



**RÈGLEMENT N° 147-2023**

**MUNICIPALITÉ D'ORMSTOWN**

**RÈGLEMENT CONCERNANT LE  
PLAN D'URBANISME**



Philippe Meunier et Associée

Urbanisme et soutien municipal

## RÉALISATION DU PLAN D'URBANISME

### **Conseil municipal**

Christine McAleer, mairesse  
Thomas Vandor, conseiller #1  
Jacques Guilbault, conseiller #2  
Stephen Ovans conseiller #3  
Éric Bourdeau, conseiller #4  
Kimberley Barrington, conseillère #5  
Shane Beauchamp, conseiller #6

### **Administration municipale**

Tonya Welburn, inspectrice municipale  
Luc Pilon, inspecteur municipal

### **Coordination et rédaction**

Philippe Meunier – Consultant en urbanisme



Philippe Meunier et Associée

Urbanisme et soutien municipal

*Fier collaborateur à la refonte et à la révision du plan et des règlements d'urbanisme  
de la municipalité d'Ormstown*

**LE PLAN D'URBANISME  
ET SES AMENDEMENTS**  
*Codification administrative*

---

**Date de la dernière mise à jour du document :**

---

Cette codification administrative intègre les modifications qui ont été apportées au Règlement 147-2023 par les règlements suivants :

| <b>Règlement</b> | <b>Avis de motion</b> | <b>Adoption</b> | <b>Entrée en vigueur</b> |
|------------------|-----------------------|-----------------|--------------------------|
|                  |                       |                 |                          |
|                  |                       |                 |                          |
|                  |                       |                 |                          |
|                  |                       |                 |                          |
|                  |                       |                 |                          |
|                  |                       |                 |                          |

---

**MISE EN GARDE :** La codification administrative de ce document a été préparée uniquement pour la commodité du lecteur et n'a aucune valeur officielle. Aucune garantie n'est offerte quant à l'exactitude du texte. Pour toutes fins légales, le lecteur devra consulter la version officielle du règlement et de chacun de ses amendements.

LE CONSEIL DE LA MUNICIPALITÉ D'ORMSTOWN DÉCRÈTE CE QUI SUIT :  
TABLE DES MATIÈRES

|   |           |
|---|-----------|
| <b>AVANT-PROPOS .....</b>   | <b>1</b>  |
| LA DÉMARCHE DE RÉVISION DU PLAN D'URBANISME .....   | 1         |
| QU'EST-CE QU'UN PLAN D'URBANISME ? .....  | 2         |
| LA REGLE DE CONFORMITE.....   | 2         |
| LE CONTENU OBLIGATOIRE D'UN PLAN D'URBANISME .....  | 3         |
| STRUCTURE DU PRÉSENT DOCUMENT .....   | 4         |
| <b>CHAPITRE I.    DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES.....</b>   | <b>5</b>  |
| <b>1.1    DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES .....</b>  | <b>5</b>  |
| <b>1.2    DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES.....</b>   | <b>5</b>  |
| <b>CHAPITRE II.    PRÉSENTATION DE LA MUNICIPALITÉ .....</b>  | <b>7</b>  |
| <b>2.1    SITUATION GÉOGRAPHIQUE ET CARACTÉRISTIQUES TERRITORIALES.....</b>   | <b>7</b>  |
| <b>2.2    DÉMOGRAPHIE .....</b>   | <b>8</b>  |
| 2.2.1    UNE POPULATION EN CROISSANCE RÉCENTE .....   | 8         |
| 2.2.2    DES MÉNAGES À VENIR À L'IMAGE DE LA POPULATION .....   | 8         |
| 2.2.3    PARC IMMOBILIER .....  | 9         |
| <b>CHAPITRE III.    ORIENTATIONS ET STRATÉGIES DE MISE EN ŒUVRE .....</b>   | <b>10</b> |
| <b>3.1    ORIENTATIONS ET STRATÉGIES DE MISE EN ŒUVRE À L'ÉGARD DU DÉVELOPPEMENT<br/>            RÉSIDENTIEL.....</b>                   | <b>11</b> |
| <b>3.1.1    BILAN DE LA SITUATION .....</b>   | <b>11</b> |
| 3.1.1.1    HISTOIRE ET ÉVOLUTION DU CADRE BÂTI.....   | 11        |
| 3.1.1.2    NOTION DE PÉRIMÈTRE D'URBANISATION.....  | 11        |
| 3.1.1.3    SECTEURS DE DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL .....  | 12        |
| 3.1.1.4    L'ÉVALUATION DES BESOINS EN ESPACES RÉSIDENTIELS .....   | 13        |
| <b>3.1.2    ORIENTATIONS, OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE .....</b>  | <b>16</b> |
| <b>3.2    ORIENTATIONS ET STRATÉGIES DE MISE EN ŒUVRE À L'ÉGARD DU DÉVELOPPEMENT<br/>            ÉCONOMIQUE.....</b>                    | <b>18</b> |
| <b>3.2.1    BILAN DE SITUATION.....</b>   | <b>18</b> |
| 3.2.1.1    LES PÔLES ÉCONOMIQUES .....  | 18        |
| 3.2.1.2    LE POTENTIEL TOURISTIQUE.....  | 20        |
| <b>3.2.2    ORIENTATIONS, OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE .....</b>  | <b>22</b> |
| <b>3.3    ORIENTATIONS ET STRATÉGIES DE MISE EN ŒUVRE À L'ÉGARD DES ÉLÉMENTS<br/>            D'INTÉRÊT .....</b>                        | <b>24</b> |
| <b>3.3.1    BILAN DE LA SITUATION .....</b>   | <b>24</b> |
| 3.3.1.1    RÉSEAU HYDROGRAPHIQUE ET MILIEUX HUMIDES.....  | 24        |
| 3.3.1.2    SITES D'INTERÊT NATUREL ET FAUNIQUE.....   | 24        |
| 3.3.1.3    LES MILIEUX BOISÉS .....   | 25        |
| 3.3.1.4    COMPOSANTES PATRIMONIALES.....   | 25        |
| 3.3.1.5    LE PAYSAGE.....  | 25        |
| 3.3.1.6    LIMITER L'EMPREINTE ÉCOLOGIQUE ET LES EFFETS DES ÎLOTS DE CHALEUR .....  | 25        |
| <b>3.3.2    ORIENTATIONS, OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE .....</b>  | <b>28</b> |
| <b>3.4    ORIENTATIONS ET STRATÉGIES DE MISE EN ŒUVRE À L'ÉGARD DU MILIEU AGRICOLE..</b>  | <b>30</b> |
| <b>3.4.1    BILAN DE LA SITUATION .....</b>   | <b>30</b> |
| 3.4.1.1    LA ZONE AGRICOLE.....  | 30        |
| 3.4.1.2    LES EXPLOITATIONS AGRICOLES .....  | 30        |
| 3.4.1.3    COHABITATION HARMONIEUSE .....   | 30        |
| 3.4.1.4    ÎLOTS DÉSTRUCTURÉS.....  | 31        |
| 3.4.1.5    POLITIQUES D'AMÉNAGEMENT RÉGIONALES.....   | 31        |
| <b>3.4.2    ORIENTATIONS, OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE .....</b>  | <b>33</b> |
| <b>3.5    ORIENTATIONS ET STRATÉGIES DE MISE EN ŒUVRE À L'ÉGARD DU DÉVELOPPEMENT<br/>            COMMUNAUTAIRE ET DU TRANSPORT.....</b> | <b>34</b> |

|   |           |
|---|-----------|
| <b>3.5.1 BILAN DE LA SITUATION</b> .....  | <b>34</b> |
| 3.5.1.1 INSTITUTIONS ET ÉQUIPEMENTS PUBLICS .....   | 34        |
| 3.5.1.2 PARCS ET ESPACES VERTS .....  | 34        |
| 3.5.1.3 INFRASTRUCTURES D'AQUEDUC ET D'ÉGOUT .....  | 35        |
| 3.5.1.4 GESTION DES MATIÈRES RÉSIDUELLES.....   | 35        |
| 3.5.1.5 VIE CULTURELLE ET COMMUNAUTAIRE.....  | 35        |
| 3.5.1.6 RÉSEAU ROUTIER ET TRANSPORT DES MARCHANDISES .....  | 36        |
| 3.5.1.7 TRANSPORT COLLECTIF ET ACTIF.....   | 36        |
| <b>3.6 ORIENTATIONS ET STRATÉGIES DE MISE EN ŒUVRE À L'ÉGARD DES ÉLÉMENTS DE CONTRAINTE</b> ..... | <b>41</b> |
| <b>3.6.1 BILAN DE LA SITUATION</b> .....  | <b>41</b> |
| 3.6.1.1 CONTRAINTES NATURELLES.....   | 41        |
| 3.6.1.2 CONTRAINTES ANTHROPIQUES .....  | 41        |
| <b>3.6.2 ORIENTATIONS, OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE</b> .....                             | <b>43</b> |
| <b>CHAPITRE IV. VISION D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT</b> .....                                | <b>44</b> |
| <b>4.1 L'ÉNONCÉ DE VISION DU PLAN D'URBANISME</b> .....   | <b>44</b> |
| <b>4.2 EXPLICATIONS DU CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE</b> .....                                  | <b>44</b> |
| <b>CHAPITRE V. GRANDES AFFECTATIONS DU SOL ET DENSITÉ DE SON OCCUPATION</b> .....                 | <b>47</b> |
| <b>5.1 GRANDES AFFECTATIONS DU SOL</b> .....  | <b>47</b> |
| 5.1.1 USAGES AUTORISÉS.....   | 47        |
| 5.1.2 DENSITÉ BRUTE .....   | 47        |
| 5.1.3 MENTION SPÉCIALE .....  | 47        |
| <b>5.2 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES PAR GRANDE AFFECTATION DU SOL</b> .....                         | <b>48</b> |
| 5.2.1 AFFECTATION AGRICOLE (A).....   | 48        |
| 5.2.2 AFFECTATION AGRICOLE DYNAMIQUE (AD).....  | 49        |
| 5.2.3 AFFECTATION AGRICOLE DESTRUCTURÉE RESIDENTIELLE (ADR).....                                  | 50        |
| 5.2.4 AFFECTATION COMMERCIALE (C).....  | 50        |
| 5.2.5 AFFECTATION INDUSTRIELLE (I) .....  | 51        |
| 5.2.6 AFFECTATION MIXTE – NOYAU VILLAGEOIS (MXT).....   | 51        |
| 5.2.7 AFFECTATION PUBLIQUE ET INSTITUTIONNELLE (P).....   | 52        |
| 5.2.8 AFFECTATION RÉCREATIVE (REC) .....  | 52        |
| 5.2.9 AFFECTATION RESIDENTIELLE DE CONSOLIDATION (R).....   | 53        |
| 5.2.10 AFFECTATION RESIDENTIELLE DE FAIBLE DENSITÉ (RFD) .....                                    | 53        |
| 5.2.11 AFFECTATION RESIDENTIELLE OPTIMALE (RO) .....  | 54        |
| <b>CHAPITRE VI. DISPOSITION FINALE</b> .....  | <b>55</b> |
| <b>ANNEXE A</b> .....   | <b>56</b> |
| <b>PLANS GRAND FORMAT</b> .....   | <b>56</b> |

#### LISTE DES PLANS

|  |    |
|--|----|
| PLAN 1 – LE DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL .....  | 14 |
| PLAN 1-1 – LE PHASAGE DU DÉVELOPPEMENT DES LOTS 5 806 512, 5 806 514, 5 806 516, 5 806 517 ET 5 807 396..... | 15 |
| PLAN 2 – LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE.....  | 21 |
| PLAN 3 – LES ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT.....   | 26 |
| PLAN 3-1 – LES ÎLOTS DE CHALEUR .....  | 27 |
| PLAN 4 – LA ZONE AGRICOLE ET SES PARTICULARITÉS .....  | 32 |
| PLAN 5 – DÉVELOPPEMENT COMMUNAUTAIRE ET TRANSPORT .....  | 38 |
| PLAN 6 – ÉLÉMENTS DE CONTRAINTE .....  | 42 |
| PLAN 7 – CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE.....  | 46 |

#### LISTE DES PLANS GRAND FORMAT (ANNEXE A)

|  |
|--|
| PLAN 8 – UTILISATION DU SOL                    |
| PLAN 9 – GRANDES AFFECTATIONS DU SOL – GÉNÉRAL |

## LISTE DES TABLEAUX

|   |    |
|---|----|
| TABLEAU 1 – POPULATION 2001-2021 .....  | 8  |
| TABLEAU 2 – PERSPECTIVE DÉMOGRAPHIQUE 2021-2041 .....                                 | 8  |
| TABLEAU 3 – PROJECTION DU NOMBRE DE MÉNAGES EN 2041 .....                             | 9  |
| TABLEAU 4 – ESPACES DISPONIBLES À DES FINS DE DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL EN 2023 ..... | 12 |
| TABLEAU 5 – CAPACITÉ D’ACCUEIL DE NOUVEAUX LOGEMENTS EN 2023 .....                    | 13 |

## AVANT-PROPOS

### La démarche de révision du plan d'urbanisme

Située en plein cœur de la MRC du Haut-Saint-Laurent et au croisement de deux routes régionales importantes, la municipalité d'Ormstown est mûre pour l'élaboration d'une nouvelle vision de développement qui viendra consolider son rôle de pôle urbain et de services de l'entité régionale mentionnée plus tôt.

En effet, le dernier exercice de planification remonte à plus de 15 ans avec la dernière révision du plan et des règlements d'urbanisme de la municipalité. À l'époque, cette approche découlait essentiellement de l'entrée en vigueur du schéma d'aménagement de la MRC qui amenait plusieurs nouvelles orientations régionales sans toutefois mettre l'accent sur l'élaboration d'une vision locale.

Ainsi, la présente démarche de révision du plan d'urbanisme constituera donc la pierre angulaire des nouvelles orientations plus ciblées sur l'avenir de la municipalité et d'une nouvelle dynamique basée sur les quatre principaux piliers du développement durable que sont les composantes sociales, culturelles, environnementales et économiques de son développement.

Tout d'abord, sur l'aspect social et culturel, la municipalité d'Ormstown s'est dotée d'une politique familiale en octobre 2018 qui venait proposer un plan d'action réparti sur les trois années suivantes. Plusieurs thématiques y sont abordées dont notamment l'urbanisme et l'habitation, ce qui s'avère être un complément intéressant pour la présente réflexion. Maintenant, grâce à un partenariat avec le gouvernement du Québec, la municipalité a également élaboré une première politique de Municipalité Amie des Aînés (MADA) en 2021 qui prévoit quant à elle un plan triennal s'étendant de 2022 à 2024 en fonction de principes directeurs liés à la participation sociale, la communication, la sécurité et l'autonomie. Sur le plan culturel, la municipalité peut miser sur plusieurs organismes communautaires, de sports et d'entraide pour animer et planifier des activités culturelles et récréatives destinées à sa population.

Sur le plan environnemental, la municipalité d'Ormstown veillera à améliorer la capacité et la qualité des infrastructures d'eau potable et d'égout et misera au cours des prochaines années sur diverses initiatives permettant de développer différents services environnementaux complémentaires aux différentes collectes de matières résiduelles dans l'objectif d'optimiser le bilan de la municipalité. Elle compte également apporter une attention spéciale aux projets qui permettront d'assurer une cohérence avec les nouveaux enjeux liés notamment aux changements climatiques.

Maintenant, en ce qui concerne les différents aspects du développement économique, la municipalité peut compter sur différents secteurs économiques dont les vocations devront être consolidées et être complémentaires afin de pouvoir bien répartir les retombées et surtout mettre en valeur leurs atouts. La revitalisation de son noyau villageois historique et le maintien des services qui font de la municipalité le principal pôle urbain de la MRC seront au cœur des préoccupations.

Comme vous pouvez le constater, le développement de la municipalité amène son lot de défis qui ont poussé la municipalité à amorcer une importante réflexion sur la façon de gérer son développement au cours des prochaines années. Ayant déterminé qu'un des meilleurs outils à sa disposition pour y parvenir était la réglementation d'urbanisme, le conseil municipal s'est formellement engagé à revoir le plan d'urbanisme et les règlements, afin qu'ils reflètent davantage la vision dégagée par la communauté et qu'ils soutiennent les nombreux projets et enjeux en matière d'aménagement.

Le présent plan d'urbanisme révisé est donc l'aboutissement, pour la municipalité d'Ormstown, d'un exercice de réflexion et constitue également un instrument légal qui répond aux exigences prévues par la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LRQ, c. A-19.1)*.

## **Qu'est-ce qu'un plan d'urbanisme ?**

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

Le plan d'urbanisme constitue le document officiel le plus important d'une municipalité en matière de planification de l'aménagement du territoire. Il détermine les lignes directrices de l'organisation spatiale et physique de la municipalité ciblées par le conseil municipal.

Il constitue un outil légal qui permet aussi d'assurer une cohérence dans les choix d'interventions, de définir des politiques et de coordonner les actions et les investissements des différents services municipaux. Il encadre également les mesures fiscales, financières et promotionnelles privilégiées par la municipalité et les intentions derrière la réglementation et les outils discrétionnaires préconisés en urbanisme.

Le plan d'urbanisme est un outil de prise de décision essentiel à une gestion optimale du territoire. D'abord, il indique une direction commune à suivre dans divers dossiers sectoriels, comme l'habitation, le développement commercial, la revitalisation du noyau villageois, les transports collectifs et actifs et la protection des milieux naturels et des milieux agricoles.

Ensuite, il est axé sur la mise en œuvre de solutions pratiques, ce qui facilite son suivi et son évolution. Il permet donc d'établir une planification appropriée, éclairée et efficiente qui répondra aux attentes municipales en matière de développement tout en guidant les intervenants municipaux dans leurs décisions.

C'est également un outil qui offre la possibilité au conseil municipal de faire valoir sa vision et sa position auprès d'investisseurs et de divers agents de développement et qui permet à la fois de sensibiliser la population aux enjeux de l'urbanisme. Le plan d'urbanisme constitue un contrat social entre la municipalité, la MRC, les gouvernements, les partenaires privés et communautaires et l'ensemble de la population ormstonnienne et que tous doivent s'engager à respecter.

Il est important de spécifier que ce n'est pas un document statique, fixé dans le temps. Il doit plutôt être considéré comme dynamique et évolutif. Son contenu peut donc être modifié en fonction des problématiques, des circonstances opportunes et des besoins, mais tout en se portant garant d'un processus transparent et public de discussion et de consultation.

C'est donc dans le cadre d'une révision complète de ses instruments d'urbanisme que la municipalité d'Ormstown désire atteindre les objectifs qu'elle s'est fixés. Elle entend donc adopter de manière simultanée son plan et ses règlements d'urbanisme.

## **La règle de conformité**

Au Québec, le droit de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme repose essentiellement, bien que non exclusivement, sur les prescriptions de la LAU, et ce, depuis son adoption en 1979. Cette dernière attribue aux intervenants sur l'ensemble du territoire québécois les pouvoirs relatifs à l'élaboration et à la mise en œuvre de différents instruments d'aménagement du territoire et d'urbanisme.

Dans le cas d'Ormstown, les pouvoirs sont partagés entre le gouvernement provincial et deux paliers administratifs : la MRC du Haut-Saint-Laurent et la municipalité. Chacun de ces trois niveaux possède son domaine de responsabilités propres et l'autonomie qui lui est rattachée.

Étant donné que l'aménagement du territoire est une fonction partagée, la LAU introduit la règle de conformité, un mécanisme qui assure une coordination et une conciliation de leurs choix et actions. Cette règle permet notamment d'assurer la concordance des orientations, des objectifs et des projets à travers les différents outils de planification et de réglementation des municipalités régionales et locales et des orientations d'aménagement du gouvernement du Québec.

Ainsi, en vertu de cette règle de conformité, le plan et les règlements d'urbanisme de la municipalité d'Ormstown doivent concorder avec les orientations, les objectifs et les projets prévus

au schéma d'aménagement de la MRC du Haut-Saint-Laurent, qui, à son tour, doit concorder avec les orientations gouvernementales (Figure 1).

**FIGURE 1 – La conformité des outils de planification et de réglementation**

|  |   |  |
|--|---|--|
| Conformité et cohérence des documents de planification et règlements | <b>Gouvernement du Québec, ministères et mandataires</b><br><b>Orientations gouvernementales en matière d'aménagement du territoire</b> | Conformité et cohérence des documents de planification et règlements |
|  | <b>MRC du Haut-Saint-Laurent</b><br><b>Schéma d'aménagement et de développement</b>   |  |
|  | <b>Ormstown</b><br><b>Plan d'urbanisme</b>  |  |
|  | <b>Ormstown</b><br><b>Règlements d'urbanisme</b>  |  |

### Le contenu obligatoire d'un plan d'urbanisme

La *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LRQ, c. A-19.1)* précise quelles sont les diverses composantes d'un plan d'urbanisme. Ainsi, conformément à l'article 83 de cette loi, le plan d'urbanisme doit :

- 1° décrire l'organisation du territoire;
- 2° déterminer les affectations du sol et, dans tout périmètre d'urbanisation, les densités minimales de son occupation;
- 3° planifier la consolidation de toute partie du territoire devant en faire l'objet de façon prioritaire;
- 4° planifier l'organisation du transport, notamment de ses différents modes, d'une manière intégrée avec l'aménagement du territoire;
- 5° décrire les besoins projetés en matière d'habitation et prévoir des mesures en vue d'y répondre;
- 6° planifier la localisation des services et des équipements de proximité et prévoir des mesures pour favoriser leur accessibilité;
- 7° définir les projets d'infrastructures et d'équipements utiles ou nécessaires à la poursuite des orientations et des objectifs et à l'atteinte des cibles définies;
- 8° prévoir des mesures en vue d'assurer la protection et la disponibilité des ressources en eau;
- 9° déterminer toute partie du territoire ou tout immeuble qui présente un intérêt d'ordre historique, culturel, esthétique ou écologique et prévoir des mesures en vue d'assurer sa protection ou sa mise en valeur;
- 10° identifier toute partie du territoire municipal qui est peu végétalisée, très imperméabilisée ou sujette au phénomène d'îlot de chaleur urbain et décrire toute mesure permettant d'atténuer les effets nocifs ou indésirables de ces caractéristiques.

Par ailleurs, un plan d'urbanisme peut aussi comprendre un plan particulier d'urbanisme pour une partie du territoire de la municipalité et pouvant contenir des éléments visant à favoriser un urbanisme durable et des objectifs, des cibles ainsi que toute autre mesure propre à assurer ou à favoriser sa mise en œuvre.

## Structure du présent document

Le plan d'urbanisme révisé de la municipalité d'Ormstown comporte cinq chapitres et des annexes.

|                        |   |
|------------------------|---|
| <b>Le Chapitre I</b>   | fait état des dispositions déclaratoires et interprétatives.  |
| <b>Le Chapitre II</b>  | dresse un portrait général du territoire : caractéristiques du milieu et portrait sociodémographique.   |
| <b>Le Chapitre III</b> | présente les grandes orientations d'aménagement ainsi que les objectifs et moyens de mise en œuvre proposés pour les différentes thématiques liées à l'aménagement et au développement du territoire.   |
| <b>Le Chapitre IV</b>  | est constitué de la vision stratégique d'aménagement et de développement. Ce dernier est une image d'ensemble qui découle des grandes orientations identifiées au chapitre précédent. Il s'agit d'une synthèse souhaitée de l'organisation fonctionnelle du territoire municipal. |
| <b>Le Chapitre V</b>   | décrit les grandes affectations du sol et les densités d'occupation du territoire. Pour chaque grande affectation, on y identifie notamment les fonctions dominantes et complémentaires ainsi que les intentions d'aménagement.   |
| <b>Le Chapitre VI</b>  | fait état de l'entrée en vigueur du règlement.  |

Le plan d'urbanisme révisé est accompagné d'annexes qui viennent compléter les affirmations contenues dans le présent document.

## CHAPITRE I. DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

### 1.1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

#### 1.1.1. Titre du document

Le présent règlement doit être connu et cité sous le titre suivant : « Règlement n° 147-2023 concernant le Plan d'urbanisme ».

#### 1.1.2. Territoire assujetti

Le présent règlement couvre l'ensemble du territoire sous compétence de la municipalité d'Ormstown.

#### 1.1.3. Abrogation de règlement

Le présent règlement remplace, à toute fin de droits, le « *Règlement du Plan d'urbanisme n° 24-2006* » et tous ses amendements à ce jour.

#### 1.1.4. Entrée en vigueur

Le présent règlement entrera en vigueur suivant les dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LRQ, c. A-19.1)* et du *Code municipal du Québec (LRQ, c. C-27.1)*.

#### 1.1.5. Mode d'amendement

Les dispositions de ce règlement ne peuvent être modifiées ou abrogées que par un règlement adopté conformément aux dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LRQ, c. A-19.1)* et du *Code municipal du Québec (LRQ, c. C-27.1)*.

#### 1.1.6. Documents en annexe

Les documents joints en annexe font partie intégrante du présent règlement à toutes fins que de droits.

### 1.2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

#### 1.2.1 Propositions d'aménagements

L'entrée en vigueur du plan d'urbanisme n'entraîne aucune obligation quant à l'échéance et aux modalités de réalisation des différents moyens de mise en œuvre proposés.

#### 1.2.2 Affectations du sol

Les fonctions et usages qui sont énumérés pour chacune des grandes affectations du territoire ne constituent pas une liste exhaustive. D'autres usages peuvent être autorisés à condition d'être compatibles avec la vocation dominante de l'affectation.

#### 1.2.3 Limites des affectations du sol

Les lignes délimitant les aires indiquées sur le plan des grandes affectations du sol correspondent généralement aux limites suivantes :

- les limites municipales;
- les limites d'affectations au schéma d'aménagement de la MRC ;
- les lignes de propriétés de terre, de terrain et de lot (cadastre rénové) ou leur prolongement ;
- l'axe central ou le prolongement de l'axe central des voies publiques existantes ou projetées ;

- l'axe central des voies de circulation ;
- les limites naturelles d'un élément topographique.

Toutefois, les limites des aires d'affectation ne peuvent être interprétées autrement que dans le contexte de la LAU, c'est-à-dire suivant des règles plus précises permettant d'en adapter ultérieurement les limites ou la localisation plus précise au plan de zonage faisant partie intégrante du règlement de zonage de la municipalité.

Seules les délimitations d'un périmètre d'urbanisation et de la zone agricole permanente établie en vertu de la LPTAA font exception à cette règle et s'appliquent comme présentées.

## CHAPITRE II. PRÉSENTATION DE LA MUNICIPALITÉ

### 2.1 SITUATION GÉOGRAPHIQUE ET CARACTÉRISTIQUES TERRITORIALES

La Municipalité d'Ormstown est située au centre de la MRC du Haut-Saint-Laurent, à l'intérieur de la région administrative de la Montérégie. Son territoire s'étend sur environ 143 km<sup>2</sup> et est bordé au sud et à l'ouest par les municipalités d'Hinchinbrooke et de Godmanchester, au sud-est par Franklin, à l'est par Très-Saint-Sacrement ainsi qu'au nord par les municipalités de Saint-Louis-de-Gonzague et de Saint-Stanislas-de-Kostka, dans la MRC voisine de Beauharnois-Salaberry.

Le territoire compte un grand nombre d'éléments naturels identitaires qui apporte une dimension particulière à la municipalité. Ces derniers jouent un rôle déterminant dans le développement de la municipalité contribuant fortement à la quiétude des lieux et à la beauté des paysages :

- *Le milieu agricole* — Occupant la vaste majorité du territoire, la zone agricole profite grandement au paysage rural du milieu. L'agriculture et les activités liées aux milieux agricoles constituent une base économique importante de la municipalité, notamment sur la partie nord du territoire.
- *La rivière Châteauguay et son vaste bassin versant* – On dit de la municipalité qu'elle se situe au cœur de la vallée de la rivière Châteauguay. Elle origine des Adirondacks aux États-Unis pour aller rejoindre le fleuve Saint-Laurent et est alimentée en cours de route par plusieurs cours d'eau dont la rivière aux Outardes, également présente sur le territoire.
- *Les milieux naturels* — Nous retrouvons sur le territoire de la municipalité plusieurs milieux humides et boisés, surtout au sud de la municipalité, contribuant à maintenir une biodiversité intéressante sur le territoire. Notons entre autres la présence partielle du boisé de Franklin, la tourbière du Rocher ainsi que l'étang Greig.

La municipalité dispose donc de plusieurs atouts naturels contribuant à son attractivité pour les futurs citoyens à la recherche d'un milieu de vie de qualité.

## 2.2 DÉMOGRAPHIE

### 2.2.1 Une population en croissance récente

Selon Statistique Canada, la population ormstonnienne était estimée à 3 917 habitants en 2021 représentant environ 17,6 % de la population de la MRC du Haut-Saint-Laurent. Nous notons une certaine stagnation de celle-ci entre 2001 et 2016, suivie par une importante hausse de 9 % au cours des cinq années suivantes. Cette situation confirme l'attractivité évidente de la municipalité par sa position géographique et l'accès à plusieurs services dans la communauté. Une réflexion sur la gestion du récent intérêt et du développement des espaces disponibles s'impose dans le présent plan d'urbanisme.

**TABLEAU 1 – Population 2001-2021**

|                               | 2001      | 2006      | 2011      | 2016      | 2021      |
|-------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| <b>Ormstown</b>               | 3 647     | 3 651     | 3 595     | 3 595     | 3 917     |
| <b>MRC Haut-Saint-Laurent</b> | 21 851    | 21 943    | 21 197    | 22 454    | 22 213    |
| <b>Province de Québec</b>     | 7 237 479 | 7 546 131 | 7 903 001 | 8 164 361 | 8 501 833 |
| Source : Statistique Canada   |           |           |           |           |           |

En 2021, la population de la municipalité était plus âgée que celle du Québec, mais comparable à celle de la MRC avec un âge moyen 45,1 ans comparativement à 45,7 pour la MRC et 42,8 pour le Québec. Le phénomène de vieillissement de la population est également présent, mais fut freiné quelque peu avec la récente hausse de la population et l'arrivée de nouvelles jeunes familles. En effet, nous observons une hausse de 1,6 % de la classe des 0-14 ans entre 2016 et 2021.

Selon les projections de l'Institut de la statistique du Québec (ISQ), lesquelles diffèrent de Statistique Canada quant à la population de 2021, la population de la municipalité devrait subir une importante hausse au cours des 20 prochaines années et s'établir à 4 363 en 2041, soit une augmentation d'environ 14 %.

**TABLEAU 2 – Perspective démographique 2021-2041**

|  | Population totale |       | Variation en % |
|--|-------------------|-------|----------------|
|  | 2021              | 2041  | 2021-2041      |
| <b>Ormstown</b>  | 3 832             | 4 363 | + 13,9 %       |
| <b>Source : ISQ, Population projetée des municipalités de 500 habitants et plus, scénario A - Référence, 2020-2041</b> |                   |       |                |

### 2.2.2 Des ménages à venir à l'image de la population

En 2021, selon Statistique Canada, la municipalité comptait 1 705 ménages, soit 275 de plus qu'en 2001, représentant une hausse intéressante de 19,2 %, ce qui est supérieur à la moyenne de la MRC (13,6%), mais inférieure à celle du Québec (25,9%).

Selon les prévisions de l'Institut de la statistique du Québec, la municipalité d'Ormstown affiche actuellement un nombre de 1 658 ménages pour 2021 et connaîtra une bonne hausse pour s'établir à 1 900 en 2041, soit 242 ménages de plus.

**TABLEAU 3 – Projection du nombre de ménages en 2041**

|  | <b>2021</b> | <b>2041</b> | <b>Écart<br/>2021-2041</b> | <b>Variation<br/>(%)<br/>2021-2041</b> |
|--|-------------|-------------|----------------------------|--|
| <b>Ormsdown</b>  | 1 658       | 1 900       | 242                        | 14,6 %                                 |
| <b>Source : ISQ, Nombre total de ménages privés projetés des municipalités de 500 habitants et plus, scénario A - Référence, 2020-2041</b> |             |             |                            |  |

### 2.2.3 Parc immobilier

Selon le recensement de Statistique Canada de 2021, la résidence unifamiliale isolée domine avec 76 % du parc immobilier d'Ormsdown, alors que la maison de type jumelée, le duplex, le multifamilial figurent parmi les typologies les plus marginales avec des pourcentages respectifs de 5,5 %, 6,1 % et 9,9 %.

En 2016, on évaluait le coût moyen d'un logement à 229 299 \$, représentant une hausse significative de plus de 72,6 % par rapport à l'année 2006.

### CHAPITRE III. ORIENTATIONS ET STRATÉGIES DE MISE EN ŒUVRE

Les orientations d'aménagement et de développement correspondent aux lignes directrices ou au cadre de référence que s'est engagée à respecter la municipalité d'Ormstown au cours des prochaines années. Elles établissent un consensus politique sur le rôle qu'entend jouer la municipalité et sur son niveau d'engagement, et balisent, de ce fait, les interventions publiques et privées sur son territoire.

Les orientations d'aménagement et de développement se veulent une réponse au portrait du territoire et aux différents constats établis dans les bilans de situation dressés pour chacune des thématiques du présent chapitre. Elles modélisent directement la vision d'aménagement et de développement de la municipalité qui sera dévoilée au chapitre IV.

Ces orientations constituent un outil efficace de diffusion et de promotion du plan d'urbanisme, car elles synthétisent ses éléments essentiels en quelques idées maîtresses faciles à comprendre et à expliquer.

La formulation d'une orientation comporte deux grands volets :

- I. Un bilan de la situation ;
- II. L'identification des orientations et des objectifs d'aménagement ainsi que leurs moyens de mise en œuvre ;

Les dix (10) orientations d'aménagement et de développement ont été élaborées en fonction des neuf thématiques suivantes :

*Le développement résidentiel*

- 1. Encourager un développement résidentiel diversifié, harmonieux et accessible**
- 2. Préserver l'intégrité des milieux bâtis existants**

*Le développement économique*

- 3. Consolider l'offre commerciale et dynamiser les activités économiques**
- 4. Développer le pôle industriel de la route 201 Sud**

*Les éléments d'intérêt*

- 5. Protéger et mettre en valeur la qualité des éléments d'intérêt naturel et prévenir les effets nocifs des îlots de chaleur urbains**
- 6. Mettre en valeur l'identité et le patrimoine d'Ormstown**

*Le milieu agricole*

- 7. Préserver et valoriser le territoire agricole et les activités agricoles**

*Le développement communautaire*

- 8. Garantir des services, équipements et infrastructures de qualité**
- 9. Planifier harmonieusement les différents modes de transport**

*Les contraintes*

- 10. Assurer la sécurité du public à l'égard de contraintes naturelles et anthropiques**

### **3.1 ORIENTATIONS ET STRATÉGIES DE MISE EN ŒUVRE À L'ÉGARD DU DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL**

#### **3.1.1 BILAN DE LA SITUATION**

##### **3.1.1.1 Histoire et évolution du cadre bâti**

Selon différentes sources présentes sur Internet et le site web de la municipalité, l'occupation du territoire débuta plus de 45 ans après la cession du Bas-Canada et ses dépendances à la Grande-Bretagne à travers le Traité de Paris signé en 1763.

Ce transfert de la colonie française engendra plusieurs transactions successives de la Seigneurie de Beauharnois, dont le territoire d'Ormstown constituait la partie sud-ouest, pour aboutir dans les mains d'Alexander Ellice en 1795. Au début du 19<sup>e</sup> siècle, ce dernier fit arpenter le territoire par William Waller qui le divisa en cinq parties, chacune identifiant l'un des enfants du seigneur, suivant la version la plus répandue.

Les premiers colons viennent de l'Écosse et de l'Irlande dans la première décennie des années 1800 et un premier jalon économique est construit avec l'apparition d'une scierie suivie par l'établissement d'un moulin à blé dont les vestiges sont encore apparents aujourd'hui. En 1829, une première église presbytérienne y est construite, suivie de la construction d'une première église unie (Église St. Paul), en 1832 et de l'église anglicane Saint James, en 1837.

L'implantation marquée de bâtiments religieux mena à l'aboutissement, en 1846, de plusieurs démarches entreprises auprès de monseigneur Lartigue, évêque de Montréal pour l'établissement d'une paroisse catholique dont la consécration officielle du nom « Saint-Malachie (d'Ormstown) » n'eut lieu qu'en 1858. Quant à la municipalité de paroisse de Saint-Malachie-d'Ormstown, celle-ci fut instituée en 1855 suite à l'abolition du régime seigneurial en 1854 et l'arrivée de l'acte des Municipalités et chemins du Bas-Canada. Le 18 décembre 1889, le village se détache de la paroisse et prendra le nom d'Ormstown en 1890 après avoir été identifié comme le secteur Durham durant quelques décennies.

Au cours du XIX<sup>e</sup> siècle, grâce à la présence importante d'argile dans le secteur et à proximité de la rivière Châteauguay, le territoire développa plusieurs entreprises de fabrication de briques et fut longtemps reconnu comme le centre québécois réputé de cette industrie. D'ailleurs, nous remarquons la forte influence de l'époque dans le développement du village dont plusieurs bâtiments témoignent encore de l'omniprésence de la brique dans le revêtement des bâtiments, et ce, particulièrement dans le noyau villageois de la municipalité située dans le secteur des rues Bridge, Lambton et Church.

Cet essor économique se poursuivit dans les années au cours des années 1940 à 1970 avec la construction de l'Hôpital Barrie Memorial, de quelques institutions éducatives de renom, telle que l'école secondaire Châteauguay Valley Regional ou le Centre de formation professionnelle Châteauguay Valley ainsi que du centre commercial (Galeries Ormstown), du centre d'accueil et des habitations à loyer modique.

La municipalité actuelle fut constituée le 26 janvier 2000 et est issue de la fusion de la paroisse de Saint-Malachie d'Ormstown et du village d'Ormstown. Comme nous l'avons constaté avec les statistiques présentées plus tôt dans le présent document, elle anticipe un accroissement de sa population au cours des 20 prochaines années, ce qui entraînera son lot de défis considérant les nouveaux enjeux liés à la densification rendue nécessaire par la rareté des terrains disponibles tout en étant attrayante pour de nouvelles familles et le maintien de la population plus âgée.

##### **3.1.1.2 Notion de périmètre d'urbanisation**

Le décret de la zone agricole pour les Basses-Terres du Saint-Laurent, le 9 novembre 1978, a été mis en place afin de mettre un terme à l'urbanisation diffuse en milieu agricole par la création des périmètres urbains qui constituent des territoires où se rattachent des notions de concentration, de croissance et de diversité des fonctions urbaines. Ils départagent ainsi les territoires urbanisés de la zone agricole permanente.

La municipalité d'Ormstown est composée d'un seul périmètre urbain correspondant à l'ancien village, mais également de deux zones blanches, localisées respectivement le long du 3<sup>e</sup> rang et aux limites de la municipalité de Franklin, en bordure de la route 201. C'est à l'intérieur du périmètre urbain que devront être concentrées les différentes initiatives de développement considérant les impératifs liés à la protection du territoire agricole. Le périmètre urbain est illustré au plan 1 du présent document.

### 3.1.1.3 Secteurs de développement résidentiel

Dans un contexte où la municipalité connaît un regain important depuis 2016, grâce notamment à l'ouverture du quartier de la Vallée des Outardes, la révision du plan d'urbanisme est l'occasion de planifier les secteurs résidentiels résiduels de la municipalité et de voir comment répondre aux besoins grandissants de nouveaux arrivants, mais également à ceux qui voudraient poursuivre leur attachement au territoire.

Ainsi, malgré la présence de quelques terrains disponibles à l'intérieur de secteurs résidentiels existants, nous allons toutefois ne retenir, pour les besoins de planification, que les espaces d'une superficie de 1 hectare et plus. Leur développement permettra d'accroître, de façon optimale, l'urbanisation à proximité des milieux bâtis existants et créera une nouvelle dynamique résidentielle susceptible d'accroître et de diversifier l'offre résidentielle. De cette manière, la municipalité gère de façon prioritaire les terrains qui sont ou seront desservis par les infrastructures d'égout et d'aqueduc, diminuant ainsi la pression du développement en périphérie.

Le périmètre urbain du village d'Ormstown dispose tout de même d'espaces disponibles à la fonction résidentielle, et ce, de manière plus importante dans la partie de la zone blanche présente en bordure du 3<sup>e</sup> rang qui fut dernièrement intégrée à celui-ci. En effet, cette démarche de modification des limites du périmètre urbain a permis de dégager une superficie supplémentaire d'environ 26 hectares d'espaces à développer qui pourront accueillir maintenant une plus grande densité et une plus grande variété de logements. Le développement de ce secteur devra se faire par phases, tel qu'illustré au plan 1-1. Avant de débiter le développement d'une phase subséquente, 75% des terrains constructibles à des fins résidentielles de la phase précédente devront accueillir une résidence construite ou faire l'objet de travaux effectués en conformité avec un permis de construction dûment émis par la municipalité. L'ensemble des espaces à développer et à redévelopper sont illustrés au Plan 1 du présent document.

Ainsi, en orientant le développement des terrains à l'intérieur du périmètre d'urbanisation, la municipalité contribue à dynamiser la vie de quartier, en assurant une cohabitation harmonieuse et structurée des milieux de vie. La mise en place de balises d'aménagement permettra d'encadrer la consolidation de ces secteurs en se conformant aux caractéristiques propres des milieux bâtis existants. Elle s'assurera également de mettre en place des dispositions normatives encourageant la construction d'habitations écoresponsables et continuera à sensibiliser les propriétaires aux nombreux avantages à construire ou à rénover en respectant les techniques en la matière. Afin de mieux orienter le calcul des besoins en espaces résidentiels, un inventaire synthétisant les espaces disponibles est présenté au tableau suivant :

**TABLEAU 4 – Espaces disponibles à des fins de développement résidentiel en 2023**

| Type de secteurs | Secteurs identifiés                       | Superficie (Ha)          |                            |                        |
|------------------|---|--------------------------|----------------------------|------------------------|
|                  |   | Espace à développer (ha) | Espace à redévelopper (ha) | Espace disponible (ha) |
| Périmètre urbain | 1. Route 201 Nord                         |                          | 4,23                       | 4,23                   |
|                  | 2. Rue Saint-Paul                         |                          | 4,34                       | 4,34                   |
|                  | 3. Rue Reid                               | 4,44                     | -                          | 4,44                   |
|                  | 4. 3 <sup>e</sup> rang (périmètre urbain) | 25,66                    |                            | 25,66                  |
|                  | 5. 3 <sup>e</sup> rang (zone blanche)     | 57,36                    |                            | 57,36                  |
|                  | 6. 201 / Rang Dumas (zone blanche)        | 42,28                    |                            | 42,28                  |

|   |               |             |               |
|---|---------------|-------------|---------------|
| <b>Total des espaces voués au développement résidentiel</b>   | <b>129,74</b> | <b>8,57</b> | <b>138,31</b> |
| Source : Il s'agit d'une démarche prospective réalisée à la lumière des connaissances disponibles en 2023. Des études en cours ou futures pourraient avoir pour effet d'augmenter ou de diminuer le nombre d'espaces vacants disponibles. |               |             |               |

### 3.1.1.4 L'évaluation des besoins en espaces résidentiels

À l'intérieur de son périmètre d'urbanisation et comme le démontre le Tableau 4, la municipalité compte 6 principaux secteurs ayant un potentiel de développement résidentiel combinant à la fois des espaces à développer et à redévelopper. Afin d'évaluer les besoins de la municipalité en espaces résidentiels, on retient le nombre de ménages projetés d'ici 2041 afin d'établir une cible potentielle de la demande en logements.

La superficie requise pour la construction de ces nouveaux logements dépendra également de la cible de densité applicable aux secteurs vacants et à redévelopper qui sera décidée par la municipalité. Cette densité sera établie évidemment en fonction du potentiel de la disponibilité des infrastructures d'égout et d'alimentation en eau pour chacun de ces secteurs.

En fonction de la projection des ménages 2021-2041 décrite plus tôt (une augmentation de l'ordre de 242 nouveaux ménages d'ici 2041) et de la capacité de nouveaux logements inscrite au Tableau 5, les besoins en espaces résidentiels de la municipalité d'Ormstown d'ici 2041 pourront facilement être comblés, puisque les secteurs propices au développement résidentiel de la municipalité permettraient actuellement d'accueillir environ 1 000 nouveaux logements.

**TABLEAU 5 – Capacité d'accueil de nouveaux logements en 2023**

|   | Secteurs identifiés                       | Superficie brute en hectares | Seuil de densité minimale brute moyen | Capacité d'accueil brute minimale (arrondie à l'unité supérieure) |
|---|---|------------------------------|---------------------------------------|---|
|   |   |                              | Logements/ha                          | Nb. de logements  |
| <b>Principaux secteurs à développer</b> | 1. Route 201 Nord                         | 4,23                         | 20                                    | 85  |
|   | 2. Rue Saint-Paul                         | 4,34                         | 20                                    | 87  |
|   | 3. Rue Reid                               | 4,44                         | 3                                     | 14  |
|   | 4. 3 <sup>e</sup> rang (périmètre urbain) | 25,66                        | 20                                    | 514   |
|   | 5. 3 <sup>e</sup> rang (zone blanche)     | 57,36                        | 3                                     | 173   |
|   | 6. 201 / Rang Dumas (zone blanche)        | 42,28                        | 3                                     | 127   |
|   |   |                              | <b>Total</b>                          | <b>1 000</b>  |

## **PLAN 1 – LE DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL**

**PLAN 1-1 – LE PHASAGE DU DÉVELOPPEMENT DES LOTS 5 806 512, 5 806 514, 5 806 516, 5 806 517 et 5 807 396**



# PÉRIMÈTRE D'URBANISATION

CENTRE URBAIN

ORMSTOWN

SOURCE: LOI SUR LA PROTECTION  
DU TERRITOIRE ET DES  
ACTIVITÉS AGRICOLES  
Décret 1989  
Exclusion mai 1987

- Périomètre urbain
- Limites des lots
- Parc régional linéaire
- Hydrographie
- Phase 1 (6,6 ha)
- Phase 2 (10 ha)
- Phase 3 (4,8 ha)
- Phase 4 (4,2 ha)

MUNICIPALITÉ: ORMSTOWN

**3.1.2 ORIENTATIONS, OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE**

| <b>ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT 1.</b>   |  |
|---|--|
| <b>Encourager un développement résidentiel diversifié, harmonieux et accessible</b>   |  |
| <b>OBJECTIF 1</b>   |  |
| <b>Orienter le développement résidentiel dans les nouveaux secteurs en fonction des particularités du territoire et de la capacité des infrastructures</b>  |  |
| <b>Moyen(s) de mise en œuvre</b>  |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Circonscrire le développement à l'intérieur du périmètre urbain à travers les affectations y étant prévues au plan d'urbanisme et les zones en découlant au plan de zonage;</li> <li>• Adapter les typologies résidentielles permises dans les secteurs à développer et à redévelopper aux seuils minimaux de densité déterminés en fonction de la desserte des services d'aqueduc et d'égout;</li> <li>• Assurer un suivi régulier de l'inventaire de secteurs propices au développement et au redéveloppement et veiller à sa mise à jour ;</li> <li>• Exiger, lorsqu'ils sont présents à proximité, la desserte des constructions par les services d'aqueduc et/ou d'égout.</li> </ul>  |  |
| <b>OBJECTIF 2</b>   |  |
| <b>Développer des milieux de vie durables dans les secteurs à développer et à redévelopper</b>  |  |
| <b>Moyen(s) de mise en œuvre</b>  |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Adopter un nouveau règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble afin d'exiger le dépôt d'un tel plan pour certains secteurs à développer et à redévelopper;</li> <li>• Assurer le respect du phasage du secteur du 3<sup>e</sup> rang nouvellement intégré au périmètre d'urbanisation et intégrer d'une disposition à cet effet au règlement de zonage et au règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble pour les zones concernées;</li> <li>• Travailler avec les promoteurs de manière à assurer une gestion environnementale optimale du développement (gestion de l'eau pluviale et de ruissellement, îlot de verdure, etc.) et un développement durable de milieux de vie;</li> <li>• Pour les secteurs faisant l'objet d'un PAE, analyser la pertinence éventuelle d'élargir l'application du règlement sur les PIIA aux secteurs de développement qui auront été approuvés par le conseil municipal;</li> <li>• Obliger et encadrer l'aménagement de zones tampons permettant d'assurer la santé et la sécurité des citoyens et de favoriser une cohabitation harmonieuse, notamment à proximité des éléments de contraintes naturelles et anthropiques.</li> </ul> |  |
| <b>OBJECTIF 3</b>   |  |
| <b>Favoriser la mixité sociale et l'accessibilité aux logements</b>   |  |
| <b>Moyen(s) de mise en œuvre</b>  |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Faire la promotion des secteurs propices au développement résidentiel sur un large spectre de générations;</li> <li>• Permettre à la réglementation différentes formes de logements accessoires;</li> <li>• Analyser l'opportunité de mettre en application les outils réglementaires et les façons de faire inscrits dans la LAU concernant le logement abordable, social et familial pour les secteurs à proximité des commerces et services.</li> </ul>   |  |
| <b>OBJECTIF 4</b>   |  |
| <b>Encourager la construction et la rénovation écoresponsable</b>   |  |
| <b>Moyen(s) de mise en œuvre</b>  |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Encourager les aménagements et constructions écologiques certifiés; (construction LEED, toits verts, etc.) ;</li> <li>• Sensibiliser les citoyens aux avantages liés aux techniques de construction écoresponsables ;</li> <li>• Favoriser les aménagements permettant la récupération des eaux de pluie.</li> </ul>   |  |

| <b>ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT 2.</b>   |  |
|---|--|
| <b>Préserver l'intégrité des milieux bâtis existants</b>  |  |
| <b>OBJECTIF 1</b>   |  |
| <b>Reconnaître les particularités des zones résidentielles existantes et encadrer leur redéveloppement potentiel</b>  |  |
| <b>Moyen(s) de mise en œuvre</b>  |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Réviser et mettre en application les dispositions inscrites au règlement de zonage afin de permettre ou de favoriser une densification progressive et adaptée à chacun des milieux;</li> <li>• Revoir les critères et élargir le territoire d'application du règlement concernant les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) pour le secteur du noyau architectural afin d'assurer le respect du milieu environnant des nouvelles insertions résidentielles, mais également des agrandissements prévus des bâtiments existants;</li> <li>• Encadrer davantage les matériaux de revêtement autorisés en fonction des différents secteurs de la municipalité, notamment au noyau architectural identifié au présent règlement.</li> </ul> |  |
| <b>OBJECTIF 2</b>   |  |
| <b>Préserver la qualité du cadre bâti dans les secteurs anciens</b>   |  |
| <b>Moyen(s) de mise en œuvre</b>  |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Poursuivre l'application d'un règlement sur l'occupation et l'entretien des bâtiments</li> <li>• Encadrer les rénovations à l'intérieur du noyau architectural ;</li> <li>• Évaluer la possibilité de mettre en œuvre un programme d'aide à la rénovation résidentielle;</li> <li>• Développer et mettre en œuvre un programme de reconnaissance et/ou de sensibilisation pour la rénovation résidentielle.</li> </ul>   |  |

## **3.2 ORIENTATIONS ET STRATÉGIES DE MISE EN ŒUVRE À L'ÉGARD DU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE**

### **3.2.1 BILAN DE SITUATION**

Les activités économiques, commerciales et de services présentes à Ormsdown sont assez réparties à l'intérieur du périmètre urbain, mais mériteraient d'être resserrées quelque peu afin de pouvoir s'assurer d'une certaine complémentarité entre les différents secteurs. Le fait d'autoriser un grand éventail d'usages permis dans les zones commerciales, sans toujours tenir compte des forces et des particularités des secteurs, peut engendrer une trop grande versatilité économique avec les impacts conséquents (compétition malsaine, locaux vacants, attachement au noyau villageois en baisse, etc.).

Notons également la présence de quelques entreprises commerciales, industrielles et récréatives en zone agricole permanente.

Voyons maintenant de plus près les principaux pôles économiques de la municipalité qui feront l'objet de la présente planification.

#### **3.2.1.1 Les pôles économiques**

À l'échelle de la municipalité, il nous est permis d'observer la présence de six principaux pôles de développement économique. Il s'agit des pôles suivants :

##### **1) Pôle commercial du noyau villageois**

Ce pôle est situé dans le secteur du noyau architectural gravitant de part et d'autre de la rue Lambton et de la portion de la rue Bridge située au nord de la rivière Châteauguay. Il s'agit du quartier commercial le plus riche en histoire et est représentatif de l'effervescence économique observée tout au long du 20<sup>e</sup> siècle avec ses nombreux bâtiments revêtant la fameuse brique d'argile ayant fait jadis la renommée de la municipalité.

Considérant son emplacement et la présence de bâtiments institutionnels à caractère religieux dont la vocation à long terme est incertaine, les fonctions culturelles, communautaires et récréatives pourraient y prendre une place plus grande et donc contribuer davantage aux activités économiques. De plus, son lien direct avec le site de l'Exposition d'Ormsdown amène son lot de visiteurs lors de l'événement.

Cette rue « Principale » devra faire l'objet d'une attention particulière considérant l'effritement observé des activités commerciales au profit d'autres secteurs, d'où l'importance de bien camper son rôle et les usages qui y seront permis. La municipalité devra y concentrer certaines activités de vente au détail très spécialisées et contribuant à stimuler la revitalisation de ce milieu. Une préoccupation à l'égard de l'entretien des bâtiments et à l'encadrement des travaux de rénovation a également été soulevée et la réglementation découlant de la présente révision devra proposer les moyens d'y répondre. Le stationnement sera également un défi à relever afin de parvenir à lui redonner son attractivité.

##### **2) Pôle commercial Bridge**

Le pôle Bridge est situé sur la rue du même nom et regroupe les propriétés concentrées entre le pont et au carrefour avec la rue Roy. Nous y trouvons essentiellement certains services professionnels et de soins personnels ainsi qu'un organisme communautaire.

Le maintien de la mixité commerciale et résidentielle est à privilégier tout comme la volonté d'y permettre seulement les services professionnels, les soins personnels et certains commerces de proximité.

### **3) Pôle commercial des Galeries**

Ce secteur commercial important regroupe plusieurs commerces répondant autant aux besoins locaux que régionaux. Sa localisation au croisement des routes 138 et 201 en fait un emplacement de choix pour y établir des établissements commerciaux de vente au détail et assurant une réponse à la demande de la clientèle transitant par ces voies de circulation.

Principal pôle en compétition avec celui du noyau villageois, la municipalité a tout intérêt à bien assurer la complémentarité entre le deux et d'y maintenir des activités de vente au détail générales plutôt que d'y encourager des usages plus représentatifs de la revitalisation désirée dans le secteur historique.

Il y a eu lieu d'y maintenir la majorité des commerces et services implantés actuellement et d'y consolider les activités reliées à la clientèle de transit telles que la restauration rapide et les stations-service.

### **4) Pôle commercial 138 – 201 Sud**

Ce pôle correspond aux propriétés adjacentes à la portion de la route 201 située au sud de la route 138 en direction de la municipalité de Franklin. On y trouve, à son entrée, une certaine diversité des fonctions telles qu'une station-service, un établissement de restauration rapide, la bibliothèque municipale, un bâtiment réservé aux travaux publics, une pharmacie, un centre de physiothérapie, une clinique vétérinaire ainsi qu'une épicerie desservant la population et celle des municipalités à proximité et du camping situé à Franklin. Ces entreprises font graduellement place, notamment du côté ouest, à une série de commerces plus lourds et nécessitant de plus grands espaces.

Afin d'éviter des conflits de cohabitation dans le secteur, il serait opportun de concentrer les usages générant des nuisances du côté ouest de la route 201 et de maintenir des activités commerciales et institutionnelles plus légères du côté est étant donné la présence d'un secteur résidentiel à proximité.

### **5) Pôle commercial 201 sud - 3<sup>e</sup> rang**

Dernier pôle commercial de la municipalité sur la route 201, ce secteur semble chercher quelque peu sa vocation avec une présence majoritaire des fonctions résidentielles et de quelques terrains présentant un intérêt limité pour les fonctions commerciales.

Il y aurait peut-être lieu de revoir les usages permis afin de permettre des activités commerciales plus légères et potentiellement d'y établir des habitations multifamiliales considérant la grandeur des espaces disponibles.

### **6) Pôle industriel**

Ce pôle est composé des terrains situés à l'ouest de la 201 au pourtour de la compagnie de construction Quinton et de l'ancien centre de jardin Ellice. Il offre un potentiel de redéveloppement intéressant pour l'établissement de bâtiments industriels et la création d'un secteur industriel.

La municipalité y préconisera les activités industrielles et les activités commerciales plus lourdes tout en prévoyant certaines mesures de mitigation avec les usages résidentiels situés à proximité et ceux à venir dans le développement résidentiel du secteur nouvellement intégré au périmètre d'urbanisme.

Enfin, comme mentionné plus tôt, nous retrouvons également quelques entreprises commerciales, industrielles et récréatives en zone agricole qui pourront potentiellement bénéficier d'une reconnaissance particulière au règlement de zonage.

### **3.2.1.2 Le potentiel touristique**

L'économie de la municipalité est essentiellement basée sur les nombreux services et commerces présents dans le périmètre urbain et qui desservent la population locale et régionale, laissant ainsi peu de place au volet touristique qui n'est donc pas très développé sur le territoire.

La municipalité peut toutefois compter sur la tenue de l'Exposition annuelle d'Ormstown, sa richesse patrimoniale, la présence de milieux écologiques et naturels d'intérêt et le club de golf Ormstown afin de pouvoir faire progresser cet aspect non négligeable du développement économique, notamment en développant davantage les activités liées à l'hébergement ainsi que les activités récréatives et d'interprétation de la nature.

En ce qui concerne l'agrotourisme, cet aspect est encore peu exploité malgré le potentiel évident présent en zone agricole. Certaines entreprises agricoles développant des activités de transformation de produits alimentaires destinés à la population auraient avantage à s'inscrire au Circuit du paysan afin de bonifier l'offre agrotouristique de la municipalité.

Bref, le potentiel de développement des activités touristiques et agrotouristiques est bel et bien présent, mais mérite d'être consolidé par la participation de la municipalité à différentes tables de planification régionale à ce sujet. La municipalité doit travailler de concert avec les établissements présents sur le territoire tout en misant sur les atouts déjà présents.

## **PLAN 2 – LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE**

### 3.2.2 ORIENTATIONS, OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE

| <b>ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT 3</b>  |  |
|---|--|
| <b>Consolider l'offre commerciale et dynamiser les activités économiques</b>  |  |
| <b>OBJECTIF 1</b>   |  |
| <b>Reconnaître le rôle spécifique de chacun des pôles commerciaux de la municipalité</b>  |  |
| <b>Moyen(s) de mise en œuvre</b>  |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Circonscrire le développement commercial à l'intérieur du périmètre urbain;</li> <li>• Délimiter les différents pôles commerciaux de la municipalité ;</li> <li>• Attribuer à chacun des pôles une affectation particulière leur permettant de bien distinguer leur vocation;</li> <li>• Déterminer au plan de zonage des zones et des usages spécifiques à chacun;</li> <li>• Apporter les ajustements réglementaires nécessaires à la mise en valeur des pôles.</li> </ul>   |  |
| <b>OBJECTIF 2</b>   |  |
| <b>Stimuler l'attractivité et le développement du noyau villageois</b>  |  |
| <b>Moyen(s) de mise en œuvre</b>  |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Spécialiser l'offre commerciale du noyau villageois (commerces d'alimentation spécialisés, boutiques, commerces et services liés aux activités culturelles et récréatives, hébergement et restauration) pour répondre aux besoins des citoyens et des visiteurs;</li> <li>• Renouveler le mobilier urbain et élaborer des stratégies de signalisation directionnelle efficaces et originales afin d'attirer les citoyens et les visiteurs vers les services et commerces du noyau villageois ;</li> <li>• Revoir les règles d'affichage et de conception des enseignes;</li> <li>• Développer des événements et activités promotionnels générant de l'achalandage;</li> <li>• Assurer la disponibilité en matière d'espaces de stationnement;</li> <li>• Aménager une place publique riveraine sur le lot appartenant au ministère des Transports à côté du Pont de la rue Bridge;</li> <li>• Maintenir, sur la rue Lambton et Bridge, une mixité des usages (logements, commerces, services et bureaux) de manière à soutenir l'animation des lieux et les activités de socialisation à proximité.</li> </ul> |  |
| <b>OBJECTIF 3</b>   |  |
| <b>Développer le potentiel récréatif et touristique local</b>   |  |
| <b>Moyen(s) de mise en œuvre</b>  |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mettre en place une stratégie de développement récréotouristique de concert avec les principaux acteurs touristiques locaux et régionaux;</li> <li>• Développer l'offre récréative associée aux milieux naturels dont notamment le plan d'eau de la rivière Châteauguay;</li> <li>• Accompagner la MRC dans la mise en place d'un circuit cyclotouristique tenant compte des forces du territoire;</li> <li>• Favoriser l'implantation d'entreprises agroalimentaires et agrotouristiques grâce à une réglementation mieux adaptée aux usages en zone agricole;</li> <li>• Accompagner la MRC dans la mise en place d'un réseau et d'un concept de développement touristique régional</li> <li>• Encourager les producteurs agricoles impliqués dans la transformation agroalimentaire à s'inscrire au Circuit du paysan.</li> </ul>   |  |
| <b>OBJECTIF 4</b>   |  |
| <b>Accroître les qualités esthétiques et identitaires des pôles économiques</b>   |  |
| <b>Moyen(s) de mise en œuvre</b>  |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Exiger des aménagements paysagers en façade lors de la construction des nouveaux établissements commerciaux ;</li> <li>• Limiter le nombre d'accès aux commerces et ensembles commerciaux;</li> <li>• Poursuivre l'encadrement de l'affichage avec des normes propres à chacun des secteurs à travers le règlement de zonage;</li> </ul>   |  |

- Soumettre les projets d'enseignes à une demande d'approbation par PIIA pour certains pôles économiques du territoire selon les objectifs et critères spécifiques.

## ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT 4

### Développer le pôle industriel de la route 201 Sud

#### OBJECTIF 1

##### Consolider la vocation industrielle du pôle industriel de la route 201 Sud

##### Moyen(s) de mise en œuvre

- Prévoir une affectation industrielle correspondant au pôle industriel situé en périmètre urbain du côté ouest de la route 201 Sud en direction de la municipalité de Franklin;
- Encourager, par la réglementation, des usages commerciaux complémentaires et non nuisibles aux activités industrielles;
- Développer et adapter les infrastructures nécessaires à l'implantation de nouvelles industries.

#### OBJECTIF 2

##### Établir des dispositions visant à éviter les incompatibilités d'usages (nuisances) entre les activités économiques et les usages sensibles

##### Moyen(s) de mise en œuvre

- Interdire l'aménagement des quais de chargement/déchargement ainsi que d'aires d'entreposage extérieur dans la cour adjacente à la route 201 et atténuer leur présence dans les cours latérales par des aménagements paysagers;
- Aménager des zones tampons pour contrôler les impacts en bordure des usages sensibles environnants et prescrire des aménagements paysagers;
- Privilégier les industries générant peu de nuisances.

### **3.3 ORIENTATIONS ET STRATÉGIES DE MISE EN ŒUVRE À L'ÉGARD DES ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT**

#### **3.3.1 BILAN DE LA SITUATION**

Le réseau hydrographique, la topographie, les boisés et la présence de divers milieux écologiques sont autant d'éléments du patrimoine naturel ormstonnien qui contribuent, par le maintien de la diversité biologique et la viabilité des écosystèmes, à la qualité de l'environnement. La qualité de ces milieux naturels a d'ailleurs été reconnue dans le schéma d'aménagement révisé de la MRC par l'identification de certains territoires d'intérêt écologique et de milieux forestiers.

À la lumière de ce qui précède, il est opportun de mettre en place une réglementation et des mesures qui assureront un équilibre entre la protection des milieux naturels et le développement du territoire.

L'ensemble des éléments identifiés sont présents sur le plan 3.

##### **3.3.1.1 Réseau hydrographique et milieux humides**

Le réseau hydrographique du territoire est essentiellement compris dans le grand bassin versant de la rivière Châteauguay. Cet important cours d'eau traverse la municipalité d'ouest en est, divisant du même coup en deux le périmètre urbain. Nous retrouvons également la rivière aux Outardes ainsi que plusieurs cours d'eau sillonnant le milieu agricole et servant par le fait même de réseau de drainage des terres. L'organisme responsable du plan directeur de l'eau pour le bassin versant est la Société de conservation et d'aménagement du bassin de la rivière Châteauguay (SCABRIC) qui a complété l'élaboration de ce document de planification en janvier 2015 suite à son approbation ministérielle.

Ce bassin versant comprend de vastes espaces naturels, considérés comme particulièrement riches en milieux humides, lesquels sont généralement compris à l'intérieur de zones boisées importantes de la municipalité. La préservation de ces écosystèmes est essentielle d'autant plus, qu'ils confèrent une richesse naturelle réelle à la municipalité d'Ormstown.

La municipalité doit également assurer le contrôle sur l'aménagement des rives et l'écoulement naturel des eaux en appliquant notamment le régime transitoire en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> mars 2022 sur les rives, le littoral et la plaine inondable ainsi que les normes présentes au document complémentaire de la MRC. La protection et la mise en valeur des milieux naturels riverains sont fondamentales, considérant les bienfaits écologiques qu'ils apportent au territoire de la municipalité. Le respect des bandes riveraines demeure un enjeu déterminant dans la quête de solutions durables. De plus, la participation citoyenne étant fondamentale dans le processus, la municipalité doit poursuivre la sensibilisation auprès de la population lors de l'émission de permis.

##### **3.3.1.2 Sites d'intérêt naturel et faunique**

La municipalité d'Ormstown bénéficie encore de peu de sites d'intérêt naturel ou faunique. Nous retrouvons toutefois notamment un lot d'une superficie importante d'environ 228 hectares sous la propriété de l'organisme Conservation de la Nature – Québec et situé aux limites municipales avec la municipalité de Franklin.

Ce site, appelé communément le Rocher, abrite des milieux humides et des habitats fauniques importants, dont une aire de confinement du cerf de Virginie, et constitue l'assiette de la partie du boisé de Franklin présente sur le territoire de la municipalité.

Des mesures de protection adaptées à chacun de ces milieux devront donc être prévues à l'intérieur de la réglementation d'urbanisme.

### 3.3.1.3 Les milieux boisés

Le couvert forestier de la municipalité occupe une partie importante du territoire, notamment aux limites sud de la municipalité, à partir du 3<sup>e</sup> rang / rang Tullochgorum. La surface boisée de la municipalité est composée à majorité de feuillus ou encore d'ensembles mixtes à prédominance de feuillus. Les peuplements dominants sont l'érablière rouge et les feuillus tolérants à l'ombre avec intégration de quelques érablières à sucre selon les données écoforestières présentes sur le site « Forêt ouverte » du gouvernement du Québec. Nous retrouvons également la présence du boisé Franklin situé à cheval sur les limites municipales avec la municipalité de Franklin.

Le schéma d'aménagement contient certaines restrictions en matière d'abattage et la municipalité veillera à les insérer dans la réglementation d'urbanisme.

### 3.3.1.4 Composantes patrimoniales

L'identification des éléments d'intérêt patrimonial sur l'ensemble du territoire vise la reconnaissance de leur valeur identitaire ainsi qu'une plus grande appréciation de l'histoire locale et régionale. En sensibilisant la population à l'importance de conserver ces éléments, la municipalité favorise la protection et la mise en valeur de son patrimoine.

Le noyau architectural représente le cœur historique de la municipalité. Celui-ci est représenté au plan 3 du présent plan d'urbanisme et a été légèrement élargi par rapport à l'identification réalisée dans le schéma d'aménagement de la MRC. Nous y trouvons les principaux bâtiments patrimoniaux ainsi que tous les ensembles religieux (églises, presbytères et cimetières) de la municipalité. Ces éléments revêtent une importance capitale dans l'application des nouvelles exigences et obligations réglementaires en matière d'entretien et de démolition d'immeubles découlant de la volonté gouvernementale d'accroître la protection des bâtiments et biens patrimoniaux de la province.

Afin de pouvoir soutenir ses municipalités dans leurs nouvelles responsabilités, la MRC procédera d'ici 2026 à la réalisation d'un inventaire patrimonial qui viendra identifier les principaux éléments à protéger. Entretemps, la municipalité veillera à collaborer directement à cet inventaire et continuera d'appliquer un règlement sur les PIIA dans le noyau architectural.

### 3.3.1.5 Le paysage

Le territoire de la municipalité est composé de points de vue fort intéressants et de paysages confirmant le statut rural de la municipalité.

À cet égard, le schéma d'aménagement de la MRC identifie le chemin de la rivière en tant que chemin d'intérêt esthétique. Celui-ci témoigne des activités agricoles et des paysages agricoles de la municipalité ainsi que de l'importance historique de la rivière Châteauguay. Un exercice interne a permis de relever également la route 138A pour les mêmes raisons.

### 3.3.1.6 Limiter l'empreinte écologique et les effets des îlots de chaleur

La préservation de la biodiversité des milieux naturels ne peut se faire sans la mise en place d'actions particulières. Entre autres, des mesures visant le reboisement, la végétalisation des bandes riveraines ainsi que la planification de nouveaux espaces verts publics à l'intérieur du périmètre urbain sont encouragées par la municipalité. De plus, la participation citoyenne étant fondamentale dans le processus, la municipalité doit poursuivre la sensibilisation auprès de la population lors de l'émission de permis.

En fonction des nouvelles exigences gouvernementales en matière de contenu du plan d'urbanisme, la municipalité doit identifier toute partie du territoire municipal qui est peu végétalisée, très imperméabilisée ou sujette au phénomène d'îlot de chaleur urbain et prévoir dans la réglementation des mesures d'atténuation des effets nocifs ou indésirables de ces caractéristiques (exigences relatives au stationnement et au maintien du couvert arborescent, permission de réaliser des toits verts, etc.). Les îlots de chaleur sont identifiés au plan 3-1.

## **PLAN 3 – LES ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT**

## **PLAN 3-1 – LES ÎLOTS DE CHALEUR**

**3.3.2 ORIENTATIONS, OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE**

| <b>ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT 5</b>  |  |
|---|--|
| <b>Protéger et mettre en valeur la qualité des éléments d'intérêt naturel et prévenir les effets nocifs des îlots de chaleur urbains</b>  |  |
| <b>OBJECTIF 1</b>   |  |
| <b>Protéger et mettre en valeur les territoires d'intérêt écologique</b>  |  |
| <b>Moyen(s) de mise en œuvre</b>  |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Cartographier au plan d'urbanisme les diverses composantes écologiques du territoire, dont les milieux humides et hydriques ;</li> <li>• Encourager le développement d'activités de découverte et d'interprétation permettant la mise en valeur des différents milieux écologiques;</li> <li>• Participer à l'élaboration et la mise en œuvre du plan régional sur les milieux humides et hydriques.</li> </ul>  |  |
| <b>OBJECTIF 2</b>   |  |
| <b>Assurer la mise en valeur et la protection des boisés</b>  |  |
| <b>Moyens de mise en œuvre</b>  |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Identifier les peuplements forestiers du territoire;</li> <li>• Insérer les différentes dispositions régionales en matière d'abattage d'arbres, dont celles relatives au boisé Franklin;</li> <li>• À l'aide de différents organismes, accompagner les propriétaires dans leurs projets de mises en valeur des boisés.</li> </ul>  |  |
| <b>OBJECTIF 3</b>   |  |
| <b>Protéger et augmenter le couvert forestier en milieu urbain</b>  |  |
| <b>Moyen(s) de mise en œuvre</b>  |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Intégrer, dans le règlement de zonage, des normes relatives à l'abattage et à la plantation d'arbres en périmètre urbain ;</li> <li>• Miser sur l'aménagement d'espaces verts publics de qualité qui participent à la biodiversité naturelle des milieux urbanisés et à la lutte aux changements climatiques ;</li> <li>• Adhérer à des programmes de reboisement afin de reverdir les parcs et lieux publics.</li> </ul>  |  |
| <b>OBJECTIF 4</b>   |  |
| <b>Favoriser une protection des cours d'eau et une gestion optimale des milieux riverains</b>   |  |
| <b>Moyen(s) de mise en œuvre</b>  |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Intégrer, à la réglementation d'urbanisme, les dispositions du nouveau régime transitoire de protection des rives, du littoral et des plaines inondables et reprendre celles découlant du document complémentaire du schéma d'aménagement;</li> <li>• Encadrer davantage le respect des bandes riveraines sur l'ensemble du territoire à l'aide d'activités et d'outils de sensibilisation;</li> <li>• Accompagner la MRC dans l'élaboration d'un plan de gestion des secteurs riverains dégradés de la rivière Châteauguay et l'identification des principaux problèmes d'érosion;</li> <li>• Assurer un meilleur contrôle des vidanges des fosses septiques et de la conformité des installations sanitaires sur le territoire.</li> </ul> |  |
| <b>OBJECTIF 5</b>   |  |
| <b>Limiter les effets des îlots de chaleur urbains</b>  |  |
| <b>Moyen(s) de mise en œuvre</b>  |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Procéder à l'identification des îlots de chaleur à partir des données produites par l'Institut national de santé publique;</li> <li>• Prévoir, à la réglementation d'urbanisme, certaines dispositions afin de limiter les effets des îlots de chaleur (exigences relatives au stationnement, au maintien du couvert arborescent, permission de réaliser des toits verts, etc.);</li> <li>• Procéder au verdissement des grandes surfaces minéralisées municipales par différentes mesures de végétalisation telles que l'aménagement d'îlot de verdure et la plantation d'arbres et exiger certaines mesures de gestion des eaux pluviales pour les secteurs à développer.</li> </ul>   |  |

| <b>ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT 6</b>   |  |
|--|--|
| <b>Mettre en valeur l'identité et le patrimoine d'Ormstown</b>   |  |
| <b>OBJECTIF 1</b>  |  |
| <b>Préserver et mettre en valeur les attraits particuliers qui témoignent de l'histoire locale et régionale</b>  |  |
| <b>Moyen(s) de mise en œuvre</b>   |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Identifier les principaux éléments d'intérêts d'ordre esthétique et patrimonial et réglementer localement afin d'en assurer leur protection et leur préservation ;</li> <li>• Collaborer étroitement à la réalisation de l'inventaire patrimonial de la MRC qui servira de base aux obligations réglementaires découlant des récentes lois gouvernementales en la matière;</li> <li>• Maintenir l'application du règlement sur l'occupation et l'entretien des bâtiments et encadrer la démolition d'immeubles patrimoniaux par l'application d'un règlement à ce sujet;</li> <li>• Bonifier le règlement sur les PIIA touchant le secteur du noyau architectural du village et différentes obligations réglementaires découlant du schéma d'aménagement concernant les éléments patrimoniaux;</li> <li>• Encourager la restauration des bâtiments et des sites comportant une valeur historique ou patrimoniale ;</li> <li>• Accompagner la MRC dans la poursuite des fouilles archéologiques sur le territoire, la poursuite des efforts de sensibilisation de la population à l'archéologie et la mise en place d'une politique de protection des sites archéologiques;</li> <li>• Développer des fiches-conseils sur la protection et la mise en valeur de l'architecture patrimoniale de la municipalité.</li> </ul> |  |
| <b>OBJECTIF 2</b>  |  |
| <b>Protéger et mettre en valeur les paysages d'intérêt esthétique</b>  |  |
| <b>Moyen(s) de mise en œuvre</b>   |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mettre en valeur les percées visuelles sur la rivière Châteauguay, le long des chemins d'intérêt esthétique ;</li> <li>• Poursuivre les efforts d'aménagement des espaces publics riverains en bordure de la portion de la rivière Châteauguay située dans le périmètre urbain.</li> </ul>  |  |

## **3.4 ORIENTATIONS ET STRATÉGIES DE MISE EN ŒUVRE À L'ÉGARD DU MILIEU AGRICOLE**

### **3.4.1 BILAN DE LA SITUATION<sup>1</sup>**

#### **3.4.1.1 La zone agricole**

La zone agricole protégée d'Ormstown occupe une superficie de 13 824 hectares, soit un peu plus de 96 % du territoire municipal, conférant à Ormstown le 3<sup>e</sup> rang des municipalités à l'échelle régionale. Cette superficie représente environ 12,7 % de la zone agricole de la MRC.

Selon l'Inventaire des terres du Canada, le potentiel des sols pour les activités agricoles est assez varié. Plus, nous retrouvons majoritairement des sols de classes 2 à 4 dans la partie nord de la municipalité à partir du 3<sup>e</sup> rang de la municipalité et de classe 4 à 7 pour la partie sud. Dans une moindre mesure, il y a également présence de sols organiques dans le secteur du milieu écologique « Le Rocher », lequel est contigu aux limites municipales avec Franklin.

La MRC oriente les activités permises à l'intérieur de la zone agricole au moyen de deux grandes affectations sur le territoire d'Ormstown, soit les affectations Agricole 1 (dynamique) et Agricole 2. Celles-ci seront reprises intégralement sur le plan des grandes affectations du sol annexé au présent plan d'urbanisme.

#### **3.4.1.2 Les exploitations agricoles**

Sur le territoire d'Ormstown, nous retrouvons, en 2010, un nombre d'exploitations agricoles enregistrées de 90, une baisse de 5,2 % par rapport au nombre de 2004 confirmant ainsi la tendance observée dans la région du nombre croissant de remembrements de terres agricoles. D'ailleurs la superficie exploitée moyenne par exploitation est passée de 92 à 104 durant la même période, une augmentation de l'ordre de 13%. Le taux d'occupation de la zone agricole est de 67,5 %.

Le nombre de productions animales aurait décliné entre 2004 et 2010 sur le territoire de la municipalité. Il aurait été intéressant de pouvoir accéder à certaines informations sur la ventilation des types de productions pour chacune des municipalités afin de pouvoir compléter le présent portrait. Quant à la production végétale, le nombre d'exploitations aurait augmenté de l'ordre de 2 % à Ormstown durant la même période.

L'agriculture occupe une place économique importante au sein de la municipalité et constituait environ 30% de la richesse foncière uniformisée.

Quant au potentiel acéricole, la municipalité venait, en 2001, au 4<sup>e</sup> rang de la MRC pour le nombre d'acériculteurs sur son territoire, malgré qu'elle fût au 10<sup>e</sup> rang quant au nombre d'hectares affichant un potentiel pour les érablières. Il serait opportun de voir comment la situation a évolué au cours des 20 dernières années.

Enfin, dans un contexte de mise en valeur de la zone agricole favorisant le développement durable des activités agricoles, la MRC a adopté, en 2017, un Plan de développement de la zone agricole (PDZA) de son territoire. C'est d'ailleurs à partir de ce document qu'ont été prélevées les principales statistiques mentionnées dans la présente section. Ce document de planification stratégique représente un outil précieux pour l'agriculture, particulièrement pour les municipalités de la région. Il serait opportun d'y envisager une mise à jour des données qui datent quand même de plus de 13 ans.

#### **3.4.1.3 Cohabitation harmonieuse**

Dans son schéma d'aménagement, la MRC du Haut-Saint-Laurent a retenu l'application de politiques afin d'assurer une cohabitation harmonieuse des usages agricoles et non agricoles, dont la mise en valeur des bâtiments et usages commerciaux en zone agricole et ainsi les

---

<sup>1</sup> Les données utilisées à cette section proviennent du Plan de développement de la zone agricole de la MRC du Haut-Saint-Laurent 2017.

distances séparatrices découlant de la Directive sur les odeurs causées par les déjections animales provenant d'activités agricoles.

La municipalité veillera à ce que les dispositions relatives à ces mesures soient intégrées dans la réglementation d'urbanisme.

#### 3.4.1.4 Îlots déstructurés

L'exercice d'identification régionale des îlots déstructurés, complété par différentes décisions rendues par la CPTAQ entre 2009 et 2014 sur des demandes à portée collective déposées par la MRC, a permis de délimiter des secteurs déjà occupés par des usages non agricoles et où il y avait possibilité de combler les espaces vacants par l'usage résidentiel sans engendrer des contraintes supplémentaires aux activités agricoles. Le tout à l'intérieur d'îlots déstructurés et de secteurs agricoles forestiers comportant des lots de plus de 20 hectares, superficie minimale jugée suffisante pour ne pas déstructurer les activités agricoles.

Un total de 11 îlots déstructurés et de 2 secteurs agricoles forestiers pouvant accueillir des résidences sur des superficies plus grandes que 20 hectares a été répertorié sur le territoire de la municipalité d'Ormstown. Les îlots sont identifiés au plan 4 associé à la zone agricole.

#### 3.4.1.5 Politiques d'aménagement régionales

Le schéma d'aménagement de la MRC comprend diverses politiques relatives au milieu rural visant à soutenir la priorisation et la pérennité des activités agricoles à l'intérieur de la zone agricole permanente tout en donnant une certaine souplesse pour la reconnaissance et l'implantation d'usages non agricoles. Les politiques applicables au territoire d'Ormstown sont les suivantes :

- *La politique concernant les usages résidentiels* vise l'application des décisions de la CPTAQ des demandes à portée collective déposée par la MRC et conséquemment la gestion de l'implantation d'usages résidentiels dans les îlots déstructurés et les secteurs agricoles forestiers;
- *La politique concernant les carrières et sablières* permet l'exploitation de sable, de gravier et de pierre selon certains critères de localisation dans l'affectation agricole 2 du schéma d'aménagement;
- *La politique concernant l'implantation de terrains de golf ou d'établissement de camping* permet à un promoteur de déposer un projet pour ces usages selon certaines justifications et critères.
- *La politique concernant les zones rurales* permet de reconnaître localement des immeubles industriels, commerciaux et institutionnels implantés en territoire agricole avant l'entrée en vigueur de la LPTAA. Une désignation permet un gestion des activités autres qu'agricoles autrement que par des droits acquis;
- *La politique concernant les activités commerciales et de services reliées à l'agriculture* permet une reconnaissance de certaines activités commerciales et de services exclusives à l'agriculture selon une gestion des droits acquis;
- *La politique concernant les cimetières automobiles* permet une gestion de l'extension des droits acquis pour ce type d'activité dans les cas identifiés au schéma d'aménagement;
- *La politique relative aux activités d'entreposage, de conditionnement, de transformation et de vente des produits agricoles* permet le développement des produits agricoles locaux et de la petite entreprise. Ces activités peuvent déborder du cadre défini par la LPTAA à ce sujet et doivent répondre à certains critères.

Certaines décisions et orientations prises par la municipalité découleront du respect de ces politiques.

## **PLAN 4 – LA ZONE AGRICOLE ET SES PARTICULARITÉS**

**3.4.2 ORIENTATIONS, OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE**

| <b>ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT 7</b>   |  |
|--|--|
| <b>Préserver et valoriser le territoire agricole et les activités agricoles</b>  |  |
| <b>OBJECTIF 1</b>  |  |
| <b>Protéger les terres agricoles et y assurer la pérennité des activités agricoles</b>   |  |
| <b>Moyen(s) de mise en œuvre</b>   |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Délimiter, à même la zone agricole permanente, les aires d'affectation découlant du schéma d'aménagement de la MRC applicables au territoire et permettant le maintien de l'agriculture comme principale activité en territoire agricole;</li> <li>• Adapter le découpage des zones au règlement de zonage en fonction des affectations et y prévoir les usages dominants et complémentaires prévus aux dites affectations;</li> <li>• Appliquer de manière stricte les principes du zonage agricole dans l'affectation agricole dynamique (fort potentiel) du présent plan d'urbanisme</li> </ul>  |  |
| <b>OBJECTIF 2</b>  |  |
| <b>Minimiser les impacts des activités agricoles sur les milieux de vie</b>  |  |
| <b>Moyen(s) de mise en œuvre</b>   |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Par l'intermédiaire de la réglementation d'urbanisme, intégrer les différentes mesures de cohabitation contenues dans le schéma d'aménagement de la MRC;</li> <li>• Appliquer les dispositions régionales relatives à la gestion des odeurs inhérentes aux activités agricoles et à l'application des distances séparatrices relatives aux installations d'élevage;</li> <li>• Poursuivre la sensibilisation auprès des producteurs agricoles à l'égard de l'application des principes du développement durable aux activités agricoles.</li> </ul>   |  |
| <b>OBJECTIF 3</b>  |  |
| <b>Assurer le contrôle des usages et des constructions non agricoles en zone agricole</b>  |  |
| <b>Moyen(s) de mise en œuvre</b>   |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Régir l'implantation d'activités autres qu'agricoles dans l'affectation agricole du présent plan d'urbanisme (moindre potentiel);</li> <li>• Appliquer au besoin les différentes politiques d'aménagement liées au milieu rural et contenues schéma d'aménagement de la MRC (usages résidentiels, carrières et sablières, terrains de golf et établissements de camping, zones rurales, activités reliées à l'agriculture, cimetières automobiles et activités d'entreposage, de conditionnement, de transformation et de vente des produits agricoles)</li> <li>• Reconnaître les droits acquis aux usages autres qu'agricoles conformément à la LPTAA;</li> <li>• Identifier les îlots déstructurés et les secteurs agricoles forestiers reconnus pour l'implantation de résidences en vertu de l'article 59 de la LPTAA et des décisions 363199 et 377747 et prévoir une affectation au présent plan d'urbanisme pour les îlots;</li> <li>• Prévoir des zones au plan de zonage pour les îlots déstructurés et y prévoir les usages conséquents tout en intégrant au règlement de zonage des dispositions relatives aux usages résidentiels en zone agricole, telles de stipulées au document complémentaire de la MRC.</li> </ul> |  |
| <b>OBJECTIF 4</b>  |  |
| <b>Promouvoir la multifonctionnalité de l'agriculture</b>  |  |
| <b>Moyen(s) de mise en œuvre</b>   |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Participer à la mise en œuvre du Plan de développement de la zone agricole (PDZA) de la MRC et à une éventuelle mise à jour ;</li> <li>• Promouvoir les produits agricoles locaux et les attraits en milieu agricole ;</li> <li>• Encourager la pratique d'activités complémentaires permettant de diversifier les revenus des exploitations agricoles dans une perspective de développement de l'agrotourisme et de la transformation de produits agricoles.</li> </ul>  |  |

## **3.5 ORIENTATIONS ET STRATÉGIES DE MISE EN ŒUVRE À L'ÉGARD DU DÉVELOPPEMENT COMMUNAUTAIRE ET DU TRANSPORT**

### **3.5.1 BILAN DE LA SITUATION**

#### **3.5.1.1 Institutions et équipements publics**

En tant que principal pôle de services de la MRC du Haut-Saint-Laurent, la municipalité regroupe plusieurs établissements offrant des services publics et institutionnels à la population locale et régionale.

C'est le long de la rue Gale (partie de la route 201) que le retrouve la plus importante concentration de services publics. Sur le plan gouvernemental, plusieurs institutions s'y sont établies en raison de la facilité d'accès aux routes régionales 138 et 201, lesquelles permettent de rejoindre plus rapidement les municipalités environnantes. Nous y trouvons le poste de la Sûreté du Québec desservant la MRC ainsi que le centre de services du ministère des Transports qui couvre la majeure partie de la Montérégie ouest. L'Hôpital Barrie Memorial, le centre de santé Ormstown ainsi que le centre de soins de longue durée situé à proximité constituent une offre importante en matière de santé pour les gens de la région.

Sur le plan local maintenant, la rue Gale regroupe le bâtiment de l'Hôtel de Ville, la caserne des incendies ainsi que des installations destinées au service des travaux publics sur la rue Saint-Paul où il pourrait être envisagé de regrouper l'ensemble des bâtiments et équipements de ce service, car les bureaux sont situés dans un bâtiment en location sur la route 201 et la municipalité est également propriétaire d'un entrepôt sur la route 138A. L'acquisition d'un terrain adjacent au site de la rue Saint-Paul pourrait être nécessaire pour y parvenir.

Au niveau de l'éducation, la municipalité est également très bien desservie avec la présence de deux écoles primaires (une anglophone et une francophone), une école secondaire anglophone (Chateauguay Valley Regional) et un centre de formation professionnelle anglophone offrant principalement des formations en menuiserie et en soins de santé.

Quant aux institutions religieuses, Ormstown accueille actuellement quatre ensembles religieux concentrés principalement dans le noyau villageois ou à proximité. Il s'agit de l'église anglicane Saint-James, l'église du Nazaréen (Ormstown village church), l'église Saint-Paul ainsi que l'église Saint-Malachie. Comme partout au Québec, les pratiques religieuses déclinent et par le fait même entraînent un questionnement sur la vocation à long terme dans un contexte du délaissement croissant des bâtiments par les différentes organisations pratiquantes. Cette situation peut cependant donner l'occasion aux municipalités d'envisager une éventuelle acquisition dans l'objectif de pouvoir y maintenir et y développer davantage d'activités culturelles, communautaires et récréatives pour ses citoyens. La municipalité restera à l'affût de toute opportunité qui se présentera à ce sujet.

Enfin, en ce qui concerne les équipements dédiés aux activités communautaires, récréatives et sociales, nous pouvons constater la présence du centre récréatif avec salle communautaire sur la rue Roy et constituant la principale porte d'entrée du parc Mario-Dumas ainsi que la bibliothèque municipale récemment aménagée dans un local de la rue Isabelle, au coin de la route 201. Plusieurs organismes locaux offrent également de la location de leurs espaces à des fins communautaires.

#### **3.5.1.2 Parcs et espaces verts**

Outre le parc Mario-Dumas mentionné précédemment, lequel regroupe les principales infrastructures récréatives et sportives de la municipalité, on y retrouve trois autres parcs répartis sur le territoire, soit le parc Lindsay-Cullen sur la rue Church, le parc des Érables sur la rue Linda ainsi que le parc de la Vallée-des-Outardes sur la rue du Marais.

Un nouveau parc riverain pourrait potentiellement voir le jour en bordure de la rivière Châteauguay, en bordure du pont de la rue Bridge afin de pouvoir redonner vie à ce site actuellement laissé à l'abandon.

La municipalité s'engage à améliorer l'aménagement des parcs et des espaces publics et à planifier le développement de nouveaux espaces qui permettront d'améliorer la qualité de vie de quartier et de répondre davantage aux besoins de la collectivité.

### **3.5.1.3 Infrastructures d'aqueduc et d'égout**

Le réseau d'aqueduc comprend 16 kilomètres de conduites et deux réservoirs surélevés alimentés à l'aide de cinq puits municipaux actifs. Trois des cinq puits sont situés sur le terrain municipal à proximité de la rue Madeleine. C'est à cet endroit qu'est d'ailleurs prévue la construction d'une nouvelle usine de filtration avec chloration qui permettra de résoudre les problématiques de qualité de l'eau.

Les deux autres puits actifs sont aménagés en bordure du rang Dumas sur le territoire de la municipalité de Franklin. Le puits « 9 », quant à lui, est situé également près du rang Dumas, mais du côté de la municipalité et assurera à long terme la disponibilité eau une fois l'usine de filtration en place. Il n'est présentement pas en opération. Une protection particulière des puits municipaux s'applique en vertu du *Règlement sur le prélèvement des eaux et leur protection (Q-2, r.35.2)*. Les rayons de protection seront illustrés en annexe du règlement de zonage.

Pour ce qui est du réseau d'égout, celui-ci dessert une bonne partie du périmètre urbain et compte 17 kilomètres de conduite ainsi que 6 stations de pompage. Il est composé de différents matériaux dont majoritairement de béton armé et de grès pour les secteurs plus anciens et de PVC pour les secteurs plus récents. Ce réseau alimente la station d'assainissement localisée en zone agricole à l'Est du périmètre urbain, celle-ci ayant été inaugurée en 1996. Elle est constituée d'étangs aérés avec déversement dans la rivière Châteauguay. Selon le responsable des travaux publics, la capacité d'accueil actuelle serait d'environ 250 nouveaux logements, mais pourrait être supérieure si une séparation graduelle du réseau pluvial et des eaux usées est réalisée.

En effet, la principale problématique liée à la gestion du réseau d'égout est le fait qu'il soit unitaire, c'est-à-dire qu'il reçoit à la fois les eaux pluviales et les eaux usées domestiques. Cette situation occasionne plusieurs surverses par année et un rapport d'intervention est en cours d'élaboration pour la mise à niveau du réseau et de la station.

Enfin, à l'instar des propriétés situées à l'extérieur du périmètre urbain, certains secteurs doivent recourir à des installations septiques conformément aux normes provinciales en vigueur.

### **3.5.1.4 Gestion des matières résiduelles**

Au niveau de la gestion des matières résiduelles, l'objectif est de recycler et de valoriser les résidus produits quotidiennement afin d'en limiter leur empreinte écologique. Du côté régional, la MRC a le mandat de mettre en œuvre des actions qui permettent d'atteindre les objectifs identifiés au plan de gestion des matières résiduelles, de façon à répondre aux orientations gouvernementales visant la réduction des résidus générés. Toutefois, c'est la municipalité qui doit assurer le service de collecte sélective sur le territoire de la municipalité d'Ormsdown ainsi que la collecte des déchets domestiques au moyen de contrats qui gagneraient à être regroupés avec d'autres municipalités.

Quant à la collecte des matières organiques, la MRC encourage les activités domestiques de compostage, mais ne prend en charge un tel service. La municipalité aurait intérêt également à travailler avec les autres municipalités pour offrir à ses citoyens la possibilité de contribuer à la réduction des déchets par la mise en place d'une telle collecte.

Enfin, pour toutes les autres matières résiduelles qui ne sont pas destinées à la collecte des déchets domestiques, à la collecte sélective ou à la collecte des résidus alimentaires, les citoyens disposent d'un écocentre situé sur la rue Saint-Paul et la MRC procède à des collectes spéciales de résidus domestiques dangereux.

### **3.5.1.5 Vie culturelle et communautaire**

La Municipalité d'Ormsdown peut compter sur l'implication de plusieurs citoyens et organismes communautaires afin de maintenir et améliorer la qualité de vie, le bien-être et la santé globale de

la communauté en plus de tisser des liens étroits au sein de celle-ci. En effet, la liste des organismes présents sur le territoire est impressionnante.

En effet, grâce aux ententes avec l'Aréna d'Huntingdon ainsi qu'avec le Centre de service scolaire de la Vallée-des-Tisserands et l'école Châteauguay Valley Regional, plusieurs installations sont à la disponibilité des résidents de la municipalité et bonifient l'offre, et ce, tant au niveau sportif, culturel que communautaire. Bref, la présence de différentes institutions et d'organismes communautaires favorise l'émergence d'activités sportives, communautaires et culturelles.

Enfin, la municipalité d'Ormstown s'est dotée d'une politique familiale en octobre 2018 qui venait proposer un plan d'action réparti sur les trois années suivantes. Plusieurs thématiques y sont abordées dont notamment l'urbanisme et l'habitation, ce qui s'avère être un complément intéressant pour la présente réflexion. De plus, grâce à un partenariat avec le gouvernement du Québec, la municipalité a également élaboré une première politique de Municipalité Amie des Aînés (MADA) en 2021 qui prévoit quant à elle un plan triennal s'étendant de 2022 à 2024 en fonction de principes directeurs liés à la participation sociale, la communication, la sécurité et l'autonomie.

### **3.5.1.6 Réseau routier et transport des marchandises**

Au sommet de la classification des routes, nous retrouvons la route 138 considérée comme une route nationale, ainsi que la route 201 qui est une route régionale. Ces deux routes sont considérées comme des routes de transit pour le réseau de camionnage. La route 138 fait également l'objet de plusieurs revendications de la part de la municipalité afin d'en améliorer la sécurité aux intersections avec la rue Roy et avec la rue Bridge. Le conseil entend bien poursuivre les démarches auprès du MTQ afin que des correctifs soient apportés. Quant à la sécurité aux abords de la section sud de la 201, nous pouvons dénoter la difficulté pour les citoyens de pouvoir la traverser en toute quiétude. Il pourrait être opportun d'échanger également avec le MTQ dans le but de prévoir des aménagements qui amélioreront la situation.

S'ajoute à ces réseaux le réseau local de la municipalité, dont les rues sont essentiellement concentrées à l'intérieur du périmètre urbain ainsi que des chemins ruraux répartis dans le territoire agricole de la municipalité. Ces infrastructures routières constituent des routes interdites pour le camionnage (sauf pour livraison locale) à l'exception de la portion de la montée Bryson située entre la route 138 et le 4<sup>e</sup> rang qui est considérée comme route restreinte.

### **3.5.1.7 Transport collectif et actif**

La MRC du Haut-Saint-Laurent a été très impliquée dans la mise en place d'un service de transport collectif sur son territoire et la municipalité d'Ormstown est située au cœur de cette planification avec la présence de deux lignes d'autobus traversant son territoire. La ligne jaune permet de faire transiter les utilisateurs à partir d'Huntingdon pour aller se connecter, à Mercier, à la ligne 111 d'EXO en direction de Montréal. Quant à elle, la ligne bleue permet de relier Ormstown à la ville de Salaberry-de-Valleyfield à partir de laquelle diverses options assurent un lien vers Montréal ou encore la gare de train de banlieue de Vaudreuil-Dorion.

En complément, il est toujours possible d'utiliser le service de taxibus offert du lundi au vendredi à partir de points de dessertes préétablis. Il est possible de se déplacer d'un point à l'autre, par secteur (est ou ouest), sur le territoire de la MRC du Haut-Saint-Laurent à condition d'être membre et d'en faire la demande 24 heures à l'avance. Au niveau du transport adapté, nous retrouvons sur le territoire de la MRC, un service de transport, porte-à-porte, qui permet aux citoyens admissibles de se déplacer tous les jours, entre 7 h et 21 h, à l'intérieur du territoire de la MRC du Haut-Saint-Laurent, ainsi qu'à destination de Salaberry-de-Valleyfield et, pour des raisons médicales, vers Châteauguay, Montréal et Vaudreuil-Dorion.

Pour le volet du transport actif, on peut noter la présence du réseau cyclable régional présent le long de l'emprise de l'ancienne voie ferrée. Celui-ci est géré par la MRC qui en est devenue en 2011 dans l'objectif d'y établir un parc régional dont principalement une piste cyclable. Seule la partie est de la rue Church est présentement aménagée et des questions demeurent en suspens quant à l'aménagement de la partie ouest qui permettrait de rejoindre la Ville d'Huntingdon. En

attendant, l'ensemble de l'emprise sera affecté à des fins récréatives conformément aux attentes inscrites au schéma d'aménagement régional.

En conclusion, la municipalité a récemment amorcé une réflexion sur le potentiel de développement d'un réseau cyclable local qui permettrait de relier les principaux points d'intérêt de la municipalité. Le tronçon principal serait établi le long des rues Church, Lambton et Bridge pour se développer par la suite à l'aide de tronçons secondaires établis sur les rues Gale, Hector, McBain et Roy. Il pourrait être développé du côté sud de la route 138 dans la mesure où les enjeux de sécurité soulevés précédemment sont résolus.

## **PLAN 5 – DÉVELOPPEMENT COMMUNAUTAIRE ET TRANSPORT**

**3.5.2 ORIENTATIONS, OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE**

| <b>ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT 8</b>  |  |
|---|--|
| <b>Garantir des services, équipements et infrastructures de qualité</b>   |  |
| <b>OBJECTIF 1</b>   |  |
| <b>Gérer efficacement et améliorer l'offre en équipements publics, récréatifs et communautaires</b>   |  |
| <b>Moyen(s) de mise en œuvre</b>  |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Maintenir à travers les affectations publiques et les zones publiques du plan d'urbanisme, la possibilité de prévoir des équipements structurants à l'intérieur du périmètre urbain;</li> <li>• Analyser la possibilité de regrouper la majorité des installations des travaux publics sur les propriétés municipales dans le secteur de la rue Saint-Paul;</li> <li>• Saisir les occasions qui se présenteront dans les changements de vocation de certaines institutions religieuses afin de pouvoir développer de nouveaux services publics, récréatifs et communautaires;</li> <li>• Envisager l'opportunité de pouvoir redévelopper à des fins récréatives et culturelles, le site abandonné en bordure du pont de la rue Bridge;</li> <li>• Adapter continuellement les aires de jeux présentes sur le territoire de manière à favoriser les échanges intergénérationnels;</li> <li>• Maintenir et développer le partage des équipements et des services communautaires avec les municipalités voisines;</li> <li>• Demander aux promoteurs de prévoir des parcs et espaces verts dans leurs projets de développement, notamment dans le secteur nouvellement inclus dans le périmètre urbain en bordure du 3<sup>e</sup> rang.</li> </ul> |  |
| <b>OBJECTIF 2</b>   |  |
| <b>Améliorer les réseaux d'approvisionnement en eau et d'assainissement des eaux usées</b>  |  |
| <b>Moyen(s) de mise en œuvre</b>  |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mettre à niveau les installations et équipements de production et de distribution d'eau potable et de traitement des eaux usées;</li> <li>• Mettre en œuvre les solutions proposées dans l'éventuel rapport d'intervention sur la mise à niveau du réseau d'égout et de la station d'épuration;</li> <li>• Procéder progressivement à la séparation des infrastructures d'égout sanitaire et d'égout pluvial afin d'augmenter la capacité d'accueil pour les nouveaux logements;</li> <li>• Poursuivre les démarches visant la construction d'une usine de filtration dans le secteur des puits numéro 1, 4 et 5;</li> <li>• Assurer la protection accordée aux prélèvements d'eau effectués à des fins de consommation humaine ou de transformation alimentaire, conformément au <i>Règlement sur le prélèvement des eaux et leur protection (Q-2, r.35.2)</i></li> </ul>   |  |
| <b>OBJECTIF 3</b>   |  |
| <b>Maintenir des liens durables avec les organismes du territoire dans une perspective de consolidation de la vie communautaire et culturelle ormstonnienne</b>   |  |
| <b>Moyen(s) de mise en œuvre</b>  |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Poursuivre les ententes et maintenir un dialogue constant avec les différents organismes du territoire;</li> <li>• Susciter la participation citoyenne dans les différents projets et événements municipaux;</li> <li>• Participer activement aux différentes initiatives de rayonnement de la vie communautaire d'Ormstown.</li> </ul>  |  |
| <b>OBJECTIF 4</b>   |  |
| <b>Assurer une gestion efficace des matières résiduelles produites sur le territoire</b>  |  |
| <b>Moyen(s) de mise en œuvre</b>  |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• En collaboration avec la MRC, sensibiliser et mettre à la disposition des citoyens divers outils permettant d'améliorer les performances en matière de récupération et de compostage;</li> <li>• Maintenir l'accès de la population aux différents services de récupération présents sur le territoire de la municipalité et de la MRC et poursuivre la sensibilisation des citoyens à leur égard ;</li> <li>• Poursuivre les échanges avec d'autres municipalités afin de concrétiser la volonté d'établir un partenariat dans la collecte des ordures et de développer un service de collecte des résidus alimentaires à l'échelle régionale.</li> </ul>   |  |

| <b>ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT 9</b>  |  |
|---|--|
| <b>Planifier harmonieusement les différents modes de transport</b>  |  |
| <b>OBJECTIF 1</b>   |  |
| <b>Concilier la vocation des principales infrastructures de transport avec l'aménagement du territoire</b>  |  |
| <b>Moyen(s) de mise en œuvre</b>  |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Identifier, au plan d'urbanisme, les composantes du réseau routier (supérieur, artériel et municipal), du réseau de camionnage du tracé des voies de circulation projetées;</li> <li>• Inscrire, à la réglementation d'urbanisme, des mesures favorisant la réduction des accès aux réseaux routier national et régional ;</li> <li>• Assurer une vigie sur le respect de l'ensemble du réseau de camionnage lourd et rendre compatible la réglementation sur la circulation des véhicules lourds avec les restrictions imposées sur le réseau routier provincial.</li> </ul>  |  |
| <b>OBJECTIF 2</b>   |  |
| <b>Promouvoir la mobilité durable à l'échelle locale et régionale</b>   |  |
| <b>Moyen(s) de mise en œuvre</b>  |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Contribuer à l'amélioration et à la promotion du récent service de transport collectif par autobus mis en place par la MRC;</li> <li>• Promouvoir le service de taxibus;</li> <li>• Accompagner la MRC dans le maintien du réseau cyclable régional sur l'ancienne emprise ferroviaire et poursuivre les discussions quant au potentiel du tronçon ouest de la rue Church menant vers Huntingdon;</li> <li>• Réaliser les analyses et études nécessaires à l'implantation d'un réseau cyclable local et amorcer son aménagement, le cas échéant.</li> </ul>  |  |
| <b>OBJECTIF 3</b>   |  |
| <b>Favoriser l'efficacité et la sécurité sur le réseau routier</b>  |  |
| <b>Moyen(s) de mise en œuvre</b>  |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Procéder au suivi du dossier des intersections dangereuses des rues Roy et Bridge avec la route 138;</li> <li>• Améliorer les caractéristiques techniques de ces intersections et voir à un meilleur contrôle des véhicules lourds dans le village;</li> <li>• Examiner le potentiel de réalisation d'aménagements permettant la traversée sécuritaire de la portion de la route 201 située au sud de la route 138;</li> <li>• En collaboration avec la MRC, s'assurer d'augmenter l'efficacité de la circulation et du transport par la réalisation de nouvelles études qui permettront de contrer les problématiques identifiées;</li> <li>• Encourager la correction des configurations qui ne respectent pas les normes de visibilité et de distance de sécurité sur le réseau local.</li> </ul> |  |

## **3.6 ORIENTATIONS ET STRATÉGIES DE MISE EN ŒUVRE À L'ÉGARD DES ÉLÉMENTS DE CONTRAINTE**

### **3.6.1 BILAN DE LA SITUATION**

#### **3.6.1.1 Contraintes naturelles**

Les rivières Châteauguay et des Outardes constituent les principales sources de contraintes naturelles de la municipalité. Effectivement, celles-ci comportent de vastes zones inondables ainsi que quelques zones d'érosion et des secteurs favorisant la formation d'embâcles. La réglementation d'urbanisme intégrera en conséquence le régime transitoire de protection des rives, du littoral et de la plaine inondable.

#### **3.6.1.2 Contraintes anthropiques**

Peu de contraintes anthropiques ont été identifiées par la MRC sur le territoire d'Ormstown. Elles correspondent à des usages, des constructions, des infrastructures ou ouvrages dont la présence ou l'exercice dans un lieu fait en sorte que l'occupation du sol à proximité est soumise à des contraintes majeures pour des raisons de sécurité, de santé publique ou de bien-être général des citoyens.

Les éléments suivants ont été identifiés comme contraintes anthropiques :

- Le poste de transformation électrique d'Hydro-Québec sur le lot 5 806 430;
- Les antennes de télécommunication présentes sur les lots 5 806 431 (Vidéotron) et 5 806 433 (Scierie Ormstown);
- La station d'assainissement des eaux usées de la municipalité sur le lot 5 806 042.

L'identification des sources de contraintes permet d'évaluer l'étendue et l'intensité des risques auxquels les secteurs environnants sont soumis et d'éviter le rapprochement d'usages incompatibles. Ainsi, en présence d'un risque connu, la municipalité peut mettre en place des mesures correctrices et préventives visant à limiter les incidences sur les personnes, les biens et l'environnement. La prise en considération des contraintes naturelles et anthropiques dans la planification du territoire favorise la création d'un milieu de vie sain et sécuritaire ainsi qu'une cohabitation harmonieuse entre les différents usages.

Dans l'ensemble, ces contraintes devront être régies spécifiquement dans la réglementation d'urbanisme, le tout conformément aux dispositions normatives contenues au document complémentaire du schéma d'aménagement de la MRC.

## **PLAN 6 – ÉLÉMENTS DE CONTRAINTE**

**3.6.2 ORIENTATIONS, OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE**

| <b>ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT 10</b>   |  |
|---|--|
| <b>Assurer la sécurité du public à l'égard de contraintes naturelles et anthropiques</b>  |  |
| <b>OBJECTIF 1</b>   |  |
| <b>Protéger la population en bordure des zones de contraintes naturelles</b>  |  |
| <b>Moyen(s) de mise en œuvre</b>  |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Par l'intermédiaire de la réglementation d'urbanisme, régir les ouvrages et constructions à proximité des zones inondables et d'embâcles conformément aux normes prévues au régime transitoire gouvernemental en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> mars 2022 tout en reprenant malgré tout les dispositions contenues au schéma d'aménagement;</li> <li>• Intégrer les normes du document complémentaires à l'égard des autres contraintes naturelles;</li> </ul> |  |
| <b>OBJECTIF 2</b>   |  |
| <b>Minimiser les risques liés à la présence de contraintes anthropiques</b>   |  |
| <b>Moyen(s) de mise en œuvre</b>  |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Cartographier les contraintes anthropiques et contrôler les usages à proximité de ces sites ;</li> <li>• Déterminer des zones tampons pour atténuer les impacts générés par les contraintes anthropiques;</li> <li>• Intégrer les dispositions contenues au document complémentaire de la MRC à l'égard des éléments de contraintes anthropiques.</li> </ul>   |  |
| <b>OBJECTIF 3</b>   |  |
| <b>S'assurer que les nouvelles infrastructures de transport de l'énergie s'implantent de manière respectueuse de l'environnement et de la qualité de vie de la population</b>   |  |
| <b>Moyen(s) de mise en œuvre</b>  |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Par l'intermédiaire des règlements d'urbanisme, intégrer les dispositions relatives à l'intégration des réseaux majeurs provenant du schéma d'aménagement ;</li> <li>• Établir des partenariats avec les compagnies et sociétés concernées lors des projets d'implantation de nouvelles infrastructures ;</li> <li>• Sensibiliser la population aux divers projets et infrastructures en place sur le territoire de la municipalité.</li> </ul>                  |  |

## CHAPITRE IV. VISION D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT

### 4.1 L'ÉNONCÉ DE VISION DU PLAN D'URBANISME

La vision s'articule autour de quatre énoncés qui ont pour objectifs de confirmer les positions stratégiques que la municipalité d'Ormstown entend mettre au premier plan et auquel tous les Ormstonniennes et Ormstonniens pourront se rallier, ce qui optimiserait les conditions favorables aux types d'aménagements et aux développements souhaités d'ici les 15 prochaines années.

#### 1. Une municipalité basée sur la diversification des milieux de vie et fière de son statut de pôle régional

- Un milieu urbain accueillant et offrant des typologies résidentielles variées destinées à répondre aux besoins des nouvelles familles et des citoyens maintenir leur appartenance à la municipalité;
- Des installations culturelles, communautaires, sportives et de loisirs accessibles favorisant les interactions intergénérationnelles ;
- Des équipements publics régionaux et locaux consolidés et répondant toujours aux besoins de la population ormstonnienne et des municipalités environnantes.

#### 2. Une municipalité dynamique économiquement et inspirée par ses acteurs de développement

- Un noyau villageois mixte redynamisé et considéré comme une destination incontournable pour les activités commerciales spécialisées et offrant un environnement propice au développement des échanges culturels et touristiques;
- Des pôles économiques périphériques distinctifs et adaptés aux milieux dans lesquels ils sont implantés;
- Un milieu agricole favorisant le développement des activités agrotouristiques et récréatives compatibles avec les milieux naturels.

#### 3. Une municipalité soucieuse de la qualité de son environnement agricole et naturel

- Une zone agricole et forestière fertile, un patrimoine collectif promu où la cohabitation est harmonieuse ;
- Des paysages ruraux préservés et mis en valeur;
- Des milieux naturels et écologiques mis en valeur et contribuant fortement au développement de la municipalité.

### 4.2 EXPLICATIONS DU CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE

Le plan d'urbanisme comprend un concept d'organisation spatiale représentant de façon schématique les principales composantes territoriales jouant un rôle structurant en matière d'aménagement en réponse aux enjeux, orientations et objectifs de développement et d'aménagement et aux interrelations entre ceux-ci :

- a. Optimiser les espaces résidentiels à développer et à redévelopper dans le respect des milieux habités;
- b. Revitaliser le noyau villageois dans une optique de maintien de la vitalité économique, communautaire et culturelle;
- c. Consolider la présence du pôle industriel afin de diversifier les activités économiques de la municipalité
- d. Protéger et mettre en valeur les territoires d'intérêt écologique
- e. Consolider et assurer la pérennité de la zone agricole, tout en favorisant une cohabitation harmonieuse entre les usages agricoles et non agricoles;

- f. Privilégier des installations récréatives et communautaires de la municipalité répondant aux besoins en matière de loisirs et de lieux récréatifs et festifs des citoyens et contribuant à un renforcement du sentiment d'appartenance ;
- g. Mettre en valeur le noyau architectural patrimonial afin qu'il puisse contribuer au développement économique, culturel et touristique de la municipalité;
- h. Exploiter et protéger les paysages ruraux et les chemins d'intérêt esthétique afin qu'ils constituent des forces d'attraction.

Les principaux éléments énumérés précédemment sont illustrés au Plan 7 du présent règlement à la page suivante.

## **PLAN 7 – CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE**

## CHAPITRE V. GRANDES AFFECTATIONS DU SOL ET DENSITÉ DE SON OCCUPATION

### 5.1 GRANDES AFFECTATIONS DU SOL

Les grandes affectations du sol font référence à l'attribution à une partie du territoire d'une utilisation, d'une fonction ou d'une vocation déterminée. Elles déterminent donc, par le fait même, les activités dominantes et les usages principaux prévus et autorisés. Quant aux activités et aux usages complémentaires, ils ne relèvent que du règlement de zonage.

Les grandes affectations du sol :

- indiquent de quelle manière la municipalité entend utiliser les parties de son territoire ;
- permettent de bien harmoniser et d'agencer les utilisations les unes avec les autres, et ce, de manière ordonnée ;
- prennent en considération les acquis de certains milieux déjà bâtis et les contraintes de développement et de conservation préconisées par la municipalité.
- répondent à la vision stratégique, aux orientations d'aménagement et de développement et au concept d'organisation spatiale

Source : MAMH

Les limites des aires d'affectation du territoire sont indiquées sur les plans des grandes affectations du sol (9.1 et 9.2) joints en Annexe A et faisant partie intégrante du présent règlement. Ces limites coïncident avec une ligne de lot existante ou projetée, l'axe central d'une voie de circulation existante ou projetée, la limite d'un boisé, la rive d'un cours d'eau, la limite d'un périmètre d'urbanisation, les limites de la zone agricole protégée en vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (L.R.Q, c. P-41.1)* ou les limites de la municipalité. Onze (11) grandes affectations ont été attribuées sur le territoire de la municipalité :

|     |                                     |
|-----|-------------------------------------|
| A   | Agricole                            |
| AD  | Agricole dynamique                  |
| ADR | Agricole déstructurée résidentielle |
| C   | Commerciale                         |
| I   | Industrielle                        |
| MXT | Mixte – Noyau Villageois            |
| P   | Publique et institutionnelle        |
| REC | Récréative                          |
| R   | Résidentielle de consolidation      |
| RFD | Résidentielle de faible densité     |
| RO  | Résidentielle optimale              |

#### 5.1.1 Usages autorisés

La fiche de l'affectation désignée identifie, parmi les principaux groupes d'usages, les fonctions dominantes et complémentaires autorisées à l'intérieur de l'affectation. Le règlement de zonage doit respecter cette classification des usages ainsi que les usages autorisés. Il est important de noter que pour certains groupes d'usages des spécifications ont été apportées.

#### 5.1.2 Densité brute

La densité inscrite à la fiche correspond à une densité exprimée en nombre de logements maximal par hectare. Dans certains cas, un minimum est parfois indiqué. Cette densité sera précisée au règlement de zonage. Dans le cas d'affectation dont le développement est complété, la densité inscrite à la fiche peut correspondre à la réalité constatée ou souhaitée.

#### 5.1.3 Mention spéciale

Une mention spéciale peut être indiquée. Cette mention a pour objectif de préciser certains paramètres contenus dans la fiche de l'affectation qui méritent une attention particulière ou qui font l'objet d'une précision normative.

## 5.2 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES PAR GRANDE AFFECTATION DU SOL

### 5.2.1 Affectation agricole (A)

| A- Description  |
|---|
| <p>Cette affectation désigne une portion du territoire agricole, tel que défini par la <i>Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (L.R.Q, c. P-41.1)</i>, située dans la partie sud du territoire de la municipalité. Cette affectation se caractérise par des sols de faible qualité, un mélange d'agriculture et de forêts et une cohabitation de plusieurs usages non reliés à l'agriculture et la forêt.</p> <p>Elle est réservée principalement à des activités agricoles, au sens de la <i>Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (L.R.Q, c. P-41.1)</i>. Cependant, considérant la faible qualité des sols pour de l'agriculture et considérant la présence d'activités autres qu'agricoles, certains autres usages et activités sont autorisés et sont considérés compatibles avec la vocation agricole.</p> <p>La réglementation devra suivre les engagements formulés en matière de protection et de mise en valeur de la zone agricole permanente.</p>  |
| B- Usages autorisés   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• La fonction dominante est bien entendu les activités agricoles et les constructions s'y rattachant;</li> <li>• Les fonctions complémentaires sont les suivantes :             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Activités résidentielles de faible densité (dont les maisons mobiles) pour une personne physique dont l'occupation principale est l'agriculture, selon les règles de l'article 40 de la LPTAA ou des privilèges et droits acquis selon les dispositions des articles 31, 31.1, 101, 103 et 105 de la LPTAA;</li> <li>○ Activités de transformation, de vente, d'entreposage et de conditionnement des produits agricoles</li> <li>○ Activités commerciales et industrielles, reliées directement aux activités agricoles et forestières correspondant à la définition d'activités agricoles selon la LPTAA;</li> <li>○ Activités temporaires de vente de semences et d'engrais en complémentarité avec la production agricole sans qu'elles ne génèrent d'impacts supplémentaires;</li> <li>○ Gîtes touristiques (ex : gîtes du passant, gîtes à la ferme, bed &amp; breakfast, tables champêtres) comme usage domestique relié à un usage résidentiel;</li> <li>○ Activités récréatives extensives qui n'occasionnent pas de contraintes à la pratique agricole. Elles n'impliquent aucune modification significative du milieu naturel et ne nécessitent aucune infrastructure ou équipement lourd;</li> <li>○ Activités récréatives intensives qui n'occasionnent pas de contraintes à la pratique agricole. La récréation intensive est la continuité d'activité d'abord reliée à l'agriculture;</li> <li>○ Utilités publiques;</li> <li>○ Désignation de zone rurale;</li> <li>○ Entreposage dans les bâtiments agricoles abandonnés, aux conditions suivantes :                 <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ aucun affichage;</li> <li>▪ aucun entreposage ou autre activité ne se déroule à l'extérieur du bâtiment;</li> <li>▪ aucune activité commerciale ne se réalise sur place;</li> <li>▪ l'entreposage autorisé dans un bâtiment agricole n'est pas considéré comme un immeuble protégé;</li> <li>▪ l'activité est conforme aux normes environnementales assujetties par la Loi sur la qualité de l'environnement et ses règlements.</li> </ul> </li> <li>○ Exploitation de carrières et sablières;</li> <li>○ Exploitation de la ressource eau;</li> <li>○ Récréation intensive;</li> <li>○ Cimetières automobiles et chenils;</li> <li>○ Lieux d'enfouissement technique, des centres de transbordement, des dépôts de matériaux secs, des écocentres, des centres de tri des matières recyclables et des plateformes de compostage.</li> </ul> </li> </ul> |

**C- Densité brute**

Non applicable

**5.2.2 Affectation agricole dynamique (AD)****A- Description**

Cette affectation désigne une portion du territoire agricole, tel que défini par la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (L.R.Q, c. P-41.1)*, située au nord de la municipalité et où l'on retrouve les sols agricoles à fort potentiel, une agriculture très dynamique et un territoire de très faible densité d'habitation.

Elle est réservée principalement aux activités agricoles, au sens de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (L.R.Q, c. P-41.1)*. Cependant, certains autres usages et activités étroitement reliés sont considérés compatibles avec la vocation agricole.

La réglementation devra suivre les engagements formulés en matière de protection et de mise en valeur de la zone agricole permanente.

**B- Usages autorisés**

- La fonction dominante est bien entendu les activités agricoles et les constructions s'y rattachant;
- Les fonctions complémentaires sont les suivantes :
  - Activités résidentielles de faible densité (dont les maisons mobiles) pour une personne physique dont l'occupation principale est l'agriculture, selon les règles de l'article 40 de la LPTAA ou des privilèges et droits acquis selon les dispositions des articles 31, 31.1, 101, 103 et 105 de la LPTAA;
  - Activités de transformation, de vente, d'entreposage et de conditionnement des produits agricoles
  - Activités commerciales et industrielles, reliées directement aux activités agricoles et forestières correspondant à la définition d'activités agricoles selon la LPTAA;
  - Activités temporaires de vente de semences et d'engrais en complémentarité avec la production agricole sans qu'elles ne génèrent d'impacts supplémentaires;
  - Gîtes touristiques (ex : gîtes du passant, gîtes à la ferme, bed & breakfast, tables champêtres) comme usage domestique relié à un usage résidentiel;
  - Activités récréatives extensives qui n'occasionnent pas de contraintes à la pratique agricole. Elles n'impliquent aucune modification significative du milieu naturel et ne nécessitent aucune infrastructure ou équipement lourd;
  - Activités récréatives intensives qui n'occasionnent pas de contraintes à la pratique agricole. La récréation intensive est la continuité d'activité d'abord reliée à l'agriculture;
  - Utilités publiques;
  - Désignation de zone rurale;
  - Entreposage dans les bâtiments agricoles abandonnés, aux conditions suivantes :
    - aucun affichage;
    - aucun entreposage ou autre activité ne se déroule à l'extérieur du bâtiment;
    - aucune activité commerciale ne se réalise sur place;
    - l'entreposage autorisé dans un bâtiment agricole n'est pas considéré comme un immeuble protégé;
    - l'activité est conforme aux normes environnementales assujetties par la Loi sur la qualité de l'environnement et ses règlements.

**C- Densité brute**

Non applicable

### 5.2.3 Affectation agricole déstructurée résidentielle (ADR)

| A-Description  |
|--|
| <p>La zone agricole est prioritairement vouée aux activités agricoles et forestières. Toutefois, à certains endroits de la zone agricole, on peut retrouver des milieux déstructurés. Par définition, ces milieux sont, tout compte fait, perdus pour l'agriculture même si quelques parcelles restantes peuvent être constituées de sols de bonne qualité. La priorité devrait y être donnée à des usages non agricoles résidentiels, afin de combler les espaces inoccupés. Aussi, ces milieux déstructurés font l'objet d'une délimitation et d'un zonage appropriés afin de circonscrire leur extension et permettre leur consolidation.</p> <p>Cette affectation vise à reconnaître les îlots déstructurés en zone agricole issus des différentes décisions de la CPTAQ sur les demandes à portée collective déposées par la MRC.</p> |
| B- Usages autorisés  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'habitation de faible densité conformément aux dispositions particulières du schéma d'aménagement de la MRC;</li> <li>• Usages permis dans l'affectation agricole et l'affectation agricole dynamique selon leur localisation.</li> </ul>  |
| C- Densité brute   |
| N/A  |
| D- Mention spéciale  |
| Aucune   |

### 5.2.4 Affectation commerciale (C)

| A-Description   |
|---|
| <p>L'affectation commerciale couvre les différents pôles commerciaux présents sur le territoire et indiqués au plan 2 du présent plan d'urbanisme, à l'exception du noyau villageois. Elle permet également de reconnaître la vocation particulière du secteur commercial situé à l'entrée nord du périmètre urbain en bordure de la route 201, du secteur de la route 201 Sud et du secteur occupé par l'Association des éleveurs de bétail, au bout des rues Lambton et McBain.</p> <p>Afin de bien différencier le rôle de chacun des pôles, des distinctions seront apportées quant aux usages qui y seront permis.</p> |
| B- Usages autorisés   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les fonctions commerciales établies dans la classification des usages commerciaux au règlement de zonage. Elles seront variées et adaptées à chacun des pôles couverts par cette affectation.</li> <li>• L'habitation (dans certains secteurs seulement)</li> <li>• Les usages publics et institutionnels</li> <li>• Les équipements et infrastructures d'utilités publiques</li> </ul>  |
| C- Densité brute  |
| Non applicable  |
| D- Mention spéciale   |
| Aucune  |

### 5.2.5 Affectation industrielle (I)

|   |
|---|
| <b>A-Description</b>  |
| L'affectation industrielle vise à consolider les espaces industriels déjà présents en bordure de la 201 et comprenant entre autres les lots 5 806 524 à 5 806 527 ainsi que certains lots environnants. Le maintien des activités industrielles et des activités commerciales et para-industrielles y est privilégié. |
| <b>B- Usages autorisés</b>  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les activités industrielles</li> <li>• Les activités commerciales lourdes et para-industrielles</li> <li>• Les équipements et infrastructures d'utilités publiques</li> </ul>  |
| <b>C- Densité brute</b>   |
| Non applicable  |
| <b>D- Mention spéciale</b>  |
| Aucune  |

### 5.2.6 Affectation mixte – Noyau villageois (MXT)

|  |
|--|
| <b>A- Description</b>  |
| <p>L'affectation « mixte – noyau villageois » correspond au secteur identifié comme tel au plan 2 du présent plan d'urbanisme. Elle vise à permettre les activités favorisant la redynamisation de ce secteur névralgique et historique de la municipalité.</p> <p>Cette aire est considérée comme la concentration première des services à la population comme des bureaux administratifs, des services financiers, personnels et professionnels. De plus, ces activités ont un effet d'entraînement sur l'achalandage du secteur ainsi que sur les activités commerciales qui peuvent s'y retrouver comme des commerces d'alimentation et de vente au détail spécialisés et des activités de restauration.</p> <p>L'intégration d'usages récréatifs et culturels y est également souhaitable compte tenu des enjeux de revitalisation et de redynamisation du cœur villageois.</p> |
| <b>B- Usages autorisés</b>   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Habitation ;</li> <li>• Services professionnels et de santé;</li> <li>• Commerces de vente au détail et d'alimentation spécialisés;</li> <li>• Hébergement ;</li> <li>• Restauration;</li> <li>• Usage mixte : commerce principal avec intégration de logement(s);</li> <li>• Activités culturelles, récréatives et sportives</li> <li>• Équipements et services d'utilité publique, transport et communication.</li> </ul>   |
| <b>C- Densité brute</b>  |
| 20 logements à l'hectare   |
| <b>D- Mention spéciale</b>   |
|  |

### 5.2.7 Affectation publique et institutionnelle (P)

|  |
|--|
| <b>A- Description</b>  |
| Cette grande affectation correspond aux usages institutionnels et publics déjà présents sur le territoire de la municipalité. Plus précisément, cette grande affectation est attribuée aux activités reliées à la vie publique et communautaire tels que les églises, les parcs et autres lieux de loisir. |
| <b>B- Usages autorisés</b>   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>. Équipements institutionnels, récréatifs, culturels et communautaires.</li> <li>. Institutions publiques, scolaires et religieuses</li> <li>. Équipements et services d'utilité publique, transport et communication.</li> </ul>                                   |
| <b>C- Densité brute</b>  |
| Non applicable   |
| <b>D- Mention spéciale</b>   |
|  |

### 5.2.8 Affectation récréative (REC)

|   |
|---|
| <b>A-Description</b>  |
| <p>Cette affectation représente l'ancienne voie ferrée abandonnée au nord de la municipalité. Celle-ci a fait l'objet d'une rétrocession durant les années 90 de la part du Canadien National au gouvernement du Québec confirmant du même coup la volonté de maintenir ces corridors dans le patrimoine québécois pour en préserver l'intégrité et leur réutilisation à des fins publiques actuelles et futures.</p> <p>La MRC du Haut-Saint-Laurent est devenue locataire des emprises ferroviaires abandonnées, par un bail de 60 ans, signé le 31 mars 2011 et y a établi le parc régional linéaire avec des règles aux fins de régir une infrastructure récréative régionale et notamment d'aménager une piste cyclable.</p> <p>Cette intention est conséquemment reprise au niveau local dans l'attente du développement du projet sur son territoire de la part de la MRC.</p> |
| <b>B- Usages autorisés</b>  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>. Les usages récréatifs extensifs compatibles.</li> </ul>  |
| <b>C- Densité brute</b>   |
| Non applicable  |
| <b>D- Mention spéciale</b>  |
|   |

### 5.2.9 Affectation résidentielle de consolidation (R)

|   |
|---|
| <b>A- Description</b>   |
| <p>L'affectation « Résidentielle » représente la majeure partie du périmètre d'urbanisation et est caractérisée par une prédominance d'immeubles destinés à des fins d'habitation.</p> <p>Le maintien des fonctions résidentielles existantes y sera privilégié tout en tenant compte du contexte de redéveloppement et des particularités des secteurs. Certaines zones commerciales pourront être créées afin de tenir compte de certains usages existants.</p>                       |
| <b>B- Usages autorisés</b>  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Habitation</li> <li>• Activités commerciales intégrées à l'habitation en usage complémentaire ;</li> <li>• Certains usages non résidentiels en fonction de l'historique commercial d'un secteur, mais de manière à ne pas entrer en compétition avec le noyau villageois. Le principe de contingentement des usages pourrait être appliqué;</li> <li>• Parc et espace vert ;</li> <li>• Équipements et services d'utilité publique.</li> </ul> |
| <b>C- Densité brute</b>   |
| Densité minimale de 15 logements à l'hectare  |
| <b>D- Mention spéciale</b>  |
|   |

### 5.2.10 Affectation résidentielle de faible densité (RFD)

|   |
|---|
| <b>A- Description</b>   |
| <p>L'affectation « Résidentielle de faible densité » désigne des espaces qui sont en attente de développement. Ils sont considérés comme des zones blanches localisées à l'extérieur du périmètre d'urbanisation.</p> <p>Une première affectation se localise en bordure de la Route 201 et au Sud du territoire de la municipalité d'Ormstown est caractérisé par la présence d'obstacles au développement comme le type de sol et le mauvais drainage.</p> <p>Une deuxième affectation se situe au Sud-Ouest du périmètre d'urbanisation d'Ormstown, le long du 3<sup>e</sup> rang. Ce secteur représente en quelque sorte la continuité de la « zone blanche » et la municipalité devrait prévoir l'expansion de son périmètre urbain.</p> |
| <b>B- Usages autorisés</b>  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• La fonction dominante est l'habitation de faible densité.</li> <li>• Les fonctions complémentaires sont : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Activités commerciales intégrées à l'habitation en usage complémentaire ;</li> <li>• Certains usages non résidentiels bénéficiant de droits acquis;</li> <li>• Récréation ;</li> <li>• Parc et espace vert ;</li> <li>• Équipements et services d'utilité publique.</li> </ul> </li> </ul>  |
| <b>C- Densité brute</b>   |
| Densité minimale de 3 logements à l'hectare.  |
| <b>D- Mention spéciale</b>  |
|   |

### 5.2.11 Affectation résidentielle optimale (RO)

|   |
|---|
| <b>A- Description</b>   |
| <p>L'affectation « Résidentielle optimale » désigne la majorité des secteurs propices au développement identifiés, c'est-à-dire certains espaces à développer et à redévelopper retenus pour le développement de nouveaux secteurs résidentiels. La fonction résidentielle sera évidemment dominante, mais devra respecter les attentes locales en matière de densité, soit une densité minimale de 20 logements à l'hectare. Elle offrira par ailleurs un plus large éventail de typologie de logements.</p> <p>Certaines fonctions commerciales, de services et institutionnelles en mixité pourront y être autorisées ainsi que les usages et activités reliées à la récréation et aux utilités publiques sont compatibles avec la fonction dominante.</p> |
| <b>B- Usages autorisés</b>  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>. La fonction dominante est l'habitation.</li> <li>. Les fonctions complémentaires sont : <ul style="list-style-type: none"> <li>. Certaines activités commerciales et de services en mixité avec la fonction résidentielle et définies au règlement sur les PAE;</li> <li>. Récréation ;</li> <li>. Équipements publics, institutionnels et communautaires ;</li> <li>. Équipements et services d'utilité publique.</li> </ul> </li> </ul>  |
| <b>C- Densité brute</b>   |
| Densité minimale de 20 logements à l'hectare  |
| <b>D- Mention spéciale</b>  |
| Ces secteurs seront, pour la plupart, soumis à l'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble.  |

## **CHAPITRE VI. DISPOSITION FINALE**

### **SECTION 1 DISPOSITION FINALE**

#### **6.1 ENTRÉE EN VIGUEUR**

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi

---

Christine McAleer, mairesse

---

Francine Crête, directrice générale par intérim et greffière

ANNEXE A  
PLANS GRAND FORMAT

**PLAN 8 - Utilisation du sol**  
**Feuille 1 : Général**  
**Feuille 2 : Périmètre urbain**

**PLAN 9 - Grandes affectations du sol**  
**Feuille 1 : Général**  
**Feuille 2 : Périmètre urbain**