



Résumé du Plan d'urbanisme de la Municipalité d'Ormstown

Le plan d'urbanisme se veut un guide pour planifier le développement de la Municipalité au cours des prochaines années, en accord avec les objectifs d'aménagement poursuivis par la Municipalité ainsi qu'avec les orientations régionales du schéma d'aménagement de la MRC du Haut-Saint-Laurent.

Cette initiative municipale a permis de réaliser une réflexion profonde sur l'avenir de la Municipalité d'Ormstown dans une perspective à moyen et long terme. Le renouvellement des règlements d'urbanisme, pour leur part, vise à doter la Municipalité des outils nécessaires à la réalisation des objectifs identifiés au plan d'urbanisme et au schéma d'aménagement de la MRC.

Le plan d'urbanisme révisé s'articule autour de deux grandes thématiques :

- Les grandes orientations d'aménagement ;
- Les grandes affectations du sol.

1. Les grandes orientations d'aménagement

Les grandes orientations d'aménagement constituent le noyau central du plan d'urbanisme. Elles reflètent les objectifs de la Municipalité à l'égard de l'aménagement et du développement du territoire.

Grandes orientations et objectifs à l'égard du développement résidentiel

Orientation 1 : Encourager un développement résidentiel diversifié, harmonieux et accessible

Objectifs :

- Orienter le développement résidentiel dans les nouveaux secteurs en fonction des particularités du territoire et de la capacité des infrastructures;
- Développer des milieux de vie durables dans les secteurs développer et à redévelopper ;
- Favoriser la mixité sociale et l'accessibilité aux logements;
- Encourager la construction et la rénovation écoresponsable.

Orientation 2 : Préserver l'intégrité des milieux bâtis existants

Objectifs :

- Reconnaître les particularités des zones résidentielles existantes et encadrer leur redéveloppement potentiel;
- Préserver la qualité du cadre bâti dans les secteurs anciens.

Grandes orientations et objectifs à l'égard du développement économique

Orientation 3 : Consolider l'offre commerciale et dynamiser les activités économiques

Objectifs :

- Reconnaître le rôle spécifique de chacun des pôles économiques de la Municipalité;
- Stimuler l'attractivité et le développement du noyau villageois;
- Développer le potentiel récréatif et touristique local;
- Accroître les qualités esthétiques et identitaires des pôles économiques.

Orientation 4 : Développer le pôle industriel de la route 201 Sud

Objectifs :

- Consolider la vocation industrielle du pôle industriel de la route 201 Sud;
- Établir des dispositions visant à éviter les incompatibilités d'usages (nuisances) entre les activités économiques et les usages sensibles.

Grandes orientations et objectifs à l'égard des éléments d'intérêt

Orientation 5 : Protéger et mettre en valeur la qualité des éléments d'intérêt naturel et prévenir les effets nocifs des îlots de chaleur urbains

Objectifs :

- Protéger et mettre en valeur les territoires d'intérêt écologique ;
- Assurer la mise en valeur et la protection des boisés;
- Protéger et augmenter le couvert forestier en milieu urbain ;
- Favoriser une protection des cours d'eau et une gestion optimale des milieux riverains;
- Limiter les effets des îlots de chaleur urbains.

Orientation 6 : Mettre en valeur l'identité et le patrimoine d'Ormstown

Objectifs :

- Préserver et mettre en valeur les attraits particuliers qui témoignent de l'histoire locale et régionale;
- Protéger et mettre en valeur les paysages d'intérêt esthétique.

Grandes orientations et objectifs à l'égard du milieu agricole

Orientation 7 : Préserver et valoriser le territoire agricole et les activités agricoles

Objectifs :

- Protéger les terres agricoles et y assurer la pérennité des activités agricoles;
- Minimiser les impacts des activités agricoles sur les milieux de vie;
- Assurer le contrôle des usages et des constructions non agricoles en zone agricole ;
- Promouvoir la multifonctionnalité de l'agriculture.

Grandes orientations et objectifs à l'égard du développement communautaire et du transport

Orientation 8 : Garantir des services, équipements et infrastructures de qualité

Objectifs :

- Gérer efficacement et améliorer l'offre en équipements publics, récréatifs et communautaires;
- Améliorer les réseaux d'approvisionnement en eau et d'assainissement des eaux usées;
- Maintenir des liens durables avec les organismes du territoire dans une perspective de consolidation de la vie communautaire et culturelle ormstonnienne;
- Assurer une gestion efficace des matières résiduelles produites sur le territoire.

Orientation 9 : Planifier harmonieusement les différents modes de transport

Objectifs :

- Concilier la vocation des principales infrastructures de transport avec l'aménagement du territoire;
- 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.

Grandes orientations et objectifs à l'égard des éléments de contrainte

Orientation 10 : Assurer la sécurité du public à l'égard de contraintes naturelles et anthropiques

Objectifs :

- Protéger la population en bordure des zones de contraintes naturelles;

- Minimiser les risques reliés à la présence de contraintes anthropiques;
- 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.

2. Les grandes affectations du sol

Le plan d'urbanisme révisé identifie, pour chaque partie du territoire municipal, une vocation dominante. Cette dernière reflète la destination actuelle ou projetée de l'occupation du sol. On distingue douze (12) grandes affectations sur le territoire de la Municipalité d'Ormstown qui se déclinent comme suit :

- 1) L'*affectation agricole* 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 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. Elle est réservée principalement à des activités agricoles, au sens de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (L.R.Q, c. P-41.1)*. 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.
- 2) L'*affectation agricole dynamique* 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.
- 3) L'*affectation agricole déstructurée résidentielle* 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. 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.
- 4) L'*affectation commerciale* couvre les différents pôles commerciaux présents sur le territoire, 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.
- 5) L'*affectation conservation* vise à maintenir et à protéger des environnements naturels à haute valeur écologique en vertu de leur qualité. Un seul endroit bénéficie de cette reconnaissance. Il s'agit du lot numéro 6 063 864 appartenant à Conservation de la nature Québec et totalisant environ 228 hectares. L'objectif est d'assurer la préservation de ces milieux naturels et autres territoires d'intérêt écologique reconnus. Très peu d'activités y sont conséquemment permises.
- 6) 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.
- 7) L'*affectation mixte - noyau villageois* correspond au secteur commercial du noyau villageois de la Municipalité. Elle vise à permettre les activités favorisant la redynamisation de ce secteur névralgique et historique de la municipalité. 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.
- 8) L'*affectation publique et institutionnelle* 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 les bâtiments municipaux, les églises, les parcs et autres lieux de loisir.

- 9) L'*affectedation récréative* représente l'ancienne voie ferrée abandonnée au nord de la Municipalité. L'objectif est d'y maintenir les possibilités de réutilisation à des fins récréatives, dont notamment la piste cyclable régionale.
- 10) L'*affectedation résidentielle de consolidation* représente la majeure partie du périmètre d'urbanisation et est caractérisée par une prédominance d'immeubles destinés à des fins d'habitation.
- 11) L'*affectedation 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.
- 12) L'*affectedation résidentielle optimale* désigne les secteurs propices au développement identifiés, c'est-à-dire les espaces à développer et à redévelopper retenus pour le développement de nouveaux secteurs résidentiels. Elle offrira par ailleurs un plus large éventail de typologie de logements.

À noter que le projet de plan d'urbanisme est accompagné de plans illustrant la délimitation des affectations du sol. Ces plans peuvent être consultés au bureau municipal durant les heures régulières d'ouverture.

Mise en œuvre du plan d'urbanisme révisé

La mise en œuvre du plan d'urbanisme révisé repose principalement sur l'adoption d'un règlement de zonage, d'un règlement de lotissement, d'un règlement de construction, d'un règlement sur les permis et certificats, d'un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale, d'un règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble et d'un règlement sur les usages conditionnels conformes aux objectifs véhiculés par le plan d'urbanisme révisé ainsi qu'au schéma d'aménagement de la MRC.

Ormstown, le 21 mai 2024.

Francine Crête
Directrice générale par intérim
et Greffière