

Municipalité de SAINTE-SABINE



PLAN D'URBANISME

Réalisé par :
Service de la gestion du territoire
MRC Brome-Missisquoi

Adoption :
Entrée en vigueur : 21 décembre 2007



Modifications :

Numéro du règlement	Date de l'avis de motion	Date de l'adoption	Date du certificat de conformité MRC	Date de l'entrée en vigueur
2010-02-313	2010-04-06	2010-05-03	2010-05-20	2010-05-20
2012-05-337	2012-05-07	2012-09-10	2012-09-24	2012-09-24
2012-07-341	2012-07-11	2012-08-06	2012-09-24	2012-09-24
2012-09-343	2012-09-10	2012-12-03	2012-12-18	2012-12-18
2013-01-352	2013-01-14	2013-03-04	2013-03-27	2013-03-27
2016-06-375	2016-06-06	2016-09-06	2016-09-27	2016-09-27
2017-02-385	2017-02-06	2017-04-03	2017-04-19	2017-04-19
2017-07-392	2017-07-03	2017-10-02	2017-10-24	2017-10-24
2019-12-413	2019-12-02	2020-01-13	2020-02-21	2020-02-21
2024-06-443	2024-06-03	2024-08-05	2024-09-19	2024-09-19

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1	MISE EN CONTEXTE	9
1.1	CONTEXTE DE LA RÉVISION DU PLAN D'URBANISME	9
1.2	MANDAT ET DÉMARCHE DE TRAVAIL DE LA MRC BROME-MISSISQUOI	9
1.3	CONTENU DU PLAN D'URBANISME SELON LA LAU	10
1.4	ORGANISATION DU PLAN D'URBANISME	10
CHAPITRE 2	MUNICIPALITÉ DE SAINTE-SABINE	13
2.1	LOCALISATION	13
2.2	MILIEU PHYSIQUE	13
2.3	CARACTÉRISTIQUES SOCIO-ÉCONOMIQUES	14
CHAPITRE 3	ORGANISATION SPATIALE	22
3.1	UTILISATION GÉNÉRALE DU SOL	22
3.2	TERRITOIRE AGRICOLE	22
3.3	ESPACES URBAINS	22
CHAPITRE 4	PRÉOCCUPATIONS RÉGIONALES ET LOCALES D'AMÉNAGEMENT	26
4.1	ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT	26
4.2	PRÉOCCUPATIONS MUNICIPALES	26
CHAPITRE 5	GRANDES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT	29
CHAPITRE 6	GRANDES AFFECTATIONS DU SOL ET DENSITÉS D'OCCUPATION	31
6.1	AGRICOLE (A)	32
6.2	RÉSIDENTIELLE (R)	32
6.3	RÉSIDENTIELLE MAISON MOBILE (RM)	32
6.4	MIXTE (M)	33
6.5	COMMERCIALE (C)	33
6.6	INDUSTRIELLE (I)	33

6.7 INSTITUTIONNELLE ET PUBLIQUE (P)	34
6.8 CORRIDOR FERROVIAIRE (CF)	34
6.8.1 RÉCRÉATION (REC)	34
6.9 TABLEAU DE LA COMPATIBILITÉ DES USAGES SELON LES GRANDES AFFECTATIONS	34
CHAPITRE 7 INTERVENTIONS SPÉCIFIQUES	38
7.1 MILIEUX RESSOURCES	38
7.2 ENVIRONNEMENT	40
7.3 PÉRIMÈTRE D'URBANISATION ET VIE MUNICIPALE	41
7.4 RÉSEAUX DE TRANSPORT	43
7.5 ÉQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES	44
7.6 ZONES DE CONTRAINTES	46
CHAPITRE 8 CONCLUSION	48

LISTE DES FIGURES

- Figure 1 - Répartition de la population de Sainte-Sabine selon les groupes d'âges versus la situation de la MRC Brome-Missisquoi et du Québec.....17
- Figure 2 - Taux de scolarité de Sainte-Sabine versus celui de la MRC Brome-Missisquoi et celui du Québec.....18

LISTE DES TABLEAUX

- Tableau 1- Évolution de la population de Sainte-Sabine 1981-2006.....16
- Tableau 2- Compatibilité des usages selon les grandes affectations.....45

LISTE DES CARTES

- Carte 1- Localisation de la municipalité.....15
- Carte 2- Carte des potentiels des sols pour l'agriculture.....19
- Carte 3- Carte forestière.....20
- Carte 4- Carte de l'utilisation du sol.....27
- Carte 5- Plan d'urbanisme.....63

ÉQUIPE DE TRAVAIL

MEMBRES DU CONSEIL

Monsieur Laurent Phoenix, maire
Monsieur Gilbert Roussel, conseiller
Monsieur Guy Sévigny, conseiller
Monsieur Roch Vaillancourt, conseiller
Monsieur Robert Monty, conseiller
Monsieur François Mailloux, conseiller
Monsieur Normand Bonneau, conseiller

PERSONNES-RESSOURCES À LA MUNICIPALITÉ

Madame Johanne Duval, directrice-générale
Monsieur Jean Verville, inspecteur municipal

PROFESSIONNELS DU SERVICE DE LA GESTION DU TERRITOIRE, MRC BROME- MISSISQUOI

Madame Nathalie Grimard, urbaniste-stagiaire et directrice adjointe du service de la gestion du territoire
Monsieur François Daudelin, ingénieur forestier et responsable de la géomatique



CHAPITRE 1
Mise en contexte

Version administrative

CHAPITRE 1 MISE EN CONTEXTE

1.1 CONTEXTE DE LA RÉVISION DU PLAN D'URBANISME

Le plan d'urbanisme de la municipalité de Sainte-Sabine est en vigueur depuis le 4 juin 1990. De plus, le schéma d'aménagement révisé de remplacement de la MRC Brome-Missisquoi est présentement en fin de processus de révision. Ainsi, le conseil de la municipalité a procédé à la révision de son plan d'urbanisme afin de répondre aux exigences de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et d'actualiser ses préoccupations.

Le plan d'urbanisme est le document officiel le plus important de la municipalité en matière de planification. Il établit une vision d'ensemble ainsi que les lignes directrices de l'organisation spatiale et physique du territoire. De manière plus précise, cet exercice de révision vise principalement à :

- ❖ Élaborer des outils d'urbanisme conformes aux réalités actuelles de la municipalité en matière d'aménagement du territoire et de développement;
- ❖ Harmoniser les différentes affectations du sol en assurant une qualité de vie où tous en tireront le plus grand bien;
- ❖ Guider le conseil municipal dans sa prise de décision future afin d'assurer une cohérence entre les choix d'intervention dans les dossiers sectoriels;
- ❖ Faire connaître la vision du conseil municipal envers le développement de la municipalité et sensibiliser les citoyens aux enjeux d'aménagement;
- ❖ Adopter un plan et des règlements d'urbanisme dont le contenu est conforme aux objectifs et aux dispositions du document complémentaire du schéma d'aménagement de la MRC Brome-Missisquoi.

1.2 MANDAT ET DÉMARCHE DE TRAVAIL DE LA MRC BROME-MISSISQUOI

La municipalité de Sainte-Sabine a mandaté la MRC Brome-Missisquoi pour la révision de son plan d'urbanisme. Le service de la gestion du territoire de la MRC a procédé à la révision du plan d'urbanisme de la municipalité en suivant les principales étapes suivantes :

- ❖ Étape 1 : Connaissance du milieu, production d'inventaires et de cartes numériques, identification des problématiques et rencontres de travail avec la municipalité ;
- ❖ Étape 2 : Élaboration des orientations privilégiées par la municipalité dans son plan d'urbanisme et des règlements d'urbanisme ;

- ❖ Étape 3 : Préparation et validation par le conseil municipal de l'ensemble des documents produits ainsi que la participation de la MRC et de la municipalité au processus de consultations publiques.

1.3 CONTENU DU PLAN D'URBANISME SELON LA LAU

La *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* définit un contenu obligatoire et un contenu facultatif pour le plan d'urbanisme :

Tout d'abord, selon l'article 83, le plan d'urbanisme d'une municipalité **doit** comprendre les éléments suivants :

- ❖ Les grandes orientations d'aménagement du territoire de la municipalité ;
- ❖ Les grandes affectations du sol et les densités de son occupation ;
- ❖ Le tracé projeté et le type des principales voies de circulation et des réseaux de transport.

Ensuite, le plan d'urbanisme **peut** également comprendre, selon l'article 84, les éléments suivants :

- ❖ Les zones à rénover, à restaurer ou à protéger ;
- ❖ La nature, la localisation et le type des équipements et infrastructures destinés à l'usage de la vie communautaire ;
- ❖ Les coûts approximatifs afférents à la réalisation des éléments du plan ;
- ❖ La nature et l'emplacement projetés des principaux réseaux et terminaux d'aqueduc, d'égouts, d'électricité, de gaz, de télécommunications et de câblodistribution ;
- ❖ La délimitation à l'intérieur du territoire municipal d'aires d'aménagement pouvant faire l'objet de programmes particuliers d'urbanisme ;
- ❖ La délimitation à l'intérieur du territoire municipal d'aires d'aménagement pouvant faire l'objet de plans d'aménagement d'ensemble conformément aux articles 145.9 à 145.14 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (LAU).

1.4 ORGANISATION DU PLAN D'URBANISME

Le présent plan d'urbanisme comprend les sections suivantes :

- ❖ La description du territoire de la municipalité ;
- ❖ L'organisation spatiale de la municipalité ;
- ❖ Les préoccupations d'aménagement d'ordre régional et municipal ;

- ❖ Les grandes orientations d'aménagement de la municipalité ;
- ❖ Les grandes affectations et les densités d'occupation ;
- ❖ Les interventions spécifiques selon les divers secteurs du territoire.

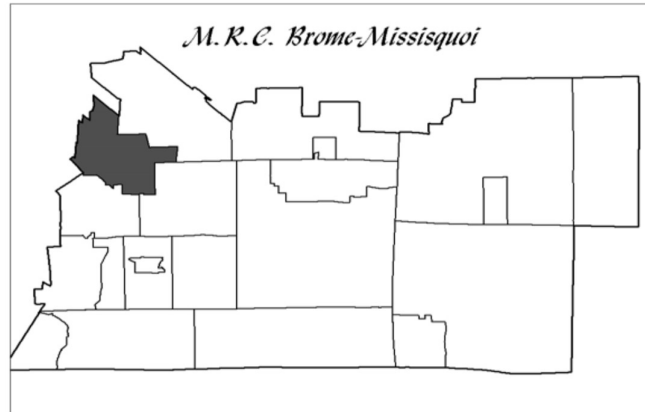
Version administrative

CHAPITRE 2
Portrait de Sainte-Sabine

CHAPITRE 2 MUNICIPALITÉ DE SAINTE-SABINE

2.1 LOCALISATION

La municipalité Sabine, 1921, se situe nord-ouest de la Missisquoi. Cette 55,2 km² a pour limitrophes au Farnham, à l'est Stanbridge, au Dame-de-l'ouest Saint-nord-ouest d'Iberville.



de Sainte-constituée en dans la partie MRC Brome-municipalité de municipalités nord-est Saint-Ignace-de-sud Notre-Stanbridge, à Alexandre et au Sainte-Brigide-

Carte 1 - Localisation de la municipalité

2.2 MILIEU PHYSIQUE

2.2.1 Topographie et hydrographie

Située dans la plaine du Saint-Laurent, la municipalité de Sainte-Sabine est caractérisée par un relief relativement plat et homogène où l'altitude varie entre 46 mètres et 78 mètres.

Du point de vue de l'hydrographie, la municipalité se situe dans le bassin versant de la baie Missisquoi à l'exception d'une petite portion au nord-ouest qui fait partie du bassin versant de la rivière Yamaska. Le seul cours d'eau d'importance qui sillonne la municipalité est le ruisseau

Morpions. Toutefois, on retrouve plusieurs cours d'eau agricole qui drainent les terres de la municipalité.

2.2.2 Caractéristiques des sols

Les sols de la municipalité offrent un bon potentiel pour l'agriculture. En effet, selon l'Inventaire des terres du Canada, 34,2 % des sols ont un potentiel moyen (classe 4 et 5), 33,5 % des sols ont un bon potentiel (classe 3) et 28,1 % sont des sols organiques. Tel qu'illustré à la carte 2¹, les sols organiques sont surtout concentrés dans l'ouest de la municipalité.

2.2.3 Caractéristiques forestières

La municipalité est sous couvert forestier à 17,6 % et il est composé en majorité de feuillus. Tel qu'illustré sur la carte forestière² (carte 3), ce couvert est composé à 70,5 % de feuillus, à 11,3 % de mélangés et à 18,2 % de résineux. Les espèces dominantes sont l'érablière rouge, les feuillus intolérants à bouleau blanc et les feuillus intolérants à peupleraie. Les érablières de quatre hectares et plus³ comptent pour 17 % de la superficie du couvert forestier.

2.3 CARACTÉRISTIQUES SOCIO-ÉCONOMIQUES⁴

2.3.1 Population

Depuis 1981, la population de Sainte-Sabine ne cesse d'augmenter. Cette hausse pourrait s'expliquer en partie par l'arrivée de jeunes familles et par sa position géographique stratégique. En effet, selon les données de 2001, la population de Sainte-Sabine était moins vieillissante que pour la MRC et le Québec. Les moins de 25 ans comptaient pour 40 % de la population totale comparativement à 30,2 % pour la MRC et 30,9 % pour le Québec. À l'opposé, les plus de 65ans comptaient pour 5,7 % de la population totale de la municipalité comparativement à 15,5 % pour la MRC et 13,3 % pour l'ensemble du Québec.

Tableau 1- Évolution de la population de Sainte-Sabine 1981-2006

							Variation 1981- 2006	Variation 2001- 2006	Nb de personne au km ²
Année	1981	1986	1991	1996	2001	2006			
Population	881	902	1003	1036	1049	1053	19,5 %	0,4 %	19,1

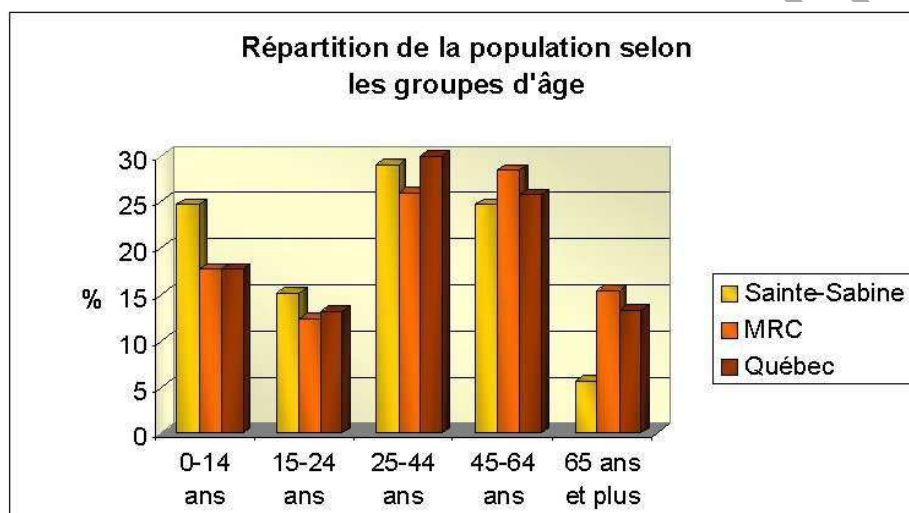
¹ Source de la carte 2: Inventaire des terres du Canada, Base de données sur les sols, Agriculture et agroalimentaire Canada, 1998

² Source de la carte 3 : Système d'information écoforestier, Ministère des Ressources Naturelles, 1994

³ Tel que défini dans la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles les érablières de quatre hectares et plus bénéficient d'une certaine protection. L'article 27 stipule les éléments suivants : Une personne ne peut, sans l'autorisation de la commission, utiliser une érablière située dans une région agricole désignée à une autre fin, ni y faire la coupe des érables, sauf pour des fins sylvicoles de sélection ou d'éclaircie.

⁴ Données tirées du recensement de 1996, 2001 et 2006 de Statistique Canada et du chapitre 2 du schéma d'aménagement de la MRC Brome-Missisquoi. À moins d'indication contraire, ces données incluent seulement la population permanente de la municipalité.

Figure 1- Répartition de la population de Sainte-Sabine selon les groupes d'âges versus la situation de la MRC Brome-Missisquoi et du Québec

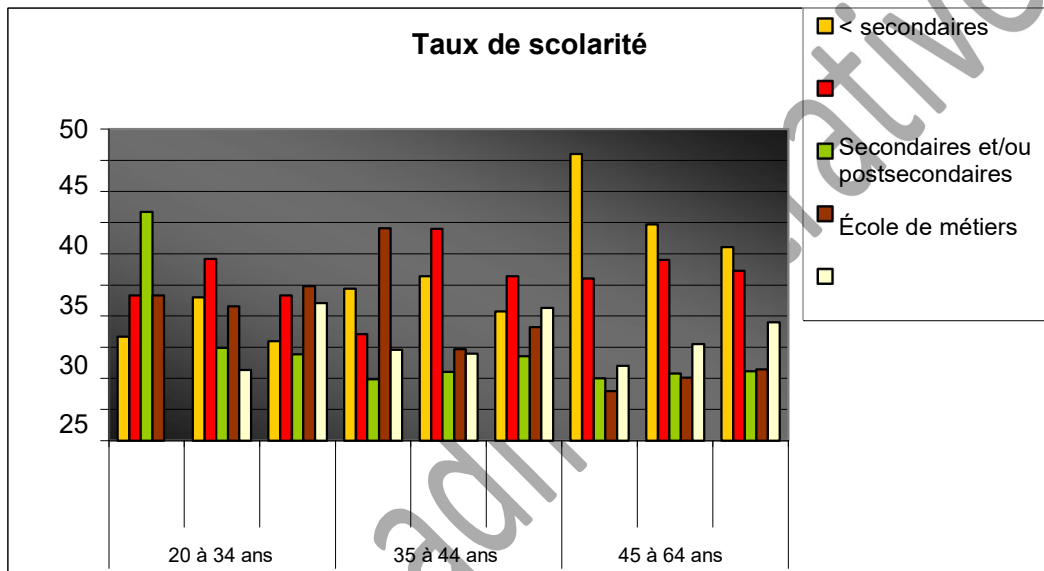


En 2001, la municipalité comptait 295 familles soit 7,3 % de plus qu'en 1996. De ce nombre, 11,9 % étaient monoparentales comparativement à 14,3 % dans Brome-Missisquoi et 16,6% au Québec. Sur le plan linguistique, la population avait le français comme première langue parlée à plus de 95 %.

2.3.2 Scolarité

Selon les données de 2001, la population de Sainte-Sabine est globalement peu scolarisée surtout en comparaison avec la situation provinciale. C'est le groupe des 35-44 ans qui avaient le plus haut niveau scolaire atteint avec 14,6 % d'entre eux qui possédaient un certificat, un diplôme ou un grade universitaire et 34 % un certificat ou un diplôme d'études collégiales ce qui était davantage que dans Brome-Missisquoi et pour le Québec. Près de la moitié (46 %) des 45-64 ans ne possédaient pas de certificat d'études secondaires. Fait intéressant, 36,7 % des 20-34 ans possédaient un certificat ou un diplôme d'une école de métier comparativement à 13,8 % pour l'ensemble du Québec et 14,9 % de la MRC (14,9%).

Figure 2 – Taux de scolarité de Sainte-Sabine versus celui de la MRC Brome-Missisquoi et celui du Québec



Carte 2 - Carte des potentiels des sols pour l'agriculture

(Voir en annexe)

Version administrative

Carte 3 - Carte forestière

(Voir en annexe)

Version administrative

2.3.3 Évaluation foncière

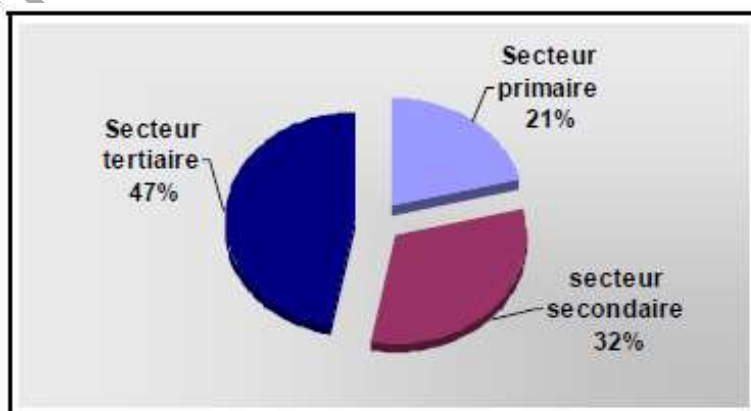
Depuis les dernières années, la valeur foncière totale de la municipalité ne cesse d'augmenter. Entre 1991 et 2001, la valeur foncière totale est passée de 32,2 millions de dollars à 53,9 millions de dollars, soit une hausse de 67,4 %⁵. En 2007, la valeur foncière totale atteignait 82,7 millions de dollars, une hausse de 53% par rapport à 2001. Cette augmentation foncière au fil des ans est notamment attribuable à l'augmentation de la valeur des terres et des entreprises agricoles. Ajoutons, qu'il y a eu une augmentation de 15,2 % du nombre de logements construits entre 1991 et 2001, ce qui est supérieur à la situation régionale (8,3 %) et québécoise (11,7 %).

La valeur moyenne des logements était, en 2001, de 90 653 \$ soit environ 20 000 \$ de moins que la moyenne régionale et provinciale. La population était propriétaire dans une proportion de 86,4 % comparativement à 68,2 % dans Brome-Missisquoi et 58 % au Québec.

2.3.4 Activités économiques

De par sa localisation, la municipalité de Sainte-Sabine se situe à proximité de centres urbains comme Farnham, Cowansville et Saint-Jean-sur-Richelieu. Les activités du secteur primaire et du secteur secondaire sont d'une grande importance au sein de la municipalité. En effet, en 2001, 21 % des gens travaillaient dans le secteur primaire comparativement à 9,4 % dans la MRC et 3,9 % au Québec et 31,6 % travaillaient dans le secteur secondaire en comparaison à 32,8 % dans la MRC et 22,2 % pour l'ensemble du Québec. Pour le secteur tertiaire, c'est 46,5 % de la population de Sainte-Sabine qui travaillaient dans ce secteur ce qui est inférieur à la situation régionale (57,8 %) et à la situation provinciale (73,86 %).

Figure 3 - Répartition des emplois selon les secteurs



⁵ Source : Service de l'évaluation de la MRC Brome-Missisquoi, exercice financier de la municipalité

Il y avait aussi une plus grande proportion de résidants qui travaillait à domicile à Sainte-Sabine (23 %) que dans la MRC (12,7 %) et qu'au Québec (6,5 %). Le taux d'activité en 2001, c'est-à-dire la portion de la population active âgée de 15 ans et plus, était de 73,4 % ce qui est supérieur à l'ensemble de la MRC Brome-Missisquoi et du Québec. Le taux de chômage dans la municipalité était de 3,5 % soit inférieur à celui de la MRC (6,4 %) et du Québec (8,2 %). Le revenu moyen de la population était, en 2001, de 26 179 \$ soit près de 1 036 \$ de plus que la moyenne régionale et environ 3 206 \$ de moins que la moyenne provinciale.

❖ **Secteur primaire**

Le territoire de la municipalité de Sainte-Sabine a pour vocation première l'agriculture ce qui explique la forte proportion de travailleurs autonomes dans la municipalité. Plus de 97 % du territoire est situé en zone agricole permanente. Selon les fichiers d'enregistrement des exploitations agricoles du ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation du Québec (MAPAQ) de 2003, on retrouve principalement des fermes laitières, d'élevage bovin et des productions maraîchères.

Sur le territoire, il existe un peu d'activités forestières effectuées par des propriétaires privés. Selon les chiffres de l'Agence forestière de la Montérégie (2004), 16,7 % du couvert forestier de la municipalité était enregistré et détenu par 8 producteurs forestiers. Cela démontre que les activités forestières encadrées sont présentes et que des montants sont investis notamment pour la réalisation de travaux d'aménagement sylvicole.

❖ **Secteur secondaire**

On retrouve quelques industries sur le territoire de Sainte-Sabine. Les principales sont Armoires Cuisines Action (fabrication d'armoires de cuisine et de vanité pour la salle de bain) avec environ 70 employés, Francibois (moulin à scie) avec environ 15 employés et les Abattoirs Gicaso enr. (abattoir de volailles) avec environ 10 employés.

❖ **Secteur tertiaire**

Le secteur tertiaire regroupe une variété de commerces et institutions principalement situés à l'intérieur du périmètre d'urbanisation de la municipalité. Plus précisément, on retrouve des entreprises œuvrant dans le transport, dans l'excavation et la construction, des garages (débosselleurs, réparation générale, réparation de camion), une ébénisterie, un commerce de vente et de service de pièces, une boucherie, un centre d'esthétique, une station-service, etc.

CHAPITRE 3
Organisation spatiale de
Sainte-Sabine

CHAPITRE 3 ORGANISATION SPATIALE

3.1 UTILISATION GÉNÉRALE DU SOL

La carte 4 illustre l'utilisation générale actuelle du sol de la municipalité de Sainte-Sabine. Le territoire de la municipalité est principalement utilisé pour les activités reliées à l'agriculture (87,1 %) et des fins de logement (5,9 %). Il reste un peu plus de 2 % de terrains vacants.

3.2 TERRITOIRE AGRICOLE

Modifié par 2012-05-337

Les paysages de Sainte-Sabine témoignent de la vocation agricole bien établie de la municipalité. En effet, 97,4 % de la municipalité est située en zone agricole permanente et donc, assujettis aux dispositions de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (LPTAA). En 2003, les producteurs agricoles occupaient 83 % de la superficie de la zone agricole.⁶

3.3 ESPACES URBAINS

Modifié par 2012-05-337

Modifié par 2012-09-343

Les activités urbaines sont majoritairement situées dans les deux périmètres d'urbanisation de la municipalité. La municipalité est dotée de deux types de périmètre d'urbanisation différents, soit les périmètres multifonctionnels et les périmètres résidentiels.

Les périmètres multifonctionnels se définissent par des usages mixtes, c'est-à-dire où l'on retrouve généralement une mixité résidentielle, commerciale, industrielle et institutionnelle. On y retrouve une offre accrue de biens et services, ainsi que la présence d'institutions municipales. La mixité des usages mise sur une cohabitation harmonieuse entre ceux-ci, tout en évitant les relations incompatibles.

Les périmètres résidentiels sont occupés d'usages résidentiels. Les affectations industrielles, commerciales lourdes et institutionnelles y sont interdites. Par ailleurs, les usages commerciaux de faible densité et dont les bâtiments respectent une superficie d'implantation réduite sont permis dans la mesure où ceux-ci offrent des services de proximité en complémentarité avec les usages résidentiels que l'on retrouve en prédominance à l'intérieur du périmètre. On entend par services de proximité des commerces de petite surface, tel une boucherie de quartier, un nettoyeur, un dépanneur, un salon de coiffure, une boulangerie, etc. De façon générale, les commerces implantés à l'intérieur d'un périmètre résidentiel se retrouvent à l'intérieur d'affectations mixtes qui se localisent le long d'axes routiers importants, ou encore à la jonction de voies de circulation structurantes. L'objectif est de concentrer les usages commerciaux à l'intérieur des périmètres multifonctionnels, tout en permettant l'implantation de petits

⁶ Fichiers d'enregistrement des exploitations agricoles 2003 du MAPAQ, Schéma d'aménagement révisé de remplacement 2004

commerces de proximité à l'intérieur des périmètres résidentiels dans le but d'inciter les transports actifs chez la population locale.

Le premier périmètre multifonctionnel est délimité par le territoire qu'occupe le noyau villageois et est situé à la croisée du rang de la Gare et de la rue Principale. Deux autres périmètres multifonctionnels se situent dans le secteur de la municipalité que l'on appelle la Sabinoise, soit un premier le long de la route 235 entre la rue Guérin et le rang Jetté, tout en incluant la propriété de l'industrie Armoires Cuisines Action. L'autre se retrouve plus au sud, entre la route 235 et le chemin de fer à l'ouest, et est circonscrit du nord au sud par le ruisseau aux Morpions et le rang de la Gare.

Le périmètre résidentiel correspond au développement domiciliaire établi de part et d'autre de la route 235. Il s'agit d'une particularité de Sainte-Sabine car ce développement domiciliaire, situé à proximité des services de Farnham, a amené la venue de plusieurs jeunes familles. Au fil des ans, le village a été victime d'une dévitalisation.

La superficie de l'ensemble des périmètres urbains de la municipalité de Sainte-Sabine totalise 152,9 hectares dont 20,3 % demeure disponible pour des fins de développement. De ce 20,3 %, 82,5 % est disponible pour des fins résidentielles et 8,7 % pour des fins commerciales.

Carte 4 - Carte de l'utilisation du sol

(Voir en annexe)

Version administrative

CHAPITRE 4
Préoccupations
d'aménagement

CHAPITRE 4 PRÉOCCUPATIONS RÉGIONALES ET LOCALES D'AMÉNAGEMENT

4.1 ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT

Modifié par 2012-09-343

Certaines des grandes orientations et des objectifs qui découlent du schéma d'aménagement de la MRC Brome-Missisquoi touchent et s'appliquent davantage à la réalité de la municipalité de Sainte-Sabine. Ces éléments peuvent donc servir de prémisse à l'identification des préoccupations en matière d'aménagement pour la municipalité dans le processus de révision de son plan d'urbanisme.

Ainsi, le plan d'urbanisme de Sainte-Sabine devra tenir compte davantage des orientations régionales suivantes :

- ❖ **Planification du territoire et des activités agricoles**
Accorder la priorité aux activités et aux entreprises agricoles en zone agricole dans une optique de développement durable des pratiques agricoles ;
- ❖ **Environnement**
Protéger et mettre en valeur l'environnement naturel : l'eau, la faune, la flore, les paysages ;
- ❖ **Milieus forestiers**
Protéger et mettre en valeur les ressources du milieu forestier (eau, sol, faune, flore, matière ligneuse, paysage et autres) ;
- ❖ **Milieu urbain**
Diriger le développement dans les pôles urbains, industriels, touristiques et de services agricoles afin de consolider les périmètres d'urbanisation ;
- ❖ **Culture et patrimoine**
Protéger et mettre en valeur les territoires d'intérêts historique et culturel et esthétique.
- ❖ **Tourisme**
Mise en valeur des équipements et des activités qui supportent cette vocation. Promouvoir et renforcer les activités directement liées au tourisme, notamment par l'entremise du circuit touristique « *Tranquillité légendaire* ».

4.2 PRÉOCCUPATIONS MUNICIPALES

Modifié par 2016-06-375

Modifié par 2017-07-392

Lors des rencontres effectuées entre les divers intervenants impliqués dans la révision du plan d'urbanisme, certaines préoccupations locales sont particulièrement ressorties. L'identification des enjeux d'aménagement est essentielle afin de prioriser les choix d'aménagement et de développement de la municipalité.

Enjeux d'aménagement d'ordre municipal

Milieu humain

- ❖ Présence de jeunes familles ;
- ❖ Prédominance de l'usage résidentiel unifamilial ;
- ❖ Proximité de la ville de Farnham ;
- ❖ Importance des travailleurs autonomes (agriculteurs) ;
- ❖ Présence d'une ancienne école de rang (élément d'intérêt patrimonial) ;
- ❖ Présence de nuisances (propreté de certains terrains) ;
- ❖ Peu d'espace vert.

Milieu physique

- ❖ Obligation législative de protéger les berges de l'ensemble des cours d'eau ;
- ❖ Les citoyens doivent avoir accès à un approvisionnement en eau potable de qualité et en quantité suffisante ;
- ❖ Importance des activités agricoles ;
- ❖ Richesse des paysages ruraux (espace agricole et forestier) de la municipalité ;
- ❖ Présence d'activités de déboisement non encadrées sur le territoire.
- ❖ Les interventions humaines sur le territoire et les précipitations majeures de plus en plus fréquentes engendrent une augmentation significative des eaux de ruissellement. Par conséquent, ces phénomènes amènent une réduction de la qualité de l'eau, ce qui représente un risque pour la consommation humaine ainsi que pour les activités récréatives et économiques.
- ❖ La bande riveraine d'un lac, d'un cours d'eau ou d'un milieu humide forme une ceinture de végétation naturelle et permanente représentant une zone de transition entre le milieu terrestre et aquatique.

CHAPITRE 5
Grandes orientations
d'aménagement

CHAPITRE 5 GRANDES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Modifié par 2016-06-375

Les grandes orientations correspondent aux lignes directrices de l'aménagement et du développement de la municipalité. Elles identifient les principaux enjeux d'aménagement et dirigent les interventions humaines vers une perspective de développement durable, de respect et de mise en valeur du milieu, et ce, en assurant une qualité de vie.

Le plan d'urbanisme de la municipalité de Sainte-Sabine présente ses grandes orientations sous cinq thèmes, soit

Territoires ressources

Préserver les activités agricoles en protégeant la zone agricole permanente ainsi que les territoires à potentiels forestiers et leurs activités pour en assurer leur pérennité.

Environnement

Maintenir et préserver l'ensemble des composantes naturelles (l'eau, l'air, le sol, la faune, la flore, etc.) en privilégiant le développement durable du territoire.

Développement urbain

Concentrer le développement à l'intérieur des secteurs urbanisés actuels en augmentant l'attractivité du village et en veillant à une cohabitation harmonieuse entre les diverses fonctions.

Équipements et infrastructures

Maintenir et améliorer les équipements et les infrastructures à caractère communautaire et public.

Réseau routier

Assurer à la population un réseau routier adéquat et sécuritaire.

CHAPITRE 6
Grandes affectations du sol et
densités d'occupation

CHAPITRE 6 GRANDES AFFECTATIONS DU SOL ET DENSITÉS D'OCCUPATION

Modifié par 2012-05-337

Modifié par 2012-09-343

Dans le respect des grandes orientations d'aménagement, les grandes affectations du sol définissent les fonctions qui composent la trame urbaine et rurale tout en fixant des paramètres de développement qui seront inclus au zonage. L'ensemble de la municipalité se divise en huit grandes affectations qui sont illustrées sur la carte 5 du plan d'urbanisme en annexe.

Grande affectation	% de la superficie totale de la municipalité
Grandes affectations situées hors des périmètres urbains	97,3 %
Agricole	96,5 %
Institutionnelle et publique	0,01 %
Commerciale	0,40 %
Industrielle	0,01 %
Résidentielle bi et tri familiale	0,01 %
Résidentielle maison mobile	0,07 %
Corridor ferroviaire	0,04 %
Récréation	0,05 %
Grandes affectations situées dans les périmètres urbains	2,65 %
Résidentielle unifamiliale	2,10 %
Résidentielle maison mobile	0,04 %
Mixte	0,30 %
Commerciale	0,20 %
Industrielle	0,05 %
Institutionnelle et publique	0,02 %

Les huit grandes affectations de Sainte-Sabine sont identifiées par une ou des lettres d'appellation.

Lettres d'appellation	Grande affectation
A	Agricole
R	Résidentielle
Ra	Résidentielle unifamiliale
Rb	Résidentielle bi et tri familiale
Rm	Résidentielle maison mobile
M	Mixte
C	Commerciale
I	Industrielle
P	Institutionnelle et publique
CF	Corridor ferroviaire
Rec	Récréation

Dans le futur, pour chacune des grandes affectations une densité d'occupation devra être respectée afin de prendre en compte les caractéristiques du milieu et d'établir un lotissement minimal adéquat. Ainsi, trois niveaux de densité ont été établis soit faible, moyen et fort.

Densité d'occupation	Caractéristique
Faible	Secteur non desservi par les réseaux d'aqueduc et d'égout
Moyen	Secteur partiellement desservi par les réseaux d'aqueduc et d'égout (1 service)
Fort	Secteur desservi par les réseaux d'aqueduc et d'égout (2 services)

6.1 AGRICOLE (A)

La grande affectation agricole couvre pratiquement l'ensemble de la municipalité. Le relief y est plat, les sols possèdent un bon potentiel et les activités agricoles dominent et y sont dynamiques. On retrouve principalement des fermes d'élevage, des productions maraîchères et de grandes cultures. Les activités forestières sont présentes dans cette grande affectation et elles se font en complémentarité avec les activités agricoles. La municipalité de Sainte-Sabine reconnaît la présence actuelle d'établissements dont les activités ne sont pas en lien avec les activités agricoles (commerces et industries), mais elle ne souhaite pas qu'il y ait de nouvelles implantations de ce genre dans le futur en zone agricole permanente.

Les usages compatibles avec cette grande affectation, dans le respect de la législation en vigueur, sont les activités forestières, les commerces et les industries directement liés aux ressources et les activités de récréation extensive. La densité d'occupation pour cette grande affectation est faible.

6.2 RÉSIDENIELLE (R)

Modifié par 2017-02-385

Cette grande affectation est principalement localisée dans les deux périmètres d'urbanisation (secteur du village et secteur de la Sabinoise). Elle est caractérisée par une prédominance d'habitations unifamiliales. Cette grande affectation comprend aussi l'usage résidentiel bi et tri familial et les espaces vacants voués à l'expansion résidentielle.

Les usages compatibles sont les activités commerciales, professionnelles et l'élevage d'animaux de ferme à des fins personnelles, exercées à titre d'usages accessoires à l'usage résidentiel, les activités de villégiature et communautaire. La densité d'occupation du sol autorisée pour cette grande affectation est de faible densité.

6.3 RÉSIDENIELLE MAISON MOBILE (RM)

Cette grande affectation est située à la jonction du rang Coulombe et de la route 235 et à l'est de la rue Couture dans secteur de la Sabinoise. Dans le futur, l'implantation d'habitations de type maison mobile devra être limitée à ces secteurs.

Les usages compatibles sont les activités résidentielles et communautaires (parcs et espaces verts). La densité d'occupation du sol autorisée pour cette grande affectation est faible.

6.4 MIXTE (M)

Cette grande affectation est localisée dans les deux périmètres d'urbanisation (secteur du village et secteur de la Sabinoise le long de la route 235. La grande affectation mixte est dominée par la fonction résidentielle à l'intérieur de laquelle on retrouve une certaine concentration d'usages commerciaux. Cette grande affectation a été établie afin de répondre davantage à situation actuelle en permettant une mixité des usages résidentiels et commerciaux. Il s'agit ici de permettre des usages commerciaux qui peuvent cohabiter harmonieusement avec la fonction résidentielle dans le but de préserver la qualité de vie des résidents. Les caractéristiques actuelles du village favorisent surtout l'implantation de commerces de desserte locale.

Les usages compatibles avec cette grande affectation sont les suivants : les entreprises artisanales, les services professionnels (salon de coiffure, bureau d'un professionnel, etc.), les usages institutionnels et publics (écoles, garderie, églises, bureau de poste) et les usages communautaires (parcs et espaces verts), etc.). La densité d'occupation du sol autorisée est faible.

6.5 COMMERCIALE (C)

La grande affectation commerciale se retrouve dans deux secteurs. Le premier secteur correspond à l'emplacement du camping Caravelle au sud du rang de la Gare. Le deuxième secteur est situé au nord et au sud du périmètre d'urbanisation de la Sabinoise de part et d'autre de la route 235. Il s'agit, entre autres, de commerces qui œuvrent dans le transport, dans l'excavation, des entrepreneurs généraux, et des commerces de ventes et services. Dans la grande affectation commerciale, les activités commerciales de type vente au détail, commerces de service ou de vente en gros sont autorisés.

Les usages compatibles sont les entreprises artisanales, les commerces directement liés aux ressources, les services professionnels (salon de coiffure, bureau d'un professionnel, etc.) et les usages institutionnels et publics (école, garderie, église, bureau de poste, etc.). La densité d'occupation du sol autorisée pour cette grande affectation est faible.

6.6 INDUSTRIELLE (I)

Cette grande affectation correspond au secteur de l'entreprise Armoires Cuisines Action au bord de la route 235, à une scierie en bordure du rang de la gare et à un terrain dans le village. Les activités de nature industrielle doivent être respectueuses des usages résidentiels situés à proximité afin de préserver la qualité de vie des citoyens.

Les usages compatibles sont les suivants: les industries et commerces directement liées aux ressources, industries légères et les entreprises artisanales. La densité d'occupation du sol autorisée pour cette grande affectation est faible.

6.7 INSTITUTIONNELLE ET PUBLIQUE (P)

Cette grande affectation est située dans le périmètre d'urbanisation du village, elle comprend aussi le corridor de la piste cyclable dans le secteur de la 235 et une petite zone au sud du rang de la Gare (cimetière). Elle correspond aux usages institutionnels et publics déjà présents sur le territoire de la municipalité. Plus précisément, dans le village, cette grande affectation est attribuée au terrain municipal et à l'hôtel de ville.

Les usages compatibles sont les usages résidentiels, les commerces et les services professionnels (salon de coiffure et d'esthétique, bureau d'un professionnel, etc.). La densité d'occupation du sol autorisée est de faible densité.

6.8 CORRIDOR FERROVIAIRE (CF)

Cette grande affectation correspond au réseau ferroviaire qui est actuellement en service.

6.8.1 RÉCRÉATION (REC)

Ajouté par 2012-09-343

Cette affectation fait référence à l'ancienne emprise ferroviaire située dans le nord-ouest de la municipalité et utilisée aujourd'hui par la piste cyclable *La Montérégiade*. La plupart des usages sont compatibles avec cette affectation, bien qu'il doive être envisagé de diminuer les contraintes liées aux activités humaines notamment, en ce qui concerne la pollution visuelle, par le bruit et par des contaminants. Les installations et infrastructures liées à cette affectation doivent être maintenues en bon état et leur déploiement devrait viser à desservir à priori la population locale.»

6.9 TABLEAU DE LA COMPATIBILITÉ DES USAGES SELON LES GRANDES AFFECTATIONS

Remplacé par 2019-12-413

6.9.1 Définition des catégories d'usage

Agriculture	Usages reliés aux activités agricoles, telle la culture du sol, la culture en serres, les activités d'élevages, d'acériculture, de sylviculture et de cultures ou d'élevages particuliers.
Forestier	Usages reliés à une exploitation commerciale de la ressource ligneuse de la forêt.
Extraction	Usages reliés aux carrières, sablières et autres sites miniers qui présentent des contraintes de bruit, de poussières ou de vibrations susceptibles d'affecter de manière importante la qualité du voisinage.
Industriel directement lié aux ressources	Usages reliés aux activités industrielles d'exploitation, de traitement et de transformation des produits agricoles, forestiers ou des matériaux liés aux carrières, sablières et autres sites miniers.
Industriel	Usages comprenant les usages et les immeubles destinés à des fins d'assemblage, de commerce de gros, de réparation et de distribution de produits, de préparation, de transformation de la matière première ainsi que ceux reliés aux carrières, sablières et autres sites miniers.

Entreprise artisanale	Usages reliés à une production non industrialisée de produits alimentaires comme non alimentaire. Production de petit volume effectué par un artisan, avec ou sans équipe, qui transforme des matières premières, qu'elles soient végétales, animales ou minérales. (ex. : Confitures, meubles) ¹
Agrotourisme	Usages reliés aux activités touristiques complémentaires aux entreprises agricoles telles l'autocueillette, les tables champêtres, les visites à la ferme, les kiosques de vente et l'hébergement à la ferme.
Commercial directement lié aux ressources	Usages reliés aux activités commerciales telles que la vente au détail et en gros et les services professionnels concernant les produits de l'agriculture, de la forêt ou de ceux reliés aux carrières, sablières et autres sites miniers.
Commercial	Usages reliés aux activités commerciales telles que la vente au détail et en gros, la restauration, l'hébergement, le divertissement ainsi que les services personnels, professionnels et socioculturels.
Résidentiel	Usage regroupant les immeubles destinés à des fins d'habitation.
Résidentiel maison mobile	Usage regroupant les immeubles destinés essentiellement à des fins d'habitation pour maisons mobiles.
Services professionnels	Usages reliés aux services professionnels tels les services dispensés par les professionnels de la santé, de l'esthétisme et de la coiffure.
Récréation extensive	Usages reliés aux activités récréatives telles que les sentiers pédestres, les sentiers de ski de randonnée, les centres d'interprétation de la nature, les belvédères et les sites de pique-nique.
Villégiature	Usages regroupant les immeubles destinés à des fins d'habitation saisonnière tels les chalets et les résidences secondaires.
Communautaire	Usages à caractère public, semi-public ou institutionnel destinés à des activités communautaires, de loisirs et de sports (garage municipal, terrain de jeux, centre de loisirs, salle communautaire, etc.).
Institutionnelle et publique	Usages et immeubles destinés à des fins d'administration publique, d'éducation, de culture, de santé et tout autre usage semblable (écoles, églises, bureau de poste).

¹ Solidarité rurale du Québec, **Mémoire des terroirs**, Solidarité rurale du Québec, coll. Études rurales, Nicolet, 2002, p. 24.

6.9.2 Définition de la compatibilité

Usage dominant	Usages principaux priorités selon les caractéristiques et les objectifs d'aménagement de chaque grande affectation du territoire.
Usage compatible	Usages qualifiés de secondaire qui respectent intégralement l'usage dominant de la grande affectation.
Usage incompatible	Usages qui ne permettent pas l'atteinte des objectifs particuliers établis pour chaque grande affectation.

Ver

Tableau 2- Compatibilité des usages selon les grandes affectations

CATÉGORIE D'USAGE	AFFECTATION									
	Agricole	Résidentielle	Résidentielle maison mobile	Mixte	Commerciale	Institutionnelle et publique	Industrielle	Corridor ferroviaire		
Agricole	✓	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø		
Forestier	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø		
Extraction	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø		
Industriel directement lié aux ressources	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø		
Industriel	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø		
Entreprise artisanale	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø		
Agrotourisme	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø		
Commercial directement lié aux ressources	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø		
Commercial	Ø	Ø ⁸	Ø	✓	✓	Ø	Ø	Ø		
Résidentiel	Ø ⁹	✓	Ø	✓	Ø	Ø	Ø	Ø		
Résidentiel maison mobile	Ø ⁹	Ø	✓	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø		
Services professionnels	Ø	Ø ⁸	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø		
Récréation extensive	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø		
Villégiature	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø		
Communautaire	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	✓	Ø	Ø		
Institutionnel et public	Ø	Ø	Ø	Ø	Ø	✓	Ø	Ø		

✓ Usage dominant

Ø Usage compatible

Ø Usage incompatible

⁸ Seuls les commerces et les services professionnels exercés comme usage accessoire à une résidence sont autorisés.

⁹ Les usages résidentiels autorisés en vertu des dispositions de la LPTAA sont des usages compatibles (ex : article 40, 31.1 et 101 à 105).

Ver

CHAPITRE 7
Interventions spécifiques

CHAPITRE 7 INTERVENTIONS SPÉCIFIQUES

7.1 MILIEUX RESSOURCES

7.1.1 Bilan de la situation

Enjeux
<ul style="list-style-type: none">❖ Municipalité à vocation agricole dont 97 % du territoire est situé en zone agricole permanente ;❖ 83 % de la superficie de la zone agricole est occupée par les producteurs agricoles ;❖ Plusieurs producteurs maraîchers (fruits et légumes) dus à la présence de terres noires ;❖ Présence d'activités forestières encadrées ;❖ Couvert forestier peu présent et très morcelé, et ce, surtout dans la partie ouest de la municipalité.

7.1.2 Objectifs d'aménagement et moyens de mise en œuvre

Modifié par 2016-06-375

Objectifs	Moyens de mise en œuvre
Préserver l'intégrité du territoire agricole, tout en favorisant le développement durable des activités agricoles existantes et futures	<ul style="list-style-type: none">❖ Restreindre le développement et accroître la densité d'occupation à l'intérieur des périmètres d'urbanisation déjà existants ;❖ Éviter les pressions du développement sur les activités agricoles en favorisant une faible occupation du sol ;❖ Encourager la conservation des fermes familiales ;❖ Utilisation prioritaire des sols à des fins agricoles ;❖ Respecter les normes minimales de distances séparatrices concernant les activités agricoles afin de minimiser la présence d'activités incompatibles.❖ Favoriser l'émergence d'une agriculture durable qui préserve et met en valeur les ressources naturelles

	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Encourager les pratiques culturales qui prennent en compte les secteurs plus sensibles à l'érosion et qui minimisent le transport de sédiments et de polluants vers le réseau hydrographique.
Encourager et favoriser la mise en place d'activités agricoles spécialisées et complémentaires à l'agriculture (élevages exotiques, tables champêtres, gîtes du passant, etc.).	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Sensibiliser les propriétaires de terres agricoles face à l'importance de conserver leurs terres actives pour des fins agricoles ; ❖ Soutenir les projets locaux.
Encourager une exploitation contrôlée et durable de la forêt privée en préservant ses caractéristiques.	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Actualiser la réglementation à l'égard de l'exploitation forestière pour s'assurer de son application et informer la population de son existence ; ❖ Appliquer la réglementation en vigueur afin d'éviter un déboisement excessif notamment en bordure des cours d'eau ; ❖ Favoriser les travaux d'aménagement sylvicole qui préservent le caractère feuillu des peuplements ; ❖ Préserver et augmenter les surfaces boisées du territoire ; ❖ Informer et sensibiliser les propriétaires forestiers en collaborant avec les divers partenaires qui œuvrent dans ce secteur.
Favoriser et maximiser la présence d'un couvert végétal et arborescent sur l'ensemble du territoire	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Réglementer les travaux et ouvrages affectant le couvert végétal et forestier, afin d'en assurer la conservation ; ❖ Favoriser la captation et la filtration des eaux de pluie par le maintien d'un couvert arbustif, végétal et arborescent minimal ; ❖ Régir les projets de développement et les voies de circulation afin qu'ils soient planifiés en tenant compte de la présence des milieux naturels.

7.2 ENVIRONNEMENT

7.2.1 Bilan de la situation

Modifié par 2016-06-375

Enjeux

- ❖ Présence de milieux naturels sensibles qui nécessitent une attention particulière;
- ❖ La municipalité fait partie presque en totalité du bassin versant de la baie Missisquoi et le cours d'eau d'importance est le ruisseau Morpions;
- ❖ La qualité de l'eau du ruisseau Morpions est qualifiée de mauvaise⁷ ;
- ❖ Plusieurs projets de revégétalisation des berges ont été faits, mais il y a encore des problèmes de stabilité, de décrochement et d'érosion des berges sur certains tronçons du ruisseau Morpions;
- ❖ L'ensemble des habitations (± 350) possède des systèmes individuels d'approvisionnement en eau et d'évacuation et de traitement des eaux usées;
- ❖ La collecte sélective porte-à-porte a débuté en 2002.
- ❖ Les interventions humaines sur le territoire et les précipitations majeures de plus en plus fréquentes engendrent une augmentation significative des eaux de ruissellement. Par conséquent, ces phénomènes amènent une réduction de la qualité de l'eau, ce qui représente un risque pour la consommation humaine ainsi que pour les activités récréatives et économiques.

7.2.2 Objectifs d'aménagement et moyens de mise en œuvre

Modifié par 2016-06-375

Modifié par 2017-07-392

Modifié par 2024-06-443

Objectifs	Moyens de mise en œuvre
Protéger les rives et le littoral de l'ensemble des cours d'eau de la municipalité.	<ul style="list-style-type: none">• Appliquer la réglementation d'urbanisme qui prévoit des dispositions de protection pour ces zones ;• Appuyer et encourager les travaux notamment de stabilisation des berges, de plantation de haies brise-vent et de revégétalisation des bandes riveraines en bordure du ruisseau Morpions et de ses tributaires ;

⁷ Selon les données du Ministère du développement durable, de l'environnement et des parcs (état de la situation bassin baie Missisquoi 2001-2003) et Portrait préliminaire du bassin versant de la baie Missisquoi, Corporation Bassin Versant baie Missisquoi, août 2000.

	<ul style="list-style-type: none"> • Contrôler l'abattage d'arbres en bordure des cours d'eau.
Protéger et mettre en valeur l'environnement en utilisant les pouvoirs légaux de la municipalité.	<ul style="list-style-type: none"> • Contrôler les activités ayant pour effet d'occasionner des impacts négatifs sur le milieu naturel.
Assurer un contrôle sur la vidange régulière des systèmes privés d'évacuation des eaux usées.	<ul style="list-style-type: none"> • Appliquer la réglementation liée aux installations septiques des résidences isolées ; • Assurer la gestion de la vidange des fosses septiques et de la conformité de celles-ci sur l'ensemble du territoire.
Effectuer une saine gestion des matières résiduelles.	<ul style="list-style-type: none"> • Poursuivre les efforts en cette matière en favorisant les actions prévues au plan de gestion des matières résiduelles de la MRC Brome-Missisquoi.
Identifier les secteurs peu végétalisés du territoire et les assujettir à des mesures d'atténuation.	<ul style="list-style-type: none"> • Prévoir la plantation d'arbres, d'arbustes et d'herbacés. Éviter les surfaces foncées et favoriser l'installation de revêtement clair ainsi que les aménagements verts.

7.2.3 Objectifs d'aménagement et moyens de mise en œuvre

Ajouté par 2024-06-443

Les îlots de chaleur font partie des contraintes anthropiques depuis de nombreuses années et leur impact peut être très nuisible sur l'environnement et la santé des citoyens.

Le gouvernement du Québec identifie les îlots de chaleur partout sur son territoire, dont la municipalité de Sainte-Sabine. Dans ce contexte, la municipalité intègre dans son règlement une carte montrant les îlots de chaleur afin d'identifier les secteurs les plus susceptibles aux impacts néfastes de ceux-ci.

Les îlots de chaleur présents sur le territoire de la municipalité est présentée à la **Carte 6** du plan d'urbanisme no. 2007-07-296.

7.3 PÉRIMÈTRE D'URBANISATION ET VIE MUNICIPALE

7.3.1 Bilan de la situation

Modifié par 2012-09-343

Enjeux
<ul style="list-style-type: none"> ❖ Présence de deux périmètres d'urbanisation; ❖ Développement linéaire d'activités en bordure de la 235 ce qui diminue l'attractivité et le dynamisme du noyau villageois;

- ❖ Les habitations unifamiliales prédominent;
- ❖ Présence de plusieurs jeunes familles;
- ❖ Environ 18,8 % de la superficie de l'ensemble des périmètres d'urbanisation étaient disponibles en 2008 à des fins de développement résidentiels. Il y aurait des possibilités de développement, dans le cas où les terrains deviennent disponibles, pour environ 42 lots de 3 000 mètres carrés chacun (secteur non desservi par les réseaux d'aqueduc et/ou d'égout)⁸;
- ❖ Présence de pollution visuelle (propreté de certains terrains, entreposage extérieur, bâtiments négligés, etc.).

7.3.2 Objectifs d'aménagement et moyens de mise en œuvre

Modifié par 2012-09-343

Modifié par 2016-06-375

Objectifs	Moyens de mise en œuvre
<p>Consolider et centraliser les activités à l'intérieur des périmètres d'urbanisation existants.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Circonscrire le développement des secteurs d'urbanisation à leurs limites actuelles; ❖ Limiter l'implantation de nouvelles habitations de type maison mobile à l'intérieur des secteurs identifiés au plan d'urbanisme (voir carte 5). ❖ Concentrer l'offre commerciale à l'intérieur des périmètres urbains.
<p>Favoriser la revitalisation et l'aspect esthétique du village.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Prévoir des moyens incitatifs pour favoriser l'implantation d'habitations et de commerces dans le village (ex. : réduction de taxes); ❖ Améliorer l'aspect esthétique des endroits stratégiques du village (ex. : aménagement paysager des entrées de la municipalité); ❖ Inclure à la réglementation d'urbanisme des dispositions visant l'aménagement paysager des propriétés;

⁸ Calcul effectué selon la formule suivante : 15,7 hectares de disponible pour des fins résidentielles x 80% (perte de 20% pour le réseau routier) / 3 000 m² = 41,86 lots de 3 000 m² chacun.

	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Inciter les citoyens à paysager leurs propriétés en procédant à la distribution d'arbres par la pépinière régionale; ❖ Favoriser un affichage commercial plus homogène qui respecte les caractéristiques du milieu.
Maintenir et améliorer la qualité de vie en harmonisant les diverses fonctions à l'intérieur du périmètre urbain afin d'éviter et de minimiser les nuisances	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Spécifier dans la réglementation d'urbanisme les usages et les normes à respecter pour chacune des zones identifiées au plan de zonage; ❖ Protéger les usages résidentiels à l'égard des activités incompatibles; ❖ Localiser les activités commerciales et industrielles, à forte incidence sur le milieu, à bonne distance des aires à caractère résidentiel afin de minimiser les nuisances sonores et visuelles et réduire les risques pour la sécurité civile.
Favoriser le développement durable des périmètres urbains	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Régir les projets de développement et de voies de circulation de manière à conserver et maximiser la présence des milieux naturels ainsi que pour réduire l'impact sur les axes de drainage qui prévalait avant les projets ; ❖ Prévoir des mesures visant la réduction de l'apport en eau de ruissellement ; ❖ Limiter les superficies destinées aux espaces imperméabilisés.

7.4 RÉSEAUX DE TRANSPORT

7.4.1 Bilan de la situation

Enjeux
<ul style="list-style-type: none"> ❖ Le réseau routier supérieur sous la responsabilité du ministère des Transports compte environ 10 km et comprend les routes suivantes : Route régionale 235 (axe nord-sud) et la route collectrice Rang de la Gare (axe est-ouest); ❖ La route 235 assure les liens entre Bedford et Farnham et ensuite, vers l'autoroute 10;

- ❖ La municipalité a la responsabilité d'un réseau routier local qui totalise environ 42 km et comprend les principales routes suivantes : rang Tringle, rang Coulombe, onzième rang Sud, rue Principale, rang Campbell, rang Kempt et rang Beaulieu;
- ❖ Au cours des prochaines années, la municipalité prévoit effectuer des travaux d'entretien sur son réseau routier;
- ❖ Environ 95 % du réseau routier de Sainte-Sabine est pavé;
- ❖ Des rues locales seront prolongées dans le périmètre d'urbanisation du secteur de la route 235;
- ❖ Présence du circuit touristique régional « Tranquillité légendaire » (route 235);
- ❖ Présence d'un corridor récréatif qui servira à implanter une piste cyclable;
- ❖ Présence d'un corridor ferroviaire qui traverse la municipalité du nord au sud à l'ouest de la route 235.

7.4.2 Objectifs d'aménagement et moyens de mise en œuvre

Objectifs	Moyens de mise en œuvre
Poursuivre l'amélioration de l'état du réseau routier de la municipalité afin d'offrir un réseau adéquat et sécuritaire à la population.	❖ Effectuer des travaux d'amélioration sur les routes dont l'entretien relève de la municipalité.
Identifier et reconnaître que le corridor ferroviaire représente une contrainte pour l'utilisation du sol à proximité.	❖ Prévoir des distances séparatrices de part et d'autre du corridor ferroviaire afin de minimiser les contraintes associées au bruit pour les futures implantations.

7.5 ÉQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES

7.5.1 Bilan de la situation

Enjeux
<ul style="list-style-type: none"> ❖ En attente pour l'obtention d'une subvention pour implanter un réseau d'aqueduc et d'égout municipal dans le secteur d'urbanisation de la route 235 (projet conjoint avec la ville de Farnham); ❖ Présence d'un réseau d'aqueduc privé au camping Caravelle inc.;

- ❖ Les élèves du niveau primaire et secondaire fréquentent les établissements scolaires de la ville de Farnham;
- ❖ La municipalité possède un parc municipal, un terrain de baseball, une salle communautaire et un édifice municipal;
- ❖ Certains des équipements et des infrastructures municipales nécessitent des améliorations;
- ❖ Dans le futur, il pourrait être intéressant d'augmenter le nombre d'espaces verts dans la municipalité (parcs, aires de détente, etc.);
- ❖ Pour une offre en loisirs plus importante, les citoyens se tournent vers la municipalité de Farnham;
- ❖ Présence d'organismes communautaires (la Fabrique, le comité du patrimoine, l'association sportive et le Club de l'âge d'or).

7.5.2 Objectifs d'aménagement et moyens de mise en œuvre

Objectifs	Moyens de mise en œuvre
<p>Maintenir et améliorer l'offre actuelle en espaces verts et en loisirs.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Inclure à la réglementation d'urbanisme des mesures établissant la place à accorder aux parcs de voisinage dans les nouveaux secteurs de développement; ❖ Fournir des équipements adéquats en tenant compte de la capacité financière de la municipalité; ❖ Veiller qu'il y ait la présence d'espaces de loisirs et de détente à l'intérieur de chacun des noyaux d'urbanisation; ❖ Offrir des activités sportives et sociales organisées pour différentes clientèles (enfants, adolescents, adultes, personnes âgées); ❖ Acquérir du mobilier urbain ainsi que des équipements récréatifs afin de bonifier l'aménagement des parcs.
<p>Implanter un réseau municipal d'aqueduc et d'égout afin de répondre aux besoins des citoyens du secteur urbanisé de la Sabinoise.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Poursuivre les démarches de demande d'aide financière auprès des deux paliers de gouvernement.

7.6 ZONES DE CONTRAINTES

7.6.1 Zones de contraintes naturelles

7.6.1.1 Bilan de la situation

Abrogé par 2016-06-375

Enjeux
❖ Abrogé

7.6.1.2 Objectifs et moyens de mise en œuvre

Abrogé par 2016-06-375

Objectifs	Moyens de mise en œuvre
Abrogé	Abrogé

CHAPITRE 8
Conclusion

CHAPITRE 8 CONCLUSION

Le plan d'urbanisme est le document officiel le plus important de la municipalité en matière de planification. Il permet à la municipalité d'établir une vision d'ensemble ainsi que les lignes directrices de l'organisation spatiale et physique de son territoire.

Le présent plan d'urbanisme remet à jour la vision et les préoccupations municipales de Sainte-Sabine en matière d'aménagement du territoire. Ce document constitue un outil de gestion qui favorise un développement cohérent et harmonieux de la municipalité. Les objectifs et les moyens de mise en œuvre fixés guideront dans le futur le conseil de la municipalité dans ses choix d'aménagement et de développement.

Carte 5- Plan d'urbanisme
Modifié par 2016-06-375

(Voir annexe)

Version administrative

Carte 6- Variation des températures dans les périmètres d'urbanisation
Ajouté par 2024-06-443

(Voir annexe)

Version administrative