un programme de revitalisation.
- Favoriser la conversion de maisons unifamiliales en résidences de 2 logements aux endroits où cela paraît approprié.
- Préciser la stratégie de développement de terrains résidentiels et commerciaux pour tenir compte notamment des bassins de drainage de l'égout sanitaire et des particularités de la demande prévisible de terrains.
- Favoriser une disponibilité de terrains pour la construction résidentielle sans services ou avec aqueduc, seulement dans la partie ouest du périmètre d'urbanisation, incluant des secteurs donnant sur la rivière La Sarre.
- Effectuer une évaluation des coûts de développement d'une zone de villégiature au Lac Mance et sur la rive sud du cours d'eau Bouchard.
- Assurer la cohérence à long terme du développement par le dépôt et l'acceptation de projets d'aménagement intégré dans le cadre bâti existant en exigeant des phases de développement (zone prioritaire d'aménagement).
- Assurer un déploiement optimal des lotissements en favorisant l'uniformité de ceux-ci.
- Soumettre les promoteurs à fermer les boucles de rue pour éviter les culs-de-sac.
- Minimiser les conflits de voisinage par des choix judicieux des grandes affectations du sol, au règlement de zonage et autrement (par exemple : zones tampons).
- Rechercher une plus grande densité des nouveaux développements résidentiels en vue de minimiser les distances avec les services et de favoriser les déplacements non motorisés, tout en s'assurant de minimiser les impacts pour le voisinage (par exemple : ensoleillement.) Pour les mêmes motifs, dans les endroits appropriés, autoriser certains usages commerciaux dans les résidences et ne pas imposer trop de contraintes quant au nombre d'étages.



### 2.3.2 Orientation 2 : un développement économique tourné vers l'avenir

*Œuvrer de manière à favoriser un développement économique à la fois respectueux de l'environnement et qui fortifie la cohésion sociale.*

#### Intention ou intervention d'aménagement

- Renforcer le rôle de La Sarre comme pôle économique de l'Abitibi-Ouest et de territoires plus vastes, tel le nord du Québec et le nord de l'Ontario.
- Reconnaître les équipements à caractère régional et les sites d'intérêt, veiller à leur maintien et favoriser leur développement, notamment : la Cité étudiante Polyno, le Centre de formation professionnelle du Lac-Abitibi, le Centre de formation générale Le Retour, l'Académie de l'Assomption, le centre hospitalier, le centre local de services communautaires, la Maison de la culture, la salle de spectacles Desjardins, le Centre d'interprétation de la foresterie, le bureau d'information touristique, le Participarc, le sentier multifonctionnel, le terrain de golf, l'aéroport et l'écocentre.
- Renforcer la vocation commerciale du centre-ville et appuyer les initiatives pour le revitaliser, notamment en poursuivant celles qui ont été définies avec une assistance de l'organisme Fondation Rues Principales.
- Assurer une disponibilité de terrains de moyennes et de grandes surfaces pour la réalisation de projets, tout en veillant à minimiser les impacts négatifs sur le centre-ville et à contrer les fuites commerciales.



### Intention ou intervention d'aménagement (suite)

- Faciliter le développement à des fins commerciales de terrains qui offrent une bonne visibilité en bordure de la route 393 au sud du centre hospitalier, mais dont certaines portions n'ont pas d'accès direct à cette route. Élaborer, en collaboration avec le ministère des Transports et de la Mobilité durable (MTMD), un plan d'aménagement de ce secteur, afin d'assurer un développement cohérent, optimal et sécuritaire du secteur.
- Renforcer le rôle de La Sarre comme principal pôle touristique de l'Abitibi-Ouest sous l'angle des attraits, de l'hébergement et d'autres services.
- Assurer une disponibilité de terrains industriels de manière à faciliter la réalisation de projets qui se présentent. Revoir à cette fin la stratégie d'offre de terrains industriels.
- Pour la zone industrielle au sud-est du périmètre urbain, poursuivre l'analyse du prolongement du parc industriel et analyser s'il est préférable de le faire avec ou sans services.
- Reconnaître les centrales hydroélectriques sur la rivière La Sarre, de même que les aires de soustraction au jalonnement minier qui y sont associées.



### 2.3.3 Orientation 3 : une qualité de vie et de l'environnement améliorée

*Renforcer les mesures visant à améliorer la qualité de vie et la qualité de l'environnement.*

#### Intention ou intervention d'aménagement

- Augmenter la verdure à l'intérieur du secteur urbain :
  - Mettre périodiquement à jour un Plan directeur des parcs et suivre le plan d'action qui y est attaché. Tenir compte de l'étude des plateaux sportifs réalisée par la firme Raymond Chabot Grant Thornton.
  - Favoriser une utilisation des parcs en toute saison, notamment en promouvant les activités hivernales.
  - Augmenter la part de verdure et d'arbres dans l'emprise des rues et dans les stationnements hors rue (commerciaux, institutionnels ou autres).
  - Inciter les propriétaires à conserver une part de verdure sur leur propriété, notamment en cour avant, et introduire à la réglementation des normes concernant la plantation d'arbres.
  - Valoriser et encourager la plantation d'arbres et dissuader la coupe d'arbres sur les terrains privés.
- Améliorer les aménagements qui sont destinés à la circulation piétonne et cyclable, de manière à réduire la dépendance à l'automobile (passages piétonniers, sentiers dans les parcs entretenus à l'année, gestion des intersections, séparation entre la rue et les stationnements privés, pistes cyclables et autres).



### Intention ou intervention d'aménagement (suite)

- Améliorer l'aménagement des stationnements privés, commerciaux et institutionnels en vue d'augmenter la sécurité, l'esthétique, la verdure et la gestion des eaux de pluie. Assurer une délimitation entre les stationnements et la rue dans tous les cas où cela est possible.
- Protéger les rives, le littoral et la plaine inondable :
  - Revoir la réglementation à cet effet en fonction de la politique provinciale actuelle.
  - Pour les terrains localisés en bordure des rivières La Sarre, du Sud et Calamité, éviter que de nouvelles constructions soient érigées dans la plaine inondable désignée 0-20 ans.
- Protéger le puits municipal d'eau potable en mettant en place des mesures de protection de l'aire d'alimentation. (Voir annexe 3 Aire d'alimentation de la prise d'eau).
- Établir des montants de compensation pour les pertes agricoles liées à la protection de l'aire d'alimentation.
- Assurer la bonne opération des étangs aérés destinés à traiter les eaux usées du milieu urbanisé et maintenir à jour le potentiel d'accroissement.
- Effectuer un suivi environnemental de l'ancien site d'enfouissement sanitaire et intervenir au besoin.
- Inventorier les sources d'émissions de gaz à effet de serre sur le territoire de la ville, établir un plan de réduction des émissions de sources municipales tout en incitant les organisations et les particuliers à faire de même.
- Mettre en valeur l'île formée par 2 bras de la rivière La Sarre au nord du site de l'usine de sciage de l'ouest de la rivière, par des aménagements simples, comme un site d'accostage pour petites embarcations et le dégagement de sentiers.
- Intégrer aux règlements les mesures du Plan d'adaptation aux changements climatiques entre autres, l'économie et la récupération d'eau potable, l'utilisation de matériaux durables, la valorisation des matières résiduelles, etc.
- Planifier le déploiement des bornes de recharge pour les véhicules électriques.
- Établir des normes pertinentes afin de réduire l'impact des îlots de chaleur liée à l'imperméabilisation et la minéralisation des sols.



### 2.3.4 Orientation 4 : pour une agriculture durable

*Appuyer le maintien d'une agriculture dynamique.*

#### Intention ou intervention d'aménagement

- Assurer une protection forte du territoire et des activités agricoles, considérant la bonne qualité des sols d'une grande proportion du territoire rural.
- Reconnaître et valoriser les projets d'agriculture de petite surface en milieu agricole.
- Reconnaître la sylviculture comme une activité importante en milieu agricole.
- Favoriser le reboisement de terres en friche qui ont peu de potentiel de développement agricole.
- Limiter les impacts d'éventuelles activités minières sur les meilleurs sols (TIAM).
- Appuyer des demandes pour la construction de résidences dans les affectations agricoles viable et forestière en bordure des chemins existants dans la zone agricole, en vue du maintien d'un milieu social dynamique.
- Appuyer les initiatives innovantes d'agriculture, par exemple les projets d'agriculture urbaine, tout en encadrant ces activités pour assurer une cohabitation harmonieuse avec le voisinage.
- Établir des distances séparatrices entre certains usages, notamment entre des productions agricoles à forte charge d'odeur et certains autres usages.



### 2.3.5 Orientation 5 : protection du patrimoine bâti

*Favoriser l'amélioration du cadre bâti ancien en portant une attention particulière au cohérent des ensembles commerciaux*

#### Intention ou intervention d'aménagement

- Maintenir et améliorer les qualités esthétiques du bâti de l'ensemble du territoire, et plus particulièrement du centre-ville, par des incitatifs et une réglementation appropriés.
- Augmenter la présence de résidents au centre-ville; à cette fin, inciter les propriétaires du centre-ville à rénover les logements défraîchis.
- Maintenir et bonifier les normes d'affichage commercial de manière à améliorer l'esthétique tout en assurant une visibilité adéquate pour les entreprises.
- Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti et le potentiel archéologique, notamment les bâtiments de l'inventaire de 2008 :
  - Maintenir le règlement de citation de monument historique du Manoir Bordeleau et de la Maison Lavigne et veiller à leur application.
  - Protéger l'architecture extérieure des autres bâtiments de l'inventaire patrimonial de 2008 par l'application rigoureuse du règlement de plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA).
  - Maintenir le circuit patrimonial inauguré en 2010.
  - Protéger et mettre en valeur le pont couvert Leclerc et le site archéologique DeGt-18.



### 2.3.6 Orientation 6 : une organisation des transports qui répond aux besoins

*Maintenir et améliorer les différents réseaux de transport de manière à optimiser leur contribution au développement économique, à la qualité de vie et à l'environnement.*

#### Intention ou intervention d'aménagement

- Établir la hiérarchie du réseau routier comme outil de gestion de la circulation et de prise de décision quant aux priorités de restauration et de réfection.
- Doter la Ville de normes touchant le gabarit des rues en fonction de leur position dans la hiérarchie du réseau et en prenant en considération une volonté de réduire la proportion de l'espace qui est consacrée à l'asphalte et au béton.
- Doter la Ville d'un plan visant à rétrécir la partie aménagée des avenues et rues existantes qui sont parfois inutilement larges et, s'il y a lieu, à rétrocéder des parties des emprises aux propriétés riveraines ou, dans certains cas, s'en servir pour réaliser des aménagements qui favorisent le déplacement actif.
- Établir le tracé des principales voies de circulation nécessaires pour donner accès aux secteurs urbains qui seront développés à l'avenir. (Voir annexe 8 Rues projetées et localisation des bornes de recharges).
- Reconnaître l'aéroport de La Sarre comme un équipement important pour La Sarre et l'Abitibi-Ouest aux fins de transport d'urgence, de loisir et à d'autres fins.
- Reconnaître l'importance de la voie ferrée du CN pour le transport de produits forestiers et d'autres marchandises lourdes. Réfléchir à des espaces qui pourraient servir au transbordement camion-train, de manière à favoriser le train au détriment du camion, en vue de réduire les émissions de gaz à effet de serre. (Voir annexe 7 Plan de transport et réseau énergétique).
- Planifier le déploiement du réseau cyclable afin de mieux desservir les parcs, les activités commerciales et les milieux de vie. (Voir annexe 6 Projection du réseau cyclable).
- Améliorer et sécuriser les portions du réseau cyclable existant.
- Reconnaître les tracés Trans-Québec et régionaux des sentiers de motoneige et de quad, tout en cherchant leur plus grande permanence possible et en maintenant les accès à différents services en milieu urbanisé, en collaboration avec les clubs respectifs.
- Prioriser l'utilisation des sites et des corridors existants d'équipements et d'infrastructures d'énergie pour leur développement et éviter le plus possible le territoire et les sites d'intérêts.



### 3. GRANDES AFFECTATIONS DU SOL ET DENSITÉS D'OCCUPATION

Les grandes affectations du sol ont pour but de délimiter les espaces entre les différentes classes d'usages sur le territoire de la municipalité. Cette délimitation a pour but de permettre la disposition des classes d'usages compatibles et d'éviter des cohabitations difficiles entre d'autres usages non compatibles.

Les usages de ce présent plan tiennent compte des orientations qui ont été inscrites dans le chapitre 3, ainsi que des affectations fixées au SADR de la MRC d'Abitibi-Ouest. Les différentes densités du sol sont incluses dans ce chapitre et identifiées sur le plan des grandes affectations.

Les grandes affectations ont été déployées sur 2 plans, soit le plan 1/2 portant sur les « affectations rurales », le plan 2/2 portant sur les « affectations urbaines ». On retrouve les plans des grandes affectations du sol dans les documents en annexes.

#### LES DIFFÉRENTES AFFECTATIONS DU SOL

| IDENTIFICATION DES AIRES D'AFFECTATION |                               |    |                               |
|----------------------------------------|-------------------------------|----|-------------------------------|
| AD                                     | Agricole dynamique            | PC | Publique et communautaire     |
| AV                                     | Agricole viable               | RA | Résidentielle faible densité  |
| CA                                     | Commerce artériel             | RB | Résidentielle moyenne densité |
| CV                                     | Commerce centre-ville         | RC | Récréo-conservation           |
| DD                                     | Développement différé         | RU | Maison unimodulaire           |
| EV                                     | Parc et espace vert           | VC | Villégiature consolidation    |
| FO                                     | Forestière                    | VD | Villégiature développement    |
| IA                                     | Industrie à contrainte faible |    |                               |
| IB                                     | Industrie à contrainte élevée |    |                               |

### 3.1 AFFECTATION AGRICOLE DYNAMIQUE

#### Description

Cette affectation correspond au territoire de l'affectation agricole dynamique du schéma d'aménagement et de développement révisé (SADR). L'objectif de cette affectation est de reconnaître l'agriculture sous toutes ses formes comme activité prédominante, de même que les usages qui y sont rattachés. Cette affectation couvre le territoire ayant le meilleur potentiel pour le maintien et le développement de l'agriculture, ainsi qu'un milieu social propice à la pratique de celle-ci. L'implantation d'usage non agricole doit s'effectuer en minimisant leur impact sur les activités agricoles.

#### Usages autorisés

Les usages agricoles sont tous permis. Cependant, le règlement de zonage établira des limites quant à l'implantation des installations d'élevage (distances séparatrices, normes sur l'épandage, des dispositions s'appliquant spécifiquement aux élevages à fortes charges d'odeur et aux élevages porcins, etc.)

Les résidences permises sont reliées à la production agricole ou liées à une autorisation en répondant aux exigences de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles. Seules les résidences de basse densité (2 logements maximum) sont autorisées.

Les activités liées à l'agrotourisme, au commerce agroforestier et les usages accessoires commerciaux ou de services liés aux activités commerciales précédemment mentionnées sont autorisés et peuvent faire l'objet d'une autorisation de la Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ).



## Usages autorisés (suite)

Les activités industrielles liées à la ressource de première transformation sont autorisées, ainsi que l'exploitation minière et l'extraction de minerais et peuvent faire l'objet d'une autorisation de la CPTAQ.

La récolte forestière est autorisée et le reboisement est prohibé avec l'aide de fonds publics sur les superficies en culture (incluant les pâturages). La plantation est préconisée sur les rives des lacs et cours d'eau, ainsi que sur les sols agricoles de faible qualité.

Les installations d'utilité publique sont autorisées, ce qui exclut les bâtiments institutionnels. Les abris sommaires et la récréation extensive sont autorisés. Dans le cas de la récréation intensive, les activités doivent être associées à l'agriculture, à l'agroforesterie et à l'agrotourisme et peuvent faire l'objet d'une autorisation de la CPTAQ.

Les usages complémentaires, tels que de services ou de commerces, dans une résidence peuvent être autorisés. Toutefois, une autorisation de la Commission de la protection du territoire agricole peut être nécessaire pour ce qui est des activités industrielles légères et para-industrielles.

L'implantation d'usages commerciaux accessoires à une résidence principale ne doit pas avoir pour conséquence d'augmenter les distances séparatrices relatives aux odeurs inhérentes aux activités agricoles.



## 3.2 AFFECTATION AGRICOLE VIABLE

### Description

Cette affectation correspond principalement à des parties de la zone agricole permanente (sauf pour de petites superficies) où l'agriculture est viable, mais où l'utilisation du sol est à prédominance forestière. De grandes étendues sont en friche (terres agricoles abandonnées). L'intention est de prioriser l'agriculture, tout en permettant certains usages non agricoles et en favorisant le reboisement de friches dont la perspective de remise en production agricole est pratiquement nulle.

### Usages autorisés

Les usages autorisés peuvent être les mêmes que ceux autorisés pour l'affectation agricole dynamique. Toutefois, il est clair que l'implantation de résidence y est plus favorisée.

Les superficies qui ne sont pas incluses dans la zone agricole provinciale pourront permettre diverses catégories d'usages, en fonction de ce qui est accepté dans les secteurs contigus ou selon les potentiels propres à ces secteurs. De plus, les équipements liés à la gestion des matières résiduelles sont aussi autorisés dans l'affectation agricole viable et peuvent faire l'objet d'une autorisation de la CPTAQ.



### 3.3 AFFECTATION FORESTIÈRE

#### Description

L'affectation forestière est située en périphérie des secteurs habités et des terres en culture. Dans cette affectation, la forêt prédomine sur le territoire, mais il est possible que l'on y retrouve quelques terres en culture ou des friches. L'objectif principal est d'optimiser la mise en valeur polyvalente des ressources naturelles.

#### Usages autorisés

Les usages agricoles sont tous permis dans les espaces en zone agricole permanente. Les résidences permises sont reliées à la production agricole ou liées à une autorisation en répondant aux exigences de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles. Seules les résidences de basse densité (2 logements maximum) sont autorisées.

Les activités liées à l'agrotourisme ou au commerce agroforestier et les activités industrielles artisanales de petite dimension sont autorisées lorsqu'il y a présence de services d'installation d'utilité publique ou lorsqu'il y a un projet de les implanter et peuvent faire l'objet d'une autorisation de la CPTAQ. De même pour les activités agricoles, la culture du sol est autorisée, mais l'élevage et l'agriculture artisanale ne sont autorisés que s'il y a projet ou présence de services d'installation d'utilité publique.

Les activités industrielles liées à la ressource sont autorisées, ainsi que l'exploitation minière et l'extraction de minerais et peuvent faire l'objet d'une autorisation de la CPTAQ.

La récolte forestière et le reboisement sont autorisés sur l'ensemble de l'affectation avec pour objectif d'intensifier la production de la matière ligneuse.

Les installations d'utilité publique sont autorisées, ce qui exclut les bâtiments institutionnels. Les abris sommaires et la récréation extensive sont autorisés. Dans le cas de la récréation intensive, les usages d'hébergement sont prohibés à l'exception des activités de pourvoiries, de camping ou autres usages similaires se rattachant à la ressource et peuvent faire l'objet d'une autorisation de la CPTAQ.

Les superficies qui ne sont pas incluses dans la zone agricole provinciale pourront permettre diverses catégories d'usages, en fonction de ce qui est accepté dans les secteurs contigus ou selon les potentiels propres à ces secteurs. De plus, les équipements liés à la gestion des matières résiduelles sont aussi autorisés dans l'affectation forestière.

### 3.4 ÎLOT DÉSTRUCTURÉ

#### Description

Cette dénomination n'est pas une affectation, mais elle se superpose à l'affectation agricole dynamique, agricole viable ou forestière. Toutefois, ils correspondent principalement à des parties de la zone agricole permanente où il reste des espaces de faible superficie (3 000 m<sup>2</sup> à 5 000 m<sup>2</sup>), entre des résidences situées à proximité les unes des autres. Dans la zone agricole, l'intention est de prioriser l'agriculture, tout en permettant la consolidation de milieu habité. Les résidences et autres usages implantés en zone agricole ont pour effet de réduire les zones cultivables par la présence d'ouvrage de captage des eaux souterraines. Des distances de protection sont établies au règlement de zonage. Les îlots déstructurés peuvent permettre l'ajout de résidence dans des espaces où les rayons de protection ont déjà un impact sur des parties cultivables.

Pour les usages résidentiels dans les îlots déstructurés, il est nécessaire d'obtenir l'autorisation de la CPTAQ, de même que pour les activités de nature industrielle et para-industrielle. Toutefois, il serait souhaitable d'autoriser de nouvelles résidences sans qu'il soit nécessaire d'obtenir une autorisation de la CPTAQ. Cela sera possible si la CPTAQ accepte la demande à portée collective que la MRC d'Abitibi-Ouest lui a adressée en vertu de l'article 59 de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (LPTAA).

#### Usages autorisés

La ville de La Sarre possède 2 types d'îlots, soit des îlots résidentiels et des îlots liés à des activités de nature industrielle légère et para-industrielle.

Les usages autorisés peuvent être les mêmes que ceux autorisés pour l'affectation agricole dynamique. Toutefois, dans les îlots résidentiels, les activités industrielles légères complémentaires ne sont pas autorisées. Réciproquement, dans les îlots industriels, les usages résidentiels ne sont pas autorisés.



### 3.5 LES AFFECTATIONS RÉSIDENTIELLES

La division en différentes typologies d'habitation dans les affectations résidentielles a pour objectif de concentrer les différentes densités de logement dans l'espace urbain. On cherchera à implanter les constructions de moyenne densité plus près des services.

Les affectations résidentielles se retrouvent dans le périmètre d'urbanisation. Ce périmètre est normalement plus petit que l'affectation urbaine régionale. Il délimite notamment les espaces destinés à être développés et la limite circonscrite des réseaux sanitaire et d'aqueduc. Toutefois, la Ville peut étendre un ou des réseaux au-delà du périmètre lorsqu'il y a des problématiques liées à la salubrité publique.

On retrouve dans le périmètre urbain de La Sarre, des zones prioritaires d'aménagement (ZPA). Elles ont été délimitées afin de favoriser la consolidation des secteurs déjà construits. La construction de résidence ne peut se faire qu'en bordure des rues existantes et dans les zones prioritaires d'aménagement. La Ville ne peut autoriser la construction de nouvelles rues résidentielles en dehors des zones prioritaires d'aménagement.

La Ville peut modifier la localisation ou fractionner une zone prioritaire d'aménagement sous ces conditions :

- les secteurs identifiés comme zone prioritaire d'aménagement se localisent à l'intérieur du périmètre d'urbanisation;
- les secteurs identifiés comme zone prioritaire d'aménagement sont adjacents à un espace déjà urbanisé;
- la superficie totale des zones prioritaires d'aménagement ne doit pas être modifiée.

Les zones non identifiées comme prioritaires ne pourront avoir des usages d'habitation autorisés à l'exception des emplacements situés en bordure des voies de circulation existantes lors de l'entrée en vigueur du présent plan d'urbanisme.

La Ville de La Sarre peut modifier ces zones en modifiant son plan d'urbanisme et son règlement de zonage ultérieurement.

### 3.6 AFFECTATION RÉSIDENTIELLE FAIBLE DENSITÉ

#### Description

L'affectation résidentielle faible densité fait référence à des habitations possédant 1 à 2 logements. Les constructions doivent permettre de consolider les secteurs déjà construits ou être situées dans une zone prioritaire d'aménagement.

#### Usages autorisés

Cette affectation vise à identifier des secteurs réservés principalement pour des résidences unifamiliales et bifamiliales isolées ou jumelées tout en laissant une certaine souplesse pour la réglementation de zonage.

Seuls des usages complémentaires de commerces et de services dans une résidence peuvent être autorisés en spécifiant lesquels au règlement de zonage et à quelles conditions. Les activités industrielles ne sont pas autorisées dans cette affectation.

Les activités de culture du sol, de coupe forestière et de reboisement sont autorisées. On peut retrouver quelques installations d'utilité publique mineures et des activités de récréation extensive.

### 3.7 AFFECTATION RÉSIDENTIELLE MOYENNE DENSITÉ

#### Description

L'affectation résidentielle moyenne densité fait référence à des habitations possédant plus de 2 logements. La typologie peut être différente d'un lieu à l'autre avec différentes densités d'occupation du sol comme des maisons en rangée, des multifamiliales et des multifamiliales communautaires. Les constructions doivent permettre de consolider les secteurs déjà construits ou être situées dans une zone prioritaire d'aménagement.

#### Usages autorisés

Les usages autorisés sont principalement résidentiels de plus de 2 logements. Nous favorisons l'usage de commerce au rez-de-chaussée où sont autorisées les activités commerciales. Toutefois, les usages complémentaires dans les multilogements peuvent être interdits.



### 3.8 AFFECTATION RÉSIDENTIELLE UNIMODULAIRE

#### Description

L'affectation résidentielle unimodulaire fait référence à des habitations préfabriquées d'un seul tenant pour être transportées sur une remorque de poids lourd. Il est préférable que ce type d'habitation de forme allongée soit disposé dans un ensemble permettant de ne pas créer de discontinuité dans le cadre bâti.

#### Usages autorisés

Seuls les usages résidentiels de maison unimodulaire sont autorisés (voir définition maison unimodulaire). Aucun usage complémentaire n'est autorisé.

### 3.9 AFFECTATION COMMERCE ARTÉRIEL

#### Description

L'affectation commerce artériel fait référence à sa situation géographique qui est située le long des artères commerciales. On peut y retrouver des résidences de toutes densités, des commerces, des industries à faible contrainte, etc. On retrouve souvent l'axe principal de transport dans cette affectation. La municipalité peut construire une nouvelle rue commerciale uniquement à l'intérieur des parties développées du périmètre urbain.

#### Usages autorisés

Les résidences de toutes densités peuvent être autorisées, les commerces et les industries légères comportant peu de nuisance. Les usages comportant des nuisances devraient plutôt se retrouver dans une autre affectation, car elles conviennent mal à la présence des habitations. Il faut prioriser les usages commerciaux au rez-de-chaussée et les usages résidentiels aux étages.

Les usages complémentaires de commerces et de services dans une résidence peuvent être autorisés en spécifiant lesquels au règlement de zonage et à quelles conditions.

On peut retrouver quelques installations d'utilité publique mineures et des activités de récréation extensive.



### 3.10 AFFECTATION COMMERCE CENTRE-VILLE

#### Description

L'affectation commerce centre-ville fait référence à la situation géographique et aux activités permises dans ces zones identifiées. On peut y retrouver des résidences de toutes densités, des commerces, etc. On retrouve souvent l'axe principal de transport dans cette affectation. La municipalité peut construire une nouvelle rue commerciale uniquement à l'intérieur des parties développées du périmètre urbain.

#### Usages autorisés

Les résidences de toutes densités peuvent être autorisées, les commerces comportant peu de nuisances. Les usages comportant des nuisances devraient plutôt se retrouver dans une autre affectation, car elles conviennent mal à la présence des habitations. Il faut prioriser les usages commerciaux au rez-de-chaussée et les usages résidentiels aux étages.

Les usages complémentaires de commerces et de services dans une résidence peuvent être autorisés en spécifiant lesquels au règlement de zonage et à quelles conditions.

On peut retrouver quelques installations d'utilité publique, des institutions et des lieux de culte.

### 3.11 AFFECTATION VILLÉGIATURE CONSOLIDATION

#### Description

L'affectation villégiature consolidation est située en bordure des lacs et des cours d'eau. L'affectation correspond principalement au secteur déjà construit, sinon à une portion accessible par un chemin, à une bande de 200,0 mètres riveraine ou d'autres limites. L'affectation est majoritairement située en zone agricole permanente. Ces affectations sont situées dans la zone agricole et doivent obtenir une autorisation de la CPTAQ.

L'objectif principal est d'optimiser la construction des sites ou des terrains qui sont déjà disponibles en bordure des chemins existants. La protection de ces secteurs fragiles doit être intégrée dans les interventions humaines de développement, comme la protection des rives, des milieux humides et des zones inondables.

### **Usages autorisés**

Les résidences saisonnières et permanentes, d'un ou deux logements, sont autorisées. Les commerces de proximité, l'agrotourisme, de même que les usages complémentaires de commerces et de services à une résidence peuvent être autorisés.

Toutefois, concernant le lac Mance, une densité maximale de résidence riveraine est établie à une résidence pour une superficie de 4 hectares d'eau.

Les nouvelles exploitations de sable, de gravier ou de pierre à construire sur des terres privées sont interdites.

Les activités de culture du sol et de reboisement sont autorisées. La récolte forestière est autorisée, mais seules les coupes partielles, comme la coupe progressive irrégulière, sont autorisées à ces endroits, de même que les coupes visant l'implantation des constructions et des usages autorisés. On peut retrouver quelques installations d'utilité publique mineures, des activités de récréation extensive et intensive. Les espaces publics et les accès au plan d'eau doivent être identifiés pour les secteurs disposant de construction non riveraine (2e couronne) avec le dépôt d'un plan d'aménagement d'ensemble (PAE).

## **3.12 AFFECTATION VILLÉGIATURE DÉVELOPPEMENT**

### **Description**

L'affectation villégiature développement regroupe des parties de territoire naturelles localisées en bordure des lacs et des cours d'eau. Le potentiel de ces secteurs est excellent pour la villégiature et les activités récréotouristiques.

L'affectation correspond souvent aux secteurs contigus à la villégiature consolidation, sinon à un chemin existant, à une bande de 200,0 mètres riveraine ou d'autres limites. L'affectation est majoritairement située en zone agricole permanente. Ces espaces qui sont situés dans la zone agricole doivent obtenir une autorisation de la CPTAQ.

### **Usages autorisés**

Les usages résidentiels ne sont pas autorisés, ni la construction de nouvelles rues à des fins de villégiature. Cependant, la construction de rue peut être effectuée à des fins d'accès au territoire.

Lors de la révision ou la modification du présent plan d'urbanisme, l'usage résidentiel et la construction de voies de circulation résidentielles peuvent être ajoutés, à la condition d'y inclure la planification suivante :

1. Établir une projection de la demande en terrains de villégiature sur un horizon de 15 ans et motiver cette projection;
2. Estimer la part de la demande en terrains qui peut être satisfaite à l'intérieur des secteurs de villégiature consolidation en prenant en considération, notamment, les caractéristiques des terrains disponibles en rapport à la demande;
3. Estimer le nombre de nouveaux terrains à créer du côté de l'eau dans l'affectation villégiature développement, en vue de répondre à la demande qui ne peut être satisfaite dans l'affectation villégiature consolidation (point 2) et établir la superficie requise;
4. Répartir cette superficie dans un ou plus d'un secteur de villégiature développement et y autoriser le développement de terrains;
5. Illustrer un projet de lotissement pour les secteurs sélectionnés, incluant les chemins d'accès et les accès publics à l'eau;
6. Prohiber l'usage résidentiel et le développement de terrains résidentiels ailleurs dans l'affectation.

Lorsque 50 % des terrains de la projection prévue au point 3 du paragraphe précédent auront été vendus pour un secteur, une municipalité pourra amender sa réglementation d'urbanisme pour autoriser le développement de superficies additionnelles en reprenant les six étapes prévues au paragraphe qui précède. Si un secteur de cette affectation fait partie de la zone agricole protégée, pour obtenir un avis de conformité au présent schéma, une municipalité devra avoir obtenu une autorisation de la Commission de protection du territoire agricole du Québec ou une exclusion de cette zone.

Les commerces de proximité et les usages accessoires commerciaux ou de services seront autorisés uniquement lorsque le secteur aura été « ouvert » au développement de la villégiature.

Les nouvelles exploitations de sable, de gravier ou de pierre à construire sur des terres privées sont interdites.

Les activités de ferme d'élevage et l'agriculture artisanale, de culture du sol et de reboisement sont autorisées. La récolte forestière est autorisée, mais seules les coupes partielles comme la coupe progressive irrégulière sont autorisées à ces endroits, de même que les coupes visant l'implantation des constructions et des usages autorisés.

On peut retrouver quelques installations d'utilité publique mineures, des activités de récréation extensive et intensive.

### 3.13 AFFECTATION DÉVELOPPEMENT DIFFÉRÉ

#### Description

L'affectation développement différé a pour but de définir des espaces en vue d'une utilisation future, principalement dans le périmètre urbain. L'objectif principal est d'assurer la consolidation des espaces déjà construits. Certaines portions de l'affectation peuvent avoir un objectif de mise en valeur et conservation polyvalente des milieux naturels, tout en maintenant la possibilité de pouvoir être développées dans un horizon long terme.

#### Usages autorisés

Les habitations résidentielles et les activités commerciales et industrielles ne sont pas autorisées. Par contre, la culture du sol, la récolte forestière, le reboisement, les installations d'utilité publique, la récréation intensive et extensive peuvent être autorisés.

Les nouvelles exploitations de sable, de gravier ou de pierre à construire sur des terres privées sont interdites.



### 3.14 AFFECTATION PUBLIQUE ET COMMUNAUTAIRE

#### Description

L'affectation publique et communautaire vise à reconnaître des usages existants et à prévoir des espaces pour de nouveaux usages comme les suivants : école, lieu de culte, hébergement de personnes âgées (public ou privé), CLSC, bureau ou équipement de l'administration municipale ou gouvernementale, cimetière et autre.

Cette affectation a aussi pour but de protéger les parcs et espaces verts existants et de réserver d'autres espaces pour l'avenir. Dans le cas des zones tampons, cette affectation peut viser le maintien de boisés existants, ou permettre la plantation d'arbres ou l'aménagement de talus.

#### Usages autorisés

Tous les secteurs ayant cette affectation sont réservés exclusivement pour des usages publics et communautaires, ce qui peut comprendre, outre ce qui est mentionné précédemment, des locaux de groupes communautaires, des logements accompagnant l'usage principal, l'utilisation des presbytères à des fins résidentielles, l'utilisation d'une ancienne école ou église à d'autres fins (commerciales ou résidentielles par exemple), des habitations à loyer modique, des parcs et des espaces verts et des services d'utilité publique (tour, poste de pompage sanitaire, étangs aérés)

Les usages autorisés peuvent aussi être liés au loisir extérieur, à la détente, à l'activité physique, comme des parcs, des terrains de sport, des aires de détente, des sentiers récréatifs, des rampes de mise à l'eau, des sites d'observation, etc. Les équipements de supports doivent être mineurs.



### 3.15 AFFECTATION RÉCRÉO-CONSERVATION

#### Description

L'affectation de récréo-conservation a pour but de définir des espaces en vue d'une utilisation prioritairement de conservation, de recherche et à des fins récréatives. L'objectif principal est d'assurer la protection et la mise en valeur du patrimoine naturel et culturel. Certaines portions de l'affectation peuvent avoir un objectif de mise en valeur polyvalente des ressources naturelles, tout en maintenant la qualité de l'eau et des habitats fauniques. La protection des eskers et de son aquifère est importante tout en y développant les activités récréotouristiques.

#### Usages autorisés

Les habitations résidentielles de faible densité peuvent être autorisées si elles ne vont pas à l'encontre de l'objectif de conservation de la partie de l'affectation concernée. De même que la récolte forestière, le reboisement, les installations d'utilité publique et de récréation extensive.

Les nouvelles exploitations de sable, de gravier ou de pierre à construire sur des terres privées sont interdites.

### 3.16 AFFECTATION PARC ET ESPACE VERT

#### Description

L'affectation parc et espace vert a pour but de définir des espaces en vue d'une utilisation prioritairement publique. Dans le cas des zones tampons, l'affectation peut viser le maintien de boisés existants, ou permettre la plantation d'arbres ou l'aménagement de talus. La mise en valeur et la protection de la bande riveraine ou de milieu humide peuvent s'effectuer dans cette affectation.

#### Usages autorisés

Les usages autorisés peuvent être liés au loisir extérieur et à la détente. Les activités de récréation extensive et de conservation sont priorisées. Plus précisément, on peut y retrouver des parcs, des terrains de sport, des aires de détente et d'observation, des sentiers récréatifs, des rampes de mise à l'eau. Les équipements de support doivent être mineurs.



### 3.17 AFFECTATION INDUSTRIE À CONTRAINTE FAIBLE

#### Description

L'affectation industrie à contrainte faible se distingue de l'industrie lourde par un type d'établissement industriel qui engendre moins d'inconvénients pour le voisinage en raison de leur superficie, de la nature de l'achalandage, de l'esthétique et du gabarit du bâtiment, de l'entreposage, de l'utilisation des aires extérieures, du bruit, de la circulation des véhicules lourds. Elle inclut des services para-industriels, telles les entreprises de construction et de travaux divers.

#### Usages autorisés

Les usages autorisés peuvent être liés à des activités de fabrication de produits manufacturés ou de transformation, mais les incidences sur la qualité de l'environnement et sur le voisinage sont négligeables comparativement aux industries à contrainte élevée. L'entreposage et les activités para-industrielles sont aussi autorisés.

### 3.18 AFFECTATION INDUSTRIE À CONTRAINTE ÉLEVÉE

#### Description

L'affectation industrielle à contrainte élevée n'est pas compatible avec les usages résidentiels. Cette affectation a pour but de permettre l'implantation d'entreprises industrielles qui peuvent causer des inconvénients au niveau du bruit, de la fumée, de la poussière, de la pollution visuelle ou du transport.

#### Usages autorisés

Cette affectation autorise, en plus des usages reliés à l'affectation industrie à contrainte faible, les usages orientés vers la transformation ou la fabrication de biens manufacturiers ayant une incidence sur la qualité de l'environnement et la qualité du milieu de vie environnant. Elle comprend également les usages liés à l'exploitation et la transformation des ressources, incluant l'usinage et la fabrication de produits finis.



## 4. RÉSEAUX DE TRANSPORTS

Le réseau routier est composé de ce qui suit :

- Les routes 111 et 393 qui sont sous la gestion du Ministère des Transports et de la Mobilité durable (MTMD) sont classées comme des routes nationales au sud du secteur urbain et régionales au nord;
- Les rues sous la gestion de la Ville de La Sarre comprennent :
  - o les rues et avenues à l'intérieur du périmètre urbain ;
  - o les chemins de rang;
- Quelques autres chemins, la plupart privés, comme ceux menant aux deux centrales hydroélectriques ou à des sablières.

### 4.1 ROUTES DU NIVEAU SUPÉRIEUR ET COLLECTRICES

Les routes du réseau supérieur sont constituées des routes 111 et 393. Elles sont sous la gestion du Ministère des Transports et de la Mobilité durable. Elles ont une fonction à la fois interurbaine et locale. Le MTMD les désigne comme des routes nationales au sud du secteur urbain et comme des routes régionales au nord.

Les collectrices, qui sont toutes à l'intérieur du secteur urbain, sont des rues qui se raccordent aux routes du réseau supérieur ou à d'autres collectrices. Ce sont les suivantes :

- 12e Avenue Est et Ouest
- 3e Avenue Est (aussi chemin des 6e et 7e Rang Est);
- rue Principale;
- avenue du Bord-de-l'Eau Ouest.



## 4.2 CORRIDOR DE BRUIT ROUTIER CONTRAIGNANT

La Ville de La Sarre doit exiger une marge de recul minimale de 65 mètres à partir de la ligne centrale de la chaussée de la route pour les usages sensibles au bruit, ou une distance réduite si des mesures d'atténuation du bruit sont implantées.

Les usages sensibles sont les usages résidentiels, les lieux d'enseignement, les établissements de santé, les services de garde et les usages récréatifs intensifs.

Le corridor est identifié au plan ci-dessous.

**Figure 2 Corridor de bruit routier contraignant**



- Corridor de bruit routier
- Corridor de bruit routier avec contrainte
- Route
- Lac / Rivière

Sources :  
- Gouvernement du Québec  
- MRC d'Abitibi-Ouest



### 4.3 DÉVELOPPEMENT PROJETÉ, ENTRETIEN ET RÉFECTION

La Ville ne prévoit aucun changement significatif à ce réseau, sauf pour les rues nécessaires au développement résidentiel, commercial ou industriel.

La Ville procède à des réfections au fil des années, de manière à éviter que des parties du réseau atteignent un degré de dégradation élevé. Elle s'est dotée du Plan d'intervention intégré 2007, selon les recommandations du Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation (MAMH) touchant les travaux à réaliser sur les rues et conduites d'aqueduc et d'égout. Ce plan comprend des données et analyses qui aideront la Ville à prioriser ses investissements dans les travaux d'infrastructures pendant de nombreuses années.

À La Sarre comme dans plusieurs autres villes d'Abitibi-Témiscamingue, les avenues (est-ouest) du cadastre initial ont une emprise de 30,48 m (100 pieds). Pour certains tronçons à débits limités, la Ville a avantage à réduire la partie aménagée lors de réfections majeures et peut-être à rétrocéder une partie de l'emprise aux propriétés riveraines.

### 4.4 CIRCULATION PIÉTONNE

La circulation piétonne dans le secteur urbain est facilitée par la présence de trottoirs en bordure de plusieurs rues. Cependant, les aménagements en place ne sont pas partout favorables aux piétons, notamment aux endroits où il n'y a pas de démarcation nette entre la rue et la propriété privée. Il est souhaitable que cette situation soit changée au fil des réfections et lors de nouveaux aménagements.

### 4.5 RÉSEAU CYCLABLE

Au cours des années 2000, La Sarre s'est dotée d'un réseau de pistes cyclables à l'intérieur de son secteur urbain. Il reste à développer un réseau complet et intégré de nouvelles pistes afin de desservir les différents quartiers et attraits. De plus, une partie des aménagements est à revoir pour qu'ils correspondent aux normes de sécurité.

Pour son secteur rural, la Ville a intérêt à établir ses intentions touchant la circulation à vélo, à la fois pour atteindre les différentes parties de son territoire que pour le relier aux municipalités voisines : accotements pavés en bordure de routes sous la gestion du MTMD (route 393 sud en 2011), chemins de rang à débits assez modestes et possibilités de parcours hors route.



## 4.6 SENTIERS DE MOTONEIGE ET DE QUAD

Selon le plan adopté en 2009 par la Conférence régionale des élus, le territoire de La Sarre est traversé par le sentier de motoneige Trans-Québec 93 et par les sentiers Trans-Québec de quad 01 et 90. Ce plan vise notamment à assurer la plus grande permanence possible aux tracés de ces sentiers et à minimiser les conflits d'usages. La Ville de La Sarre a adopté un règlement qui permet aux véhicules hors route d'accéder à plusieurs commerces et services à l'intérieur du milieu urbanisé en utilisant des tronçons des rues de la ville.

## 4.7 AÉROPORT

La Ville de La Sarre opère un aéroport près de la route 393 sur le 4e Rang de la municipalité de Clermont, à environ 12 kilomètres du secteur urbain. Le revêtement de la piste a été refait en 2009. La piste sert pour des vols d'urgence et des vols privés.



## 4.8 VOIE FERRÉE DU CANADIEN NATIONAL

La voie ferrée du Canadien National relie La Sarre à Senneterre et au réseau ferroviaire. Depuis les années 1990, elle se termine sur le terrain de l'usine de sciage nord-ouest (Chantiers Chibougamau) à l'ouest du secteur urbain qu'elle traverse. Cette voie sert principalement aux usines de transformation du bois. Elle pourrait prendre de l'importance dans l'avenir, considérant que le transport ferroviaire de marchandises lourdes émet moins de gaz à effet de serre que le camionnage. Dans cette perspective, il est important de s'assurer de la disponibilité d'espaces pour le transbordement camion-train. La voie ferrée ne sert plus au transport de passagers et il n'y a aucun espoir d'une éventuelle reprise en ce sens.

Une voie ferrée apporte aussi toujours des contraintes de bruits de circulation et de sécurité. Certains usages nécessitant une garantie de sécurité, comme les équipements de secours, ne devraient pas être situés à proximité de celle-ci. De plus, les espaces résidentiels devraient éviter de se situer directement à côté de la voie.

Le Canadien National est légalement tenu de fournir aux municipalités des rapports réguliers sur les produits traversant les collectivités, dont le nombre de trains-blocs, le pourcentage de wagons chargés de marchandises dangereuses et la nature et le volume de ces marchandises.

## 4.9 TRANSPORT COLLECTIF

Le transport collectif fait référence aux transports scolaire, adapté, par taxi, interurbain et le transport collectif rural. Certains de ces modes de transport s'adressent à une clientèle spécifique, alors que d'autres peuvent être utilisés par la population en général. Le transport scolaire est assumé par le Centre de services scolaire du Lac-Abitibi (CSSLA). Il dessert l'ensemble du territoire habité de la MRC, incluant des secteurs de villégiature où il existe des résidences permanentes. Le Centre de services scolaire offre prioritairement le service de transport à ses étudiants, mais peut permettre à d'autres personnes des différentes municipalités d'utiliser ce service, seulement lorsque des places sont disponibles, et selon certains critères.

Le transport adapté est un service offert aux personnes ayant un handicap permanent autant physique qu'intellectuel. Le service est offert pour le déplacement de ces personnes à des fins de travail, d'éducation, de soins de santé, de loisir et autres. La Corporation du transport adapté d'Abitibi-Ouest gère l'ensemble des services et des équipements inhérents.

Le transport collectif rural de la MRC d'Abitibi-Ouest, Transport Coup de Pouce, est un système collectif intra-territorial qui répond à une partie des besoins en mobilité des citoyens de son territoire, dont ceux de La Sarre. Ce système favorise notamment la rétention des personnes dans les collectivités rurales ainsi que l'amélioration de la mobilité et des conditions de vie des citoyens, en limitant l'isolement géographique et social.

Les citoyens doivent être membres de Transport Coup de Pouce pour profiter de coupons qui leur font économiser 50 % du coût de leurs déplacements, sur le territoire de la MRC, en utilisant les services des partenaires, dont ceux des entreprises de taxi et d'autobus.

## 5. PLAN D'ACTION

Voici une liste d'actions à réaliser au fil des années. Plusieurs reprennent ou précisent des actions déjà identifiées aux chapitres précédents, principalement au chapitre 3 en lien avec les grandes orientations d'aménagement.

### 5.1 ACTIONS EN LIEN AVEC L'ORIENTATION 1 SUR LA COHÉRENCE ET LA CONTINUITÉ DU DÉVELOPPEMENT, ET L'ORIENTATION 2 SUR LE DÉVELOPPEMENT TOURNÉ VERS L'AVENIR

- Délimiter sur carte les secteurs pouvant être développés à partir des postes de pompage sanitaire existants.
- Pour les secteurs à l'intérieur du périmètre d'urbanisation, délimiter, s'il y a lieu, les secteurs à développer avec aqueduc seulement ou sans services.
- Préciser la planification du développement résidentiel :
  - Établir un ordre de priorité dans le développement pour chacun des trois types de secteurs (faible densité, moyenne et haute densité, rural résidentiel) et préciser les typologies résidentielles pour les secteurs prioritaires (types de bâtiments, dimensions des terrains, etc.)
  - Valider les tracés de rue projetés pour les secteurs prioritaires ou en proposer un nouveau.
  - Négocier une entente avec les propriétaires concernés et, s'il y a lieu, avec des promoteurs en vue de réaliser le développement; au besoin, procéder à l'acquisition de terrains de gré à gré ou par expropriation.
  - Chercher à conclure une entente avec un ou plus d'un promoteur en vue de la réalisation de projets de résidences multifamiliales; à cette fin, étudier la demande latente et explorer divers aspects d'éventuels projets : terrains les plus propices, types de bâtiments, modes de propriétés, formules de financement, implication de la Ville.
  - Élaborer le cadre de développement pour les différents secteurs de l'affectation rurale résidentielle : vérifier l'intérêt des propriétaires fonciers concernés, vérifier l'existence d'une demande pour des terrains de grandes dimensions, établir la capacité en termes de rues et de dimensions de lots, vérifier l'intérêt de développer certains terrains avec l'aqueduc, etc.
  - Pour tous les secteurs à développer de façon prioritaire, réaliser, au besoin, les études de développement : géotechnique, topographie détaillée, configuration des réseaux, etc.
  - Favoriser la construction de nouveaux logements et la rénovation du parc de logement existant à l'intérieur du périmètre urbain par l'entremise d'un programme de revitalisation.
  - Favoriser la construction de nouveaux logements dans le secteur du centre-ville par l'entremise d'outil tel qu'un programme particulier d'urbanisme (PPU).

- Préciser la planification du développement commercial à l'intérieur du secteur urbain :
  - Préciser les intentions de la Ville relativement aux types de projets qu'elle souhaite voir se réaliser sur les terrains disponibles de l'affectation Commerce artériel en tenant compte notamment de la demande possible et de leur localisation.
  - Négocier une entente avec les propriétaires concernés en vue de réaliser le développement et, au besoin, procéder à l'acquisition de terrains de gré à gré ou par expropriation.
  - Planifier l'accès aux terrains commerciaux vacants en bordure de la route 393 au sud du centre hospitalier, dont certains n'ont pas d'accès direct à la route 393. S'assurer par règlement ou autrement que ces accès seront respectés lors de l'émission d'un permis de lotissement.
- Préciser la planification du développement industriel :
  - Pour les secteurs d'industrie lourde prioritaires, planifier le tracé de rues, la desserte par l'aqueduc et, s'il y a lieu, par l'égout sanitaire.
  - Mettre en place un politique de vente des terrains industriels appartenant à la municipalité et en faire la promotion
  - Offrir un environnement favorable, des infrastructures de qualité, des services d'accompagnement pour les entreprises déjà bien implantées sur le territoire pour favoriser leur rétention et expansion.
  - Être disposé à en accueillir de nouvelles, en valorisant les atouts du territoire, en facilitant les démarches administratives et en créant des conditions d'implantation attractives.

## 5.2 ACTIONS EN LIEN AVEC L'ORIENTATION 3 SUR LA QUALITÉ DE VIE ET DE L'ENVIRONNEMENT

- Mise à jour du plan directeur des parcs et espaces verts.
- Doter la Ville d'une politique ou d'un plan touchant les arbres sur la propriété publique et privée en milieu urbanisé.
- Intervenir pour améliorer l'esthétique des stationnements commerciaux et institutionnels au centre-ville.
- Prioriser les actions proposées dans le Plan d'adaptation aux changements climatiques de la Ville de La Sarre 2023-2028.
- Inventorier les sources d'émissions de gaz à effet de serre sur le territoire de la Ville et établir un plan pour réduire les émissions de sources municipales, tout en incitant les organisations et les particuliers à faire de même.

### 5.3 ACTIONS EN LIEN AVEC L'ORIENTATION 6 SUR UNE ORGANISATION DES TRANSPORTS QUI RÉPOND AUX BESOINS

- Élaborer un Plan directeur du transport actif.
- Planifier la finalisation du réseau de pistes cyclables à l'intérieur du secteur urbain et la mise aux normes de sécurité de celles qui sont déjà en place.
- Établir les principaux parcours de circulation à vélo dans le secteur rural et par rapport au territoire des municipalités voisines.
- Élaborer un plan pour améliorer la circulation piétonne en identifiant les secteurs où les aménagements actuels y sont peu favorables et prévoir les correctifs nécessaires, à réaliser au fil des années.
- Établir différents gabarits de rues selon des paramètres comme leur fonction dans le réseau urbain, la circulation piétonne et cyclable et le choix d'y autoriser ou non le stationnement.
- Dresser un plan de réaménagement des rues et avenues dont la largeur excède les besoins, ce plan étant à réaliser à long terme au fil de la réfection des rues :
  - Identifier les tronçons dont la largeur excède les besoins;
  - Établir, par tronçon, un plan de réaménagement qui prend en considération, en plus des gabarits souhaités, les particularités comme la localisation des services souterrains et la possibilité de rétrocéder ou non une partie de l'emprise aux propriétés riveraines.

À l'ensemble de ces actions, s'ajoute la révision des règlements d'urbanisme (zonage, lotissement, construction, conditions d'émission du permis de construction, permis et certificat), dont plusieurs éléments devront être modifiés en fonction du contenu du présent plan d'urbanisme.



# ANNEXES

**ANNEXE 1 : CARTES D'UTILISATION DU SOL – SECTEUR URBAIN**

**ANNEXE 1 : CARTES D'UTILISATION DU SOL – SECTEUR RURAL**

**ANNEXE 2 : CARTES DES GRANDES AFFECTATIONS DU SOL – URBAIN**

**ANNEXE 2 : CARTES DES GRANDES AFFECTATIONS DU SOL – RURAL**

**ANNEXE 3 : AIRE D'ALIMENTATION DE LA PRISE D'EAU**

**ANNEXE 4 : TERRITOIRES ET SITES D'INTÉRÊT ET ZONES  
DE CONTRAINTES**

**ANNEXE 5 : MILIEU HUMIDE POTENTIEL**

**ANNEXE 6 : PROJECTION DU RÉSEAU CYCLABLE**

**ANNEXE 7 : PLAN DE TRANSPORT ET RÉSEAU ÉNERGÉTIQUE**

**ANNEXE 8 : RUE PROJETÉE ET LOCALISATION DES  
BORNES DE RECHARGE**

**ANNEXE 9 : ÎLOT DE CHALEUR**