

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
MUNICIPALITÉ D'UPTON

**Règlement numéro 2025-396**

modifiant le 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 afin d'y intégrer le plan particulier d'urbanisme du noyau villageois

---

**CONSIDÉRANT** que 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;

**CONSIDÉRANT** que la Municipalité d'Upton a procédé à l'élaboration d'un plan particulier d'urbanisme pour le secteur du noyau villageois afin d'effectuer un exercice de planification détaillée;

**CONSIDÉRANT** qu'en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1), un plan particulier d'urbanisme fait partie intégrante du plan d'urbanisme de la municipalité;

**CONSIDÉRANT** qu'en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1) , le conseil municipal peut modifier le plan d'urbanisme de la Municipalité;

**EN CONSÉQUENCE**, le conseil décrète ce qui suit :

**ARTICLE 1**

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

**ARTICLE 2**

Le *Règlement numéro 2002-89* est modifié par le remplacement de toute mention de « programme particulier d'urbanisme » par « plan particulier d'urbanisme ».

**ARTICLE 3**

Le *Règlement numéro 2002-89* est modifié par le remplacement de toute mention de « noyau urbain » par « noyau villageois ».

## **ARTICLE 4**

Le *Règlement numéro 2002-89* est modifié par le remplacement de la sous-section *Structure du présent document* dans la section *Avant-propos* par la sous-section suivante :

### *« 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. »

## **ARTICLE 5**

Le *Règlement numéro 2002-89* est modifié par l'abrogation du premier et du second moyen d'action à la section 2.3.3 du *Chapitre 2*.

## **ARTICLE 6**

Le chapitre 3 du *Règlement numéro 2002-89* est modifié par le remplacement du texte avant la section 3.1 par le texte suivant :

« 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. »

## **ARTICLE 7**

Le *Règlement numéro 2002-89* est modifié par l'abrogation des sections 3.3, 3.4, 3.5, 3.6, 3.7 et 3.8 du chapitre 3 relatif aux grandes affectations du sol et densités d'occupation.

## **ARTICLE 8**

Le *Règlement numéro 2002-89* est modifié par le remplacement des feuillets 1 et 2 du plan des affectations à l'*Annexe A* par les feuillets cartographiques joints à l'*annexe A* du présent règlement.

## **ARTICLE 9**

Le *Règlement numéro 2002-89* est modifié par l'ajout du plan particulier d'urbanisme du noyau villageois comme *Annexe C*, le tout tel que joint à l'*annexe B* du présent règlement.

## **ARTICLE 10**

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

---

Lyne Rivard

Directrice générale et greffière-trésorière

---

Robert Leclerc

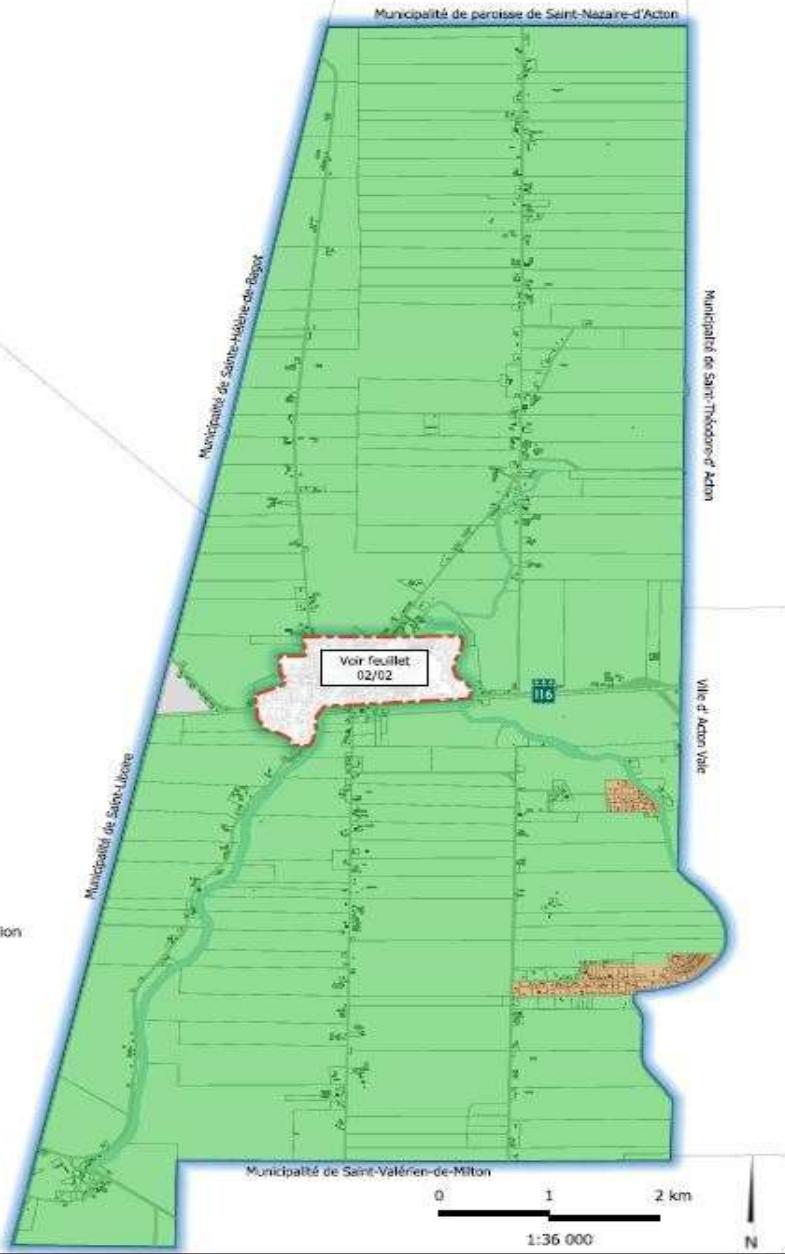
Maire

Avis de motion le :	26 août 2025
Adoption 1er projet de règlement (séance de conseil)	26 août 2025
Transmission le 1er projet de règlement à la MRC	2 septembre 2025
Avis public de consultation	3 septembre 2025
Tenue de l'APC	1er octobre 2025
Adoption de règlement	1er octobre 2025
Transmission le règlement à la MRC	2 octobre 2025
Émission certificat conformité MRC	27 novembre 2025
Entrée en vigueur	2 décembre 2025
Avis d'entrée en vigueur	2 décembre 2025

**ANNEXE A – PLAN DES AFFECTATIONS (FEUILLETS 1/2 ET 2/2)**

#### LÉGENDE

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



## 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

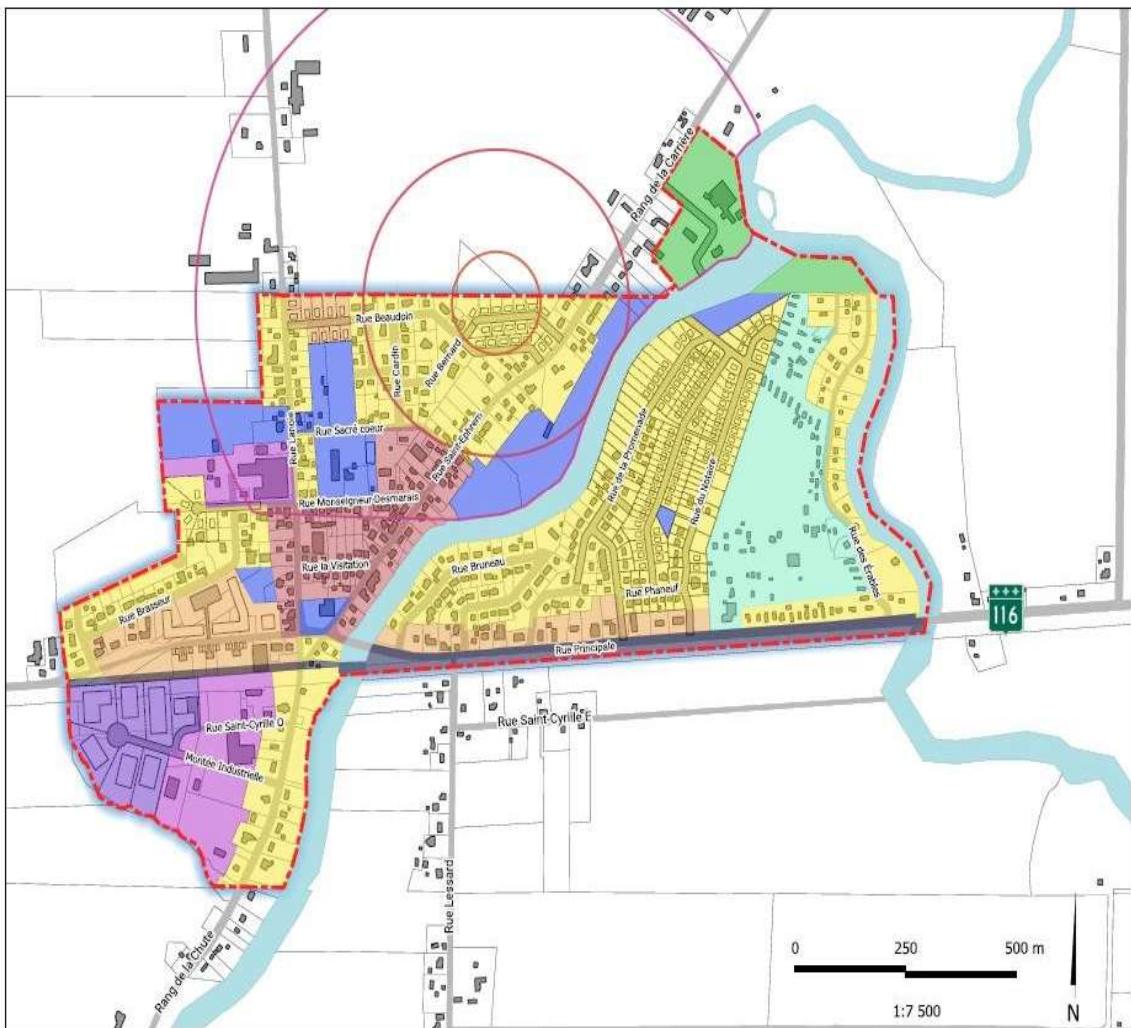
■ Transport

Modifications au Plan des affectations	
No de document	Date de révision

#### Références cartographiques :

MRC d'Acton

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



**ANNEXE B – 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

<b>1</b>	<b>INTRODUCTION.....</b>	<b>2</b>
1.1	LE RÔLE DU PLAN PARTICULIER D'URBANISME.....	2
1.2	LA STRUCTURE DU PPU.....	2
<b>2</b>	<b>DIAGNOSTIC.....</b>	<b>3</b>
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
<b>3</b>	<b>RÉSULTATS DE L'EXERCICE DE CONSULTATION CITOYENNE.....</b>	<b>30</b>
3.1	ACTIVITÉS DE CONSULTATION .....	30
<b>4</b>	<b>VISION D'AMÉNAGEMENT.....</b>	<b>34</b>
4.1	ÉNONCÉ DE VISION .....	34
4.2	ORIENTATIONS .....	35
<b>5</b>	<b>GUIDE D'AMÉNAGEMENT ET PLAN D'ACTION .....</b>	<b>36</b>
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

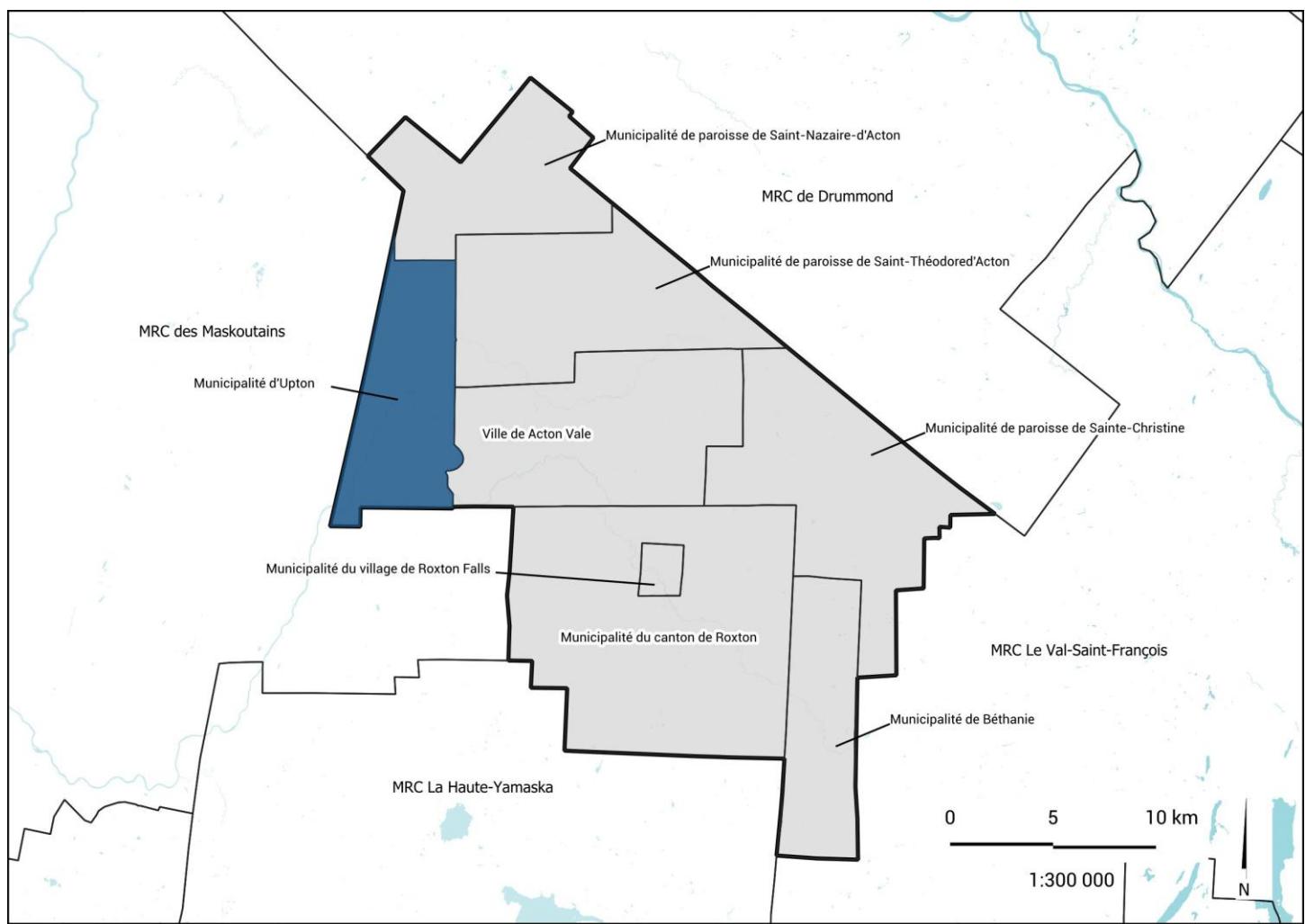
Le présent document présente les différentes caractéristiques du territoire dans sa forme actuelle de manière à cibler les enjeux dont la Municipalité doit tenir compte dans son exercice de planification. Leur identification permettra ensuite de présenter la vision du Conseil quant au futur du secteur, 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

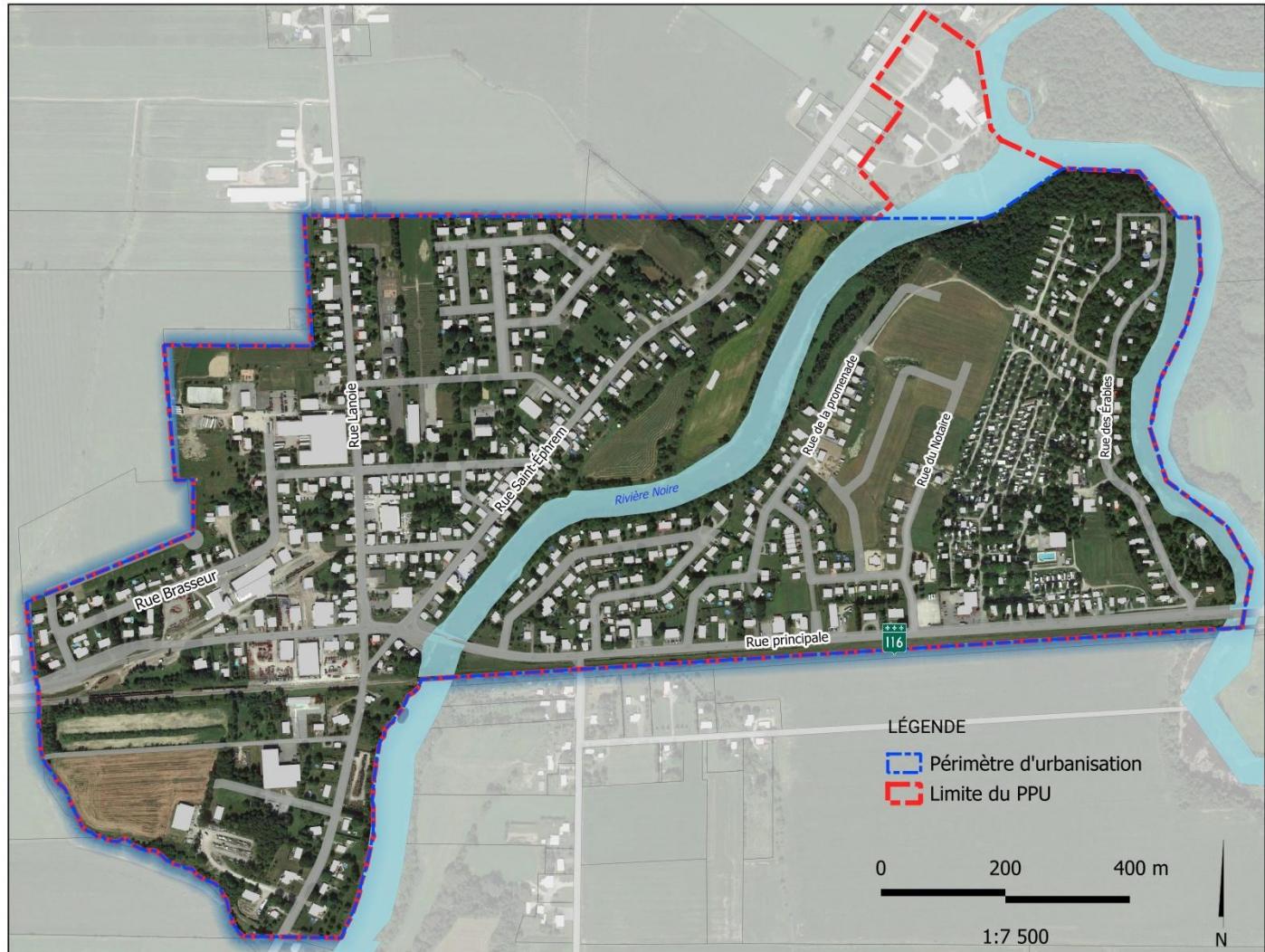
Le territoire d'application du présent PPU est constitué du noyau villageois de la Municipalité d'Upton et correspond à son périmètre d'urbanisation, en plus d'inclure une portion au nord correspondant au site du théâtre de la Dame de Coeur. Il couvre une superficie d'environ 141,5 hectares. Le noyau 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.

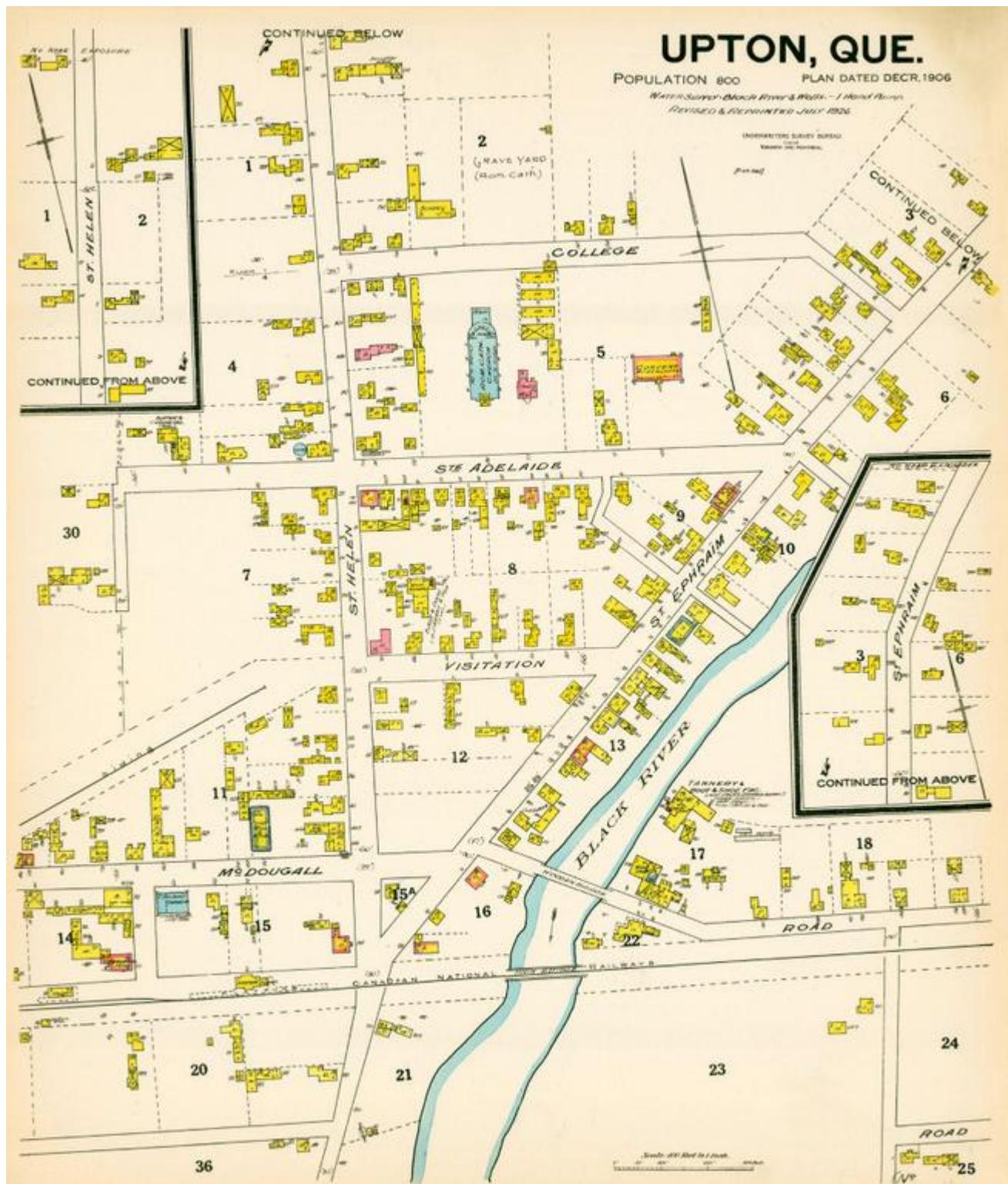
*Figure 4 : Magasin général Upton*



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



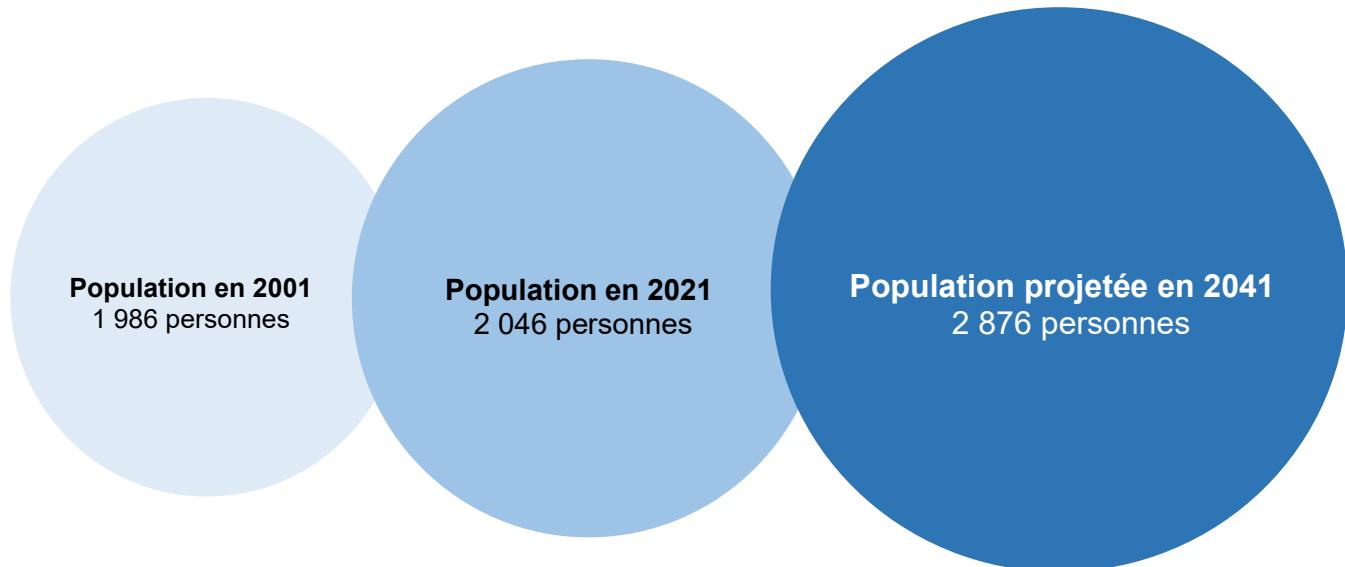
Source : Société d'histoire de la région d'Acton

## 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.

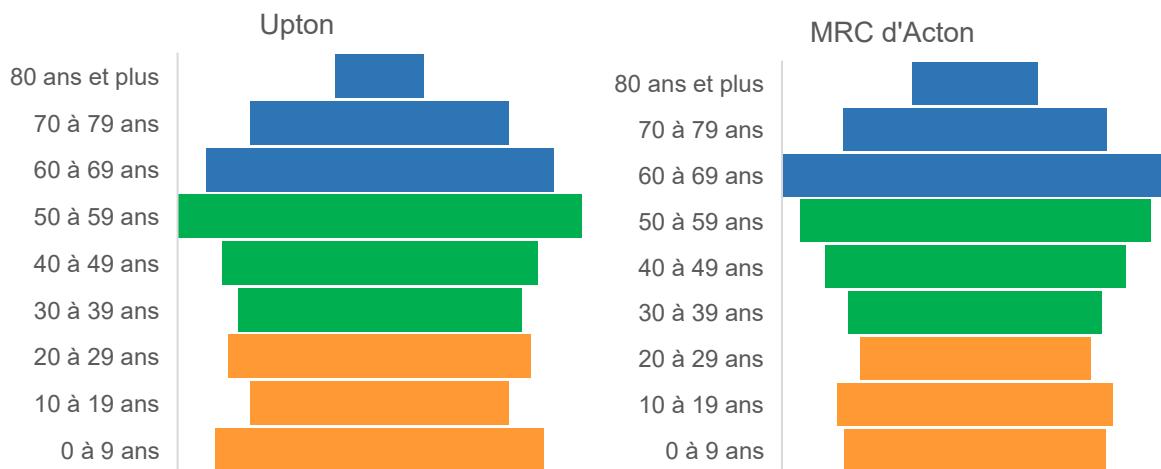
Selon les données de l'institut de la statistique du Québec, la croissance de la population est appelée à accroître dans les prochaines années. En effet, selon les projections démographiques de l'institut de la statistique du Québec, la population pourrait atteindre jusqu'à 2 876 personnes d'ici un horizon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

**Figure 6 : Évolution de la population – 2001 à 2041**



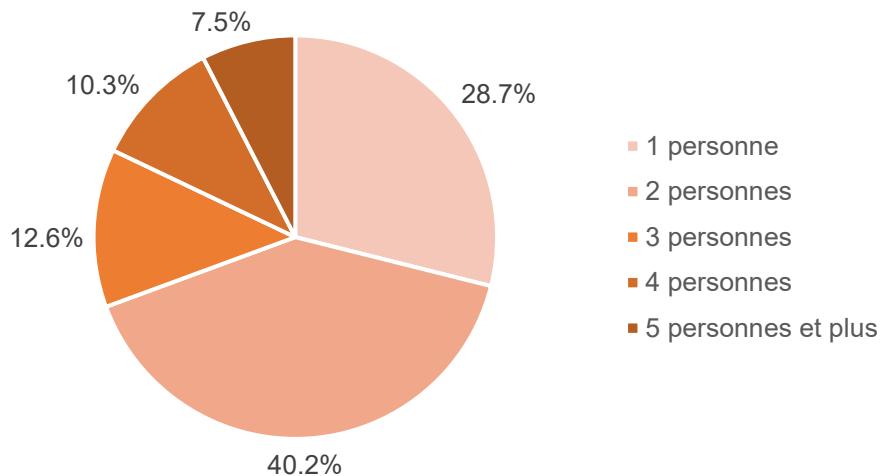
La Municipalité d'Upton possède une population ayant des caractéristiques démographiques très similaires à celles de la population de l'ensemble de la MRC d'Acton. En effet, en ce qui a trait à la moyenne d'âge en 2021, celle d'Upton est de 42,2 ans, alors que celle de la MRC d'Acton est de 44,2 ans.

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



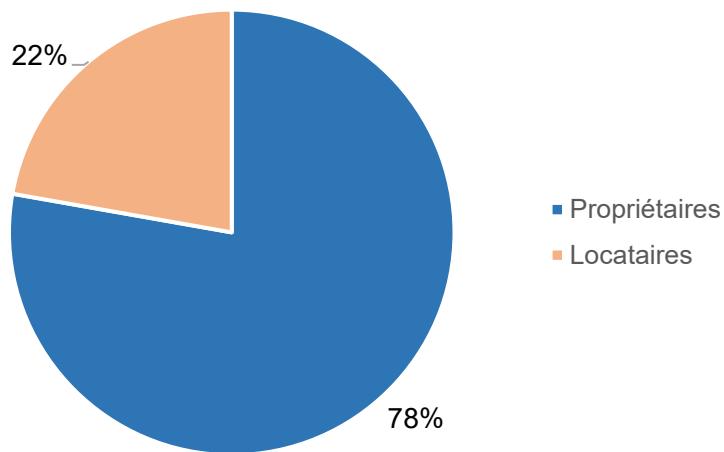
La proportion des ménages selon la taille au sein de la Municipalité d'Upton est également très similaire au profil de la MRC d'Acton. En effet, la taille moyenne des ménages d'Upton est de 2,3 personnes par ménage, alors que la taille moyenne au sein de la MRC d'Acton est de 2,2 personnes par ménage. 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.

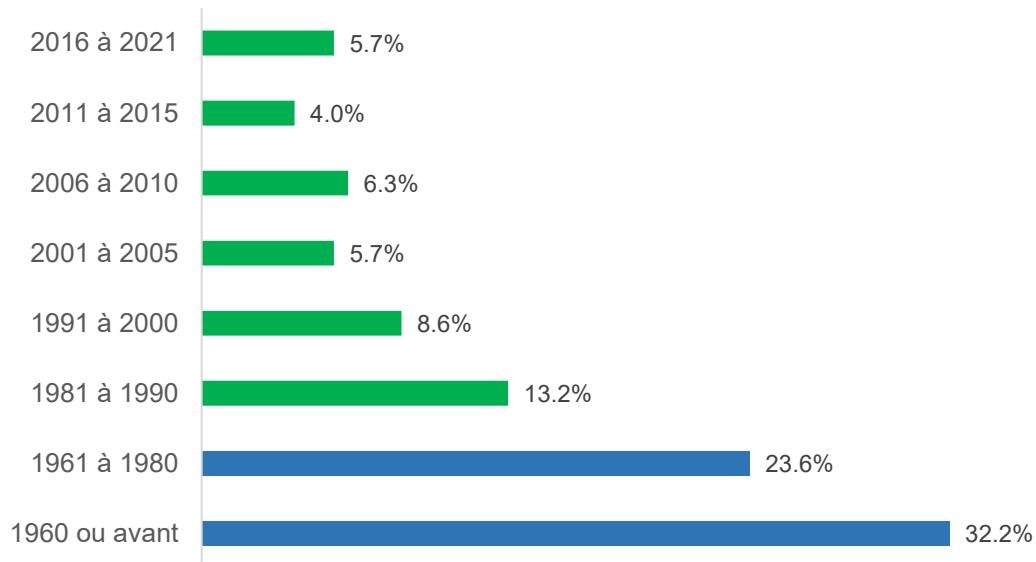
*Figure 9 : Proportion des propriétaires et des locataires d'Upton – 2021*



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<sup>e</sup> siècle et de la première moitié du 20<sup>e</sup> 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"><li>Toiture à mansarde</li><li>Étage habitable</li><li>Lucarnes</li><li>Galerie ouverte</li></ul>
2. La maison traditionnelle québécois	<ul style="list-style-type: none"><li>Combles habités</li><li>Toit à deux versants avec pente inférieure à 45 degrés</li><li>Revêtement de toiture en tôle ou en bardeaux de cèdre</li></ul>
3. La maison à lucarne-pignon	<ul style="list-style-type: none"><li>Plan carré ou rectangulaire</li><li>Mur pignon</li><li>Galerie couverte d'un auvent indépendant</li></ul>
4. La maison cubique	<ul style="list-style-type: none"><li>Volume cubique ou rectangulaire</li><li>Toit plat ou à faible pente</li><li>Parement en déclin de bois</li><li>Disposition régulière des ouvertures</li></ul>
5. La maison de colonisation	<ul style="list-style-type: none"><li>Bâtiment d'un étage avec comble de toit habitable</li><li>Toit à deux versants droits à pente moyenne</li><li>Symétrie des ouvertures</li></ul>
6. Le cottage à deux versants droits	<ul style="list-style-type: none"><li>Bâtiment d'un étage avec comble de toit habitable</li><li>Toit à deux versants droits</li><li>Galerie en façade avant couverte</li><li>Symétrie ou asymétrie des ouvertures</li></ul>

**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



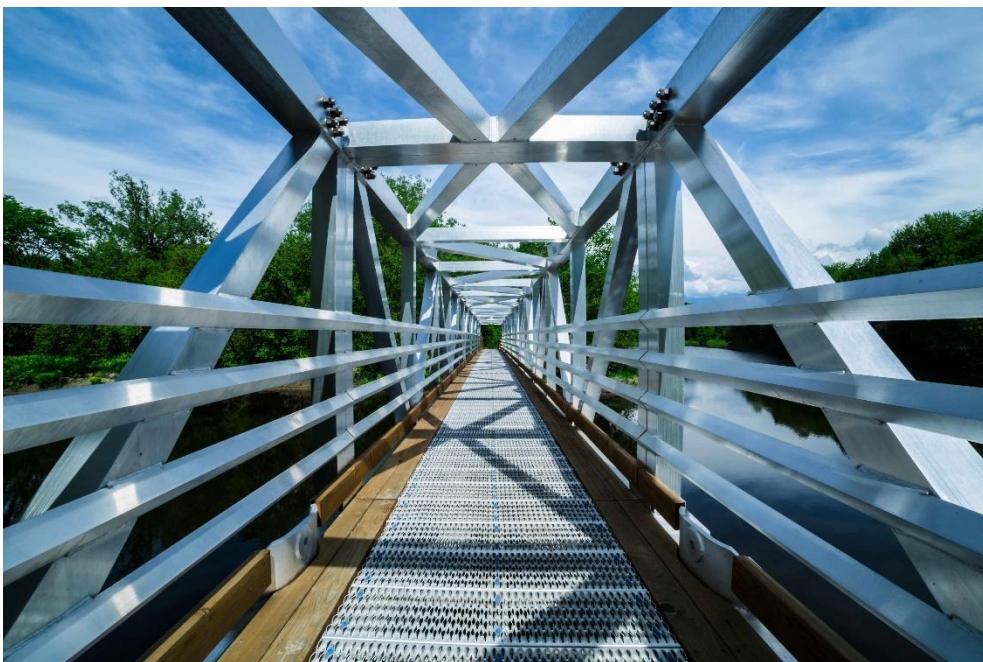
Source : ministère de la Culture et des Communications

## 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 règlementaire 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;

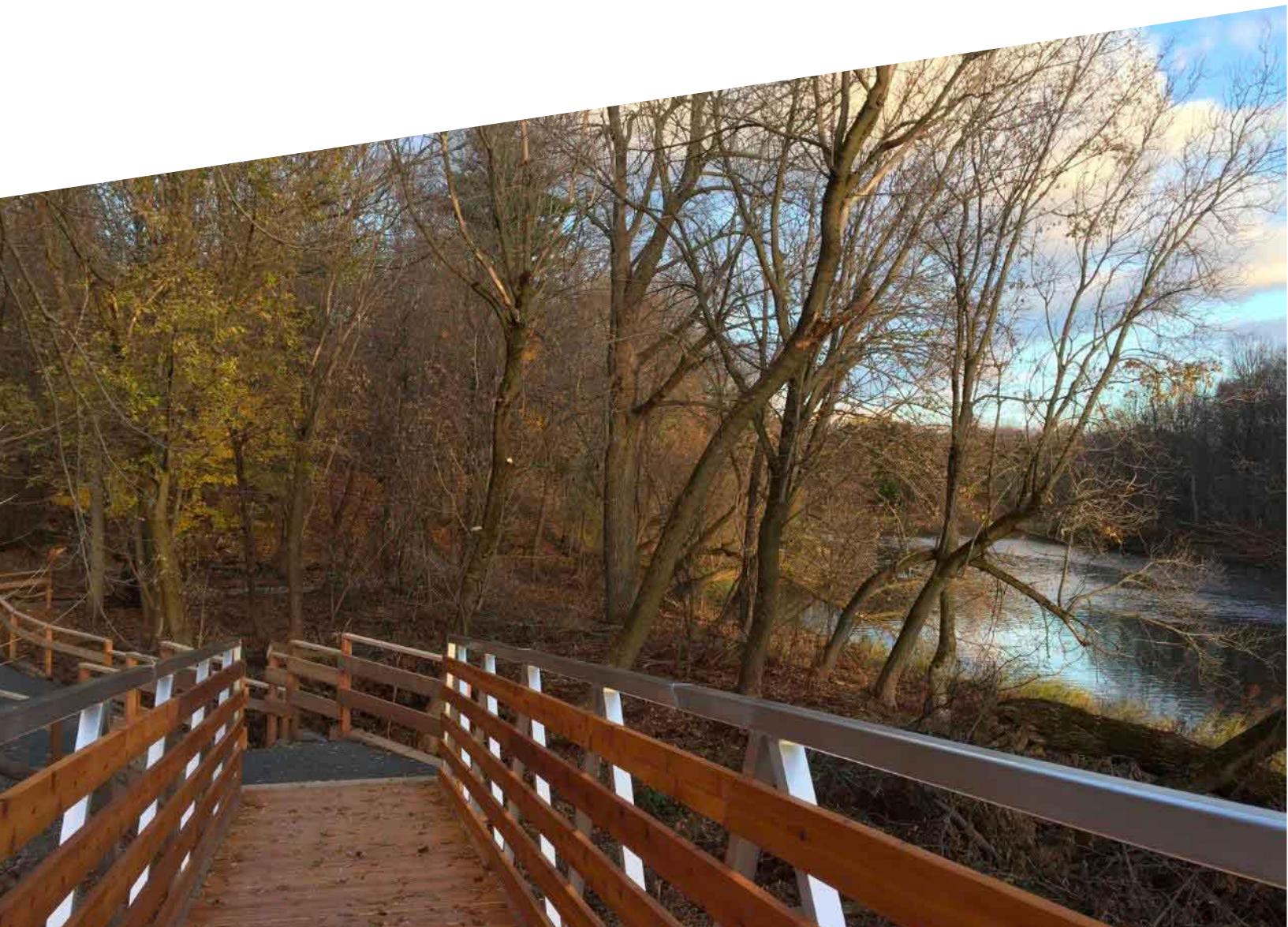
## **Noyau villageois**

- 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

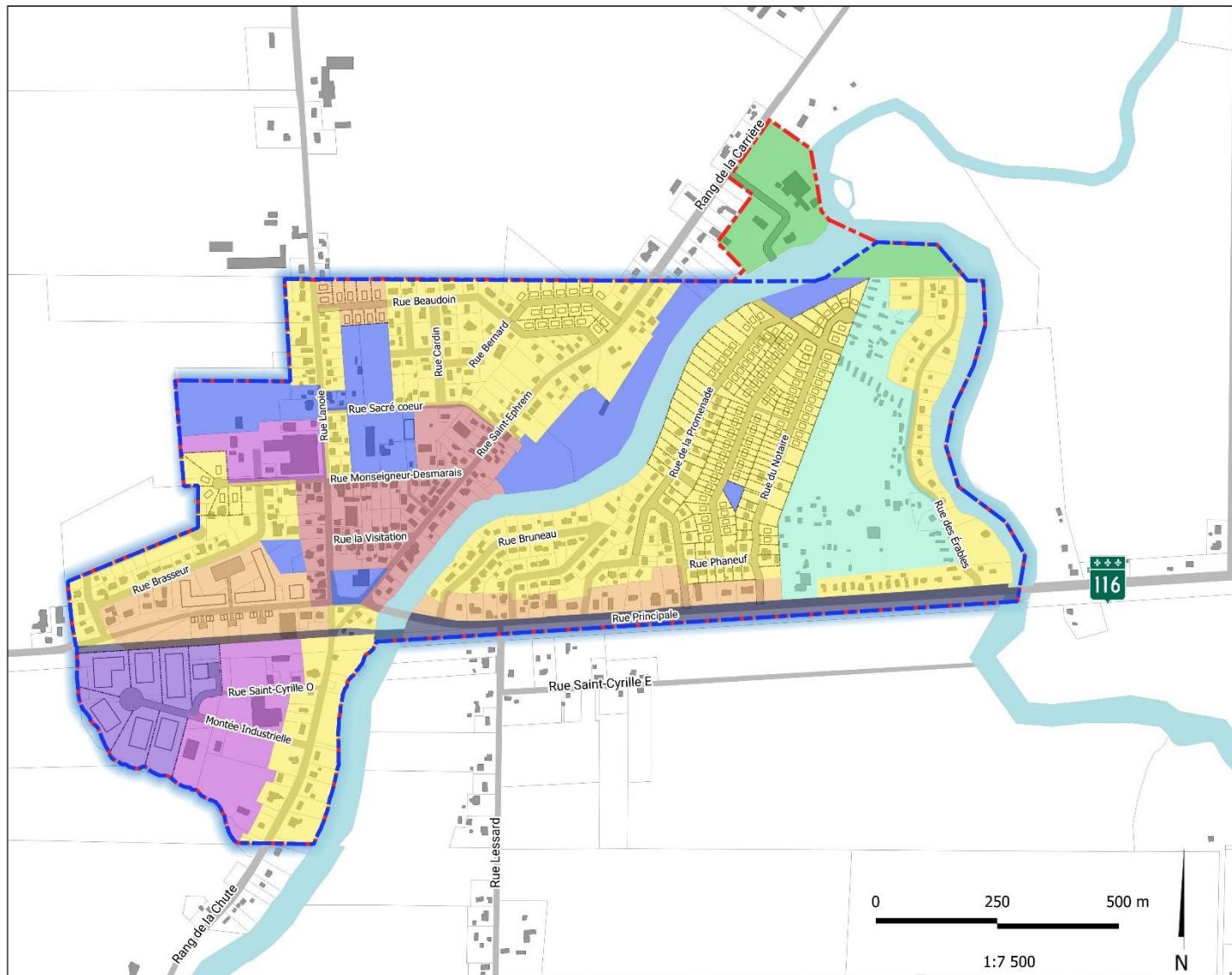
#### Domaine public

- 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

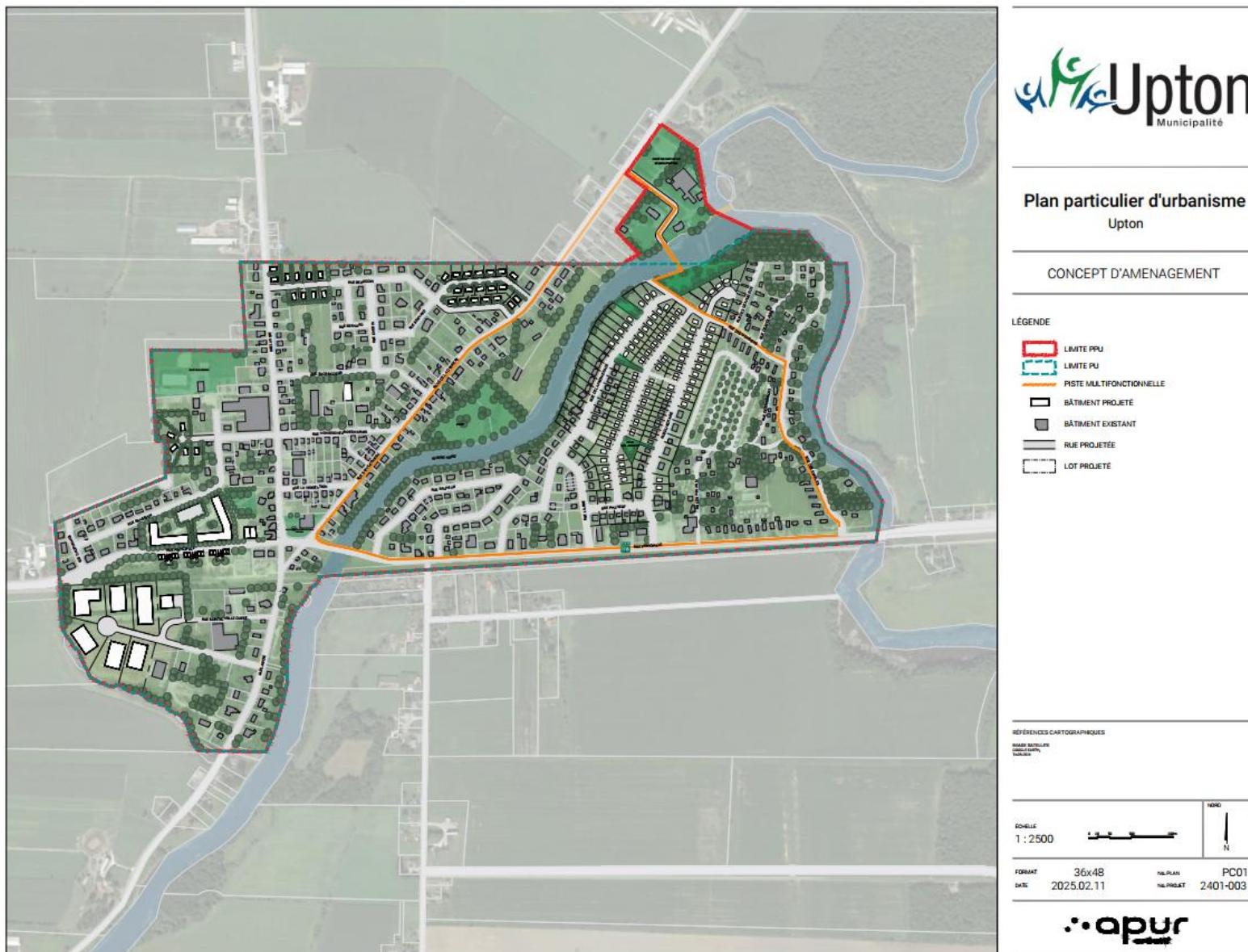
Numéro du projet : 2401-003  
 Format original : 11x17  
 Projection : NAD 83 (CSRS) / MTM zone 8  
 Dernière modification : 2025-05-26

apur  
créatif

Affectation	Description	Volumétrie	Usages autorisés	Densité	Encadrement réglementaire spécifique
<b>Consolidation urbaine</b>	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
<b>Résidentiel</b>	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	
<b>Mixte</b>	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		
<b>Public/Institutionnel</b>	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		
<b>Transport</b>	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
<b>Industriel lourd</b>	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

<b>Industriel</b>	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	/
<b>Récréatif de villégiature</b>	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 document<sup>1</sup>. 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	●	●		

<sup>1</sup> 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.	●	●		