

CHAPITRE 2

POLITIQUES D'URBANISME ET ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

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

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

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

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

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

- Territoire agricole
- Espaces boisés
- Secteur d'expansion urbaine
- Commerces et services
- Activités industrielles
- Territoires d'intérêt et éléments de contraintes
- Equipements et infrastructures communautaires

2.1 POLITIQUE À L'ÉGARD DU TERRITOIRE AGRICOLE

2.1.1 Bilan de la situation

- Le territoire municipal est caractérisé par la présence dominante d'une activité agricole dynamique. Cette prédominance et ce dynamisme sont illustrés par les faits suivants :
 - les exploitations agricoles enregistrées occupaient, en 1994, environ 80 % de la superficie du territoire situé à l'extérieur du périmètre d'urbanisation ;
 - le territoire est constitué, en grande majorité, de sols à bon potentiel agricole (sols de classe 2, 3 et 4) ;
 - 99,5 % du territoire municipal est visé par la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles ;
 - près de 50% de la population active de la municipalité travaille dans la production agricole.
- L'exploitation du milieu agricole est confronté à des défis importants sur le plan environnemental, notamment en ce qui concerne la problématique des odeurs générées par certains types d'élevage ainsi que la protection de la bande riveraine des cours d'eau.

Conformément aux orientations contenues dans le SAR de la MRC d'Acton, des dispositions devront être

prévues dans les instruments d'urbanisme de la municipalité afin de gérer les distances séparatrices entre les établissements d'élevage et les usages autres qu'agricoles. Des mesures de protection de la bande riveraine des cours d'eau devront aussi être prévues.

- Bien que la situation ne soit pas très répandue dans la municipalité, la présence de résidences autres qu'agricoles peut parfois générer des problèmes de cohabitation avec les activités de production agricole. Dans le cas des secteurs des chemins Cloutier et Sainte-Hélène, compte tenu de la présence d'une certaine concentration d'habitations à ces endroits, il conviendra de reconnaître la spécificité de ces milieux résidentiels, sans toutefois favoriser leur expansion.
- On trouve également en milieu agricole quelques petites entreprises généralement exercées sur le même terrain que l'habitation : atelier de mécanique, ébénisterie, entreprises de transport, etc. L'émergence des travailleurs autonomes sur le marché du travail a contribué à ce phénomène. Dans d'autres cas, il s'agit d'une activité permettant de retirer un revenu d'appoint. Sans vouloir nier cet état de fait, il est important que ces activités se réalisent à l'intérieur d'un certain encadrement afin d'éviter les pressions indues sur la ressource agricole.
- L'implantation d'activités connexes, tels les commerces de vente d'engrais par exemple, peut contribuer au dynamisme agricole. Il importe cependant de bien définir ce qu'on entend par «activité connexe» afin de veiller à ce que les usages autorisés apportent réellement une plus value au secteur agricole.

2.1.2

Orientations et objectifs

1⁰ PROTÉGER L'ESPACE AGRICOLE

- a) Reconnaître la prépondérance de la fonction agricole dans la zone agricole.
- b) Assurer l'utilisation prioritaire des sols à des fins agricoles.

2⁰ ASSURER LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT DANS LE CADRE DU PROCESSUS DE PRODUCTION AGRICOLE

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

3⁰ FAVORISER LA COHABITATION HARMONIEUSE DES USAGES AGRICOLES ET NON AGRICOLES

- a) Reconnaître la présence d'usages autres qu'agricoles en territoire agricole.
- b) Régir les usages complémentaires et artisanaux exercés en milieu agricole de façon à ce qu'ils n'occasionnent pas de contraintes pour l'agriculture.

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

- a) Autoriser, en milieu agricole, les services reliés directement à la production agricole.

- b) Autoriser, en milieu agricole, les industries reliées directement à la transformation de produits agricoles.

2.1.3

Moyens d'action

- ▶ Prévoir une affectation agricole pour l'ensemble du territoire situé à l'extérieur du périmètre d'urbanisation.
- ▶ Adopter une réglementation qui exerce un contrôle strict des usages non agricoles dans le territoire d'affectation agricole. À cet égard, prévoir que seules les résidences de ferme seront autorisées dans le territoire agricole.
- ▶ Délimiter les secteurs autres qu'agricoles (secteurs déstructurés) de manière à assurer uniquement leur consolidation et non leur expansion. Prévoir des dispositions spécifiques afin de contrôler les usages dans ces secteurs.
- ▶ Prévoir des dispositions particulières afin d'encadrer l'exercice d'un usage complémentaire ou artisanal en milieu agricole de manière à limiter les impacts à l'égard de la fonction agricole et du voisinage.
- ▶ Adopter des normes réglementaires pour établir des distances séparatrices entre les établissements agricoles et les usages autres qu'agricoles.
- ▶ Adopter des normes réglementaires visant à prévoir une bande de protection en bordure de tous les cours d'eau du territoire municipal.

2.2

POLITIQUE À L'ÉGARD DES ESPACES BOISÉS

2.2.1

Bilan de la situation

- Les espaces boisés ne représentent plus qu'une faible partie du territoire municipal (environ 16 %).
- Depuis l'entrée en vigueur du règlement sur la réduction de la pollution d'origine agricole, des boisés font l'objet de coupe dans le but d'utiliser ces sols pour l'épandage.
- Les boisés jouent un rôle important dans l'équilibre écologique du milieu en agissant, notamment, comme brise vent en milieu agricole.

2.2.2

Orientation et objectifs

1^o ASSURER LA PROTECTION DES ESPACES BOISÉS DU TERRITOIRE MUNICIPAL

- a) Reconnaître la valeur des espaces boisés existants.
- b) Encadrer les interventions forestières réalisées à des fins commerciales.

2.2.3

Moyens d'action

- ▶ Adopter des normes réglementaires sur la base des principes suivants :
 - le défrichement pour la mise en culture ne devrait être autorisé que lorsqu'il est démontré que le sol possède le potentiel requis pour être

- exploité de manière viable à des fins agricoles ;
- seules les coupes permettant de conserver au moins 80 % des tiges commerciales seraient autorisées.
- Sensibiliser les propriétaires à l'importance de préserver les boisés, dans une perspective d'une agriculture durable.

2.3

POLITIQUE À L'ÉGARD DE L'EXPANSION DU PÉRIMÈTRE D'URBANISATION

2.3.1

Bilan de la situation

- La municipalité est confrontée à un manque d'espace disponible dans le périmètre d'urbanisation actuel. La superficie disponible est évaluée à 1,4 hectare.
- Selon les prévisions qui apparaissent dans le SAR de la MRC d'Acton, la municipalité devrait enregistrer une croissance de 13 nouveaux ménages au cours de la période 2001-2011. Cette prévision est basée sur les tendances observées au cours des cinq dernières années.
- Sur la base d'un indice de consommation d'espace de 3 000 mètres carrés par ménage, cette croissance se traduit par un besoin d'espace supplémentaire de l'ordre de 3,9 hectares.
- Le secteur visé pour l'expansion urbaine est localisé au sud-ouest du noyau urbain, entre la rue Principale et la rivière Saint-Nazaire (lots 420, 421 et 422).

- Bien que la superficie de ce secteur (11,2 hectares) soit supérieure aux besoins estimés, la municipalité évalue qu'il est justifié puisqu'il s'agit du secteur de moindre impact pour le milieu agricole environnant et qu'il constitue le prolongement logique des fonctions urbaines dans une perspective de consolidation du noyau villageois.
- La disponibilité d'espace permettra également à la municipalité d'offrir l'opportunité d'accueillir différents types de logements sur son territoire, comme par exemple des appartements pour les jeunes ménages et une maison de chambres pour les personnes retraitées.
- Afin d'assurer l'utilisation optimale de son secteur d'expansion urbaine, la municipalité entend prendre les mesures nécessaires afin que celui-ci soit desservi par le réseau d'égout. Le développement sera planifié par phases de manière à minimiser les coûts de viabilisation des terrains.

2.3.2

Orientations et objectifs

- 1⁰ ORIENTER L'EXPANSION URBAINE DANS LE SECTEUR SITUÉ AU SUD-OUEST DU PÉRIMÈTRE D'URBANISATION ACTUEL
 - a) Assurer une disponibilité d'espace suffisante pour répondre aux besoins à court et long termes
 - b) Consolider le développement autour du noyau urbain actuel
 - c) Atténuer les impacts du développement urbain sur le milieu agricole environnant

2⁰ ASSURER UNE PLANIFICATION
ADÉQUATE DU SECTEUR
D'EXPANSION URBAINE

- a) Optimiser l'utilisation de l'espace vacant
- b) Assurer une cohabitation harmonieuse des usages
- c) Assurer une disponibilité d'espace suffisante pour répondre aux besoins de différents types d'habitations

2.3.3

Moyens d'action

- ▶ Prévoir l'élaboration d'un plan directeur d'aménagement pour le secteur voué à l'expansion urbaine.
- ▶ Assujettir, dans le secteur d'expansion urbaine, l'émission d'un permis pour une nouvelle construction à l'obligation que le terrain soit desservi par le réseau public d'égout.
- ▶ Etablir, dans la réglementation de zonage, une distinction entre les zones vouées à l'habitation multifamiliale et celles destinées aux résidences unifamiliales ou bifamiliales.
- ▶ Prévoir des mesures réglementaires afin d'assurer la cohabitation des usages résidentiels avec d'éventuelles activités commerciales dans ce secteur.

2.4
**POLITIQUE À L'ÉGARD DES
COMMERCES ET SERVICES**

2.4.1

Bilan de la situation

- La majorité des commerces et services existants dans le noyau villageois sont concentrés en bordure des axes de la rue Principale et du chemin du Moulin.
- La gamme de services est limitée et ne vise qu'à répondre aux besoins de base des résidents.
- Il existe, dans le village, un commerce de récupération et de vente de pièces d'autos usagées. Cet établissement est peu compatible avec le voisinage à dominance résidentielle.

2.4.2

Orientations et objectifs

1⁰ FAVORISER LA CONCENTRATION
DES ACTIVITÉS COMMERCIALES
DANS LE PÉRIMÈTRE
D'URBANISATION

- a) Maintenir la vocation commerciale et résidentielle de la rue Principale et du chemin du Moulin
- b) Favoriser la cohabitation harmonieuse des fonctions résidentielle et commerciale

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

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

l'implantation de certaines activités commerciales

2.4.3

Moyens d'action

- ▶ Accorder, dans le plan d'urbanisme, une affectation mixte commerciale et résidentielle à la rue Principale, au chemin du Moulin et à une partie de la rue des Loisirs.
- ▶ Établir une classification des usages permis dans les zones mixtes qui tient compte des risques de nuisances de certaines activités commerciales pour les habitations voisines.
- ▶ Adopter, dans le cadre du règlement de zonage, des normes visant à encadrer les activités commerciales exercées à l'intérieur d'une partie de l'habitation de manière à respecter le caractère résidentiel du milieu environnant et à s'assurer que ces usages n'occasionnent pas d'inconvénients pour le voisinage

2.5

POLITIQUE À L'ÉGARD DES ACTIVITÉS INDUSTRIELLES

2.5.1

Bilan de la situation

- Les activités industrielles sont peu présentes sur le territoire municipal. Il n'existe d'ailleurs aucune industrie dans le périmètre d'urbanisation.
- Une attention particulière doit être portée à l'égard des activités d'extraction, notamment au niveau des inconvénients pouvant être générés par ce type d'activité.

2.5.2

Orientations et objectifs

1⁰ FAVORISER LES ACTIVITÉS INDUSTRIELLES ARTISANALES ET CELLES RELIÉES AU SECTEUR AGRICOLE

- a) Autoriser, sous certaines conditions, l'exercice de certaines activités artisanales sur le même terrain que l'habitation
- b) Favoriser, en milieu agricole, la mise en place d'entreprises de première transformation des produits agricoles

2⁰ ENCADRER LES ACTIVITÉS LIÉES À L'EXPLOITATION DES SITES D'EXTRACTION

- a) Restreindre cette activité à des secteurs spécifiques.
- b) Protéger le milieu à l'égard des nuisances pouvant être occasionnées par cette activité.

2.5.3

Moyens d'action

- ▶ Adopter des dispositions réglementaires visant à permettre les activités artisanales, dans le respect des caractéristiques du milieu environnant.
- ▶ Identifier les industries de première transformation des produits agricoles comme étant des usages permis dans le territoire agricole
- ▶ Prévoir une zone précise pour les activités d'extraction et adopter des normes spécifiques à ce type d'activité.

2.6

POLITIQUE À L'ÉGARD DES TERRITOIRES D'INTÉRÊT ET DES ÉLÉMENTS DE CONTRAINTES

2.6.1

Bilan de la situation

- L'ensemble institutionnel, formé de l'église et de l'ancien presbytère, ainsi que l'alignement résidentiel de la rue Laframboise constituent un secteur identifié d'intérêt patrimonial dans le SAR de la MRC d'Acton.
- Outre la rivière Duncan, qui constitue le cours d'eau le plus important, on trouve sur le territoire municipal de nombreux ruisseaux. Or, il a été démontré depuis longtemps que la bande riveraine des cours d'eau joue un rôle primordial dans l'équilibre écologique du milieu hydrique. Cette bande constitue un rempart contre l'érosion, elle filtre l'écoulement des eaux, la végétation qu'on y retrouve protège le cours d'eau contre un réchauffement excessif, etc.

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

- Dans le passé, la municipalité a été sollicitée pour l'installation de panneaux réclame en bordure de l'autoroute. La municipalité veut éviter la surenchère des messages visuels dans ce secteur puisqu'il s'agit d'enseignes qui ne sont pas reliées à des établissements du territoire municipal.
- Un entrepôt de pesticides a été inventorié dans le noyau urbain du village (COMAX). Une bande tampon

sera prévue autour de celui-ci afin d'assurer la sécurité publique.

2.6.2

Orientation et objectifs

- 1⁰ PROTÉGER LES CARACTÉRISTIQUES D'INTÉRÊT DE L'ENSEMBLE PATRIMONIAL DU VILLAGE**
 - a) Préserver les caractéristiques architecturales des bâtiments.
 - b) Respecter la vocation institutionnelle de l'église et de l'ancien presbytère.
 - c) Préserver les caractéristiques de l'implantation et de la volumétrie des bâtiments.
- 2⁰ PROTÉGER LA BANDE RIVERAINE DES COURS D'EAU DU TERRITOIRE MUNICIPAL**
 - a) Améliorer la qualité des eaux de surface.
 - b) Redonner aux rives leur caractère naturel.
 - c) Prévenir l'érosion des berges.
- 3⁰ ÉVITER LA SURENCHÈRE DES MESSAGES VISUELS EN BORDURE DE L'AUTOROUTE JEAN-LESAGE**
- 4⁰ ASSURER LA SÉCURITÉ PUBLIQUE À L'ÉGARD DES ACTIVITÉS À RISQUE**
 - a) Réglementer les activités à risque afin de maintenir une distance d'éloignement sécuritaire pour les habitations.

2.6.3

Moyen d'action

- ▶ Adopter des dispositions réglementaires visant à préserver le caractère institutionnel de l'église ainsi que l'implantation, la volumétrie et les caractéristiques architecturales traditionnelles des bâtiments d'intérêt.
- ▶ Encadrer les usages permis dans l'ancien presbytère afin de respecter le caractère traditionnel de ce bâtiment.
- ▶ Adopter des dispositions réglementaires visant à assurer la protection des rives et du littoral des cours d'eau en minimisant les interventions autorisées dans ces milieux.
- ▶ Prévoir des dispositions réglementaires visant à régir l'installation de panneaux réclame en bordure de l'autoroute Jean-Lesage.
- ▶ Prévoir, dans la réglementation, un périmètre de protection autour des activités pouvant être sources de nuisances.

2.7

POLITIQUE À L'ÉGARD DES ÉQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES COMMUNAUTAIRES

2.7.1

Bilan de la situation

- Le noyau urbain n'est desservi ni par un réseau d'aqueduc ni par un système de traitement des eaux usées.

- Dans le noyau urbain, plusieurs installations individuelles de traitement des eaux usées ne sont pas conformes aux normes environnementales en vigueur. Cette situation, combinée à la faible superficie des terrains, fait en sorte qu'il existe des problèmes de contamination de la nappe phréatique qui alimente les puits d'eau potable des résidents.
- La municipalité a entrepris des démarches auprès des instances gouvernementales afin d'obtenir des subventions pour la mise en place d'un réseau de traitement des eaux usées destiné à desservir le noyau urbain.
- Par ailleurs, la municipalité a entrepris les études techniques en vue de la réalisation de ce projet. Le site envisagé pour la construction des installations de traitement des eaux usées est situé près de la rivière Duncan sur le lot 1 958 959 du cadastre du Québec (anciennement une partie du lot 448 du cadastre de la paroisse de Saint-Théodore-d'Acton). Ce site a été retenu suite à la réalisation d'une étude visant à déterminer l'emplacement le plus approprié compte tenu des critères et contraintes de sélection et des impacts sur le milieu agricole

Modifié par le règ. 250-03

- Les services actuellement offerts par la municipalité répondent adéquatement aux besoins des résidents : loisirs, voirie, sécurité incendie.
- Le circuit cyclable La clé des champs traverse une partie du territoire municipal en empruntant le chemin Cloutier, le 10^e Rang, la route du 12^e Rang et le 12^e Rang sud.

2.7.2

Orientations et objectifs

1⁰ CHERCHER UNE SOLUTION VIABLE À LA PROBLÉMATIQUE DE CONTAMINATION DE LA NAPPE PHRÉATIQUE DANS LE NOYAU URBAIN

- a) Veiller à assurer la santé publique des résidents.
- b) Permettre le développement futur du village.

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

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

2.7.3

Moyens d'action

- ▶ Poursuivre les démarches amorcées auprès des autorités gouvernementales en vue d'obtenir une subvention pour l'installation d'un système de traitement des eaux usées dans le noyau urbain.
- ▶ Prévoir la localisation des installations de traitement des eaux usées sur la carte des affectations des sols.
- ▶ Prévoir une zone réservée aux installations de traitement des eaux usées sur le plan de zonage de la municipalité.
- ▶ Lorsque la situation le permet, intégrer des aménagements visant à améliorer la sécurité des cyclistes lors des projets de réfection du réseau routier concerné par le circuit cyclable La clé des champs (ex. pavage d'accotement).

Modifié par le règ. 250-03