

RÈGLEMENT
NUMÉRO 2002-89

**ABROGEANT ET REMPLAÇANT LE
RÈGLEMENT NUMÉRO 322 DE
L'ANCIENNE MUNICIPALITÉ DU
VILLAGE D'UPTON AINSI QUE LE
RÈGLEMENT NUMÉRO 250 DE
L'ANCIENNE MUNICIPALITÉ DE LA
PAROISSE DE SAINT-ÉPHREM-
D'UPTON ET ÉDICTANT LE PLAN
D'URBANISME DE LA
MUNICIPALITÉ D'UPTON**

Préparé par:

Alain Delorme, urbaniste

En collaboration avec le Service de l'aménagement de la MRC
d'Acton:

Denis Laplante, urbaniste et coordonnateur du projet
Vincent Cordeau, Technicien en architecture
Pascal Joly, urbaniste

Numéro du règlement	Nature du règlement	Projet adopté le	Avis de motion donné le	Règlement adopté le	Entré en vigueur le
2002-89	Plan d'urbanisme	2 avril 2002	29 avril 2002	7 mai 2002	29 août 2002
2006-150	Concordance	4 avril 2006	4 avril 2006	6 juin 2006	16 juin 2006
2008-180	Plan d'urbanisme	22 septembre 2008	22 septembre 2008	4 novembre 2008	28 novembre 2008
2010-212	Concordance	2 novembre 2010	2 novembre 2010	7 décembre 2010	20 janvier 2011
2014-253	Plan d'urbanisme	4 novembre 2014	4 novembre 2014	2 décembre 2014	23 janvier 2015
2015-260	Plan d'urbanisme	3 mars 2015	3 février 2015	7 avril 2015	19 mai 2015
2018-304	Tracé de rues	5 juin 2018	5 juin 2018	10 juillet 2018	14 août 2018
2018-306	Plan d'urbanisme	17 septembre 2018	17 septembre 2018	2 octobre 2018	29 novembre 2018
2021-335	Tracé de rue Lajoie	19 janvier 2021	19 janvier 2021	2 mars 2021	16 avril 2021
2025-396	Plan d'urbanisme	26 août 2025	26 août 2025	1er octobre 2025	27 novembre 2025

TABLE DES MATIÈRES

AVANT-PROPOS	A-1
CHAPITRE 1 : MISE EN SITUATION.....	1-1
1.1 Localisation.....	1-1
1.2 Milieu physique	1-1
1.3 Caractéristiques socio-démographiques.....	1-4
1.4 Organisation spatiale.....	1-6
1.5 Enjeux d'aménagement.....	1-7
CHAPITRE 2 : POLITIQUES D'URBANISME ET ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT	2-1
2.1 Politique à l'égard du territoire agricole	2-1
2.1.1 Bilan de la situation	2-1
2.1.2 Orientations et objectifs	2-2
2.1.3 Moyens d'action.....	2-3
2.2 Politique à l'égard du développement résidentiel.....	2-3
2.2.1 Bilan de la situation	2-3
2.2.2 Orientations et objectifs	2-5
2.2.3 Moyens d'action.....	2-5
2.3 Politique à l'égard des commerces et services.....	2-6
2.3.1 Bilan de la situation	2-6
2.3.2 Orientations et objectifs	2-6
2.3.3 Moyens d'action.....	2-7
2.4 Politique à l'égard des activités industrielles.....	2-7
2.4.1 Bilan de la situation	2-7
2.4.2 Orientations et objectifs	2-7
2.4.3 Moyens d'action.....	2-8
2.5 Politique à l'égard de l'activité de villégiature	2-8
2.5.1 Bilan de la situation	2-8
2.5.2 Orientations et objectifs	2-8
2.5.3 Moyens d'action.....	2-8
2.6 Politique à l'égard des éléments d'intérêt patrimonial et culturel	2-8
2.6.1 Bilan de la situation	2-8
2.6.2 Orientations et objectifs	2-9
2.6.3 Moyens d'action.....	2-9
2.7 Politique à l'égard des territoires à protéger et des zones de contraintes	2-9
2.7.1 Bilan de la situation	2-10
2.7.2 Orientations et objectifs	2-10
2.7.3 Moyens d'action.....	2-11

TABLE DES MATIÈRES (suite)

2.8 Politique à l'égard des équipements et infrastructures communautaires	2-11
2.8.1 Bilan de la situation	2-11
2.8.2 Orientations et objectifs	2-11
2.8.3 Moyens d'action.....	2-12
CHAPITRE 3 : GRANDES AFFECTATIONS DU SOL ET DENSITÉS D'OCCUPATION.....	3-1
3.1 Affectation agricole	3-2
3.2 Affectation résidentielle de villégiature.....	3-6
3.9 Affectation de parc ferroviaire.....	3-9
CHAPITRE 4 : TERRITOIRES À PROTÉGER ET ZONES DE CONTRAINTES	4-1
4.1 Territoires à protéger.....	4-1
4.1.1 Domaine de la Dame-de-Cœur	4-1
4.1.2 Ensemble patrimonial du village	4-3
4.1.3 Berges et littoral des cours d'eau	4-3
4.2 Zones de contraintes	4-5
4.2.1 Zones de contraintes naturelles.....	4-5
4.2.2 Zones de contraintes anthropiques.....	4-5
CHAPITRE 5 : AIRES FAISANT L'OBJET DE MESURES PARTICULIÈRES	5-1
5.1 Secteur d'expansion résidentielle	5-1
5.2 Ensembles d'intérêt.....	5-2
5.3 Site industriel de la rue Lanoie	5-2
5.4 Aire d'implantation d'un parc ferroviaire et de logistique	5-2

ANNEXE A : Cartographie des affectations du sol

ANNEXE B : Contenu du schéma d'aménagement révisé de la MRC d'Acton

LISTE DES FIGURES

1-1	Situation régionale	1-2
1-2	Milieu physique	1-3
4-1	Ensemble patrimonial du Domaine de la Dame-de-Cœur	4-2
4-2	Ensemble patrimonial du village	4-4

LISTE DES TABLEAUX

1-1	Évolution démographique 1981-2001.....	1-4
1-2	Évolution du nombre de ménages 1981-1996	1-4
1-3	Population active de 15 ans et plus selon les secteurs d'activités économiques.....	1-5
3-1	Affectation agricole – Usages compatibles, intentions et critères d'aménagement	3-3
3-2	Affectation résidentielle de villégiature – Usages compatibles, intentions et critères d'aménagement	3-7
3-9	Affectation de parc ferroviaire – Usages compatibles, intentions et critères d'aménagement	3-10

AVANT-PROPOS

La municipalité d'Upton est issue du regroupement des anciennes municipalités du village d'Upton et de la paroisse de Saint-Éphrem-d'Upton. Le décret gouvernemental marquant la création de la nouvelle municipalité est entré en vigueur le 25 février 1998.

Comme l'exercice de révision du schéma d'aménagement de la MRC d'Acton était déjà amorcé à cette époque, les autorités municipales ont convenu d'attendre de connaître le contenu détaillé du schéma d'aménagement révisé avant d'entreprendre l'élaboration d'un nouveau plan d'urbanisme pour la municipalité.

C'est ainsi qu'au mois de juin 2000 la municipalité d'Upton amorçait, en collaboration avec la MRC, un exercice de réflexion sur les principaux enjeux autour desquels devrait s'articuler la révision de la réglementation d'urbanisme.

Par la suite, le 15 décembre 2000, le schéma d'aménagement révisé (SAR) de la MRC d'Acton entrait en vigueur. Conformément à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, la municipalité d'Upton doit, dans un délai de deux ans, modifier son plan et ses règlements d'urbanisme afin de veiller à ce que ceux-ci soient conformes au SAR.

Dans ce contexte, la municipalité d'Upton a jugé bon de se prévaloir des dispositions contenues dans la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme afin de procéder à la révision de son plan d'urbanisme et, dans le cadre de ce processus, de remplacer ses règlements de zonage et de lotissement.

Cet exercice de révision vise trois objectifs principaux :

- doter la municipalité d'instruments d'urbanisme (plan et règlements) correspondant au nouveau découpage territorial ;
- élaborer des outils d'urbanisme adaptés aux préoccupations actuelles en matière d'aménagement du territoire et de développement, qui seront aptes à répondre aux enjeux qui se dessinent pour les prochaines années ;
- adopter un plan et des règlements d'urbanisme dont le contenu est conforme aux objectifs et aux dispositions du document complémentaire du SAR de la MRC d'Acton.

Le présent plan d'urbanisme révisé est donc l'aboutissement, pour la municipalité, d'un exercice de réflexion sur les principaux enjeux à l'égard de l'aménagement et du développement de son territoire. Ce document constitue également un instrument légal qui répond aux exigences prévues dans la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

Il n'est pas inutile, dans le cadre de cet avant-propos, de rappeler brièvement le rôle que joue le plan d'urbanisme en tant qu'instrument de planification.

Rôle du plan d'urbanisme

Le plan d'urbanisme constitue d'abord un guide de planification. Il présente les objectifs d'aménagement et de développement que la municipalité entend poursuivre au cours des prochaines années

ainsi que les moyens qui seront mis en œuvre pour atteindre ces objectifs. Les principales fonctions d'un plan d'urbanisme sont les suivantes :

- c'est un outil de gestion du territoire qui favorise la coordination des décisions, qui établit les priorités à respecter et qui sert de guide dans le processus de décision en matière d'urbanisme : demande de modification au zonage, ouverture d'une nouvelle rue, demande d'autorisation auprès de la Commission de protection du territoire agricole, etc.
- c'est un plan d'action qui identifie les interventions qui seront mises en place pour s'assurer du respect des politiques d'urbanisme (interventions réglementaires, incitatives, financières) ;
- finalement, le plan d'urbanisme joue un rôle de pivot entre le schéma d'aménagement de la MRC qui identifie les préoccupations d'intérêt régional et la réglementation d'urbanisme locale (zonage, lotissement, construction, permis et certificats). Par sa position centrale le plan d'urbanisme doit, d'une part, traduire sur le territoire municipal les choix d'aménagement contenus dans le schéma d'aménagement révisé de la MRC d'Acton et, d'autre part, définir le cadre de référence auquel les règlements d'urbanisme municipaux doivent se conformer.

Contenu légal d'un plan d'urbanisme

La Loi sur l'aménagement et l'urbanisme précise quelles sont les diverses composantes d'un plan d'urbanisme. Le contenu obligatoire comporte trois éléments :

- les grandes orientations de l'aménagement du territoire de la municipalité ;
- les grandes affectations du sol et les densités de son occupation ;
- le tracé projeté et le type des principales voies de circulation et des réseaux de transport.

Par ailleurs, un plan d'urbanisme peut aussi comprendre l'identification des zones à rénover, à restaurer ou à protéger ; la nature et la localisation des équipements et infrastructures destinés à l'usage de la vie communautaire ; les coûts approximatifs afférents à la réalisation des éléments du plan ; la nature et l'emplacement des principaux réseaux d'utilités publiques et les aires du territoire pouvant faire l'objet d'un plan particulier d'urbanisme ou de plan d'aménagement d'ensemble.

Modifié par le règ. 2025-396

Schéma d'aménagement révisé et plan d'urbanisme

Conformément aux principes contenus dans la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, le plan d'urbanisme de la municipalité d'Upton doit être conforme au SAR de la MRC d'Acton.

Ce dernier contient plusieurs éléments qui forment le cadre de référence qui doit être respecté lors de la révision du plan d'urbanisme. Ces éléments s'articulent autour de six composantes principales :

- les orientations et objectifs ;
- les grandes affectations du territoire ;
- les zones de contraintes ;
- les territoires d'intérêt ;
- les politiques particulières d'aménagement ;
- les dispositions normatives.

Il est important de prendre connaissance des éléments qui concernent plus particulièrement la municipalité d'Upton si l'on veut comprendre la justification sur laquelle s'appuie certaines politiques contenues dans le plan d'urbanisme municipal. À cet effet, l'annexe B du plan d'urbanisme présente une synthèse des composantes du SAR qui concernent directement le territoire municipal d'Upton.

Structure du présent document

Le plan d'urbanisme révisé de la municipalité d'Upton comporte cinq chapitres et trois annexes.

Le *Chapitre 1* dresse un portrait général du territoire : caractéristiques du milieu physique, évolution démographique, organisation spatiale.

Le *Chapitre 2* présente les politiques d'urbanisme et les orientations d'aménagement pour les différentes thématiques liées à l'aménagement et au développement du territoire.

Le *Chapitre 3* décrit les grandes affectations du sol et les densités d'occupation du territoire. Pour les affectations du sol à l'extérieur du périmètre d'urbanisation, on identifie les activités compatibles et celles partiellement compatibles ainsi que les intentions et les critères d'aménagement. L'analyse des affectations du sol à l'intérieur du périmètre d'urbanisation se retrouve au sein du plan particulier d'urbanisme du noyau villageois à l'Annexe C du présent règlement.

Le *Chapitre 4* traite des territoires à protéger et à mettre en valeur ainsi que des zones de contraintes à l'occupation du sol: éléments

d'intérêt patrimonial, bande riveraine, zones à risque d'inondation, secteurs sensibles, etc.

Le *Chapitre 5* identifie les aires du territoire municipal qui font l'objet d'une réglementation particulière en matière de planification et de contrôle des interventions ; soit le territoire devant faire l'objet d'un plan d'aménagement d'ensemble (PAE) et les secteurs soumis à la réglementation sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA).

Le plan d'urbanisme révisé est accompagné de trois annexes.

L'*Annexe A* est constituée de la cartographie qui accompagne le plan d'urbanisme révisé. La carte, sur laquelle on trouve notamment l'identification et la délimitation des grandes affectations du sol, est composée de deux feuillets : un pour la partie agricole du territoire et l'autre pour la représentation du noyau villageois.

L'*Annexe B* présente les éléments de contenu du schéma d'aménagement révisé de la MRC d'Acton applicables sur le territoire de la municipalité d'Upton.

L'*Annexe C* présente le plan particulier d'urbanisme du noyau villageois de la municipalité d'Upton.

Modifié par le règ. 2025-396

CHAPITRE 1 :

MISE EN SITUATION

Ce chapitre dresse un portrait général des principales caractéristiques physiques et socio-démographiques de la municipalité d'Upton. Cette mise en situation permet de mieux comprendre les enjeux d'aménagement et les politiques d'urbanisme qui en découlent.

1.1 LOCALISATION

La municipalité d'Upton est localisée à l'extrême ouest de la MRC d'Acton. Cette dernière fait partie de la région administrative de la Montérégie (voir figure 1-1).

Le territoire municipal est traversé d'ouest en est par la route 116. Celle-ci permet de rejoindre rapidement l'autoroute 20 (autoroute Jean Lesage) en direction ouest et l'autoroute 55 en direction est.

1.2 MILIEU PHYSIQUE

Le territoire municipal couvre une superficie de 54,9 km². Il fait partie de la région physiographique de la plaine du Saint-Laurent et présente les caractéristiques typiques de ce milieu : topographie peu accentuée, sols riches et fertiles propices à l'agriculture. Les espaces boisés sont peu nombreux. On les retrouve, la plupart du temps, à l'extrême des terres cultivées ainsi qu'en bordure des cours d'eau (voir figure 1-2).

Le principal cours d'eau est la rivière Noire, laquelle présente, sur le territoire municipal, la forme d'un fer à cheval. Celle-ci traverse le noyau urbain de la municipalité. Des zones à risque d'inondation ont été identifiées en bordure de la section de la rivière située en milieu urbain ainsi que dans la portion sud-est de la rivière, dans un secteur voué à la villégiature. Certaines portions de la rive ont été identifiées à risque d'érosion, dans ce même secteur. Le réseau hydrographique est complété par la rivière Le Renne et d'autres petits ruisseaux.

FIGURE 1-1 : Situation régionale

FIGURE 1-2 : Milieu physique

(carte couleur 8^{1/2} X 11 illustrant les principaux cours d'eau, les espaces boisés, le potentiel des terres pour l'agriculture)

1.3

CARACTERISTIQUES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES

Selon les données de Statistique Canada, tirées du recensement de 2001, la population de la municipalité d'Upton s'élevait alors à 1 986 résidents.

Entre 1981 et 2001, la municipalité a enregistré une croissance de sa population de l'ordre de 18,9 %, soit un taux bien supérieur à celui de la MRC d'Acton.

Par ailleurs, comme c'est généralement le cas à l'échelle du Québec, le nombre de ménages s'est accru à un rythme plus rapide. Ce phénomène est attribuable, en grande partie, au fractionnement des ménages familiaux.

TABLEAU 1-1 : Évolution démographique 1981-2001

	1981	1991	Variation 1981-91 (%)	2001	Variation 1991-01 (%)	Variation 1981-01 (%)
UPTON	1 670	1 758	5,3	1 986	13,0	18,9
MRC D'ACTON	13 594	14 589	7,3	15 167	4,0	11,6

TABLEAU 1-2 : Évolution du nombre de ménages 1981-1996⁽¹⁾

	1981	1991	Variation 1981-91 (%)	1996	Variation 1991-96 (%)	Variation 1981-96 (%)
UPTON	485	615	26,8	675	9,8	39,2
MRC D'ACTON	4 185	5 180	23,8	5 670	9,5	35,5

(1) au moment de la rédaction de ce document, les statistiques du recensement de l'année 2001 sur le nombre de ménages n'étaient pas disponibles

Contrairement à la tendance observée à l'échelle de la MRC, la proportion des personnes âgées de 65 ans et plus, par rapport à l'ensemble de la population, a connu une diminution entre 1981 et 1996. Ce groupe d'âges constituait 10,8 % de la population en 1981 et 9,3 % en 1996 alors que pour la MRC les chiffres étaient de 8,7 % et 11,3 %.

Sur le plan économique, soulignons qu'en 1996, le revenu moyen des ménages de la municipalité s'établissait à 37 277 \$, légèrement supérieur au revenu moyen à l'échelle de la MRC, lequel était de 36 076 \$.

L'étude de la répartition de la population active selon les secteurs d'activités économiques fait ressortir l'importance de l'agriculture (secteur primaire) qui emploie 23,7 % de la main d'œuvre comparativement à 14,6 % pour l'ensemble de la MRC. On observe que pour le secteur manufacturier (secteur secondaire) la proportion est de 30,1 %, soit un taux nettement inférieur à la moyenne régionale qui est de 41,6 %. Quant au secteur des services, la situation locale est comparable à celle de la MRC (42,2 % vs 39,8 %).

TABLEAU 1-3 : Population active de 15 ans et plus selon les secteurs d'activités économiques, 1996

Secteur économique	Upton	MRC d'Acton
Primaire (agriculture, forêt, mines)	23,7 %	14,6 %
Secondaire (industries manufacturières, construction)	30,1 %	41,6 %
Tertiaire (commerce, finance, services, administration)	42,2 %	39,8 %
Autres (sans objets)	4,0 %	4,0 %

1.4 **ORGANISATION SPATIALE**

L'organisation spatiale s'articule autour de deux principales composantes : le noyau urbain et le territoire agricole.

Noyau urbain

Le noyau urbain s'est développé le long de l'axe de la route 116. La diversité des fonctions qu'on y retrouve confère à la municipalité un rôle de pôle intermédiaire à l'échelle régionale.

L'habitation constitue la fonction dominante de l'utilisation du sol. Soulignons la présence d'une concentration de bâtiments d'intérêt patrimonial au cœur du noyau urbain (rues Mgr Desmarais, de la Visitation et sections des rues Lanoie et Saint-Éphrem). Quant au développement résidentiel futur, le principal bassin d'espace vacant est localisé du côté sud de la rivière Noire, dans le prolongement de la rue de la Promenade.

La fonction commerciale est bien représentée sur le territoire municipal. Les commerces de type artériel (vente et réparation de machinerie agricole, commerces de véhicules automobiles, kiosques agricoles, etc.) sont surtout localisés en bordure de l'axe de la route 116. Les commerces et services de desserte plus locale sont situés en bordure de certaines sections des rues Lanoie et Saint-Éphrem. Mentionnons la présence d'un terrain camping localisé à l'extrémité est du noyau urbain, en bordure de la rivière.

Il convient également de signaler la présence d'un équipement culturel important : le Domaine de la Dame-de-Cœur. Celui-ci est situé à l'extrémité nord-est du périmètre

d'urbanisation, sur un site au confluent des rivières Noire et Le Renne. L'emplacement a été désigné territoire d'intérêt historique et culturel dans le SAR de la MRC d'Acton en raison, notamment, de l'unité architecturale des bâtiments qu'on y retrouve (ancien moulin à farine, manoir, auberge).

Les trois principales industries de la municipalité sont reliées au secteur agro-alimentaire. Il s'agit de la meunerie Willie Dorais, de l'entreprise Œufs Bec-O spécialisée dans la transformation des œufs et de la compagnie Vetcom dont la principale activité est la fabrication de produits vétérinaires.

Les autres entreprises industrielles sont surtout constitués de petits ateliers (soudure, usinage de pièces, etc.). Il existe des terrains vacants, zonés industriels, du côté sud de la route 116 à la limite ouest du noyau urbain.

Sur le plan des usages institutionnels, la municipalité comporte une gamme complète de services communautaires : école primaire, église, hôtel de ville, chalet des loisirs, terrain de jeux, salle communautaire, bibliothèque. En ce qui concerne les infrastructures, presque tout le noyau urbain est desservi par les réseaux d'aqueduc et d'égout. La capacité de ces réseaux est suffisante pour permettre de desservir adéquatement l'expansion urbaine future.

Territoire agricole

Compte tenu de la qualité des sols pour l'agriculture, la fonction agricole est présente partout à l'extérieur du noyau urbain. Il s'agit surtout de grandes cultures

(maïs, soya) et de fermes laitières. L'élevage porcin et de volailles est peu présent sur le territoire municipal.

Insérés dans le milieu agricole, on retrouve des secteurs de villégiature dans la partie sud-est du territoire, en bordure de la rivière Noire. Ces secteurs présentent des caractéristiques qui leur sont propres: présence de végétation mature, proximité de la rivière. Construites à l'origine comme chalets, les résidences sont majoritairement occupées aujourd'hui à l'année longue.

Notons, en terminant, qu'il existe un projet d'exploitation d'un gisement de baryte de part et d'autre du chemin de la Carrière (lots 180, 181, 182, 301 et 302). Compte tenu que la municipalité a identifié comme prioritaire la préservation de la vocation agricole du territoire celle-ci a maintenu, dans le passé, une position défavorable à l'égard de ce projet.

Réseaux de transport

L'axe principal du réseau routier est la route 116, qui traverse le territoire municipal d'ouest en est. Les routes collectrices sont, dans un axe nord/sud, le rang de la Chute et une section du rang de la Carrière et, dans un axe ouest/est, le 7^e Rang.

La voie ferrée du St-Lawrence and Atlantic traverse également le territoire municipal, parallèlement à la route 116.

développement du territoire de la municipalité.

Forces

- Très bonne qualité des sols pour l'agriculture
- Secteur agricole dynamique
- Bassin d'espace suffisant pour accueillir le développement résidentiel futur
- Espace disponible dans la zone industrielle
- Présence du Domaine de la Dame-de-Cœur, un équipement culturel de rayonnement provincial
- Ensemble de bâtiments d'intérêt patrimonial au centre du village
- Facilités d'accès offertes par le réseau routier (route 116, autoroute 20)

Faiblesses

- Pressions sur l'environnement provenant des pratiques agricoles intensives
- Problèmes de cohabitation entre les secteurs résidentiels insérés en milieu agricole et les activités agricoles
- Présence de zones à risque d'inondation en bordure de certaines sections de la rivière Noire
- Problème d'érosion des rives à certains endroits de la rivière Noire
- Zone industrielle non développée
- Fragilité de la santé financière du Domaine de la Dame-de-Cœur

1.5 ENJEUX D'AMÉNAGEMENT

Cette section du document dresse, sous forme synthèse, le bilan des forces et faiblesses de l'aménagement et du

CHAPITRE 2

POLITIQUES D'URBANISME ET ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Les politiques d'urbanisme constituent le noyau central du plan d'urbanisme.

Elles reflètent les préoccupations de la municipalité à l'égard de l'aménagement et du développement de son territoire.

La formulation d'une politique d'urbanisme comporte trois volets :

- 1^o bilan de la situation
- 2^o orientations et objectifs d'aménagement
- 3^o identification des moyens à mettre en œuvre pour concrétiser ces objectifs.

Les politiques d'urbanisme ont été élaborées en fonction des thématiques suivantes :

- Territoire agricole
- Développement résidentiel
- Commerces et services
- Activités industrielles
- Villégiature
- Eléments d'intérêt patrimonial et culturel
- Territoires à protéger et zones de contraintes
- Equipements et infrastructures communautaires

2.1

POLITIQUE À L'ÉGARD DU TERRITOIRE AGRICOLE

2.1.1

Bilan de la situation

- Le territoire municipal est caractérisé par la présence dominante d'une activité agricole dynamique. Cette prédominance et ce dynamisme sont illustrés par les faits suivants :
 - les exploitations agricoles occupent près de 90 % de la superficie du territoire situé à l'extérieur du périmètre d'urbanisation ;
 - le territoire est constitué, en grande majorité, de sols à bon potentiel agricole (sols de classe 2, 3 et 4) ;
 - 97,5 % du territoire municipal est visé par la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles ;
 - près de 24 % de la population active de la municipalité travaille dans la production agricole.
- Il existe, par ailleurs, certains problèmes de cohabitation entre les usages agricoles et non agricoles. C'est le cas, par exemple, des secteurs de villégiature ainsi que des développements résidentiels isolés en milieu agricole. D'un côté, la présence de ces habitations, qui ne sont pas reliées à une fonction agricole, peut parfois imposer des limitations à l'implantation ou à l'agrandissement d'exploitations agricoles. De l'autre, il est important de

reconnaitre la spécificité de ces milieux résidentiels, sans toutefois favoriser leur expansion.

- On trouve également en milieu agricole quelques petites entreprises généralement exercées sur le même terrain que l'habitation : atelier de mécanique, ébénisterie, atelier de soudure, etc. L'émergence des travailleurs autonomes sur le marché du travail a contribué à ce phénomène. Dans d'autres cas, il s'agit d'une activité permettant de retirer un revenu d'appoint. Sans vouloir nier cet état de fait, il est important que ces activités se réalisent à l'intérieur d'un certain encadrement afin d'éviter les pressions indues sur la ressource agricole.
- L'implantation d'activités connexes, tels les commerces de vente d'engrais par exemple, peut contribuer au dynamisme agricole. Il importe cependant de bien définir ce qu'on entend par «activité connexe» afin de veiller à que les usages autorisés apportent réellement une plus value au secteur agricole.
- L'exploitation du milieu agricole est confronté à des défis importants sur le plan environnemental, notamment en ce qui concerne la problématique des odeurs générées par certains types d'élevage ainsi que la protection de la bande riveraine des cours d'eau.

Conformément aux orientations contenues dans le SAR de la MRC d'Acton, des dispositions devront être prévues dans les instruments d'urbanisme de la municipalité afin de gérer les distances séparatrices entre les établissements d'élevage et les usages autres qu'agricoles. Des mesures de

protection de la bande riveraine des cours d'eau devront aussi être prévues.

- Les espaces boisés ne représentent plus qu'une infime partie du territoire situé à l'extérieur du périmètre d'urbanisation (environ 8 %). De par leur rareté, ces boisés méritent une attention particulière dans le cadre d'une approche misant sur une exploitation d'une agriculture durable.

2.1.2

Orientations et objectifs

1⁰ PROTÉGER L'ESPACE AGRICOLE

- a) Reconnaître la prépondérance de la fonction agricole dans la zone agricole
- b) Assurer l'utilisation prioritaire des sols à des fins agricoles
- c) Favoriser la cohabitation harmonieuse des usages agricoles et non agricoles

2⁰ FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT D'ACTIVITÉS CONNEXES À L'AGRICULTURE

- a) Autoriser, en milieu agricole, les services reliés directement à la production agricole
- b) Autoriser, en milieu agricole, les industries reliées directement à la transformation de produits agricoles

3^o ASSURER LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT DANS LE CADRE DU PROCESSUS DE PRODUCTION AGRICOLE

- a) Gérer, dans une perspective globale d'aménagement du territoire, la problématique des odeurs provenant de certaines pratiques agricoles
- b) Assurer la protection de la bande riveraine des cours d'eau situés sur le territoire municipal

4^o PROTÉGER LES ESPACES BOISÉS

- a) Intégrer les espaces boisés dans une démarche orientée vers le développement d'une agriculture durable

2.1.3

Moyens d'action

- Prévoir une affectation agricole pour l'ensemble du territoire situé à l'extérieur du périmètre d'urbanisation, à l'exclusion des secteurs à vocation de villégiature
- Adopter une réglementation qui exerce un contrôle strict des usages non agricoles dans le territoire d'affectation agricole
- Délimiter les secteurs autres qu'agricoles (secteurs déstructurés et secteurs de villégiature) de manière à assurer uniquement leur consolidation et non leur expansion. Prévoir des dispositions spécifiques afin de contrôler les usages dans ces secteurs
- Prévoir des dispositions particulières afin d'encadrer l'exercice d'un usage complémentaire ou artisanal en milieu agricole de manière à limiter les impacts

à l'égard de la fonction agricole et du voisinage

- Adopter des normes réglementaires pour établir des distances séparatrices entre les établissements agricoles et les usages autres qu'agricoles
- Adopter des normes réglementaires visant à prévoir une bande de protection en bordure de tous les cours d'eau du territoire municipal
- Intégrer, dans le règlement de zonage, des dispositions visant à interdire les coupes totales des boisés sauf dans les cas de défrichement à des fins agricoles

2.2

POLITIQUE À L'ÉGARD DU DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL

2.2.1

Bilan de la situation

- La fonction résidentielle occupe la majorité de la superficie du territoire compris dans le périmètre d'urbanisation.
- Selon les données de Statistique Canada, tirées du recensement de 1996, il y avait, à cette date, 675 logements sur le territoire municipal.
- La maison unifamiliale isolée représente 87 % du stock total de logements.
- 25 % des habitations ont été construites au cours des années 1970 et 14 % au cours des années 1980. Il s'est construit 45 nouveaux logements entre 1991 et 1996, soit 6,6 % du stock total de logements.
- Selon les statistiques municipales, 27 permis ont été émis pour de nouvelles constructions entre 1996 et 2000.

- Durant la période 1989-94, 48 % des nouvelles constructions résidentielles ont été construites en zone agricole. 41 % d'entre elles ont fait l'objet d'une autorisation de la part de la Commission de protection du territoire agricole alors que 59 % ont été construites en vertu d'un droit acquis ou d'un privilège accordé en vertu de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles.

Il est permis de croire que dans le contexte actuel, où le cadre législatif et les orientations gouvernementales visent à resserrer le contrôle des usages dans la zone agricole, la construction de résidences en zone agricole accusera une forte diminution.

- Selon les prévisions qui apparaissent dans le SAR de la MRC d'Acton, la municipalité devrait enregistrer une croissance de 83 nouveaux ménages au cours de la période 2001-2011. Cette prévision est basée sur les tendances observées au cours des cinq dernières années.

En prenant comme hypothèse que les deux tiers des ménages s'établiront dans le périmètre d'urbanisation et en utilisant une moyenne de consommation d'espace de 1 500 m² par ménage, les besoins en espace, dans le périmètre d'urbanisation, sont estimés à 12,5 ha pour l'horizon 2011.

- Toujours selon les données du SAR, dans le périmètre d'urbanisation actuel, l'espace disponible pour l'expansion résidentielle est estimé à 22,2 ha (5,7 ha à court terme¹ et 16,5 ha à long terme).

La disponibilité d'espace s'avère donc suffisante pour répondre à la demande prévisible.

- Toutefois, dans une perspective de consolidation et d'utilisation optimale de l'espace, il découle de l'analyse des secteurs périphériques au périmètre d'urbanisation, que deux secteurs localisés présentement en zone agricole devraient être intégrés dans le périmètre d'urbanisation.

Le premier est situé sur les lots 46 et 47 et vise à permettre la construction d'une rue donnant accès à des terrains enclavés situés dans la zone blanche. La Commission de protection du territoire agricole (CPTAQ) a déjà accordé une autorisation d'utilisation autre qu'agricole pour permettre la construction d'une rue dans le secteur visé.

Le second secteur consiste à prolonger le périmètre d'urbanisation en direction nord-est (lot 210) afin d'inclure, notamment, la propriété du Domaine de la Dame-de-Cœur. Il s'agit d'un secteur déstructuré pour l'agriculture, contigu à un développement déjà autorisé par la CPTAQ.

- Il existe, dans le territoire compris entre le terrain de camping et la rivière Noire, un secteur résidentiel dont les terrains sont partiellement desservis (réseau d'aqueduc seulement). Ce développement est localisé sur des terrains qui appartiennent aux propriétaires du camping. Afin de faciliter la gestion de ces espaces, il sera important d'établir clairement la limite spatiale entre la zone affectée à des fins récréatives de camping et celle qui peut être utilisée pour l'habitation.

¹ L'espace disponible à court terme correspond aux terrains adjacents à une route existante

2.2.2

Orientations et objectifs

- 1^o CONCENTRER LE DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL FUTUR DANS LE PÉRIMÈTRE D'URBANISATION
- a) Réduire la présence d'usages autres qu'agricoles dans le territoire à vocation agricole
 - b) Favoriser la rentabilisation des infrastructures d'alimentation en eau potable et de traitement des eaux usées
- 2^o ASSURER UNE PLANIFICATION ADÉQUATE DES SECTEURS D'EXPANSION RÉSIDENTIELLE
- a) Optimiser l'utilisation de l'espace vacant
 - b) Prévoir l'aménagement d'un espace vert de voisinage pour les résidents
 - c) Assurer la cohérence au niveau du tracé des voies de circulation
 - d) Protéger la fluidité de la circulation sur le réseau routier supérieur
 - e) Au niveau du terrain de camping, distinguer les secteurs voués à une vocation résidentielle par rapport aux espaces à vocation récréative
 - f) Favoriser l'amélioration de l'efficacité énergétique des nouveaux secteurs bâties
- 3^o ASSURER UNE DISPONIBILITÉ D'ESPACE SUFFISANTE POUR RÉPONDRE AUX BESOINS DE DIFFÉRENTS TYPES D'HABITATIONS
- a) Favoriser la construction de différents types de logements dans le périmètre d'urbanisation : résidences unifamiliales, bifamiliales, multifamiliales
 - b) Encadrer l'implantation des maisons mobiles sur le territoire municipal

2.2.3

Moyens d'action

- Adopter des dispositions réglementaires visant à autoriser, en territoire agricole, uniquement les habitations permises en vertu de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles
 - Abrogé
-
- Modifié par le règ. 2008-180
- Assujettir, dans les secteurs prévus à cet effet, l'émission d'un permis pour une nouvelle construction à l'obligation que le terrain soit desservi par les réseaux publics d'aqueduc et d'égout
 - Prévoir, dans la réglementation, que les plans des rues et des infrastructures de desserte soient préparés par des autorités compétentes afin de garantir la qualité des travaux
 - Déterminer, au plan de zonage, une zone distincte pour le terrain de camping et ses activités accessoires
 - Déterminer, au plan de zonage, une ou des zones à l'intérieur desquelles les maisons mobiles pourront être autorisées
 - Etablir, dans la réglementation de zonage, une distinction entre les zones vouées à l'habitation multifamiliale et celles destinées aux résidences unifamiliales ou bifamiliales
 - Intégrer, dans le plan d'urbanisme, les critères à considérer dans la planification des nouveaux développements

résidentiels dans une perspective d'amélioration de l'efficacité énergétique des espaces bâties

commerciales à même leurs résidences : bureaux, services personnels, etc.

2.3

POLITIQUE À L'ÉGARD DES COMMERCES ET SERVICES

2.3.1

Bilan de la situation

- Les activités commerciales sont concentrées dans deux secteurs distincts du périmètre d'urbanisation : en bordure de la route 116 et au centre du noyau villageois (rues Lanoie et Saint-Éphrem). Le premier regroupe les commerces à caractère artériel (restauration, machinerie agricole, véhicules, etc.) alors que le second est plutôt caractérisé par la présence de commerces et services locaux.
- On trouve également, en bordure de la route 116, des activités à caractère industriel : atelier d'usinage, de soudure.
- En raison de son achalandage, la route 116 constitue la «vitrine» de la municipalité. Une attention particulière devrait donc être apportée à la qualité des aménagements en bordure de celle-ci : espaces de stationnement, entreposage extérieur, affichage, etc.
- La gestion des kiosques de produits agricoles a entraîné des problèmes par le passé.
- La partie est du périmètre d'urbanisation est occupée par un terrain de camping.
- Dans les zones résidentielles du périmètre d'urbanisation, quelques occupants exercent certaines activités

2.3.2

Orientations et objectifs

1⁰ MAINTENIR LA VOCATION COMMERCIALE DISTINCTE DES SECTEURS DE LA ROUTE 116 ET DU CENTRE DU VILLAGE

- a) Réserver les abords de la route 116 pour les établissements commerciaux orientés vers la clientèle de passage ou qui requièrent une forte visibilité
- b) Favoriser la localisation des commerces et services destinés à la population locale dans les secteurs commerciaux existants regroupés autour des rues Lanoie et Saint-Éphrem

2⁰ PROMOUVOIR LA QUALITÉ DES AMÉNAGEMENTS EN BORDURE DE LA ROUTE 116

- a) Reconnaître la route 116 comme une vitrine importante qui reflète l'image de la municipalité
- b) Éviter la surenchère des messages visuels
- c) Réglementer l'entreposage extérieur et l'aménagement des cours avant dans une perspective d'amélioration de la qualité visuelle du milieu

3⁰ ENCADRER L'EXERCICE DES USAGES COMMERCIAUX DANS LES ZONES RÉSIDENTIELLES

- a) Reconnaître la possibilité d'utiliser une partie de la résidence pour

- l'implantation de certaines activités commerciales
- b) Assurer la cohabitation harmonieuse des fonctions résidentielle et commerciale

2.3.3

Moyens d'action

- ▶ Adopter des dispositions réglementaires spécifiques à la bande commerciale de la route 116 en ce qui concerne l'affichage, l'entreposage extérieur, les aires de stationnement, les accès, l'aménagement paysager
- ▶ Adopter, dans le cadre du règlement de zonage, des normes visant à encadrer les activités commerciales exercées à l'intérieur d'une partie de l'habitation de manière à respecter le caractère résidentiel du milieu environnant et à s'assurer que ces usages n'occasionnent pas d'inconvénients pour le voisinage.

Modifié par le règ. 2025-396

2.4

POLITIQUE À L'ÉGARD DES ACTIVITÉS INDUSTRIELLES

2.4.1

Bilan de la situation

- La municipalité compte trois entreprises importantes à caractère industriel : la meunerie Willie Dorais localisée en bordure de la rue Brasseur, l'entreprise Œufs Bec-O située sur la rue Lanoie et Vetcom sur la Montée Industrielle.
- Les autres industries sont constituées de petits ateliers : soudure, usinage.

- La municipalité est propriétaire d'un bâtiment vacant, sur la Montée Industrielle, qui pourrait faire l'objet d'une utilisation industrielle.
- Il reste beaucoup d'espace disponible dans la zone industrielle localisée dans le prolongement de la Montée Industrielle. Cet espace n'est toutefois pas desservi, présentement, par les services d'aqueduc et d'égout.

2.4.2

Orientations et objectifs

1⁰ RECONNAÎTRE LA VOCATION INDUSTRIELLE À LONG TERME DES SITES DES INDUSTRIES EXISTANTES

- a) Confirmer la viabilité de ces usages industriels
- b) Favoriser la cohabitation harmonieuse de ces activités industrielles avec les usages résidentiels environnants

2⁰ FAVORISER L'IMPLANTATION DE NOUVEAUX ÉTABLISSEMENTS DANS LA ZONE DE LA MONTÉE INDUSTRIELLE

- a) Élargir la structure industrielle de la municipalité en misant sur les avantages de celle-ci : facilité d'accès offerte par la route 116, desserte par les réseaux d'aqueduc et d'égout
- b) Orienter les industries utilisatrices de produits dangereux vers les secteurs éloignés des zones résidentielles

2.4.3

Moyens d'action

- ▶ Favoriser la vente du bâtiment appartenant à la municipalité pour l'implantation d'une petite industrie
 - ▶ Préparer un plan d'aménagement de la zone industrielle : accès, rues, lotissement préliminaire
 - ▶ Étudier la possibilité d'accorder un crédit de taxes pour les nouvelles implantations industrielles
 - ▶ Adopter les dispositions réglementaires requises pour assurer la cohabitation harmonieuse des usages industriels et résidentiels
- d) Favoriser la protection des éléments du milieu naturel qui caractérisent ces secteurs : couvert boisé, rivière

2.5

POLITIQUE À L'ÉGARD DE L'ACTIVITÉ DE VILLÉGIATURE

2.5.1

Bilan de la situation

- On trouve deux secteurs de villégiature importants sur le territoire municipal. Ils sont localisés tous les deux dans la zone agricole, en bordure de la rivière Noire.
- Des problèmes de compatibilité entre les usages agricoles et résidentiels sont survenus dans ces secteurs dans le passé.

2.5.2

Orientations et objectifs

1⁰ RECONNAÎTRE LA VOCATION SPÉCIFIQUE DES SECTEURS DE VILLÉGIATURE

- a) Reconnaître la vocation résidentielle dominante de ces secteurs
- b) Favoriser la consolidation des secteurs de villégiature existants
- c) Protéger ces secteurs à l'égard des usages non compatibles

2.5.3

Moyens d'action

- ▶ Accorder, dans le plan d'urbanisme, une affectation résidentielle aux secteurs caractérisés par une activité de villégiature
- ▶ Adopter une réglementation particulière pour ces zones afin de tenir compte de leur caractère résidentiel dominant
- ▶ Adopter des normes strictes afin de limiter l'activité agricole dans ces zones
- ▶ Étudier la possibilité de présenter, à la Commission de protection du territoire agricole, une demande globale d'utilisation autre qu'agricole pour l'ensemble des lots concernés

2.6

POLITIQUE À L'ÉGARD DES ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT PATRIMONIAL ET CULTUREL

2.6.1

Bilan de la situation

- Le Domaine de la Dame-de-Cœur, connu surtout pour ses activités de théâtre d'été, constitue un équipement culturel d'importance provinciale.

Le site représente également un intérêt patrimonial avec la présence du moulin Mac Evilla (ancien moulin à farine), du manoir et de l'auberge.

La présence de la rivière et de la végétation mature contribuent à la valeur esthétique de l'ensemble.

- Le cœur du village constitue un ensemble d'intérêt patrimonial d'intérêt. Délimité par les rues Principale, Lanoie, Mgr Desmarais et Saint-Éphrem, ce territoire renferme une concentration de bâtiments traditionnels dont plusieurs ont conservé leur architecture originale. Le secteur comprend également l'ensemble institutionnel de l'église et du presbytère.

2.6.2 *Orientations et objectifs*

1^o PROTÉGER LES CARACTÉRISTIQUES D'INTÉRÊT DU DOMAINE DE LA DAME-DE-CŒUR ET DE L'ENSEMBLE PATRIMONIAL DU VILLAGE

- a) Préserver les caractéristiques architecturales des bâtiments
- b) Protéger la végétation mature qui contribue à la spécificité de ces ensembles
- c) Favoriser l'intégration harmonieuse des nouvelles interventions dans ces milieux

2^o FAVORISER LA MISE EN VALEUR DES ENSEMBLES D'INTÉRÊT CULTUREL ET PATRIMONIAL

- a) Contribuer à la promotion de ces ensembles dans le cadre de la mise sur pied de circuits à caractère récréo-touristiques

2.6.3 *Moyens d'action*

- Accorder, dans le plan d'urbanisme, une affectation récréative orientée spécifiquement vers une vocation

culturelle au site du Domaine de la Dame-de-Cœur

- Prévoir une réglementation, adaptée aux caractéristiques de l'ensemble patrimonial du Domaine de la Dame-de-Cœur, afin de protéger les caractéristiques architecturales des bâtiments existants
- Adopter des dispositions réglementaires visant à préserver le caractère institutionnel de l'église ainsi que l'implantation et les caractéristiques architecturales traditionnelles des bâtiments d'intérêt
- Contrôler la coupe des arbres afin de conserver la végétation mature dans les ensembles du Domaine de la Dame-de-Cœur et du cœur du village
- Adopter un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) afin de s'assurer que les nouvelles insertions seront réalisées en respectant les caractéristiques du milieu environnant: implantation, volumétrie, architecture

2.7 *POLITIQUE À L'ÉGARD DES TERRITOIRES À PROTÉGER ET DES ZONES DE CONTRAINTES*

Les éléments qui font l'objet de la présente politique sont les suivants :

- bande riveraine des cours d'eau ;
- zones à risque d'inondation ;
- zones à risque d'érosion ;
- ouvrage communautaire de captage d'eau ;
- zone industrielle ;
- entrepôt de pesticides ;
- route 116 ;
- voie ferrée du St-Lawrence and Atlantic.

2.7.1

Mise en situation

- Outre les rivières Noire et Le Renne, qui constituent les deux cours d'eau les plus importants, on trouve sur le territoire municipal de nombreux ruisseaux. Or, il a été démontré depuis longtemps que la bande riveraine des cours d'eau joue un rôle primordial dans l'équilibre écologique du milieu hydrique. Cette bande constitue un rempart contre l'érosion, elle filtre l'écoulement des eaux, la végétation qu'on y retrouve protège le cours d'eau contre un réchauffement excessif, etc.

Conformément aux orientations prévues dans le SAR de la MRC d'Acton, la municipalité entend prendre les mesures nécessaires afin d'assurer la protection de cette bande riveraine.

- Des zones à risque d'inondation et à risque d'érosion ont été identifiées en bordure de la rivière Noire. Ces zones à risque, localisées dans le noyau villageois ainsi que dans la section sud-est de la rivière, ont fait l'objet d'une cartographie par la MRC. La municipalité veillera à prendre les mesures nécessaires afin d'assurer la sécurité publique dans ces zones.

Modifié par le règ. 2025-396

- Le réseau d'aqueduc municipal est alimenté par quatre puits communautaires. Des aires de protection (virologique, bactériologique, pesticides) seront délimitées autour de ces ouvrages afin d'en faciliter la protection et de les prendre en compte dans l'aménagement du territoire. Des périmètres de protection rapprochés seront également prévus à la réglementation d'urbanisme.

Modifié par le règ. 2015-260

- Au niveau de la zone industrielle, la municipalité veillera à appliquer des critères de performance afin d'éviter que des industries à risques s'implantent à proximité d'usages résidentiels.
- Deux entrepôts de pesticides ont été inventoriés sur le territoire municipal. Un est situé dans le village (meunerie) et l'autre en bordure du rang de la Carrière (Semico). Une bande tampon sera prévue autour de ces lieux.
- La route 116 et la voie ferrée du St-Lawrence and Atlantic représentent toutes deux des infrastructures majeures de transport qui, en raison de leur achalandage, constituent une source de pollution sonore. Afin de réduire les inconvénients du bruit de la circulation, des distances minimales d'implantation seront prévues pour la construction de nouvelles résidences à proximité de ces infrastructures.

2.7.2

Orientations et objectifs

1⁰ PROTÉGER LA BANDE RIVERAINE DES COURS D'EAU DU TERRITOIRE MUNICIPAL

- a) Améliorer la qualité des eaux de surface
- b) Redonner aux rives leur caractère naturel
- c) Prévenir l'érosion des berges

2⁰ ASSURER LA SÉCURITÉ PUBLIQUE À L'ÉGARD DES ZONES ET DES ACTIVITÉS À RISQUE

- a) Contrôler les interventions dans les zones à risque d'inondation et d'érosion
- b) Diminuer les risques de contamination des puits communautaires
- c) Réglementer les activités à risque afin de les éloigner des zones résidentielles
- d) Diminuer les inconvénients occasionnés par les infrastructures importantes de transport

2.7.3 *Moyens d'action*

- Adopter des dispositions réglementaires visant à assurer la protection des rives et du littoral des cours d'eau en minimisant les interventions autorisées dans ces milieux
- Adopter une réglementation visant à interdire toute nouvelle construction dans les zones à risque d'inondation et d'érosion
- Prévoir, dans la réglementation, un périmètre de protection autour des éléments sensibles (puits communautaires) ou des activités pouvant être sources de nuisances
- Délimiter, au présent plan d'urbanisme, les aires de protection autour des puits communautaires afin de faciliter la mise en oeuvre des plans d'action, adoptés par la municipalité, visant à protéger les puits municipaux d'alimentation en eau potable.

Modifié par le règ. 2015-260

2.8 *POLITIQUE À L'ÉGARD DES ÉQUIPEMENTS ET*

INFRASTRUCTURES COMMUNAUTAIRES

2.8.1 *Bilan de la situation*

- Les services actuellement offerts par la municipalité répondent adéquatement aux besoins des résidents : loisirs, bibliothèque, sécurité incendie.
- Les équipements et infrastructures destinés à l'alimentation en eau potable et au traitement des eaux usées ont une capacité suffisante pour répondre aux besoins actuels et projetés sans nécessiter d'investissements majeurs.
- Compte tenu de la vocation nationale de la route 116, il est important de s'assurer d'une saine gestion des accès dans ce corridor afin de préserver la fonctionnalité de cet axe routier.
- Le circuit cyclable La clé des champs traverse une partie du territoire municipal en empruntant le 20^e Rang, le rang de la Carrière (rue Saint-Éphrem dans le village) et le 5^e Rang.

2.8.2 *Orientations et objectifs*

1⁰ PRÉSERVER LA FLUIDITÉ DE LA CIRCULATION SUR LA ROUTE 116

- a) Assurer la sécurité des usagers du réseau routier
- b) Harmoniser l'aménagement du territoire avec la vocation nationale de la route 116

2⁰ FAVORISER L'AMÉLIORATION ET LA PROMOTION DU CIRCUIT CYCLABLE LA CLÉ DES CHAMPS

- a) Contribuer au développement de ce circuit récréo-touristique
- b) Améliorer la sécurité des cyclistes
- c) Favoriser les liens avec les circuits cyclistes des environs

2.8.3

Moyens d'action

- ▶ Réduire le plus possible le nombre d'accès à la route 116, notamment en regard de la planification de la voirie locale
- ▶ Intégrer, dans la réglementation, des normes concernant la gestion des accès et l'aménagement des aires de stationnement dans le corridor de la route 116
- ▶ Lorsque la situation le permet, intégrer des aménagements visant à améliorer la sécurité des cyclistes lors des projets de réfection du réseau routier concerné par le circuit cyclable La clé des champs (ex. pavage d'accotement)

CHAPITRE 3

GRANDES AFFECTATIONS DU SOL ET DENSITÉS D'OCCUPATION

Conformément à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, les grandes affectations du sol et les densités de son occupation constituent le deuxième élément obligatoire que doit contenir un plan d'urbanisme.

Les affectations du sol indiquent les vocations dominantes accordées aux différentes parties du territoire municipal. Elles reflètent la destination actuelle ou projetée de l'occupation du sol.

Une affectation se situe à un niveau plus général qu'une zone. Par exemple, un territoire pourrait se voir accorder une affectation à dominance agricole alors que le zonage, à l'intérieur de cette affectation, pourrait prévoir une ou des zones résidentielles afin de tenir compte des particularités d'un secteur précis.

Les densités d'occupation, pour leur part, visent à indiquer l'intensité de l'occupation du territoire. Elles permettent de différencier les secteurs non desservis par rapport à ceux desservis par les réseaux d'aqueduc et d'égout ou encore, les secteurs destinés aux habitations multifamiliales par rapport à ceux réservés pour la résidence unifamiliale, de plus faible densité.

Le plan d'urbanisme identifie onze grandes affectations sur le territoire municipal :

1. Agricole;
2. Consolidation urbaine;
3. Industriel lourd;
4. Industriel;

5. Mixte;
6. Parc ferroviaire;
7. Public/Institutionnel;
8. Récréatif villégiature;
9. Résidentiel;
10. Transport;
11. Villégiature.

Les affectations à l'extérieur du périmètre d'urbanisation sont analysées selon les composantes suivantes :

Les activités compatibles constituent une liste des usages qui respectent intégralement la vocation dominante de l'affectation.

Les activités partiellement compatibles sont des usages qui, tout en ne remettant pas en question la vocation de l'affectation, doivent demeurer dans une faible proportion.

Les activités compatibles et partiellement compatibles servent de cadre de référence pour l'identification des usages qui seront autorisés dans les zones prévues au plan de zonage. Les usages énumérés à titre d'exemple ne constituent pas une liste exhaustive. Ils sont donnés à titre indicatif. D'autres usages pourront être prévus au zonage, à condition qu'ils respectent les intentions d'aménagement prévues pour la grande affectation.

Les intentions d'aménagement viennent préciser les objectifs sous-jacents liés à l'identification des activités compatibles et partiellement compatibles.

Finalement, s'ajoutent parfois des *critères d'aménagement* qui réfèrent à des conditions à respecter plus spécifiques.

Ces composantes font l'objet d'un tableau synthèse qui accompagne la description de chaque grande affectation.

L'analyse des affectations détaillées du sol à l'intérieur du périmètre d'urbanisation est présentée au plan particulier d'urbanisme du noyau villageois, joint au présent règlement à l'*Annexe C*.

L'identification et la délimitation des grandes affectations apparaissent sur les feuillets 1 et 2 du plan des affectations à l'*Annexe A* du présent règlement.

Modifié par le règ. 2025-396

Les activités partiellement compatibles, encadrées par les intentions et les critères d'aménagement applicables, sont :

- les résidences;
- les commerces et services directement reliés à l'agriculture;
- les industries de transformation des produits agricoles;
- les établissements reliés à l'agrotourisme;
- les usages complémentaires et les entreprises artisanales;
- les activités récréatives de plein air;
- les usages d'utilités publiques.

En territoire d'affectation agricole, la densité d'occupation sera très faible. Il s'agit d'un habitat dispersé sur des terrains généralement non desservis par les services d'aqueduc ou d'égout.

3.1 AFFECTATION AGRICOLE

L'affectation agricole couvre l'ensemble du territoire situé à l'extérieur du périmètre d'urbanisation à l'exception de deux secteurs voués à fins de villégiature.

Cette affectation vise à reconnaître la prépondérance et le dynamisme de la fonction agricole sur le territoire municipal.

Les activités compatibles sont celles qui sont reliées à l'exploitation et la mise en valeur de la ressource agricole, à la conservation et à la récréation de plein air.

TABLEAU 3-1 : Affectation agricole – Usages compatibles, intentions et critères d'aménagement

Activités compatibles	Intentions d'aménagement	Critères d'aménagement
Agriculture	Permettre l'ensemble des activités reliées à l'exploitation et à la mise en valeur de la ressource agricole	Lorsque requis, respecter les paramètres prévus au règlement de zonage pour la gestion des odeurs en milieu agricole
Conservation et récréation	Autoriser les activités associées à la conservation des éléments du milieu naturel ainsi que les activités récréatives «légères» (ex. sentiers de randonnée)	Les activités autorisées ne doivent pas nécessiter de transformations importantes du milieu. Les équipements et infrastructures doivent être limités le plus possible

Activités partiellement compatibles	Intentions d'aménagement	Critères d'aménagement
Fonction résidentielle	Permettre les résidences érigées conformément à la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (LPTAA)	<ul style="list-style-type: none"> – habitation érigée sur un lot où il existe un droit acquis en vertu des articles 101 et 103 de la LPTAA – habitation érigée sur un lot bénéficiant d'un privilège en vertu des articles 31 et 31.1 de la LPTAA – habitation érigée sur une terre en culture en vertu de l'article 40 de la LPTAA
	Permettre les résidences dans les secteurs déjà déstructurés pour l'agriculture et ce, uniquement dans une perspective de consolidation	Restreint aux secteurs déstructurés suivants : <ul style="list-style-type: none"> – route 116, lots 221, 222 – route 116, lots 3, 19, 20, 23 – rang de la Chute, lot 46 – rang de la Chute, lots 97, 99, 101
Fonction commerciale et de services	Permettre les commerces et services directement reliés aux activités agricoles	Restreint aux activités suivantes : <ul style="list-style-type: none"> – vente de produits agricoles sur une ferme ; – vente de biens d'approvisionnement agricoles ; – services reliés aux activités agricoles
	Permettre les activités commerciales liées à l'agrotourisme	Restreint à un usage accessoire par résidence ou par ferme
	Permettre, comme usages complémentaires dans une résidence, les services personnels, professionnels et spécialisés	Restreint à un usage complémentaire par résidence

TABLEAU 3-1 : Affectation agricole – Usages compatibles, intentions et critères d'aménagement (suite)

Activités partiellement compatibles	Intentions d'aménagement	Critères d'aménagement
Fonction commerciale et de services (suite)	Permettre la consolidation des secteurs déjà occupés par la fonction commerciale	Restreint aux secteurs déstructurés suivants : <ul style="list-style-type: none"> – route 116, lots 221, 222 – route 116, lots 3, 19, 20, 23 – rang de la Chute, lot 46
	Reconnaitre les activités commerciales existantes	Les activités devront respecter les critères suivants : <ul style="list-style-type: none"> – le bâtiment doit être érigé sur un terrain bénéficiant d'un droit acquis ou d'une autorisation de la CPTAQ; – l'utilisation commerciale doit se limiter aux limites du terrain telles qu'elles existaient à la date d'entrée en vigueur du SAR (15 décembre 2000); – les usages autorisés ne doivent pas créer de pression supplémentaire sur l'agriculture
Fonction industrielle	Permettre les industries d'entreposage, de conditionnement et de première transformation de produits agricoles sur une ferme	
	Permettre les entreprises artisanales	Restreint aux secteurs déstructurés suivants : <ul style="list-style-type: none"> – route 116, lots 221, 222 – route 116, lots 3, 19, 20, 23 – rang de la Chute, lot 46
	Reconnaitre les activités industrielles existantes	Les activités devront respecter les critères suivants : <ul style="list-style-type: none"> – le bâtiment doit être érigé sur un terrain bénéficiant d'un droit acquis ou d'une autorisation de la CPTAQ; – l'utilisation industrielle doit se limiter aux limites du terrain telles qu'elles existaient à la date d'entrée en vigueur du SAR (15 décembre 2000); – les usages autorisés ne doivent pas créer de pression supplémentaire sur l'agriculture – les usages autorisés ne nécessitent pas d'aqueduc ni d'égout

TABLEAU 3-1 : Affectation agricole – Usages compatibles, intentions et critères d'aménagement (suite)

Activités partiellement compatibles	Intentions d'aménagement	Critères d'aménagement
Fonction industrielle (suite)	Permettre, à titre d'usages complémentaires, les entreprises artisanales	Les activités devront respecter les critères suivants : <ul style="list-style-type: none"> – l'usage doit être exercé par l'occupant de la résidence; – l'usage doit être exercé à l'intérieur d'un bâtiment fermé et ne doit être source d'aucun inconvénient (bruit, poussière, odeur, etc.); – il ne doit y avoir aucun entreposage ou étalage extérieur; – l'usage ne doit pas occuper une superficie plus importante que la résidence; – l'affichage doit être discret; – l'usage doit être exercé sur un terrain qui bénéficie d'un droit acquis ou d'une autorisation de la CPTAQ pour une utilisation autre qu'agricole
Utilité publique	Permettre les usages et les constructions requises pour l'implantation d'infrastructures d'utilités publiques	
Récréation	Permettre les activités de récréation de plein air	Restreint aux constructions et bâtiments utilitaires
	Reconnaitre les activités récréatives existantes	

3.2

AFFECTATION RÉSIDENTIELLE DE VILLÉGIATURE

Cette affectation a été accordée à deux secteurs situés en bordure de la rivière Noire, caractérisés par la présence de résidences isolées.

L'affectation résidentielle de villégiature vise à reconnaître la spécificité de ces milieux insérés en milieu agricole. Sa délimitation est circonscrite aux espaces occupés à des fins résidentielles dans un objectif de consolidation et non d'extension de ces usages non agricoles.

Les activités compatibles sont les résidences unifamiliales, la récréation de plein air, les activités de conservation et, d'une façon contrôlée, les activités agricoles.

Les activités partiellement compatibles sont :

- les commerces de services destinés à répondre aux besoins de base des résidents (dépanneur);
- les usages complémentaires et les entreprises artisanales;
- les usages d'utilités publiques.

TABLEAU 3-2 : Affectation résidentielle de villégiature – Usages compatibles, intentions et critères d'aménagement

Activités compatibles	Intentions d'aménagement	Critères d'aménagement
Fonction résidentielle	Permettre les résidences unifamiliales isolées	
Récréation	Permettre les activités de récréation de plein air	Restreint aux activités de sports, de loisirs, de détente ou d'éducation qui sont associées à la mise en valeur du milieu naturel
	Permettre les terrains de camping	
Conservation	Permettre les activités reliées à la conservation et à la mise en valeur des espaces naturels	
Agriculture	Permettre des activités agricoles	Restreint aux activités qui n'entraînent aucune nuisance pour le milieu résidentiel

Activités partiellement compatibles	Intentions d'aménagement	Critères d'aménagement
Fonction commerciale et de services	Permettre les commerces destinés à répondre aux besoins de base des résidents	
	Permettre, comme usages complémentaires dans une résidence, les services personnels, professionnels et spécialisés	Restreint à un usage complémentaire par résidence
Fonction industrielle	Permettre, à titre d'usages complémentaires, les entreprises artisanales	<p>Les activités devront respecter les critères suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> – l'usage doit être exercé par l'occupant de la résidence; – l'usage doit être exercé à l'intérieur d'un bâtiment fermé et ne doit être source d'aucun inconvénient (bruit, poussière, odeur, etc.); – il ne doit y avoir aucun entreposage ou étalage extérieur; – l'usage ne doit pas occuper une superficie plus importante que la résidence; – l'affichage doit être discret; – l'usage doit être exercé sur un terrain qui bénéficie d'un droit acquis ou d'une autorisation de la CPTAQ pour une utilisation autre qu'agricole

TABLEAU 3-2 : Affectation résidentielle de villégiature – Usages compatibles, intentions et critères d'aménagement (suite)

Activités partiellement compatibles	Intentions d'aménagement	Critères d'aménagement
Utilité publique	Permettre les usages et les constructions requises pour l'implantation d'infrastructures d'utilités publiques	

3.9

AFFECTATION DE PARC FERROVIAIRE

L'affectation de parc ferroviaire est attribuée aux terrains situés en bordure de la voie ferrée, à l'ouest du périmètre d'urbanisation, enclavés par la route nationale 116 et la limite municipale avec Saint-Liboire.

Les activités partiellement compatibles, encadrées par les intentions et les critères d'aménagement applicables sont :

- les activités commerciales et industrielles directement reliées à l'usage «Service ferroviaires et de logistique avancée», telles le transport de marchandises, les services de transbordement et d'entreposage de

marchandises, de consolidation et de fractionnement des marchandises, d'assemblage et de conditionnement des marchandises, les ateliers de réparation et les autres services de logistique avancée;

- Les activités reliées à l'exploitation et la mise en valeur de la ressource agricole.

En territoire d'affectation de parc ferroviaire, la municipalité souhaite une densité d'occupation moyenne afin d'optimiser l'utilisation de l'espace et de rentabiliser les infrastructures ferroviaires à mettre en place.

Modifié par le règ. 2010-212

Modifié par le rég. 2025-396

TABLEAU 3-9 : Affectation de parc ferroviaire – Usages compatibles, intentions et critères d'aménagement

Activités partiellement compatibles	Intentions d'aménagement	Critères d'aménagement
Fonction agricole	Permettre les activités agricoles qui ne compromettent pas la réalisation d'un projet de parc ferroviaire	Restreint à la culture des sols sans bâtiment
Fonction commerciale et de services	Permettre les commerces directement reliés au transport ferroviaire	Les usages autorisés ne doivent pas créer de pression supplémentaire sur l'agriculture
	Permettre les usages commerciaux accessoires à l'usage principal de parc ferroviaire	
Fonction industrielle	Permettre les usages industriels légers directement reliés au transport ferroviaire	
Utilité publique	Permettre les usages et les constructions requises pour l'implantation d'infrastructures d'utilités publiques	

Modifié par le règ. 2010-212

Modifié par le rég. 2025-396

CHAPITRE 4

TERRITOIRES À PROTÉGER ET ZONES DE CONTRAINTES

Il existe sur le territoire municipal des éléments qui, en raison de leur valeur culturelle, patrimoniale ou écologique, représentent un intérêt qu'il convient de souligner de manière particulière. Des mesures spécifiques sont identifiées afin d'assurer leur protection ou leur mise en valeur.

On trouve également sur le territoire, des zones de contraintes associées à la présence d'éléments naturels ou reliées à l'existence d'activités humaines (contraintes anthropiques). Des dispositions devront être prévues à leur égard afin d'assurer la sécurité publique dans ces zones.

4.1 TERRITOIRES À PROTÉGER

Dans le cas de la municipalité d'Upton, les territoires à protéger sont les suivants :

- le Domaine de la Dame-de-Cœur;
- l'ensemble patrimonial du village;
- les berges et le littoral des cours d'eau.

4.1.1 Domaine de la Dame-de-Cœur

Le Domaine de la Dame-de-Cœur est localisé à la périphérie nord-est du noyau villageois, en bordure de la rivière Noire. Comme mentionné précédemment, cet emplacement fait l'objet d'une demande auprès de la Commission de protection du territoire agricole afin qu'il soit inclus dans le périmètre d'urbanisation (zone blanche).

Constitué d'une partie des lots P-210 et P-218, l'emplacement appartient à la municipalité. Une compagnie théâtrale, le Théâtre de la Dame-de-Cœur, y exploite l'amphithéâtre en plein air pour la présentation de créations artistiques durant la période estivale.

On trouve également sur le site un groupe de bâtiments traditionnels formé d'un ancien moulin à farine, d'un manoir et d'une auberge (voir figure 4-1).

Le Domaine de la Dame-de-Cœur représente, pour la municipalité, un intérêt culturel unique en raison du rayonnement provincial acquis par les productions théâtrales. Les bâtiments traditionnels ont aussi un intérêt historique et architectural. L'encadrement paysager (présence de la rivière et de la végétation mature) contribue également à la richesse esthétique de ce site.

Les intentions d'aménagement de la municipalité à l'égard de ce territoire d'intérêt sont les suivantes :

- a) Préserver la vocation actuelle du site, en restreignant les usages autorisés à ceux orientés vers les activités culturelles;
- b) Adopter des normes spécifiques afin d'assurer la protection des caractéristiques architecturales des bâtiments traditionnels;
- c) Adopter un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) pour veiller à l'intégration harmonieuse des futures interventions dans cette zone;

FIGURE 4-1 : Ensemble patrimonial du
Domaine de la Dame-de-cœur

- d) Adopter des normes spécifiques visant à protéger la végétation mature.

Modifié par le règ. 2025-396

4.1.2

Ensemble patrimonial du village

On retrouve, dans le quadrilatère formé par les rues Principale, Lanoie, Mgr Desmarais et Saint-Éphrem, une concentration de bâtiments qui, en raison de leurs caractéristiques architecturales, présentent un intérêt patrimonial (voir figure 4-2).

Plusieurs de ces constructions ont conservé leur architecture d'origine et sont en très bon état. Ce territoire d'intérêt compte également l'ensemble paroissial formé de l'église et du presbytère.

Les intentions d'aménagement de la municipalité à l'égard de ce territoire sont les suivantes :

- a) Assurer un contrôle sur les usages permis afin d'assurer la cohabitation harmonieuse des activités résidentielles et commerciales;
- b) Adopter des normes spécifiques afin de protéger les caractéristiques architecturales des bâtiments traditionnels;
- c) Adopter un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) pour veiller à l'intégration harmonieuse de nouvelles constructions éventuelles, notamment au niveau de l'implantation et de la volumétrie;
- d) Prévoir des normes affichage visant à éviter la surenchère des messages visuels et à assurer l'intégration des enseignes au milieu environnant;
- e) Adopter des normes spécifiques visant à protéger la végétation mature.

4.1.3

Berges et littoral des cours d'eau

La municipalité est caractérisée par la présence de deux cours d'eau majeurs sur son territoire : les rivières Noire et Le Renne. Le bassin versant de chacune de ces rivières draine également plusieurs petits ruisseaux.

La rive joue un rôle important dans la préservation des cours d'eau, dans la mesure où celle-ci demeure sous couvert végétal. En l'absence de végétation, les eaux de ruissellement entraînent les sédiments vers les cours d'eau. En milieu agricole, ces sédiments sont souvent chargés de produits chimiques (engrais, pesticides) qui contribuent à diminuer la qualité des cours d'eau.

Les intentions d'aménagement de la municipalité à l'égard du milieu riverain sont les suivantes :

- a) Contrôler, de façon stricte, les interventions sur les rives et le littoral;
- b) Favoriser la conservation de la végétation naturelle sur les rives;
- c) Favoriser les mesures visant à renaturaliser les berges.

FIGURE 4-2 : Ensemble patrimonial du village

4.2 **ZONES DE CONTRAINTES**

Les zones de contraintes sont des composantes du milieu naturel ou du milieu humain qui présentent des risques pour la sécurité ou la santé publique ou qui peuvent porter atteinte au bien-être général de la population localisée à proximité.

4.2.1 **Zones de contraintes naturelles**

Zones à risque d'inondation

Dans le cadre de l'élaboration du schéma d'aménagement révisé, la MRC a fait procéder à un relevé des zones à risque d'inondation sur son territoire. Certaines de ces zones sont situées sur le territoire municipal d'Upton, en bordure de la rivière Noire et à l'embouchure de la rivière Le renne.

Afin d'assurer la sécurité publique dans ces zones, la municipalité entend adopter une réglementation visant à y interdire toute nouvelle construction.

Zones à risque d'érosion

Par ailleurs, dans les territoires couverts par la cartographie des zones à risque d'inondation, des sections de rives ont été identifiées comme étant à risque d'érosion. Il ne s'agit pas de zones susceptibles d'être affectées par d'importants glissements de terrain mais plutôt de talus sensibles à l'érosion.

Pour assurer la sécurité publique dans ces zones, la municipalité entend adopter des normes visant à interdire les constructions et

certains ouvrages à proximité du sommet des talus.

4.2.2 **Zones de contraintes anthropiques**

Ouvrages communautaires de captage d'eau

Le réseau d'aqueduc municipal est alimenté à partir de quatre puits.

Dans le but de réduire les risques de contamination de ces sources d'eau potable, la municipalité a adopté trois plans d'action visant chacun une aire de protection délimitée en vertu de la réglementation provinciale. Les aires de protection visées par les plans d'action apparaissent au plan des grandes affectations du sol (voir annexe A).

Par l'adoption du *Plan d'action pour les utilisateurs de pesticides dans un rayon de 100 mètres autour des puits municipaux d'alimentation en eau potable*, la municipalité s'est engagée à faire appliquer les prescriptions prévues au *Code de gestion des pesticides* et à informer tous les propriétaires visés par celles-ci.

Par l'adoption du *Plan d'action à l'intérieur de l'aire de protection bactériologique des puits municipaux d'alimentation en eau potable*, la municipalité s'est engagée à faire appliquer, à l'intérieur de l'aire de protection bactériologique de 300 mètres, les dispositions du *Règlement sur le prélèvement des eaux et leur protection* (RPEP) et à informer tous les propriétaires visés par celles-ci.

Par l'adoption du *Plan d'action à l'intérieur de l'aire de protection virologique des puits municipaux d'alimentation en eau potable*, la municipalité s'est engagée à faire

appliquer, à l'intérieur de l'aire de protection virologique de 700 mètres, les dispositions du *Règlement sur le prélèvement des eaux et leur protection* (RPEP) et à informer tous les propriétaires visés par celles-ci.

Dans chacun des plans d'action, la municipalité s'est aussi engagée à effectuer des visites quotidiennes à la station de pompage et à fournir au ministère un rapport d'observation des activités.

Finalement, au-delà des plans d'action, l'intention d'aménagement de la municipalité est de prévoir dans sa réglementation des périmètres de protection rapprochés (30, 50 et 100 mètres de rayon) autour de tout ouvrage communautaire de captage d'eau potable. À l'intérieur de ceux-ci, certaines activités ou constructions seront interdites.

Modifié par le règ. 2015-260

Zone industrielle

La zone industrielle de la municipalité est localisée dans la partie sud-ouest du périmètre d'urbanisation.

Compte tenu de la présence adjacente de zones résidentielles, la municipalité prévoit intégrer à sa réglementation des restrictions visant à interdire la présence d'établissements industriels utilisant des produits dangereux à proximité des habitations.

Entrepôt de pesticides

Deux établissements du territoire municipal ont été identifiés comme des sites où l'on procède à l'entreposage de pesticides : la meunerie Willie Dorais dans le village et le

commerce d'engrais Semico, situé sur le rang de la Carrière.

Dans le but de diminuer les risques pour la sécurité publique, suite à un incendie ou un déversement accidentel, il sera prévu un rayon de protection autour des lieux existants et futurs d'entreposage de produits dangereux de manière à assurer une distance d'éloignement minimale des habitations et des cours d'eau.

Route 116 et voie ferrée

La circulation routière et ferroviaire sur la route 116 et la voie ferrée occasionne un niveau de bruit qui, sans constituer un risque pour la santé publique, comporte des inconvénients pour la population résidant à proximité.

L'intention d'aménagement de la municipalité est de prévoir, dans sa réglementation, une marge de recul supérieure pour les nouvelles implantations résidentielles en bordure de ces infrastructures majeures de transport.

CHAPITRE 5 :

AIRES FAISANT L'OBJET DE MESURES PARTICULIÈRES

Ce chapitre identifie les parties du territoire municipal qui font l'objet de mesures particulières d'aménagement et de développement.

Il s'agit du secteur d'expansion résidentielle situé dans le prolongement de la rue de la Promenade, pour lequel un plan d'aménagement d'ensemble (PAE) a été approuvé; des ensembles d'intérêt du Domaine de la Dame-de-Cœur et du centre du village pour lesquels un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) sera applicable dans le cas des nouveaux projets, de l'aire d'implantation d'un parc ferroviaire et du site industriel de la rue Lanoie, où le règlement sur les PIIA sera aussi applicable.

Modifié par le règ. 2010-212

5.1 SECTEUR D'EXPANSION RÉSIDENTIELLE

Au printemps 2008, le secteur d'expansion résidentielle localisé dans le prolongement des rues Morin et de la Promenade, a fait l'objet d'un plan d'aménagement d'ensemble. Le concept d'aménagement proposé s'articule autour des composantes suivantes :

- Le site est voué à un développement résidentiel de faible et moyenne densité. Le secteur de moyenne densité est prévu à l'entrée du développement et sera constitué d'habitations multifamiliales (maximum six logements), d'habitations bifamiliales et trifamiliales ainsi que

d'habitations unifamiliales jumelées. Le secteur de faible densité (habitations unifamiliales isolées) occupera la superficie résiduelle destinée à des fins résidentielles.

- On retrouve, à l'extrémité nord du site, un lot en grande partie boisé loué par bail emphytéotique au Théâtre de la Dame de Cœur. Ce terrain conservera sa vocation d'espace naturel à préserver.
- Des emplacements destinés à des fins de parcs et d'espaces verts sont également prévus dans la trame de développement résidentiel. Ceux-ci sont illustrés sur le plan des affectations du sol en annexe.
- Il est prévu deux phases de développement, ce dernier s'amorçant au sud pour se poursuivre graduellement vers le nord (voir délimitation des phases sur le plan des affectations du sol en annexe). La phase 2 débutera lorsque la phase 1 aura été complétée dans une proportion de 70 %.
- Le tracé des rues projetées est illustré sur le plan des affectations du sol. Les rues apparaissant aux plans de lotissement qui seront déposés pour ce secteur devront être conformes à ce tracé.
- Pour des questions de sécurité et de fluidité de la circulation, deux accès sont prévus pour desservir le développement. Le premier, qui est à aménager, part de la route 116. Le second est constitué du prolongement de la rue de la Promenade (voir plan des affectations du sol).

Modifié par le règ. 2008-180

5.2

ENSEMBLES D'INTÉRÊT

Compte tenu du caractère unique du Domaine de la Dame-de-Cœur et de la richesse patrimonial du noyau villageois, la municipalité désire s'assurer de la qualité des nouveaux projets qui se réaliseront dans ces secteurs.

À cette fin, ces territoires feront l'objet d'une réglementation portant sur les PIIA. Celle-ci s'appliquera aux nouveaux projets de construction ainsi qu'aux travaux majeurs d'agrandissement. En vertu de ce règlement particulier, les plans devront faire l'objet d'une recommandation de la part du comité consultatif d'urbanisme et être approuvés par le conseil municipal.

Le règlement sur les PIIA vise principalement à s'assurer que les nouvelles constructions s'intègrent harmonieusement au milieu environnant. Des critères relatifs à l'implantation, la volumétrie, le choix des matériaux et les proportions des ouvertures guideront la municipalité dans l'évaluation des projets qui lui seront soumis.

5.3

SITE INDUSTRIEL DE LA RUE LANOIE

L'emplacement de l'entreprise les Œufs Bec-O, en bordure de la rue Lanoie, est contigu à des terrains résidentiels. En raison de la proximité de ce milieu résidentiel, la municipalité entend s'assurer que les projets d'expansion de l'entreprise se réaliseront dans le respect des résidents voisins.

Pour atteindre cet objectif, tout projet d'agrandissement des activités industrielles sera assujetti au dépôt et à l'approbation préalable d'un PIIA.

5.4

AIRE D'IMPLANTATION D'UN PARC FERROVIAIRE ET DE LOGISTIQUE

L'affectation de parc ferroviaire est contiguë à des terrains résidentiels et commerciaux. Dans le but d'assurer une cohabitation harmonieuse entre le parc ferroviaire projeté et ces usages, la municipalité entend s'assurer que l'implantation des bâtiments et infrastructures dans le parc se fasse dans le respect des usages existants à proximité. Pour ce, toute implantation sera assujettie au règlement sur les PIIA.

Modifié par le règ. 2010-212

ANNEXE A

CARTES DES AFFECTATIONS DU SOL

Municipalité de paroisse de Saint-Nazaire-d'Acton

Municipalité de Saint-Théodore-d'Acton

Ville d'Acton Vale

Municipalité de Saint-Libaire

Voir feuillet
02/02

116

LÉGENDE

- Municipalité voisine
- Limite d'Upton
- Limite du périmètre d'urbanisation
- Cadastre
- Bâtiments
- Plan d'eau
- Voie ferrée
- Affectations**
- Agricole
- Parc ferroviaire
- Villégiature

Municipalité de Saint-Valérien-de-Milton

0 1 2 km

1:36 000

N

Plan des affectations Intérieur PU

Feuillet 02/02

Ce plan fait partie intégrante du plan d'urbanisme de la Municipalité d'Upton

LÉGENDE

 Limite du PU

 Cadastre

 Plan d'eau

 Voirie

Aire de protection

 100 m (Utilisation de pesticide)

 300 m (Protection bactériologique)

 700 m (protection virologique)

Affectations

 Consolidation urbaine

 Industriel

 Industriel lourd

 Mixte

 Public/Institutionnel

 Récréatif villégiature

 Résidentiel

 Agricole

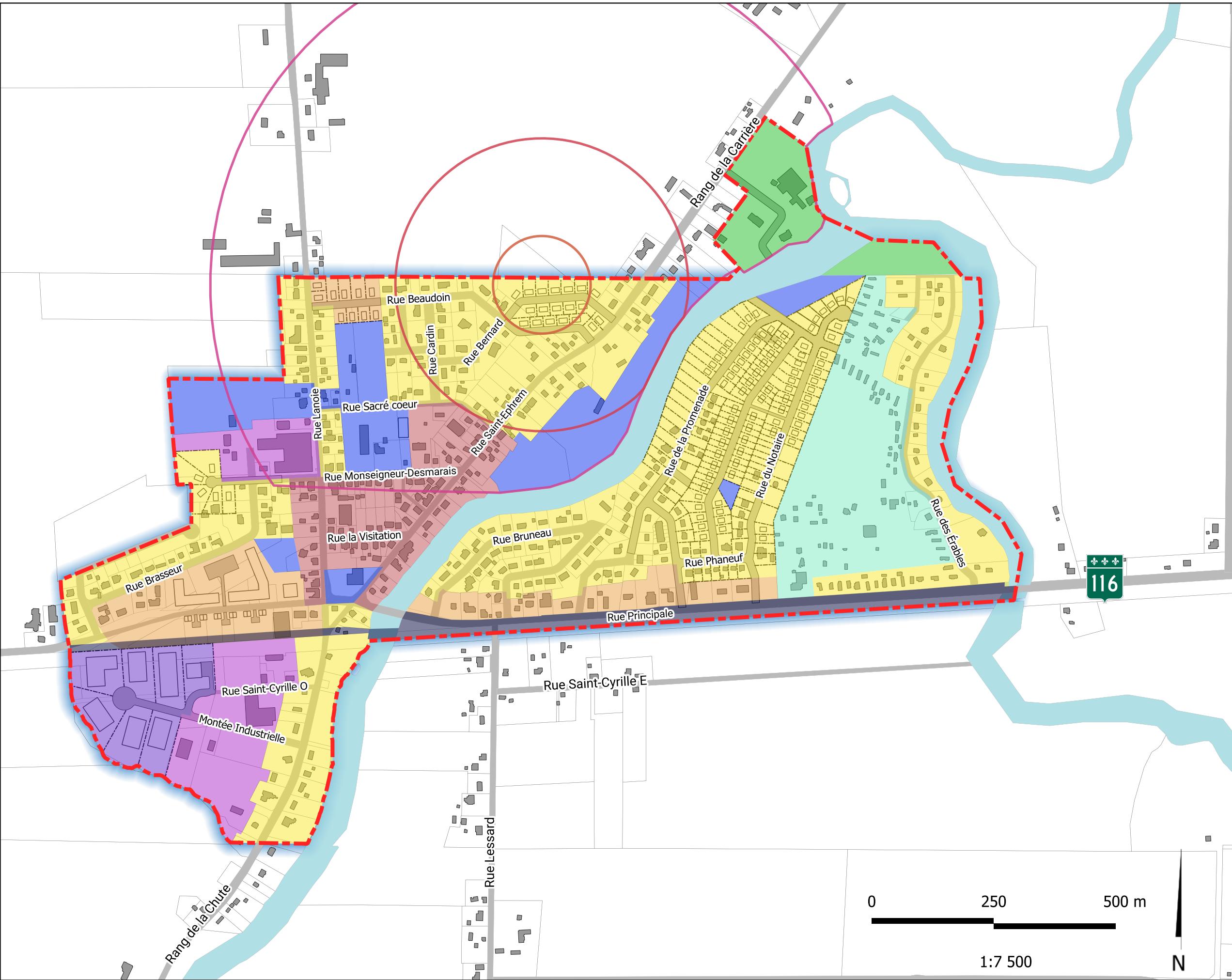
 Transport

Modifications au Plan des affectations

No. du règlement	Entrée en vigueur

Références cartographiques :

Numéro du projet : 2504-049
Format original : 11x17
Projection : NAD 83 (CSRS) / MTM zone 8
Dernière modification : 2025-06-06



ANNEXE B

CONTENU DU SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT RÉVISÉ DE LA MRC D'ACTON

CONTENU DU SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT RÉVISÉ

L'objet de la présente annexe est d'identifier les principaux éléments de contenu du schéma d'aménagement révisé (SAR) qui concernent plus particulièrement la municipalité d'Upton. Afin de faciliter la présentation des informations, celles-ci ont été regroupées sous quatre grandes thématiques:

- les orientations et objectifs du SAR;
- les grandes affectations du territoire;
- les politiques particulières d'aménagement;
- les dispositions normatives.

On trouvera, à la fin, des tableaux qui présentent l'information sous forme synthèse.

1. Orientations et objectifs

Les orientations et objectifs d'aménagement indiquent quelles sont les préoccupations régionales à l'égard de l'aménagement et du développement du territoire. Celles-ci doivent être reprises dans le plan d'urbanisme municipal et les normes contenues dans les règlements d'urbanisme locaux doivent être conformes à ces priorités.

Les orientations régionales qui concernent directement le territoire municipal d'Upton sont les suivantes:

Milieu agricole

- Assurer la conservation des sols à bon potentiel agricole.
- Assurer une cohabitation harmonieuse des utilisations agricoles et non agricoles.
- Maintenir une très faible densité d'occupation du sol.
- Protéger les boisés existants
- Reconnaître les secteurs de villégiature existants en bordure de la rivière Noire
- Reconnaître les secteurs bâties et déstructurés pour l'agriculture

Gestion de l'urbanisation

- Orienter la croissance urbaine en extension du cadre bâti dans les zones urbaines existantes de manière à limiter les impacts sur la vocation agricole
- Assurer une répartition harmonieuse des fonctions urbaines
- Assurer une offre adéquate de biens et services de base
- Optimiser l'occupation des zones industrielles existantes
- Rentabiliser les équipements et infrastructures existants (alimentation en eau potable et élimination des eaux usées)

Environnement

- Prévenir la dégradation des rives et du littoral et assurer la conservation des cours d'eau
- Assurer la sécurité publique dans les zones à risque d'inondation et à risque d'érosion
- Prévoir un périmètre de protection autour des sources de contraintes (zone industrielle, entrepôt de pesticides)
- Prévoir un périmètre de protection autour des puits communautaires
- Gérer la source de contrainte potentielle liée au bruit généré par la circulation sur la route 116

Culture et tourisme

- Protéger et mettre en valeur, principalement à des fins culturelles, le site du Domaine de la Dame-de-Cœur
- Préserver l'ensemble patrimonial du village
- Promouvoir le concept de circuits récréo-touristiques

2. Grandes affectations du territoire

Les grandes affectations identifient les vocations accordées aux différentes parties du territoire. On distingue trois grandes affectations sur le territoire de la municipalité d'Upton: agricole, urbaine et villégiature.

Affectation agricole

Cette affectation couvre l'ensemble du territoire situé à l'extérieur du périmètre d'urbanisation, à l'exclusion des secteurs de villégiature de la rivière Noire. L'utilisation prioritaire du sol à des fins agricoles doit être assurée dans l'ensemble de l'affectation. Les autres activités compatibles sont: l'exploitation forestière ainsi que les activités de conservation et de récréation.

Parmi les activités partiellement compatibles on retrouve:

- la fonction résidentielle (limitée aux résidences autorisées en vertu de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles et aux résidences localisées dans un secteur déstructuré);
- les commerces et services reliés aux activités agricoles, à l'agrotourisme et les services exercés à l'intérieur d'une résidence;
- les industries reliées aux activités agricoles et forestières ainsi que les industries de type artisanale et d'entreposage;
- les usages d'utilités publiques;
- les activités d'extraction.

Affectation urbaine

Cette affectation correspond au territoire compris dans le périmètre d'urbanisation. On y retrouve l'ensemble des activités à caractère urbain: résidences, commerces, institutions, utilités publiques, industries. Dans le cas des activités industrielles, des restrictions s'appliquent pour les établissements qui utilisent ou entreposent des matières dangereuses. Ceux-ci ne doivent pas être contigus à une zone occupée principalement à des fins résidentielles ou institutionnels.

Affectation de villégiature

Cette affectation couvre deux secteurs localisés dans la partie sud-est du territoire municipal, en bordure de la rivière Noire. Les activités qui y sont privilégiées sont l'habitation, les usages récréatifs de plein air, dont les terrains de camping, les activités de conservation et de mise en valeur des espaces naturels ainsi que les activités agricoles (culture des sols).

Les activités partiellement compatibles avec l'affectation de villégiature sont :

- l'exploitation forestière, dans la mesure où la protection des boisés est assurée;
- les commerces destinés à répondre aux besoins de base des résidents ainsi que les services exercés à l'intérieur d'une résidence;
- les activités industrielles de type artisanale et d'entreposage;
- les réseaux d'utilité publique.

3. Politiques particulières d'aménagement

Comme son nom l'indique, une politique particulière d'aménagement s'adresse à des éléments spécifiques et permet d'apporter des précisions supplémentaires quant aux intentions véhiculées dans le schéma d'aménagement révisé. Dans le cas de la municipalité d'Upton, les principales politiques à prendre en considération sont les suivantes:

Politique de consolidation des secteurs déstructurés (politique numéro 1)

Les secteurs déstructurés sont ceux qui, en raison de leur occupation par des activités autres qu'agricoles, n'offrent plus aucune possibilité de mise en valeur à des fins agricoles. Sur le territoire d'Upton, c'est le cas de certains terrains situés sur la route 116 et le rang de la Chute. Ceux-ci pourront faire l'objet d'une identification distincte dans le plan d'urbanisme et dans le règlement de zonage municipal. L'objectif est de consolider ces secteurs et non de favoriser leur expansion.

Politique de protection des rives, du littoral et des plaines inondables (politique numéro 2)

Tous les cours d'eau du territoire d'Upton sont assujettis à cette politique. Celle-ci se traduit par l'identification de normes visant à prévenir la dégradation et l'érosion des rives ainsi qu'à contrôler la construction dans les zones à risque d'inondation.

Politique sur la gestion des odeurs en milieu agricole (politique numéro 3)

Conformément aux orientations gouvernementales, la municipalité devra intégrer dans sa réglementation des normes visant à faire respecter des distances séparatrices relatives à la gestion des odeurs. Ces distances s'appliqueront lors de l'implantation d'un établissement d'élevage ainsi que lors de la construction d'un bâtiment non agricole dans la zone agricole.

Politique d'implantation d'entreprises industrielles de type artisanal et d'entreposage en milieu rural (politique numéro 4)

Cette politique précise les conditions qui doivent être respectées pour l'implantation d'une entreprise industrielle de type artisanal et d'entreposage dans un bâtiment accessoire à la résidence. Ces conditions visent à limiter les impacts sur la vocation agricole et à protéger l'environnement.

Politique de mise en valeur des bâtiments commerciaux ou industriels en milieu rural (politique numéro 5)

Cette politique vise à reconnaître les bâtiments commerciaux et industriels existants en zone agricole afin de permettre leur mise en valeur dans le respect du milieu agricole environnant.

Politique d'implantation des maisons mobiles et des roulettes (politique numéro 6)

Cette politique veut favoriser l'intégration harmonieuse de ces constructions. Les maisons mobiles devront être orientées vers des zones spécifiquement prévues à cet effet, alors que les roulettes ne pourront être autorisées que sur les terrains de camping.

Politique sur les carrières, gravières et sablières (politique numéro 8)

La réglementation d'urbanisme municipale devra être conçue de façon à ne pas favoriser la multiplication des sites d'extraction. De plus, des mesures prévoyant la restauration du site à des fins agricoles devront être prévues par les exploitants.

4. Dispositions normatives

Dans le but de s'assurer que les orientations et objectifs d'aménagement seront respectés, le schéma d'aménagement révisé contient des dispositions normatives qui devront être intégrées dans la réglementation d'urbanisme de la municipalité d'Upton. Ces normes sont les suivantes.

Règlement de zonage

- dispositions concernant la protection des rives et du littoral;
- dispositions applicables aux plaines inondables;
- dispositions applicables aux zones à risque d'érosion;
- dispositions applicables à proximité des ouvrages communautaires de captage de l'eau;
- dispositions applicables aux entrepôts de pesticides;
- dispositions concernant les cours de ferraille;
- dispositions applicables aux lieux d'extraction;
- dispositions applicables aux maisons mobiles et roulettes;
- dispositions concernant l'abattage d'arbres;
- dispositions concernant les ouvrages de captage d'eau;
- dispositions concernant les centres commerciaux et commerces à grande surface;
- dispositions concernant les zones industrielles;
- dispositions sur les normes des distances séparatrices relatives à la gestion des odeurs en milieu agricole;
- dispositions sur les lieux d'élimination des matières résiduelles.

Règlement de lotissement

- dispositions relatives aux dimensions minimales des lots et terrains;
- dispositions relatives aux dimensions et au tracé des rues.

Règlement des permis et certificats

- dispositions concernant les permis et certificats requis;
- dispositions relatives aux conditions d'émission des permis de construction;
- dispositions concernant les documents exigibles lors d'une demande de permis de construction.

Grille synthèse des composantes du schéma d'aménagement révisé (SAR)

RESSOURCE AGRICOLE

	objectifs du SAR						affectation		politiques particulières	document complémentaire		
	protéger les terres agricoles	assurer cohabitation usages	maintenir une faible densité	protéger les boisés	consolider secteurs déstruc.	reconnaitre secteurs de villégiature	agricole	villégiature		contrôle morcellement	contrôle abattage d'arbres	distances séparatrices
Plan d'urbanisme Orientations	X	X	X	X	X	X						
Affectations du sol							X	X				
Densité			X		X							
Zonage <i>Usages</i>												
Résidentiel							□ [1]	●				
Commercial							□ [2]	□ [6]				
Industriel							□ [3]	□ [7]				
Public							□ [4]	□ [4]				
Agricole							●	●				
Expl. Forestière							●	□ [8]				
Conservation							●	●				
Récréation							● [5]	● [9]				
<i>Normes particulières</i>										X	X	
<i>Politiques particulières</i>		P-3, P-4 P-5, P-8			P-1				P-1, P-2, P-3, P-4, P-5, P-6, P-8			P-3
Lotissement <i>Dimensions des terrains</i>										X		
Permis et certificats											X	X

activité compatible

activité partiellement compatible

[1] limité aux habitations reliées à une exploitation agricole, qui bénéficient d'un droit acquis en vertu de la LPTAA ou qui sont situées dans un secteur déstructuré

[2] limité aux activités commerciales reliées à la fonction agricole ou forestière et aux usages accessoires dans une résidence

[3] limité aux industries reliées à la production agricole ou forestière, aux activités industrielles de type artisanal et aux sites d'extraction (des conditions particulières s'appliquent)

[4] limité aux utilités publiques

[5] limité aux activités de récréation de plein air. Dans l'affectation de villégiature, les terrains de camping peuvent être autorisés

[6] limité aux commerces répondant aux besoins de base des résidents et aux services exercés dans une résidence

[7] limité aux activités industrielles de type artisanale et d'entreposage

[8] la protection des boisés doit être assurée

Grille synthèse des composantes du schéma d'aménagement révisé (SAR) (suite)

GESTION DE L'URBANISATION

	objectifs du SAR						affectation	politiques particulières	document complémentaire		
	concentration des usages urbains	harmonie des fonctions	offre adéquate de biens et services	optimisation zone industrielle	rentabilisation services d'aqueduc et d'égout		urbaine		maisons mobiles et roulettes	dimensions des lots	
Plan d'urbanisme Orientations	X	X	X	X	X						
Affectations du sol							X				
Densité					X						
Zonage <i>Usages</i>											
Résidentiel							●			X	
Commercial							● [1]				
Industriel							●				
Public							●				
Agricole							□ [2]				
Expl. Forestière											
Conservation							●				
Récréation							●				
<i>Normes particulières</i>											
<i>Politiques particulières</i>								P-6, P-9, P-11			
Lotissement <i>Dimensions des terrains</i>										X	
Permis et certificats											

activité compatible

activité partiellement compatible

[1] superficie de plancher maximale de 5 000 m²

[2] limité aux activités existantes et à la construction de bâtiments accessoires seulement

Grille synthèse des composantes du schéma d'aménagement révisé (SAR) (suite)

ENVIRONNEMENT / CULTURE / TOURISME

	objectifs du SAR							affectation	politiques particulières	document complémentaire		
	sécurité dans zones inondables et d'érosion	protection des rives	protection à proximité activités contrai-gnantes	mise en valeur domaine Dame-de-Coeur	protection cœur du village	gestion du bruit route 116			rives et littoral	zones inondables et à risque d'érosion	périmètre de protection (a)	
Plan d'urbanisme Orientations	X	X	X	X	X	X						
Affectations du sol												
Densité												
Zonage <i>Usages</i>												
Résidentiel												
Commercial												
Industriel												
Public												
Agricole												
Expl. forestière												
Conservation												
Récréation												
<i>Normes particulières</i>										X	X	X
<i>Politiques particulières</i>	P-2	P-2						P-2				
Lotissement <i>Dimensions des terrains</i>												
Permis et certificats												

activité compatible

activité partiellement compatible

(a) ouvrage communautaire de captage de l'eau, zone industrielle, entrepôt de pesticides

ANNEXE C

PLAN PARTICULIER D'URBANISME DU NOYAU VILLAGEOIS

PLAN PARTICULIER D'URBANISME

Municipalité d'Upton



Ce Plan particulier d'urbanisme a été élaboré par :

Guillaume Gilbert, urbaniste no. 1642
Chargé de projet

Yves-Olivier Palardy
Collaborateur principal

Jordan Larabie
Collaborateur

Sébastien Marchand
Collaborateur

Marie-Caroline Marincamp
Cartographe

Dossier : 2401-003
En collaboration avec la Municipalité d'Upton

TABLE DES MATIÈRES

1 INTRODUCTION.....	2
1.1 LE RÔLE DU PLAN PARTICULIER D'URBANISME.....	2
1.2 LA STRUCTURE DU PPU.....	2
2 DIAGNOSTIC.....	3
2.1 PORTRAIT MUNICIPAL	3
2.2 LOCALISATION DU NOYAU VILLAGEOIS.....	4
2.3 HISTORIQUE DE DÉVELOPPEMENT	6
2.4 POPULATION	9
2.5 FONCTIONS DU TERRITOIRE	12
2.6 CADRE BÂTI.....	17
2.7 PARCS ET ESPACES VERTS.....	23
2.8 MOBILITÉ	26
2.9 ANALYSE FFPC.....	28
2.10 PRINCIPAUX ENJEUX IDENTIFIÉS.....	29
3 RÉSULTATS DE L'EXERCICE DE CONSULTATION CITOYENNE.....	30
3.1 ACTIVITÉS DE CONSULTATION	30
4 VISION D'AMÉNAGEMENT.....	34
4.1 ÉNONCÉ DE VISION	34
4.2 ORIENTATIONS	35
5 GUIDE D'AMÉNAGEMENT ET PLAN D'ACTION	36
5.1 LIGNES DIRECTRICES.....	36
5.2 AFFECTATIONS DÉTAILLÉES ET DENSITÉ D'OCCUPATION DU SOL	37
5.3 PROPOSITION D'AMÉNAGEMENT	40
5.4 PLAN D'ACTION.....	41

1 Introduction

1.1 Le rôle du plan particulier d'urbanisme

Le plan particulier d'urbanisme (PPU) est un outil prévu à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU) qui permet de préciser la planification de secteurs spécifiques du territoire qui requièrent une attention particulière. Il vise à identifier et prévoir les interventions municipales permettant de répondre à des enjeux et à des objectifs de planification.

Plus précisément, le PPU permet également de définir une vision d'aménagement et de développement se traduisant par des orientations, des objectifs, des stratégies d'intervention et des moyens de mise en œuvre soutenant le développement urbain proposé.

Faisant partie intégrante du plan d'urbanisme, le PPU doit être conforme aux objectifs et aux orientations des paliers de planification du territoire supérieurs, notamment celui du Schéma d'aménagement et de développement révisé (SADR) de la municipalité régionale de comté (MRC) d'Acton.

1.2 La structure du PPU

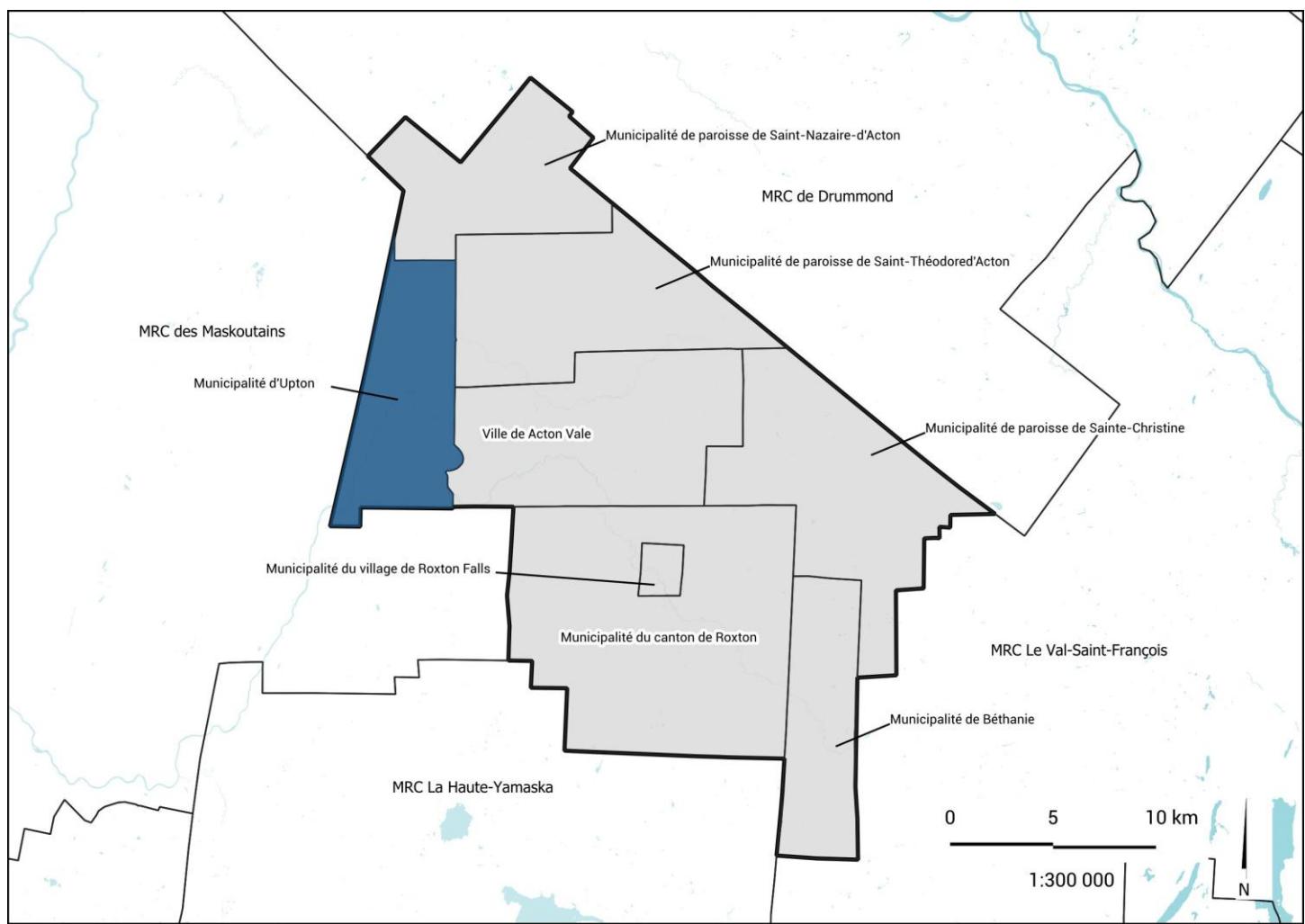
Le présent document présente les différentes caractéristiques du territoire dans sa forme actuelle de manière à cibler les enjeux dont la Municipalité doit tenir compte dans son exercice de planification. Leur identification permettra ensuite de présenter la vision du Conseil quant au futur du secteur, vision qui s'accompagnera d'un ensemble d'orientations et de moyens de mise en œuvre permettant de la concrétiser. Enfin, le concept d'organisation spatiale du territoire, ainsi que les modalités de mise en œuvre qui en découlent seront présentés de manière à définir de manière précise les actions à poser en vue d'atteindre la vision municipale (stratégie règlementaire, collaboration à mettre en place, etc.)

2 Diagnostic

2.1 Portrait municipal

Située à environ 1 heure en voiture des accès routiers à l'île de Montréal, la Municipalité d'Upton est localisée dans la région administrative de la Montérégie. La Municipalité fait partie du territoire de la MRC d'Acton, de laquelle font aussi partie ses voisines localisées au nord et à l'est, les municipalités de Saint-Nazaire-d'Acton, de Saint-Théodore-d'Acton et la Ville d'Acton Vale. Les municipalités localisées à l'ouest et au sud du territoire, soit les municipalités de Saint-Liboire et de Saint-Valérien-de-Milton, font quant à elles partie du territoire de la MRC des Maskoutains.

Figure 1 : Localisation de la municipalité d'Upton au sein de la MRC d'Acton



Source : Apur

2.2 Localisation du noyau villageois

Le territoire d'application du présent PPU est constitué du noyau villageois de la Municipalité d'Upton et correspond à son périmètre d'urbanisation, en plus d'inclure une portion au nord correspondant au site du théâtre de la Dame de Coeur. Il couvre une superficie d'environ 141,5 hectares. Le noyau villageois est scindé au centre par la rivière Noire, divisant ainsi le territoire d'application en deux secteurs distincts. La route 116 est d'ailleurs l'axe de transport principal du noyau villageois, tant pour s'y rendre que pour les déplacements internes.

La portion ouest du territoire d'application du PPU du noyau villageois correspond au secteur délimité à l'extrême ouest par la limite du périmètre d'urbanisation ainsi que le milieu adjacent à la rue Principale. Au nord, on retrouve les milieux de vie adjacents à la rue Lanoie et la rue Cardin. La rue Saint-Éphrem, le rang de la Carrière ainsi que la rivière Noire et les terres adjacentes correspondent à l'extrême est du secteur, alors que la partie sud correspond au milieu environnant à la rue Lanoie aux abords de la rivière Noire et de la voie ferrée.

La portion est du territoire d'application du PPU du noyau villageois est composé du secteur délimité par la rivière Noire à l'extrême ouest. La partie nord de ce secteur est composée du milieu résidentiel regroupant les rues des Érables, des Colibris et des Geais-Bleus. Le secteur est également délimité par la limite du périmètre d'urbanisation à l'extrême est ainsi que par la rue Principale et la voie ferrée au sud.

Le territoire d'application du PPU du noyau villageois de la Municipalité d'Upton est donc principalement composé par l'axe transversal de la route 116 ainsi que les secteurs adjacents à l'ouest et à l'est de la rivière Noire.

Figure 2 : Localisation du territoire d'application du PPU du noyau villageois



Source : Apur

2.3 Historique de développement

Le territoire actuellement occupé par la Municipalité d'Upton fut colonisé aux environs de 1845 suivant la construction d'un chemin de fer reliant Longueuil et Richmond en Estrie, et ce, bien que plusieurs terrains fussent donnés aux premiers arrivants entre 1828 et 1833. La population y était à l'époque d'environ 400 habitants, mais connue une forte croissance démographique en quadruplant dans les 25 années suivantes.

L'arrivée du chemin de fer permis à la Municipalité de développer une économie axée sur l'hébergement de voyageurs qui se dirigeaient vers Montréal, Québec ou vers les États-Unis, ainsi que sur le transport du bois, du tanin (résultat de l'exercice de faire bouillir de l'écorce de pruche) et d'autres produits. Il est à noter qu'à cette époque, la fonction agricole y était très peu dynamique. En effet, les habitants étaient majoritairement à l'emploi des moulins et de la Bark Extract Factory.

Vers 1853, un marchand irlandais en provenance de New York construit un moulin à farine et à carder au confluent des Rivières Saint-Nazaire et Noire, ainsi qu'un moulin à scie. Le bâtiment est d'ailleurs toujours visible dans le paysage uptonais, bien qu'ayant été reconverti en École Ménagère, puis en base de plein air suivant la réforme scolaire de 1968. Enfin, après avoir été laissé à l'abandon pendant quelques années, le domaine comprenant les moulins fut converti en site évènementiel et est aujourd'hui occupé par le théâtre de la Dame de Coeur et par le restaurant du vieux Moulin qui sont d'ailleurs toujours en activité au moment de la rédaction du présent document. D'autres entreprises, telles qu'une tannerie et une fabrique de chaussures vinrent quant à elles s'établirent sur le territoire vers la fin du XIXe siècle.

Figure 3 : Restaurant du Vieux Moulin



Source : Municipalité d'Upton

Plusieurs autres bâtiments historiques sont toujours occupés sur le territoire. Notons entre autres la présence du magasin général Upton en activité depuis plus de 130 ans, qui constitue à ce jour un attrait touristique d'importance pour la région en attirant les visiteurs souhaitant obtenir des produits du terroir.

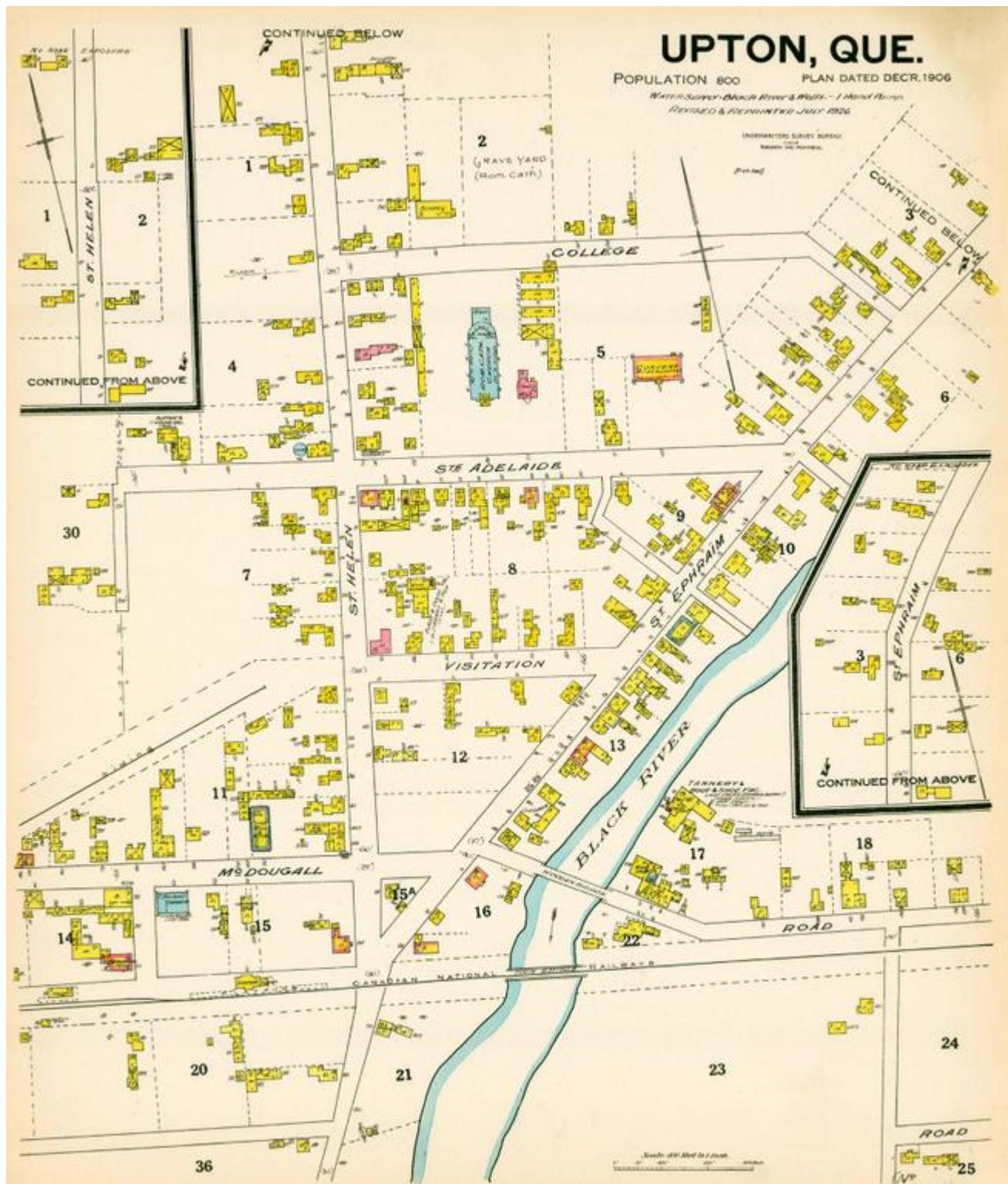
Figure 4 : Magasin général Upton



Source : Google

Le territoire, dans sa forme actuelle, fut constitué en 1998 par la fusion des territoires de la paroisse de Saint-Éphrem-d'Upton, constituée en 1855, et du village d'Upton érigé en 1878. En 2024, la population d'Upton se chiffre à 2 169 Uptonais et Uptonaises.

Figure 5 : Plan d'assurance-incendie du noyau villageois d'Upton publié en 1926



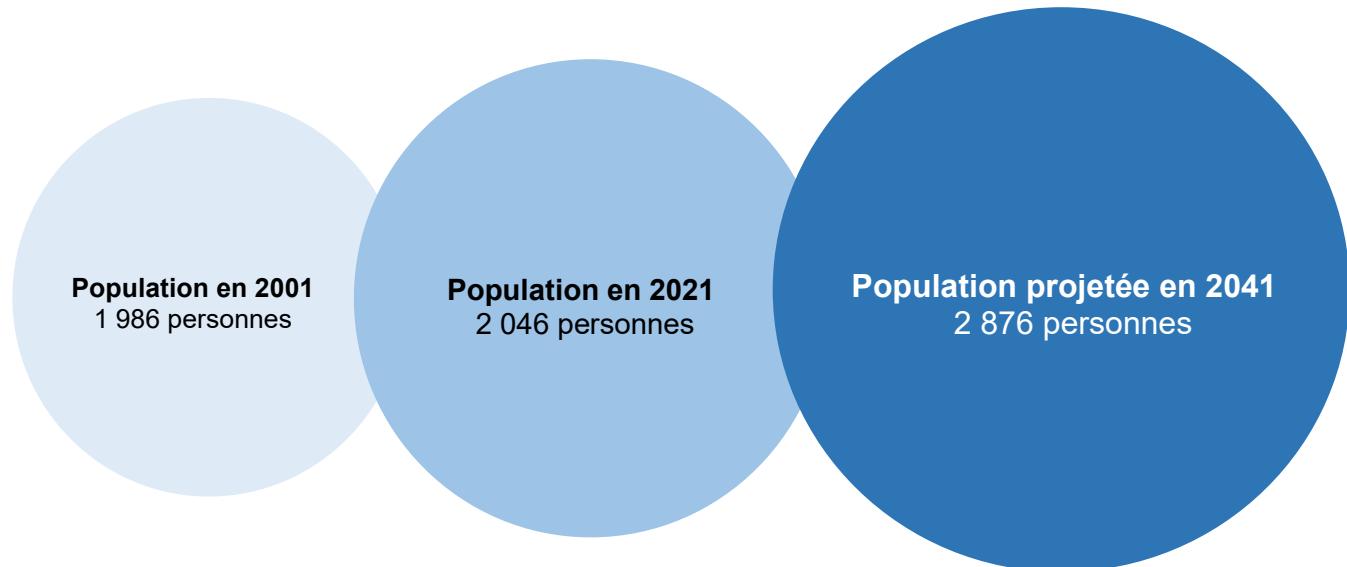
Source : Société d'histoire de la région d'Acton

2.4 Population

Selon les données du recensement de la population de 2021 de Statistique Canada, la Municipalité d'Upton comptait un total de 2 046 habitants, soit une diminution d'environ 2 % de la population entre 2016 et 2021.

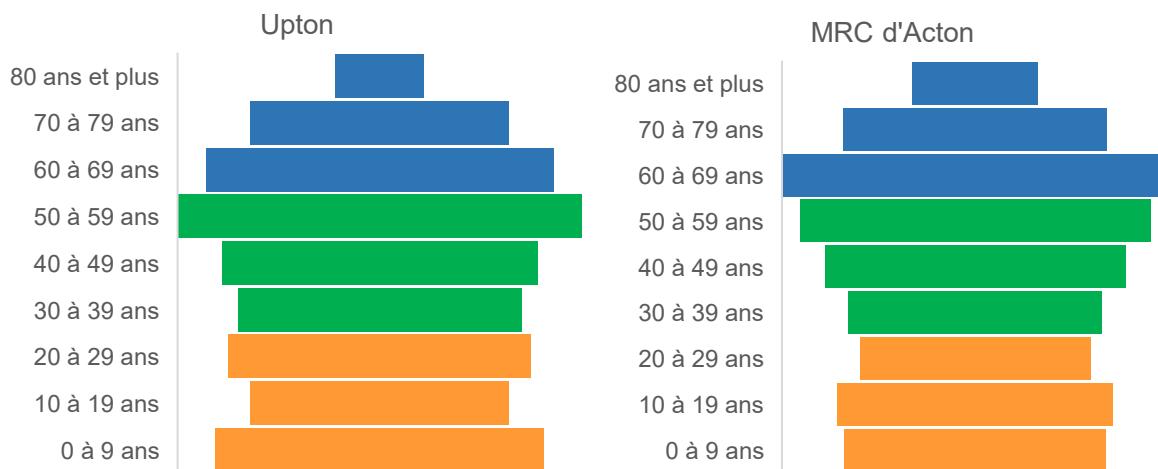
Selon les données de l'institut de la statistique du Québec, la croissance de la population est appelée à accroître dans les prochaines années. En effet, selon les projections démographiques de l'institut de la statistique du Québec, la population pourrait atteindre jusqu'à 2 876 personnes d'ici un horizon s'étalant jusqu'à 2041.

Figure 6 : Évolution de la population – 2001 à 2041



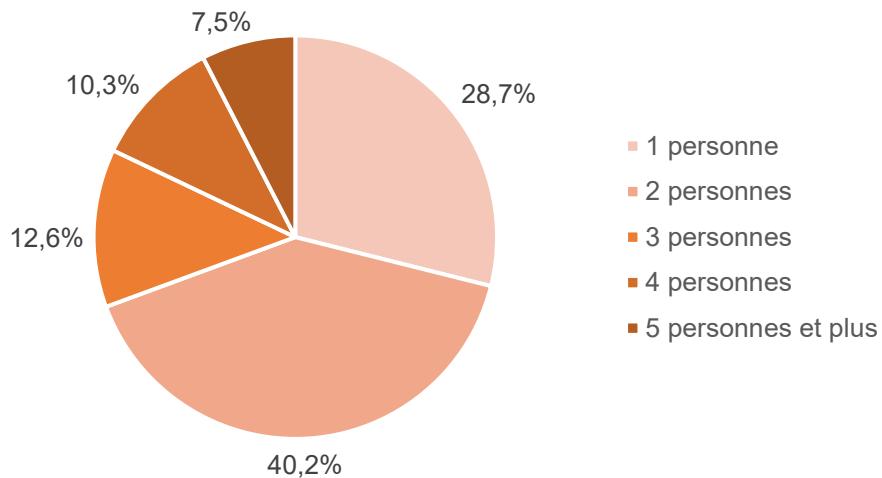
La Municipalité d'Upton possède une population ayant des caractéristiques démographiques très similaires à celles de la population de l'ensemble de la MRC d'Acton. En effet, en ce qui a trait à la moyenne d'âge en 2021, celle d'Upton est de 42,2 ans, alors que celle de la MRC d'Acton est de 44,2 ans.

Figure 7 : Répartition de la population selon différents groupes – Upton et MRC d'Acton – 2021



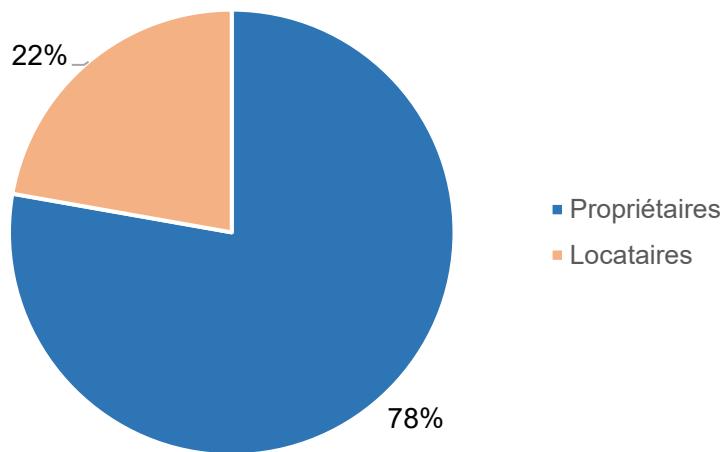
La proportion des ménages selon la taille au sein de la Municipalité d'Upton est également très similaire au profil de la MRC d'Acton. En effet, la taille moyenne des ménages d'Upton est de 2,3 personnes par ménage, alors que la taille moyenne au sein de la MRC d'Acton est de 2,2 personnes par ménage. La figure 8 ci-dessous démontre que plus de 40 % de la population vit dans un ménage de 2 personnes, ce qui est également très similaire à la proportion de la MRC d'Acton, qui est de 38,1%.

Figure 8 : Proportion des ménages selon la taille d'Upton – 2021



En ce qui a trait à l'habitation, la proportion de propriétaires et de locataires de la Municipalité d'Upton est très typique de la répartition des petites municipalités du Québec. En effet, la proportion de propriétaires est beaucoup plus élevée que les locataires, soit plus du trois quarts de la population, comme démontré dans la figure 9 ci-dessous.

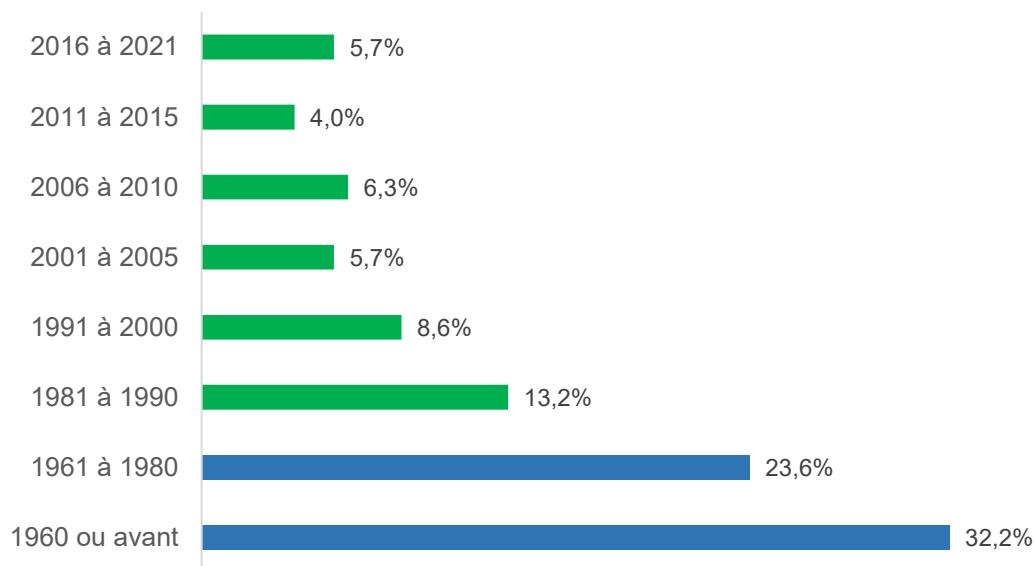
Figure 9 : Proportion des propriétaires et des locataires d'Upton – 2021



Les résultats démontrés à la figure 8 sont directement reliés avec les types de construction résidentielle répartis au sein du territoire de la Municipalité d'Upton. Effectivement, la maison unifamiliale non attenante est la typologie résidentielle la plus populaire auprès des propriétaires d'Upton, soit environ 80%, alors que les locataires vivent généralement plus souvent dans des logements de type appartement ou plain-pied.

Cette répartition est également reliée avec les années de construction des résidences. De ce fait, tel qu'il est démontré dans la figure 10 ci-dessous, plus de la moitié des résidences de la Municipalité d'Upton ont été construites avant 1981. Le parc immobilier et l'année de construction exercent donc une influence sur le type de construction ainsi que la répartition des propriétaires et locataires au sein de la population.

Figure 10 : Répartition des résidences selon l'année de construction d'Upton – 2021



2.5 Fonctions du territoire

Fonction résidentielle

La fonction résidentielle occupe la majorité du territoire du noyau villageois d'Upton. En effet, à l'exception des usages commerciaux implantés ponctuellement et de certains usages industriels, récréatifs et institutionnels, le territoire du noyau villageois est principalement constitué de résidences. On y trouve deux (2) principales concentrations résidentielles, soit la portion historique localisée à l'ouest de la rivière Noire et la portion plus récente, localisée du côté est de la rivière. Les typologies et styles architecturaux qu'on y retrouvent sont présentées plus en détail au sein de la section 2.6 du présent document.

Certains espaces vacants sont d'ailleurs voués à accueillir davantage de terrains à vocation résidentielle à proximité des rues de la Promenade, du Notaire et Lajoie où un développement résidentiel projeté permettra de consolider cette portion du périmètre d'urbanisation encore vacante, en plus de venir diversifiée l'offre actuelle en termes de typologies résidentielles.

Fonction commerciale

L'offre commerciale du noyau villageois d'Upton permet de répondre partiellement aux besoins courants et semi-courants de la population et limite la fuite des consommateurs potentiels vers Acton-Vale. On y retrouve certains commerces de proximité, dont notamment un marché d'alimentation, un vétérinaire, une quincaillerie et deux stations-services. Quelques commerces plus lourds y ont aussi pignon sur rue, dont notamment un concessionnaire de machinerie agricole au sud du tracé de la route 116. Enfin, plusieurs commerces de services sont aussi implantés à même le noyau villageois, dont notamment un bureau de notaire, ainsi que quelques commerces implantés à même des bâtiments résidentiels tels qu'un bureau de massothérapeute, un salon de beauté, un salon de coiffure, etc.

Figure 11 : Quincaillerie BMR du côté est de la rue Lanoie



Source : Google

Figure 12 : Concessionnaire de machinerie agricole au sud de la route 116



Source : Google

Fonction institutionnelle

Plusieurs bâtiments à vocation institutionnelle parsèment le territoire d'Upton. Localisée au cœur du noyau villageois, l'Église de Saint-Ephrem, construite entre 1875 et 1876 et localisée sur la rue Monseigneur-Desmarais, fut conçue par les architectes Victor Bourgeau et Étienne-Alcibiade Leprogon. Plusieurs modifications eurent lieu au fil des années, dont notamment la réfection de la façade du bâtiment en 1926 et l'installation d'un orgue Casavant vers la fin des années 1930.

En 2009, la sacristie de l'église fut reconfigurée pour y accueillir le musée Saint-Éphrem qui présente des artefacts et documents témoignant de l'histoire de la religion catholique du 19^e siècle et de la première moitié du 20^e siècle, ainsi que l'histoire de la paroisse depuis ses débuts en 1854.

Figure 13 : Église Saint-Éphrem



Source : Paroisse Saint-Éphrem-d'Upton

On y retrouve aussi un bâtiment institutionnel d'importance au 784, rue Saint-Éphrem. Ce bâtiment a une vocation diversifiée; on y retrouve un centre communautaire, une bibliothèque municipale en fonction depuis 1981 ainsi qu'une caserne du service incendie local.

Figure 14 : Bibliothèque d'Upton



Source : Municipalité d'Upton

Enfin, au nord du noyau villageois se trouvent l'hôtel-de-ville d'Upton et un centre de services Desjardins, localisés sur la rue Lanoie, ainsi que l'école primaire de la croisée qui est implantée aux abords de la rue Sacré-Cœur, tout juste à l'ouest du cimetière. Cet ensemble constitue le principal pôle institutionnel du territoire en rassemblant l'administration municipale, l'établissement d'enseignement local, ainsi que le terrain des loisirs. Un bureau de Postes Canada, localisé un peu plus au sud sur la rue Lanoie, vient compléter l'offre institutionnelle de la municipalité.

Fonction industrielle

Le noyau villageois d'Upton a la particularité d'être occupé par plusieurs établissements industriels pouvant générer des nuisances. Cette proximité s'explique principalement par deux facteurs : le fait que le périmètre d'urbanisation soit enclavé par la zone agricole décrétée par le gouvernement provincial qui limite l'établissement d'industries à l'extérieur du noyau villageois, ainsi que la présence de la ligne de transport ferroviaire reliant les États-Unis aux villes de Richmond et de Saint-Hyacinthe dont le tracé traverse le périmètre d'urbanisation d'est en ouest.

Parmi les établissements industriels ayant pignon sur rue sur le territoire, notamment la présence de Distribution Upton, œuvrant dans le domaine du transport, de l'entreposage et du transbordement de grains localisé entre les rues Brasseur, Lanoie et la route 116. Cet établissement, bien qu'important pour l'économie locale, créer une barrière physique d'importance au cœur du noyau villageois, en plus de limiter les perspectives visuelles de et vers le cœur du noyau villageois. Sa présence devra être prise en compte dans l'exercice de planification détaillée qui sera réalisé au sein du présent document afin d'en limiter l'impact sur le paysage uptonais.

Figure 15 : Distribution Upton aux abords de la route 116 et de la voie ferrée



Source : Google

On y retrouve aussi certains établissements d'envergure œuvrant dans le domaine agroalimentaire : les fermes Burnbrae, Les Œufs Bec-O-Inc et Gestion Qualiterra qui sont implantés à proximité du pôle institutionnel de la rue Lanoie, au nord de la rue Monseigneur-Desmarais.

Fonction récrétouristique

Le noyau villageois d'Upton a la particularité de comporter un établissement à vocation récrétouristique à même le périmètre d'urbanisation : Le Camping Wigwam. Ce site, attirant des milliers de visiteurs sur le territoire annuellement, a été fondé en 1966 et est toujours en exploitation au moment de la rédaction. Il comporte plus de 250 sites de camping avec services, dont 25% réservés aux visiteurs ponctuels, en plus d'offrir des prêts-à-camper et une panoplie de services complémentaires aux activités du camping (salle de spectacle, restaurant, dépanneur, etc.). Le camping est connecté au noyau villageois par l'entremise d'un trottoir aménagé à même le pont de la route 116 qui enjambe la rivière noire, mais qui ne permet pas d'orienter les utilisateurs vers les principaux attraits de la Municipalité.

Le développement d'un tracé alternatif empruntant le parc nature de la région d'Acton pourrait toutefois être envisagé de manière à relier le site du camping à la portion ouest de la Municipalité en toute sécurité, et ce, en permettant aux usagers d'emprunter un tracé mettant en valeur les attraits touristiques du territoire (Théâtre de la Dame de Cœur, etc.). Le développement d'un tel lien pourrait, à terme, permettre d'augmenter la fréquentation des établissements commerciaux localisés au cœur du noyau villageois durant la saison estivale et représente un potentiel intéressant pour assurer la pérennité des établissements commerciaux de la Municipalité.

Figure 16 : Bâtiment d'accueil du camping Wigwam comportant notamment un restaurant et un dépanneur



Source : Google

2.6 Cadre bâti

Le cadre bâti d'Upton est très hétérogène. En effet, en fonction de l'année de construction des différents bâtiments, plusieurs types de styles architecturaux et de typologies sont présents sur le territoire. Il est toutefois possible, dans le cadre de l'analyse du cadre bâti actuel, de dégager certaines tendances au sein des différents sous-secteurs constituant le noyau villageois.

Portion ouest du noyau villageois

Le secteur localisé à l'ouest de la rivière Noire est caractérisé par une hétérogénéité des styles architecturaux et des typologies de construction. En effet, la majorité du cadre bâti de cette portion du noyau villageois a été construit avant les années 1980. De façon générale, les bâtiments présentent une structure isolée et sont implantés près de la voie publique sur des terrains de petite superficie. Bien qu'il n'y ait pas de type architectural distinct dans le secteur, les bâtiments résidentiels construits avant les années 1980 présentent généralement quelques styles architecturaux dominants, lesquels sont énumérés et caractérisés au tableau suivant.

Tableau 1 : Styles architecturaux prédominants dans la portion ouest du noyau villageois

STYLE ARCHITECTURAL	CARACTÉRISTIQUES
1. La maison à mansarde	<ul style="list-style-type: none">Toiture à mansardeÉtage habitableLucarnesGalerie ouverte
2. La maison traditionnelle québécois	<ul style="list-style-type: none">Combles habitésToit à deux versants avec pente inférieure à 45 degrésRevêtement de toiture en tôle ou en bardeaux de cèdre
3. La maison à lucarne-pignon	<ul style="list-style-type: none">Plan carré ou rectangulaireMur pignonGalerie couverte d'un auvent indépendant
4. La maison cubique	<ul style="list-style-type: none">Volume cubique ou rectangulaireToit plat ou à faible penteParement en déclin de boisDisposition régulière des ouvertures
5. La maison de colonisation	<ul style="list-style-type: none">Bâtiment d'un étage avec comble de toit habitableToit à deux versants droits à pente moyenneSymétrie des ouvertures
6. Le cottage à deux versants droits	<ul style="list-style-type: none">Bâtiment d'un étage avec comble de toit habitableToit à deux versants droitsGalerie en façade avant couverteSymétrie ou asymétrie des ouvertures

Figure 17 : Exemples des styles architecturaux prédominants dans la partie ouest du noyau villageois



Source : Google

Portion est du noyau villageois

Le secteur localisé à l'est du pont enjambant la rivière Noire est un secteur principalement résidentiel et caractérisé par l'omniprésence des maisons unifamiliales isolées, bien qu'on y retrouve quelques maisons en rangée, notamment sur la rue Lajoie et la rue du Notaire. Les principales typologies architecturales qu'on y retrouve sont les bungalows et les cottages d'un à deux étages ayant été construits après les années 1970. Les bâtiments y sont implantés et alignés de manière régulière et disposent, pour la grande majorité, d'une cour arrière. On y retrouve également quelques bâtiments multifamiliaux plus modernes de deux étages ainsi que des maisons mobiles typiques.

De ce fait, la majorité des maisons mobiles réparties dans la portion est du noyau villageois, soient sur la rue Principale, la rue des Érables et la rue des Merisiers, font partie intégrante du camping Wigwam. Bien que la plupart des maisons mobiles présentent une orientation classique de cette typologie, c'est-à-dire une orientation la façade principale en cours latérale, certaines maisons mobiles présentent une orientation de la façade avant en front de la rue, rappelant ainsi celle des maisons unifamiliales isolées. Les maisons mobiles situées au nord de ce secteur, c'est-à-dire sur la rue des Geais-Bleus et la rue des Colibris, ne font pas partie du terrain du camping et sont implantées sur des terrains de plus grandes dimensions. Il est à noter que certaines maisons

mobiles possèdent également une fondation en béton permanente, bien que la majorité présente un vide sanitaire typique de ce type de typologie résidentielle.

Figure 18 : Exemples d'une maison unifamiliale isolée, d'un bâtiment multifamilial et de maisons mobiles dans la portion est du noyau villageois



Source : Google

Patrimoine bâti

Plus de 30 % du cadre bâti d'Upton a été construit avant 1961, cela indique que le territoire de la Municipalité regroupe certains bâtiments ou ensembles ayant une valeur patrimoniale. De ce fait, on retrouve le territoire d'application du PPU du noyau villageois, principalement dans la portion à l'ouest de la rivière Noire, une concentration de bâtiments présentant un intérêt patrimonial compte tenu de leurs caractéristiques architecturales ainsi que leur année de construction. La concentration de bâtiments à intérêt patrimonial est si forte au sein du noyau villageois qu'un portion de celui-ci est considérée comme un territoire à protéger selon la MRC d'Acton, ce territoire est nommé l'ensemble patrimonial du village. Certains bâtiments et ensembles au sein de la Municipalité d'Upton sont inventoriés dans le répertoire du patrimoine culturel du Québec du ministère de la Culture et des Communications, ceux-ci sont énumérés dans le tableau 2 suivant.

Tableau 2 : Patrimoine immobilier d'Upton inventorié dans le répertoire du patrimoine culturel du Québec

PATRIMOINE IMMOBILIER	
1. Calvaire du cimetière de Saint-Ephrem	
2. Charnier de Saint-Ephrem	
3. Cimetière de Saint-Ephrem	

4. Église de Saint-Ephrem



5. Garage du presbytère de Saint-Ephrem



6. Maison du sacristain de Saint-Ephrem



7. Monument de la Sainte-Vierge



8. Monument du Sacré-Coeur



9. Presbytère de Saint-Ephrem



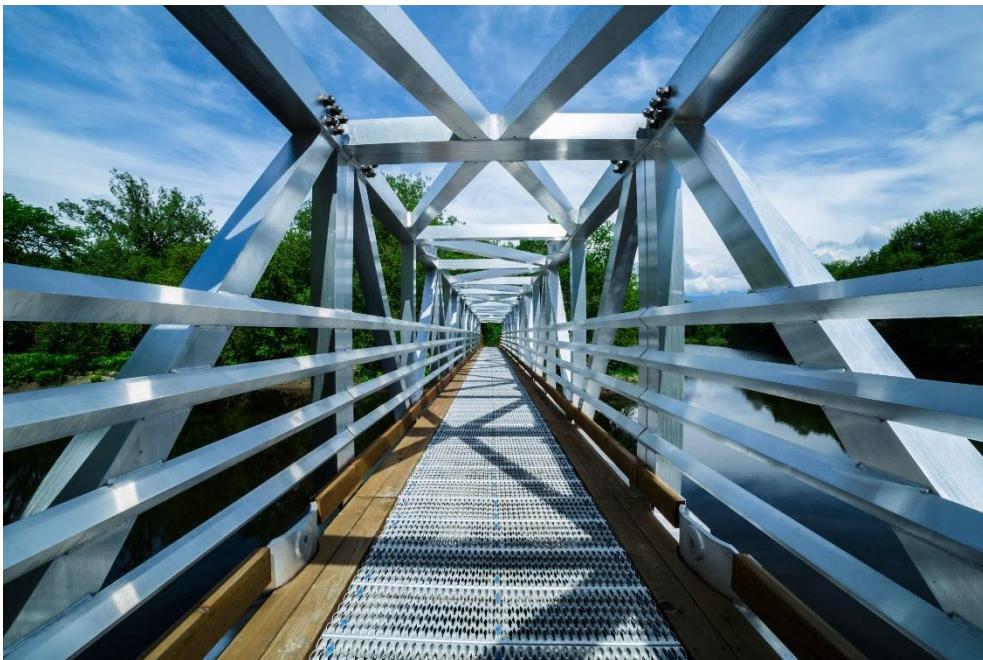
Source : ministère de la Culture et des Communications

2.7 Parcs et espaces verts

Parc nature de la région d'Acton

Bien que n'étant pas localisé au sein du noyau villageois d'Upton, le Parc nature de la région d'Acton, directement adjacent au secteur visé par le présent document et localisé sur le terrain du Théâtre de la Dame de cœur, constitue un attrait touristique d'importance au sein de la Municipalité. Ce parc, comprenant notamment une passerelle donnant accès à une presqu'île localisée en bordure des rivières Duncan et Noire abrite de nombreux milieux humides, ainsi qu'un boisé permettant la pratique d'activités de plein air. On y retrouve notamment des espèces d'arbres et de végétaux à statut précaire, telles que le noyer cendré et la matteucie fougère-à-l'autruche. Ses nombreux sentiers et espaces de contemplation font de ce parc une attraction régionale qui permet d'attirer bon nombre de visiteurs au sein du territoire de la Municipalité.

Figure 19 : Passerelle permettant d'accéder à la presqu'île en bordure des rivières Duncan et Noire



Source : Municipalité d'Upton

Parc « Il était une fois des gens heureux »

Le parc « Il était une fois des gens heureux », localisé au cœur du noyau villageois à l'intersection des rues Lanoie, Saint-Ephrem et de la route 116 est un espace de détente aménagé à proximité de la bibliothèque municipale et de la caserne d'incendie d'Upton. Ce parc, offrant un rappel de l'histoire de la Municipalité par l'entremise d'une murale réalisée à même la bibliothèque municipale, offre une aire de repos aux citoyens et aux visiteurs, en plus de permettre la tenue de spectacles extérieurs en plein air.

Figure 20 : Murale historique à même le bâtiment de la bibliothèque municipale



Source : Municipalité d'Upton

Figure 21 : Aire de repos aménagée du parc « Il était une fois des gens heureux »



Source : Municipalité d'Upton

Parc « Léo Joubert »

Le parc Léo Joubert, anciennement appelé Parc MacEvilla, occupe une superficie approximative de 0,2 hectare aux abords de la rue du Notaire. Ce parc, à vocation familiale, comporte des espaces de repos, ainsi que de nombreux modules de jeux dédiés aux enfants. Nommé en l'honneur du jeune Léo Joubert et inauguré en mai 2024, cet espace permet d'offrir aux jeunes uptoniens et uptoniennes un lieu de divertissement et de loisirs tout en honorant la mémoire de Léo, jeune résident d'Upton ayant marqué les esprits par son courage et sa persévérance durant sa bataille contre le cancer.

Terrain des loisirs

Le terrain des loisirs, localisé à l'arrière de l'hôtel de ville au sein du pôle institutionnel de la rue Lanoie, est le principal site de pratiques des activités sportives sur le territoire municipal. On y retrouve de nombreux plateaux sportifs, tels qu'un terrain de baseball, des terrains de soccer, une patinoire, un chalet, ainsi que des jeux d'eau et de nombreux modules de jeux et d'exercice.

Figure 22 : Modules de jeux du terrain des loisirs



Source : Municipalité d'Upton

2.8 Mobilité

Réseau routier

Le moyen de transport le plus répandu au sein du territoire d'application du PPU du noyau villageois d'Upton est la voiture. En effet, l'omniprésence de la voiture est démontrée dans l'aménagement du domaine public et privé du noyau villageois. De ce fait, bien que le réseau routier intègre généralement des trottoirs au moins d'un côté de la chaussée, les pistes cyclables sont quasi absentes sur l'ensemble du domaine public.

L'axe de transport principal desservant le noyau villageois est la route Principale, soit la route 116. Ce lien permet de relier la Municipalité d'Upton avec la Municipalité de Saint-Liboire jusqu'à l'autoroute 147 vers l'ouest et la Ville d'Acton Vale vers l'est. De ce fait, il s'agit du seul lien routier permettant de desservir le territoire d'application du PPU sur un axe est-ouest. La présence de la rivière Noire crée une barrière physique entre la portion ouest et la portion est du noyau villageois, dirigeant ainsi obligatoirement les automobilistes vers la route 116 pour se déplacer au sein du territoire d'application. On retrouve également deux axes de transport nord-sud dans la portion ouest du noyau villageois, soient la rue Lanoie et le rang Saint-Éphrem.

D'ailleurs, il est intéressant de mentionner que la trame de rue existante de la portion ouest du noyau villageois est identique depuis un grand nombre d'années. En effet, selon le plan d'assurance-incendie du noyau villageois d'Upton publié en 1926 illustré à la figure 5 du présent document, il est possible de constater que la trame de rues actuelle est identique depuis les années 1920 selon la documentation disponible. Le seul élément ayant fait objet de modifications selon cet aspect est le nom des rues, par exemple la rue Lanoie, qui était auparavant nommée la rue St-Helen ou bien la rue Monseigneur-Desmarais, qui était autrefois nommée la rue Ste-Adelaine.

Transport actif

Le cœur du noyau villageois d'Upton, contrairement à de nombreuses municipalités de taille similaire, est caractérisé par la présence de nombreux trottoirs permettant aux piétons de rejoindre les différents commerces et sites d'intérêt de la Municipalité en toute sécurité. Le réseau de trottoir, au moment de la rédaction, emprunte les voies de circulation suivantes :

- Rue Brasseur ;
- Rue Dauphinais ;
- Rue Lanoie ;
- Rue Saint-Éphrem ;
- Rue de la Visitation ;
- Rue Monseigneur-Desmarais ;
- Rue Sacré-Cœur ;
- Route 116.

Le territoire accueille aussi un tronçon de la piste cyclable de la Clé des champs qui relie le territoire d'Upton à ceux de Saint-Valérien-de-Milton, de Saint-Théodore-d'Acton, de Saint-Nazaire-d'Acton et d'Acton-Vale. Au sein du secteur visé par le présent PPU, le tracé de la piste cyclable emprunte la route 116 et la rue Saint-Éphrem. Bien que permettant de rejoindre la majorité des municipalités de la MRC en transport actif, la portion de la piste de la Clé des champs localisée au sein du noyau villageois d'Upton ne comporte pas d'aménagements spécifiques visant à sécuriser les déplacements et suppose un partage de la chaussée avec les véhicules, générant ainsi un enjeu de sécurité lors des déplacements actifs.

Transport collectif

Le réseau de transport collectif d'Upton est assuré par le service de transport collectif Omnibus qui dessert l'ensemble de la MRC d'Acton. Bien que ne disposant pas de tracés prédéterminés, ce service sur réservation permet aux résidents de rejoindre le territoire des villes et municipalité d'Acton Vale, de Roxton Falls, de Sainte-Christine, de Saint-Nazaire d'Acton, de Saint-Théodore-d'Acton et de Saint-Hyacinthe, pôle régional localisé au sein de la MRC des Maskoutains. Le territoire d'Upton comporte 3 sites d'embarquement et de débarquement :

- Centre Communautaire (885, rue Lanoie) ;
- Camping Wigwam (425, rue Principale);
- Depan Stef (261, rue Principale).

Ces sites permettant l'accès au réseau de transport collectif sont identifiés au plan de mobilité annexé au présent document.

Il est aussi à noter qu'Omnibus offre un service de transport adapté sur réservation pour les personnes à mobilité réduite admissibles.

2.9 Analyse FFPC

L'analyse des forces, faiblesses, potentiels et contraintes, présentée ci-dessous, permet d'effectuer un diagnostic territorial rapide basé sur le portrait réalisé à la section 2 du plan particulier d'urbanisme.

Forces

- Présence d'établissements culturels à rayonnement régional (Théâtre de la Dame de Coeur)
- Fort sentiment d'appartenance au sein de la population
- Présence d'un site à vocation récréo-touristique à même le noyau villageois

Faiblesses

- Présence d'usages commerciaux et para-industriels contraignants au cœur du noyau villageois
- Cadre bâti hétéroclite

Potentiels

- Pôle institutionnel à consolider (Desjardins, Hôtel-de-Ville, chalet des loisirs, École de la Croisée, etc.)
- Fort bassin de consommateurs potentiels qui transitent de l'autoroute 20 vers l'est
- Fort bassin de consommateurs potentiels en saison estivale (camping Wigwam)
- Dynamisme de la fonction agricole pouvant permettre le développement d'une économie agro-touristique
- Présence de terrains à requalifier au cœur du noyau villageois

Contraintes

- Présence d'une barrière physique d'importance au sein du noyau villageois (voie ferrée)
- Cadre réglementaire encadrant les berges de la rivière Noire
- Présence d'une seule voie de circulation permettant de relier les secteurs est et ouest du noyau villageois de la Municipalité (route 116)
- Proximité d'Acton Vale pouvant générer des fuites commerciales
- Expansion limitée du noyau villageois qui est enclavé au sein de la zone agricole

2.10 Principaux enjeux identifiés

À partir de l'analyse des forces, faiblesses, potentiels et contraintes, il devient possible d'identifier les principaux enjeux auxquels la planification de l'aménagement du centre-ville devra répondre. Ceux-ci sont énumérés ci-dessous :

Cohabitation des fonctions urbaines au sein du noyau villageois

Intégration harmonieuse des nouvelles constructions et des agrandissements au cadre bâti existant

Mise en valeur des particularités et attraits historiques de la Municipalité

Sécurisation des déplacements actifs

Connection des secteurs est et ouest du noyau villageois

3 Résultats de l'exercice de consultation citoyenne

3.1 Activités de consultation

De manière à assurer l'arrimage entre les attentes de la population et la volonté des élus et équipes municipales, un exercice de participation citoyenne active a été tenu le 18 novembre 2024 au centre communautaire d'Upton. Cette activité, dont le but premier était de raffiner le diagnostic préalablement réalisé par l'équipe d'APUR suivant son analyse du territoire, s'est déroulée en trois (3) temps, soit :

- 1) Présentation magistrale par APUR des grandes lignes du portrait et du diagnostic du territoire ;
- 2) Tenue d'un atelier de participation citoyenne active portant sur les enjeux vécus au sein du secteur visé par le présent PPU ;
- 3) Tenue d'un atelier de participation citoyenne active visant à permettre aux participants d'esquisser leurs attentes et suggestions quant au concept d'organisation spatial à élaborer.

Suivant la tenue de ladite activité, la présente section présente les grandes lignes des éléments ayant été soulevés par les participants.

Figure 6 Participants lors de la tenue de l'activité de participation citoyenne active du 18 novembre 2024



Figure 7 Participants lors de la tenue de l'activité de participation citoyenne active du 18 novembre 2024



3.1.1 Atelier 1

Dans le cadre du premier atelier, les participants se sont réunis au sein de différentes tables de discussion afin d'identifier les principaux enjeux vécus sur le territoire et de les prioriser par ordre d'importance. Ils étaient aussi invités à annoter un plan grand-format du territoire visé par le PPU en y identifiant les enjeux pouvant être localisés de manière spécifique, ainsi qu'en y apposant les éléments soulevés lors des discussions. De plus, ils ont été invités à identifier les principales forces, faiblesses, potentiels et contraintes du noyau villageois afin de préciser les orientations qui ont permis d'orienter les grandes lignes du concept d'organisation spatial présenté dans les prochaines sections du présent document.

Tout d'abord, en ce qui a trait aux enjeux ayant été identifiés comme prioritaires par les participants, notons les enjeux relatifs à la population, à l'environnement, ainsi que liés aux fonctions commerciales et industrielles.

Les principaux enjeux ayant été soulevés sont les suivants :

Population

- L'exode des jeunes personnes, des emplois, des commerces et des industries qui ne permettent pas d'assurer la rétention de la population à long terme ;
- Le manque de centre de la petite enfance (CPE) et d'une résidence pour personne âgée (RPA) sur le territoire ;

- Le manque d'emplois au sein des domaines du commerce et de l'industrie qui ont pour effet de faire en sorte que les résidents doivent sortir du territoire pour vaquer à leurs occupations professionnelles ;
- Le manque de commerces permettant de répondre aux besoins courants et semi-courants de la population ;

Environnement

- Le manque de verdissement du noyau villageois où la canopée environnementale devrait être bonifiée ;
- La prise en compte des zones inondables qui affectent plusieurs propriétés riveraines à la rivière Noire ;
- L'érosion des berges de la rivière ;
- La mauvaise qualité de l'eau potable ;
- Les nuisances olfactives pouvant être générées par la zone agricole adjacente au périmètre d'urbanisation ;

Circulation

- La cohabitation difficile des usagers de la route, notamment en raison de l'impact des activités de camionnage et de transport associées aux usages commerciaux et industriels qui génèrent certains enjeux au sein des secteurs résidentiels ;
- Le manque de convivialité de la route 116 pour les usagers du transport actif ;

Fonctions urbaines

- La cohabitation problématique des usages industriels et résidentiels au sein même du cœur du noyau villageois ;
- La nécessité de revitaliser la zone industrielle de la Montée Industrielle ;
- La nécessité de considérer le développement d'une éventuelle zone commerciale aux abords de la route 116.

3.1.2 Atelier 2

Dans le cadre du second atelier, les participants, toujours réunis au sein de différentes tables de discussion, ont été invités à laisser aller leur imagination en proposant des idées d'aménagement à même un plan vierge du secteur du noyau villageois. Cet exercice, peu balisé par les dispositions réglementaires applicables au moment de l'exercice, a permis aux citoyens d'esquisser leurs suggestions, toujours dans l'optique d'alimenter la réflexion relative au contenu du concept d'organisation spatial et du plan d'action du présent document. Les principales propositions et interventions ayant été soulevées par les participants furent les suivantes :

Secteur du théâtre de la Dame de Cœur et du restaurant « Le vieux moulin d'Upton »

- Il serait intéressant de créer une passerelle multifonctionnelle dans l'axe du barrage afin de créer un lien actif entre le développement Morphan, le secteur du théâtre et le noyau villageois ;
- Il serait intéressant de créer un axe de transport actif sur la rue Saint-Éphrem afin de lier le secteur du théâtre et le noyau villageois ;
- Suggestion d'évaluer la possibilité de profiter de la zone inondable aux abords de la rivière pour y aménager des liens de transport actif ;

Secteur du barrage du vieux-moulin

- Le barrage du vieux-moulin devrait faire l'objet de travaux de réfection pour en assurer la pérennité et mieux assurer le contrôle efficace du niveau de l'eau ;

Intersections problématiques

- Rue Lanoie / Rue Saint-Ephrém / Rue Principale ;
- Route 116 / Rue Lessard / Rue Bruneau ;
- Rue Sacré-Cœur / Rue Saint-Éphrem (besoin d'une traverse piétonne et d'un trottoir) ;

Nouveau développement Morphan

- Prévoir la construction de plus de logements multifamiliaux pour palier à la crise du logement actuelle ;
- Prévoir l'implantation d'un CPE et d'une RPA ;

Secteur du parc et des loisirs

- Manque de connexions aux secteurs environnements et manque d'espaces de stationnement ;

Cadre bâti

- Le cadre bâti devrait, de manière générale, faire l'objet de rénovations et d'un meilleur entretien afin d'assurer la qualité de l'allure générale du noyau villageois, principalement au sein du secteur historique;
- L'architecture des bâtiments à forte valeur patrimoniale est à préserver, à protéger et à mettre en valeur;

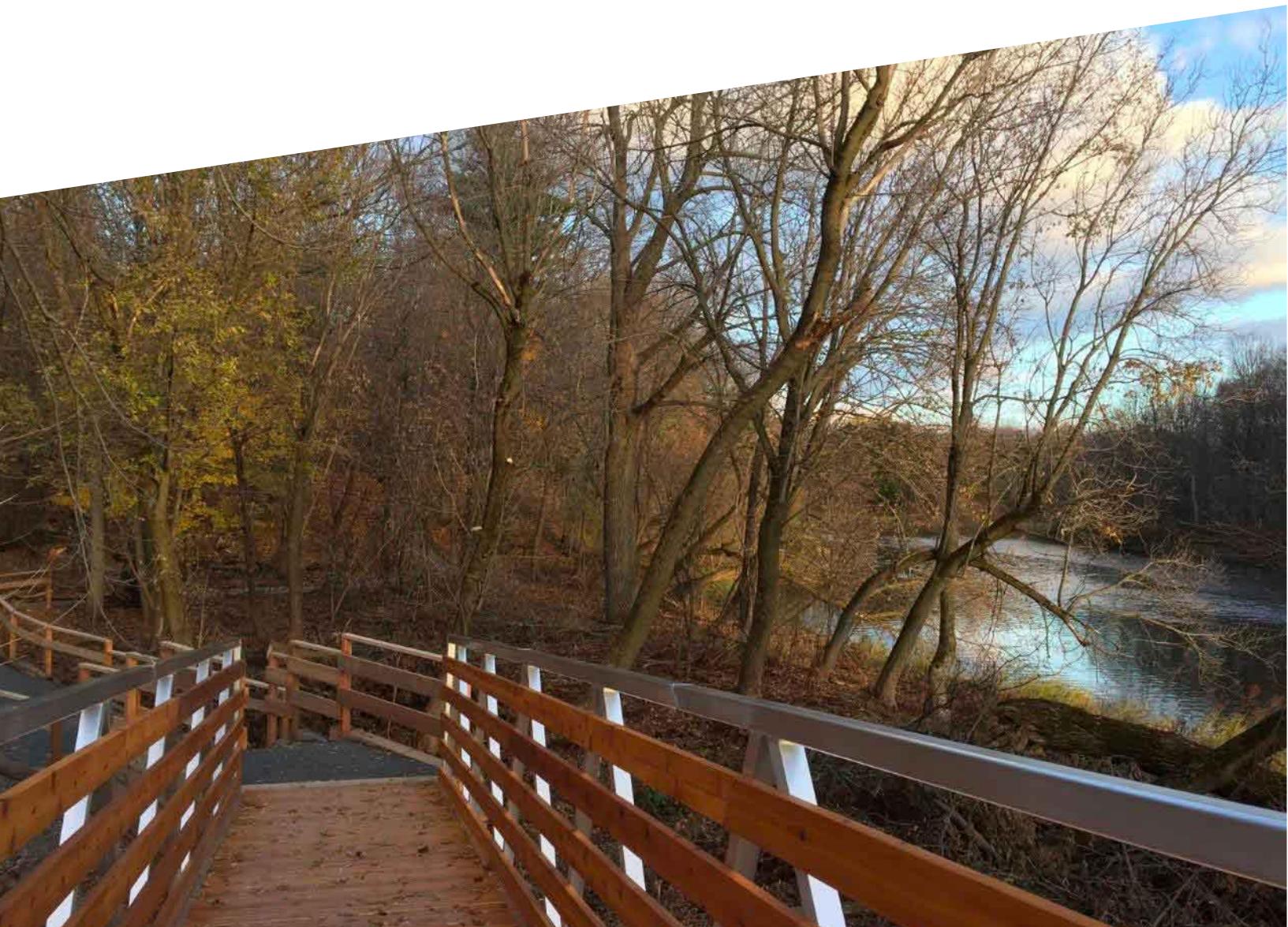
Noyau villageois

- Manque de commerces courants dans le noyau villageois (dépanneur, épicerie, pharmacie, etc.). Il serait donc pertinent de prévoir des secteurs voués à leur accueil au sein du PPU.

4 Vision d'aménagement

4.1 Énoncé de vision

La Municipalité d'Upton souhaite consolider son noyau villageois de manière à en faire une référence en termes de dynamisme et de mise en valeur de ses attraits historiques et patrimoniaux. La consolidation du réseau de mobilité active permettra de relier le camping Wigwam au secteur du théâtre de la Dame de Coeur et au parc nature de la région d'Upton, tout en permettant aux utilisateurs des moyens de déplacement actifs de rejoindre les pôles institutionnels et commerciaux du noyau villageois historique en toute sécurité. Le parc immobilier résidentiel sera bonifié par l'entremise d'une intégration plus marquée de typologies adaptées aux nouvelles réalités de la population et du marché (crise du logement, hausse de la valeur des propriétés, diminution de la taille moyenne des ménages, etc.), permettant ainsi aux résidents de répondre à leurs besoins en termes de logements, et ce, peu importe l'étape à laquelle ils sont rendus dans leur vie. Enfin, et de manière à assurer la création d'un milieu de vie plus agréable pour les résidents, les usages industriels pouvant générer certains enjeux de cohabitation avec les fonctions urbaines plus sensibles seront relocalisés au sud de la route 116 afin d'y aménager un espace industriel adapté aux besoins des entreprises.



4.2 Orientations

ORIENTATION 1

Mettre en valeur les particularités du village

Objectifs

1. Assurer la préservation et la mise en valeur des bâtiments ayant une forte valeur patrimoniale
2. Promouvoir l'accès aux berges de la rivière noire et mettre en valeur les perspectives visuelles vers cette dernière
3. Encadrer les projets de développement et de redéveloppement de manière à bonifier le paysage urbain
4. Mettre à jour le cadre réglementaire discrétionnaire pour assurer la qualité visuelle des projets d'agrandissement et de rénovation

ORIENTATION 2

Consolider les liens de mobilité

Objectifs

1. Assurer le bouclage du réseau de mobilité active
2. Sécuriser les déplacements en favorisant la cohabitation entre les modes de transport
3. Raccorder le secteur du vieux moulin avec le cœur du noyau villageois
4. Améliorer l'accès au parc des loisirs

ORIENTATION 3

Développer un milieu de vie complet et adapté au contexte écologique actuel

Objectifs

1. Dynamiser la fonction commerciale de manière à répondre aux besoins courants et semi-courants de la population
2. Relocaliser les industries et commerces lourds en périphérie du cœur du noyau villageois
3. Consolider le pôle institutionnel
4. Diversifier l'offre résidentielle existante
5. Encourager la végétalisation des espaces publics et privés

5 Guide d'aménagement et plan d'action

5.1 Lignes directrices

La présente section présente les grandes lignes directrices ayant orientées le découpage du secteur visé par le PPU en différentes affectations détaillées et ayant orienté le contenu du concept d'aménagement proposé.

Cadre bâti

- Favoriser la diversification des typologies résidentielles présentes sur le territoire

Fonctions urbaines

- Consolider la fonction commerciale
- Permettre certaines fonctions commerciales au sein des secteurs voués à la consolidation urbaine aux abords de la route 116
- Consolider le pôle industriel au sud de la route 116
- Favoriser la relocalisation des fonctions urbaines posant des enjeux de cohabitation avec la fonction résidentielle

Mobilité

- Développer un réseau de transport actif permettant de lier le camping à la portion ouest du territoire

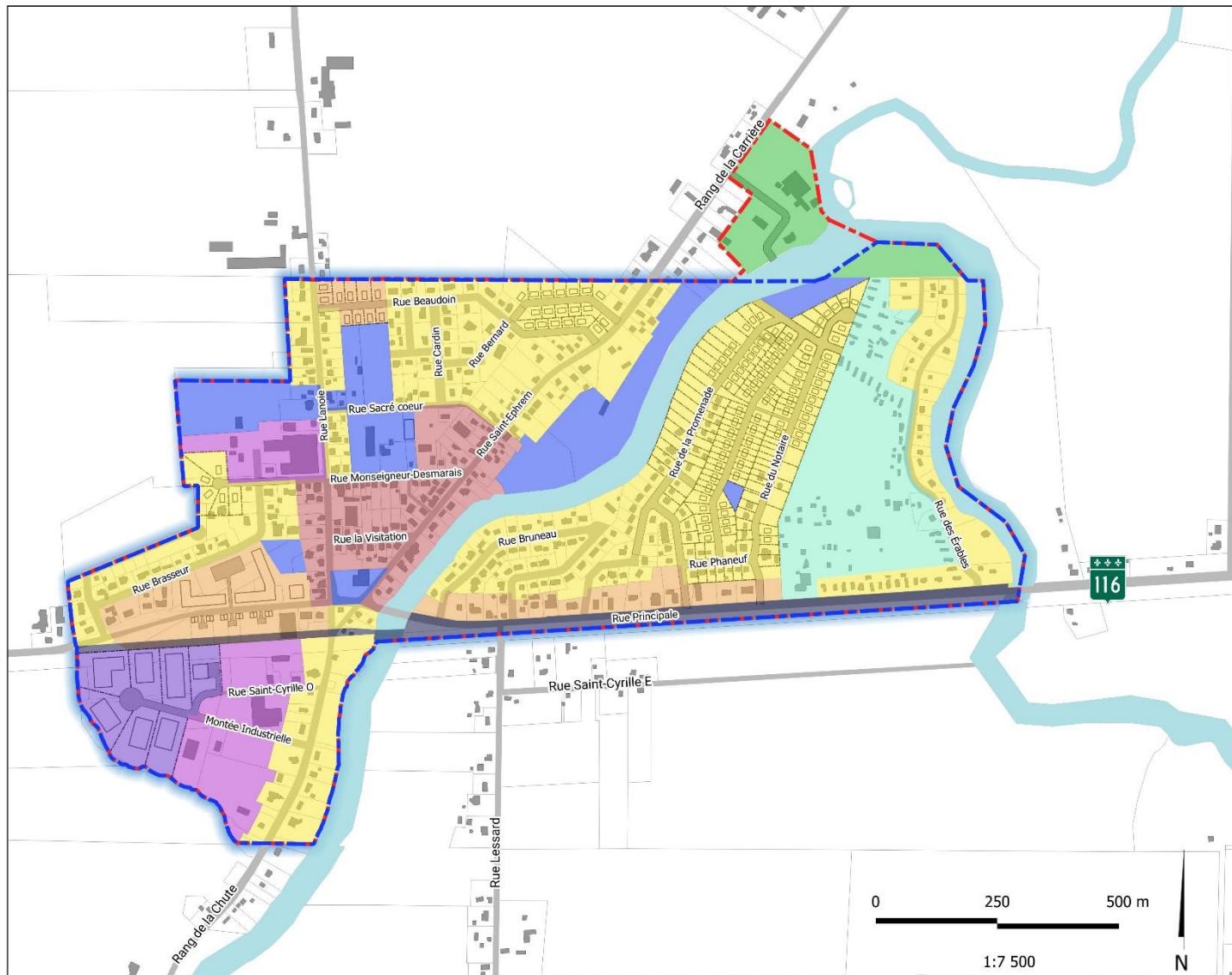
Domaine public

- Procéder au verdissement des emprises de rue
- Développement d'un parc linéaire riverain aux abords de la rivière Noire
- Procéder au bouclage des voies de circulation y étant propices

Domaine privé

- Resserrer les exigences de verdissement sur les propriétés privées

5.2 Affectations détaillées et densité d'occupation du sol



Plan des affectations détaillées du noyau villageois

Feuillet 02/02

Ce plan fait partie intégrante du PPU du noyau villageois de la Municipalité d'Upton

LÉGENDE

- Limité du PPU
- Limité du périmètre d'urbanisation
- Cadastre
- Plan d'eau
- Voirie
- Affectations
 - Consolidation urbaine
 - Industriel
 - Industriel lourd
 - Mixte
 - Publique - Institutionnel
 - Récréatif villégiature
 - Résidentiel
 - Agricole
 - Transport

Modifications au Plan des affectations détaillées du noyau villageois	
No. du règlement	Entrée en vigueur

Références cartographiques :

MRC d'Acton

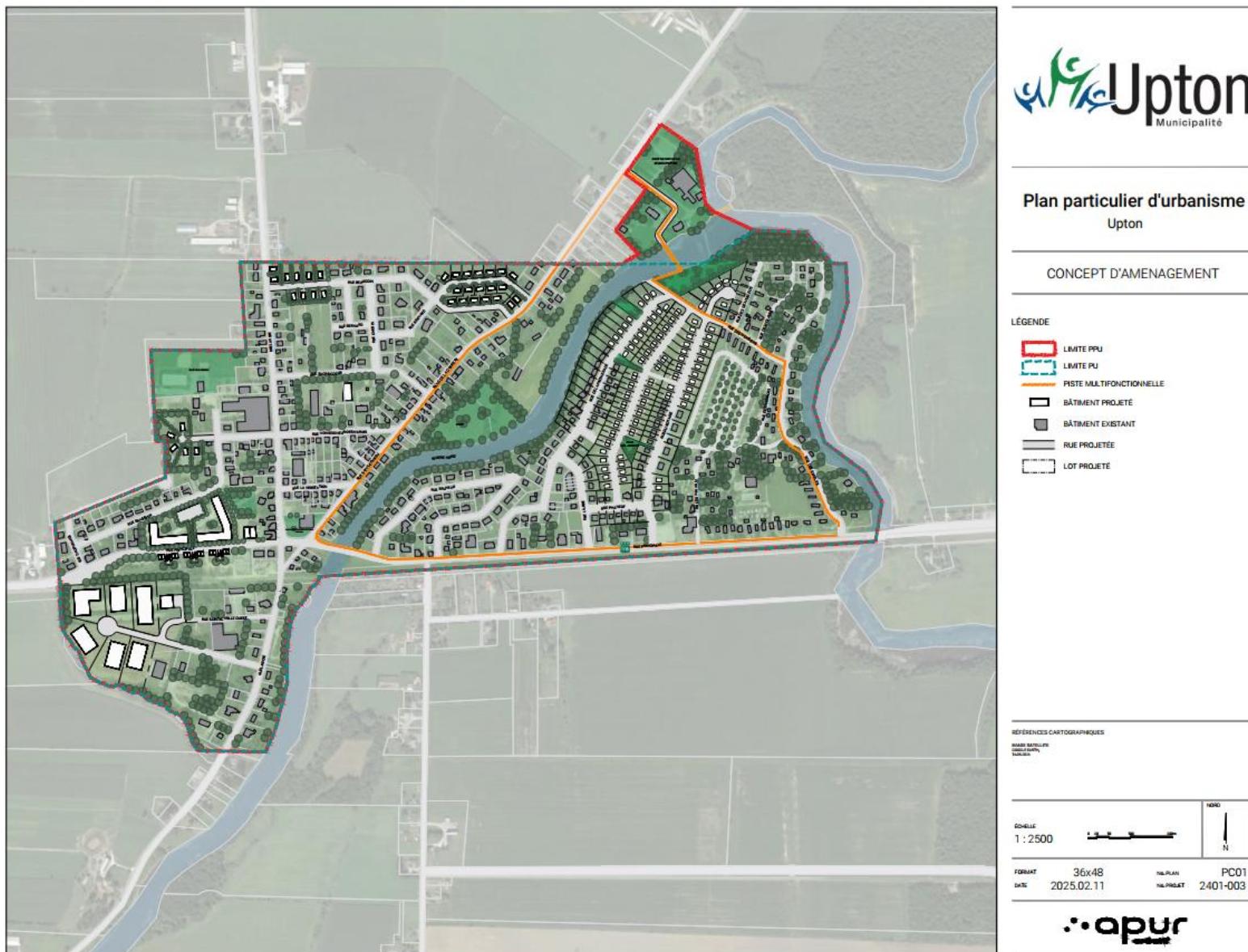
Numéro du projet : 2401-003
 Format original : 11x17
 Projection : NAD 83 (CSRS) / MTM zone 8
 Dernière modification : 2025-05-26

apur
créatif

Affectation	Description	Volumétrie	Usages autorisés	Densité	Encadrement réglementaire spécifique
Consolidation urbaine	Secteur voué à l'accueil de projet de développements résidentiels plus denses et à l'accueil de fonctions commerciales. Ce secteur est principalement localisé aux abords de la route 116 à l'Ouest du périmètre d'urbanisation.	1-3 étages	Fonction résidentielle (triplex jumelés et multifamilial) Fonction commerciale et de services Parcs et espaces verts	25 logements à l'hectare	Exigences de plantation rehaussées aux abords des secteurs résidentiels de plus faible densité Exigences relatives à l'aménagement des aires de stationnement rehaussées
Résidentiel	Secteurs majoritairement déjà occupés par la fonction résidentielle. Ce secteur vise à reconnaître les quartiers résidentiels existants.	1-3 étages	Fonction résidentielle (unifamiliales, bifamiliales, trifamiliales et multifamiliales) Parcs et espaces verts	10 logements à l'hectare	
Mixte	Secteur localisé au cœur du noyau villageois voué à l'accueil de projets résidentiels, mixtes et commerciaux. Principalement localisé aux abords des rues Lanoie, de la Visitation, Saint-Ephrem, Sacré-Coeur et Monseigneur Desmarais.	1-3 étages	Fonction résidentielle Fonction commerciale et de services Fonction institutionnelle Parcs et espaces verts		
Public/Institutionnel	Secteur comportant une forte concentration de terrains occupés par les fonctions publiques et institutionnelles. Notamment constitué des sites de l'hôtel-de-Ville, de l'École de la croisée, de l'église Saint-Ephrem, etc.	1-3 étages	Fonction institutionnelle Fonction résidentielle de type résidence pour aînés, résidences pour personnes avec besoins particuliers, etc. Parcs et espaces verts		
Transport	Secteur constitué des abords du chemin de fer localisé au sud de la route 116. Secteur voué à la conservation aux abords du chemin de fer.	1 étage	Conservation	/	Limitation des constructions accessoires à 1 étage
Industriel lourd	Secteur voué à l'accueil des usages industriels générant certains enjeux de cohabitation avec les usages sensibles (résidentiel et institutionnel).	1-3 étages	Industriel de plus fort impact	/	Contingentement des usages industriels qui utilisent, entreposent, produisent ou rejettent des matières dangereuses

Industriel	Secteur voué à l'accueil des usages industriels ayant moins d'impact et générant moins d'enjeux de cohabitation avec les usages sensibles (résidentiel et institutionnel).	1-3 étages	Industriel à impact limité	/
Récréatif de villégiature	Secteur voué à l'accueil des fonctions récréotouristiques localisé sur le site du terrain de camping Wigwam.	1-2 étages	Hébergement Récréation Activités commerciales complémentaires aux activités récréotouristiques Parcs et espaces verts	/ Usages commerciaux autorisés uniquement lorsque complémentaire aux activités du camping Wigwam

5.3 Proposition d'aménagement



5.4 Plan d'action

Le tableau ci-dessous propose une planification succincte afin de mener à la réalisation de la vision et des objectifs pour le secteur du noyau villageois énoncés au présent document¹. Les actions proposées ont été réparties en trois catégories, soit :

Planification et réglementation

Cette catégorie comprend des études diverses (de caractérisation, d'opportunité, de faisabilité, de potentiel, de capacité, etc.) qui serviront d'intrants pour d'autres actions ainsi que les modifications requises au cadre règlementaire pour la mise en œuvre du PPU;

Physico-spatiale

Cette catégorie comprend l'ensemble des interventions qui toucheront concrètement le territoire du PPU. Elle comprend notamment les travaux d'aménagement et de réaménagement de rues ou des espaces publics et privés, de construction de bâtiments et de réalisation d'infrastructures;

Gouvernance

Cette catégorie comprend tous les processus de concertation, négociation, démarchage et représentation auprès de partenaires publics, parapublics ou privés ainsi que tout programme de subvention ou de soutien en lien avec la réalisation du PPU.

Action	Horizon de réalisation			
	0-5 ans	5-10 ans	10 ans et +	En continu
Redécoupage du plan de zonage pour tenir compte des nouvelles affectations détaillées	●			
Modification du règlement de zonage par l'entremise d'amendements de concordance pour mettre en œuvre les intentions du PPU	●			
Bonification et consolidation du réseau de transport actif existant de manière à permettre un bouclage et de	●	●		

¹ Il est important de noter que cette planification constitue les intentions et les souhaits de la Municipalité d'Upton, mais ne constitue en aucun cas des engagements définitifs. Celle-ci pourrait être appelée à évoluer au fil de la mise en œuvre du PPU afin de tenir des impondérables pouvant émerger.

Action	Horizon de réalisation			
	0-5 ans	5-10 ans	10 ans et +	En continu
relier les secteurs du camping, du noyau villageois historique et du parc nature de la région d'Acton				
Étudier la possibilité de réaménager certaines emprises de rue pour y réaliser des opérations de verdissement et y favoriser la cohabitation entre les moyens de déplacement actifs et motorisés				●
Relocalisation des usages industriels contrignant au sud de la route 116		●	●	
Aménagement d'un parc riverain aux abords de la rivière Noire	●	●		
Étudier la possibilité d'élaborer un guide architectural visant à mieux orienter les citoyens dans l'élaboration de leurs projets de construction ou de rénovation	●			
Procéder à une séance de présentation du PPU à la population de manière à bien expliquer la volonté des élus quant à l'évolution du territoire municipal	●			
Étudier la possibilité de mettre en place un parcours thématique actif permettant de relier les différents attraits municipaux et favoriser le dynamisme du village.	●	●		