

221

DB52

Parachèvement de l'autoroute 35 entre la
frontière américaine et Saint-Jean-sur-Richelieu

MRC Le Haut-Richelieu

6211-06-110

PLAN

D'URBANISME

PAROISSE

DE

SAINT-SEBASTIEN

PAR:

LUC TREMBLAY, C.M.A.

SPECIALISTE EN AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

4/05/91

TABLE DES MATIÈRES

1.-	INTRODUCTION.....	1
2.-	SYNTHÈSE DES ÉLÉMENTS DU SCHEMA D'AMÉNAGEMENT DE LA MRC DU HAUT-RICHELIEU CONCERNANT LA MUNICIPALITÉ DE SAINT-SÉBASTIEN.....	2
3.-	CONTEXTE ACTUEL.....	7
4.-	PROBLÉMATIQUE D'AMÉNAGEMENT.....	22
5.-	LES GRANDS PROJETS DE DÉVELOPPEMENT.....	25
6.-	CONSTAT ET PROBLÉMATIQUE.....	26
7.-	LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT.....	27
8.-	LES GRANDES AFFECTATIONS	
8.1	Périmètre d'urbanisation.....	33
8.2	Affectation agricole.....	33
8.3	Affectation résidentielle.....	34
8.4	Affectation résidentielle en milieu rural.....	35
8.5	Affectation commerciale mixte.....	35
8.6	Affectation récréation.....	36
8.7	Affectation institutionnelle.....	37
9.	ZONE À PROTÉGER	
9.1	Zone d'intérêt écologique.....	38
9.2	Zone inondable.....	38
9.3	Zone d'intérêt patrimonial.....	38
9.3.1	Noyau Patrimonial.....	39
9.3.2	Ensemble rural.....	39
10.	ÉQUIPEMENT ET INFRASTRUCTURE DESTINÉS À LA VIE COMMUNAUTAIRE	
10.1	Mise en oeuvre du plan d'urbanisme.....	40
10.2	Mise en valeur du potentiel agricole	40
10.3	Prolongement des services municipaux et des voies de circulation.....	40
11.	PRINCIPAUX RÉSEAUX ET TERMINAUX	
11.1	Télécommunications.....	41
11.2	Électricité.....	40
Annexe A - Plan d'urbanisme		
Annexe B - Description des travaux projetés pour les 3 prochaines années		

1.- INTRODUCTION

Le présent document constitue le règlement d'urbanisme de la municipalité de Saint-Sébastien. Suite à l'entrée en vigueur du schéma d'aménagement de la MRC du Haut-Richelieu, l'application de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme oblige la municipalité de Saint-Sébastien à adopter un plan d'urbanisme. Aussi, tel qu'indiqué à l'article 88 de la même Loi:

"Le conseil d'une municipalité peut, lors de l'élaboration d'un plan d'urbanisme, adopter par résolution une proposition préliminaire d'urbanisme portant sur les divers éléments du plan. Cette proposition est présentée à tous les intervenants et fait l'objet d'une consultation lors d'une assemblée publique tenue par le conseil municipal".

Dans l'esprit de la loi sur l'aménagement et l'urbanisme, le conseil municipal de Saint-Sébastien a soumis son règlement d'urbanisme à l'ensemble de sa population afin de recueillir les commentaires et recommandations qui lui ont permis d'élaborer le plan d'urbanisme en conformité avec le schéma d'aménagement de la MRC du Haut-Richelieu.

Tel que défini par le schéma d'aménagement de la MRC du Haut-Richelieu, la municipalité de Saint-Sébastien se voit affecter une vocation essentiellement agricole appuyée surtout par les fonctions résidentielles et commerciales.

2.- SYNTHÈSE DES ÉLÉMENTS DU SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT DE LA MRC DU HAUT-RICHELIEU CONCERNANT LA MUNICIPALITÉ DE SAINT-SÉBASTIEN.

La municipalité de Saint-Sébastien fait partie du territoire de la MRC du Haut-Richelieu. Cette partie du document vise à résumer les grandes lignes dictées par le schéma d'aménagement et plus spécifiquement les éléments concernant la municipalité de Saint-Sébastien.

2.1 - L'activité agricole

L'agriculture représente la principale activité pratiquée sur le territoire de la municipalité, ce qui lui confère un caractère essentiellement rural. Hormis la zone blanche, la presque totalité du territoire est décrétée zone agricole permanente par la Commission de protection du territoire agricole du Québec.

2.2 - L'habitation

Tout nouveau développement résidentiel devra être localisé à l'intérieur du périmètre d'urbanisation. Sur tout le reste du territoire, seule la maison unifamiliale sous forme d'habitat dispersé appuyant avant tout la fonction agricole sera permise ainsi que la maison mobile servant d'hébergement aux employés agricoles.

2.3 - La population

La population de la municipalité de Saint-Sébastien se chiffre à 777 habitants ce qui, à l'intérieur de la MRC, lui confère un poids démographique de 0,9% (1). Contrairement au

principal pôle d'attraction de nouvelles populations formé par les villes de Saint-Jean, Saint-Luc et Iberville, le potentiel d'accueil de la municipalité pour de nouveaux résidents est relativement faible en raison de son caractère rural.

(1) Source: Répertoire municipal 1989

2.4 - L'activité industrielle

Hormis un site d'enfouissement de matériaux secs et des carrières localisés en bordure du Rang Ste-Marie, le schéma ne prévoit aucune affectation industrielle pour la municipalité.

2.5 - Les équipements socio-culturels et sportifs

Aucun équipement socio-culturel ou sportif à caractère régional n'est prévu par le schéma sur le territoire municipal. Les équipements en place se doivent donc de répondre à une demande essentiellement locale.

2.6 - Les espaces verts et récréatifs

Sur le territoire municipal, aucun espace vert à caractère régional n'est prévu par le schéma. Bien que située en zone agricole, la zone blanche de la municipalité possède tout de même un parc de voisinage. Localisé en bordure du Rang Dussault, cet espace vert semble répondre aux besoins des résidents.

2.7 - Le noyau patrimonial

Le schéma d'aménagement de la MRC identifie les secteurs d'intérêts patrimoniaux illustrant une époque du passé. Concer-

nant la municipalité de Saint-Sébastien, l'église du village et les bâtiments l'entourant constituent un noyau patrimonial. Au sens du schéma, un noyau patrimonial désigne un secteur renfermant un regroupement de bâtiments ayant une interrelation les uns avec les autres.

2.8 - Les éléments du milieu

Bien qu'exploité à près de 100%, le territoire municipal renferme tout de même quelques éléments du milieu naturel. Sous le vocable de patrimoine naturel, le schéma d'aménagement retient, au sud de la municipalité, le site formé par le prolongement de la plaine d'inondation de la baie Missisquoi. De plus, la municipalité compte quelques boisés dont l'importance pour la préservation des terres contre l'érosion éolienne et la mise en valeur du paysage rural nécessite une réglementation afin de les conserver par une exploitation contrôlée.

2.9 - Contraintes à l'occupation du sol

Sur le territoire municipal, les contraintes à l'occupation du sol identifiées par le schéma s'avèrent pratiquement inexistantes. Seules les zones ci-dessous nécessitent une attention particulière.

- La portion de territoire située au sud de la municipalité et faisant partie de la plaine inondable de la baie Missisquoi.
- Les plaines inondables localisées sur les lots 152, 153, 183, 184 et 185.

Par ailleurs, les éléments suivants constituent des obstacles à la pratique d'une autre activité:

- La zone agricole décrétée par le Gouvernement du Québec occupe une superficie plus qu'importante du territoire municipal et ne permet aucune autre activité principale que l'agriculture.
- La protection du milieu riverain empêche la pratique d'activités menaçantes pour les cours d'eau.
- la présence d'une zone inondable ainsi que d'une zone d'intérêt écologique sont des contraintes naturelles.

2.10 - Infrastructures

2.10.1 - Aqueduc et égout

Une légère extension des réseaux d'aqueduc et d'égout est prévue par le schéma tout le long de la Route 133 à partir de Saint-Georges d'Henryville jusqu'au noyau villageois de Saint-Sébastien et le long du rang de la Baie jusqu'à Venise en Québec pour l'aqueduc et jusqu'au lot 227, (rang Lamoureux) pour le réseau d'égout.

La proposition prévoit une légère extension de ces réseaux tout le long du rang de la Baie jusqu'à Venise en Québec pour l'aqueduc et jusqu'au lot 227 (rang Lamoureux) pour le réseau d'égout ainsi que le rang Dussault. en ce qui regarde le réseau d'aqueduc, on prévoit aussi pour la rentabilisation du réseau la consolidation sur la Route 233 sur les lots 219, 220,

221, 213, 212 pour la première section de 100 mètres en front de la route desservie par le réseau.

2.10.2 - Infrastructure de transport

En terme d'infrastructure plus importante, le schéma d'aménagement de la MRC prévoit le prolongement sur le territoire municipal de l'Autoroute 35. Des terrains ont déjà été expropriés le long du Chemin Palmer et entre les rangs des Dussault et Ste-Marie en vue de permettre l'élargissement de l'emprise nécessaire à la construction de cette autoroute.

2.11 - Les grandes orientations d'aménagement

Dans le schéma d'aménagement, le principe fondamental d'aménagement se définit comme suit:

"Accroître le mieux vivre du citoyen"

De cet objectif principal découle les trois (3) objectifs secondaires suivants:

- Consolider et hiérarchiser l'armature urbaine
- Gérer et exploiter de façon cohérente le patrimoine régional
- Mettre en valeur le potentiel administratif des municipalités locales.

Suite à la définition de ces objectifs, la MRC du Haut-Richelieu, en collaboration avec les municipalités constituan-tes et les citoyens, a déterminé trois (3) grandes orientations

d'aménagement dont se préoccupe le schéma. Celles-ci jouent un rôle déterminant dans les décisions à prendre en matière d'aménagement du territoire.

- La mise en valeur de l'agriculture
- La préservation de l'environnement naturel et patrimonial
- La poursuite du développement des noyaux d'habitations situés à l'extérieur des limites de la plaine inondable et de la zone agricole.

2.12 - Les grandes affectations

Hormis la zone blanche délimitée par le périmètre d'urbanisation, le schéma d'aménagement ne prévoit pour la municipalité qu'une seule grande affectation, soit l'affectation agricole. Les autres fonctions ne se présentent que de façon très marginale. De son côté, la zone blanche, en raison de son caractère de noyau villageois, est affectée à une mixité de fonctions.

3. - LE CONTEXTE ACTUEL

3.1 - Caractéristiques physiques

La description du milieu physique comprend la géomorphologie, la pédologie, l'hydrographie, les zones inondables, les habitats fauniques et la végétation.

3.1.1 - Géomorphologie

Le territoire municipal, d'une superficie de 62,65 km carrés soit environ 6,7% du territoire de la MRC (2), est compris dans la région de la plaine du Saint-Laurent et plus précisément dans les basses terres de Montréal. Bien que plusieurs collines se trouvent localisées dans la région, aucune n'est située sur le territoire municipal. Le relief est assez plat, seules quelques faibles pentes manifestent leur présence.

- (2) Source: Répertoire des municipalités du Québec 1989

3.1.2 - Pédologie

Jadis recouverts par la mer de Champlain, les sols se caractérisent aujourd'hui de façon générale par un sol argileux interrompu par de rares collines de Tillis et d'affleurement rocheux. De façon générale, les sols de la municipalité se définissent en deux classes, soit la classe deux (2) qui englobe la majeure partie du territoire et la classe trois (3). Ces caractéristiques du sol municipal rendent le territoire municipal très propice à la pratique de l'agriculture.

3.1.3 - Hydrographie

Le réseau de drainage naturel ne comporte aucun problème particulier sauf pour la zone incluse dans la plaine d'inondation de la baie Missisquoi tel que précisé à la carte des affectations du sol.

3.1.4 - Zones inondables

Tel que précisé par le schéma d'aménagement, la municipalité ne compte pratiquement pas de terrains susceptibles

d'être inondés par les récurrences 0-20 ans et 20-100 ans. Seule la partie de la plaine inondable de la baie Mississiquoi et les plaines inondables localisées sur les lots 152-153-183-184 et 185 méritent une attention particulière. D'ailleurs, une partie de la zone inondable est identifiée comme une zone de conservation. Son potentiel et son utilité au milieu aquatique et faunique est important.

3.1.5 - Habitat faunique

La municipalité ne compte aucun habitat faunique d'un intérêt particulier, sauf en ce qui a trait à la partie du territoire qui est le continuum de la zone de conservation de Venise en Québec.

3.1.6 - Végétation

En raison d'un déboisement massif nécessaire à la pratique de l'agriculture, le territoire ne renferme que quelques boisés dont la rareté augmente leur valeur écologique. Ces boisés sont une ressource qu'il faut conserver compte tenu de leur importance sur le territoire municipal en matière de protection des terres agricoles contre l'érosion éolienne et de leur contribution à la beauté du paysage rural de la municipalité.

3.1.7 - Données climatiques régionales

	TEMPÉRATURE QUOTIDIENNE EN CELSIUS					PRÉCIPITATIONS	
	MOYENNE GÉNÉRALE	JANVIER	AVRIL	JUILLET	OCTOBRE	NEIGE (cm)	PLUIE (mm)
Iberville Altitude 30 m	6,5	-9,6	5,8	21,0	9,0	215,5	765,0
St-Bernard-de-Lacolle Altitude	6,3	-7,9	6,0	21,3	6,0	109,2	785,0
Philipsburg Altitude 53 m	7,4	-6,5	7,3	22,4	7,5	134,7	776,2

3.1.8 - Zones de contraintes particulières

La plaine inondable, bien que de faible superficie par rapport à l'ensemble de la municipalité, constitue une contrainte physique majeure. Il faut noter que ce secteur identifié à la carte des affectations ne nécessite toutefois pas de plan de gestion de la plaine (zone) inondable.

3.2 - Données socio-économiques

3.2.1 - Évolution démographique

Contrairement à l'ensemble de la MRC du Haut-Richelieu, la municipalité de Saint-Sébastien, en raison de son caractère agricole, connaît au cours de la période 1971-87 une décroissance de sa population de 11,6%. La croissance de 23,3% de la MRC a plutôt profité aux municipalités qui, en raison de leur caractère banlieusard et leur localisation à proximité du croisement des autoroutes 10 et 35, constituent le pôle d'attraction de la MRC soit Saint-Jean, Iberville et Saint-Luc.

TABLEAU 1

Évolution des populations municipale et régionale (1971-1987)

	1971	1976	1981	1986
Saint-Sébastien	879	863	800	777
Augmentation (Diminution)	┌ -1.8% — -7.3% — -2.9% ┐			
Augmentation (1971-1987) (Diminution)	┌ — - 11.6% ┐			
MRC	66830	72487	79624	82401
Augmentation	┌ +8.46% — +9.85% — +3.49% ┐			
Augmentation (1971-1987)	┌ — +23.3% ┐			

Source: Statistique Canada

Parallèlement au phénomène de la dépopulation de la municipalité, le poids relatif de la population de la municipalité par rapport à l'ensemble de la MRC est passé de 1,32% à 0,94% soit une chute de 28,29%. Ce phénomène est présentement en voie de se résorber. En effet, on constate un redressement du nombre d'habitants dans la municipalité depuis la venue du réseau d'aqueduc et d'égout local.

TABLEAU 2

Poids relatif de la municipalité au sien de la MRC

	1971	1976	1981	1986
MRC	66830	72487	79624	82401
Saint-Sébastien	879	863	800	777
Poids relatif	1,32%	1,19%	1,00%	0,94%
Augmentation (Diminution)	┌ - 9,85% — -16% — -6% ┐			
Augmentation (1971-1987) (Diminution)	┌ -28,79% ┐			

Source: Statistique Canada

3.2.2 - Groupes d'âges

L'évolution de la répartition de la population de Saint-Sébastien nous démontre clairement que la municipalité, tout comme la province de Québec, a connu un certain vieillissement de sa population. Malgré une décroissance de la population, le nombre de personnes âgées de moins de 45 ans a légèrement diminué alors que la part des plus de 45 ans est demeurée sensiblement stable.

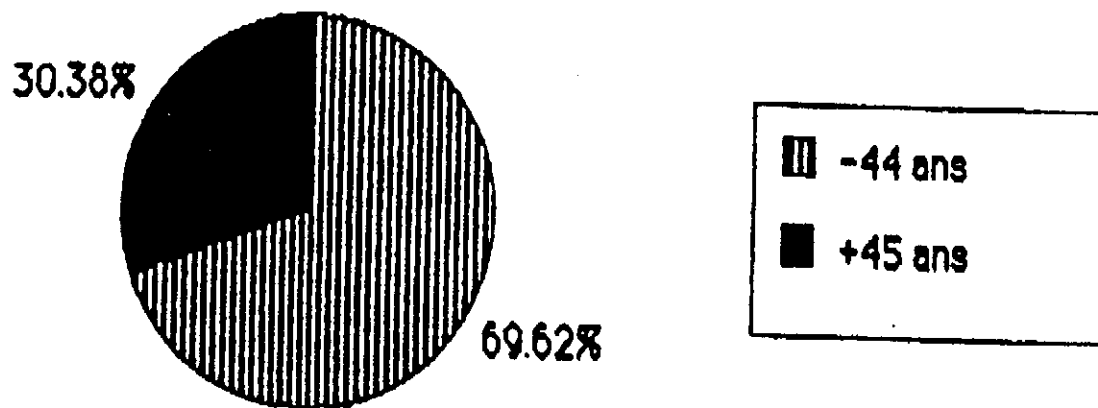
TABLEAU 3
Groupes d'âges
Groupes d'âges 1976, 1981, 1986

	- 44 ans	+ 45 ans
1976	625	235
1981	585	235
1986	550	240

Source: Statistique Canada

Tableau 3.3
Groupes d'ages 1986

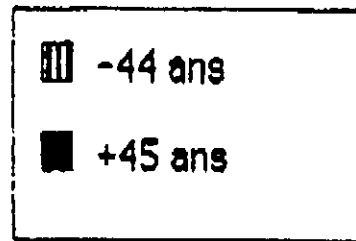
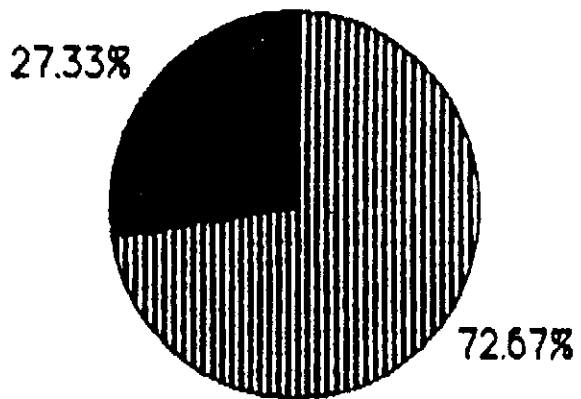
1986



(source: Statistique Canada)

Tableau 3.1
Groupes d'ages 1976.

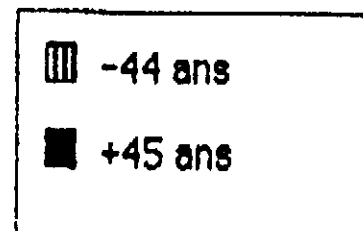
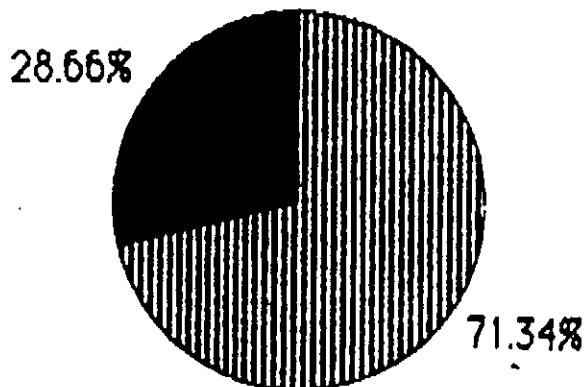
1976



source: Statistique Canada.

Tableau 3.2
Groupes d'ages 1981

1981



source: Statistique Canada.

3.2.3 - Ménages

Depuis 1976, le nombre total des ménages de la municipalité est resté relativement stable. De 210 en 1976, il est passé à 230 en 1986. Cependant, en raison d'une décroissance de la population totale de la municipalité, la taille moyenne des ménages s'est sensiblement réduite, passant de 4,0 en 1976 à 3,3 en 1986. En dépit de cette réduction, les ménages présentent toujours une structure de couple avec enfants. Si l'on considère qu'au Québec le nombre moyen de personnes par ménage est évalué à 2,7, nous pouvons conclure que les familles sont assez importantes puisqu'elles se composent d'un plus grand nombre d'enfants.

TABLEAU 4.

Ménages 1976, 1981, 1986

	1976	1981	1986
Nombre de ménages	210	225	230
Taille moyenne des ménages	4,0	3,6	3,3

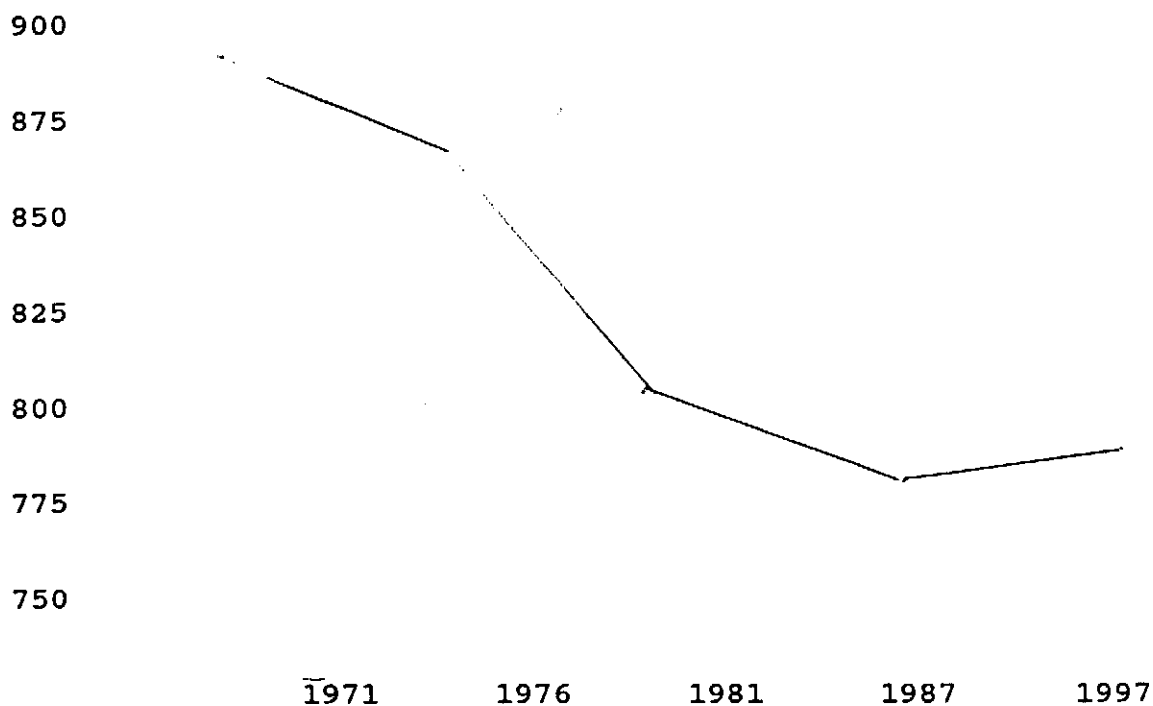
Source: Statistique Canada

3.2.4 - Projection démographique

L'objectif de cette section est d'entrevoir le futur contexte démographique auquel sera confronté la municipalité dans les dix (10) prochaines années. En raison du caractère agricole de la municipalité et de la tendance observée au cours

des dix (10) dernières années, nous effectuons une prévision prospective basée sur les phénomènes démographiques propres à la municipalité, soit le seuil minimum de population nécessaire à la poursuite de l'activité agricole dans la municipalité de Saint-Sébastien.

TABLEAU 5.
Projection démographique



À partir des données disponibles, il nous apparaît plausible que la population de la municipalité de Saint-Sébastien ne descendra pas, au cours des dix prochaines années. D'ailleurs, nous prévoyons un redressement qui devrait permettre le maintien du nombre d'habitants à Saint-Sébastien.

3.3 - Le milieu bâti

Le milieu bâti de la municipalité est de faible dimension. Malgré cela, il convient de considérer certains aspects.

3.3.1 - La fonction agricole

La zone agricole permanente couvre presque tout le territoire. Comme il a déjà été précisé, l'agriculture est la principale activité de la municipalité. D'ailleurs, la municipalité compte 83 établissements agricoles en opération.

Au niveau de la qualité des sols, le plan du Ministère de l'Agriculture du Québec indique la qualité des sols de la municipalité lesquels font en général partie de la classe 2.

Les sols sont donc de très bonne qualité et sont considérés comme étant aptes à la production continue des récoltes de grandes cultures.

3.3.2 - La fonction résidentielle

Malgré sa vocation de complémentarité à l'activité agricole, la municipalité possède un parc résidentiel non négligeable dont la croissance est relativement faible.

3.3.2.1 - Émission du nombre de permis par année

Durant les deux dernières années il s'est émis dix (10) permis de construction résidentielle en raison du rôle complémentaire joué par la fonction résidentielle par rapport à la fonction agricole.

3.3.2.2 - Répartition des permis par types d'habitations

De toute évidence, le choix d'une maison unifamiliale est le plus prisé. En effet, de tous les permis émis au cours des deux (2) dernières années, tous se rapportaient à ce type d'habitation. Cette constatation correspond directement au profil agricole et rural de la municipalité.

3.3.2.3. - Localisation de l'activité résidentielle

L'activité résidentielle se concentre essentiellement à l'intérieur du périmètre d'urbanisation. La construction résidentielle jouit plutôt d'un statut de complémentarité à l'activité agricole.

3.3.2.4 - Valeur des nouvelles constructions

La valeur moyenne des nouvelles constructions unifamiliales se fixe à soixante quinze mille dollars (75 000 \$). Les valeurs de celles-ci indiquent que ces constructions s'adressent avant tout à la classe moyenne.

3.3.2.5 - Perspectives de développement

En raison de la fonction essentiellement agricole de la municipalité et du territoire disponible en zone blanche, il paraît évident que la municipalité possède un faible potentiel d'expansion de sa fonction résidentielle.

3.4 - Fonction commerciale

Sur le plan commercial, la municipalité présente une faible diversité de ses commerces, lesquels se trouvent surtout localisés en zone blanche. En fait, il s'agit de services de base reliés à l'alimentation, la coiffure, les services bancaires, à l'entretien d'automobiles et quelques services professionnels. Il va de soi que l'on entend maintenir les droits de commerces déjà existants localisés en milieu agricole; ces derniers pourront continuer à progresser grâce aux droits acquis. Toutefois, il n'est pas de l'intention de la municipalité de permettre le développement de ce type d'activité en zone agricole.

3.4.1 - Répartition des places d'affaires

Alimentation	3
Serre et pépinière	3
Restauration	3
Coiffure	2
Construction, électricité	4
Services reliés à l'entretien de voitures	2
Services bancaires	1
Divers	<u>3</u>
TOTAL	21

On compte 21 places d'affaires dans la municipalité. On remarquera la prédominance des services reliés à l'alimentation, la restauration, l'automobile et l'horticulture. On constate donc que ces commerces sont en appui aux activités agricoles du territoire.

3.5 - Parcs et espaces verts

La municipalité de Saint-Sébastien ne bénéficie que d'un seul parc de voisinage vert localisé le long du rang Dussault. Il serait dans l'intérêt des citoyens d'attacher une attention particulière à la création de nouveaux espaces verts (halte de repos routière dans le prolongement de la 35, etc.).

3.6 - Fonction communautaire

En terme de services communautaires, la municipalité, compte tenu de ses besoins, possède un éventail assez complet de services communautaires. Les équipements et services communautaires se répartissent comme suit: une mairie, une caserne de pompiers, une bibliothèque, un édifice de loisirs, une salle de fêtes, une église, un presbytère et une école primaire. Tous ces équipements sont localisés à l'intérieur du noyau villageois.

3.7 - Le patrimoine

Le territoire municipal ne comprend qu'un seul noyau patrimonial, soit la partie du noyau villageois formé par l'église et les bâtiments qui l'entourent. Cette aire représente un intérêt urbanistique indiscutable. Il s'agit d'un ensemble qui a marqué le développement de la municipalité. Toute nouvelle construction dans cette aire et les environs devra respecter les volumes et les matériaux utilisés sur les bâtiments existants.

3.8 - Infrastructure

3.8.1 - Aqueduc et égout

La desserte en égout et aqueduc est effectuée uniquement à l'intérieur du périmètre d'urbanisation central et le long de la Route 133 jusqu'à la paroisse Saint-Georges d'Henryville. Les constructions du reste du territoire sont munies de fosses septiques ou de puits. Une légère extension des réseaux d'aqueduc et d'égout est à prévoir tout le long de la Route 133 à partir de Saint-Georges d'Henryville jusqu'au noyau villageois de Saint-Sébastien et le long du rang Dussault pour le réseau d'aqueduc, ainsi que dans le rang de la Baie jusqu'à Venise en Québec.

3.8.2 - Infrastructure de transport

En terme d'infrastructure routière, le territoire possède un réseau local de type quadrillé où les rangs desservent les terres de long en large. Seuls les rangs Dussault, de la Baie et la Route 133 desservent le noyau central.

En terme d'infrastructure plus importante, le prolongement de l'autoroute 35 est prévu sur le territoire municipal. Des terrains ont déjà été expropriés le long du chemin Palmer, rang Dussault et Sainte-Marie en vue de permettre l'élargissement de l'emprise nécessaire à la construction de cette route.

4. - PROBLÉMATIQUE D'AMÉNAGEMENT

Cette partie de la démarche est une synthèse des différents éléments du contexte actuel et des éléments du schéma,

qui représentent les potentiels et les contraintes inhérents à la municipalité. Inévitablement, il sera question d'identification de certains aspects négatifs à corriger et des facettes à mettre en valeur, dont voici la liste:

4.1 - La zone agricole permanente

La zone agricole permanente représente l'élément principal de la problématique municipale. En couvrant la quasi totalité du territoire, chacune des interventions devra permettre la poursuite de l'activité agricole.

4.2 - Affectation du schéma

Le périmètre urbain a été identifié pour la municipalité dans sa partie sud-ouest. Tout le reste du territoire est affecté à l'agriculture.

4.3 - Éléments naturels

La faible présence de potentiels naturels sur le territoire municipal ne doit pas entraîner une négligence de cet aspect. En effet, les quelques boisés présents sur le territoire permettent une certaine préservation des terres et un embellissement du paysage agricole municipal.

De plus, la présence de quelques plaines inondables localisées sur les lots 152, 153, 183, 184 et 185 et le prolongement de la plaine inondable de la baie Missisquoi constituent des contraintes à l'aménagement.

4.4 - Le milieu bâti

En raison de la fonction essentiellement agricole de la municipalité, le milieu bâti se trouve essentiellement localisé à l'intérieur de la zone blanche. Cependant, il convient de ne pas négliger le milieu bâti en milieu agricole dont les bâtiments agricoles et complémentaires à l'agriculture impliquent d'importants investissements immobiliers.

- La Route 133 dans le noyau villageois concentre l'essentiel des activités commerciales. Cette zone mixte au niveau des fonctions permet une concentration des services à la population agricole limitant ainsi les déplacements.

- Les activités institutionnelles se localisent toutes à l'intérieur de la zone blanche. Il est préférable de poursuivre cette tendance.

- La transition entre le noyau villageois et la zone agricole s'effectue de façon désordonnée. Il conviendrait de renforcer et d'identifier clairement les entrées du noyau villageois.

- Le centre villageois englobe un noyau d'intérêt patrimonial formé par l'église et les bâtiments qui l'entourent. Il conviendrait de préserver et de mettre en valeur ces témoins du passé.

- La fonction résidentielle se localise à l'intérieur du périmètre d'urbanisation et la présence de la zone agricole permanente empêche toute autre localisation de cette fonction.

4.5 - Infrastructures

Le réseau routier principal correspond aux artères suivantes:

- Route 133
- Rang Dussault
- Rang de la Baie
- Rang Sainte-Marie

Le ministère des transports détient une emprise importante le long du Chemin Palmer et entre les rangs Dussault et Sainte-Marie pour la poursuite de l'autoroute 35.

Le territoire municipal est facilement accessible en raison du bon réseau routier existant.

5. - LES GRANDS PROJETS DE DÉVELOPPEMENT

- l'aqueduc:

Saint-Sébastien est un des membres de la régie des eaux (R.I.A.E.P.H.V.) avec St-Georges de Clarendville, Henryville, Venise en Québec, Henryville Paroisse. Déjà, un projet d'aqueduc et d'égout a été réalisé. Il est de l'intention du conseil de prolonger dans le rang des Dussault la conduite d'aqueduc afin de desservir les agriculteurs qui ont un besoin d'eau pour leur exploitation agricole. Ce projet couvre le rang des Dussault à partir de l'Hôtel de Ville jusqu'à la paroisse St-Alexandre. Sa réalisation est prévue pour 1991-1992. Il est aussi prévu de prolonger l'aqueduc dans le rang de la Baie jusqu'à Venise en Québec. Ce projet se réalisera si la municipalité de Venise obtient les subventions et les autorisations prévues. C'est un projet de 2M\$ payable par la Régie.

- Le prolongement de l'autoroute 35

Le schéma prévoit le prolongement éventuel de l'autoroute 35. Le plan d'urbanisme prévoit ce dernier.

6.- CONSTAT ET PROBLÉMATIQUE

L'analyse du dossier permet de cerner le cadre de développement de la municipalité et d'en dégager les tendances actuelles. L'installation d'un réseau d'aqueduc et d'égoût a permis de consolider la construction résidentielle dans le noyau urbanisé. La municipalité est essentiellement agricole et offre des services complémentaires à cet usage, ou à l'usage résidentiel.

Il faut aussi noter que la route 133 qui traverse la municipalité est une voie d'accès et de circulation importante de la région. De nombreux véhicules transitent par cette route. Ce phénomène a permis l'éclosion de commerces de service importants sur les bords de cette route. La capacité de restauration qui est en opération à Saint-Sébastien dépasse de beaucoup les besoins locaux.

L'analyse du dossier urbain permet de constater les faits saillants suivants:

- la municipalité a un caractère agricole certain;
- les voies de communication routière qui la traversent sont importantes et achalandées par une circulation qui transite sans nécessairement s'arrêter à Saint-Sébastien;

- la zone blanche et urbanisée est relativement faible; toutefois, elle est de superficie suffisante pour absorber les développements des cinq prochaines années.
- il existe certains sites dans le rang Ste-Marie qui sont soit des gravières, ou soit un site d'enfouissement de matériaux secs et qui sont par nature ou par destination impropres à l'agriculture;
- l'infrastructure commerciale est axée autant sur le commerce local que sur le commerce avec le visiteur passant;
- il existe quelques boisés et une érablière dont la sauvegarde s'avère importante pour protéger les terres agricoles contre l'érosion.
- la zone patrimoniale est constituée d'un périmètre autour de l'église paroissiale.

7. - LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Découlant des préoccupations de la municipalité, du contexte actuel et des éléments de la problématique, les grandes orientations reflètent la situation envisagée pour la municipalité de Saint-Sébastien. Elles sont en conformité avec le schéma d'aménagement de la MRC du Haut-Richelieu.

- 1.- Confirmer la vocation agricole de la municipalité.

- 2.- Concentrer les services et nouveaux développements résidentiels à l'intérieur de la zone blanche.
- 3.- Favoriser l'implantation et l'amélioration à l'intérieur de la zone blanche, d'espaces de loisirs et de récréation.
- 4.- Améliorer le caractère esthétique des différentes entrées (routes) du noyau villageois, et conserver le caractère au patrimoine du milieu bâti.
- 5.- Protéger la zone inondable et la zone d'intérêt écologique et patrimoniale, et préserver le caractère rural de la municipalité.

ORIENTATION 1.**"Confirmer la vocation agricole de la municipalité"**

Le plan d'urbanisme s'articule autour de cette première grande Orientation d'aménagement qui sous-tend les objectifs suivants:

- consolider la construction résidentielle en milieu agricole.
- favoriser l'exploitation agricole sur le territoire.
- consolider par des mesures appropriées et compatibles avec l'agriculture les exploitations commerciales ou industrielles existantes sur le territoire agricole de la municipalité.
- empêcher toute coupe à blanc des boisés sur le territoire tout en favorisant une utilisation compatible de ces derniers avec le milieu environnant, tel que l'exploitation d'érablières, et permettre les coupes sylvicoles.
- Régir par les droits acquis les exploitations non agricoles en milieu agricole, définissant les conditions et les normes quant aux modifications à ces établissements.
- protéger l'activité agricole.

ORIENTATION 2.**"Concentrer les services et les nouveaux développements résidentiels à l'intérieur de la Zone Blanche"**

- ° établir des règles et des normes qui sont applicables à tout promoteur sur le territoire municipal quant au financement et aux normes applicables au prolongement des services municipaux d'aqueduc et d'égout.
- ° concentrer à l'intersection du rang des Dussault, rang de la Baie et de la Route 133 l'aspect commercial dans la zone blanche de la municipalité.
- ° permettre dans la zone blanche l'implantation de certains bureaux de professionnels en zone résidentielle.
- ° éliminer les zones commerciales actuelles situées à l'extérieur du périmètre d'urbanisation, régir par les droits acquis les usages commerciaux situés dans l'affectation agricole.
- ° favoriser et harmoniser la cohabitation entre les résidences en zone blanche et les exploitations en zone agricole.
- ° protéger la résidence permanente et les zones de résidences permanentes.
- ° protéger les fonctions commerciales.
- ° maintenir et améliorer les équipements municipaux.

ORIENTATION 3.

"Favoriser l'implantation et l'amélioration à l'intérieur de la zone blanche d'espaces de loisirs et de récréation"

- ° délimiter et conserver le parc de loisirs actuel
- ° installer éventuellement ou favoriser l'installation d'un réseau de randonnée principal et secondaire sur la Route 133 et le rang de la Baie.

ORIENTATION 4.

"Améliorer le caractère esthétique des différentes entrées (routes) du noyau villageois et conserver le caractère au patrimoine du milieu bâti"

- ° réglementer l'utilisation des matériaux de construction nécessaires aux revêtements des vieilles résidences faisant partie du patrimoine
- ° réglementer la signalisation sur le territoire afin de l'harmoniser avec le milieu environnant.

ORIENTATION 5.

"Protéger la zone inondable et les zones d'intérêt écologique et patrimoniale, et préserver le caractère rural de la municipalité"

- ° sauvegarder le noyau patrimonial identifié.

- ° réglementer l'usage en zone inondable en défendant toute construction.
- ° réglementer l'usage en zone écologique en favorisant des activités de conservation et de protection tout en défendant toute construction.

LES GRANDES AFFECTATIONS

Le plan d'urbanisme de St-Sébastien identifie son territoire en aires d'affectation. Les grandes affectations pour le territoire de Saint-Sébastien sont:

- agricole
- résidentielle
- commerciale mixte
- récréation
- institutionnelle
- conservation.

LES AFFECTATIONS DU TERRITOIRE ET LEUR DENSITÉ D'OCCUPATION

8.1 - Le périmètre d'urbanisation

De taille très réduite, le périmètre d'urbanisation, dont le rôle est de circonscrire les différentes fonctions urbaines, se localise dans la partie sud-ouest du territoire municipal. Issu de la délimitation prescrite par le schéma d'aménagement, le périmètre urbain actuel est suffisant pour le développement envisagé pour les cinq prochaines années. Un plan à l'échelle 1:1500 est inclus et les affectations y sont aussi clairement indiquées (Annexe A).

8.2 - Affectation agricole

L'affectation agricole occupe la presque totalité du territoire municipal. Indiscutablement, la municipalité conserve ainsi son caractère agricole. Cette affectation englobe la zone telle qu'elle fut retenue suite à l'application de la Loi

sur la protection du territoire agricole du Québec, ainsi que les aires identifiées à cette fin au schéma d'aménagement de la MRC.

La municipalité se donne comme politique sectorielle de souscrire à l'objectif général de la loi sur la protection du territoire agricole et de réserver l'espace rural du territoire municipal aux activités agricoles et à celles qui lui sont compatibles.

On pourrait identifier ces usages à certaines habitations le long des voies existantes, à certaines activités récréatives compatibles ou à l'exploitation des ressources naturelles.

Un règlement concernant la protection des boisés et empêchant une coupe à blanc sera adopté en conformité avec le schéma. De même que le conseil se dotera d'une politique concernant les droits acquis des exploitations déjà existantes en milieu agricole pour les exploitations ou les établissements ayant ou exerçant des activités non agricoles, cette politique prévoira la consolidation de ces secteurs, un des secteurs qui sera particulièrement visé est celui du rang Ste-Marie et tout particulièrement les gravières et l'éventuel site d'enfouissement de matériaux secs (lots Nos. 109 et 110) tel que délimité au plan d'urbanisme et au schéma. La densité de construction sera:

- Secteur sans service: 3,3 logements/hectare
- Secteur avec un service: 6,6 logements/hectare

8.3 - Affectation résidentielle

L'affectation résidentielle occupe une superficie importante du territoire circonscrit par le périmètre d'urbanisa-

tion. L'affectation résidentielle réfère aux aires où les résidences permanentes occupent principalement le territoire. L'affectation résidentielle n'exclut pas, à divers endroits, un autre type d'utilisation du sol soit commercial, de service. L'ensemble de ces usages ne peuvent toutefois occuper plus de dix pour cent (10%) de l'aire totale d'affectation. Les densités d'occupation du territoire sont faibles en raison de la dominance des bâtiments de type unifamilial. Les densités maximales nettes autorisées pour ces aires d'affectation se présentent comme suit:

- ° secteurs sans service
d'aqueduc et d'égout: 3,3 logements/hectare
- ° secteurs avec un service: 6,6 logements/hectare
- ° secteurs desservis: 30 logements/hectare

La réglementation d'urbanisme définit les modalités d'implantation des résidences selon qu'elles sont desservies ou non en aqueduc et(ou) égouts. La réglementation prévoira aussi qu'il sera possible d'avoir un bureau professionnel dans sa résidence en autant que l'occupation ne dépassera pas 25% du plancher disponible.

8.4 - L'affectation résidentielle en milieu rural

La réglementation d'urbanisme viendra préciser les modalités d'implantation des résidences en fonction du fait qu'elles sont desservies ou non par les divers réseaux d'alimentation en eau potable et de collecte et traitement des eaux usées.

- ° secteurs sans service
d'aqueduc et d'égout: 3,3 logements/hectare
- ° secteurs avec un service: 6,6 logements/hectare
- ° secteurs desservis: 30 logements/hectare

8.5 - L'affectation commerciale mixte

L'affectation commerciale mixte circonscrit les aires où les activités commerciales et de services sont appelées à cohabiter avec la résidence. Les établissements et équipements publics institutionnels nécessaires au développement du milieu sont de même autorisés dans ces aires. La densité des implantations n'excèdera pas quarante pour cent (40%) des terrains. La résidence devra respecter les densités suivantes:

° secteurs sans service	
d'aqueduc et d'égout:	3,3 logements/hectare
° secteurs avec un service:	6,6 logements/hectare
° secteurs desservis:	30 logements/hectare

ou 50% du lot lorsque desservis. Les résidences devront aussi se conformer à la réglementation d'urbanisme quant à l'implantation en secteur desservi en aqueduc, égout ou non desservi.

Il est aussi prévu de concentrer les établissements commerciaux le long de la Route 133 et à l'intersection du rang des Dussault et de la Baie. Certains établissements établis à l'extérieur de ce périmètre pourront continuer leur exploitation en s'appuyant sur la politique des droits acquis. Certaines activités commerciales sont aussi exercées dans le rang Ste-Marie soit la gravelière et un éventuel site d'enfouissement de matériaux secs, lots Nos. 109 et 110 qui seront régis par le règlement d'urbanisme de la municipalité, la densité de construction sera:

° secteurs sans service	
d'aqueduc et d'égout:	3,3 logements/hectare
° secteurs avec un service:	6,6 logements/hectare
° secteurs desservis:	30 logements/hectare

Il est aussi prévu dans une modification à venir au plan d'urbanisme d'augmenter le site de matériau sec sur les lots Nos. 109 et 110.

8.6 - Affectation récréation

Cette affectation sera essentiellement localisée aux endroits suivants:

- Dans le noyau villageois, à l'endroit du parc de voisinage déjà existant, tel qu'indiqué au plan d'urbanisme. (Annexe A)

En effet, ce parc, d'une superficie peu commune eu égard à la municipalité, possède des caractéristiques particulières qu'il est important de développer. Seul la construction des bâtiments publics de services seront autorisés.

8.7 - Affectation institutionnelle

L'affectation institutionnelle comprend les établissements et les équipements publics institutionnels nécessaires au développement de la municipalité. L'affectation comprend les aires couvertes par les terrains occupés par l'hôtel de ville, l'église, le cimetière, l'école du village et un centre de résidence pour personnes handicapées situé sur la rue Paquette.

La densité de construction sera:

- ° secteurs sans service
d'aqueduc et d'égout: 3,3 logements/hectare
- ° secteurs avec un service: 6,6 logements/hectare

• secteurs desservis: 30 logements/hectare

ou 50% de la superficie du lot lorsque desservi.

9 - ZONE À PROTÉGER

La présence de petits boisés sur le territoire municipal nécessite une intervention de conservation. De plus, comme la tourbière de Venise en Québec se prolonge sur le territoire de la municipalité, le plan d'urbanisme prévoit une zone de protection absolue.

La zone inondable sera aussi régie par des normes qui serviront à assurer leur protection conformément au schéma en vigueur sur le territoire. Aucune construction ne sera autorisée.

Sur le territoire municipal il existe des terrains d'intérêt écologique (prolongement de la tourbière de Venise), une section de zone inondable et une partie du territoire qui est d'intérêt patrimonial tel que délimité au schéma.

La municipalité entend dans sa réglementation d'urbanisme, inclure une politique sectorielle qui fera état de ses intentions, à savoir:

9.1 - Zone d'intérêt écologique

Dans ce secteur l'intention du conseil est de se conformer au schéma et de décréter une préservation absolue de ce secteur. Il pourra être accepté des activités visant à mettre en évidence ce secteur ou à promouvoir le développement des essences, espèces qui y vivent. Il faudra, lors de la révision

du schéma réévaluer la zone afin de tenir compte de la réalité physique et de l'utilisation actuelle des lieux.

9.2 - Secteur zone inondable

Dans ce secteur la municipalité se dotera de règles concernant la sauvegarde du milieu en empêchant toute construction, en conformité au schéma. La politique prévoira la continuité des activités actuelles par la politique des droits acquis, sans plus.

9.3 - Secteur d'intérêt patrimonial

9.3.1 Noyau patrimonial

Le conseil entend favoriser la sauvegarde et mettre en valeur le patrimoine de la municipalité tel que défini au schéma. À cet égard, il entend mettre en vigueur une politique qui permettra de sauvegarder le noyau patrimonial tel que circonscrit au schéma et mettre en valeur cette richesse collective. La réglementation première des normes quant à la construction et à la rénovation dans ce secteur de même que quant aux matériaux utilisés, les édifices visés comprennent l'église, le presbytère, l'école. Il n'y a pas pour l'instant de démarche prévoyant le classement d'un quelconque de ces bâtiments. Toutefois, leur conception et l'architecture sont très représentatifs du milieu que constitue St-Sébastien.

9.3.2 Ensemble rural

Quant à l'ensemble rural défini au schéma, la municipalité de par sa vocation agricole, entend établir des règles dans sa réglementation d'urbanisme qui sauvegarderont cette caractéristique. Ces règles couvriront la construction et la rénovation.

10.1 - Mise en oeuvre du plan d'urbanisme

La municipalité, afin de s'assurer que le plan d'urbanisme sera mis en oeuvre, dispose de moyens légaux et normatifs pour s'assurer de son application. Ainsi, la municipalité dispose de moyens normatifs et administratifs (règlement de zonage, lotissement, construction, (article 116 de la L.A.V.)) et de projets particuliers pour son réseau d'équipement, ses routes, etc...

10.2 - Mise en valeur du potentiel agricole

La municipalité entend développer son caractère agricole et limite ses interventions à celles prévues par la C.P.T.A.Q. en matière de protection du territoire agricole. Ce plan d'urbanisme prévoit une zone agricole qui coïncide avec celle autorisée par la C.P.T.A.Q.

10.3 - Prolongement des services municipaux et des voies de circulation

Dans le cadre du plan d'urbanisme, la municipalité entend mettre de l'avant le projet du prolongement de l'autoroute 35 dont le tracé figure au plan d'urbanisme (Annexe A). La municipalité entend prolonger l'égout sanitaire sur une longueur de 700 mètres dans le rang de la Baie et son service d'aqueduc dans le rang de la Baie jusqu'à Venise en Québec. Une évaluation des coûts tel qu'approuvé par résolution du conseil est annexée au présent document. Ces prolongements des réseaux d'aqueduc et d'égout seront exécutés dans un contexte d'amélioration du cadre de vie des résidents et aussi sous l'égide de la Régie des eaux regroupant Henryville, Henryville Paroisse, St-Sébastien, Clarenceville et Venise en Québec, afin d'assurer la

distribution en eau potable à Venise en Québec et à la municipalité de Clarenceville.

11. PRINCIPAUX RESEAUX ET TERMINAUX

11.1 - Télécommunication

La ligne de télécommunication figurant au plan d'urbanisme (Annexe A) ayant été abandonnée, la municipalité lors de la révision du schéma entend modifier son plan afin d'éliminer cette contrainte à son développement.

11.2 - Électricité

Hydro Québec dispose sur le territoire municipal d'un poste de distribution électrique important. Il n'y a pas de développement prévu dans les cinq prochaines années ou d'agrandissement proposé à ce poste de distribution, propriété d'Hydro Québec.

ANNEXE A

PLAN D'URBANISME

ANNEXE B

**DESCRIPTION DES TRAVAUX PROJETÉS
POUR LES TROIS PROCHAINES ANNÉES**

Conformément à l'article 87 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, le présent document indique les travaux que la Municipalité entend exécuter au cours des trois années subséquentes, avec une indication des coûts approximatifs. Cette description est adoptée par résolution dont une copie conforme se retrouve ci-jointe:

Année	Nature des travaux	Coûts approximatifs (1991)
1991-1992	Prolongement du Réseau d'aqueduc Rang des Dussault Rang de la Baie	400 000 \$