

VILLE DE HUNTINGDON

**RÈGLEMENT DE PLAN D'URBANISME
NUMÉRO 511**

CODIFICATION ADMINISTRATIVE

Décembre 2010

VILLE DE HUNTINGDON

Amendements au règlement de plan d'urbanisme numéro 511

Numéro de la codification administrative	Date de la codification administrative	Numéro du règlement	Adoption du règlement	Entrée en vigueur du règlement
1	Août 2002	620-2000	21 octobre 2000	23 novembre 2000
2	Août 2002	632-2001	4 juin 2001	13 septembre 2001
3	Août 2002	643-2001	7 janvier 2002	11 avril 2002
4	Juillet 2006	706-2005	4 juillet 2005	24 novembre 2005
5	Juillet 2006	710-2005	4 juillet 2005	24 novembre 2005
6	Juillet 2006	715-2005	4 juillet 2005	24 novembre 2005
7	Mai 2007	735-2006	7 décembre 2006	12 avril 2007
8	Décembre 2010	782-2009	1 ^{er} juin 2009	13 août 2009

Acronymes des codifications administratives

- (A) Article ajouté
- (M) Article modifié
- (R) Article remplacé
- (S) Article supprimé
- (CAD) Codification administrative

Codification administrative réalisée par le service d'urbanisme de la
MRC du Haut-Saint-Laurent
Décembre 2010

VILLE DE HUNTINGDON

PLAN D'URBANISME 511

VU les dispositions prévues à la Loi sur les citées et les villes (chap. 19) et à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (Chap. A-19.1);

ATTENDU que le Conseil juge opportun de réviser le plan d'urbanisme et les objectifs d'aménagement de la Ville remplaçant ainsi les dispositions contenues au règlement 430;

ATTENDU que le projet du présent règlement a été accepté par ce Conseil le **5 avril 1993**;

ATTENDU qu'une assemblée publique d'information a été tenue à l'hôtel de ville de Huntingdon le **10 mai 1993**;

ATTENDU qu'avis de motion a été régulièrement donné à la séance tenue par ce Conseil le **5 avril 1993**;

EN CONSÉQUENCE, il est ordonné et statué par règlement de ce Conseil ce qui suit:

TABLES DES MATIÈRES

INTRODUCTION	1
CHAPITRE 1 LES ÉLÉMENTS DÉTERMINANTS DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE	5
1.1 CONTEXTE RÉGIONAL	5
1.2 DESCRIPTION SOMMAIRE DE LA MUNICIPALITÉ	5
1.2.1 CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES	5
1.2.2 LE RÉSEAU ROUTIER	6
1.2.3 SITUATION DÉMOGRAPHIQUE ET SOCIALE	6
1.3 AMÉNAGEMENT ACTUEL DU TERRITOIRE	7
CHAPITRE 2 LES GRANDES AFFECTATIONS DU SOL	11
2.1 LES OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT ET L'AFFECTATION DES SOLS	11
2.1.1 LES OBJECTIFS DU PLAN D'AMÉNAGEMENT	11
2.1.2 OBJECTIFS RELATIFS À L'AFFECTATION URBAINE	11
CHAPITRE 3 LES GRANDES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT	15
3.1 AFFECTATION HABITATION	15
3.1.1 LES PRÉOCCUPATIONS DU MILIEU ET/OU DU CONSTAT DE LA SITUATION	15
3.1.2 LES GRANDES ORIENTATIONS - LES AFFECTATIONS ET LES DENSITÉS D'OCCUPATION	16
3.1.3 LES IMPLICATIONS NORMATIVES	17
3.2 AFFECTATION COMMERCIALE	17
3.2.1 LES PRÉOCCUPATIONS DU MILIEU ET/OU DU CONSTAT DE LA SITUATION	17
3.2.2 LES GRANDES ORIENTATIONS - LES AFFECTATIONS ET LES DENSITÉS D'OCCUPATION	18
3.2.3 LES IMPLICATIONS NORMATIVES	18
3.3 AFFECTATION MIXTE	18
3.3.1 LES PRÉOCCUPATIONS DU MILIEU ET/OU CONSTAT DE LA SITUATION	18
3.3.2 LES GRANDES ORIENTATIONS - LES AFFECTATIONS ET LES DENSITÉS D'OCCUPATION	19
3.3.3 LES IMPLICATIONS NORMATIVES	19
3.4 AFFECTATION CENTRE-VILLE	19
3.4.1 LES PRÉOCCUPATIONS DU MILIEU ET/OU DU CONSTAT DE LA SITUATION	19
3.4.2 LES GRANDES ORIENTATIONS - LES AFFECTATIONS ET LES DENSITÉS D'OCCUPATION	20
3.4.3 LES IMPLICATIONS NORMATIVES	21

3.5	AFFECTATION INDUSTRIELLE.....	21
3.5.1	LES PRÉOCCUPATIONS DU MILIEU ET/OU DU CONSTAT DE LA SITUATION.....	21
3.5.2	LES GRANDES ORIENTATIONS - LES AFFECTATIONS ET LES DENSITÉS D'OCCUPATION.....	22
3.5.3	LES IMPLICATIONS NORMATIVES.....	22
3.6	AFFECTATION INFRASTRUCTURE PUBLIQUE.....	23
3.6.1	LES PRÉOCCUPATIONS DU MILIEU ET/OU DU CONSTAT DE LA SITUATION.....	23
3.6.2	LES GRANDES ORIENTATIONS - LES AFFECTATIONS ET LES DENSITÉS D'OCCUPATION.....	23
3.6.3	LES IMPLICATIONS NORMATIVES.....	23
3.7	AFFECTATION PUBLIQUE.....	24
3.7.1	PRÉOCCUPATIONS DU MILIEU ET/OU DU CONSTAT DE LA SITUATION.....	24
3.7.2	LES GRANDES ORIENTATIONS - LES AFFECTATIONS ET LES DENSITÉS D'OCCUPATION.....	24
3.7.3	LES IMPLICATIONS NORMATIVES.....	24
3.8	PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE (P.A.E.).....	24
CHAPITRE 4	LES SECTEURS À PROTÉGER	25
4.1	LES RIVES DES COURS D'EAU.....	25
4.1.1	MILIEU URBAIN.....	25
4.2	LES ZONES À RISQUES	25
4.3	LE NOYAU ARCHITECTURAL.....	25

LISTE DES CARTES

Carte « Localisation de la municipalité ».....	3
Carte « Des grandes affectations de Huntingdon ».....	10
Carte « Noyau architectural de Huntingdon »	26

LISTE DES TABLEAUX

Tableau 1: Évolution de la population de 1961 à 1991	8
Tableau 2: Les éléments de conformité à l'égard du schéma d'aménagement de la municipalité régionale de comté Le Haut Saint-Laurent.....	9
Tableau 3: Données comparatives, regroupées d'après le sommaire du rôle d'évaluation de septembre 1991 de la Ville de Huntingdon.....	16
Tableau 4 : Les interventions projetées de la Ville de Huntingdon.....	27

INTRODUCTION

La loi sur l'aménagement et l'urbanisme implique pour la ville d'Huntingdon d'adopter, un plan et des règlements d'urbanisme conformes aux objectifs du schéma d'aménagement et aux dispositions du document complémentaire de la M.R.C. Le Haut Saint-Laurent.

À cette fin, la Ville d'Huntingdon a retenue les services d'urbanisme de la M.R.C. Le Haut Saint-Laurent afin d'élaborer le plan d'urbanisme de la Ville et de rédiger la réglementation locale.

Le présent document complète la première partie de ce mandat qui est de constituer le plan d'urbanisme de la municipalité.

Le plan d'urbanisme couvre l'ensemble du territoire municipal. Concrètement, il présente les objectifs d'aménagement que la municipalité entend poursuivre au cours des prochaines années. Il détermine la vocation dominante actuelle ou projetée des différentes parties du territoire. Le plan d'urbanisme constitue ainsi un outil de gestion qui favorise la coordination des décisions, qui établit clairement les priorités à respecter et qui facilite le choix des projets à accepter provenant de citoyens, de promoteurs, et des autres intervenants. Une autre fonction du plan d'urbanisme est son rôle de pivot entre le schéma d'aménagement et la réglementation d'urbanisme locale de zonage, de lotissement, de construction et relative aux permis. Par sa position centrale, le plan d'urbanisme doit, d'une part, traduire sur le territoire municipal les choix d'aménagement contenus au schéma de la M.R.C. Le Haut Saint-Laurent et, d'autre part, définir le cadre de référence auquel les règlements municipaux d'urbanisme doivent obligatoirement se conformer.

Le présent document comporte quatre (4) chapitres. Le premier chapitre présente brièvement les principales caractéristiques qui façonnent l'organisation actuelle du territoire municipal. Les deux chapitres suivants réfèrent au contenu obligatoire d'un plan d'urbanisme prévu par la loi sur l'aménagement et l'urbanisme. Le deuxième chapitre précise les objectifs d'aménagement quant aux affectations. Le troisième chapitre traite des grandes orientations d'aménagement que la ville entend poursuivre en matière d'aménagement du territoire ainsi que les implications qu'elle entend poursuivre pour atteindre ces objectifs. On y identifie les vocations dominantes du territoire, les densités d'occupation et les activités compatibles. Et le quatrième chapitre traite des secteurs à protéger ou plus précisément des rives et littoral des cours d'eau, des secteurs à risques et des monuments classés par le ministère des affaires culturelles.

CARTE LOCALISATION DE LA MUNICIPALITÉ

CHAPITRE 1 LES ÉLÉMENTS DÉTERMINANTS DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

1.1 CONTEXTE RÉGIONAL

Afin de bien saisir le concept d'aménagement qui sera développé au chapitre 2 et 3, il est important à cette étape de définir les principales caractéristiques qui influence et qui composent le visage Huntingdon.

Huntingdon fait partie de la municipalité régionale de comté le Haut-Saint-Laurent au même titre que les quatorze autres municipalités, cependant c'est la seule qui ait son statut de Ville.

Le territoire de la MRC le Haut-Saint-Laurent se situe aux limites sud-ouest du Québec, borné au sud par les Etats-Unis, à l'ouest et au nord-ouest par la province de l'Ontario, au nord par la MRC Vaudreuil Soulanges, au nord-est par la MRC de Beauharnois et à l'est par la MRC Les Jardins de Napierville

¹Le territoire de la MRC regroupe quelque 21,864 habitants (1) sur une superficie de 1 148 kilomètres². Deux (2) petites agglomérations Huntingdon et Ormstown se partagent 20 % de la population sur moins de 1% du territoire. Le reste de la population se repartie comme suit: 16% en zone de villégiature et 64% en zone agricole et forestière.

L'agriculture et l'agro-forestier sont les activités dominantes sur le territoire et cette utilisation du sol occupe près de 93%. La villégiature est l'activité seconde pour les municipalités, de Saint-Anicet, Sainte-Barbe et de Dundee, localisées sur les rives du lac Saint-François.

Huntingdon se situe au coeur de cette vaste région et tente d'établir des liens par sa vocation de ville de commerce et de service. L'industrie du textile fait aussi d'elle une ville mono-industrielle.

1.2 DESCRIPTION SOMMAIRE DE LA MUNICIPALITÉ

1.2.1 CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES

La Ville d'Huntingdon couvre un territoire restreint de 2,58 kilomètres². De relief plat, le passage de la rivière Châteauguay vient agrémenter le cachet de la ville. Par contre, en période de crue printanière, d'importantes inondations se forment par l'arrivée massive de la fonte des neiges en provenance des Adirondacks. Dans la région immédiate, les vents dominants sont de l'ouest et du sud-ouest.

¹ Gouvernement du Québec, décret 575-92.

1.2.2 LE RÉSEAU ROUTIER

Le réseau routier selon la nouvelle classification du ministère des transports comprend deux niveaux. Le premier appartient au réseau supérieur et s'identifie à la route 138 qui traverse la municipalité d'est en ouest, à la route régionale 202 qui traverse du nord au sud desservant à la fois les municipalités localisées sur le territoire de la M.R.C. le Haut Saint-Laurent et offrant une desserte vers des centres importants comme Valleyfield et Malone (N.Y.). Ce niveau supérieur reste de la responsabilité du ministère des transports du Québec. Autrement, 47 rues desservent le réseau local de la responsabilité municipale. Le réseau routier se complète par le chemin de fer propriété du Canadien National et de la Compagnie Américaine Conrail.

1.2.3 SITUATION DÉMOGRAPHIQUE ET SOCIALE

Huntingdon a obtenu le statut de municipalité par la proclamation de Elgin en octobre 1848, donc près de 150 ans d'histoire façonne la Ville.

Historiquement Huntingdon s'est développé sur le bord et au sud de la rivière Châteauguay, entre les rues Lorne et Henderson où l'on aperçoit encore quelques maisons d'origines. Dès 1905 l'urbanisation a marqué la vocation commerciale de la rue Châteauguay secteur que l'on convient d'identifier de la sorte. En 1930, l'on assiste à l'implantation de la toute première usine de textile. Vingt ans plus tard deux compagnies procuraient de l'emploi à 900 personnes et malgré une baisse générale de ce secteur d'activité au Québec aujourd'hui, Huntingdon maintient son rang avec près de 800 emplois.

Les statistiques de population démontrent que c'est dans les années 60 qu'Huntingdon a connu son plus haut taux de population et depuis l'on assiste à une baisse qui représente près de 9% (voir tableau 1). Celle-ci affecte le développement et la croissance ce qui a pour effet la perte de services et la perte de la main-d'oeuvre.

Les changements qui s'opèrent dans notre société doivent nous amener à repenser notre organisation et ne surtout pas suivre le courant pessimiste. Il est nécessaire d'envisager d'autres avenues, de mettre en valeur les attraits et d'axer le développement sur ce qui particularise la Ville. Et dans un même temps offrir une qualité de vie dans un environnement sain. Huntingdon gagne à travailler son image pour devenir un pôle d'attraction touristique qui aura aussi un effet d'entraînement dans les municipalités rurales.

1.3 AMÉNAGEMENT ACTUEL DU TERRITOIRE

Suite au travail de concertation des quinze (15) municipalités de la M.R.C. dans le but de planifier un aménagement régional du territoire qui respecte les grandes orientations du schéma, une seule aire d'affectation des sols a été définie pour la ville de Huntingdon et il s'agit de l'affectation urbaine. Donc, partant de cette donnée, la municipalité a circonscrit ses aires d'affectations qui, tout en respectant celle du schéma, précisent spatialement la volonté des élus municipaux en matière d'aménagement. En ce qui concerne le schéma d'aménagement de la M.R.C. Le Haut Saint-Laurent, il faut noter que celui-ci comporte quelques éléments à l'égard desquels sera évalué la conformité du plan d'urbanisme de la ville de Huntingdon. Ceux-ci sont identifiés au tableau 2.

Tableau 1 Évolution de la population de 1961 à 1991

Municipalité	1961	1966	1971	1976	1981	1986	1991	Variation		1996
								Nombre	%	
Dundee	519	487	480	419	386	353	382	-137	-26,4%	337
Elgin	495	427	454	524	455	436	469	-26	-5,3%	451
Franklin	1198	1213	1473	1552	1725	1630	1736	538	44,9%	1896
Godmanchester	1588	1833	1887	1735	1702	1620	1557	-31	-2,0%	1482
Havelock	609	669	657	735	675	757	738	129	21,2%	775
Hinchinbrooke	1639	1742	1911	1871	2052	2225	2392	753	45,9%	2585
Howick	647	590	575	667	639	621	636	-11	-1,7%	618
Huntingdon	3134	3167	3087	3090	3018	2919	2859	-275	-8,8%	2777
Ormstown	1527	1479	1517	1503	1659	1620	1577	50	3,3%	1620
Saint-Anicet	1515	1594	1721	1862	1987	2104	2215	700	46,2%	2406
Sainte-Barbe	660	679	791	953	1091	1178	1307	647	98,0%	1491
Saint-Chrysostome	972	1048	1077	1020	1018	891	902	-70	-7,2%	856
St-Jean-Chrysostome	1284	1326	1344	1465	1523	1550	1699	415	32,3%	1806
Très-Saint-Sacrement	1343	1387	1447	1379	1417	1362	1294	-49	-3,6%	1265
MRC Le Haut-Saint-Laurent	18969	09686	20455	20998	21463	21307	21864	2895	15,3%	22536

Source: Recensement Canada. Données fournies par Statistique Canada selon les spécifications du bureau de la statistique du Québec.

Tableau 2 Les éléments de conformité à l'égard du schéma d'aménagement de la municipalité régionale de comté Le Haut Saint-Laurent

CONTENU DU PLAN D'URBANISME				
ÉLÉMENTS DE CONFORMITÉ AU SCHEMA D'AMÉNAGEMENT	GRANDE ORIENTATION	GRANDE AFFECTATION DU SOL	TERRITOIRE À PROTÉGER	CARTE DES GRANDES AFFECTATIONS
Assurer la sécurité publique dans les zones inondables	●		●	
Le périmètre d'urbanisation	●	●		●
Restreindre l'expansion du milieu bâti afin de maximiser l'utilisation des équipements et des infrastructures	●			
Consolider la structure urbaine par une concentration des usages	●			
Protéger le littoral et les rives de la rivière Châteauguay et des ruisseaux Cunningham et Schyler	●		●	●
Assurer la conservation des monuments classés historiques : L'édifice du bureau d'enregistrement L'édifice de la Municipalité régionale de comté	●		●	

CARTE DES GRANDES AFFECTATIONS DE HUNTINGDON

CHAPITRE 2 LES GRANDES AFFECTATIONS DU SOL

2.1 LES OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT ET L'AFFECTATION DES SOLS

Le plan d'urbanisme vise principalement l'amélioration de l'environnement bâti et des conditions de vie de la population résidente ainsi que le contrôle de l'expansion urbaine.

Afin de concrétiser ces intentions, la ville de Huntingdon a défini des objectifs d'aménagements spécifiques à chacune des affectations du sol. A partir de ces objectifs et des orientations nous traduisons spatialement sur une carte, les grandes affectations. Chacun des objectifs d'aménagement ainsi que les orientations seront détaillés au chapitre 3.

Cependant, afin de saisir rapidement la relation entre le plan (carte no 2) où l'on retrouve les aires d'affectations et les objectifs d'aménagement exprimés par les élus de la municipalité, ces objectifs sont décrits à l'article 2.1.2 de façon succincte.

2.1.1 LES OBJECTIFS DU PLAN D'AMÉNAGEMENT

Les objectifs du plan d'urbanisme définissent les grandes orientations de la Ville de Huntingdon quant à l'organisation physique de son territoire. C'est sur ces objectifs que doivent s'appuyer les autres éléments.

- préserver et mettre en valeur le patrimoine architectural écologique et historique de la municipalité;
- protéger et améliorer l'environnement;
- consolider le développement résidentiel;
- consolider la vocation commerciale du centre-ville;
- consolider la vocation industrielle textile locale;
- favoriser le développement industriel moyen et lourd;
- favoriser l'émergence d'une vocation touristique;
- favoriser le développement d'une vocation sociale;
- améliorer la sécurité du réseau routier.

2.1.2 OBJECTIFS RELATIFS À L'AFFECTATION URBAINE

La ville dans un espace restreint et par les diverses fonctions qu'elle occupe sur son territoire, demande à ce que soit défini des espaces qui sauront favoriser l'harmonie entre chacune des activités. Parmi celles-ci, l'on retrouve:

- 1- **L'affectation habitation** doit être bien définie afin de garantir une qualité de vie pour l'ensemble de la population tout en minimisant le coût des services municipaux.
- 2- **Une affectation commerciale** sur la rue Lake au nord de la municipalité offre un secteur propice aux grands espaces d'entreposage ou de stationnement. Il s'agit de poursuivre les activités commerciales déjà amorcées. La résidence en ces lieux serait une contrainte de voisinage.
- 3- **L'affectation mixte**, ouvre sur des potentiels qu'offre 5 secteurs: un premier à l'angle des rues Lake et King, un second sur la rue Châteauguay à l'est de la rue François Cleyn jusqu'à la limite de la ville et un troisième à l'extrême ouest de la rue Châteauguay. Pour le secteur Lake et King c'est le développement existant qui favorise la reconnaissance de cette zone. Alors que pour le deuxième l'on permet de poursuivre l'activité résidentielle de même que favoriser l'activité commerciale sur une artère de grande importance. Le troisième se veut un souhait d'une émergence de complexe hôtelier ou activités communautaires tout en favorisant l'habitation de type unifamiliale isolée. La quatrième vise à consolider l'affectation habitation d'un secteur fortement occupé par l'usage résidentiel de faible densité tout en maintenant une composante communautaire et commerciale de faible impact sur le tissu résidentiel dans la partie ouest de la Ville. La cinquième, située dans le secteur ouest de la rue Châteauguay, vise à reconnaître une mixité actuelle des usages de type public et habitation

(M) Amendement 735-2006, entré en vigueur le 12 avril 2007

Amendement 643-2001, entré en vigueur le 11 avril 2002

- 4- L'agglomération concentre par ailleurs une (1) artère commerciale sur laquelle nous retrouvons une "mixité" des usages commerciaux et résidentiels. **L'affectation centre-ville** doit, tout en respectant le bâti actuel, permettre l'implantation harmonieuse de différentes classes d'usages résidentiels et commerciaux.
- 5- Les industries de par leurs contraintes doivent être situées dans des endroits spécifiques du noyau urbain. En établissant **une affectation industrielle**, le conseil vise à diminuer les impacts produits par les usages industriels sur les autres utilisations du noyau urbain. Cet objectif doit cependant être réalisé parallèlement à la mise en place de mécanismes qui favoriseront l'éclosion de nouvelles entreprises.

(M) Amendement 710-2005, entré en vigueur le 24 novembre 2005

- 6- **L'affectation infrastructure publique** répond à des infrastructures liées au transport ferroviaire propriété du gouvernement fédéral et de la compagnie Américaine Conrail.
- 7- Enfin, le plan d'urbanisme veillera à ce que les superficies vouées aux **affectations publiques ou parapubliques** puissent conserver leur vocation tout en s'intégrant dans l'évolution de la trame urbaine.
- 8- Maintenir la vocation récréative des espaces vert (parc) identifier au plan d'urbanisme et voir à la récupération d'espace vacant le long de la rivière Châteauguay dans le but de créer à moyen et long terme, un réseau continu de parcs et d'espaces verts.

CHAPITRE 3 LES GRANDES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

3.1 AFFECTATION HABITATION

3.1.1 LES PRÉOCCUPATIONS DU MILIEU ET/OU DU CONSTAT DE LA SITUATION

Comme la population résidente se situe sur 65% du territoire de la municipalité, il est évident que l'utilisation résidentielle occupe une place prépondérante à l'intérieure du noyau urbain de Huntingdon.

L'habitation unifamiliale isolée est largement dominante avec 82 % des résidences de l'agglomération et le développement est influencé depuis plusieurs décennies par un type d'utilisation, contribuant à former des secteurs exclusivement constitués de résidences de type "cottage" et plus récemment de type "bungalow".

L'habitation bifamiliale et trifamiliale vient en second rang avec 12% des résidences de l'agglomération. Elle est souvent le résultat de transformation d'habitation unifamiliale qui correspondait jadis au type unifamiliale deux (2) étages. L'habitation multifamiliale représente 4% des résidences restantes. La maison mobile très peu présente on la retrouve regroupée sur les rues Lake, West et Saumier

Le conseil, bien que conscient que le plan d'urbanisme doit respecter le bâti actuel, il désire également s'assurer que les services municipaux existants ainsi que ceux qui seront éventuellement implantés seront rentabilisés et ne constitueront pas une charge supplémentaire aux contribuables de la municipalité. Bien que les résidences unifamiliales isolées procurent la majeure partie des logements, le conseil désire cependant promouvoir l'implantation d'autres types d'habitations et ce, tout en respectant les particularités de chacun des secteurs déjà construits. De plus, afin de répondre aux différentes tendances dans l'habitation, des zones possédant des densités d'occupation supérieures à celles occupées par l'habitation unifamiliale isolée, seront identifiées. La réglementation d'urbanisme devra donc permettre une certaine flexibilité dans l'implantation des usages résidentiels, et les dispositions relatives aux usages habitations devront s'adapter aux différentes situations qui prévalent dans le noyau urbain. L'application des marges de recul, par exemple, devra s'insérer dans un mécanisme permettant d'éviter la multiplication d'implantations dérogatoires. Le plan et la réglementation d'urbanisme doivent donc, tout en visant une rationalisation des usages, permettent aux constructions qui ne répondent plus aux standards généralement reconnus de s'intégrer dans une trame urbaine moderne.

Tableau 3 Données comparatives, regroupées d'après le sommaire du rôle d'évaluation de septembre 1991 de la Ville de Huntingdon

USAGES	NOMBRE	ÉVALUATION UNIFORMISÉE	ÉVALUATION TOTALE %
Résidentiel 1 logement	705	36 684 900	43
Résidentiel 2 logements	87	5 009 400	5,9
Résidentiel 3 logements	19	1 130 100	1,3
Résidentiel 4 logements et habitation en commun	35	4 789 800	5,6
Maisons mobiles	8	199 100	0,2
Autres activités résidentielles	7	596 300	0,7
Industriel	12	10 976 200	12,9
Transport et autres infrastructures	11	2 083 200	2,4
Commerces	50	6 330 700	7,5
Services	45	14 805 300	17,4
Récréatif et culturel	4	175 900	0,2
Agriculture	6	429 200	0,5
Terrains vacants sans prédominances	180	1 555 000	1,8
Total	1 169	84 865 200	100

3.1.2 LES GRANDES ORIENTATIONS - LES AFFECTATIONS ET LES DENSITÉS D'OCCUPATION

Afin, de garantir une qualité de vie pour l'ensemble de la population tout en minimisant le coût des services municipaux, le conseil de la municipalité de Huntingdon a convenu à la lumière de ce qui a été décrit précédemment, de définir une politique d'aménagement qui respectera à la fois les choix antérieurs tout en établissant les priorités actuelles. Ainsi, l'usage résidentiel étant le plus important élément constituant le noyau, une bonne partie de la réglementation d'urbanisme y sera subordonnée. L'identification des secteurs à vocation résidentielle permettra d'abord de bien localiser les habitations existantes ainsi que les endroits où les nouvelles résidences pourront s'implanter. Cependant, cette identification sera encore plus précise en établissant des densités d'occupation selon le bâti actuel et également selon le bâti désiré.

Trois (3) niveaux de densité ont été établis afin de rationaliser adéquatement le territoire. Les habitations unifamiliales isolées, sont permises dans les affectations de faible densité. Les habitations unifamiliales jumelées et contiguës et bifamiliales incluant l'habitation du niveau précédent seront permises dans les affectations de densité faible à moyenne. Ces dispositions s'appliquent à la majeure partie de l'affectation résidentielle. En établissant ainsi cette densité d'occupation pour certains secteurs, le plan d'urbanisme reconnaît et protège des aspects essentiels au visage actuel du noyau urbain.

L'affectation caractérisée par une densité de moyenne à forte pourra recevoir des habitations bifamiliales et trifamiliales ainsi que des habitations de type multifamilial. Cette affectation correspond le plus souvent à des secteurs déjà occupés par des habitations multifamiliales. Cet élément permet de planifier l'implantation des constructions en fonction de la demande en construction multifamiliale et ce, sans provoquer de discordance dans la trame urbaine actuelle.

3.1.3 LES IMPLICATIONS NORMATIVES

La réglementation relative au zonage, au lotissement et à la construction constitue un élément essentiel dans l'atteinte des objectifs de la municipalité.

De façon plus spécifique, la traduction concrète de certaines orientations d'aménagement retenues pour cette aire "d'affectation habitation", se retrouve au tableau 4.9 du règlement de zonage et ce en référence aux zones "HA, HB, HC, HD, HM".

3.2 AFFECTATION COMMERCIALE

3.2.1 LES PRÉOCCUPATIONS DU MILIEU ET/OU DU CONSTAT DE LA SITUATION

Un espace respectablement bien circonscrit sur la rue Lake consacre déjà des activités commerciales et offre des possibilités intéressantes de poursuivre cette tendance.

Le conseil est d'avis qu'une zone à caractère uniquement commerciale, concentrant des activités tels qu'une entreprise de vente de matériaux de construction et une entreprise de transport, et qui requiert des espaces de stationnements et d'entreposage s'avère intéressante et répond à la demande du milieu.

3.2.2 LES GRANDES ORIENTATIONS - LES AFFECTATIONS ET LES DENSITÉS D'OCCUPATION

Afin de répondre adéquatement aux principales préoccupations décrites de la municipalité, les usages se concentrent autour des activités de commerces et de services.

3.2.3 LES IMPLICATIONS NORMATIVES

La réglementation relative au zonage, au lotissement et à la construction constitue un élément essentiel dans l'atteinte des objectifs de la municipalité.

De façon plus spécifique, la traduction concrète de certaines orientations d'aménagements retenues en regard des préoccupations exprimées pour cette aire "d'affectation commerciale" se trouve au tableau 4.9 du règlement de zonage et ce en référence à la zone "CO".

3.3 AFFECTATION MIXTE

3.3.1 LES PRÉOCCUPATIONS DU MILIEU ET/OU CONSTAT DE LA SITUATION

Les critères sur lesquels le conseil analyse la possibilité de créer une affectation mixte est de pouvoir regrouper dans un secteur, des activités pour le moins existantes qui rencontrent une harmonie entre elles et que l'usage réponde aux normes quant à l'espace. Donc, le choix du conseil a été arrêté à l'intersection des rues King et Lake, où l'on retrouve un dépanneur, une buanderie, une salle de curling, un salon funéraire et d'autres édifices à caractère commercial. Une seconde se localise sur la rue Châteauguay à l'est de la rue François Cleyn, dans un secteur à forte dominance résidentielle mais sur une artère principale où tout le trafic transige donc favorable aux commerces.

Une troisième à l'extrême ouest de la rue Châteauguay, se voulant une ouverture à des activités communautaires et d'hébergement. Une quatrième zone située sur la rue Wellington formée des lots 129A partie et 130-C se voulant une ouverture à des activités de services. Et une cinquième sur la rue Châteauguay à l'angle de la rue Glenview Crescent à l'ouest de la ville.

(M) Amendement 735-2006, entré en vigueur le 12 avril 2007
Amendement 620-2000, entré en vigueur le 23 novembre 2000
Amendement 643-2001, entré en vigueur le 11 avril 2002

3.3.2 LES GRANDES ORIENTATIONS - LES AFFECTATIONS ET LES DENSITÉS D'OCCUPATION

Pour l'affectation mixte, cinq secteurs ont été créés. Un premier, caractérisé par un regroupement d'activité commerciale sur la rue Lake. Le deuxième est un secteur mixte qui laisse place au développement commercial compte tenu de sa position stratégique. Et une troisième qui se veut un site potentiel, au développement de complexe de types d'hébergement et d'activités communautaires qui tient compte du caractère unifamilial isolé du secteur. Le quatrième vise à consolider l'usage résidentiel de faible densité et à favoriser l'éclosion d'usages communautaire et commercial qui tiennent compte de cet environnement à prédominance résidentiel.

(M) Amendement 735-2006, entré en vigueur le 12 avril 2007
Amendement 643-2001, entré en vigueur le 11 avril 2002

3.3.3 LES IMPLICATIONS NORMATIVES

La réglementation relative au zonage, au lotissement et à la construction constitue un élément essentiel dans l'atteinte des objectifs de la municipalité.

De façon plus spécifique, la traduction concrète de certaines orientations d'aménagements retenues en regard des préoccupations exprimées pour cette aire "d'affectation mixte" se trouve au tableau 4.9 du règlement de zonage et ce en référence aux zones "MA, MB, MC, MD et ME".

Amendement 643-2001, entré en vigueur le 11 avril 2002

3.4 AFFECTATION CENTRE-VILLE

3.4.1 LES PRÉOCCUPATIONS DU MILIEU ET/OU DU CONSTAT DE LA SITUATION

Le développement du centre ville s'articule le long de la rivière Châteauguay à partir du pont Walker jusqu'à la rue François Cleyn. Ce développement constitue très évidemment des commerces et services reliés à la consommation.

L'agglomération de Huntingdon compte environ quatre-vingt (80) commerces dont plus de 75% sont regroupés dans l'angle formé par les rues Châteauguay, Prince et Bouchette. Ces artères concentrent

des activités commerciales qui desservent et attirent une clientèle aussi bien locale, régionale que touristique.

Historiquement, les commerces se sont établis alternativement entre des bâtiments résidentiels formant un ensemble d'usages diversifiés et un paysage urbain marqué par un nombre croissant d'enseignes de gabarits variables et implantés de façon aléatoire.

De ce constat de la situation, les élus municipaux ont exprimé les préoccupations suivantes :

- reconnaître et favoriser la coexistence harmonieuse des usages de nature commerciale et d'habitation;
- assurer une meilleure fluidité de la circulation et une sécurité accrue de la population aux abords des artères commerciales;
- contrôler l'implantation des affiches afin de valoriser l'esthétique des artères commerciales;
- prioriser une revitalisation du centre ville pour redynamiser l'activité commerciale.

3.4.2 LES GRANDES ORIENTATIONS - LES AFFECTATIONS ET LES DENSITÉS D'OCCUPATION

Susciter un effet attractif favorisant de nouveaux commerces, tout en valorisant le caractère de pluralité de la zone commerciale sera réalisable par l'application de dispositions agencées à la situation existante. Ainsi, une aire d'affectation centre-ville, située sur les rues Châteauguay, Prince et Bouchette, a été délimitée et des usages compatibles au commerce et à l'habitation ont été identifiés. Par un agencement adéquat de ces usages, le caractère actuel du centre-ville pourra être préservé voir même bonifié tout en permettant une implantation cohérente des usages autorisés.

De plus certaines dispositions normatives seront mises de l'avant afin d'améliorer la sécurité de la population et d'accentuer la valeur esthétique des rues Châteauguay, Prince et Bouchette. La réglementation d'urbanisme contiendra essentiellement des normes relatives aux stationnements, aux accès à la rue, aux marges de recul ainsi qu'aux enseignes. Ces différentes mesures en complémentarité aux usages permis dans l'aire "affectation centre-ville" offriront à la population un secteur actif commercialement et animé grâce à la diversité des fonctions commerciales et d'habitations.

3.4.3 LES IMPLICATIONS NORMATIVES

La réglementation relative au zonage, au lotissement et à la construction constitue un élément essentiel dans l'atteinte des objectifs de la municipalité. Un agencement approprié des dispositions et des normes contenues dans ces règlements procurera les outils nécessaires pour mettre en application une politique cohérente d'urbanisme.

De façon plus spécifique, la traduction concrète de certaines orientations d'aménagement retenues en regard des préoccupations exprimées pour cette aire "d'affectation centre-ville" se retrouve comme suit :

- au chapitre des usages autorisés par zone:tableau 4.9 du règlement de zonage et ce en référence aux zones "CVA, CVB et CVC";
- au chapitre de l'accès à la rue ainsi qu'au stationnement; chapitre 19 du règlement de zonage;
- au chapitre de l'affichage; chapitre 18 du règlement de zonage.

Amendement 643-2001, entré en vigueur le 11 avril 2002

3.5 AFFECTATION INDUSTRIELLE

3.5.1 LES PRÉOCCUPATIONS DU MILIEU ET/OU DU CONSTAT DE LA SITUATION

On dénombre à Huntingdon quatre industries de textile gérées par deux compagnies : Les Usines Huntingdon Canada Ltée et Cleyn & Tinker Inc. qui ont marqué l'histoire du développement urbain. Malgré la fermeture de ces usines en 2004-2005, le conseil reconnaît l'importance de conserver ces usages ponctuels. Finalement, le conseil vise la relocalisation d'industries sur ces sites et désire augmenter son potentiel de terrains industriels.

(R) Amendement 710-2005, entré en vigueur le 24 novembre 2005

3.5.2 LES GRANDES ORIENTATIONS - LES AFFECTATIONS ET LES DENSITÉS D'OCCUPATION

L'industrie étant identifiée comme un secteur d'activité à développer afin d'accroître la vitalité économique de la municipalité, le plan d'urbanisme introduira des dispositions aptes à promouvoir l'implantation d'industries tout en garantissant leur intégration dans le noyau urbain.

En plus des quatre anciens sites industriels reliés au textile et d'un cinquième relié à l'industrie du bois, la ville possède deux immenses sites industriels à fort potentiel de développement. Le premier a été établi de parts et d'autres de la route 202 à l'extrême nord de la municipalité et le deuxième à l'extrême nord-ouest, entre le chemin Ridge et les deux voies ferrées.

Des dispositions relatives aux zones tampons, aux accès à la rue, aux stationnements et à l'affichage seront élaborées dans la réglementation d'urbanisme afin de s'assurer que les usages industriels auront un minimum d'impact sur le noyau urbain et qu'ils s'intégreront le plus efficacement dans la trame urbaine existante.

(M) Amendement 710-2005, entré en vigueur le 24 novembre 2005

3.5.3 LES IMPLICATIONS NORMATIVES

La réglementation relative au zonage, au lotissement et à la construction constitue un élément essentiel dans l'atteinte des objectifs de la municipalité.

De façon plus spécifique, la traduction concrète de certaines orientations d'aménagement retenues en regard des préoccupations exprimées pour cette aire "d'affectation industrie" se retrouve comme suit :

- chapitre des usages autorisés par zone : tableau 4.9 du règlement de zonage et ce en référence aux zones "IA, IB, IC";
- au chapitre de l'accès à la rue et aux stationnements; chapitre 19 du règlement de zonage;
- au chapitre des zones tampons; chapitre 14 du règlement de zonage.

3.6 AFFECTATION INFRASTRUCTURE PUBLIQUE

3.6.1 LES PRÉOCCUPATIONS DU MILIEU ET/OU DU CONSTAT DE LA SITUATION

Cette affectation regroupe des espaces alloués au gouvernement fédéral et à la compagnie Conrail pour des installations reliées au transport ferroviaire. Elle regroupe aussi l'emprise ferroviaire abandonnée du Canadien National appartenant maintenant au ministère des Transports du Québec.

(M) Amendement 706-2005, entré en vigueur le 24 novembre 2005

3.6.2 LES GRANDES ORIENTATIONS - LES AFFECTATIONS ET LES DENSITÉS D'OCCUPATION

Le conseil souhaite le maintien, l'amélioration et la sécurité des équipements. Comme ceux-ci sont situés au coeur des activités urbaines et des activités en développement.

3.6.3 LES IMPLICATIONS NORMATIVES

La réglementation relative au zonage, au lotissement et à la construction constitue un élément essentiel dans l'atteinte des objectifs de la municipalité.

De façon plus spécifique, la traduction concrète de certaines orientations d'aménagements retenues en regard des préoccupations exprimées pour cette aire "d'affectation infrastructure publique" se trouve au tableau 4.9 du règlement de zonage et ce en référence à la zone "U".

Les utilités publiques reliées au traitement des eaux usées ou à l'approvisionnement de l'eau potable de même que les réseaux de communications et de télécommunications, d'électricité, de câblodistribution, les gazoducs, les constructions qui y sont directement associés sont autorisés.

(M) Amendement 706-2005, entré en vigueur le 24 novembre 2005

3.7 AFFECTATION PUBLIQUE

3.7.1 PRÉOCCUPATIONS DU MILIEU ET/OU DU CONSTAT DE LA SITUATION

Les terrains affectés aux usages publics correspondent par leur vocation à des superficies généralement vastes, il importe de bien définir les zones où sont établis ces usages. De plus, par leur localisation, habituellement au centre du noyau, les édifices et équipements de nature publique ou para-publique sont un élément important du tissu urbain.

3.7.2 LES GRANDES ORIENTATIONS - LES AFFECTATIONS ET LES DENSITÉS D'OCCUPATION

Le plan d'urbanisme, en plus d'identifier les aires d'affectations publiques et/ou institutionnelles, il précise les classes d'usages permises par zone. Ainsi, différentes utilisations publiques ont été identifiées. De là trois (3) classes publiques se différencient. Une première à caractère municipal. Une deuxième caractérisée par les usages publics et para-publics autres que municipaux et une troisième de services publics.

3.7.3 LES IMPLICATIONS NORMATIVES

La réglementation relative au zonage, au lotissement et à la construction constitue un élément essentiel dans l'atteinte des objectifs de la municipalité.

De façon plus spécifique, la traduction concrète de certaines orientations d'aménagement retenues en regard des préoccupations exprimées pour cette aire "d'affectation publique" se trouve au tableau 4.9 du règlement de zonage et ce en référence aux zones "PA et PB".

Amendement 643-2001, entré en vigueur le 11 avril 2002

3.8 PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE (P.A.E.)

Abrogé

Amendement 643-2001, entré en vigueur le 11 avril 2002

(S) Amendement 710-2005, entré en vigueur le 24 novembre 2005

CHAPITRE 4 LES SECTEURS À PROTÉGER

4.1 LES RIVES DES COURS D'EAU

À l'égard des rives des cours d'eau reconnus par le schéma d'aménagement de la M.R.C. le Haut-Saint-Laurent, la ville de Huntingdon reconnaît, dans son plan d'urbanisme, les grands objectifs suivants et contenus dans le schéma.

4.1.1 MILIEU URBAIN

Prévenir la dégradation des rives et du littoral et assurer la conservation des cours d'eau;

Accorder à une protection minimale adéquate et respecter l'intégrité et le caractère naturel des lieux.

4.2 LES ZONES À RISQUES

Il existe sur le territoire municipal des zones inondables. Pour la sécurité des personnes et des biens, ces zones sont identifiées comme zones à protéger. Celles-ci sont illustrées sur le plan de zonage.

Dans le but d'assurer la sécurité publique, la ville entend adopter des dispositions réglementaires visant à contrôler, selon le niveau de risque, les interventions et la construction.

4.3 LE NOYAU ARCHITECTURAL

La ville possède plusieurs bâtiments d'intérêt historique et culturel. Entre autres, deux bâtiments attirent notre attention du côté historique, l'édifice de comté et le bureau d'enregistrement. Du côté religieux, il y a les églises presbytériennes St-Andrews et le Groove Hall, l'église unie de Huntingdon et l'église anglicane St-John.

La carte 3 indiquant le noyau architectural de Huntingdon nous montre ces bâtiments.

(R) Amendement 706-2005, entré en vigueur le 24 novembre 2005

CARTE NOYAU ARCHITECTURAL DE HUNTINGDON

Tableau 4 Les interventions projetées de la Ville de Huntingdon

Nature du projet	Localisation	Intervenants	Coûts approximatifs	Échéance
Promenade	Rive Nord de la Rivière Châteauguay	M.L.C.P. Municipalité	100 000 \$	1995
Bassin de rétention pour l'assainissement des eaux	Municipalité de Godmanchester	SQAE Cleyn & Tinker Les usines Huntingdon Municipalité	10 000 000 \$	1994-1995
Réaménagement de la Route 138 et du centre-ville	Route 138 et Rue Châteauguay	MTQ Municipalité		1993-1995
Identification des sites historiques « Maison Warden »	157, rue Châteauguay	Association des marchands M.L.C.P. Municipalité M.A.J. Wilson		

Fait et passé en la Ville de Huntingdon, ce 14 juin 1993

Gérald Brisebois, maire

Hélène Boudreau, secrétaire-trésorière

Ce règlement entre en vigueur le : 12 août 1993