Saint-Paul d'Abbotsford

Plan d'urbanisme n° 611-2018

Codification administrative – sans valeur légale – mise à jour du 29 juin 2021

PU

MRC DE ROUVILLE
MUNICIPALITÉ DE SAINT-PAUL-D'ABBOTSFORD

Règlement numéro 611-2018

Règlement sur le plan d'urbanisme

Le présent règlement porte le titre de « Règlement sur le plan d'urbanisme » et le numéro 611-2018. Il abroge le règlement numéro 480-2007, intitulé « Règlement de plan d'urbanisme », tel que modifié par tous ses amendements, ainsi que toute disposition inconciliable d'un autre règlement.

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Robert Vyncke, Maire	Daniel-Éric St-Onge, Directeur général

Avis de motion :	3 AVRIL 2018
Présentation du projet :	9 AVRIL 2018
Adoption du règlement :	3 JUILLET 2018
Transmis à la MRC le :	4 JUILLET 2018
Adoption de la concordance par la MRC :	8 AOÛT 2018
Certificat de conformité de la MRC :	23 AOÛT 2018
Publication :	24 AOÛT 2018
Entrée en vigueur :	24 AOÛT 2018

Modifications au règlement	
Numéro de règlement	Entrée en vigueur
626-2019	23 avril 2019
645-2020	2 décembre 2020

LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

Mot du maire

J'ai le plaisir de vous présenter le nouveau Plan d'urbanisme de Saint-Paul-d'Abbotsford. Il est l'aboutissement d'une réflexion exhaustive sur l'évolution des réalités et des besoins de notre collectivité afin de créer des milieux de vie durables et de qualité pour tous. Il est aussi le fruit d'une collaboration sans précédent entre les élus, l'administration municipale, le Comité consultatif d'urbanisme et les citoyens. Ainsi sondage en ligne, rencontres informelles, et séance de consultation officielle se sont succédé, et qui tous furent constructifs. Ce processus démocratique, pédagogique et proactif où le citoyen devient partie prenante de notre planification, s'est voulu une manifestation du désir du conseil d'être à l'écoute et de faire les choses harmonieusement.

Ce document définit notre vision stratégique d'aménagement et de développement du territoire en se donnant la latitude d'une application plus flexible tout en assurant la concordance avec le schéma d'aménagement de la MRC et les orientations du gouvernement du Québec qui nous sont dictés.

Développer et embellir Saint-Paul-d'Abbotsford

Le Plan d'urbanisme et le nouveau cadre règlementaire baliseront toutes nos démarches de recherche de solutions pour chacun des projets qui nous serons soumis. Ils orienteront la réalisation d'un plan de développement intégré et d'embellissement de notre village. Un développement plus harmonieux du développement résidentiel et commercial est visé.

La densification du territoire et l'augmentation de la démographie de Saint-Paul font partie des priorités de l'administration municipale. Nous misons sur plusieurs atouts pour attirer entre autres les jeunes familles et les retraités à la recherche d'un lieu de vie à l'écart des grands centres. La revitalisation du cœur du village en est une clé de voute avec l'école primaire internationale, l'accroissement du nombre de commerces offrants des services de proximité et les sentiers publics à venir menant au mont Yamaska. De plus, l'embellissement grâce à la végétalisation, le maintien des sites patrimoniaux, la création de stationnements verts et d'autres projets de développement écoresponsable sont déjà à l'étude et sauront être la fierté, en quelque sorte des Abbotsfordiennes et Abbotsfordiens.

L'agriculture et l'agrotourisme

Le Plan ne pouvait pas passer outre le fait que notre territoire est à 96% agricole. Notre vision claire et souple, nous permettra de balancer à la fois les besoins sur le plan agricole et ceux de la revitalisation du cœur du village. Les agriculteurs et leur relève désirent, eux aussi, avoir un milieu de vie agréable qui offre des services de proximité.

Le caractère distinctif et l'image de marque de notre municipalité sont nécessairement orientés sur l'agrotourisme. La production et l'offre croissante de nouveaux produits auront une place centrale

sur les tablettes de tous nos commerces. Saint-Paul deviendra ainsi un lieu de destination, plutôt qu'un lieu de passage.

Ils constituent aussi un pôle important de développement économique dynamique.

Positionnement régional

Sur le plan régional, nous voulons créer un meilleur équilibre au sein de la MRC de Rouville. Plus notre population sera importante, plus notre parole aura une portée et plus nous pourrons contribuer à l'enrichissement collectif dans notre région. Nous souhaitons nous repositionner, de façon respectueuse et constructive. Avec notre nouveau Plan d'urbanisme, nous désirons démontrer que le futur est maintenant. Nos investissements sur tous les plans feront en sorte que nous laisserons aux futures générations une municipalité dont elles seront fières, tout comme nous le sommes déjà !

En terminant…

Je tiens à remercier particulièrement tous les citoyens qui ont participé à cette démarche, ils étaient plus de 150, les membres du CCU et du conseil, notre directeur général, l'équipe du service d'urbanisme et d'inspection, nos services administratifs et bien sur notre consultant en urbanisme. Ce fut un travail exceptionnel d'écoute, de recherche, d'analyse et d'élaboration.

Grâce à leurs efforts, je peux conclure qu'il fait bon vivre par chez nous.

Le maire,

Robert Vyncke

Afin de réaliser le présent exercice de planification du territoire, la Municipalité de Saint-Paul-d'Abbotsford a retenu les services de la firme Apur urbanistes-conseils pour accompagner le conseil dans la définition des choix municipaux.

apur
urbanistes conseils
1 · 514 · 725 · 2770

Saint-Paul d'Abbotsford

Table des matières

1. Objectifs poursuivis 13
2. Contexte d'aménagement 15
2.1 Contexte physique 17
2.1.1 Le contexte général et son positionnement dans la MRC de Rouville 17
2.1.2 Le contexte environnemental 18
2.1.3 Les réseaux de transport routier, de transport collectif et de transport actif 20
2.1.4 Le patrimoine naturel et bâti 21
2.1.5 Les contraintes à l'occupation du territoire 23
2.2 Contexte démographique 27
2.2.1 Fluctuation démographique 27
2.2.2 Les projections 27
2.2.3 Le profil de la population 28
2.3 Les fonctions urbaines et rurales 32
2.3.1 La fonction agricole 33
2.3.2 La fonction résidentielle 34
2.3.3 La fonction commerciale 35
2.3.4 La fonction industrielle 35
2.3.5 La fonction institutionnelle et communautaire 36
2.3.6 Les équipements 36
2.4 Activités touristiques 38
2.5 Les potentiels et perspectives de développement 40
2.5.1 Le noyau villageois 40
2.5.2 Le secteur « Villa Fortier » 41
2.5.3 Critères de développement et de redéveloppement des périmètres d'urbanisation 43
2.6 Consultation citoyenne 47
3. Choix d'aménagement 49
3.1 Vision d'aménagement 51
3.2 Orientations, objectifs et moyens de mise en œuvre 52

3.2.1 Valoriser un milieu agricole dynamique et diversifié dans l'optique d'encourager l'agrotourisme et ses dérivés 53

3.2.2 Contribuer au maintien et à l'amélioration d'un milieu de vie urbain et durable satisfaisant les besoins de la population 54

3.2.3 Favoriser la conservation, la restauration et la mise en valeur des espaces naturels et des paysages afin de soutenir le milieu récréotouristique 59

3.3 Secteurs de planification détaillée 62

3.3.1 Le programme particulier d'urbanisme du noyau villageois 62

3.3.1.1 Territoire visé 62

3.3.1.2 Caractéristiques du territoire 63

3.3.1.3 Interventions projetées 66

3.3.2 Planification détaillée des abords de la route 112 71

3.3.2.1 Territoire visé 71

3.3.2.2 Caractéristiques du territoire 71

3.3.2.3 Interventions proposées 72

3.4 Affectations du sol et densités d'occupation 76

Annexe A - Terminologie 83

Annexe B - Plan « Concept d'organisation spatiale » 87

Annexe C - Plan « Affectations du sol (1 de 2) » 89

Annexe D - Plan « Affectations du sol (2 de 2) » 91

Annexe E - Plan « Contraintes à l'occupation du territoire » 93

Annexe F - Plan « Territoires d'intérêt 95

Annexe G - Plan « Réseaux de transport et de déplacement » 97

Annexe H - Programme particulier d'urbanisme du noyau villageois - Plan « Plan du diagnostic » 99

Annexe I - Programme particulier d'urbanisme du noyau villageois - Plan « Planification détaillée » 101

Annexe J - Programme particulier d'urbanisme de la route 112 - Plan « Plan du diagnostic » 103

Annexe K - Résultats de la consultation citoyenne en ligne 105

Liste des figures :

Figure 1 – Localisation régionale de la Municipalité de Saint-Paul-d'Abbotsford 17
Figure 2 – Mont Yamaska 18

Figure 3 – Diagramme à ligne brisée de la population totale 27
Figure 4 – Pyramide des âges, 2015, municipalité de Saint-Paul-d'Abbotsford 29
Figure 5 – Diagramme du niveau de scolarité, 2011, municipalité de Saint-Paul-d'Abbotsford 30
Figure 6– Diagramme des emplois occupés par la population active, 2011, municipalité de Saint-Paul-d'Abbotsford 30
Figure 7 – Diagramme du revenu annuel des particuliers, 2010, municipalité de Saint-Paul-d'Abbotsford 31
Figure 8 – Carte des terrains vacants du noyau villageois 41
Figure 9 – Carte du potentiel de développement du secteur " Villa Fortier" 42
Figure 10 – Extrait plateforme web 47

Liste des tableaux :

Tableau 1 – Liste des éléments créant une pression sur le mont Yamaska selon différent degré, municipalité de Saint-Paul-d'Abbotsford 19
Tableau 2 – Liste des ensembles patrimoniaux, municipalité de Saint-Paul-d'Abbotsford 22
Tableau 3 – Projection de la population, municipalité de Saint-Paul-d'Abbotsford 28
Tableau 4 – Données sur l'espace agricole, 2010, municipalité de Saint-Paul-d'Abbotsford (MAPAQ) 34
Tableau 5 – Éléments influençant le pôle récréotouristique, 2014, municipalité de Saint-Paul-d'Abbotsford 38
Tableau 6 – Interventions types au niveau de la route 112 73
Tableau 7 – Tableau des affectations, de leur description, de la compatibilité des usages et de la densité d'occupation du sol 76
Tableau 8 – Tableau des affectations détaillées à l'intérieur du noyau villageois 80
Tableau 9 – Compatibilité des usages 82

1. Objectifs poursuivis

Pourquoi un nouveau plan d'urbanisme en 2017 ?

Rappelons qu'un plan d'urbanisme est essentiellement un outil de planification dont les municipalités doivent se doter en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, L.R.Q., ch. A-19, laquelle prescrit également son contenu obligatoire. Cette planification, qui vise à priori l'aménagement urbain du territoire, est mise en œuvre par diverses actions, notamment via les règlements d'urbanisme (zonage, lotissement, etc.), les règlements municipaux ainsi que les politiques et interventions municipales.

Cet exercice permet ainsi d'identifier les priorités pour les 5 à 10 prochaines années pour le territoire de Saint-Paul-d'Abbotsford. Ces priorités doivent également concorder avec les orientations de la MRC de Rouville dans le cadre de son Schéma d'aménagement et de développement révisé et modifié, entré en vigueur le 12 mai 2015, lequel a été rédigé selon les orientations gouvernementales de développement que l'on retrouve dans le document *Pour un aménagement concerté du territoire*, ainsi que ses modifications adoptées au fil des ans, mais aussi, selon les orientations et objectifs d'aménagement et de développement de la communauté métropolitaine de Montréal (CMM) avec son plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD) entré en vigueur en mars 2012.

Bien que la planification locale du territoire doive tenir compte des exigences métropolitaines et régionales, la Municipalité de Saint-Paul-d'Abbotsford souhaite, à travers le présent plan d'urbanisme, reconnaître les atouts et les éléments distinctifs du territoire, acquis au travers des années. De plus, la Municipalité souhaite affirmer sa vision de développement afin d'assurer une cohérence dans la réalisation de diverses interventions d'aménagement.

Partie 1 :

2. Contexte d'aménagement

Contexte physique
Contexte démographique
Les fonctions urbaines et rurales
Activités touristiques
Les potentiels et perspectives de développement
Consultation citoyenne

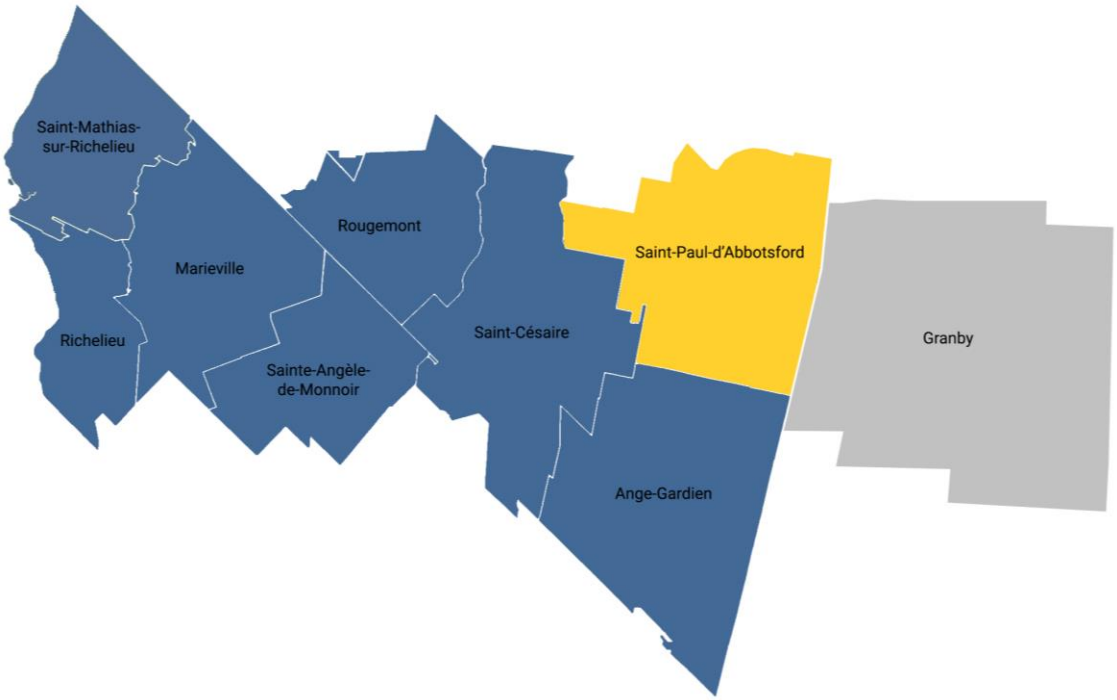
2.1 Contexte physique

2.1.1 Le contexte général et son positionnement dans la MRC de Rouville

La Municipalité de Saint-Paul-d'Abbotsford fait partie des 8 municipalités qui composent le territoire de la MRC de Rouville. Réparti sur environ 80 km^2, le territoire est délimité par la ville de Granby à l'est, la municipalité de l'Ange-Gardien au sud, la ville de Saint-Césaire à l'ouest et la ville de Saint-Pie au nord.

La municipalité de Saint-Paul-d'Abbotsford se retrouve à l'extrémité est de la MRC de Rouville et partage ses limites avec la ville de Granby, la ville la plus populeuse du secteur. Dans cette optique, la municipalité est fortement influencée par l'influence de Granby tant au niveau de son développement résidentiel qu'au niveau de l'utilisation des services qui y sont offerts. En effet, la municipalité de Saint-Paul-d'Abbotsford fait partie intégrante de l'agglomération de recensement de Granby. Cela signifie que les échanges entre Granby et la Municipalité y sont importants, notamment d'un point de vue économique et d'emplois. Notons aussi que cette situation a certains impacts dans l'aménagement du territoire.

Figure 1 – Localisation régionale de la Municipalité de Saint-Paul-d'Abbotsford



2.1.2 Le contexte environnemental

Couvert forestier

La municipalité de Saint-Paul-d'Abbotsford est marquée par un repère géographique important que constitue le mont Yamaska, un milieu d'intérêt écologique. Celui-ci fait partie des collines montérégiennes qui caractérisent la région de la Montérégie. De façon générale, le mont est couvert d'un boisé dense sur une superficie de 3,8 hectares à l'exception de bâtiments sommaires qui le ponctuent.

Figure 2 – Mont Yamaska

D'ailleurs, depuis 2012, ce mont a été identifié comme réserve naturelle considérant sa forte valeur écologique due, notamment, à la présence de plusieurs espèces floristiques désignées menacées ou vulnérables et étant un habitat de prédilection pour les oiseaux de proie. Ainsi, sa protection et sa préservation deviennent des enjeux majeurs pour la Municipalité. Afin de discerner les éléments susceptibles de nuire au mont Yamaska, une étude de la Conférence régionale des élus (CRÉ) de la Montérégie a permis de catégoriser les éléments suivants en fonction d'une variation de pression[1]. Il est à mentionner qu'un feu survenu à l'été 2017 sur le Mont nous rappelle l'importance de déployer les efforts nécessaires à sa protection et sa préservation.

[1] SADR, p.36

Tableau 1 – Liste des éléments créant une pression sur le mont Yamaska selon différent degré, municipalité de Saint-Paul-d'Abbotsford

Pression	Mont Yamaska
1. Développement résidentiel, commercial et touristique	Modérée
2. Agriculture et acériculture	Faible
3. Production d'énergie et extraction (carrières, gaz, éoliennes)	Élevée
4. Corridors de transport et services (routes et lignes de services)	Faible
5. Utilisation des ressources biologiques (chasse, cueillette, récolte de bois, etc.)	Modérée
6. Activités récréatives non harmonisées avec le milieu	Modérée
7. Modification des systèmes naturels (feux, barrages, etc.)	Faible
8. Espèces envahissantes (espèces exotiques et indigènes problématiques)	Modérée
9. Pollution (atmosphérique, hydrologique, sonore, etc.)	Faible
10. Changements climatiques	Élevée
11. Conversion des usages fonciers (tout changement d'administration, de zonage ou d'occupation du sol)	Faible
12. Considérations administratives (divergence de visions et d'application réglementaire)	Élevée

De ce fait, afin d'assurer sa pérennité, le mont Yamaska se retrouve en affectation « Conservation » et son pourtour en affectation « Protection » au schéma d'aménagement et de développement révisé (SADR) de la MRC de Rouville, ce qui implique l'imposition de moyens de contrôle visant à réduire l'action anthropique dans ce secteur. En revanche, certaines activités agricoles, notamment l'acériculture y sont présentement exercés. Effectivement, la cartographie de la Commission de la protection du territoire agricole illustre qu'une très grande portion de la montagne détient un potentiel acéricole important. De plus, considérant la richesse naturelle que le Mont regorge, il est régulièrement arpenté à des fins récréatives et de découverte et contemplation de la nature. De façon générale, lorsque ces activités sont bien encadrées, leur impact sur le couvert forestier et sa valeur écologique peut être largement réduit assurant ainsi une cohabitation harmonieuse.

Par ailleurs, le reste du territoire est principalement occupé par des plaines agricoles ou encore des secteurs urbanisés et construits. Près de 36% du territoire est toutefois toujours sous couvert forestier, bien que cette couverture ait diminué fortement, d'environ 14%, entre 1993 et 2009. Cette perte peut notamment être due à la conversion des bois à des fins agricoles ou

encore de développements résidentiels. De plus, suivant la crise du verglas de 1998, des dommages importants ont affecté le couvert forestier et de nombreux arbres ont dû être coupés.

Milieux hydriques

Aucun cours d'eau d'importance ne se retrouve sur le territoire de Saint-Paul-d'Abbotsford, à l'exception d'une section de la rivière à la Barbue où se retrouvent des zones à risque d'inondation. Toutefois, un important éventail de cours d'eau secondaires sillonne les terres agricoles.

Deux cours d'eau majeurs traversent la MRC de Rouville, soit les rivières Yamaska et Richelieu. La municipalité de Saint-Paul-d'Abbotsford est, quant à elle, tributaire du bassin versant de la rivière Yamaska dont la qualité de l'eau est considérée médiocre. Cela peut, entre autres, être attribuable à la problématique du non-respect de la bande riveraine, notamment en lien avec les activités agricoles. Afin d'améliorer la situation, plusieurs mesures ont été mises en place dans les dernières années, toutefois, la qualité de l'eau demeure très préoccupante.

Plus de 80 hectares de milieux humides, couvrant le territoire de la Municipalité, ont été répertoriés. Ces milieux d'intérêt écologique de 0,3 hectare et plus, indispensables au bon fonctionnement de l'écosystème, s'avèrent être une contrainte importante au développement d'où la nécessité de les mettre en valeur et les protéger par l'entremise de mesures normatives. Ces milieux humides sont illustrés au *Plan des contraintes à l'occupation du territoire* du Plan d'urbanisme, à l'annexe E du présent document.

2.1.3 Les réseaux de transport routier, de transport collectif et de transport actif

Transport routier

La municipalité de Saint-Paul-d'Abbotsford se situe à environ 10 kilomètres au nord de l'autoroute 10 (des Cantons-de-l'Est).

Deux axes routiers d'importance traversent la municipalité, soit la route 112 (rue Principale à l'intérieur du noyau villageois) et la route 235 (chemin de L'Ange-Gardien qui permet de rejoindre l'autoroute 10 depuis le noyau villageois).

Il y a également le rang de la Montagne, le petit rang Saint-Charles et le grand rang Saint-Charles qui assurent des connexions routières nord-sud, alors que le rang Papineau relie l'est à l'ouest de la municipalité dans sa portion sud. La carte du réseau routier est présentée à l'annexe G.

Transport collectif

Un service de transport régional entre Montréal et Sherbrooke est offert par la compagnie Transdev deux fois par jour à partir de la route 112, dont un arrêt prévu sur le territoire de Saint-Paul-d'Abbotsford.

De plus, un service de transport adapté vient desservir la Municipalité grâce à Ami-Bus. Cet organisme offre aussi, depuis peu, un service de transport collectif régional pour les résidents de Saint-Paul-d'Abbotsford. Il est désormais possible de se déplacer au sein du territoire de la municipalité, ou encore vers, ou depuis, la Ville de Granby.

Transport actif

En ce qui a trait aux déplacements actifs, la route des Champs est une piste cyclable aménagée à même l'ancienne emprise ferroviaire et permet aux adeptes du vélo de parcourir la municipalité d'est en ouest et d'accéder aux villes de Granby et de Saint-Césaire. Cette infrastructure qui est gérée par la MRC détient un potentiel intéressant de récréotourisme et offre un site de prédilection pour permettre des déplacements actifs sécuritaires entre les deux périmètres d'urbanisation de la Municipalité, et ce, en retrait de la route 112.

Quelques sentiers informels sillonnent le mont Yamaska, mais aucune intervention municipale officielle ne circonscrit les parcours improvisés.

2.1.4 Le patrimoine naturel et bâti

Cette section relève le potentiel patrimonial de la municipalité de Saint-Paul-d'Abbotsford et reprend l'ensemble des éléments identifiés au Schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC. Ce relevé est nécessaire dans la mesure où il permet de mettre en lumière des attraits touristiques que possède le territoire. Ainsi, la Municipalité souhaite mettre en valeur, par l'entremise de contrôle réglementaire, notamment, les ensembles d'intérêt patrimonial illustrés sur le *Plan des territoires d'intérêt et des contraintes* du Plan d'urbanisme, annexés au présent règlement. L'adoption de dispositions réglementaires discrétionnaires, tel que le Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), permettra de conserver, protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti des ensembles d'intérêt patrimonial du rang de la Montagne, du rang Papineau et de la rue Principale.

Également, un organisme bien actif au sein de la municipalité met tout en œuvre afin de protéger, notamment, l'ensemble patrimonial religieux, l'organisme *Héritage Abbotsford*. C'est d'ailleurs suite à leurs efforts que l'ensemble patrimonial formé de l'église anglicane St-Paul et de l'église Abbotsford's United Church, ainsi que de la section du rang de la Montagne qui les relie, a été classé site patrimonial par le ministère de la Culture et des Communications.

Tableau 2 – Liste des ensembles patrimoniaux, municipalité de Saint-Paul-d'Abbotsford

Localisation	Description	Illustrations
Mont Yamaska	Faisant partie des collines montérégiennes, le mont Yamaska, recueil impressionnant de la faune et la flore, s'avère être un emblème et un attrait important de la municipalité.	
Rue Principale	Dans cet ensemble se localisent plusieurs anciennes maisons rappelant les styles architecturaux d'inspiration anglo-américaine tels que les styles suivants: ▪ Monumental; ▪ Victorien; ▪ Cubique.	
Rang de la Montagne	Dans cet ensemble, classé en partie, se localisent plusieurs anciennes maisons rappelant les styles architecturaux d'inspiration anglo-américaine tels que les styles suivants: ▪ Monumental; ▪ Victorien; ▪ Cubique; ▪ Vernaculaire états-uniens. Sur ce rang se retrouve plusieurs bâtiments historiques classés, faisant partie de l'ensemble autour de la plus ancienne église anglicane de la région, l'église anglicane de Saint-Paul-d'Abbotsford érigée en 1872, et l'église Abbotsford's United Church, datant de 1822	

Localisation	Description	Illustrations
Rang Papineau	Dans cet ensemble se localise un regroupement de bâtiments démontrant une certaine homogénéité du patrimoine bâti au niveau des éléments suivants : ▪ Volume des bâtiments; ▪ Forme des toitures; ▪ Matériaux de construction utilisés.	

2.1.5 Les contraintes à l'occupation du territoire

La présente section identifie les différents éléments ayant un impact considérable sur le développement du territoire. À cet effet, deux grandes catégories de contraintes parsèment le territoire de Saint-Paul-d'Abbotsford :

1. Contraintes naturelles;
2. Contraintes anthropiques.

Contraintes naturelles

Milieux humides

Tel que mentionné précédemment, plusieurs milieux humides se retrouvent sur le territoire. Bien que les milieux humides puissent être un frein au développement considérant qu'ils sont protégés par la *Loi sur la qualité de l'environnement*, ils constituent parallèlement des écosystèmes indispensables pour l'environnement et ont la capacité d'offrir une multitude de bénéfices pour les citoyens.

Toutefois, il est à mentionner que la plupart des milieux humides répertoriés ou identifiés par la MRC de Rouville se retrouve en zone agricole, principalement à l'intérieur de milieux boisés. Leur impact est donc peu significatif sur le développement immobilier de Saint-Paul-d'Abbotsford.

Leur localisation, tel qu'illustrée à l'annexe E du présent règlement, provient de données géoréférencées de Canards illimités qui répertorie et délimite les milieux humides de plus de 0,3 ha. Par ailleurs, la MRC demande aux municipalités de son territoire de se doter d'un plan de conservation des milieux humides qui respecte la démarche proposée par le MDDELCC exprimée dans le *Guide d'élaboration d'un plan de conservation des milieux humides*. Saint-Paul-d'Abbotsford prévoit réaliser ce plan qui prendra en considération les critères suivants :

- le type de milieu humide;
- la superficie de chaque milieu ou type de milieu humide;
- le type de sols et de drainage;
- la forme du milieu humide;
- les espèces menacées et vulnérables;
- la rareté de l'habitat faunique ou floristique;
- l'origine naturelle ou « anthropique » du milieu;
- les menaces réelles ou potentielles;
- le milieu fait-il l'objet d'un projet de conservation?;
- la valeur esthétique du milieu humide;
- la connectivité à d'autres milieux humides.

Zone à risque d'inondation

Considérant que peu de cours d'eau d'importance sillonnent le territoire, les zones à risque d'inondation se font rares. Toutefois, de petites zones à risque d'inondation tributaires à la rivière à la Barbue se situent dans la portion sud-ouest du territoire. Ces zones sont identifiées à l'annexe E, intitulée « Contraintes à l'occupation du territoire ». La délimitation des zones provient des données géoréférencées de la MRC, soit :

- La cartographie préliminaire géoréférencée des zones à risque d'inondation, sans indications du niveau de risque, réalisée par la MRC de Rouville pour les autres cours d'eau et sections de cours d'eau concernés. La cartographie de ces zones a pour titre et référence : Carte des zones à risque d'inondation identifiées par la MRC de Rouville, MRC de Rouville, feuillet de Saint-Paul-d'Abbotsford, 2008. Ce feuillet a été réalisé sur la base des travaux de cartographie des zones dangereuses de la MRC de Rouville effectués en 1986 par Aménatech inc.

Nappes d'eau souterraines vulnérables

L'utilisation actuelle ou future des nappes d'eau souterraine est un enjeu important pour la municipalité en raison de la demande croissante et soutenue des besoins en eau provenant à la fois de l'industrie, du développement urbain et de l'agriculture.

Les sources de contamination des eaux souterraines sont, soit d'origine ponctuelle (fuites de réservoirs ou de fosses, déversements industriels), soit d'origine diffuse (certains pesticides, engrais, sels de déglaçage, etc.).

De cette manière, la municipalité vise un encadrement suffisant pour limiter les sources de pollution potentiel afin d'assurer une bonne gestion et la pérennité de ses nappes d'eau souterraines. Cet encadrement viendra par un contrôle des usages et une limitation de

l'utilisation du sol pour ces zones identifiées à l'annexe E – Plan des contraintes à l'occupation du territoire.

En vue de la protection de ses ressources, la municipalité possède d'ailleurs un règlement relatif à l'utilisation extérieure de l'eau provenant de l'aqueduc public. Ce règlement, qui vise entre autres la réduction de la consommation d'eau potable sur le territoire pourrait éventuellement faire objet d'une modification afin qu'il soit applicable sur une plus grande partie de la municipalité, en prenant en considération notamment les terrains possédant une installation de prélèvement d'eau souterraine privée.

Contraintes anthropiques

Contrainte sonore

Les contraintes sonores sont essentiellement liées à la circulation automobile et le camionnage qui se retrouvent principalement sur l'axe de la route 112. Par ailleurs, le schéma d'aménagement de la MRC de Rouville identifie un seul terrain vacant pouvant potentiellement accueillir des usages sensibles où des dispositions particulières d'aménagement sont applicables. Ce terrain se situe au sud de la route 112, à l'est de la rue des Cardinaux, tel qu'identifié au plan de l'annexe E.

Au-delà de ce terrain, une attention particulière à la problématique sonore devra être donnée lors de la réalisation de projets de transformation ou de requalification aux abords des routes 112 et 235.

Activités d'extraction

Les activités d'extraction constituent d'une part, une source de matières premières pour la réalisation d'ouvrages et d'infrastructures importantes, mais constituent d'autre part, une source de nuisances non-négligeables. Plusieurs sites d'extraction ponctuent le territoire, notamment à l'est du rang Petit-Saint-Charles, dans le cadrant nord-ouest de l'intersection de la route 112 et du rang Grand-Saint-Charles ainsi que dans la portion ouest de la route 235 au nord de la route 112.

Au-delà des nuisances que ces activités génèrent quant à la quiétude de vie, elles peuvent aussi affecter la qualité de l'eau.

Pour ces différentes raisons, le schéma d'aménagement de la MRC de Rouville interdit l'exploitation de tout nouveau site sur le territoire de la Municipalité.

Autres contraintes anthropiques

En plus des contraintes précédemment détaillées, d'autres éléments de contraintes se retrouvent sur le territoire et constituent des obstacles non-négligeables pour le développement et la quiétude des citoyens. En voici une liste non-exhaustive :

1. Voie ferrée désaffectée dans la portion ouest du territoire de la Municipalité. Ceci constitue une barrière physique limitant ainsi la perméabilité du territoire. De plus,

certains polluants peuvent avoir contaminés les sols et ainsi présenter un risque à la santé publique;

2. Plusieurs puits et prises d'eau potable communautaires ponctuent le territoire plus densément peuplé. Ces équipements nécessitent une aire de protection visant à assurer la qualité de l'eau potable qui y est puisée. En occurrence, les activités sont grandement limitées à leur proximité. Des dispositions devront se retrouver à l'intérieur de la réglementation d'urbanisme pour assurer une saine gestion des eaux souterraines;

3. Quelques tours de télécommunication sont érigées sur le mont Yamaska. Bien que le gouvernement fédéral ait juridiction sur l'encadrement de ces structures, certaines normes ont une incidence directe sur l'implantation de certains usages à proximité;

4. L'usine d'épuration des eaux usées de la Municipalité se situe en retrait des zones urbaines. En occurrence, son impact est minime sur le développement, mais une attention particulière doit être portée quant à l'implantation d'usages sensibles dans le secteur.

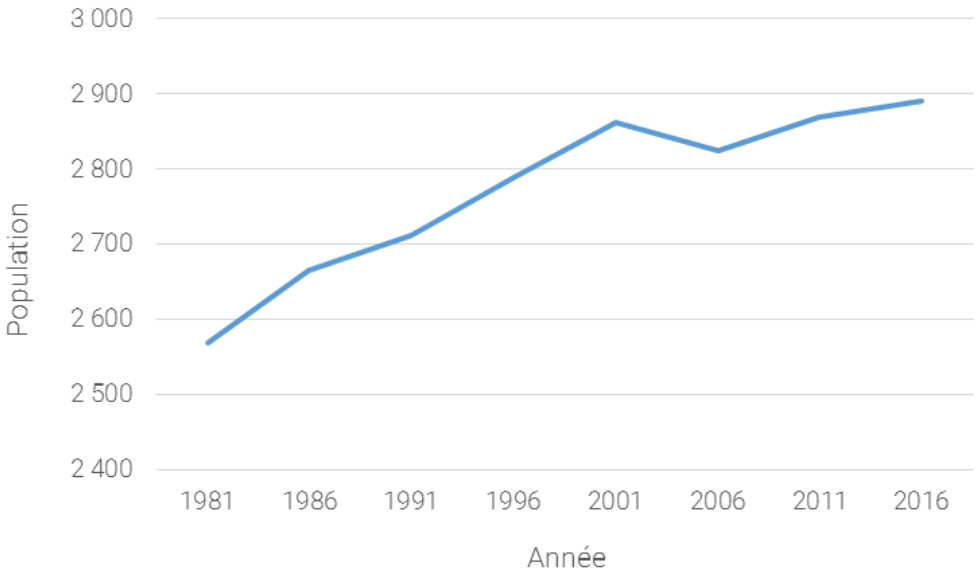
2.2 Contexte démographique

2.2.1 Fluctuation démographique

La Municipalité de Saint-Paul-d'Abbotsford comptait, en 2016, 2 890 habitants et représentait 7,9% de la population totale de la MRC de Rouville. Par ailleurs, la densité de population est de l'ordre de 36,3 habitants/km^2, comparativement à 75,6 habitants/km^2 pour la MRC de Rouville. Bien qu'il ne s'agisse pas du taux le plus faible, Saint-Paul-d'Abbotsford reflète tout de même une faible densité d'occupation compte-tenu de son vaste territoire dédié à la fonction agricole.

Ainsi, tel que démontré sur la figure 3, entre 1981 et 2001, la population n'a pas cessé d'augmenter atteignant ainsi 2 863 résidents. Une baisse d'une soixantaine de résidents se fait ressentir dans les années qui suivent pour, finalement, excéder de peu le nombre de résidents de l'année 2001.

Figure 3 – Diagramme à ligne brisée de la population totale



2.2.2 Les projections

Selon les données de l'Institut de la Statistique du Québec, la population de la MRC de Rouville augmentera dans une proportion de 10,9% d'ici 2031.

Par ailleurs, suivant l'extraction des données concernant l'émission des permis de nouvelles constructions résidentielles entre 2012 et 2017, nous observons que 20 nouveaux logements ont

été ajouté au parc immobilier de la Municipalité. Ceci équivaut à 4 logements par année qui viennent s'ajouter aux logements existants. Si nous considérons qu'un logement équivaut à un ménage et qu'un ménage est composé en moyenne de 2,3 personnes[2], près de 10 citoyens supplémentaires viennent s'installer sur le territoire de Saint-Paul-d'Abbotsford chaque année.

Cette augmentation de la population équivaut à un taux de près de 5%. Bien qu'elle soit moindre que celui de la MRC, nous pouvons anticiper une augmentation plus soutenue de sa croissance dans les prochaines années considérant l'augmentation des mises en chantier dans la région de Granby[3].

Tableau 3 – Projection de la population, municipalité de Saint-Paul-d'Abbotsford

	2016	2021	2026	2031	VARIATION (2016-2031)
Municipalité de Saint-Paul-d'Abbotsford	2 890	2 936	2 982	3 028	4,78%
MRC de Rouville	37 448	38 998	40 410	41 524	10,88%
Province du Québec	8 357 630	8 677 760	8 967 165	9 205 587	10,15%

2.2.3 Le profil de la population

Âge

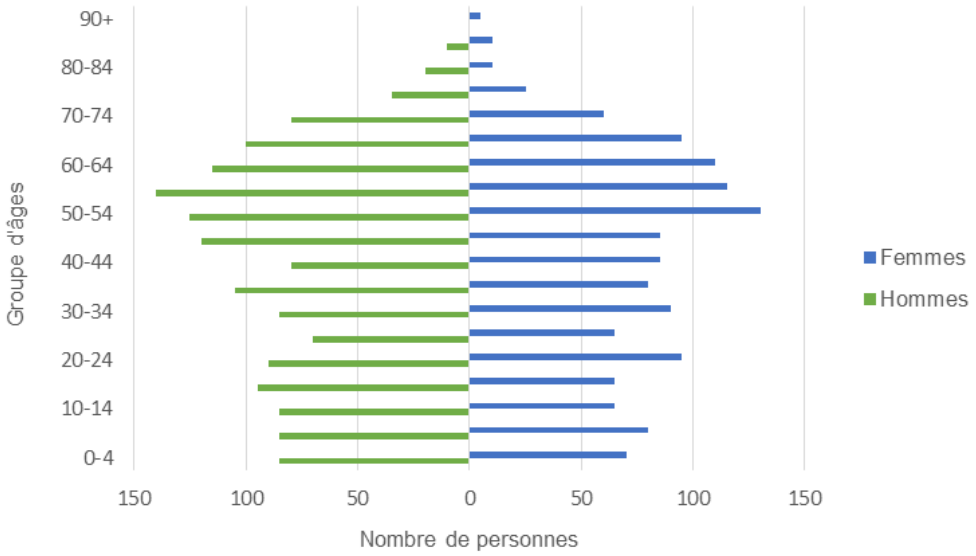
Selon les données de 2016, la population de la municipalité de Saint-Paul-d'Abbotsford se chiffrait à 2 890 habitants. De ce fait, les hommes âgés entre 55 ans et 59 ans sont représentés en plus grand nombre par rapport aux femmes qui sont, quant à elles, représentées en plus forte proportion dans la catégorie d'âges 50 ans à 54 ans.

C'est au niveau des 45 ans à 49 ans que l'écart entre les hommes et les femmes est le plus important. En effet, on y retrouve 120 hommes et 85 femmes.

[2] Donnée provenant de l'Institut de la statistique du Québec en date du 6 février 2018.

[3] https://www.granbyexpress.com/construction-residentielle-granby-en-bonne-posture. Consulté le 7 mars 2018.

Figure 4 – Pyramide des âges, 2015, municipalité de Saint-Paul-d'Abbotsford



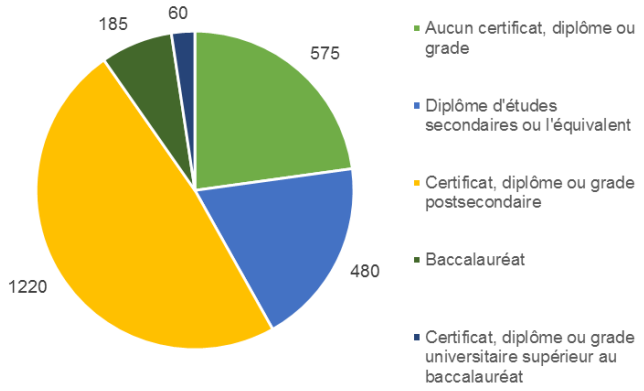
La pyramide des âge traduit par ailleurs assez bien l'importante proportion que représentent les personnes âgées de plus de 45 ans. Les prévisions d'évolution de l'âge moyen produites par l'Institut de la statistique confirment d'ailleurs cette tendance lourde au vieillissement de la population. L'âge moyen était, en 2011, de 40,6 ans. Il est prévu qu'il augmente progressivement à 46,1 ans d'ici 2031. Encore une fois, ces prévisions sont à nuancer dans la mesure où elles se fondent sur le portrait établi en 2011, et que ces tendances peuvent être renversées par l'apport de jeunes ménages.

Il faut toutefois en tenir compte dans l'aménagement du territoire car une population vieillissante est beaucoup plus dépendante des services de proximité, nécessite certains types de services spécialisés, et ne se déplace pas de la même façon qu'un jeune ménage. Les ménages plus âgés sont d'ailleurs souvent plus petits, formés de personnes seules, et sensibles aux variations du prix des logements.

Éducation

Tout près de la moitié des résidents de Saint-Paul-d'Abbotsford ont obtenu un certificat, un diplôme ou un grade postsecondaire issu d'une école de métiers, d'un collège, d'un cégep, etc. À l'inverse, seulement 60 d'entre eux ont obtenu un diplôme supérieur au baccalauréat.

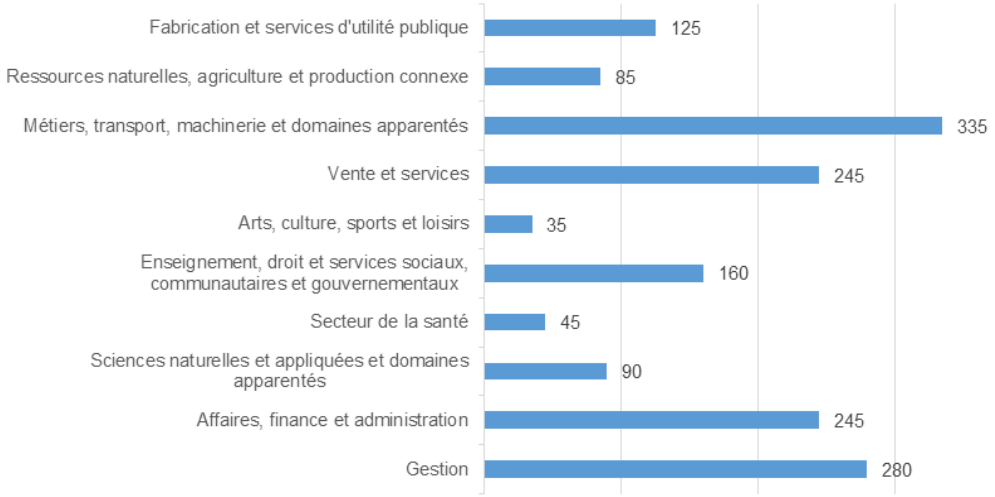
Figure 5 – Diagramme du niveau de scolarité, 2011, municipalité de Saint-Paul-d'Abbotsford



Emploi

Les deux principaux domaines d'emplois des résidents de Saint-Paul-d'Abbotsford sont celui des métiers, transport, machinerie et domaines apparentés ainsi que celui de la gestion où, respectivement, 335 personnes et 280 personnes y travaillent. On retrouve, également, 490 travailleurs, au total, issus des domaines de la vente et services ainsi que des affaires, finance et administration.

Figure 6– Diagramme des emplois occupés par la population active, 2011, municipalité de Saint-Paul-d'Abbotsford

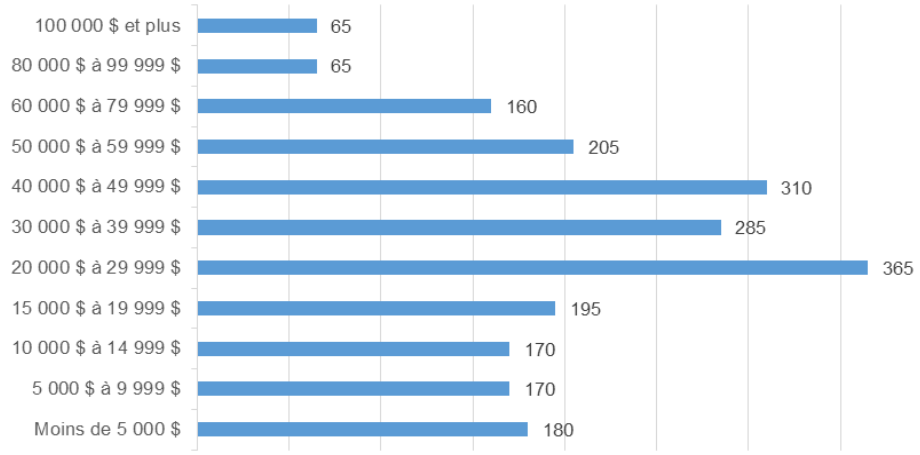


Revenu

La proportion du revenu des particuliers la plus importante se situe entre 29 999$ et 49 999$ où on y retrouve 960 habitants représentant 44% de la population active ayant un revenu de la municipalité de Saint-Paul-d'Abbotsford. Le revenu moyen s'établit donc à 36 269$ étant

supérieur à celui de la MRC de Rouville qui est de 34 172$. Ainsi, seulement 6% de la population ont un revenu annuel au-delà de 99 999$.

Figure 7 – Diagramme du revenu annuel des particuliers, 2010, municipalité de Saint-Paul-d'Abbotsford



2.3 Les fonctions urbaines et rurales

La présente section fait état des différentes fonctions urbaines que l'on retrouve sur le territoire de la municipalité de Saint-Paul-d'Abbotsford. Par fonctions urbaines et rurales, nous faisons référence aux usages se retrouvant en prédominance sur le territoire. Nous pouvons en ressortir les groupes suivants :

- La fonction agricole
- La fonction résidentielle;
- La fonction commerciale;
- La fonction industrielle;
- La fonction institutionnelle et communautaire;
- Les équipements.

2.3.1 La fonction agricole

Le territoire de Saint-Paul-d'Abbotsford est majoritairement habité par la fonction agricole qui couvre une superficie de 7 726 hectares. D'ailleurs, on dénombre tout près de 124 fermes dont une forte proportion d'entre elles sont des fermes d'élevage. Également, les activités agricoles, telles que l'acériculture, la pomiculture et la culture de petits fruits qui se retrouvent en forte proportion, sont un vecteur important de l'apport économique de la municipalité. De ce fait, sur les 43 entreprises établies sur le territoire de la municipalité, 13 d'entre elles œuvrent dans le domaine de l'agriculture.

Terre agricole exploitant la culture de citrouille, source : Municipalité de Saint-Paul-d'Abbotsford

Il est à mentionner que le mont Yamaska fait partie de la zone agricole décrétée. Toutefois, étant une zone d'intérêt écologique, son utilisation y est restreinte et, de plus, la piètre qualité de ses sols ne le rend pas propice l'exploitation des grandes cultures, telles le maïs, le soya ou le blé. Il n'en reste pas moins que la présence d'érables rouge et à sucre lui confère un important potentiel acéricole qui est d'ailleurs déjà en partie exploité. À cet égard, la Municipalité souhaite miser sur ce potentiel afin de mieux encadrer et encourager le développement d'activités agrotouristiques et de transformation des produits de l'érable dans le secteur.

On compte également 12 secteurs agricoles déstructurés identifiés au SADR de la MRC de Rouville. Ces secteurs sont compris dans la zone agricole permanente, mais leur développement à des fins résidentielles, commerciales et industrielles, selon le cas, a été entamé avant la date du décret découlant de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*. En plus de ces 12 secteurs identifiés par la MRC, la Municipalité considère que deux autres parties du territoire doivent être identifiées comme secteur agricole déstructuré. Ces deux secteurs, dont le premier est localisé en bordure de la route 235 et le second à l'intersection du rang de la Montagne et de la route 112, respecte les critères prescrits au SADR de la MRC de Rouville. L'identification de ces secteurs agricoles déstructurés ne dispense pas les propriétaires des terrains concernés de faire les demandes pertinentes à la CPTAQ. L'agriculture demeure d'ailleurs autorisée dans ces zones.

Au cours des dernières années, la fonction agricole a contribué à dynamiser la communauté. En effet, chaque année, entre 300 et 400 travailleurs agricoles saisonniers s'installent dans la municipalité durant la période estivale afin d'aider les agriculteurs dans l'opération de leur établissement. Ces travailleurs logent souvent directement sur les exploitations agricoles, dans

des locaux aménagés spécifiquement à cette fin. Ils contribuent néanmoins à la vitalité commerciale de St-Paul-D'Abbotsford.

Tableau 4 – Données sur l'espace agricole, 2010, municipalité de Saint-Paul-d'Abbotsford (MAPAQ)

Superficie de la zone agricole	Superficie exploitée totale	Superficie cultivée	Portion du territoire en zone agricole	Portion cultivée des exploitations	Portion cultivée de la zone agricole
7 726 ha	5 712 ha	3 881 ha	96,5 %	67,9 %	50,2 %

2.3.2 La fonction résidentielle

La fonction résidentielle est représentée sur l'ensemble du territoire, bien qu'elle se retrouve en prédominance à l'intérieur des périmètres d'urbanisation et ce, sous plusieurs formes. La densité brute d'occupation du sol (logement/hectare) fluctue selon les particularités des secteurs, notamment en fonction de la présence de services (égout et aqueduc) qui permet d'atteindre une densité plus importante. Il est à noter que, suivant les exigences métropolitaines en matière de densité résidentielle, une norme minimale sera établie favorisant et priorisant le développement d'abord du noyau villageois.

Par ailleurs, le second périmètre urbain (Villa Fortier), à proximité de la limite territoriale avec la ville de Granby, pourra accueillir davantage des développements résidentiels de faible densité afin de consolider le noyau villageois qui longe la route 112. Toutefois, considérant que ce périmètre d'urbanisation n'est pas desservi en réseaux d'égout et d'aqueduc, aucun développement n'est prévu à court et moyen termes. Il est à noter qu'une planification détaillée du noyau villageois est établie à même le présent plan d'urbanisme par le biais d'un programme particulier d'urbanisme.

De plus, la zone agricole permanente est ponctuée de façon assez uniforme de résidences rattachées à une entreprise agricole ou encore jouissant de droits acquis en vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (LPTAA). Certains secteurs sont toutefois caractérisés par une plus importante occupation résidentielle et ont été identifiés comme étant des « secteurs agricoles déstructurés », tel que cartographiés à l'annexe C, intitulée « Affectations du sol (1 de 2) ».

2.3.3 La fonction commerciale

Les activités commerciales se concentrent majoritairement dans les deux périmètres d'urbanisation ainsi qu'aux abords de la route 112, artère commerciale de la municipalité. L'activité commerciale vient répondre à certains besoins de la population. Il n'en demeure pas moins que plusieurs commerces et services essentiels ne s'y trouvent pas. En effet, on ne retrouve aucune pharmacie, épicerie, ou clinique médicale, notamment. La proximité des centres urbains de Granby et Saint-Césaire vient toutefois pallier à cette faiblesse commerciale de la municipalité et expliquer les possibles fuites commerciales.

Rue Principale (route 112), source : Municipalité de Saint-Paul-d'Abbotsford

De plus, considérant l'apport important de l'agriculture, quelques commerces de produits agricoles associés à une exploitation agricole parsèment le territoire.

Il ne faut pas oublier les deux pépinières qui se situent le long de la route 112 avant l'entrée du noyau villageois. Ces établissements exercent leurs activités depuis plusieurs années et ont participé à l'essor économique de la Municipalité ainsi que de sa visibilité.

2.3.4 La fonction industrielle

Bien que le territoire soit largement influencé par la présence d'activités agricoles et prédominé par la zone agricole permanente, il n'en reste pas moins que le plus gros employeur de la municipalité est l'industrie *NRC Industries inc.* qui emploie près de 75 personnes. L'activité industrielle est toutefois marginale sur le territoire et joue davantage un rôle de second plan.

En contrepartie, considérant la présence importante d'activités agricoles, la Municipalité souhaite encourager l'expansion de la fonction industrielle, notamment en ce qui a trait à la transformation première des récoltes et des cultures biologiques. Elle considère que les secteurs agricoles déstructurés situés le long de la route 112 à proximité de l'intersection avec la route 235 s'avèrent des zones propices à l'attraction d'établissements industriels légers ayant peu d'impact sur le voisinage.

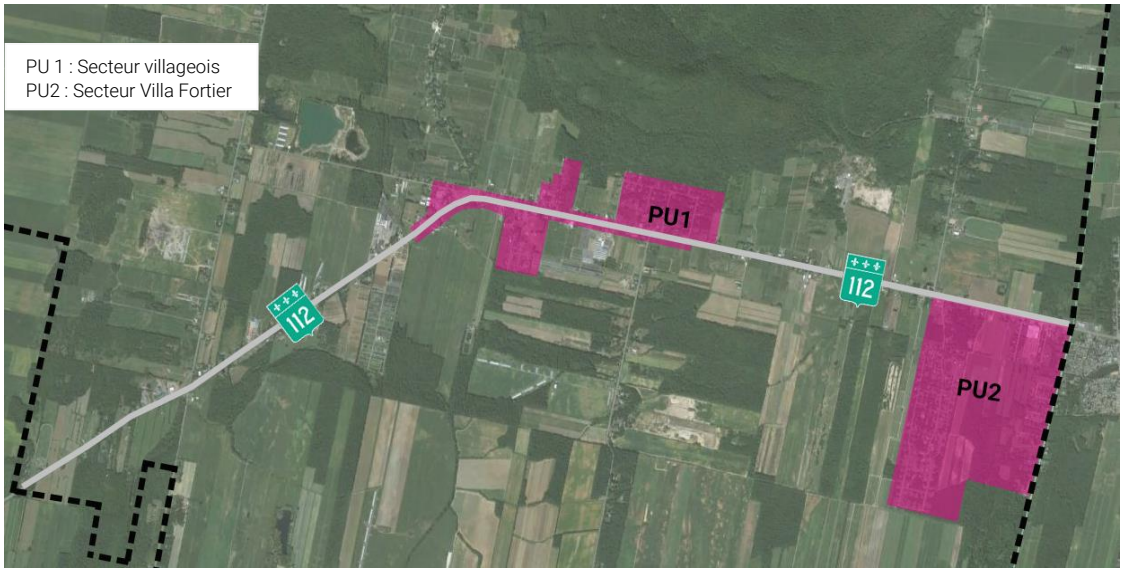
2.3.5 La fonction institutionnelle et communautaire

L'ensemble des fonctions institutionnelles et communautaires se localise dans le noyau villageois ou à proximité. Leur présence et leur maintien sont essentiels au dynamisme du secteur. Ainsi, on y retrouve les équipements suivants :

- L'église catholique, Église *St-Paul's Anglican* et Église *Abbotsford United*;
- *Centre spirituel Notre-Dame de Vie*, centre culturel Yamaska
- École primaire, *École Internationale Micheline-Brodeur*;
- Hôtel de ville;
- Centre de la petite enfance;
- Comptoir postal;
- Terrains de jeux et de sports.

2.3.6 Les équipements

La municipalité de Saint-Paul-d'Abbotsford ne possède pas un réseau d'aqueduc et d'égout étendu sur son territoire. En effet, une partie importante du périmètre d'urbanisation ne possède aucun service, ce qui explique la très faible densité dans ces secteurs. À cet égard, la densité résidentielle nette à l'intérieur des périmètres d'urbanisation se chiffre à 5,06 logements par hectare, ce qui en fait l'une des municipalités parmi les moins denses de toute la MRC de Rouville.



En revanche, la Municipalité comprend un ensemble d'équipements qui répond à certains besoins locaux ou encore qui émanent d'autorité supérieure permettant le transport de certaines

ressources. Tel que mentionné précédemment, ces équipements viennent imposer une certaine structurer au territoire et peuvent avoir un impact sur son développement, en raison des nuisances engendrée et des mesures de sécurité requises. Voici une liste des principaux équipements :

- Ligne de transport d'énergie;
- Tours de télécommunication sur le mont Yamaska;
- Puits municipaux et communautaires;
- Poste municipal de traitement des eaux usées.

2.4 Activités touristiques

L'apport des attraits touristiques de la municipalité dans le dynamisme économique est fort important. En effet, tel que mentionné dans *l'Étude de faisabilité pour le développement de l'offre en hébergement touristique dans la MRC de Rouville* exécutée par la firme Zins Beauchesne et associés, Saint-Paul-d'Abbotsford accueille le deuxième pôle d'importance quant à l'offre récréotouristique au niveau de la MRC de Rouville. Cette attraction gravite principalement autour des vignobles et cidreries. Voici une liste des commerces et industries qui alimente ce pôle récréotouristique :

Tableau 5 – Éléments influençant le pôle récréotouristique, 2014, municipalité de Saint-Paul-d'Abbotsford

Catégories	Lieux
Cidreries et vignobles	▪ Coteau St-Paul ▪ Domaine le Grand Saint-Charles ▪ Les Artisans du Terroir ▪ Vignoble Les Petits Cailloux
Producteurs agricoles et vergers	▪ Aux Saveurs de la Terre ▪ Bleuetière 235 ▪ Coteau St-Paul ▪ Ferme Michel Auger ▪ Le Roi de la Fraise ▪ Les Jardins Abbotsford D.C. ▪ Les Jardins de la Terre ▪ Maraîcher André Côté ▪ Verger du Père de la fraise ▪ Verger du Relais
Culture et loisirs	▪ Distance Vol Libre ▪ Pépinière Abbotsford ▪ Le Spa d'Abbotsford – Centre holistique Véronique Côté
Évènement	▪ Les Courses Gourmandes
Hébergement	▪ B&B au Cœur de Pomme

D'autres attraits sont également offerts par la Municipalité de St-Paul-d'Abbotsford. Chaque année, se tient le festival « Saint-Paul-d'Abbotsford dans tous ses arts » ou encore l'évènement « Roulez avec le maire » qui propose trois parcours cyclables. De nombreux citoyens offrent aussi la possibilité de louer une chambre via des plateformes web, notamment. Ce contact et cette implication de la communauté permet d'accueillir chaleureusement les visiteurs et contribue à améliorer l'offre touristique de la Municipalité.

Dans le cadre de cette étude mentionnée précédemment, une vingtaine d'interlocuteurs provenant de différents milieux tels que la fonction publique, l'entreprenariat, etc. ont été sollicités afin d'élaborer sur le développement de l'hébergement touristique dans la MRC de Rouville. Ainsi, la municipalité de Saint-Paul-d'Abbotsford a été classée au 2e rang de la MRC comme lieu de prédilection pour le tourisme de par son caractère champêtre et sa proximité avec la ville de Granby qui génère une activité touristique importante, notamment, durant la saison estivale.

2.5 Les potentiels et perspectives de développement

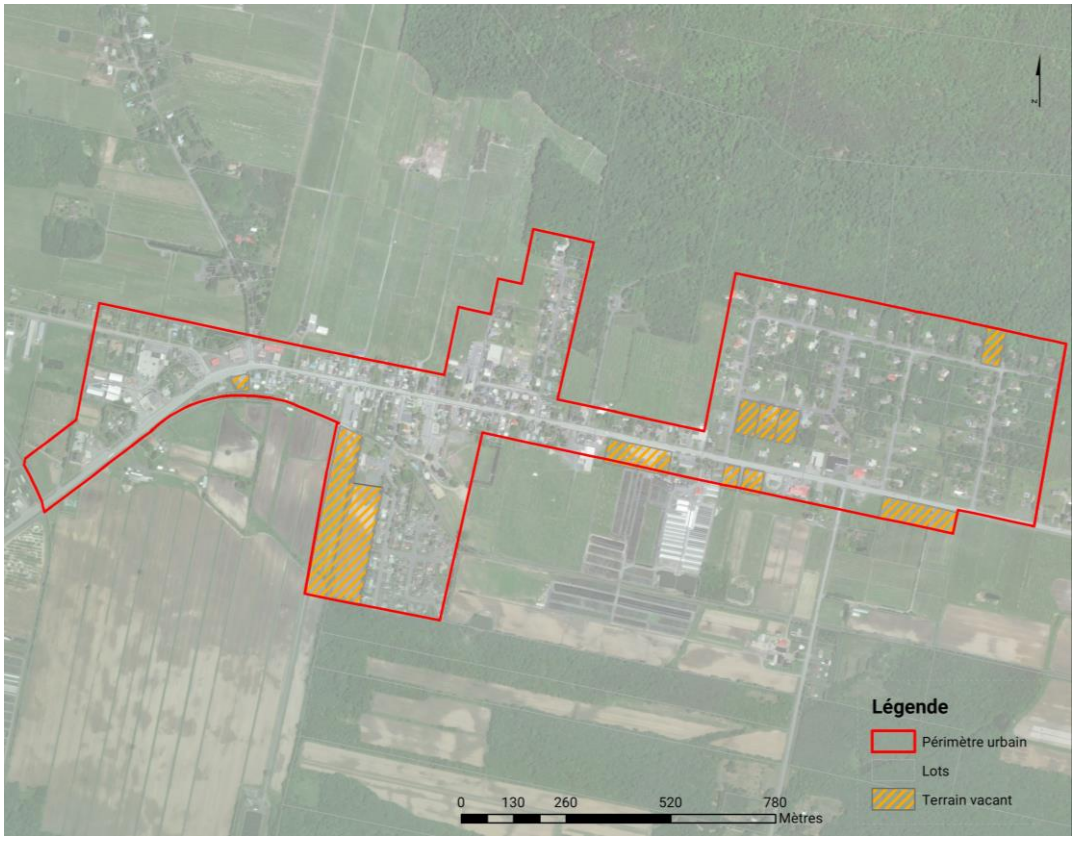
La Municipalité de Saint-Paul-d'Abbotsford est doté de deux (2) périmètres d'urbanisation lui conférant ainsi un avantage en termes de possibilité de développement à des fins résidentielles. En effet, ceci s'avère un avantage dans la mesure où la superficie vacante se retrouvant à l'intérieur des périmètres d'urbanisation pourra satisfaire les perspectives de développement pour les années à venir.

Il apparait important de mentionner que malgré la faiblesse des projections démographiques estimées par l'Institut de la statistique du Québec (telle qu'identifiée à la section 2.2.2), la Municipalité compte miser sur son fort potentiel de développement considérant sa localisation géographique et son positionnement stratégique quant aux axes de transport majeurs, son image pittoresque et sa tranquillité, afin d'encourager de nouveaux ménages à venir s'y installer.

2.5.1 Le noyau villageois

Le noyau villageois est développé dans sa quasi-totalité. Toutefois, certains terrains demeurent vacants, permettant ainsi leur développement. Ces terrains se situent en majorité dans la portion sud-ouest du périmètre d'urbanisation ainsi qu'aux abords de la route 112 en direction est. Ces terrains sont illustrés sur la figure suivante.

Figure 8 – Carte des terrains vacants du noyau villageois



Appartenant en partie à la Municipalité, celle-ci souhaite encadrer le développement du secteur sud-ouest (d'une superficie de 4,8 ha) via un programme particulier d'urbanisme, lequel est détaillé à la section 3.3 du présent plan d'urbanisme.

En appliquant les normes de densité minimale exigées par la MRC de Rouville (16 log./ha), le noyau villageois détient un potentiel de développement de 146 unités d'habitation.

2.5.2 Le secteur « Villa Fortier »

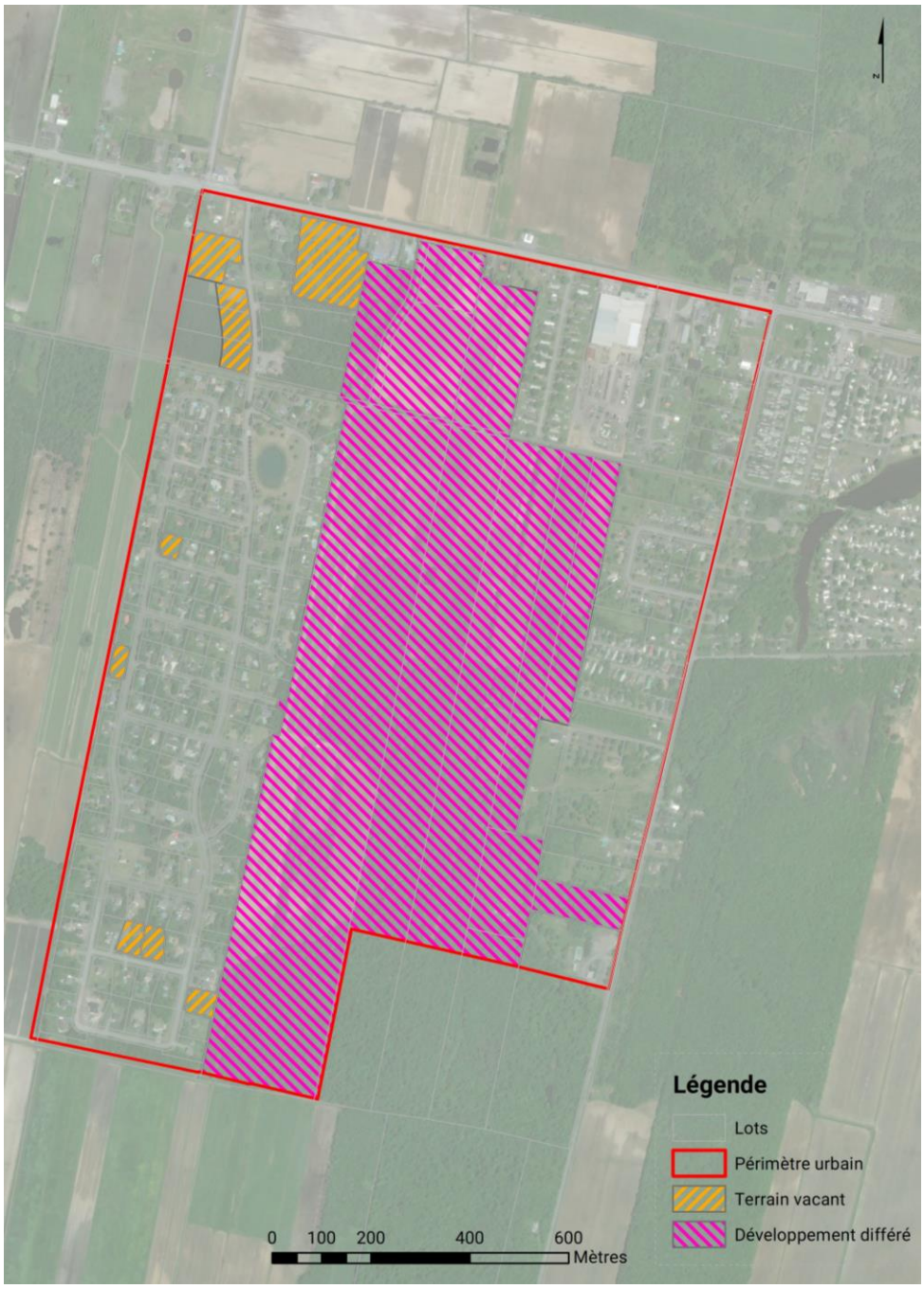
Le périmètre d'urbanisation du secteur « Villa Fortier » se situe en retrait du noyau villageois et partage la limite est de la municipalité avec la ville de Granby. Ce secteur offre certaines opportunités de développement à court terme, mais son réel potentiel peut être envisagé à plus long terme sur les terres actuellement utilisées à des fins agricoles.

Les terrains vacants développables à court terme représentent une superficie de 5,33 hectares équivalents à un potentiel de 85 unités.

La zone à potentiel de développement différé détient quant à elle près de 80 hectares, soit un potentiel de construction de 1 280 unités. Toutefois, considérant l'absence de réseau d'égout et la problématique d'approvisionnement en eau potable en quantité suffisante, le développement de ce secteur n'est envisagé qu'à plus long terme. Effectivement, tout développement visé à

l'intérieur de cette zone devra prévoir la réalisation de travaux municipaux pour les réseaux d'égouts et d'aqueduc. Aucun développement ne pourra être autorisé lorsque seules des installations autonomes sont prévues.

Figure 9 – Carte du potentiel de développement du secteur " Villa Fortier"



2.5.3 Critères de développement et de redéveloppement des périmètres d'urbanisation

Nonobstant les potentiels de développement identifiés aux sous-sections précédentes, il est essentiel que la Municipalité puisse analyser des demandes de développement ou de redéveloppement majeures pouvant avoir un impact considérable sur les milieux de vie déjà en place ainsi que sur les infrastructures et les finances municipales. Dans cette optique et afin d'identifier les balises de développement et de redéveloppement des périmètres d'urbanisation ou de leur agrandissement, les critères suivants devront être abordés lors de l'analyse de demandes visant la réalisation de projets majeurs de développement :

1. L'intérêt des propriétaires ou de la municipalité : la municipalité devra déposer une lettre d'intention à l'effet que chacun des propriétaires est en accord pour le développement à des fins urbaines des espaces visés. Dans la mesure où l'un des propriétaires n'est pas favorable au développement à des fins urbaines des espaces visés, la municipalité doit indiquer les mesures qu'elle entend suivre pour permettre le développement des espaces visés. Les lettres d'intention ou les mesures envisagées par la municipalité sont importantes puisqu'elles constituent un élément-clé lors d'une demande éventuelle auprès de la CPTAQ;

2. La localisation des espaces à développer à des fins urbaines doit s'inscrire en continuité des espaces urbanisés existants et être optimal compte tenu notamment de la configuration de périmètre d'urbanisation et des infrastructures existantes;

3. Les espaces à développer à des fins urbaines doivent se localiser dans les secteurs de moindre impact sur l'agriculture, en référence à l'article 62 de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*;

4. Le développement, le redéveloppement ou la requalification à des fins urbaines des espaces visés devront intégrer :

   a) la notion de développement durable qui peut se traduire par la réponse aux besoins actuels sans compromettre la capacité des générations futures à assurer les leurs, cette notion comprend le mode, le niveau et le milieu de vie;

   b) la notion de mobilité durable implique la poursuite d'objectifs de réduction de notre dépendance à l'automobile et, conséquemment, l'augmentation de la part des déplacements à pied, à vélo et en transport collectif (mobilité durable et active);

5. Les espaces visés doivent faire état de la présence ou de la proximité d'éléments physiques ou anthropiques qui contraignent son développement et si tel est le cas, prévoir les mesures d'atténuation ou de mitigation appropriées. Les éléments devant faire l'objet d'une mise en valeur doivent également être identifiés. Ces éléments contraignants ou mis en valeur sont les suivants :

   a) Éléments physiques:

      i. topographie (relief):

      ii. type de dépôts meubles et capacité portante;

iii. affleurement rocheux ou roc à faible profondeur;

iv. hauteur de la nappe phréatique;

v. réseau hydrographique (présence de tout cours d'eau et fossé);

vi. zone inondable, d'érosion et de mouvements de sol;

vii. milieux humides;

viii. direction générale des vents (vents dominants);

ix. arbres et espace boisé;

b) Éléments de nature anthropique :

i. proximité du réseau routier majeur (bruit, poussière, transport lourd);

ii. ligne de transport hydroélectrique, poste de transformation électrique;

iii. proximité d'usines générant du bruit, des odeurs, de la poussière ou du transport lourd;

iv. infrastructures municipales telle une usine d'épuration;

v. présence d'établissement d'élevage ou de séchoir à grains;

vi. sablière, gravière et carrière;

vii. tout autre élément contraignant;

6. Les projets visés doivent tenir compte de la capacité des services, équipements et infrastructures. À cet effet, des réponses aux questions suivantes doivent être données, à savoir :

a) aqueduc :

i. la capacité de l'usine de filtration et des puits ou prises d'eau potable devant desservir le nouveau projet est-elle suffisante ou adéquate? Sinon, quelles sont les mesures prévues préalablement à la réalisation du projet?

ii. l'état et le diamètre des conduites existantes sont-ils adéquats pour desservir le nouveau projet? Sinon, quelles sont les mesures prévues préalablement à la réalisation du projet?

iii. Quelles sont les mesures envisagées pour réduire la consommation d'eau potable (toilettes à faible débit, compteurs d'eau, récupération d'eau de pluie, etc.)?

b) égout sanitaire :

i. l'état et le diamètre du réseau d'égout sanitaire sont-ils suffisants et adéquats pour l'apport d'eau usée supplémentaire?

ii. l'usine d'épuration (ou étangs aérés) peut-elle recevoir et traiter l'apport supplémentaire d'eaux usées? Sinon, tant pour le réseau que pour l'usine, quelles sont les mesures prévues préalablement à la réalisation du projet?

iii. le projet nécessite-t-il l'ajout de stations de pompage ou autres infrastructures et équipements?

c) égout pluvial :

i. le réseau d'égout pluvial (ou le réseau de surface) et son dimensionnement sont-ils aptes à recevoir le nouveau débit de pointe (augmenté par les surfaces imperméabilisées) et est-il dimensionné pour suffire lors d'extrêmes climatiques?

ii. des mesures de contrôle tel un bassin de rétention sont-elles prévues afin de laminer les extrêmes climatiques?

iii. l'exutoire (cours d'eau récepteur) a-t-il la capacité à recevoir le nouveau débit de pointe (augmenté par les surfaces imperméabilisées) incluant ceux lors d'extrêmes climatiques?

iv. la topographie implique-t-elle que des stations de surpression soient nécessaires?

v. Quelles sont les mesures mises en oeuvre pour limiter le ruissellement qui devra tendre vers la neutralité (taux en milieu naturel), soit 10 litres par seconde par hectare?

d) voirie :

i. la configuration des voies de circulation du projet comporte-t-elle plus d'un accès afin d'être sécuritaire en cas de sinistre?

ii. les accès routiers du projet au réseau collecteur ou supérieur sont-ils conçus afin de limiter les impacts sur la fluidité du trafic?

iii. la proximité du réseau supérieur, le cas échéant, pose ou non des contraintes sonores et des mesures de mitigation sont-elles prévues à cet effet?

iv. le projet prévoit-il des sentiers pédestres et cyclables permettant un accès sécuritaire au noyau villageois ou urbain et aux services, équipements et infrastructures publics (école, parc, terrain de loisirs et voie cyclable)?

7. Les projets visés doivent s'inscrire dans une planification d'ensemble à l'échelle des espaces visés où sont intégrés tous les éléments physiques, techniques et d'implantation. Ce plan devra notamment :

a) indiquer si le secteur fera l'objet d'un plan d'aménagement d'ensemble, d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale ou de toute autre mesure discrétionnaire en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme;

b) spécifier pour le secteur visé les usages et les densités d'occupation du sol;

c) indiquer la configuration du réseau routier, la répartition des usages, l'emplacement des équipements et des infrastructures et des autres éléments structurants;

d) identifier ou préciser tout élément en lien avec les critères précédemment énumérés soit : le drainage, la conservation des arbres, espaces boisés et milieux humides, les voies piétonnières et cyclables, les trottoirs, les aires de jeux et parcs;

e) indiquer tout autre aspect que la municipalité considère comme important : conception qui favorise l'économie d'énergie, la volumétrie des bâtiments, le développement favorisant la mobilité active, etc.;

8. L'opportunité du développement des projets visés doit être démontrée en termes de coûts et bénéfices. Outre les coûts directs et les bénéfices se rapportant à l'apport de taxes foncières supplémentaires, une indication quant aux éléments suivants doit être fournie :

   a) les coûts d'intégration ou de raccordement aux réseaux d'infrastructures et services publics à mettre en place dans les nouveaux sites : raccordement aux réseaux collecteurs, installation de station de pompage, réservoirs d'eau potable, augmentation de la capacité des installations d'épuration des eaux usées, puits d'alimentation en eau potable supplémentaire, sentiers multifonctionnels, études et services professionnels et techniques, feux de circulation, réaménagement d'intersections, etc.;

   b) les coûts d'immobilisation et d'installation sur le terrain à urbaniser des infrastructures de base (aqueduc, égout sanitaire, égout pluvial, bassins de rétention, rues, trottoirs, bordures, éclairage) ainsi que les coûts d'acquisition de terrains;

   c) dans le cas de l'ajout d'une population substantielle, fournir une indication quant à la capacité de l'école primaire à répondre à l'augmentation de nouveaux élèves ainsi qu'une indication des équipements et services devant être ajoutés ou augmentés;

9. Une identification des effets bénéfiques engendrés par un nouveau développement : maintien de services de base (école primaire, bureau de poste, guichet automatique, etc.), revitalisation du noyau urbain, effets sur les quartiers voisins, résolution de problèmes et tout autre effet bénéfique direct ou indirect.

2.6 Consultation citoyenne

Dans le cadre de l'exercice de révision de son plan d'urbanisme, la Municipalité jugeait opportun d'impliquer les abbotsfordien(ne)s en amont du processus. À cet égard, une plateforme web a été créée afin de diffuser l'information concernant l'exercice de révision du plan d'urbanisme, mais aussi pour inviter la population à répondre à un sondage en ligne lui permettant de partager son avis quant au futur de la municipalité.

Il s'agissait d'une opportunité pour la municipalité de Saint-Paul-d'Abbotsford de prendre le pouls de sa population et ainsi de consulter plus d'une soixantaine de citoyens. Les données recueillies ont permis de connaître leurs habitudes de fréquentation et leurs intérêts par rapport à la Municipalité et de son développement futur. L'ensemble des résultats détaillés se retrouvent en annexe L du présent plan d'urbanisme.

Figure 10 – Extrait plateforme web

Saint-Paul d'Abbotsford

Partie 2 :

3. Choix d'aménagement

Vision d'aménagement
Orientations, objectifs et moyens de mise en œuvre
Secteurs de planification détaillée
Affectations du sol et densités d'occupation

3.1 Vision d'aménagement

La Municipalité de Saint-Paul-d'Abbotsford profite de l'exercice de révision de son plan d'urbanisme afin de réitérer sa vision d'aménagement pour les 5 à 10 prochaines années. Elle se résume ainsi :

> « La Municipalité de Saint-Paul-d'Abbotsford, ornée du mont Yamaska en arrière-plan, souhaite pérenniser son capital agricole tout en favorisant un développement sain et respectueux de son territoire urbanisé.
>
> Dans une optique de revitalisation, la Municipalité mise sur son noyau villageois afin de le rendre plus dynamique et complet aux termes des services offerts en permettant une convergence des lieux d'intérêt vers une centralité forte et cohérente.
>
> En complémentarité avec ces objectifs, il est souhaité de rehausser l'image de Saint-Paul-d'Abbotsford, notamment le long de la route 112, porte d'entrée principale de la municipalité, tant depuis Granby, que Montréal.
>
> Ainsi, cette vision d'aménagement illustre de par les divers gestes et interventions exprimés dans le présent plan d'urbanisme la volonté de la municipalité de Saint-Paul-d'Abbotsford de déployer son autonomie et de tirer avantage de sa localisation géographique. »

3.2 Orientations, objectifs et moyens de mise en œuvre

À partir du contexte d'aménagement, il importe de définir les grandes orientations d'aménagement et de développement du territoire de la municipalité de Saint-Paul-d'Abbotsford assurant ainsi la mise en œuvre de la vision. Ces lignes directrices encadreront l'aménagement, le développement et la mise en valeur du territoire, et ce, sur un horizon de planification de 5 à 10 ans.

Les grandes orientations servent à circonscrire les principaux enjeux de l'aménagement du territoire et à baliser les choix relatifs aux moyens qui s'offrent à la Municipalité pour encadrer, par son plan d'urbanisme, les interventions publiques et privées sur le territoire.

Les grandes orientations se déclinent ainsi :

1. Valoriser un milieu agricole dynamique et diversifié dans l'optique d'encourage l'agrotourisme et ses dérivés

2. Favoriser la conservation et la mise en valeur des espaces naturels afin de soutenir le milieu récréotouristique

3. Contribuer au maintien et à l'amélioration d'un milieu de vie urbain et durable satisfaisant les besoins de la population

Pour chacune des orientations, des objectifs et des moyens de mise en œuvre ont été définis. Ils sont représentés sous forme de plan d'action, auxquelles un délai de réalisation provisoire leur a été attribué. Les termes de réalisation se définissent ainsi :

- Court terme : 1 à 2 ans;
- Moyen terme : 2 à 5 ans;
- Long terme : au-delà de 5 ans.

Afin de mettre de l'avant la vision d'aménagement traduite par les différentes orientations, objectifs et moyens de mise en œuvre, le plan intitulé « Concept d'organisation spatiale » a été élaboré et se retrouve en annexe B du présent document.

3.2.1 Valoriser un milieu agricole dynamique et diversifié dans l'optique d'encourager l'agrotourisme et ses dérivés

L'orientation no. 3 « Valoriser un milieu agricole dynamique et diversifié dans l'optique d'encourager l'agrotourisme et ses dérivés » vise à assurer la viabilité et la mise en valeur des terres agricoles. L'orientation no. 3 est accompagnée des objectifs et moyens de mise en œuvre suivants :

1. Physico-spatiale (♣)
2. Règlementaire (♦)
3. Gouvernance (♥)

	MOYEN DE MISE EN ŒUVRE	COURT TERME	MOYEN TERME	LONG TERME
OBJECTIF 1 : ASSURER LA PÉRENNITÉ DES TERRITOIRES AGRICOLES				
♦	1. Favoriser le développement durable de l'agriculture en zone agricole et préserver ses principales ressources que sont l'eau et le sol.	•		
♦	2. Permettre le développement d'activités complémentaires dans les fermes, notamment en ce qui a trait aux établissements agrotouristiques et leurs dérivés et à la transformation des produits de la ferme.	•	•	
♦	3. Encourager l'utilisation de nouvelles techniques et pratiques afin de promouvoir une agriculture durable.	•	•	•
OBJECTIF 2 : FAVORISER LA COHABITATION DES DIVERS USAGES AU SEIN DES TERRITOIRES AGRICOLES				
♣	1. Favoriser le développement de l'agrotourisme et du tourisme rural en respectant les caractéristiques rurales du milieu et le développement de l'agriculture.	•		
♣	2. Permettre le développement des secteurs agricoles déstructurés avec des usages autres qu'agricole tout en assurant le bon développement et la bonne cohabitation des activités agricoles se retrouvant à proximité.	•	•	
♦	3. Encadrer les projets de cabane à sucre afin d'empêcher leur transformation en résidence unifamiliale ou habitation saisonnière tout en encourageant de déploiement d'exploitations acéricoles.	•		

3.2.2 Contribuer au maintien et à l'amélioration d'un milieu de vie urbain et durable satisfaisant les besoins de la population

L'orientation no. 2 « Continuer au maintien et à l'amélioration d'un milieu de vie urbain et durable satisfaisant les besoins de la population » vise à concevoir un milieu urbain qui allie qualité de vie et dynamisme économique. L'orientation no. 2 est accompagnée des objectifs et moyens de mise en œuvre suivants :

Modifié par 645-2020, entrée en vigueur le 2 décembre 2020

1. Physico-spatiale (♣)
2. Règlementaire (♦)
3. Gouvernance (♥)

	MOYEN DE MISE EN ŒUVRE	COURT TERME	MOYEN TERME	LONG TERME
OBJECTIF 1 : AMÉLIORER ET CONSOLIDER LA DIVERSITÉ DES PÉRIMÈTRES D'URBANISATION POUR RÉPONDRE AUX BESOINS ACTUELS ET FUTURS				
♦	1. Favoriser l'intégration des différentes typologies de bâtiments résidentielles afin d'atteindre une densité brute de 16 logements par hectare.	•		
♦	2. Bonifier le dynamisme du périmètre d'urbanisation du noyau villageois en y concentrant les usages commerciaux et institutionnels ainsi que les équipements publics pour, entre autres, stimuler la création d'emplois tout en misant sur une complémentarité et une proximité des fonctions, services et habitations. Limiter ces usages aux commerces et équipements non structurants.	•		
♦	3. Stimuler le développement commercial et réserver les meilleurs emplacements disponibles à la fonction commerciale.	•	•	
♣	4. Privilégier la consolidation des secteurs commerciaux existants afin de rentabiliser les infrastructures et investissements.		•	
♥	5. Veiller à contrer la détérioration du noyau villageois et les fuites commerciales et de services dans une perspective de revitalisation en misant, entre autres, sur le tourisme et les services complémentaires à l'agrotourisme.	•	•	•
♣	6. Envisager l'implantation d'espaces de travail partagés dans le noyau villageois afin d'attirer des travailleurs autonomes sur l'ensemble du territoire et de créer une synergie locale.		•	

1. Physico-spatiale (♣)
2. Règlementaire (♦)
3. Gouvernance (♥)

	MOYEN DE MISE EN ŒUVRE	COURT TERME	MOYEN TERME	LONG TERME
	OBJECTIF 2 : ASSURER UNE QUALITÉ DE VIE POUR LES CITOYENS DE SAINT-PAUL-D'ABBOTSFORD			
♣	1. Envisager la mise en valeur le potentiel éolien sans compromettre la sécurité publique, la qualité de l'environnement et la protection des paysages et du cadre bâti.		•	•
♣	2. Réduire les émissions des gaz à effet de serre en favorisant les déplacements actifs, notamment au sein du périmètre d'urbanisation, afin d'améliorer la qualité de l'air. À cet effet, des aménagements devront être envisagés, notamment dans le noyau villageois, afin de sécuriser les déplacements actifs le long de la route 112.	•	•	
♦	3. Identifier les zones prioritaires afin de contrer les îlots de chaleur et proposer des mesures règlementaires au règlement de zonage afin de limiter les surfaces minéralisées et foncées, que ce soit au sol comme sur les bâtiments. Des dispositions règlementaires visant les matériaux de revêtement des espaces de stationnement, la plantation et la préservation des espaces verts devront être intégrées à la règlementation d'urbanisme.	•		
♦	4. Interdire la construction dans les zones à risque d'inondation.	•		
♦	5. Atténuer les effets de la pollution sonore générée sur la route 112 par un meilleur encadrement de l'implantation de nouveaux usages sensibles au bruit.	•		
	6. Assujettir les nouveaux projets résidentiels à un règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble (P.A.E.) lequel prévoit des critères permettant le respect des exigences régionales de densité en adéquation et en respect avec le milieu, notamment par une transition douce avec les milieux déjà construits. Le règlement prévoit aussi des critères permettant de favoriser les liens routiers, cyclables et piétonniers avec les secteurs résidentiels avoisinants et avec les éventuels projets résidentiels limitrophes de façon à assurer une réelle planification d'ensemble.	•		

1. Physico-spatiale (♣)
2. Règlementaire (♦)
3. Gouvernance (♥)

	MOYEN DE MISE EN ŒUVRE	COURT TERME	MOYEN TERME	LONG TERME
	OBJECTIF 3 : PROMOUVOIR UN DÉVELOPPEMENT COHÉRENT ET INTÉGRÉ, PARTICIPANT À L'OPTIMISATION DES INFRASTRUCTURES MUNICIPALES ET À L'AMÉLIORATION DE L'OFFRE EN LOGEMENTS ET SERVICES			
♣	1. Imposer pour les projets de développement résidentiel les normes minimales en matière de densité d'occupation du sol brute exigées par la MRC (16 logements à l'hectare).	•		
♥	2. Faire un suivi des terrains vacants à construire ou à transformer afin d'identifier ceux ayant fait l'objet de permis de construction et produire annuellement un rapport identifiant la superficie des périmètres d'urbanisation et le nombre de logements se retrouvant dans chacun afin d'assurer le monitorage et l'évolution de la densité d'occupation du sol exprimée en logements/hectare.	•	•	•
♣	3. Assurer un développement harmonieux entre les différentes fonctions urbaines à l'intérieur des périmètres d'urbanisation et des secteurs agricoles déstructurés par la mise en place d'outils réglementaires et de politiques municipales efficaces.	•	•	
♦	4. Réaliser une planification détaillée pour un développement à des fins résidentielles pour les familles et ménages à revenu moyen dans la portion sud-ouest du noyau villageois.	•		
♦	5. Prévoir un développement mixte d'une densité plus soutenue aux abords de la route 112 dans la portion est du noyau villageois.	•		
♦	6. Exiger dans le cadre de projets de redéveloppement et dans le cadre de projets de développement une cession pour fins de parc, terrain de jeux ou espace vert en terrain ou en somme d'argent selon les cas.	•		
♦	7. Envisager de doter la Municipalité d'un règlement portant sur certaines contributions à des travaux ou à des services municipaux afin d'encadrer les nouveaux projets de développement.	•		

1. Physico-spatiale (♣)
2. Règlementaire (♦)
3. Gouvernance (♥)

	MOYEN DE MISE EN ŒUVRE	COURT TERME	MOYEN TERME	LONG TERME
♦	8. Envisager de doter la Municipalité d'un règlement sur la démolition d'immeubles afin de contrôler la perte de logements, de préserver les bâtiments à valeur patrimoniale et d'assurer un remplacement des immeubles démolis par des projets de qualité.	•		
	9. Envisager de doter la Municipalité d'un règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble (P.A.E.) pour certains secteurs afin de s'assurer de la qualité des nouveaux développements et que ceux-ci respectent le caractère de la Municipalité en s'intégrant harmonieusement dans leur milieu d'accueil.	•		
OBJECTIF 4 : OFFRIR DES ALTERNATIVES QUANT AUX DÉPLACEMENTS AFIN D'ENCOURAGER LE TRANSPORT COLLECTIF, ACTIF ET DURABLE				
♣	1. Privilégier une trame bâtie compacte et continue qui réduit la longueur des trajets pour les déplacements actifs et qui rend plus convivial le trajet pour les piétons.	•	•	
♣	2. Favoriser l'implantation des aires d'habitation, de services, de parcs et d'autres éléments structurants du territoire à courte distance l'un de l'autre.	•		
♣	3. Améliorer la sécurité et le confort des usagers lors du transport actif, particulièrement aux abords de la route 112 et à proximité des écoles, des corridors scolaires et des zones commerciales et institutionnelles.		•	•
♣	4. Favoriser les déplacements actifs à l'intérieur et entre les périmètres d'urbanisation par des aménagements adéquats.	•	•	
♥	5. Optimiser les infrastructures et les équipements collectifs existants ou futurs en matière de transport en commun.	•	•	•

1. Physico-spatiale (♣)
2. Règlementaire (♦)
3. Gouvernance (♥)

	MOYEN DE MISE EN ŒUVRE	COURT TERME	MOYEN TERME	LONG TERME
♣	6. Encourager l'implantation de bornes de recharge pour les véhicules électriques.	•		
♣	7. Encourager la population à utiliser le service de transport collectif régional Amibus.	•		

3.2.3 Favoriser la conservation, la restauration et la mise en valeur des espaces naturels et des paysages afin de soutenir le milieu récréotouristique

L'orientation no. 1 « Favoriser la conservation et la mise en valeur des espaces naturels et des paysages afin de soutenir le milieu récréotouristique » vise à assurer la viabilité et la pérennité des milieux naturels afin d'offrir aux citoyens un environnement de vie sain et, considérant que le milieu naturel est le moteur principal du milieu récréotouristique, soutenir du milieu récréotouristique. L'orientation no. 1 est accompagnée des objectifs et moyens de mise en œuvre suivants :

1. Physico-spatiale (♣)
2. Règlementaire (♦)
3. Gouvernance (♥)

	MOYEN DE MISE EN ŒUVRE	COURT TERME	MOYEN TERME	LONG TERME
	OBJECTIF 1 : PROTÉGER LES MILIEUX NATURELS SENSIBLES ET D'INTÉRÊT AINSI QUE LES EAUX SOUTERRAINES			
♦	1. Intégrer des règles normatives quant à la protection et la mise en valeur du mont Yamaska ainsi que la limitation de son développement.	•	•	•
♣	2. Améliorer la qualité des eaux de surface en limitant l'impact des polluants d'origine agricole, domestique et industrielle et assurer un approvisionnement en eau potable de qualité et en quantité suffisante par une gestion intégrée des activités et usages.	•	•	
♦	3. Afin de prévenir la dégradation et l'érosion des rives, maintenir et bonifier la qualité des lacs et des cours d'eau en accordant et s'assurant que les bandes de protection riveraine sont respectées, notamment en ce qui a trait aux terres agricoles.	•	•	•
♦	4. Élaborer un plan des milieux humides répertoriés de 0,3 hectare de superficie et plus afin d'assurer leur conservation et encourager leur mise en valeur.	•	•	
♦	5. Incorporer des règles normatives quant à la protection des lacs, cours d'eau, milieu humide et couvert boisé afin de contribuer au seuil minimal de 17% de conservation à l'échelle métropolitaine.	•	•	
♦	6. Favoriser la réduction des gaz à effet de serre et adopter des politiques d'aménagement en réponse aux conséquences des changements climatiques.	•	•	•

1. Physico-spatiale (♣)
2. Règlementaire (♦)
3. Gouvernance (♥)

	MOYEN DE MISE EN ŒUVRE	COURT TERME	MOYEN TERME	LONG TERME
♦	7. Protéger les nappes d'eau souterraine considérées à risque ou vulnérables et protéger les sources existantes et potentielles d'alimentation en eau potable par l'entremise de contrôles règlementaires.	•	•	•
♦	8. Insérer à la réglementation des mesures concernant l'arrosage excessif, l'installation de toilettes à faible débit d'eau, de toilettes automatiques dans les bâtiments publics et des compteurs d'eau.	•		
♣	9. Sensibiliser la population à la réduction de leur consommation d'eau potable et l'arrosage excessif par l'affichage et des moyens de sensibilisation.	•		
♦	10. Continuer l'application du règlement relatif à l'utilisation extérieure de l'eau provenant de l'aqueduc public et voir à le modifier pour qu'il soit applicable également sur les terrains possédant une installation de prélèvement d'eau souterraine privée.	•	•	
	OBJECTIF 2 : ENCOURAGER DES ACTIONS PERMETTANT DE METTRE EN VALEUR LE MILIEU RÉCRÉOROUTISTIQUE			
♣	1. Reconnaître les éléments naturels tels que les lacs, les cours d'eau et les couverts boisés comme étant des vecteurs aux activités récréotouristiques.	•	•	
♣	2. Miser sur la présence du mont Yamaska comme élément identitaire à protéger et à mettre en valeur afin de lui conférer une place primordiale dans le paysage. L'ensemble des interventions physico-spatiales et de développement devront assurer la préservation de percées visuelles vers le Mont.	•	•	•
♥	3. Favoriser les échanges avec les acteurs concernés afin de valoriser et mettre de l'avant l'image distinctive qu'est le mont Yamaska pour la municipalité.	•	•	•
♥	4. Promouvoir le milieu récréotouristique via un programme de communication incluant une plateforme web faisant la promotion des établissements et services offerts sur le territoire.	•		

1. Physico-spatiale (♣)
2. Règlementaire (♦)
3. Gouvernance (♥)

	MOYEN DE MISE EN ŒUVRE	COURT TERME	MOYEN TERME	LONG TERME
♣	5. Tirer profit de l'achalandage de la Route des Champs localisée à proximité du périmètre d'urbanisation afin d'attirer les usagers et les inciter à s'arrêter à Saint-Paul-d'Abbotsford et ainsi participer à la vitalité économique du noyau villageois.	•	•	
♦	6. Mettre en place un cadre réglementaire adéquat pour assurer la préservation et la mise en œuvre des ensembles d'intérêt patrimonial. Ce cadre réglementaire devra mettre de l'avant des	•		

3.3 Secteurs de planification détaillée

Considérant que certains secteurs nécessitent une attention particulière quant à leur aménagement et leur intégration avec l'ensemble du territoire, la municipalité de Saint-Paul-d'Abbotsford souhaite encadrer via un programme particulier d'urbanisme (PPU) les abords de la route 112 ainsi que l'ensemble du périmètre d'urbanisation du noyau villageois. À cet effet, la présente section identifie les enjeux propres à ces secteurs spécifiques et circonscrit les actions à entreprendre afin de redynamiser l'épine dorsale de son territoire et son cœur et d'en faire une destination agrotouristique et récréotouristique structurante pour la région.

En somme, une planification détaillée permettra un arrimage optimal des secteurs ciblés avec l'ensemble du territoire, assurera la réalisation d'aménagements de qualité et encadrera, par l'entremise d'une réglementation d'urbanisme étoffée, le développement du secteur sud-ouest du périmètre d'urbanisation.

Une planification détaillée peut prendre la forme d'un programme particulier d'urbanisme, tel qu'il est prévu à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*. À cet effet, il s'agit d'une composante facultative du plan d'urbanisme qui aborde une planification spécifique à un secteur donné, généralement le « centre-ville » ou encore le noyau villageois d'une municipalité.

3.3.1 Le programme particulier d'urbanisme du noyau villageois

Le secteur du noyau villageois constitue un territoire stratégique pour le développement d'une municipalité. C'est l'endroit où l'on y retrouve un ensemble de fonctions urbaines et où convergent les services de base d'une municipalité. De façon générale, nous y remarquons une densité d'occupation du sol brute plus importante, une diversité de typologies résidentielles et des équipements publics structurants (ex. : école, hôtel de ville, caserne, etc.). Notons que la majeure partie du territoire du noyau villageois est desservie par les réseaux d'égout et d'aqueduc.

À cet effet, le noyau villageois de Saint-Paul-d'Abbotsford ne fait pas fi de ces réalités : il s'agit du centre névralgique de la municipalité. Le présent programme particulier d'urbanisme aborde donc sa planification de façon spécifique afin d'assurer sa redynamisation et de pérenniser son rayon d'influence.

3.3.1.1 Territoire visé

Le territoire du PPU du noyau villageois couvre le secteur en mauve du périmètre d'urbanisation 1, tel qu'identifié à l'annexe B, intitulée « Plan du concept d'organisation spatiale ». Il englobe les terrains adjacents à la rue Principale (route 112) ainsi que les terrains vacants, à développer et ceux à requalifier ou à transformer.

3.3.1.2 Caractéristiques du territoire

La présente section fait état de la situation actuelle du noyau villageois, plus précisément le territoire couvert par le PPU. L'annexe H du présent plan d'urbanisme, intitulé « Plan du diagnostic » résume l'ensemble des éléments traités ici.

Le tissu urbain et son cadre bâti

Comparativement au reste du territoire de la municipalité, le noyau villageois présente un tissu urbain plus serré. Effectivement, nous observons le long de la rue Principale un alignement de bâtiments construits en mode isolé implantés sur des lots d'une superficie variant entre 500 et 900 mètres carrés. Cet alignement est toutefois ponctué de bâtiments de plus grand gabarit, des bâtiments normalement dédiés à une fonction commerciale ou institutionnelle.

Par ailleurs, le noyau villageois est caractérisé par un bâti diversifié d'intérêt patrimonial. Plusieurs bâtiments, construits à différentes époques, rythment la rue Principale. La section 2.1.4 du présent plan d'urbanisme identifie certaines constructions à caractère patrimonial. Cette caractéristique participe à la confection d'une signature identitaire de Saint-Paul-d'Abbotsford et détient un potentiel intéressant afin de stimuler les activités économiques liées au tourisme. Toutefois, bien que plusieurs efforts aient été consentis à mettre en valeur son patrimoine, un encadrement plus rigoureux afin d'améliorer l'aspect de certaines constructions et pallier au manque d'entretien est nécessaire.

Rue Principale (route 112), source : *Google street*

La végétation et les espaces verts

La municipalité est très fière de sa foresterie et de l'omniprésence de végétation couvrant l'ensemble du territoire. En effet, la préservation du mont Yamaska participe grandement à la mise en valeur des paysages naturels du secteur et reflète un souci commun de la protection du couvert forestier et des milieux naturels.

Rue Principale (route 112), source : *Google street*

Bien que le noyau villageois n'offre que peu d'espace pour la croissance d'arbres matures et pour le déploiement d'un couvert forestier dense, il n'en reste pas moins que l'arbre et la végétation sont au rendez-vous. Toutefois, nous pouvons observer que les cours avant des terrains situés du côté nord de la rue Principale sont déficients à cet égard. Une attention particulière devra être apportée à cette faiblesse paysagère.

Par ailleurs, le noyau villageois compte deux espaces verts sous la responsabilité de la Municipalité. La pointe à l'entrée du village agit comme point de repère et est utilisée comme halte pour les usagers de la Route des Champs. Le parc municipal, situé au cœur du village, offre un ensemble de services récréatifs : terrain de baseball, anneau de glace, terrain de soccer, pataugeoire, terrain de pétanques, etc.

Rue Principale (route 112), source : *Google street*

De façon accessoire, l'école primaire comprend une importante cour d'école avec un ensemble d'équipements et de jeux pour enfants.

Mis à part sa fonction récréative, il ne faut pas négliger les fonctions environnementales importantes des espaces verts et de la végétation. Effectivement, ceux-ci participent grandement à la réduction de l'effet d'îlot de chaleur en limitant les superficies minéralisées (ou en les couvrant par leur canopée) et aide à la gestion des eaux de ruissellement, notamment par les aménagements créés à l'intérieur de leur périmètre d'implantation.

Les éléments d'intérêt naturel et esthétique

La proximité du mont Yamaska par rapport au noyau villageois permet de le contempler de différents points de vue. En effet, le mont Yamaska couvre une importante portion nord du territoire visé. Ce mont de verdure qui émerge en toile de fond vient donc rehausser le paysage naturel du secteur tout en devenant un élément identitaire pour les résidents.

Intersection des rues Ménard et Brodeur, source : *Google street*

Au sud de la route 112, considérant la topographie descendante, nous y découvrons des vues panoramiques sur l'ensemble du territoire agricole de Saint-Paul-d'Abbotsford.

Rue Principale (route 112), source : *Google street*

Vers l'ouest se connecte à la route 112 le rang de la Montagne. Ce rang sinueux et pittoresque fait découvrir des bâtiments patrimoniaux d'intérêt religieux qui ont marqué l'histoire de la municipalité.

Rang de la Montagne, source : *Google street*

3.3.1.3 Interventions projetées

La présente section identifie les interventions projetées afin d'assurer la mise en œuvre du PPU du noyau villageois. L'ensemble des interventions sont illustrées à l'annexe I, intitulée « Planification détaillée ».

Création d'un nouveau quartier

Tel qu'identifié à la section 2.5.1, la municipalité détient une superficie importante de terrain vacant dans la portion sud-ouest du noyau villageois. Ce terrain ainsi que celui qui lui est directement adjacent représentent un potentiel de développement intéressant pour la construction d'une variété de typologies d'habitation de faible et de moyenne densité afin d'offrir une diversité d'habitation aux résidents actuels et futurs de Saint-Paul-d'Abbotsford. Le présent PPU prévoit donc une planification détaillée de ce secteur afin de créer un quartier attrayant pour les jeunes familles et les ménages à revenu moyen.

Le tracé projeté des voies de circulation prévoit une connexion avec la rue Codaire ainsi que le prolongement de la rue des Tilleuls. De plus, la création d'une rue allant se raccorder à la rue Principale est planifiée. Ce nouveau développement permettra l'implantation d'habitations unifamiliales isolées, jumelées et en rangée dans l'optique de planifier un quartier à plus forte densité sans toutefois rompre avec l'échelle du quartier adjacent.

Afin d'assurer une qualité de vie aux futurs résidents, des espaces verts seront aménagés. Il est prévu de préserver la ligne d'arbres matures qui se retrouve à cheval entre les deux propriétés concernées par l'établissement d'un espace vert suffisamment large. Un deuxième espace vert prévu au sud du développement permettra de protéger le ruisseau le traversant et offrira un lieu

de quiétude. Dans les deux cas, l'aménagement de sentiers multifonctionnels et l'installation de mobilier urbain permettront une pleine jouissance des lieux.

Accès au mont Yamaska

Considérant le caractère privé du mont Yamaska, la Municipalité souhaite offrir aux résidents de Saint-Paul-d'Abbotsford un accès à ce mont afin de leur permettre de pratiquer des activités récréatives. Ainsi, en réservant l'accès aux résidents de la municipalité, le mont Yamaska ne subira pas la pression, parfois néfaste sur les milieux sensibles, de l'industrie du tourisme.

Dans cette optique, il est envisageable d'aménager un stationnement sommaire dans l'emprise du chemin menant à la prise d'eau municipale.

Amélioration de certaines intersections

La Route des Champs traverse le territoire visé par le PPU du noyau villageois. Sur une distance d'un peu plus d'un kilomètre, celle-ci se retrouve à proximité de la route 112. Toutefois, aucun lien routier ne permet de connecter ces deux importants axes. Ainsi, afin de profiter de l'attraction et de l'achalandage de la Route des Champs, quelques intersections ciblées seront aménagées facilitant ainsi le déplacement des cyclistes vers les commerces du noyau villageois.

Rue Principale est (route 112) près de l'intersection du Rang de la Montagne, source : *Google street*

Prolongement du trottoir sur la route 112

Un trottoir est actuellement implanté du côté nord de la route 112, dans une portion du noyau villageois. Il se termine toutefois un peu avant la rue Ménard, ce qui rend les déplacements piétons dangereux au-delà de cette limite vue la vitesse de circulation élevée et le flux de véhicules important. Le prolongement du trottoir jusqu'au petit rang St-Charles, sur une distance d'environ 350 mètres, permettrait ainsi de relier un plus grand nombre de commerces et ainsi favoriser les transports actifs.

Rue Codaire, source : *Google street*

Offre commerciale

La trame urbaine ainsi que le cadre bâti existant à l'ouest de la rue Montcalm en bordure de la route 112 peuvent s'adapter plus aisément aux besoins de l'industrie de l'agrotourisme qui peut tirer profit des caractéristiques champêtres et patrimoniales qu'offre le secteur.

Afin de dynamiser l'activité commerciale et favoriser l'innovation au sein du noyau villageois, il pourrait être envisagé d'autoriser l'implantation d'usages commerciaux à l'intérieur de bâtiments accessoires afin de valoriser les petites entreprises ainsi que les travailleurs autonomes.

Rue Principale (route 112), à l'ouest de la rue Montcalm, source : *Google street*

Tandis qu'à l'est de la rue Montcalm, plusieurs terrains de moyennes et grandes superficies sont actuellement vacants permettant d'accueillir des commerces de proximité nécessitant une superficie d'implantation au sol plus importante. Ainsi, l'offre commerciale souhaitée s'effectuerait en complémentarité avec celle existante (et à venir) dans le noyau villageois actuel. Cette section de la route 112 accueillerait une mixité d'usage (résidentiel et commercial et de services); cette mixité d'usage pourrait, entre autres, se réaliser via un développement sous forme de projet intégré.

Rue Principale (route 112), à l'est de la rue Montcalm, source : *Google street*

Espace polyvalent

Dans l'optique de créer un lieu rassembleur, il est prévu d'aménager l'espace utilisé par l'aire de stationnement desservant le parc récréatif municipal en tant que place pouvant accueillir de façon ponctuelle, différents évènements, et ce, selon les saisons. Son positionnement stratégique permet de tirer profit de la visibilité que procure la route 112 ainsi que de la proximité avec la Route des Champs. Lorsqu'inutilisé dans le cadre d'évènements, cet espace pourra servir de stationnement. Il est toutefois prévu d'en améliorer l'aspect général en mettant en place des mesures de verdissement.

Rue Principale (route 112), source : *Google street*

Affichage commercial distinctif

Afin d'assurer une cohérence dans l'interface du cadre bâti et de l'affichage des commerces se retrouvant dans le PPU du noyau villageois, le secteur sera soumis au règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale. Des critères particuliers assureront l'aspect distinctif du secteur dans l'optique de préserver le caractère unique et champêtre, tout en permettant aux clients potentiels de repérer les différents services de manière efficace.

Par ailleurs, une disposition transitoire sera intégrée au règlement de zonage afin d'exiger le remplacement des enseignes dérogatoires dans un délai d'un an

Augmentation de la canopée

Dans l'optique d'améliorer l'esthétisme de la route 112 et de réduire à certains endroits l'omniprésence de surface minéralisée, la plantation d'arbres en cours avant, plus précisément des pommetiers rappelant ainsi l'une des industries les plus importantes de la municipalité, sera planifiée.

Des dispositions quant à l'augmentation de verdure et la plantation d'arbres en cour avant seront intégrées au règlement de zonage. Le règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale prévoira aussi un contrôle qualitatif des aménagements lors de travaux de construction, de rénovations ou d'aménagement d'aires de stationnement.

Développement à des fins résidentielles

Considérant que la densité résidentielle autorisée est plus forte dans le secteur du noyau villageois, certains terrains vacants seront voués à un développement résidentiel d'une densité de moyenne à forte.

Secteur à transformer

Le secteur à transformer est un secteur accueillant des usages de mécanique automobile et est circonscrit par des usages résidentiels. Ainsi, ce secteur à transformer tendra à accueillir des usages résidentiels dans le futur afin de consolider le développement.

Toutefois, cette transformation n'est envisagée qu'à long terme considérant les difficultés liées, entre autres, à la possible contamination des sols et la présence de bâtiments de grandes dimensions

Rue Principale (route 112), source : *Google street*

Programme de revitalisation

Pour assurer l'atteinte des objectifs que se dote la Municipalité en matière de revitalisation de son noyau villageois, elle souhaite adopter un programme de revitalisation, tel que l'entend la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* à l'article 85.4. Ce programme visera à subventionner les travaux à l'égard :

1. De la mise aux nouvelles normes de l'affichage commercial;
2. De la rénovation des façades de bâtiments principaux.

Programme d'acquisition d'immeubles

Conformément à l'article 85 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, la Municipalité envisage de se doter d'un programme d'acquisition d'immeubles afin d'assurer la mise en œuvre du programme particulier d'urbanisme du noyau villageois considéré comme « secteur central » ce qui permettra de concrétiser certaines interventions bénéfiques pour l'ensemble de la collectivité.

Ce programme permettra à la Municipalité de :

1. Exproprier un immeuble;
2. Détenir et administrer un immeuble;
3. Exécuter les travaux d'aménagement, de restauration, de démolition ou de déblaiement requis sur un immeuble.

_____
Modifié par 626-2019, entrée en vigueur le 29 avril 2019

3.3.2 Planification détaillée des abords de la route 112

Le secteur de la route 112 traverse le territoire de Saint-Paul-d'Abbotsford d'est en ouest permettant la connexion avec la ville de Granby et la municipalité de Saint-Césaire. Cette route constitue donc un lieu de transit important et névralgique où se retrouve un fort achalandage automobile. Elle est en quelque sorte la porte d'entrée principale de la municipalité et représente la première impression que l'on donne de la municipalité.

Pour ces raisons, la Municipalité de Saint-Paul-d'Abbotsford souhaite améliorer l'interface générale de la route afin de lui procurer une image digne d'un territoire riche en paysages et ainsi mettre en valeur ses meilleurs atouts visuels.

3.3.2.1 Territoire visé

Le territoire du PPU de la route 112 couvre le secteur en bleu, tel qu'identifié à l'annexe B, intitulée « Plan du concept d'organisation spatiale ». Il englobe tous les terrains adjacents à la rue principale (route 112) à l'exception de ceux se retrouvant dans le périmètre d'urbanisation du noyau villageois. Les abords de la rue principale à l'intérieur du périmètre d'urbanisation du noyau villageois sont plutôt traités dans le PPU respectif.

3.3.2.2 Caractéristiques du territoire

La présente section fait état de la situation actuelle du noyau villageois, plus précisément le territoire couvert par le PPU. L'annexe J du présent plan d'urbanisme, intitulé « Plan du diagnostic » résume l'ensemble des éléments traités ici.

Percées visuelles

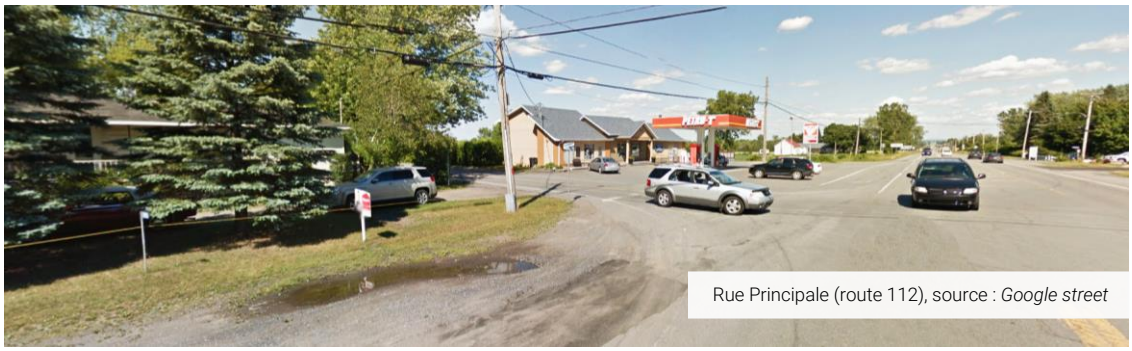
Le parcours de la route 112 au sein du territoire de Saint-Paul-d'Abbotsford permet de s'immiscer dans un environnement à la fois rural et boisé. En effet, à plusieurs reprises, il est possible d'avoir des points de vue exceptionnels sur le Mont Yamaska. D'autre part, la topographie descendante vers le sud de la route permet d'avoir des panoramas sur les différentes cultures de Saint-Paul-d'Abbotsford telles que les vergers, les pépinières et les prairies.

Rue Principale (route 112), source : *Google street*

Route de transit

Cette route de transit amène son lot de problématique. En effet, l'emprise importe de la route 112 et la vitesse automobile autorisée n'encourage pas les déplacements actifs sécuritaires. De plus, plusieurs surfaces minéralisées et surlargeurs d'entrée charretière bordent la route 112. Le manque d'aménagement paysager vient dévaloriser le potentiel esthétique de ce secteur.

L'achalandage important sur cet axe rend certaines intersections problématiques. La route 235 et le Grand rang St-Charles accueille une circulation de transit importante, ce qui peut poser certains problèmes de sécurité. Par ailleurs, la Municipalité pourrait tirer profit de ce flot de véhicules en favorisant leur arrêt sur son territoire. À cet effet, une halte routière ou une aire d'arrêt pourrait être envisagée afin d'assurer cette expérience d'arrêt agréable. L'intersection des routes 112 et 235 apparait appropriée étant donné leur achalandage important.



Rue Principale (route 112), source : *Google street*

3.3.2.3 Interventions proposées

La présente section identifie les interventions projetées afin d'assurer la mise en œuvre du PPU de la route 112. L'ensemble des interventions sont illustrées à l'annexe K, intitulée « Planification détaillée ».

Considérant les attraits visuels qu'offrent le trajet de la route 112 sur le territoire de la municipalité de Saint-Paul-d'Abbotsford, un rehaussement de la route est planifié par des aménagements paysagers. Ces aménagements consisteront précisément à la plantation d'arbres, notamment des pommetiers qui rappellent l'omniprésence des vergers sur le territoire. L'objectif de cette planification est de créer un parcours esthétique-botanique le long de cette route tout en mettant en valeur le paysage naturel. Afin de soutenir les propriétaires qui possèdent un terrain donnant front sur la route 112 et désirant effectuer des plantations conformes au présent PPU, un programme d'aide financière municipal pourrait être envisagé. De plus, la Municipalité pourrait envisager un programme en partenariat avec les pépinières locales afin de fournir des arbres et végétaux ornementaux aux propriétaires détenant un terrain situé aux abords de la route 112. Toutefois, un projet d'aménagement paysager devrait être déposé préalablement auprès de la Municipalité et être évalué par le Comité consultatif d'urbanisme.

Au niveau de la route 112, diverses réalités cohabitent ensemble. Pour ce faire, voici un tableau identifiant les cas types possibles avec des propositions d'interventions pour chacun des cas. Ces interventions sont illustrées en annexe K du présent plan d'urbanisme.

Tableau 6 – Interventions types au niveau de la route 112

Secteur d'intervention	Intervention type
Contexte bâti commercial/industriel	• Restreindre les espaces minéralisés; • Augmenter le verdissement et exiger la plantation d'arbres en cour avant; • Limiter le nombre d'entrées charretières et diminuer leur largeur; • Limiter le nombre de cases de stationnement en cour avant; • Imposer une bande paysagère entre une aire de stationnement et la ligne avant du terrain; • Assujettir l'affichage au règlement sur les PIIA.

Contexte bâti résidentiel	• Restreindre les espaces minéralisés; • Augmenter le verdissement et exiger la plantation d'arbres (espèces spécifiques) en cour avant.

Secteur d'intervention	Intervention type
Contexte agricole	• Restreindre les espaces minéralisés; • Limiter la largeur des entrées charretières; • Encourager la plantation d'écran de vent composé d'espèces indigènes ou d'arbres fruitiers ou de variétés ornementales.

Afin d'assurer l'atteinte des objectifs en matière d'augmentation de la canopée ornementale et l'amélioration des interfaces le long de la route 112, les terrains adjacents à celle-ci seront encadrés par un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale pour les interventions touchant l'architecture des bâtiments, l'aménagement des terrains incluant l'aménagement des aires de stationnement et de chargement et de déchargement.

3.4 Affectations du sol et densités d'occupation

Les grandes affectations du sol représentent les vocations souhaitées pour chacune des parties du territoire de la Municipalité de Saint-Paul-d'Abbotsford. Afin de les rendre opérationnelles, le *Règlement de zonage* devra prévoir des zones dans lesquelles les usages compatibles seront inscrits conformément aux paramètres inscrits au présent plan d'urbanisme. Le tableau 7 identifie les différentes affectations du sol ainsi que les usages qui sont considérés comme leur étant compatibles.

Conformément aux exigences régionales, la notion de densité d'occupation du sol réfère au nombre de logements autorisé sur une superficie de territoire donnée (logements par hectare). Ainsi, la densité d'occupation du sol brute ne peut être prescrite que pour les usages résidentiels qui sont autorisés dans les affectations. Or, jusqu'en 2031, le seuil minimal de densité applicable au territoire de Saint-Paul-d'Abbotsford est établi à 16 logements par hectare.

Les parcs, espaces verts, voies cyclables, sentiers et aménagements similaires sont autorisés sur l'ensemble du territoire municipal.

Tableau 7 – Tableau des affectations, de leur description, de la compatibilité des usages et de la densité d'occupation du sol

Affectations	Description sommaire et compatibilité des usages
Agricole	Aire à dominance agricole couvrant la majeure partie du territoire de la Municipalité de Saint-Paul-d'Abbotsford, à l'exception de quelques secteurs aux abords de la route 112. Les composantes autorisées sont : • Agriculture • Résidentielle, à certaines conditions

Affectations	Description sommaire et compatibilité des usages
Secteur agricole déstructuré	Les secteurs agricoles déstructurés visent à consolider des secteurs dont l'utilisation du sol est occupé par une fonction autre que l'agriculture et ce, avant le 9 novembre 1978, date du décret de la zone agricole permanente. Les composantes autorisées sont : • Résidentielle faible et moyenne densité, à certaines conditions • Commerciale, à certaines conditions • Industrielle, à certaines conditions • Agriculture (culture des végétaux exclusivement)
Conservation 1	Aire très limitée localisée sur le mont Yamaska qui est catégorisé comme étant un site d'intérêt écologique. Les composantes autorisées sont : • Acériculture et sylviculture, à certaines conditions • Conservation et aménagement de la faune • Récréation extensive, à certaines conditions • Infrastructures et services publics, à certaines conditions
Conservation 2	Aire couvrant le mont Yamaska qui est catégorisé comme étant un site d'intérêt écologique. Les composantes autorisées sont : • Acériculture et sylviculture, à certaines conditions • Conservation et aménagement de la faune • Récréation extensive, à certaines conditions • Infrastructures et services publics, à certaines conditions

Affectations	Description sommaire et compatibilité des usages
Protection	Aire entourant les sites d'intérêt écologique tel que le mont Yamaska et qui sont caractérisés par un cadre écologique de référence. Les composantes autorisées sont : • Acériculture et sylviculture, à certaines conditions • Conservation et aménagement de la faune • Récréation extensive • Infrastructures et services publics, à certaines conditions
Récréative	Aire réservée à des portions de territoire dédiées au développement d'activité récréative ou touristique. Au niveau du territoire de la municipalité de Saint-Paul-d'Abbotsford, cette affectation fait référence au Golf au Mille Vert. Les composantes autorisées sont : • Agriculture, à certaines conditions • Conservation • Récréation extensive • Public et institutionnelle, à certaines conditions • Utilité publique, à certaines conditions

Affectations	Description sommaire et compatibilité des usages
Urbaine	Aire faisant référence aux deux périmètres d'urbanisation du territoire de la municipalité de Saint-Paul-d'Abbotsford, dont l'un qui se localise en bordure de la route 112 près du mont Yamaska et le second qui longe la limite territoriale avec la ville de Granby. Les composantes autorisées sont : • Agriculture, à certaines conditions • Conservation, à certaines conditions • Récréative intensive • Récréation extensive • Résidentielle • Commerciale • Commerciale lourde, à certaines conditions • Publique et institutionnelle • Industrielle • Utilité publique, à certaines conditions

Le tableau suivant vise à définir des aires d'affectations détaillées dans les périmètres d'urbanisation, tant celui du noyau villageois que de la Villa Fortier.

Tableau 8 – Tableau des affectations détaillées à l'intérieur du noyau villageois

Affectations détaillées	Description sommaire et compatibilité des usages
Habitation	Les aires d'affection détaillées habitation sont comprises principalement dans le secteur de la Villa Fortier, et dans certaines sections du périmètre urbain du noyau villageois. Dans ces aires d'affectation, les densités d'occupation se déclinent en trois (3) catégories : • Faible densité (jusqu'à 9 log./ha) • Moyenne densité (10 à 19 log./ha) • Forte densité (20 log./ha et plus)
Commerciale	Les aires d'affectation commerciale visent les terrains composés principalement des lots 3 517 104, 3 517 094, 3 518 544 et 5 323 533 qui sont déjà occupés par des activités commerciales ou para-industrielles le long de la route 112. Les composantes autorisées sont : • Commerciale • Commerciale lourde, à certaines conditions visant à limiter l'impact des activités et les nuisances pouvant en émaner (bruit, poussière, vibrations, éclat lumineux, etc.) sur les usages avoisinants, notamment un usage sensible. Dans cette optique, les règlements d'urbanisme devront prévoir la mise en place de mesures de mitigation et d'aménagement de bande tampon.
Mixte	Les aires d'affectation mixte visent principalement les abords de la route 112 dans les périmètres d'urbanisation. Les composantes autorisées sont : • Commerciale • Résidentielle moyenne (10 à 19 log./ha) et forte densité (20 log./ha et plus) • Publique et institutionnelle

Affectations détaillées	Description sommaire et compatibilité des usages
Industrielle	Les aires d'affectation industrielle dans les périmètres urbains visent principalement le secteur à l'ouest du noyau villageois, occupé présentement par l'entreprise Dino. Les composantes autorisées sont : • Industrielle • Utilité publique, à certaines conditions
Publique et institutionnelle	Les aires d'affectation publique et institutionnelle visent uniquement le périmètre urbain du noyau villageois. Les composantes autorisées sont : • Publique et institutionnelle • Récréative intensive • Récréation extensive • Utilité publique, à certaines conditions
Parcs et espaces vers	L'aire d'affectation détaillée « parcs et espaces verts » vise certains secteurs du noyau villageois. Ils sont voués à la récréation et à la détente.

Tableau 9 – Compatibilité des usages

Le présent tableau résume et illustre la compatibilité des usages selon le découpage du territoire par affectation. L'affectation « urbaine » regroupe l'ensemble des affectations détaillées du tableau Un point « • » signifie que la catégorie d'usage est considérée comme étant compatible avec l'affectation du sol et peut donc être autorisé au *Règlement de zonage*. Lorsque des conditions sont applicables, elles sont indiquées par l'entremise d'une note de bas de page.

AFFECTATIONS	USAGES												
	Agriculture	Conservation	Récréation intensive	Récréation extensive	Résidentielle – faible densité	Résidentielle – moyenne et forte densités	Commerciale	Commerciale lourde	Gestion des matières résiduelles	Extraction de substances minérales	Publique et institutionnelle	Utilité publique	Industrielle
Agricole	•				• (1)					• (2)			
Secteur agricole déstructuré	• (13)				• (11)		• (11)						• (11)
Conservation 1	• (14)	•		• (12)								• (4)	
Conservation 2	• (14)	•		• (3)								• (4)	
Protection	• (5)	•		•								• (4)	
Récréative	• (6)	•		•							• (7)	• (4)	
Urbaine	• (8)	• (9)	•	•	•	•	•	• (10)			•	• (4)	•

NOTES

(1) Seulement en bordure d'une rue existante et à des fins agricoles.

(2) Seul l'agrandissement des sablières, gravières et carrières existantes.

(3) Limitée le nombre d'accès aux sites aménagés.

(4) Minimiser les impacts sur l'environnement.

(5) Assurer la protection du couvert forestier et végétal tout en permettant les activités autorisées.

(6) Limitée aux usages agricoles autres que les nouveaux établissements de production animale, le pâturage des animaux étant toutefois autorisé.

(7) Uniquement les services publics de type récréatif ou touristique (centre d'information touristique, centre d'interprétation, halte routière, etc.).

(8) Limitée à la culture du sol.

(9) Seulement dans les secteurs à potentiel faunique.

(10) La localisation des commerces de gros et de services associés à des activités para-industrielles, compte tenu des impacts sur l'environnement immédiat (bruit, poussière, vibrations…), devra s'effectuer à l'intérieur des secteurs à faible impact pour les usages contigus.

(11) Limitée aux développements isolés ou linéaires constituant un ensemble de terrains contigus situés en bordure d'une section de route.

(12) Limitée à des sentiers non motorisés.

(13) Seule la culture des végétaux est autorisée.

(14) Limitée à l'acériculture et la sylviculture, à certaines conditions

Modifié par 626-2019, entrée en vigueur le 29 avril 2019

Annexe A - Terminologie

Activité agricole

La pratique de l'agriculture notamment la culture du sol, l'élevage d'animaux ou l'acériculture, incluant le fait de laisser le sol en jachère, l'entreposage et l'utilisation sur la ferme de produits chimiques, organiques ou minéraux, de machines et de matériel agricoles à des fins agricoles.

Lorsqu'elles sont effectuées sur sa ferme par un producteur à l'égard des produits agricoles qui proviennent de son exploitation ou accessoirement de celles d'autres producteurs, les activités d'entreposage, de conditionnement, de transformation et de vente des produits agricoles sont assimilées à des activités agricoles.

Aménagement des milieux naturels visant la gestion écologique et l'amélioration de la biodiversité

Activités qui concernent le reboisement, l'entretien, l'abattage d'arbres affaiblis, morts ou endommagés par les intempéries, le feu, les insectes ravageurs ou les organismes pathogènes, le contrôle des espèces végétales envahissantes et nuisibles, le blocage de succession végétale, la plantation d'espèces végétales, la stabilisation des berges, la création d'habitats fauniques, l'installation de nichoirs, perchoirs et mangeoires, de même que des travaux d'urgence à des fins de sécurité publique.

Bureau

Bâtiment ou partie de bâtiment utilisé à des fins d'affaires.

Commerce

Établissement utilisé à des fins commerciales (vente au détail, vente en gros, entreposage) pouvant être complétées par une fonction de bureau. Les commerces qui génèrent des nuisances susceptibles d'affecter la qualité des milieux de vie et dont les activités sont incompatibles avec le milieu environnant appartiennent à l'affectation « Industrie ».

Commerces et équipements non structurants :

1. Les équipements qui fournissent un service courant le plus souvent à la population locale;
2. Les commerces, bureaux, équipements et services publics dont la superficie brute de plancher est inférieure ou égale à 1 225 mètres carrés qui s'intègrent harmonieusement avec la fonction résidentielle afin de favoriser la mixité des usages dans les quartiers villageois. Ces usages ne comportent donc pas de nuisance importante au voisinage.

Commerciale

Composante d'une affectation qui comprend, entre autres, des commerces non-structurants et des établissements commerciaux existants.

Commerciale lourde

Composante d'une affectation qui comprend les commerces de vente en gros, les établissements d'entreposage et les établissements para-industriels existants et dont la superficie de bâtiment ne peut excéder 1 225 mètres carrés.

Conservation

Aire réservée à la protection et au rehaussement de la biodiversité ainsi qu'à la mise en valeur des patrimoines naturel et paysager. Se trouvent dans cette catégorie les parcs-nature, certains grands parcs (comme le parc du Mont-Royal) et parcs locaux, des terrains municipaux, de même que des aires protégées par un organisme non municipal.

Densité d'occupation au sol brute :

Rapport entre un nombre d'unités de logements que l'on peut implanter par superficie de 1 hectare de terrain, en incluant dans le calcul les superficies affectées à des fins de rues, de parcs ou d'équipements communautaires ou publics, non utilisées sur un terrain ou dans un secteur pour de l'habitation. Pour une même surface, une densité à l'hectare brute est généralement exprimée par un nombre moins élevé que celui représentant une densité nette.

Effet d'îlot de chaleur

L'effet rencontré en milieu urbain où la température observée est plus élevée par rapport aux zones rurales. De façon plus générale, l'intensité de cette différence de température peut changer sur une base quotidienne et saisonnière, en fonction des conditions météorologiques (par exemple : température, vent, présence de nuages, précipitations, etc.) et des activités humaines (par exemple : chaleur émise par les industries, les véhicules moteurs, les surfaces de couleur foncée, etc.).

Il est également commun de parler d'îlots de chaleur urbains pour désigner une zone intra-urbaine dont la température de l'air ou de surface est plus élevée que dans les autres zones du même milieu urbain (par exemple : une aire de stationnement asphaltée). Cette différence de température peut atteindre plus de 10 °C. On distingue deux (2) types d'ICU : les îlots de chaleur les îlots de chaleur à la surface du sol, les îlots de chaleur de la canopée urbaine (plus intenses la

nuit que le jour), et les îlots de chaleur de la couche limite urbaine. Ces deux derniers (canopée et couche limite) font référence à la température de l'air.

Les îlots de chaleur urbains sont non seulement présents dans les milieux urbains densément bâtis, mais font également leur apparition dans les banlieues, notamment à cause de développements commerciaux de grandes surfaces. Les îlots de chaleur urbains caractériseraient environ 5 % des banlieues.

Équipement récréatif, culturel ou institutionnel

Aire comportant des constructions ou des terrains qui sont réservés à des activités collectives, récréatives, culturelles ou institutionnelles et qui jouent un rôle important au sein de la population, que ce soit en matière d'enseignement, de soins de santé, de sport, de culture ou de tourisme.

Industrie

Ensemble d'entreprises et d'établissements exerçant une fonction économique, que ce soit la fabrication, la transformation, l'assemblage, la distribution ou la prestation de services aux entreprises.

L'industrie légère se distingue de l'industrie lourde par le fait qu'elle regroupe des activités générant peu de nuisances pour le voisinage (bruit, fumée, poussière, vapeur, gaz, radiation, odeur). Afin de préserver l'harmonie des activités urbaines sur le territoire, des balises d'aménagement sont fortement recommandées dans les secteurs qui accueillent des activités industrielles occasionnant d'importants désagréments aux biens et aux personnes.

Exemples d'usages industriels légers : vidéo et audio, accessoires pour vêtements, jouets, produits pharmaceutiques, produits électroniques, etc.

Exemples d'usages industriels lourds : aciérie, charbon, gypse, machinerie lourde, métaux, peinture, plastique, produits chimiques, ciment, etc.

Installation, équipement ou aménagement de récréation extensive

Équipements récréatifs qui nécessitent des aménagements légers, et leurs bâtiments accessoires, utilisés pour les activités récréatives extensives, pratiquées généralement à l'extérieur. Les aménagements et équipements génèrent peu d'impacts sur le milieu environnant. Il s'agit notamment d'un chalet d'accueil ou d'un centre d'interprétation, d'un poste d'observation, d'un belvédère, d'un kiosque, d'une voie de promenade, d'une piste de randonnée pédestre ou cyclable, d'une aire de détente, d'une aire de jeu, d'une aire de pique-nique, d'un bâtiment de service et d'une cour d'entreposage pour les besoins d'entretien du site ainsi que d'un stationnement et de ses voies d'accès.

Installation, équipement ou aménagement de récréation intensive

Activités récréatives intensives pratiquées sur des espaces extérieurs nécessitant des aménagements importants ou à l'intérieur de bâtiments d'envergure. Ces aménagements et bâtiments nécessitent des modifications substantielles des sites, de la topographie et du couvert végétal. Il peut s'agir d'un golf, d'un terrain sportif, d'une piscine, d'un bassin, d'une plage, d'une marina, d'un terrain de jeu, etc.

Installation de recherche, d'éducation, de prélèvement scientifique ou d'interprétation reliée à la nature

Activités de recherche, d'éducation, de prélèvement scientifique et d'interprétation qui sont reliées à la nature et qui nécessitent des aménagements mineurs liés à l'accès aux espaces afin de permettre aux personnes d'observer et de faire découvrir le milieu environnant, de pratiquer des activités de recherche ou de prélever des échantillons de sol, d'eau, d'air, de flore ou de faune.

Schéma d'aménagement et de développement (SAD)

Schéma d'aménagement et de développement de la MRC de Rouville en vertu du chapitre 1 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

Usage sensible

Les usages suivants sont considérés comme usage sensible :

- Usage résidentiel;
- Bibliothèque;
- Centre d'hébergement et de soins de longue durée;
- Centre de protection de l'enfance et de la jeunesse;
- Centre de réadaptation;
- Centre de services de santé de services sociaux;
- Centre hospitalier;
- École;
- Établissement cultuel, tel qu'un lieu de culte et un couvent;
- Garderie.

_____
Modifié par 626-2019, entrée en vigueur le 29 avril 2019

Annexe B - Plan « Concept d'organisation spatiale »

Annexe C - Plan « Affectations du sol (1 de 2) »

Annexe D - Plan « Affectations du sol (2 de 2) »

Annexe E - Plan « Contraintes à l'occupation du territoire »

Annexe F - Plan « Territoires d'intérêt

Annexe G - Plan « Réseaux de transport et de déplacement »

Annexe H - Programme particulier d'urbanisme du noyau villageois - Plan « Plan du diagnostic »

Annexe I - Programme particulier d'urbanisme du noyau villageois - Plan « Planification détaillée »

Annexe J - Programme particulier d'urbanisme de la route 112 - Plan « Plan du diagnostic »

Annexe K - Résultats de la consultation citoyenne en ligne