

Règlement no. 521



## Plan d'urbanisme

---

Municipalité de Saint-Sébastien

MRC du Haut-Richelieu

Réalisé par Jules Brunelle-Marineau, Urbaniste

**Gestim**

539, Rue Principale, Saint-Sébastien, Québec, J0J 2C0



## Table des matières

INTRODUCTION	4
1 MISE EN SITUATION	6
1.1 LOCALISATION DE LA MUNICIPALITÉ	6
1.2 MILIEU PHYSIQUE	7
1.3 PROFIL SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE	9
1.3.1 POPULATION	9
1.3.2 CARACTÉRISTIQUES DE LA POPULATION SELON L'ÂGE	9
1.3.3 CARACTÉRISTIQUES DES MÉNAGES	11
1.3.4 REVENU DES MÉNAGES	12
1.3.5 FAMILLES DE RECENSEMENT	12
1.3.6 SCOLARITÉ	13
1.4 PROFIL ÉCONOMIQUE	14
1.4.1 L'EMPLOI SELON LA CATÉGORIE D'INDUSTRIE	14
1.4.2 LES ACTIVITÉS INDUSTRIELLES	16
1.4.3 LE NAVETTAGE DOMICILE-TRAVAIL	16
1.5 ORGANISATION SPATIALE	18
1.5.1 LA FONCTION AGRICOLE	18
1.5.2 LA FONCTION RÉSIDENTIELLE	19
1.5.3 LA FONCTION COMMERCIALE	21
1.5.4 LA FONCTION INDUSTRIELLE	23
1.5.5 LE PÉRIMÈTRE D'URBANISATION	23
1.5.5.1 INTÉRÊTS PATRIMONIAUX	25
1.5.6 LES SERVICES PUBLICS, COMMUNAUTAIRES ET RÉCRÉATIFS	26
1.5.8 INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT ET RÉSEAUX MUNICIPAUX	27
1.6 GESTION DE L'URBANISATION	29
1.6.1 SECTEURS VACANTS ET À REQUALIFIER	29
1.6.2 SEUILS MINIMAUX DE DENSITÉ RÉSIDENTIELLE APPLICABLE AU PÉRIMÈTRE D'URBANISATION	30
1.6.3 PROJECTION DES BESOINS POUR LA FONCTION RÉSIDENTIELLE	31
1.6.4 GESTION DE L'EXPANSION URBAINE	31
2 LES ENJEUX	32
2.1 ENJEU 1 - AGRICULTURE	32
2.2 ENJEU 2 (Dé)croissance et vieillissement de la population	33
2.3 ENJEU 3 Nouvelles infrastructures routières (arrivée de la 35)	33
2.4 ENJEU 4 Conservation et développement du cadre bâti	33
2.5 ENJEU 5 Développement de la zone Rb-2 et du réseau d'égout	34
3 LES GRANDES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT	35
3.1 LES PRINCIPES	35
3.2 LES GRANDES ORIENTATIONS	36

3.2.1	ORIENTATION 1: Assurer la pérennité et la prospérité de la zone et des entreprises agricoles	37
3.2.2	ORIENTATION 2: Consolider et bonifier l'offre de services afin de favoriser la rétention et l'attraction de la population active	38
3.2.3	ORIENTATION 3: Consolider et développer le périmètre urbain avec une approche favorisant la rentabilité des infrastructures publiques existantes dans une optique de développement durable	39
3.2.4	ORIENTATION 4: Conserver et mettre en valeur le patrimoine bâti	40
3.2.5	ORIENTATION 5: Protéger et mettre en valeur les milieux naturels	41
4	CONCEPT D'AMÉNAGEMENT	42
4.1	CONCEPT D'AMÉNAGEMENT DE L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE	42
4.2	CONCEPT D'AMÉNAGEMENT DU PÉRIMÈTRE D'URBANISATION	42
4.2.1	LE PÔLE DE SERVICES COMMERCIAUX ET INSTITUTIONNELS	42
4.2.2	LES SECTEURS RÉSIDENTIELS	42
4.2.3	LES SECTEURS À DÉVELOPPER	43
5	LES GRANDES AFFECTATIONS DU SOL	44
5.1	AFFECTATION AGRICOLE (A)	46
5.1.1	VOCATION DOMINANTE	46
5.1.2	FONCTIONS ET USAGES AUTORISÉS	46
5.1.3	DENSITÉ D'OCCUPATION	46
5.2	AFFECTATION MIXTE – NOYAU VILLAGEOIS (Mx)	46
5.2.1	VOCATION DOMINANTE	47
5.2.2	FONCTIONS ET USAGES AUTORISÉS	47
5.2.3	DENSITÉ D'OCCUPATION	47
5.3	AFFECTATION RÉSIDENTIELLE (R)	48
5.3.1	VOCATION DOMINANTE	48
5.3.2	FONCTIONS ET USAGES AUTORISÉS	48
5.3.3	DENSITÉ D'OCCUPATION	48
5.4	AFFECTATION PUBLIQUE ET COMMUNAUTAIRE (P)	49
5.4.1	VOCATION DOMINANTE	49
5.4.2	FONCTIONS ET USAGES AUTORISÉS	49
5.4.3	DENSITÉ D'OCCUPATION	49
5.5	AFFECTATION COMMERCIALE (C)	50
5.5.1	VOCATION DOMINANTE	50
5.5.2	FONCTIONS ET USAGES AUTORISÉS	50
5.5.3	DENSITÉ D'OCCUPATION	50
6	LES CONTRAINTES ANTHROPIQUES	51
6.1	LES SITES INDUSTRIELS	51
6.2	LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX DE DISTRIBUTIONS MAJEURS	51
6.3	LES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT	52
7	LES ZONES À RÉNOVER, À RESTAURER OU À PROTÉGER	53
7.1	LE PATRIMOINE BÂTI	53

7.2	LES MILIEUX NATURELS	53
7.2.1	LES TERRITOIRES D'INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE	53
7.2.2	LA PROTECTION DU MILIEU RIVERAIN	53
7.2.3	LES BOISÉS	53
8	DISPOSITIONS FINALES	54
8.1	ABROGATION ET REMPLACEMENT DES RÈGLEMENTS ANTÉRIEURS	54
8.2	ENTRÉE EN VIGUEUR	54

## **Annexes**

**Annexe A:** Carte Plan d'urbanisme

**Annexe B:** Carte Plan d'urbanisme – Secteur village



## INTRODUCTION

La municipalité de Saint-Sébastien a entrepris l'exercice de révision de sa réglementation d'urbanisme.

Cet exercice de révision vise trois objectifs principaux :

- Doter la municipalité d'instruments d'urbanisme (plan et règlements) correspondant au découpage territorial;
- Élaborer des outils d'urbanisme adaptés aux préoccupations locales actuelles en matière d'aménagement du territoire et de développement ainsi qu'aux enjeux qui se dessinent pour les prochaines années;
- Adopter un plan et des règlements d'urbanisme dont le contenu est conforme aux objectifs et aux dispositions **contenues dans le schéma d'aménagement et de développement révisé (SADR) de la MRC du Haut-Richelieu**, entré en vigueur le 25 juin 2004, ainsi qu'aux modifications qui lui ont été apportées depuis 2006, au moment de l'adoption du dernier plan d'urbanisme de Saint-Sébastien.

Le présent plan d'urbanisme est l'aboutissement, pour la municipalité de Saint-Sébastien, d'un exercice de réflexion sur les principaux enjeux à l'égard de l'aménagement et du développement de son territoire. Ce document constitue également un instrument légal qui répond aux exigences prévues dans la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q. c. A-19.1).

Il est utile, dans le cadre de cet avant-propos, de rappeler brièvement le rôle que joue le plan d'urbanisme en tant qu'instrument de planification.

Le plan d'urbanisme constitue avant tout le principal outil de planification en matière d'aménagement du territoire. Il énonce les choix d'aménagement et établit les moyens de mise en œuvre visant le développement harmonieux de la municipalité. Il sert de guide afin que les aménagements futurs soient réalisés dans le respect du passé et dans le meilleur intérêt des citoyens.

Le plan d'urbanisme a été établi en tenant compte de la spécificité du territoire, des préoccupations du Conseil municipal ainsi que des orientations fixées par la municipalité régionale de comté.

Par conséquent, il n'est pas opposable aux citoyens et n'exerce pas d'effets juridiques sur la population. Par contre, il encadre la réglementation d'urbanisme, laquelle est opposable aux citoyens.

Toujours selon la Loi, le plan d'urbanisme doit se conformer aux orientations contenues dans le schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC et, par conséquent, aux orientations gouvernementales. Le plan d'urbanisme devient donc le principal outil de planification locale de l'aménagement et du développement du territoire.

Le plan d'urbanisme est adopté par le Conseil et englobe une variété de préoccupations et volontés quant à l'aménagement du territoire. De plus, il permet d'anticiper la nature et l'intensité des actions et gestes que pourraient poser les autorités de la municipalité en regard des situations à rechercher ou des principes à respecter. De façon générale, il guidera le Conseil municipal à l'égard des décisions qu'il sera appelé à prendre dans l'avenir en matière d'aménagement et du développement du territoire.

Le tableau suivant énonce le contenu obligatoire et facultatif figurant plan d'urbanisme, en vertu des articles 83 et 84 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* :

**FIGURE 0 – CONTENU DU PLAN D'URBANISME**

Type de contenu	Contenu
Le plan d'urbanisme <u>doit</u> comprendre:	Les grandes orientations d'aménagement du territoire de la municipalité.
	Les grandes affectations du sol et la densité de son occupation
	Le tracé projeté et le type des principales voies de circulation et des réseaux de transport
Le plan d'urbanisme <u>peut</u> comprendre :	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 afférents à la réalisation des éléments du plan
	La nature et l'emplacement projeté 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

Source : *Loi sur l'Aménagement et l'Urbanisme*

## 1 MISE EN SITUATION

La planification d'un territoire implique une connaissance profonde de celui-ci. La présente section tentera de rassembler ces divers aspects afin de dresser un portrait du territoire de la municipalité de Saint-Sébastien.

### 1.1 LOCALISATION DE LA MUNICIPALITÉ

Fondée en 1865, Saint-Sébastien est une municipalité rurale située au sud-est de la MRC du Haut-Richelieu (voir Figure 1.1-A), au sud de la région administrative de la Montérégie. La municipalité s'étend sur 63,64 km<sup>2</sup> à l'Est de la rivière Richelieu à proximité de la frontière américaine. Elle est bordée par les municipalités de Saint-Alexandre et Sainte-Anne-de-Sabrevois au Nord, Henryville à l'Ouest, Venise-en-Québec au Sud ainsi que Notre-Dame-de-Stanbridge et Pike River à l'Est (voir Figure 1.1-B).

Figure 1.1-A : Localisation de la MRC du Haut-Richelieu

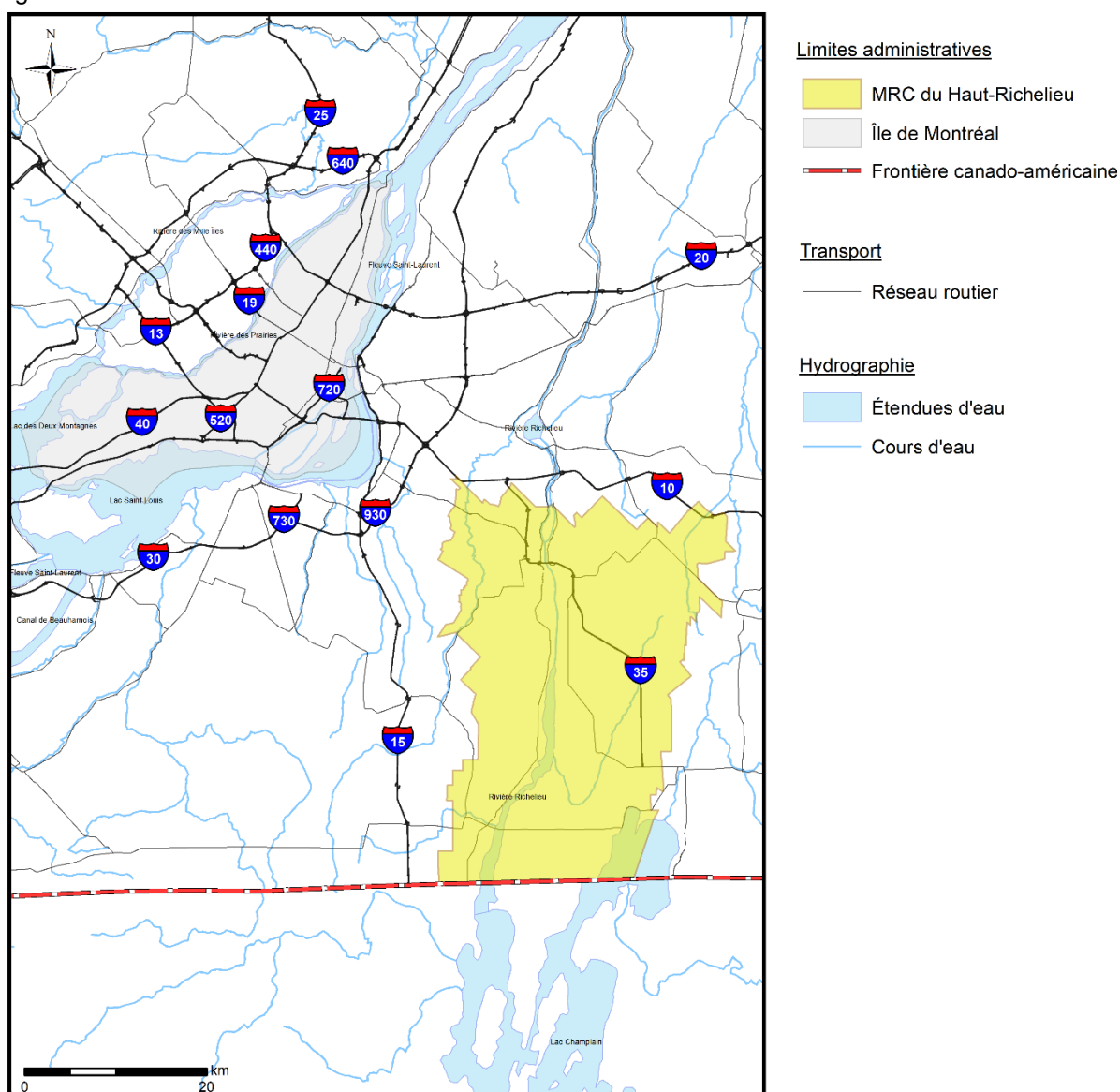
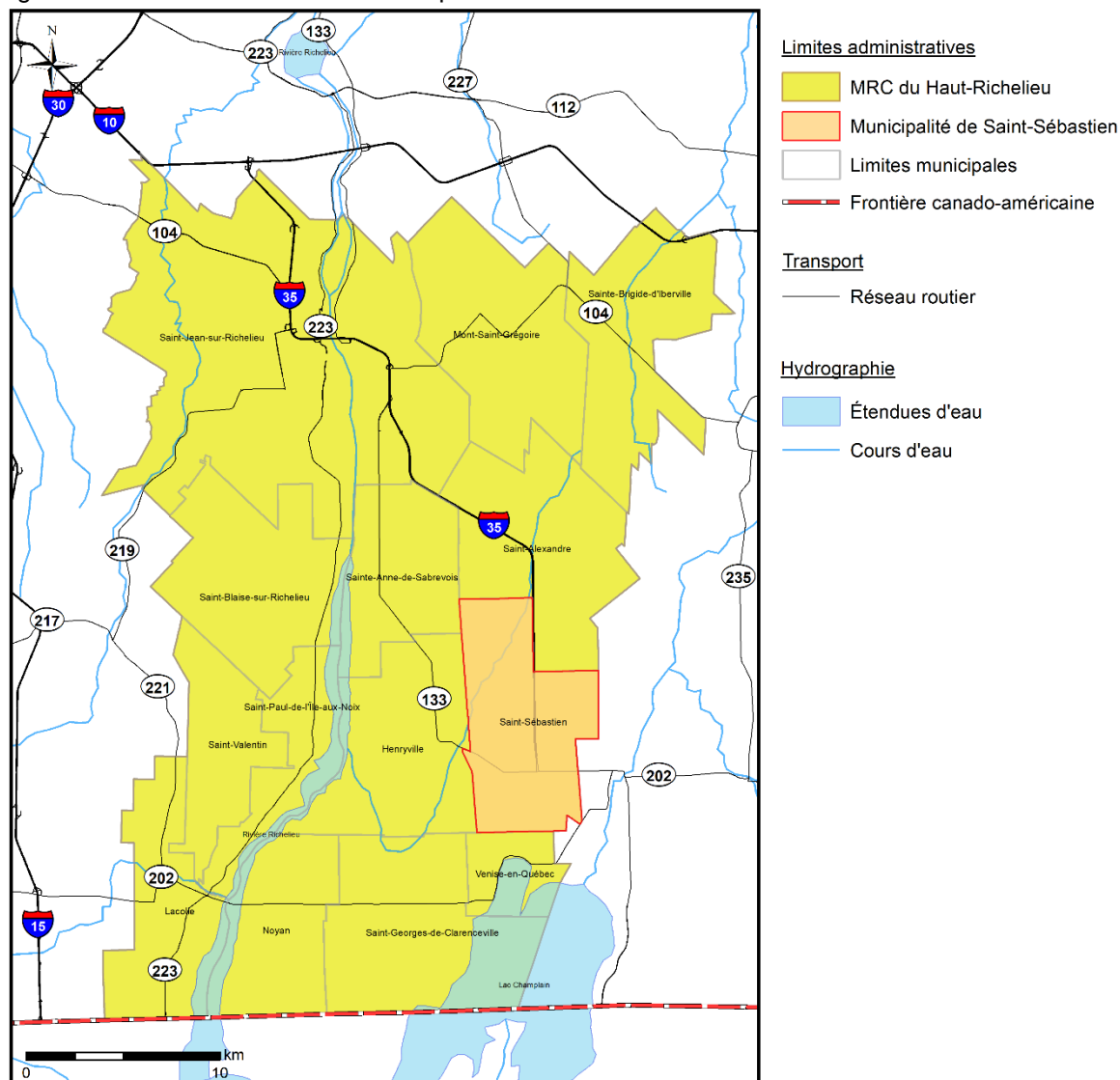




Figure 1.1-B : Localisation de la Municipalité de Saint-Sébastien



## 1.2 MILIEU PHYSIQUE

### TOPOGRAPHIE ET HYDROGRAPHIE

Le territoire municipal fait partie des Basses terres du Saint-Laurent et présente les caractéristiques typiques de ce milieu : topographie plane ou très peu accentuée.

Le principal cours d'eau du territoire est la Rivière du Sud qui traverse la municipalité dans son axe nord-est/sud-ouest et qui est tributaire de la Rivière Richelieu, la partie du territoire situé au sud-est de la municipalité fait partie du bassin versant du lac Champlain. On décompte tout près de 110 kilomètres de cours d'eau sur le territoire qui sont très majoritairement des cours d'eau agricoles.

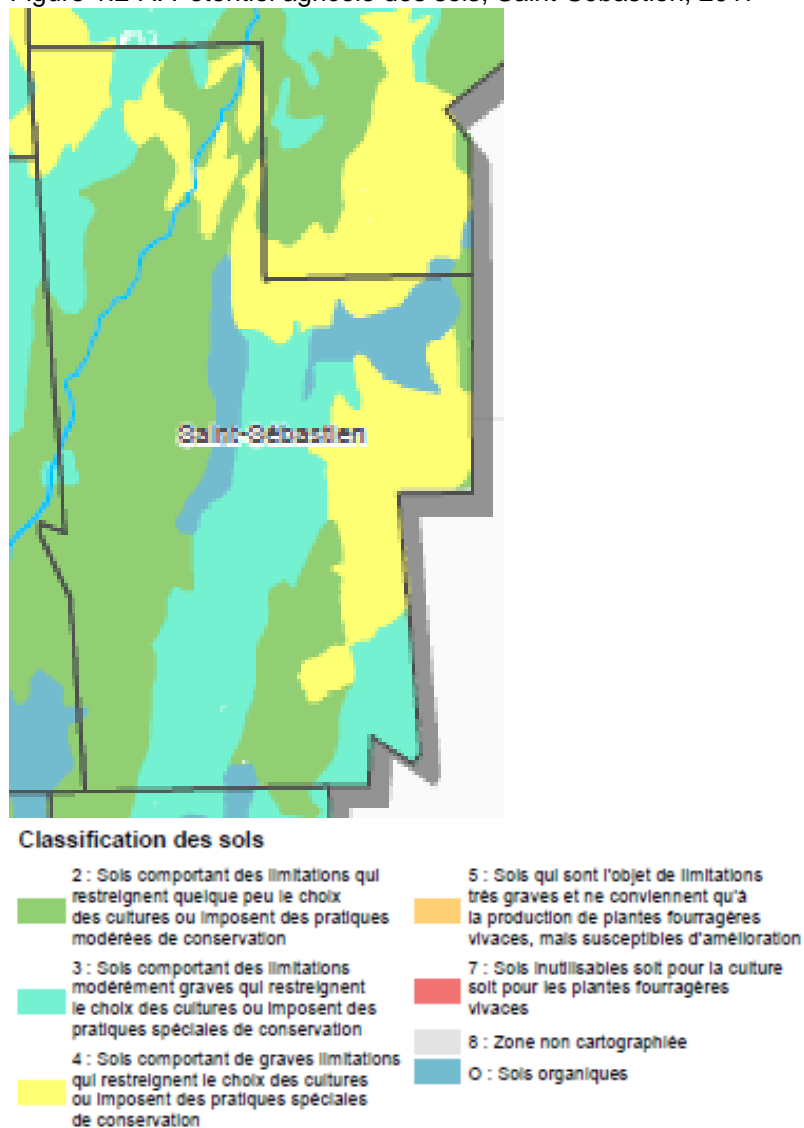
Une partie du territoire, au sud et au sud-ouest, sont des zones inondables cartographiées, étant pour la partie au sud, la plaine de débordement du Lac Champlain, identifiée comme la tourbière de Venise, et pour la partie au sud-ouest la plaine de débordement de la Rivière du Sud<sup>1</sup>. Par contre, cette dernière est contrôlée par un système de digues et stations de pompage, le long de la Rivière du Sud sur le territoire d'Henryville, qui ont été érigés par le Ministère de l'Agriculture du Québec, au début des années 80, et qui sont gérées aujourd'hui par la MRC Haut-Richelieu.

### QUALITÉ DES SOLS

<sup>1</sup> Schéma d'aménagement et de développement, MRC du Haut-Richelieu

Essentiellement, les sols de Saint-Sébastien sont de classe 2 et 3 (Voir figure ci-dessous), que l'on considère de très bonne qualité. Ce sont des sols composés majoritairement de loams argileux, de terres organiques et de sable fin loameux. En somme, on retrouve sur le territoire des sols riches et fertiles, propices à l'agriculture.

Figure 1.2-A: Potentiel agricole des sols, Saint-Sébastien, 2017



Source : PDZA, MRC du Haut-Richelieu

## BOISÉS

Les boisés en zone agricole de Saint-Sébastien représentent une superficie de 447,42 hectares. Sur une superficie totale de 6 340,81 hectares, les boisés occupent donc 7,06% de la zone agricole de la municipalité<sup>2</sup>. Dans les superficies boisées, on retrouve 54,07 hectares d'érablières et 12,45 hectares d'érablières à potentiel acéricole. On constate donc que le potentiel acéricole au sein de la municipalité est plutôt faible avec seulement 2,78% des boisés.

<sup>2</sup> Plan de développement de la zone agricole, MRC du Haut-Richelieu

### 1.3 PROFIL SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE

#### 1.3.1 POPULATION

Entre 1996 et 2016, la population de Saint-Sébastien connaît une variation négative de 4,1%, alors que ses effectifs varient de 749 à 718. Cette variation ne reflète pas les taux de croissance positifs enregistrés pour la même période sur les territoires de la MRC du Haut-Richelieu (+20,4%) et de la province de Québec (+14,4%). Cet écart est principalement dû à la décroissance que connaît Saint-Sébastien entre 1996 et 2006 (-8,9%). Dans le même intervalle, la MRC du Haut-Richelieu enregistre un taux de croissance (+11,6%) qui est presque le double de celui observé pour le Québec (5,7%). Entre 2006 et 2016, les trois territoires connaissent des variations de populations semblables, allant d'un taux de 5,3% (Saint-Sébastien), à 7,9% (Haut-Richelieu) et 8,2% (Québec). La croissance positive enregistrée à Saint-Sébastien entre 2006 et 2016 n'a toujours pas compensé pour la décroissance connue entre 2001 et 2006.

**FIGURE 1.3.1-A : VARIATION DE LA POPULATION, SAINT-SÉBASTIEN, MRC DU HAUT-RICHELIEU ET PROVINCE DE QUÉBEC, 1996-2016.**

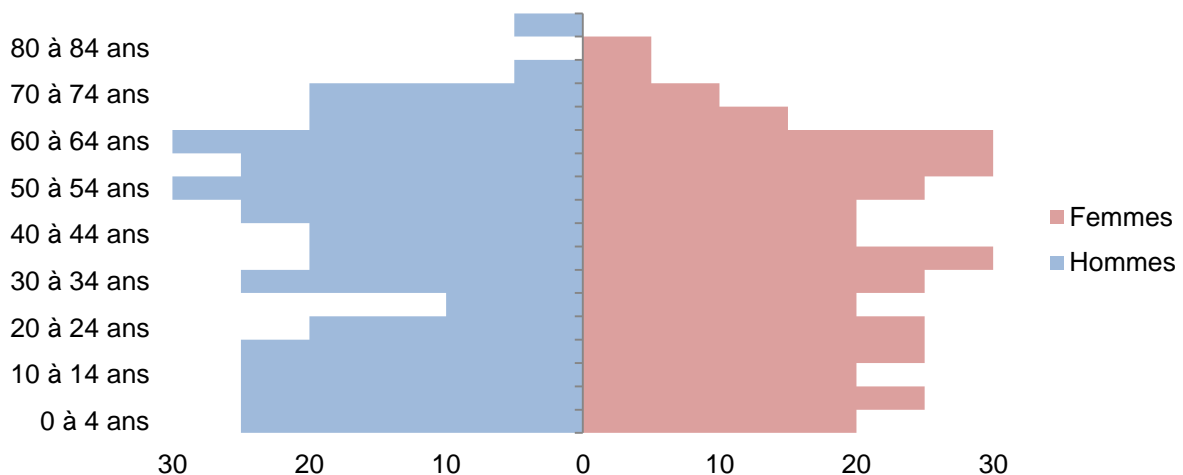
Municipalité	Population recensée					Croissance 1996-2016	
	1996	2001	2006	2011	2016	Variation	%
Saint-Sébastien	749	766	682	736	718	-31	-4,1%
MRC du Haut-Richelieu	97 539	100 753	108 892	114 344	117 443	19 904	20,4%
Québec	7 138 795	7 237 479	7 546 131	7 903 001	8 164 361	1 025 566	14,4%

Source : 532, MRC du Haut-Richelieu

#### 1.3.2 CARACTÉRISTIQUES DE LA POPULATION SELON L'ÂGE

Certains constats peuvent être faits en observant la pyramide des âges de Saint-Sébastien (Figure 1.3.2-A). La forme plus élargie de la pyramide vers le haut indique une prédominance des groupes d'âge plus élevés. Cette tendance s'observe particulièrement chez les hommes de 50 à 54 ans et de 60 à 64 ans ainsi que chez les femmes de 55 à 64 ans. Cette situation s'explique par le phénomène du vieillissement de la population que connaît le Québec depuis maintenant plusieurs années, et qui devrait s'accroître dans les années à venir. En 2016, pour la première fois de l'histoire du Canada, le poids démographique des personnes de 65 ans et plus a surpassé le groupe de 14 ans et moins (Statistique Canada, 2016)

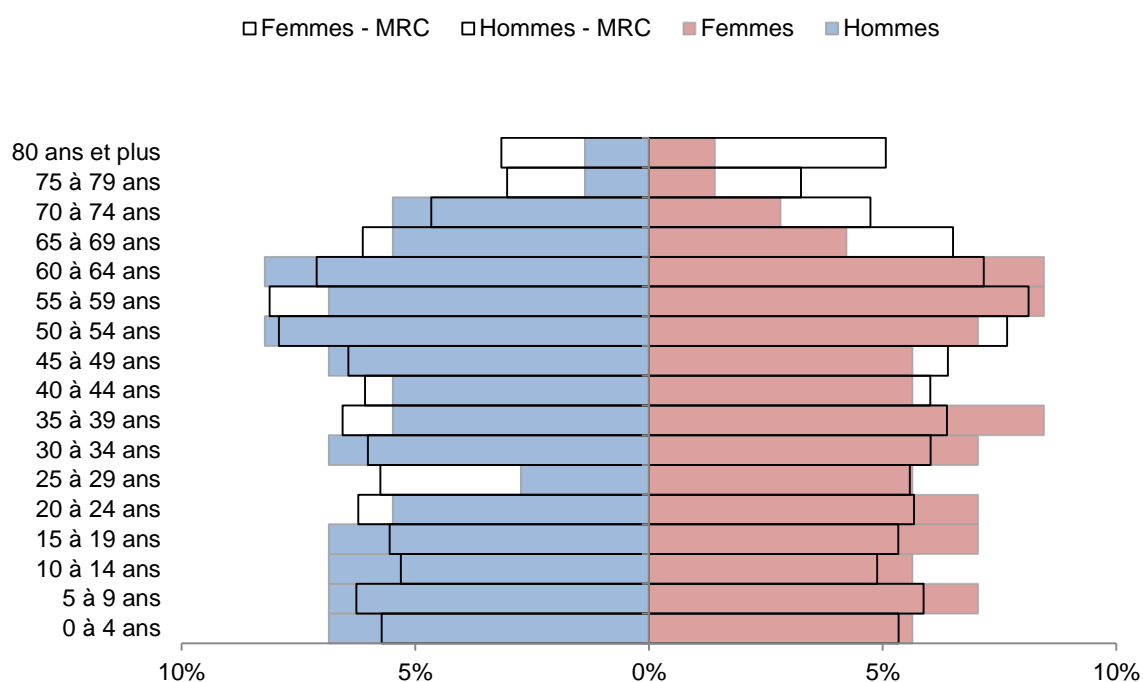
**FIGURE 1.3.2-A – PYRAMIDE DES ÂGES PAR EFFECTIFS DE POPULATION, SAINT-SÉBASTIEN, 2016.**



Source : Statistiques Canada, Recensement 2016

Le phénomène de vieillissement de la population semble toutefois être moins prononcé pour la municipalité de Saint-Sébastien que pour le reste du territoire de la MRC. La comparaison des pyramides des âges des deux territoires (Figure 1.3.2-B) met en évidence la plus faible proportion de personnes âgées dans la municipalité Saint-Sébastien. À l'exception du groupe d'âge des hommes de 70 à 74 ans, le poids qu'occupent les groupes d'âges de 65 ans et plus sont plus élevés sur le reste du territoire de la MRC. Le poids démographique des moins de 20 ans est également plus élevé que la moyenne régionale.

**FIGURE 1.3.2-B – PYRAMIDE DES ÂGES COMPARÉE (%), SAINT-SÉBASTIEN ET MRC DU HAUT-RICHELIEU 2016.**



Source : Statistiques Canada, Recensement 2016

L'évolution de la population selon les grands groupes d'âge est sensiblement la même au sein de la municipalité de Saint-Sébastien que dans la MRC du Haut-Richelieu, sauf pour les groupes d'âge 15 à 29 ans et 65 ans et plus, comme le montre la figure 1.3.2-C. En effet, les 15 à 29 ans sont plus nombreux à Saint-Sébastien en 2016 qu'en 2001 alors que l'on observe la situation inverse dans la MRC. Quant au groupe d'âge 65 ans et plus, on note une augmentation de cette tranche de population sur les deux territoires, mais elle est nettement plus marquée pour la population de la MRC du Haut-Richelieu.

**FIGURE 1.3.2-C – ÉVOLUTION DE LA POPULATION PAR GRANDS GROUPES D'ÂGE, SAINT-SÉBASTIEN ET MRC DU HAUT-RICHELIEU, 2001-2016.**

Groupes d'âge	Saint-Sébastien				Le Haut-Richelieu			
	2001		2016		2001		2016	
	Nb.	%	Nb.	%	Nb.	%	Nb.	%
0 à 14 ans	165	21,6%	150	20,5%	19520	19,4%	19600	16,7%
15 à 29 ans	95	12,4%	95	13,0%	13360	13,3%	13365	11,4%
30 à 44 ans	230	30,1%	165	22,6%	29420	29,2%	28410	24,2%
45 à 64 ans	175	22,9%	220	30,1%	25660	25,5%	34605	29,5%
65 ans et plus	100	13,1%	100	13,7%	12790	12,7%	21465	18,3%

Source : Statistiques Canada, Recensements 2001 et 2016

### 1.3.3 CARACTÉRISTIQUES DES MÉNAGES

De 2006 à 2016, le nombre de ménage à Saint-Sébastien a augmenté de 5,8%, ce qui représente 15 nouveaux ménages. Au cours de cette même période, le nombre de ménages sur le territoire de la MRC du Haut-Richelieu a augmenté de 10,89% (4915 ménages). La MRC comprenant plusieurs municipalités aux réalités diverses, dont Saint-Jean-sur-Richelieu qui se développe beaucoup plus rapidement que les autres notamment grâce à la taille de son périmètre urbain, il faut être prudent lors des comparaisons des données qui touchent à l'évolution de la population et à son augmentation.

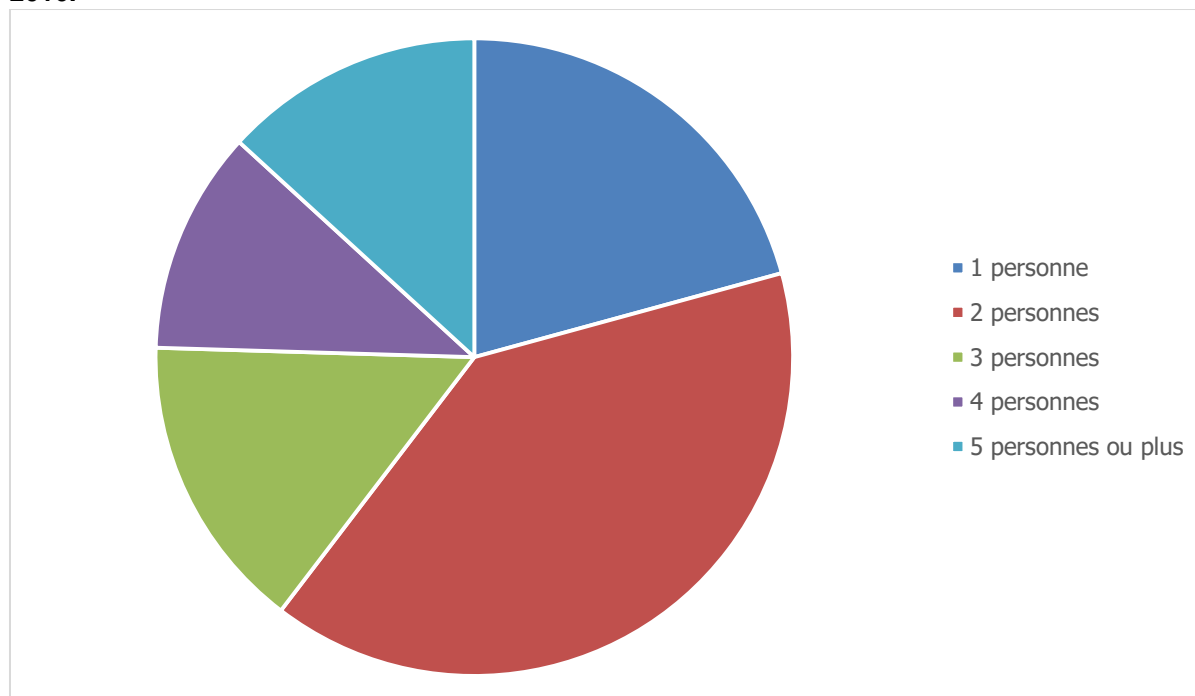
**FIGURE 1.3.3-A – ÉVOLUTION DU NOMBRE DE MÉNAGES, SAINT-SÉBASTIEN ET MRC DU HAUT-RICHELIEU, 2006-2016.**

Territoire	Nombre de ménages			
	2006	2011	2016	2006-2016
Saint-Sébastien	255	270	270	+5,88%
MRC du Haut-Richelieu	45145	48190	50060	+10,89%

Source : Statistiques Canada, Recensements 2006 à 2016

Les ménages les plus observés dans la municipalité de Saint-Sébastien sont ceux qui sont composés de deux personnes (105 ménages) et ceux qui sont composés d'une seule personne (55 ménages). Ces deux types de ménages représentent 60,4% du nombre total de ménages. La part des types de ménages composés d'au moins trois personnes n'est également pas négligeable; les trois autres types de ménages recensés représentent une part allant de 15,1% des ménages (ménages de 3 personnes) à 11,3% des ménages (ménages de 4 personnes).

**FIGURE 1.3.3-B – RÉPARTITION DES MÉNAGES SELON LA COMPOSITION DU MÉNAGE, SAINT-SÉBASTIEN, 2016.**



Source: Statistiques Canada, Recensement 2016

### 1.3.4 REVENU DES MÉNAGES

En 2015, le revenu total moyen observé parmi les bénéficiaires de Saint-Sébastien est de 32 872\$ par année alors que le revenu total médian se chiffre à 29 717\$. Au même moment, sur le territoire de la MRC, le revenu total moyen est de 40 538 et le revenu total médian est de 33 816 (Statistique Canada, 2016). Le revenu total médian des Sébastinois est donc inférieur de 4 099\$ au revenu total médian régional.

### 1.3.5 FAMILLES DE RECENSEMENT

En 2016, il est constaté à Saint-Sébastien que 42,9% des familles (90 familles) de recensement comptent un couple sans enfant, alors que 40,5% des familles (85 familles) comptent un couple avec enfants. Les deux types de familles avec couple occupent donc une proportion semblable du nombre total de familles. Les familles monoparentales, quant à elles, représentent 16,7% du nombre total de famille (35 familles).

**FIGURE 1.3.5-A – FAMILLES DE RECENSEMENT SELON LE TYPE DE FAMILLE, SAINT-SÉBASTIEN ET MRC DU HAUT-RICHELIEU, 2016.**

Type de famille	Saint-Sébastien		Le Haut-Richelieu	
	Nombre	%	Nombre	%
Familles comptant un couple sans enfant	90	42,9%	14800	44,1%
Familles comptant un couple avec enfants	80	38,1%	13185	39,3%
Familles monoparentales	35	16,7%	5575	16,6%

Source : Statistique Canada, Recensement 2016

#### FAMILLES COMPTANT UN COUPLE AVEC ENFANTS ET FAMILLES MONOPARENTALES

40% des familles de recensement comptant au moins un enfant (34 familles) comptent un seul enfant. Cette proportion est plus forte chez les familles monoparentales, alors que la moitié de celles-ci ne comptent qu'un seul enfant. 62,6% des familles comptant un couple avec enfants ont deux enfants et plus. Chez les familles monoparentales, ce nombre ne s'élève qu'à 50%, puisque la proportion des familles monoparentales comptant trois enfants est considérablement plus faible.

**FIGURE 1.3.5-B – NOMBRE DE FAMILLES DE RECENSEMENT COMPTANT UN COUPLE AVEC ENFANTS ET DE FAMILLE MONOPARENTALES SELON LE NOMBRE D'ENFANTS, SAINT-SÉBASTIEN, 2016.**

Nombre d'enfants	Familles comptant un couple avec enfants		Famille monoparentales		Total	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
1 enfant	30	37,5%	15	50,0%	45	40,9%
2 enfant	25	31,3%	10	33,3%	35	31,8%
3 enfant ou plus	25	31,3%	5	16,7%	30	27,3%

Source : Statistique Canada, Recensement 2016.

### 1.3.6 SCOLARITÉ

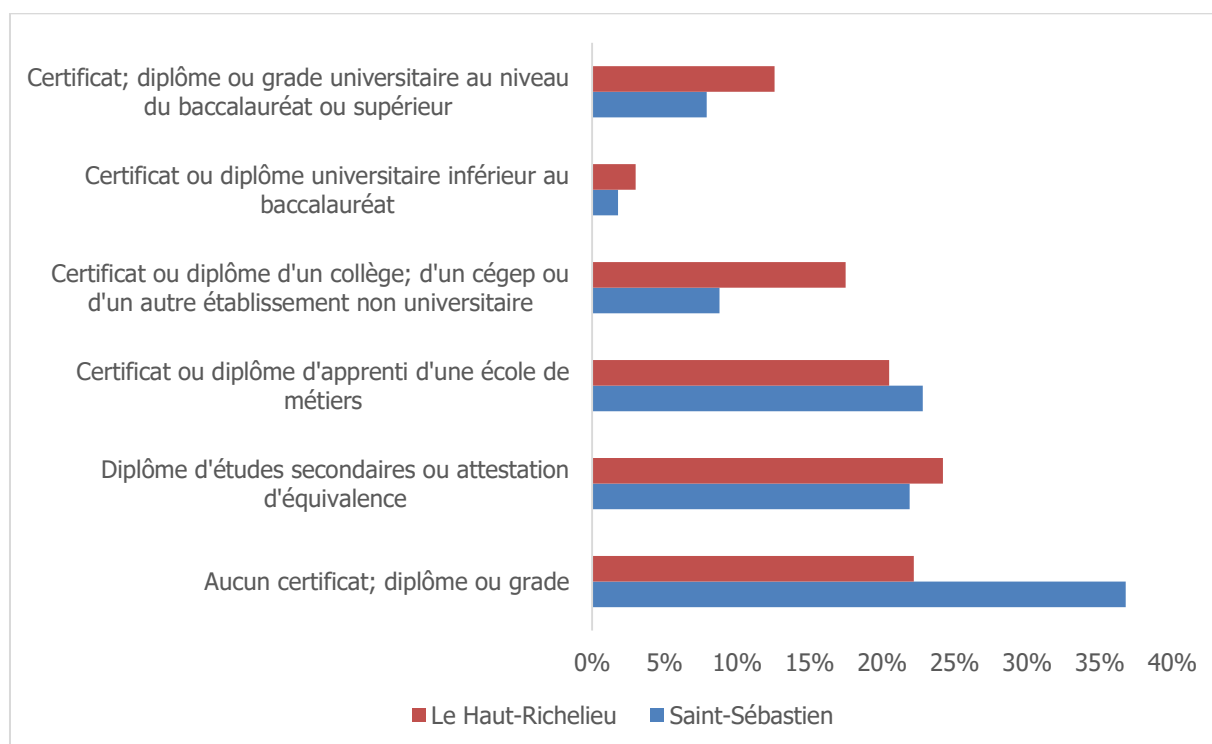
Les données du recensement de 2016 indiquent que 36,8% de la population de Saint-Sébastien ne détient aucun certificat, diplôme ou grade. Cette proportion est considérablement plus importante que la moyenne régionale (+14,6%) qui se situe à 22,2%.

Il est à noter que ces données représentent le plus haut niveau de scolarité complété par les résidents et que chaque résident de 15 ans et plus n'est comptabilisé que dans une seule catégorie. Par exemple, un résident ayant obtenu un diplôme d'études secondaires et un diplôme d'études collégiales sera seulement comptabilisé dans la catégorie « Certificat ou diplôme d'un collège; d'un cégep ou d'un autre établissement non universitaire ».

Les parts de la population dans les catégories « Diplômes d'étude secondaire ou attestation d'équivalence » et « Certificat ou diplôme d'apprenti d'une école de métiers » sont comparables à celles observées dans le Haut-Richelieu. Les deux catégories englobent respectivement 21,9% et 22,8% de la population. Dans les deux cas, les données représentent un peu plus d'un résident sur cinq.

Le poids de la catégorie « Certificat ou diplôme d'un collège; d'un cégep ou d'un autre établissement non universitaire » est un peu plus de deux fois plus important dans le Haut-Richelieu qu'à Saint-Sébastien. Cependant, il est important de noter la présence du Cégep Saint-Jean-sur-Richelieu et du Collège militaire royal de Saint-Jean à Saint-Jean-sur-Richelieu. Il est raisonnable d'assumer que la présence de ces deux institutions tire la moyenne vers le haut. Finalement, c'est un peu moins d'un sébastinois sur 10 (9,7%) qui détient un certificat ou un diplôme universitaire de tout type.

**FIGURE 1.3.6-A – POPULATION DE 15 ANS ET PLUS SELON LE NIVEAU DE SCOLARITÉ, SAINT-SÉBASTIEN ET LE HAUT-RICHELIEU, 2016.**



Source : Statistique Canada, Recensement 2016.

## 1.4 PROFIL ÉCONOMIQUE

### 1.4.1 L'EMPLOI SELON LA CATÉGORIE D'INDUSTRIE

Le profil du recensement de 2016 présente les emplois des résidents selon les catégories d'industries SCIAN2012. Ces données ont certaines limites, puisqu'elles n'ont été recueillies qu'auprès de 25% de la population. Les résultats présentés sont donc des moyennes. Elles permettent néanmoins de dresser un portrait de la population active selon la catégorie d'industries.

Selon les données recueillies, 22,4% des résidents (85 résidents) œuvrent dans la catégorie « Agriculture; foresterie; pêche et chasse ». C'est de loin la catégorie d'industrie qui comprend la plus grande part de la population active de Saint-Sébastien. Les deux autres catégories d'industrie comptant les plus grandes part de la population active de Saint-Sébastien sont les catégories « Fabrication » (11,8%) et « Commerce de détail » (10,5%). La part de la population travaillant dans ces industries est semblable à celle observée dans le Haut-Richelieu (13,9% pour fabrication et 13,3% pour commerce de détail).

**FIGURE 1.4.1-A – POPULATION ACTIVE SELON LA CATÉGORIE D'INDUSTRIE, SAINT-SÉBASTIEN ET LE HAUT-RICHELIEU, 2016.**

Catégorie SCIAN2012	Saint-Sébastien		Le Haut-Richelieu	
	Nombre	%	Nombre	%
11 Agriculture; foresterie; pêche et chasse	85	22,4%	1620	2,6%
31-33 Fabrication	45	11,8%	8510	13,9%
44-45 Commerce de détail	40	10,5%	8140	13,3%
48-49 Transport et entreposage	30	7,9%	3240	5,3%
72 Services d'hébergement et de restauration	30	7,9%	3795	6,2%
23 Construction	25	6,6%	4700	7,7%
62 Soins de santé et assistance sociale	25	6,6%	7680	12,5%
81 Autres services (sauf les administrations publiques)	20	5,3%	2680	4,4%
41 Commerce de gros	15	3,9%	2230	3,6%
54 Services professionnels; scientifiques et techniques	15	3,9%	3125	5,1%
56 Services administratifs; services de soutien; services de gestion des déchets et services d'assainissement	15	3,9%	2355	3,8%
61 Services d'enseignement	15	3,9%	3675	6,0%
52 Finance et assurances	10	2,6%	1990	3,2%
71 Arts; spectacles et loisirs	10	2,6%	1140	1,9%
21 Extraction minière; exploitation en carrière; et extraction de pétrole et de gaz	0	0,0%	140	0,2%
22 Services publics	0	0,0%	345	0,6%
51 Industrie de l'information et industrie culturelle	0	0,0%	1040	1,7%
53 Services immobiliers et services de location et de location à bail	0	0,0%	755	1,2%
55 Gestion de sociétés et d'entreprises	0	0,0%	55	0,1%
91 Administrations publiques	0	0,0%	4065	6,6%

Source : Statistique Canada, Recensement 2016.



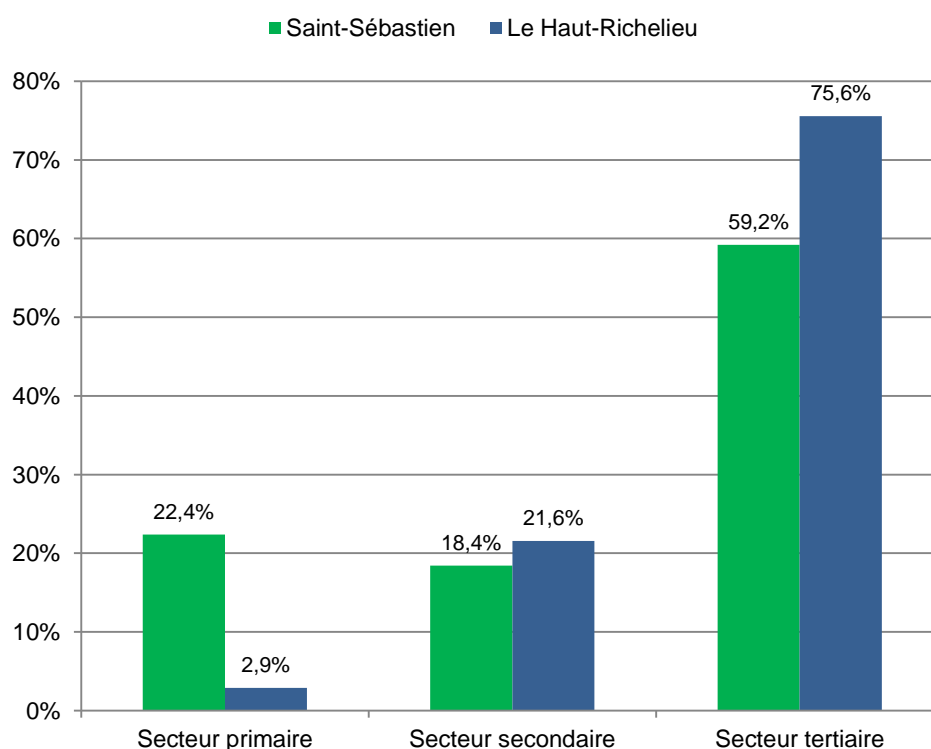
Les catégories d'industries peuvent être regroupées selon les trois secteurs d'activité principaux :

- Le **secteur primaire** est composé des catégories « 11 Agriculture; foresterie; pêche et chasse » et « 21 Extraction minière; exploitation en carrière et extraction de pétrole et de gaz ».
- Le **secteur secondaire** est composé des catégories : « 23 Construction » et « 31-33 Fabrication ».
- Le **secteur tertiaire** est composé de l'ensemble des catégories qui ne sont pas inclus dans les secteurs primaires et tertiaires

Cette sous-catégorisation met en évidence les distinctions entre Saint-Sébastien et la moyenne observée dans le Haut-Richelieu. La part de la population de Saint-Sébastien travaillant dans le secteur primaire (22,4%) est considérablement plus élevée que celle du Haut-Richelieu (2,9%). La part de la population œuvrant dans le secteur tertiaire (59,2%) est quant à elle moins importante que celle observée dans le Haut-Richelieu (75,6%). Les données observées pour le secteur secondaire sont semblables pour les deux territoires ( $\pm 20\%$ ).

Encore une fois, il est important de noter que les moyennes régionales sont fortement influencées par le poids démographique de Saint-Jean-sur-Richelieu. Il est raisonnable d'assumer que la situation de Saint-Sébastien n'est pas si différente des autres municipalités de taille semblable à caractère agricole sur le territoire de la MRC.

**FIGURE 1.4.1-B – POPULATION ACTIVE SELON LE SECTEUR D'ACTIVITÉ, SAINT-SÉBASTIEN ET LE HAUT-RICHELIEU, 2016.**



Source : Statistique Canada, Recensement 2016.

### 1.4.2 LES ACTIVITÉS INDUSTRIELLES

La municipalité ne possède aucun parc industriel. Cependant, quelques entreprises à caractère industriel se localisent sur son territoire. La plupart de ces entreprises sont localisées en zone agricole permanente et bénéficient de droits acquis ou d'une autorisation accordée en vertu de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (LPTAA). On retrouve par exemple une cour de regrattier qui utilise un vaste territoire à des fins d'entreposage et de recyclage de pièces et d'automobiles. Une petite gravière-sablière est également en exploitation dans le même secteur.

Dans les plus récentes modifications à son Schéma d'aménagement et de développement révisé, la MRC fait le recensement des espaces susceptibles d'être développés à des fins industrielles (MRC du Haut-Richelieu, 2017). La MRC n'a pas répertorié de tels espaces sur le territoire de Saint-Sébastien. Il est donc peu probable que la municipalité connaisse une expansion industrielle dans les années à venir.

### 1.4.3 LE NAVETTAGE DOMICILE-TRAVAIL

Seulement 66,2% de la population active de Saint-Sébastien (245 travailleurs) ont un lieu habituel de travail (adresse de travail fixe). Cette proportion est nettement plus faible (-17,2%) que la moyenne régionale, qui se situe à 83,4%. Comparativement à l'ensemble du Haut-Richelieu, il y a donc une part plus importante des travailleurs de Saint-Sébastien qui n'ont pas d'adresse de travail fixe (14,9%) ou qui travaillent directement de la maison (18,9%).

**FIGURE 1.4.3-A – POPULATION ACTIVE SELON LA CATÉGORIE DE LIEU DE TRAVAIL, SAINT-SÉBASTIEN ET MRC DU HAUT-RICHELIEU, 2016.**

Catégorie de lieu de travail	Saint-Sébastien		Le Haut-Richelieu	
	Nbre	%	Nbre	%
À domicile	70	18,9%	3785	6,4%
À l'extérieur du Canada	0	0,0%	100	0,2%
Sans adresse de travail fixe	55	14,9%	5905	10,0%
Lieu habituel de travail	245	66,2%	49120	83,4%

Source : Statistique Canada, Recensement 2016.

La majorité des travailleurs avec un lieu habituel de travail se déplacent pour aller travailler à l'extérieur de la municipalité (83,6%). En effet, 46,9% de la population active travaille dans une autre municipalité du Haut-Richelieu alors que 36,7% travaille sur le territoire d'une autre MRC.

En additionnant le nombre de travailleur à domicile (70 travailleurs) au nombre de résidents se déplaçant pour aller travailler à l'intérieur de la municipalité (45 travailleurs), il est possible de constater qu'un part d'au moins 46,9% de la population active sébastinoise travaille à l'intérieur même de la municipalité.

**FIGURE 1.4.3-B – POPULATION ACTIVE AVEC LIEU HABITUEL DE TRAVAIL SELON LE TYPE DE TRAJET DOMICILE-TRAVAIL, SAINT-SÉBASTIEN ET MRC DU HAUT-RICHELIEU, 2016.**

Type de trajet domicile-travail	Saint-Sébastien	
	Nbre	%
Trajet domicile-travail à l'intérieur de la municipalité	45	18,4%
Trajet domicile-travail jusqu'à une municipalité différente sur le territoire du Haut-Richelieu	115	46,9%
Trajet domicile-travail jusqu'à une municipalité et une MRC différente au Québec	90	36,7%
Trajet domicile-travail jusqu'à une province ou un territoire différent	0	0,0%

Source : Statistique Canada, Recensement 2016.

Statistique Canada rapporte que 85,7% des travailleurs utilisent l'automobile pour le navettage entre leur domicile et leur lieu de travail (82,5% en tant que conducteur et 3,2% en tant que passager). Le deuxième mode le plus utilisé est le transport à pied (7,9%). 6,4% de la population déclare avoir utilisé un mode de transport différent pour se rendre au travail.

Pour la plupart des navetteurs (62,9%), le déplacement entre la résidence et le lieu de travail dure moins de 30 minutes. Les parts des travailleurs qui font un trajet d'une durée de 45 à 59 minutes ou de 60 minutes et plus sont équivalentes, se chiffrant à 6,5% des navetteurs.

**FIGURE 1.4.3-C – POPULATION ACTIVE SELON LA DURÉE DU NAVETTAGE DOMICILE-TRAVAIL, SAINT-SÉBASTIEN ET MRC DU HAUT-RICHELIEU, 2016.**

Durée du navettage domicile-travail	Saint-Sébastien	
	Nbre	%
Moins de 15 minutes	110	35,5%
15 à 29 minutes	85	27,4%
30 à 44 minutes	75	24,2%
45 à 59 minutes	20	6,5%
60 minutes et plus	20	6,5%

Source : Statistique Canada, Recensement 2016.

## 1.5 ORGANISATION SPATIALE

### 1.5.1 LA FONCTION AGRICOLE

La zone agricole permanente occupe une place prédominante sur le territoire de la municipalité de Saint-Sébastien. En effet, comme mentionné dans le portrait de la municipalité, la zone agricole permanente représente plus de 99% du territoire sébastinois<sup>3</sup>. La fonction agricole se retrouve dans l'affectation agricole telle qu'identifiée au présent plan d'urbanisme.



En 2004, on comptait 62 exploitations agricoles sur le territoire. En 2014, ce sont 45 exploitations agricoles qui étaient enregistrées<sup>4</sup> et le phénomène d'agrandissement des propriétés agricoles et de la diminution du nombre de producteurs tend à évoluer dans cette direction depuis ce temps. En effet, de 2004 à 2014, la superficie exploitée moyenne par entreprise agricole sur le territoire de la municipalité est passée de 95 hectares à plus de 133 hectares, et le nombre d'exploitations agricoles enregistrées a diminué. De plus, la diversité des productions agricoles s'est nettement restreinte. En effet, on ne retrouve presque exclusivement la culture de céréales et de bovins laitiers comme source de revenu principal sur le territoire de la municipalité; ces deux types d'exploitation représentent 80% des activités agricoles.

Le schéma d'aménagement prévoit que toutes les utilisations agricoles devront être permises dans l'ensemble de la zone agricole. Cependant, afin de minimiser les conflits entre les usages agricoles et non agricoles, la MRC accorde un périmètre de protection à tous les périmètres urbains ainsi qu'à plusieurs îlots de développement résidentiel à l'intérieur de l'affectation agricole. Ces zones de protection, désignées comme « zones tampons », ont été planifiées en concertation avec le CCA de la MRC et mises en place afin de gérer les inconvénients d'odeurs pouvant découler de l'implantation de nouvelles unités d'élevages à fortes odeurs.

---

<sup>3</sup> Plan de développement de la zone agricole, MRC du Haut-Richelieu

<sup>4</sup> MAPAQ, Fiches d'enregistrement des exploitations agricoles 2004, 2010 et 2014

## 1.5.2 LA FONCTION RÉSIDENTIELLE

La fonction résidentielle occupe une place importante à l'intérieur du périmètre d'urbanisation, dans les affectations résidentielle et mixte. On la retrouve également à l'intérieur de l'affectation agricole, où les résidences bénéficient de droits acquis au niveau de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles.

### 1.5.2.1 MODE D'OCCUPATION ET VALEUR DES LOGEMENTS

Parmi les 265 ménages, 170 (57,6%) sont propriétaires de leur logement. Il en reste donc 95 (32,2%) qui sont des locataires. La valeur moyenne des logements, telle que recensée par Statistique Canada en 2016, se chiffre à 200 414. La valeur médiane des logements est, quant à elle, de 218 038\$.

**FIGURE 1.5.2.1-A – NOMBRE DE MÉNAGES SELON LE MODE D'OCCUPATION DU LOGEMENT, SAINT-SÉBASTIEN, 2016.**

Mode d'occupation	Nombre	%
Propriétaire	170	57,6%
Locataire	95	32,2%
Total	265	

Source : Statistique Canada, Recensement 2016.

### 1.5.2.2 TYPOLOGIE RÉSIDENTIELLE

Le parc résidentiel de Saint-Sébastien est composé principalement de maisons unifamiliales (82%). 18% des logements se trouvent donc dans des résidences qui comprennent plus d'un logement. Environ la moitié (45,3%) des logements qui ne sont pas dans des immeubles unifamiliaux (53 logements) sont localisés dans des immeuble comprenant 2 logements (8,2% du nombre total de logements). Finalement, près de 1 logements sur 10 est compris dans un immeuble comprenant au moins 3 logements.

**FIGURE 1.5.2.2-A – NOMBRE DE LOGEMENT SELON LA TYPOLOGIE RÉSIDENTIELLE**

Typologie	Nombre	%
Unifamiliale (isolée, en rangée ou jumelée)	241	82,0%
Immeuble comprenant 2 logements	24	8,2%
Immeuble comprenant de 3 à 9 logements	17	5,8%
Immeuble de 10 logements et +	12	4,1%

Source : Statistique Canada, Recensement 2016.

Les résidences unifamiliales, qui composent en majorité le parc de logement, sont pour la plupart de type bungalow et cottage.



Les 12 logement compris dans un immeuble de 10 logements et plus sont ceux d'un immeuble de logements sociaux privés réservés aux personnes âgées : la Coopérative d'habitation des Sébastinois.



### 1.5.2.3 PÉRIODE DE CONSTRUCTION DES BÂTIMENTS

Près de la moitié des logements privés de Saint-Sébastien ont été construit avant 1960 (40%). Les logements construits dans cette période (110 logements) et ceux construits entre 1961 et 1980 (70 logements) représentent 65,5% du parc de logement sébastinois. Ces logements sont ceux (pour la grande majorité) qui ont été construit avant le décret de la zone agricole permanente.

Parmi les immeubles résidentiels qui ont été construit après le décret de la zone agricole permanente, plus de la moitié ont été construit entre 1991 et 2000 (55 logements). Bien que le développement résidentiel semble avoir stagné entre 2001 et 2010, 15 nouveaux logements ont été construits entre 2011 et 2016.

**FIGURE 1.5.2.3-A – LOGEMENTS PRIVÉS SELON LA PÉRIODE DE CONSTRUCTION, SAINT-SÉBASTIEN, 2016**

Période de construction	Nombre	%
1960 ou avant	110	40.0%
1961 à 1980	70	25.5%
1981 à 1990	25	9.1%
1991 à 2000	55	20.0%
2001 à 2005	0	0.0%
2006 à 2010	0	0.0%
2011 à 2016	15	5.5%

Source : Statistique Canada, Recensement 2016

#### 1.5.2.4 PATRIMOINE RÉSIDENTIEL VILLAGEOIS

Comme nous l'avons vu précédemment, une grande partie des constructions résidentielles dans le périmètre urbain datent de plus de 59 ans. Dans certains secteurs résidentiels du village, on ressent l'influence de l'architecture anglaise, due sans doute à la proximité des Cantons de l'Est et des États-Unis (Nouvelle-Angleterre), où le clin horizontal était et est toujours principalement utilisé comme matériau de revêtement extérieur. On retrouve de nombreuses résidences ayant préservé leur cachet d'origine sur les rues de l'Église, Campbell, Lanoue ainsi que le long du rang de la Baie. La forme des bâtiments, la disposition et le type d'ouvertures, la présence des grandes galeries, des toitures galbées, les murs lambrissés d'étroites planches à clin horizontal et souvent des revêtements de toiture en tuiles d'ardoise, ne sont pas sans rappeler la maison québécoise typique de la fin du XIXe siècle. Par ailleurs, de nombreux bâtiments sont toujours recouverts de ce revêtement extérieur d'influence anglaise fait de planches de bois étroites provenant de la région. Cependant, de plus en plus de matériaux d'imitation, tel le vinyle, sont utilisés.



#### 1.5.3 LA FONCTION COMMERCIALE



Concentrée à l'intérieur du village, la fonction commerciale est surtout constituée de commerces et services de proximité tels les services bancaires, restaurants, dépanneur, garage automobile et poste d'essence, ainsi que différents commerces de détail comme une quincaillerie.

On retrouve également plusieurs autres services, dont un commerce de matériaux de construction desservant à la fois la clientèle locale et régionale, un bureau de professionnels, une entreprise de

soudure de plastique ainsi que plusieurs entreprises de camionnage qui se sont établies au fil des ans dans la municipalité.

Par ailleurs, de nombreux commerces sont directement ou indirectement liés à l'exploitation agricole du milieu, tel que les services horticoles, une pépinière, une boucherie, un commerce de grains et d'animaux de ferme, ainsi que des divers services agricoles.

Principalement localisés le long de la Route 133, les commerces se situent soit à l'intérieur du périmètre urbain, soit à l'intérieur du secteur d'utilisation mixte adjacent. Situé en zone agricole et entièrement desservi par les services publics, ce dernier représente néanmoins une densité d'occupation au sol très faible.

Des discussions ont eu lieu avec la *Commission de protection du territoire et des activités agricoles du Québec*, afin d'obtenir l'intégration de ce secteur mixte dans le périmètre d'urbanisation ou, pour le moins, la reconnaissance en tant que secteur péri-urbain. Toutefois, les démarches ont de l'être abandonnées suite aux échanges avec la Commission.

Parallèlement, la trame urbaine étant développée dans sa presque totalité, il existe peu de terrains disponibles pour l'implantation de nouveaux commerces à l'intérieur du périmètre urbain. En ce sens, la désignation d'un *secteur potentiel* aux abords du périmètre d'urbanisation en zone agricole rentabiliserait les services publics existants, et offrirait un lieu propice à l'implantation de commerces complémentaires à l'activité agricole (voir Figure 1.5.3-A).

**Figure 1.5.3-A : Localisation de la zone Aa-1**





Le secteur nord du périmètre urbain longeant la route 227, vacant au moment de l'entrée en vigueur du plan d'urbanisme en 2006 est maintenant occupé en partie, et en voie de l'être complètement, par le commerce de matériaux de construction.

#### 1.5.4 LA FONCTION INDUSTRIELLE



La municipalité de Saint-Sébastien ne possède aucun parc industriel. Cependant, il importe de souligner la présence de quelques entreprises considérées industrielles.

Depuis l'entrée en vigueur du dernier Plan d'urbanisme, en 2006, deux entreprises de cette catégorie ont fermé leurs portes. C'est le cas de l'ébénisterie spécialisée dans la fabrication d'armoires de cuisine, située sur la route 133 en bordure du périmètre urbain et du site d'enfouissement et de recyclage de matériaux secs en zone agricole, qui ne sont aujourd'hui plus en opération.

On compte deux industries actives sur le territoire, toutes deux dans le secteur du rang Sainte-Marie: un regrattier qui utilise un vaste territoire à des fins d'entreposage et de recyclages d'automobiles et de pièces d'automobiles, ainsi qu'une petite gravière et sablière.

Finalement, le schéma identifie un site d'enfouissement maintenant fermé pour lequel on doit maintenir un rayon de protection. Ce site se retrouve à proximité de l'autoroute 35.

#### 1.5.5 LE PÉRIMÈTRE D'URBANISATION

Le périmètre d'urbanisation, aussi appelé périmètre urbain, constitue la portion de la municipalité qui ne fait pas partie de la zone agricole permanente (voir Figure 1.5.5-A). Le tracé du périmètre d'urbanisation est délimité par la MRC du Haut-Richelieu dans le chapitre « affectation urbanisation » de son schéma d'aménagement et de développement. Le développement local d'activités autres qu'agricoles, fortement limité dans la zone agricole permanente, se déroule principalement dans les limites du périmètre d'urbanisation. Le périmètre urbain se caractérise donc par la prédominance de l'habitation et regroupe la plupart des fonctions de support qui composent la structure urbaine. Par conséquent, c'est dans cette portion de la municipalité que se concentrent les activités commerciales, communautaires et culturelles de Saint-Sébastien.

Le périmètre d'urbanisation de Saint-Sébastien s'étend sur une superficie de 0,29 km<sup>2</sup> (29 hectares). Il ne représente donc que 0,5% de la superficie totale de la municipalité (63,64 km<sup>2</sup>). Cela étant dit, on y retrouve tout de même approximativement 40% de la population totale de Saint-Sébastien (285 habitants) et 44% des logements de la municipalité (106 logements)<sup>5</sup>.

L'usage résidentiel est l'usage prédominant dans le périmètre d'urbanisation, occupant 44,8% des 29 hectares (11,4 hectares). Le second usage prédominant à l'intérieur du périmètre d'urbanisation est

<sup>5</sup> Rôles d'évaluation foncière, MRC du Haut-Richelieu

l'usage agricole, qui occupe plus de 15% de l'espace. Le reste de l'espace est occupé par d'autres types d'activités, notamment commerciales, services ou encore culturelles et récréatives. La MRC du Haut-Richelieu recense plus de quatre hectares pouvant être développés à des fins résidentielles à l'intérieur même du périmètre urbain.

Un grand secteur du périmètre urbain est présentement vacant. En effet, la zone Rb-2 est identifiée comme grand potentiel de développement résidentiel pour la municipalité. Les caractéristiques et les projets pour ce secteur seront développés plus loin dans le présent document, à la section 1.6: Gestion de l'urbanisation.

**Figure 1.5.5-A Localisation du Périmètre d'urbanisation**



### 1.5.5.1 INTÉRÊTS PATRIMONIAUX



Le périmètre d'urbanisation, étant la portion où le développement s'est fait en premier, accueille son lot de constructions patrimoniales. Ce patrimoine bâti se reflète dans les constructions datant du XIX<sup>e</sup> siècle qui ont conservé leur apparence originale. D'ailleurs, le schéma d'aménagement révisé de la M.R.C. identifie deux secteurs d'intérêt patrimoniaux à l'intérieur du périmètre d'urbanisation :

- Le secteur de *l'église Saint-Sébastien*, incluant les bâtiments environnants.
- Le secteur nord à l'intersection de la route 133 et du rang des Dussault.

D'autres attraits patrimoniaux, correspondant à des éléments isolés au caractère religieux se trouvent également sur le territoire, mais à l'extérieur du périmètre d'urbanisation. À une certaine époque, la religion occupait une grande place dans la vie des gens et ils érigeaient à certains endroits des croix de chemin. Plusieurs de ces éléments sont encore présents sur le territoire de Saint-Sébastien.

#### Croix de chemin

- 1100, route 133
- 1443, rang des Dussault
- 285, rang de la Baie

#### Cimetière protestant

- Rang Palmer

## 1.5.6 LES SERVICES PUBLICS, COMMUNAUTAIRES ET RÉCRÉATIFS



La municipalité possède un éventail plutôt complet de services publics et communautaires, dont entres autres :

- Un édifice de loisirs
- Une salle communautaire et hôtel de ville
- Une bibliothèque
- Une caserne de pompiers
- Une église : l'église Saint-Sébastien
- Un cimetière catholique et 1 anglican
- Une école primaire : École Saint-Joseph
- Un parc
- Un garage municipal

D'autres services sont également offerts à la population. Parmi ceux-ci, notons la présence des services financiers des Caisses Populaires Desjardins. Située au cœur du village et dotée d'un guichet automatique, la succursale de la Caisse Populaire Sieur d'Iberville est la seule de la MRC du Haut-Richelieu – avec le centre de services financiers de Mont-Saint-Grégoire – à desservir le secteur de l'est de la Rivière Richelieu.

Le territoire sébastinois possède également un comptoir postal qui, aménagé à même la quincaillerie, a des heures d'ouverture prolongées; 7 jours sur 7 et qui offre donc des services plus accessibles que la plupart des bureaux de poste.

Conséquemment, cet éventail complet et diversifié de services et équipements publics contribue au dynamisme de la vie communautaire de la municipalité.

## 1.5.7 LES ÉQUIPEMENTS MUNICIPAUX

### 1.5.7.1 L'APPROVISIONNEMENT EN EAU POTABLE

Depuis 1988, la municipalité est desservie par un réseau d'aqueduc intermunicipal. Ce réseau est géré par la Régie Intermunicipale d'Approvisionnement en Eau Potable Henryville-Venise (RIAEPHV). En plus de Saint-Sébastien, le réseau dessert les municipalités de Henryville, Venise-en-Québec et Saint-Georges-de-Clarenceville.

Le réseau d'aqueduc dessert l'ensemble du périmètre d'urbanisation ainsi que la partie ouest de la route 133. Depuis son implantation, le réseau d'aqueduc a été prolongé à deux reprises. Le premier prolongement, en 1994, s'est étendu sur le rang de la Baie jusqu'à Venise-en-Québec. En 2000, le réseau a été prolongé sur une distance de 3.54 km le long du rang des Dussault.

### 1.5.7.2 LE TRAITEMENT DES EAUX USÉES

Depuis 1988, le périmètre d'urbanisation ainsi qu'une partie de la route 133 à l'ouest du village sont desservis par un réseau d'égout municipal. Le traitement des eaux usées fait l'objet d'une entente intermunicipale avec la municipalité d'Henryville, où se trouve l'usine d'assainissement. En 1992, le réseau a été prolongé pour y inclure le développement de la rue Forget.

L'usine de traitement des eaux usées d'Henryville, vers laquelle les eaux usées de Saint-Sébastien sont acheminées, nécessite cependant des travaux majeurs de mise aux normes environnementales afin de pouvoir accueillir davantage de volume.

À l'extérieur du périmètre urbain, la majorité des résidences et autres bâtiments sont pourvus d'installations septiques autonomes régies par le règlement sur le traitement et l'évacuation des eaux usées des résidences isolées (chap Q-2, r.22).

En 2009 et 2010, un programme d'inspection a été en mis en œuvre, afin de faire corriger les installations défectueuses, tout près du 1/3 des installations étaient des sources de contamination (50/167), À ce jour toutes les installations défectueuses répertoriées lors de ce programme ont été corrigées ou reconstruites.

## 1.5.8 INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT ET RÉSEAUX MUNICIPAUX

Dans cette section, nous aborderons les principaux équipements ayant un lien avec l'aménagement du territoire sur le territoire de la municipalité.

### 1.5.8.1 RÉSEAU ROUTIER

Le réseau routier, par sa forme et son développement, est un élément avec un grand potentiel structurant pour une municipalité. Il assure l'accessibilité aux différents secteurs d'une municipalité en facilitant ou en rendant possible les déplacements. Les routes qui le composent influencent également la façon dont se développe le territoire.

Le cœur de la municipalité est traversé par les routes 133 et 227. C'est principalement au long de ces deux voies de circulation que s'est progressivement développée la municipalité. La route 133, qui porte le nom de rue Principale dans le périmètre urbain, lie Saint-Sébastien avec les municipalités voisines de Pike River et de Henryville. La connexion avec le réseau autoroutier (A-35) se fait aussi à partir de la route 133. La route 227, qui porte le nom de chemin des Dussault au nord de la route 133 et le nom du rang de la Baie au sud de la route 133, connecte le village aux municipalités de Venise-en-Québec et de Saint-Alexandre.

Les principales routes sont les suivantes:

- La route 133 (rue Principale)
- Le rang des Dussault (route 227)
- Le rang de la Baie (route 227)
- Le rang Sainte-Marie
- L'autoroute 35

Dans son Schéma d'aménagement et de développement, la MRC du Haut-Richelieu identifie le développement rural et périurbain comme la principale problématique du réseau routier régional. En effet, le document mentionne que " les développements résidentiels et commerciaux de ces milieux se sont surtout réalisés de façon linéaire le long des axes majeurs. Il en résulte donc un nombre élevé d'accès, créant ainsi des points de conflits majeurs et des zones où le bruit de la circulation met la qualité de vie des résidents en jeu".

### **1.5.8.2 RÉSEAU DE CAMIONNAGE LOURD**

Le section précédente identifiait les principales routes de la municipalité et mentionnait que le développement avait été fait suivant ces principaux axes. Ce type de développement entraîne, entre autres, une cohabitation d'activités et d'usages qui ne sont pas toujours compatibles. En effet, le camionnage lourd cohabite de façon peu harmonieuse avec les usages résidentiels et commerciaux. Pourtant, la route 133 et la route 227, qui accueillent le plus de résidences et de commerces sont respectivement identifiées comme routes de transit et routes restreintes (mais pas interdites) pour le camionnage lourd. L'autoroute 35 est également identifiée comme route de transit pour le camionnage lourd.

### **1.5.8.3 RÉSEAU CYCLABLE**

Bien que l'on retrouve trois pistes cyclables et une portion de la Route verte au sein de la MRC, aucun aménagement dédié ou piste cyclable ne se trouve sur le territoire de la municipalité de Saint-Sébastien. Cependant, lors du repavage de la route 202 vers Venise-en-Québec par le Ministère des transports, la municipalité a déboursé afin de paver l'accotement sur une largeur excédentaire pour favoriser l'utilisation du vélo sur cette route. Il serait également intéressant de se pencher sur davantage d'aménagements favorisant la mobilité active sur le territoire afin d'encourager le transport et les déplacements au moyen du vélo, sans nécessairement se lancer dans l'implantation de nouvelles infrastructures cyclables à proprement parler.

### **1.5.8.4 DESSERTE RÉGIONALE DE TRANSPORT COLLECTIF**

Le territoire de la municipalité de Saint-Sébastien n'est pas desservi en transport collectif dû à la faible densité et à la forte utilisation de l'automobile comme moyen de déplacement. Cependant, le service de transport adapté pour les personnes handicapées et à mobilité réduite est offert sur l'ensemble du territoire de la MRC, incluant Saint-Sébastien.

Sinon, un réseau de transport collectif plus traditionnel, c'est-à-dire un réseau de lignes d'autobus, est en service à Saint-Jean-sur-Richelieu.

## **1.5.9 LES INFRASTRUCTURES ET ÉQUIPEMENTS RÉGIONAUX**

Hydro Québec dispose d'un poste de distribution électrique important, situé dans la zone agricole permanente, au nord du village. Le poste de Saint-Sébastien est relié à la ligne Saint-Césaire / Farnham / Bedford, ainsi qu'à la ligne Saint-Césaire / Iberville.

Les principaux équipements et infrastructures que l'on retrouve sur le territoire sont :

- 1 ligne à haute-tension d'Hydro-Québec
- 1 poste électrique : le Poste de Saint-Sébastien
- 1 gazoduc de transport (Trans-Canada-Pipelines) et un réseau de distribution de gaz (Énergir)
- 1 réseau de fibres optiques
- 1 service de télécommunication de Télébec

Soulignons que seulement les municipalités de Saint-Sébastien et de Venise-en-Québec ainsi qu'une partie de la municipalité de Saint-Alexandre sont desservies par la compagnie Télébec, tandis que les autres municipalités de la M.R.C. sont toutes desservies par la compagnie de téléphone Bell Canada.

## **1.6 GESTION DE L'URBANISATION**

Dans sa plus récente révision de son schéma d'aménagement et de développement, la MRC du Haut-Richelieu met sur table sa stratégie de gestion de l'urbanisation afin de limiter les besoins d'expansion des périmètres d'urbanisation et de préserver la zone agricole sur son territoire. Cette stratégie permet de rencontrer les exigences découlant de l'orientation gouvernementale #10, amendée par décret ministériel le 11 mai 2011.

Pour la municipalité de Saint-Sébastien, cette stratégie de gestion de l'urbanisation se traduit principalement par une augmentation de la densité résidentielle à l'intérieur des limites de son périmètre d'urbanisation, une initiative qui vise à consolider le développement urbain tout en assurant l'optimisation de l'utilisation des réseaux d'infrastructures et des équipements municipaux déjà en place.

La municipalité doit donc assurer la concordance de sa réglementation d'urbanisme à la nouvelle stratégie de gestion de l'urbanisation de la MRC du Haut-Richelieu. Cet exercice de concordance permet à la municipalité de planifier une démarche durable qui guidera son développement à venir.

### **1.6.1 SECTEURS VACANTS ET À REQUALIFIER**

La planification liée à la gestion de l'urbanisation commence par le recensement des secteurs vacants à l'intérieur du périmètre d'urbanisation. L'encadrement du développement de ces secteurs est la principale façon par laquelle la municipalité peut tendre vers l'atteinte des cibles de densité établies par la MRC.

Il n'y a qu'un seul secteur vacant pouvant être développé à des fins résidentielles dans le périmètre urbain de Saint-Sébastien (voir Figure 1.6.1-A). Celui-ci est accessible depuis les rues Paquette et Des Conseillers et représente près de 15% du périmètre d'urbanisation.

Figure 1.6.1-A : Localisation de la zone Rb-2



### 1.6.2 SEUILS MINIMAUX DE DENSITÉ RÉSIDENIELLE APPLICABLE AU PÉRIMÈTRE D'URBANISATION

Dans l'optique d'augmenter la densité résidentielle à l'intérieur des périmètres d'urbanisation, la MRC du Haut-Richelieu fixe des seuils minimaux de densité brute applicables aux nouveaux développements résidentiels. La détermination des seuils minimaux de densité vise à rencontrer plusieurs objectifs, dont ceux de minimiser la pression sur le territoire agricole adjacent aux périmètres d'urbanisation, de rentabiliser les équipements publics existants et de limiter l'étalement urbain.

L'analyse détaillée dans le schéma d'aménagement de la MRC démontre qu'une tendance à la densification des produits résidentiels prend place sur son territoire. Dans le cas de Saint-Sébastien, il est observé que la densité brute moyenne des plus récentes (2014 à 2016) constructions



résidentielles dans le périmètre d'urbanisation est de 10,63 logements à l'hectare. La densité brute moyenne des constructions résidentielles dans le périmètre d'urbanisation est quant à elle de 6,64 logements à l'hectare. La densité brute moyenne des plus récentes constructions est donc plus élevée et tend à augmenter la densité brute moyenne de l'ensemble du périmètre d'urbanisation.

Bien qu'une augmentation du nombre de logements à l'hectare soit déjà observable, les seuils de densité qui sont fixés par la MRC doivent se traduire par une augmentation des efforts faits par la municipalité pour densifier son périmètre d'urbanisation. Les seuils de densité qui sont fixés correspondent à une densité brute moyenne de logements à l'hectare calculée sur l'ensemble des secteurs vacants et à requalifier ou redévelopper à des fins résidentielles. Dans le cas de Saint-Sébastien, cet espace correspond à celui identifié à l'article 1.6.1.

**FIGURE 1.6.2-A – SEUILS MINIMAUX DE DENSITÉ APPLICABLES AUX SECTEURS VACANTS ET AUX TERRAINS À REQUALIFIER OU REDÉVELOPPER DANS LE PÉRIMÈTRE D'URBANISATION**

Période	2016-2020	2021-2026	2026-2031
Seuil de densité minimal (logements à l'hectare)	15	16	17

### 1.6.3 PROJECTION DES BESOINS POUR LA FONCTION RÉSIDENIELLE

Selon l'Institut de la statistique du Québec (ISQ), la MRC du Haut-Richelieu connaîtra une augmentation de 6 073 ménages d'ici 2031<sup>6</sup>. Toujours selon l'ISQ, la répartition de cette croissance qui devrait prendre place dans la municipalité de Saint-Sébastien est de 0,5% (30 ménages).

La MRC prévoit dans son schéma d'aménagement que, tout en respectant les nouveaux seuils de densité prescrits, l'arrivée des nouveaux ménages à Saint-Sébastien nécessitera l'aménagement de 1,8 hectares. Considérant que l'on compte 4,02 hectares d'espaces disponibles (vacant et à requalifier), nous arrivons à la conclusion que la municipalité possède suffisamment d'espace à l'intérieur de son périmètre d'urbanisation pour répondre à l'accroissement démographique projeté. Les aménagements nécessaires pour accueillir la croissance résidentielle viendraient donc combler 44,8% des espaces vacants ou à requalifier.

### 1.6.4 GESTION DE L'EXPANSION URBAINE

L'extension du périmètre d'urbanisation aux dépens de la zone agricole doit être une solution de dernier recours. Advenant qu'une situation exceptionnelle nécessite un empiètement en zone agricole, cette solution devra être accompagnée d'une justification et d'une démonstration, à la lumière des orientations relatives à la gestion de l'urbanisation, visant à consolider et densifier le tissu urbain ainsi que de la rentabilisation des équipements, infrastructures et services collectifs existants. Cependant, avec le secteur vacant d'une grande dimension dans le périmètre urbain de Saint-Sébastien, il ne sera pas nécessaire prochainement d'empiéter dans la zone agricole afin de développer la municipalité.

Le projet de règlement visant le schéma d'aménagement et de développement de la MRC du Haut-Richelieu identifie plusieurs zones de consolidation adjacentes et non-adjacentes aux différents périmètres urbains sur son territoire. Ces zones sont pressenties pour accueillir l'accroissement futur des périmètres urbains, une fois ceux-ci exploités de façon optimale. Cependant, aucune de ces zones identifiées ne se retrouvent sur le territoire de la municipalité de Saint-Sébastien.

<sup>6</sup> M.R.C des Maskoutains, *Schéma d'aménagement et de développement*, article 2.6.4.

## 2 LES ENJEUX

La première partie de ce document dresse le portrait de la municipalité. L'ensemble des éléments qui y sont présentés ont des effets, de façon directe ou indirecte, sur les façons par lesquelles s'est développé et organisé le territoire et sur les façons par lesquelles son développement et son organisation devront être planifiés dans les années à venir.

Les différentes caractéristiques du milieu mettent donc en évidence certains enjeux, qui doivent être au centre de la stratégie de planification de laquelle Saint-Sébastien se dote par l'adoption de ce plan d'urbanisme.

### 2.1 ENJEU 1 - AGRICULTURE

Plus de 99% de la superficie de la municipalité se situe en zone agricole permanente<sup>7</sup>. L'agriculture et les activités qui s'y rattachent occupent donc une place de premier rang dans l'économie de Saint-Sébastien. Bien que la production agricole ne génère pas d'elle-même un nombre élevé d'emplois, elle est toujours accompagnée d'usages qui lui sont reliés ou complémentaires. C'est donc une portion considérable de ses résidents qui sont des producteurs agricoles ou œuvrent dans un domaine connexe à la production agricole.

La demande face aux activités agricoles est en constante augmentation vu que la population ne cesse d'augmenter, tant au Québec qu'au niveau mondial. Conséquemment, la demande pour les produits issus de l'agriculture augmente. L'augmentation du niveau de vie des pays « émergents », la réduction de la pauvreté et la croissance de la classe moyenne implique également une augmentation des besoins en matière d'alimentation. Une analyse de l'Union des producteurs agricoles (UPA) prévoit d'ailleurs un potentiel de croissance de 30% pour l'industrie agricole pour la période de 2016 à 2025. Pour concrétiser ce potentiel, de plus grandes superficies de terres agricoles doivent donc être exploitées pour répondre à la demande grandissante.

Bien que la demande de produit agricole soit croissante, c'est un nombre d'entreprise agricole de moins en moins important qui se partage le marché. Les petites entreprises, qui se font graduellement assimiler par les plus grandes, sont de moins en moins nombreuses. Les coûts, par exemple ceux associés à la modernisation des équipements de ferme ou ceux associés à la valeur foncière sans cesse grandissante, sont de plus en plus difficiles à supporter par les entreprises agricoles de petite taille, qui représentent environ 45% du marché selon l'UPA.

La rareté de la main d'œuvre que subissent tous les secteurs d'activités, et qui n'épargne pas le secteur agricole, ajoute une difficulté aux producteurs, qui doivent déjà composer avec des paramètres restreints, comme l'augmentation des standards en matière d'environnement et de bien-être animal. Ces nouveaux standards à respecter peuvent représenter des investissements non-négligeables pour les plus petites entreprises et les nouveaux producteurs, en plus de la valeur foncière des terres qui a explosée au cours de la dernière décennie. C'est une réalité de plus en plus lourde à supporter pour les entreprises existantes, qui peut en mettre plusieurs en péril et qui restreint l'accès de la relève en agriculture aux terres agricoles.

Parallèlement à cette situation, la pression sur les terres agricoles ne cesse d'augmenter puisque l'espace accordé aux développements résidentiels, commerciaux ou industriels s'épuise graduellement. En effet, les demandes d'exclusion de la zone agricole auprès de la CPTAQ faites par les municipalités et les MRC afin d'agrandir leur périmètre urbain sont de plus en plus nombreuses.

Nous assistons donc à une nécessité de développement d'activités diverses, qui ont des besoins différents, voire opposés, et qui convoitent toutes le même territoire. Dans cette optique, le gouvernement québécois a récemment adopté l'orientation 10, qui vise la gestion de l'urbanisation et

---

<sup>7</sup> Plan de développement de la zone agricole, MRC du Haut-Richelieu

qui limite et encadre l'expansion des périmètres urbains. La MRC du Haut-Richelieu adoptera prochainement un règlement en ce sens afin d'assurer la conformité du Schéma d'aménagement et de développement à cette orientation gouvernementale.

## **2.2 ENJEU 2 (Dé)croissance et vieillissement de la population**

Nous avons parlé de la difficulté pour les jeunes d'accéder à la propriété agricole et du manque de main-d'œuvre ainsi que du manque de relève agricole. Ces enjeux ne sont pas uniquement reliés au secteur agricole. En effet, la population totale de la municipalité est en constante diminution, alors que celle de la MRC ne cesse de croître. De plus, cette population décroissante est vieillissante et est en train de délaïsser le marché du travail.

Le manque de population, surtout de population active et de familles, se fait sentir à plusieurs égards, notamment au niveau du développement économique et commercial. Les commerces actuels de proximité ont de la difficulté à rester ouverts par manque de clientèle et la situation n'est pas attirante pour des nouveaux investisseurs ou commerçants. Il s'agit également d'un cercle vicieux puisque sans commerces et activités, les travailleurs, les jeunes et les familles ne sont pas attirés à s'installer dans la municipalité.

L'attraction de nouvelles populations actives est donc primordiale pour conserver un équilibre entre les tranches d'âge ainsi qu'un nombre de gens suffisant pour conserver les activités et services au sein de la municipalité.

## **2.3 ENJEU 3 Nouvelles infrastructures routières (arrivée de la 35)**

La décroissance et le vieillissement de la population ne sont pas les seuls facteurs qui ont un impact négatif sur la viabilité et l'établissement des entreprises commerciales de Saint-Sébastien. Les commerces sur le territoire de la municipalité se retrouvent majoritairement le long de la route 133 qui traverse d'est en ouest le village et sont en majeure partie destinés à la clientèle en transit sur celle-ci.

Or, avec le prolongement de l'autoroute 35 il y a une dizaine d'années, le transit est beaucoup moins important sur la route 133 qu'auparavant et les commerces s'en trouvent grandement touchés. C'est pourquoi il faudra revoir la stratégie de développement commercial et peut-être diriger celui-ci vers d'autres avenues afin de ne pas perdre davantage de commerces sur le territoire.

## **2.4 ENJEU 4 Conservation et développement du cadre bâti**

Le noyau villageois de Saint-Sébastien comprend deux secteurs identifiés comme d'intérêt patrimonial au SAD de la MRC du Haut-Richelieu ainsi que plusieurs autres bâtiments datant du XIXe siècle très bien entretenus. Tous ces bâtiments forment un cadre bâti d'une grande qualité et d'une valeur patrimoniale exceptionnelle, ce qui crée un paysage au caractère propre à la municipalité.

Il est impératif de conserver ce caractère qui fait l'image et l'identité de Saint-Sébastien et de ses habitants. La mise en valeur de cet attrait peut rendre la municipalité attirante pour des investisseurs et des futurs résidents si elle est mise en valeur. Les futures constructions et les travaux de réfection des bâtiments existants doivent également être dirigés dans une optique de conservation et d'harmonisation de ce caractère unique.

## **2.5 ENJEU 5 Développement de la zone Rb-2 et du réseau d'égout**

La zone Rb-2 identifiée au plan de zonage de la municipalité est un des derniers endroits où le développement résidentiel est possible sur le territoire. Ce secteur est d'ailleurs déjà identifié comme tel et il a fait l'objet d'études et de plans de développement. Il s'agit d'un secteur vacant situé dans le périmètre urbain au nord-ouest de celui-ci, qui est desservi par le réseau d'aqueduc municipal et qui aurait la possibilité d'être desservi par le réseau d'égout également, ce qui offre une grande flexibilité quant aux dimensions des futurs lots ainsi qu'à la trame à développer.

Il existe cependant une contrainte majeure au développement de la zone : l'usine de traitement des eaux usées d'Henryville, vers laquelle les eaux usées de Saint-Sébastien sont acheminées, nécessite des travaux majeurs de mise aux normes environnementales afin de pouvoir accueillir davantage de volume. Il faudrait se pencher sur la question et évaluer la faisabilité du prolongement du réseau d'égout en tenant compte des coûts rattaché à ce projet d'envergure.

### 3 LES GRANDES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Le plan d'urbanisme repose sur des grands principes à trois niveaux différents : local, régional et global. Ces principes généraux gouvernent les orientations d'aménagement du territoire qui couvrent tous les aspects particuliers à la municipalité de Saint-Sébastien. S'ajoute à chaque orientation un certain nombre d'objectifs généraux qui épaulent et précisent les orientations privilégiées. De plus, ces grandes orientations sont supportées par des objectifs particuliers et par des actions pouvant être mises en place pour atteindre ces objectifs. L'ensemble de ces objectifs découle des potentiels et contraintes du milieu, des situations recherchées par la municipalité et des objectifs poursuivis par la MRC dans son schéma d'aménagement.

#### 3.1 LES PRINCIPES

Le plan d'urbanisme se base sur des principes tels que l'amélioration de la qualité de vie, l'utilisation rationnelle du territoire, de ses ressources et de ses équipements, l'optimisation des potentiels et l'aménagement orienté vers le développement durable<sup>8</sup>.

De plus, le plan d'urbanisme souscrit et réaffirme les orientations d'aménagement contenues dans le schéma d'aménagement révisé de la MRC, dont la protection et la gestion du territoire et des activités agricoles, la protection et la réhabilitation des espaces naturels et des ressources forestières, l'optimisation des aménagements récréotouristiques dans une optique de support au développement économique, la gestion intégrée de l'urbanisation ainsi que la planification et l'optimisation des infrastructures et équipements régionaux.

Les orientations d'aménagement du territoire sont également chapeautées par des principes illustrant le positionnement de la municipalité aux niveaux local, régional et global.

##### Niveau local :

Atteindre un équilibre en ce qui concerne la population, les activités et le développement afin de pouvoir offrir les meilleurs services et infrastructures aux meilleurs coûts. Le rôle que la municipalité doit jouer, en tant que palier de gouvernement en contact direct avec les citoyens, est omniprésent dans les orientations et les décisions du conseil. L'augmentation de la population accentue les revenus de la municipalité et, par conséquent, la qualité des services qu'elle procure à ses citoyens; elle permet aussi à certains commerces d'être rentables et florissants grâce au nombre accru de clientèle. Cet accroissement de population et le développement de la municipalité doivent cependant être réfléchis et orientés de façon à ne pas dénaturer le caractère de la municipalité et à intégrer les besoins des résidents actuels.

##### Niveau régional :

Comprendre le rôle de la municipalité implantée dans une région à vocation principalement agricole. La municipalité peut emprunter un créneau distinctif et complémentaire assurant ainsi sa prospérité et celle de la région. Ceci comprend évidemment l'obligation de se conformer au schéma d'aménagement révisé de la MRC du Haut-Richelieu.

---

<sup>8</sup> Le «développement durable» s'entend d'un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs. Le développement durable s'appuie sur une vision à long terme qui prend en compte le caractère indissociable des dimensions environnementale, sociale et économique des activités de développement. (Ch. D-8.1.1 Loi sur le développement durable)

Niveau global :

Tenir compte du concept de développement durable pour l'ensemble des décisions concernant l'aménagement et le développement du territoire. De plus, le conseil désire protéger, faire fructifier et baser l'économie sur une activité déjà bien implantée dans la région et dans la municipalité, soit l'agriculture. En outre, la notion de développement durable doit être omniprésente dans l'ensemble des décisions concernant l'aménagement et le développement du le territoire, qu'il soit agricole ou urbain.

### 3.2 LES GRANDES ORIENTATIONS

Les énoncés qui suivent traduisent les principales attentes du Conseil à l'égard de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire.

**Figure 3.2-A : Les grandes orientations d'aménagement**

ORIENTATION 1	Assurer la pérennité et la prospérité de la zone et des entreprises agricoles
ORIENTATION 2	Consolider et bonifier l'offre de services afin de favoriser la rétention et l'attraction de la population active
ORIENTATION 3	Consolider et développer le périmètre urbain avec une approche favorisant la rentabilité des infrastructures publiques existantes dans une optique de développement durable
ORIENTATION 4	Conserver et mettre en valeur le patrimoine bâti
ORIENTATION 5	Protéger et mettre en valeur les milieux naturels

### 3.2.1 ORIENTATION 1: Assurer la pérennité et la prospérité de la zone et des entreprises agricoles

Les terres agricoles représentent la grande majorité du territoire de la municipalité et de la région et l'agriculture est la principale activité exercée au sein de celle-ci. Le secteur agricole représente également la majeure partie de l'économie de la région. Il est donc important de préserver la richesse des terres et des entreprises agricoles en encadrant les usages agricoles et para-agricoles et la cohabitation de ceux-ci avec les autres usages sur le territoire. Cette orientation devra être en conformité avec les acteurs, réglementation et lois applicables dans ce secteur. La municipalité entend planifier le développement des secteurs complémentaires à l'agriculture et des autres secteurs dans le respect des ressources agricoles.

Objectifs	Moyens de mise en œuvre
Protéger les milieux et les activités agricoles dans une optique de développement durable	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Favoriser une agriculture respectueuse des potentiels et des contraintes du milieu</li> <li>- Limiter les usages nuisibles aux activités agricoles tant dans la zone agricole que dans le périmètre urbain</li> <li>- Sensibiliser les exploitants agricoles à garder les terres en culture</li> </ul>
Favoriser une cohabitation harmonieuse entre les usages agricoles et les autres usages	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Maintenir et bonifier la réglementation relative à la gestion des odeurs en milieu agricole</li> <li>- Concentrer le développement des activités autres qu'agricoles dans le périmètre urbain</li> </ul>
Développer le secteur économique agricole en respectant des caractéristiques du milieu	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Attirer et favoriser les industries et commerces complémentaires aux activités agricoles ou en lien avec celles-ci</li> <li>- Encourager la relève agricole</li> <li>- Encourager l'implantation d'activités agroalimentaires et récréotouristiques connexes à l'agriculture</li> </ul>

### 3.2.2 ORIENTATION 2: Consolider et bonifier l'offre de services afin de favoriser la rétention et l'attraction de la population active

Une population active est essentielle au sein d'une municipalité pour une multitude de raisons. En effet, la population contribue au dynamisme et à la qualité de vie d'un environnement. Dans un but d'attraction et de rétention d'une population active, la municipalité vise entre autres une bonification de l'offre de services déjà présente sur son territoire. La vitalité d'une municipalité et des personnes qui s'y trouvent passe inévitablement par les commerces et services que l'on y trouve. C'est pourquoi une diversité commerciale ainsi qu'une cohésion entre les différents usages est primordiale pour une municipalité comme Saint-Sébastien.

Objectifs	Moyens de mise en œuvre
Concentrer les commerces et services dans le périmètre urbain et autour des axes structurants	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Reconnaître le périmètre urbain comme centre de services et de commerces de proximité</li> </ul>
Augmenter le nombre de commerces de proximité	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Encourager l'implantation de nouveaux commerces et services en bordure des axes structurants</li> <li>- Permettre l'implantation de certains types de commerces de proximité dans des zones à caractère résidentiel</li> </ul>
Diversifier les services	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Encourager l'implantation de commerces et services de différents types</li> <li>- Réglementer les usages dans les différentes zones en élargissant les types de services autorisés</li> <li>- Augmenter l'offre de services pour les familles</li> </ul>
Assurer une cohésion entre les fonctions commerciales, résidentielles et agricoles	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Permettre l'implantation de certains types d'usages complémentaires commerciaux à l'intérieur des habitations</li> <li>- Réglementer les densités dans les différentes zones en conséquence</li> </ul>



### 3.2.3 ORIENTATION 3: Consolider et développer le périmètre urbain avec une approche favorisant la rentabilité des infrastructures publiques existantes dans une optique de développement durable

Le périmètre urbain est indéniablement un point central, tant au niveau géographique que par le fait que l'on y retrouve une grande variété d'usages et d'activités. En effet, le périmètre urbain de Saint-Sébastien est le foyer de commerces, services, édifices communautaires et institutionnels, de résidences et bien plus. Étant le point central, il se doit de servir les besoins des habitants et des gens de passage si l'on veut une vitalité au sein de la municipalité. Une maximisation des aires urbanisées et une planification accrue des secteurs vacants sont souhaitables afin d'augmenter la densité et de diversifier les usages au sein du périmètre urbain. Dans cette optique, la valorisation des infrastructures existantes est souhaitable et le prolongement de certaines est à prévoir afin de maximiser les espaces vacants à développer.

Objectifs	Moyens de mise en œuvre
Développer les secteurs vacants du périmètre urbain en priorité	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Préparer des plans en priorité pour le développement de la zone Rb-2</li> <li>- Limiter le développement des secteurs périurbains et de la zone agricole</li> <li>- Étendre les réseaux d'aqueduc et d'égout partout dans le périmètre urbain</li> </ul>
Structurer le développement en suivant les réseaux routiers et cyclables existants et projetés	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Favoriser l'implantation de commerces et services le long des axes importants</li> <li>- Encourager le développement résidentiel au sein de la trame existante</li> </ul>
Favoriser l'essor de la vitalité commerciale	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Varier et bonifier l'offre commerciale</li> <li>- Favoriser la mixité des fonctions tout en respectant le caractère propre de chacune</li> </ul>
Varier l'offre résidentielle afin de combler les besoins d'une grande variété de ménages	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Concevoir des milieux de vie complets et de qualité</li> <li>- Mettre en place des dispositions pour faciliter l'implantation de logements d'appoint ou complémentaires dans les secteurs résidentiels existants</li> </ul>
Augmenter la densité d'occupation des nouveaux développements	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Favoriser l'aménagement de typologies résidentielles plus compactes</li> <li>- Mettre en place des normes minimales de densité pour les nouveaux développements</li> </ul>

### 3.2.4 ORIENTATION 4: Conserver et mettre en valeur le patrimoine bâti

Saint-Sébastien possède un caractère unique par ses constructions présentant un patrimoine bâti, particulièrement au sein de son périmètre urbain, qui témoignent de l'histoire de la municipalité et de la région. Avec les années, il est facile de perdre les qualités architecturales de ces bâtiments. C'est pourquoi il est important de mettre en place des mesures afin de conserver le caractère unique du secteur et de certains bâtiments de façon plus précise et d'encadrer l'héritage architectural de la municipalité.

Objectifs	Moyens de mise en œuvre
Assurer la cohabitation et l'intégration des nouveaux bâtiments au paysage existant	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Élaborer des normes minimales de superficie d'occupation au sol des bâtiments, de façade, de retrait avec la route, de stationnement et de matériaux autorisés pour favoriser une harmonisation du cadre bâti</li> <li>-</li> </ul>
Reconnaître et identifier les bâtiments et secteurs à caractère patrimoniaux	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Reconnaître l'importance et le caractère unique des bâtiments institutionnels de la municipalité</li> <li>- Reconnaître le cachet des bâtiments résidentiels</li> <li>- Entamer un processus de nomination de certains bâtiments patrimoniaux</li> </ul>
Promouvoir la sauvegarde des bâtiments et secteurs présentant un intérêt patrimonial	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Guider les propriétaires dans la rénovation de bâtiments patrimoniaux</li> <li>- Informer et sensibiliser la population locale sur la protection et la mise en valeur du patrimoine</li> <li>- Mettre en place un circuit d'interprétation du patrimoine de la municipalité</li> </ul>
Assujettir les secteurs bâtis et à développer à des normes assurant leur intégration au paysage urbain existant	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mettre en place un Plan d'intégration et d'implantation architecturale pour les secteurs présentant un intérêt patrimonial</li> </ul>

### 3.2.5 ORIENTATION 5: Protéger et mettre en valeur les milieux naturels

Avec tout ce que nous avons vu jusqu'à présent, il va sans dire que Saint-Sébastien compte sur ses milieux naturels pour plusieurs aspects de sa vitalité. C'est dans cette optique qu'il est primordial de les mettre en valeur et d'en maximiser le potentiel tout en assurant une protection accrue de ces milieux. Qu'il s'agisse de terres agricoles, de secteurs boisés, de cours d'eau ou encore de milieux humides, chacun ont un rôle de premier plan à jouer dans le maintien d'un écosystème de qualité et diversifié.

Objectifs	Moyens de mise en œuvre
Préserver le couvert forestier	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Reconnaître l'importance des boisés dans le processus de filtration et de captage des eaux de pluie</li> <li>- Autoriser des activités et usages à faible impact sur les milieux naturels</li> <li>- Établir des dispositions réglementaires sur la plantation et l'abattage d'arbres favorisant la régénération des espaces boisés</li> </ul>
Maintenir et améliorer la qualité des cours d'eau et milieux humides	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Accroître la réglementation sur la protection des rives, du littoral et des plaines inondables</li> <li>- Établir et bonifier les dispositions réglementaires sur les mesures d'immunisation des constructions dans et autour de ces zones</li> </ul>
Prévenir la dégradation et l'érosion des berges	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Conserver le caractère naturel des rives et/ou assurer leur renaturalisation</li> <li>- Sensibiliser les propriétaires riverains sur l'importance des rives naturelles</li> <li>- Appliquer la réglementation sur les bandes riveraines et faire un suivi accru avec les propriétaires riverains</li> </ul>
Préserver les paysages ruraux	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Limiter la coupe d'arbres le long des corridors de transport</li> <li>- Identifier et mettre en valeur la diversité des paysages au sein de la municipalité</li> </ul>
Protéger les territoires d'intérêt écologique et assurer la qualité de la biodiversité dans ces milieux	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Identifier les zones sensibles, d'érosion, les plaines inondables et les zones d'intérêt écologique</li> <li>- Assurer la renaturalisation des milieux boisés, naturels et hydriques</li> </ul>

## 4 CONCEPT D'AMÉNAGEMENT

Le chapitre 4 présente le concept d'aménagement en deux temps : d'abord pour l'ensemble du territoire et, ensuite, pour le périmètre urbain. Plus global que les affectations du sol, le concept constitue les grands traits de l'aménagement et du développement du territoire. Il traduit aussi spatialement les enjeux, orientations et objectifs contenus dans le présent plan d'urbanisme.

### 4.1 CONCEPT D'AMÉNAGEMENT DE L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

Le concept d'ensemble réfère au territoire municipal dans sa totalité. Il met en évidence les principales composantes de l'organisation physique du territoire et les éléments d'intérêt régional. Essentiellement, le concept favorise une consolidation à la fois de la majorité des acquis sur l'ensemble du territoire et du périmètre d'urbanisation. Le concept d'aménagement de l'ensemble du territoire met en relation trois composantes principales.

**4.1.1 La Zone agricole dynamique** occupe la presque totalité du territoire de la municipalité, incluant les terres agricoles, les boisés et les milieux naturels. Les activités agricoles et s'y rattachant sont privilégiées dans ce secteur, et les activités ne se rapportant pas à l'agriculture y sont proscrites. Ce type d'activités déjà présentes sont tolérées en vertu de leur droit acquis, privilège ou autorisation de la part de la CPTAQ.

**4.1.2 Le Centre de service local** comprend le cœur de la municipalité, aussi bien le périmètre urbain que son pourtour, où l'on retrouve la concentration des commerces, services et établissements institutionnels.

### 4.2 CONCEPT D'AMÉNAGEMENT DU PÉRIMÈTRE D'URBANISATION

Le périmètre d'urbanisation est en soi un élément d'intervention qui assure, à sa façon, une protection à l'égard de la zone agricole permanente, des besoins en espace résidentiel, une rentabilisation des infrastructures et des équipements existants et leur prolongement. Il devient donc, en ce qui concerne le concept, le lieu privilégié sur le territoire municipal pour l'implantation des diverses fonctions à caractère urbaines.

L'agglomération urbaine sébastinoise s'est développée à la croisée des routes 133 (rue principale) et 227. Le développement, de façon générale, s'est fait de façon linéaire, le long de ces axes ou à proximité de ceux-ci.

Le concept d'aménagement du périmètre d'urbanisation met en relation trois types de secteurs (voir Figure 4.2-A) :

**4.2.1 Le pôle de services commerciaux et institutionnels** comprend principalement la rue principale (route 133) et ses abords. Historiquement, c'est le long de cet axe principal que se sont développés les services commerciaux et institutionnels et qu'ils y sont concentrés.

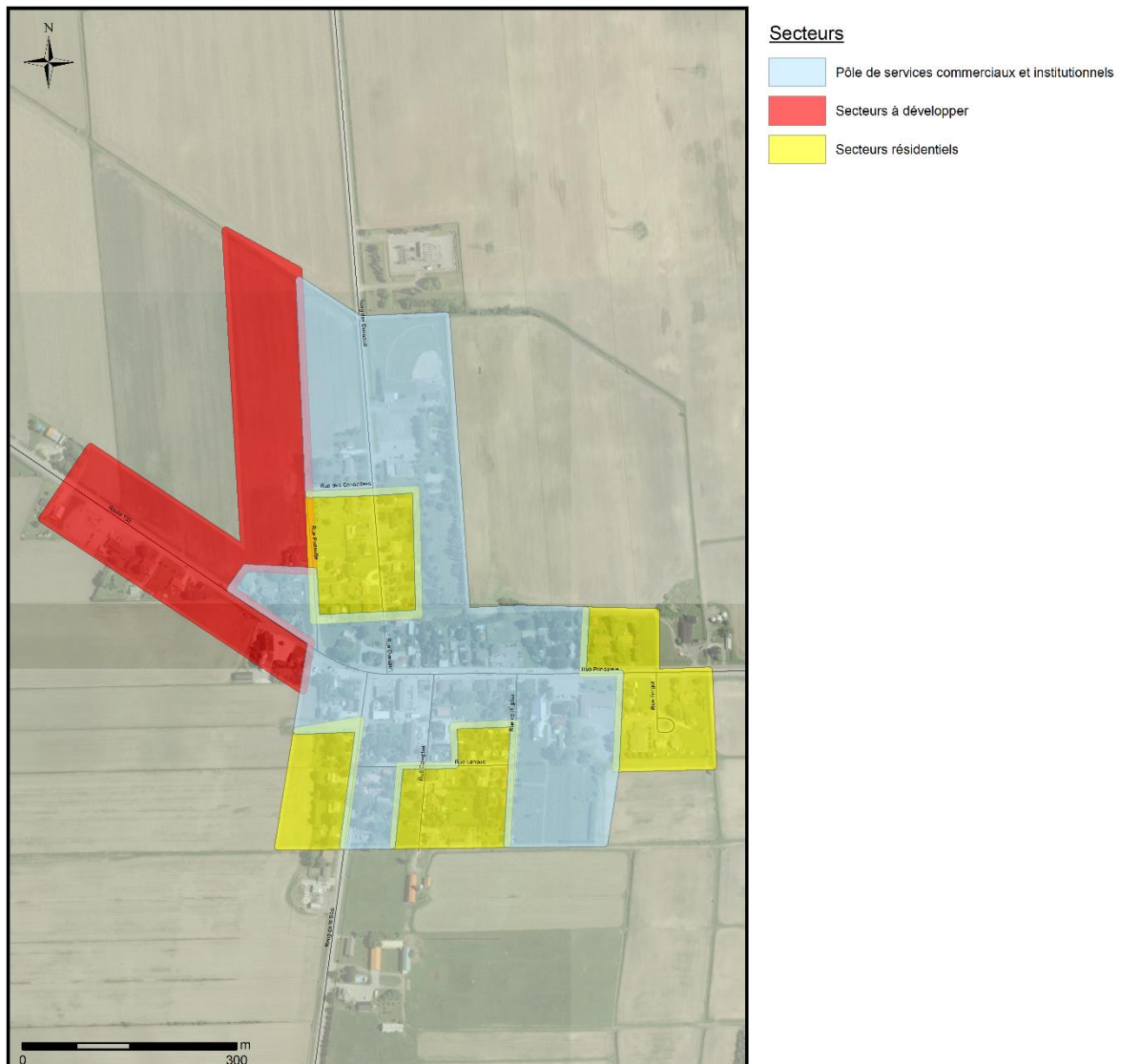
**4.2.2 Les secteurs résidentiels** sont principalement situés dans le périmètre urbain, de part et d'autre de la rue principale, en recul de cette dernière qui accueille majoritairement les commerces et services. L'habitation y est le principal usage et ils sont presque entièrement développés.

#### 4.2.3 Les secteurs à développer se trouvent complètement à l'ouest du périmètre urbain.

Le premier constitue un espace vacant de plus de 4 hectares, où l'on prévoit un développement résidentiel de moyenne densité (17 logements à l'hectare), conformément aux orientations du Schéma d'aménagement et de développement de la MRC du Haut-Richelieu. Par son règlement de zonage et de lotissement, la municipalité prendra en compte ces seuils de densité à atteindre pour les nouveaux développements.

Le second, plus petit, constitue la fin du périmètre urbain et de la rue Principale vers l'ouest. Il s'agit d'un secteur à développer à moyen et long terme, avec un potentiel pour des commerces et services agricoles et/ou para-agricoles afin de créer un lien entre la zone agricole et les activités urbaines.

Figure 4.2-A : Concept d'aménagement



## 5 LES GRANDES AFFECTATIONS DU SOL

L'article 83 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* stipule que le plan d'urbanisme doit comprendre les grandes affectations du sol et les densités de son occupation. Les affectations du sol indiquent les vocations actuelles et futures du territoire. Elles déterminent une ou plusieurs activités principales auxquelles on destine une partie du territoire.

Le plan des affectations du sol, présenté à l'annexe A, délimite les limites des grandes affectations du sol sur l'ensemble du territoire de la municipalité. Le plan de l'annexe B identifie les grandes affectations à l'intérieur du périmètre urbain. Ces affectations sont :

**FIGURE 5-A – LES GRANDES AFFECTATIONS DU SOL**

IDENTIFICATION	LES GRANDES AFFECTATIONS DU SOL
<b>A</b>	AFFECTATION AGRICOLE
<b>Mx</b>	AFFECTATION MIXTE - NOYAU VILLAGEOIS
<b>R</b>	AFFECTATION RÉSIDENTIELLE
<b>P</b>	AFFECATION PUBLIQUE ET COMMUNAUTAIRE
<b>C</b>	AFFECTATION COMMERCIALE

Chaque aire d'affectation se caractérise principalement par la vocation dominante qui lui est assignée. Cette vocation guide les décisions en matière d'aménagement qui permettent d'optimiser et d'harmoniser l'utilisation du sol. Les fonctions et usages autorisés ou prohibés dans chacune de ces affectations se veulent complémentaires ou compatibles avec la vocation dominante. Des objectifs de densité d'occupation du sol sont précisés pour chacune des affectations, de façon qualitative et/ou quantitative.

### **SUPERFICIE DES AFFECTATIONS**

La superficie occupée par chacune des affectations est décrite au tableau 5-B

**FIGURE 5-B – SUPERFICIE DES GRANDES AFFECTATIONS**

Affectation du sol	Superficie (ha)	Part du périmètre d'urbanisation (%)
Affectation agricole	5 738,17	0
Affectation mixte	5,6	18,74
Affectation résidentielle	14,69	44,14
Affectation publique et communautaire	6,83	22,86
Affectation commerciale	3,34	11,19

## DENSITÉ D'OCCUPATION DU SOL

Un indicateur a été utilisé pour évaluer la densité d'occupation du sol, soit le nombre de logements à l'hectare brut.

La densité présentée pour chacune des affectations du sol est à titre indicatif et ne s'applique pas selon une approche par terrain. Elle représente davantage des objectifs à atteindre. De plus, dans le respect du caractère d'ensemble de certains milieux, la densité d'occupation du sol de certaines constructions, présentes lors de l'adoption du plan d'urbanisme, peut être reconnue et confirmée dans la réglementation de zonage.

- Très faible (de 0 à 5 logements à l'hectare brut) :

L'ensemble de l'affectation agricole est de très faible densité. En raison de son utilisation et de sa vocation, la densité demeurera presque nulle.

- Faible (de 6 à 12 logements à l'hectare brut) :

Une grande partie des affectations résidentielles actuelles est de faible densité. Il s'agit de secteurs composés majoritairement de logements unifamiliaux (constructions résidentielles isolées d'un à deux étages).

- Moyenne (de 13 à 20 logements à l'hectare brut) :

Selon la tendance actuelle du marché de l'habitation, soit la réduction généralisée de la superficie des terrains et la réduction de la superficie au sol des résidences, les secteurs résidentiels à combler, la majorité des secteurs mixtes (résidentiel et commercial) ainsi que plusieurs secteurs résidentiels à développer sont voués à une densité moyenne (constructions résidentielles isolées, jumelées ou contiguës d'un à deux étages).

## 5.1 AFFECTATION AGRICOLE (A)

L'affectation agricole occupe la quasi-totalité du territoire de Saint-Sébastien. Cette affectation englobe la zone telle que décrétée lors de l'entrée en vigueur de la Loi sur la protection du territoire agricole du Québec en 1978.

### 5.1.1 VOCATION DOMINANTE

La vocation dominante de l'affectation agricole est l'agriculture.

Avec certaines limitations des activités d'élevage autour du périmètre d'urbanisation, l'agriculture sous toutes ses formes sera autorisée dans l'affectation agricole. La création d'une zone tampon tout autour du périmètre d'urbanisation vise à favoriser la cohabitation harmonieuse des occupants du territoire et à gérer les inconvénients d'odeurs pouvant découler de l'implantation de nouvelles unités d'élevages. La zone tampon est illustrée à l'annexe A.

### 5.1.2 FONCTIONS ET USAGES AUTORISÉS

Conformément au Schéma d'aménagement et de développement en vigueur de la MRC du Haut-Richelieu, les usages, constructions et ouvrages suivants sont autorisés dans l'affectation agricole :

- Les usages et les bâtiments agricoles, dans le respect des zones tampons agricoles identifiées au schéma d'aménagement et de développement de la MRC du Haut-Richelieu ainsi qu'aux dispositions réglementaires s'y rattachant.
- Les constructions résidentielles suivantes :
  - Une habitation bénéficiant de droits acquis en vertu du chapitre VII de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (L.R.Q. C. P-41.1)*;
  - Une habitation érigée ou destinée à être érigée pour laquelle une autorisation a été accordée par la Commission de protection du territoire agricole du Québec avant 28 février 2007;
  - Une habitation érigée ou destinée à être érigée en vertu des articles 31, 31.1 ou 40 de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (L.R.Q. C. P-41.1)*;

Les usages, constructions et ouvrages suivants sont autorisés par la municipalité dans l'ensemble de l'affectation agricole, sauf dans les territoires d'intérêt écologiques, identifiés à l'annexe A :

- Les usages et activités complémentaires à caractère commercial, industriel et récréatif reliés à l'usage agricole existant sur un terrain ainsi que le traitement, la commercialisation de façon complémentaire des différents produits agricoles;
- Les services d'élevage, d'horticulture, de pisciculture et les services vétérinaires;
- Les activités agro-touristiques telles que : gîte du passant, table champêtre, Bed and Breakfast, etc.;
- Les pépinières de production.
- L'exploitation d'une sablière ou d'une carrière sur les sites existants.
- Les maisons mobiles et les roulottes résidentielles rattachées à l'exploitation d'une ferme.
- Prise d'eau pour l'alimentation d'usine d'embouteillage d'eau, de fabrique de glace commerciale de distributrice, etc. n'impliquant pas de traitement, d'embouteillage et d'entreposage sur les lieux et soumis à l'obtention préalable d'un permis ou d'un certificat des ministères concernés avant l'émission des autorisations municipales;
- Les interventions, ouvrages, équipements et infrastructures à caractère public (municipal, gouvernemental, etc.)

### 5.1.3 DENSITÉ D'OCCUPATION

Dans l'aire d'affectation agricole, la densité d'occupation prévue est très faible.

## 5.2 AFFECTATION MIXTE – NOYAU VILLAGEOIS (Mx)



Cette aire d'affectation est localisée au cœur du noyau villageois, dans le périmètre d'urbanisation. L'affectation est principalement située aux abords de l'intersection principale du noyau villageois, où les routes 133 et 227 se rencontrent.

### **5.2.1 VOCATION DOMINANTE**

L'affectation mixte désigne les aires où les activités commerciales et de services sont appelées à cohabiter avec d'autres fonctions. Sa vocation dominante est donc principalement partagée entre les vocations résidentielles et commerciales.

### **5.2.2 FONCTIONS ET USAGES AUTORISÉS**

Dans l'aire d'affectation mixte, les usages résidentiels de tous types seront autorisés. Les commerces de détail et différents types de services seront également autorisés.

Les usages commerciaux complémentaires à l'habitation seront également permis, tels les bureaux de professionnels et les services personnels, ainsi que les industries de nature artisanale avec certaines conditions.

Les parcs et les espaces verts ainsi que les équipements d'utilité publique y seront également autorisés.

### **5.2.3 DENSITÉ D'OCCUPATION**

Dans l'aire d'affectation mixte, la densité d'occupation prévue est de faible à moyenne.

### **5.3 AFFECTATION RÉSIDENIELLE (R)**

L'affectation résidentielle se situe entièrement à l'intérieur du périmètre urbain. Elle occupe d'ailleurs une part importante de celui-ci (44,14%). L'affectation résidentielle réfère aux secteurs occupés principalement par les résidences permanentes. Cette fonction couvre les secteurs résidentiels existants et ceux à développer.

Afin d'appliquer les orientations et critère du règlement 532 modifiant le règlement 371 visant le schéma d'aménagement et de développement de la MRC, qui parle d'assurer la création de milieux de vie diversifiés, attractifs et accessibles.

#### **5.3.1 VOCATION DOMINANTE**

Dans l'affectation résidentielle, la vocation dominante est l'habitation.

#### **5.3.2 FONCTIONS ET USAGES AUTORISÉS**

L'habitation, de tous types, est autorisée dans l'aire d'affectation résidentielle. De plus, les usages complémentaires à l'habitation le sont également. On parle ici des usages complémentaires intégrés à dans la résidence de type commerciaux, des garderies, des parcs et espaces verts, des équipements et réseaux d'utilité publique.

#### **5.3.3 DENSITÉ D'OCCUPATION**

Dans l'aire d'affectation résidentielle, la densité d'occupation prévue est de faible à moyenne, selon le secteur ou la zone. Par exemple, le secteur à développer dans la section nord du périmètre urbain devra avoir une densité de 17 logements à l'hectare comme prescrit par ce même règlement 532, ce qui est considéré comme une densité moyenne. Les autres secteurs, étant déjà presque construits à capacité maximale, ont davantage une densité faible.

## **5.4 AFFECTATION PUBLIQUE ET COMMUNAUTAIRE (P)**

L'affectation publique et communautaire se situe à l'intérieur du périmètre urbain et est divisée en deux secteurs, de part et d'autre de la route 133.

### **5.4.1 VOCATION DOMINANTE**

Ces aires d'affectation représentent les pôles de services communautaires et publics. Elle comprend, entre autres, l'école primaire Saint-Joseph, le terrain et l'édifice des loisirs, une salle communautaire, l'hôtel de ville, la bibliothèque, la caserne de pompiers, l'église ainsi que des espaces verts. Sa vocation dominante est l'usage public et institutionnel.

### **5.4.2 FONCTIONS ET USAGES AUTORISÉS**

À l'intérieur de l'affectation publique et communautaire, les usages autorisés sont les équipements administratifs, communautaires, institutionnels et publics, ainsi que les parcs et espaces verts et les équipements et réseaux d'utilité publique.

### **5.4.3 DENSITÉ D'OCCUPATION**

Dans l'aire d'affectation mixte, la densité d'occupation prévue est faible.

## **5.5 AFFECTATION COMMERCIALE (C)**

L'affectation strictement commerciale ne se retrouve qu'à un seul endroit, tout au nord du périmètre urbain, longeant la route 227. Ce secteur est desservi par le réseau d'aqueduc et est à proximité du poste de transformation d'Hydro Québec.

### **5.5.1 VOCATION DOMINANTE**

Dans ce secteur bien délimité, on permettra des commerces et de petites entreprises de fabrication dont les activités ont avantage à être éloignées du noyau villageois par les inconvénients qu'elles peuvent générer.

### **5.5.2 FONCTIONS ET USAGES AUTORISÉS**

Dans l'aire d'affectation commerciale, les établissements de gros ainsi que les ateliers de fabrication et de réparation de divers produits seront autorisés.

### **5.5.3 DENSITÉ D'OCCUPATION**

Dans l'aire d'affectation mixte, la densité d'occupation prévue est faible.

## **6 LES CONTRAINTES ANTHROPIQUES**

Certaines parties du territoire méritent une attention particulière en matière de planification et d'aménagement, comme certains aménagements créés par l'intervention humaine qui constituent des contraintes pour le milieu environnant.

Ces sites, équipements ou installations sont identifiés au plan d'urbanisme et devront faire l'objet d'une réglementation particulière.

Sur le territoire de la municipalité de Saint-Sébastien, les aménagements suivants sont identifiés comme contraintes anthropiques.

### **6.1 LES SITES INDUSTRIELS**

Malgré l'absence d'une affectation industrielle sur le territoire de la municipalité, il existe un seul site industriel reconnu par le schéma d'aménagement et qui doit faire l'objet d'une réglementation particulière. Il s'agit du site d'entrepôt de matériaux secs, identifié à l'Annexe A.

Les autres sites à caractère industriels existants sur le territoire ne sont pas identifiés par le schéma d'aménagement : la gravière / sablière ainsi que la cour de regrattier

Si la municipalité ne projette pas de créer une affectation industrielle sur son territoire, elle entend cependant limiter les conflits d'usages en encadrant les sites et entreprises industrielles situés en milieu agricole.

La réglementation d'urbanisme devra :

Restreindre les usages permis sur les territoires adjacents à ces sites par l'aménagement d'une zone tampon.

Régir les sites existants non reconnus par le schéma par des dispositions spécifiques concernant les droits acquis.

### **6.2 LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX DE DISTRIBUTIONS MAJEURS**

Plusieurs autres sites de contraintes anthropiques ont été identifiés par le schéma d'aménagement :

L'ancien dépotoir (fermé depuis plus de trente ans)

Le poste de transformation d'électricité

Les postes de réparation du gazoduc

Ces sites doivent faire l'objet d'une réglementation particulière.

La réglementation d'urbanisme devra restreindre les usages permis sur les territoires adjacents à ces sites et prévoir l'aménagement d'une zone tampon de 200 m autour de l'ancien site d'élimination des déchets, dans laquelle aucune habitation n'est permise.

### **6.3 LES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT**

La route 133 est un axe routier affecté par des niveaux sonores élevés, c'est-à-dire plus de 55 dBA.

Le document complémentaire du Schéma d'aménagement de la MRC stipule que la réglementation d'urbanisme devra restreindre, pour les zones à l'intérieur desquelles le niveau sonore constitue un climat sonore significatif, les usages à vocation résidentielle, institutionnelle et récréative incompatible, à moins que des mesures d'atténuation permettant d'atteindre un niveau sonore de moins de 55 dBA pour les usagers sensibles au bruit soient mises en œuvre.

La réglementation d'urbanisme devra également prescrire que toutes nouvelles rues, ruelles, publiques ou privées soient canalisées principalement vers le réseau routier local afin de réduire les accès directs et le nombre d'intersection avec le réseau supérieur et ainsi minimiser les situations de conflit entre les développements futurs et le réseau routier. Ces exigences proviennent de l'article 3.3.4 du SAD de la MRC du Haut-Richelieu.

## **7 LES ZONES À RÉNOVER, À RESTAURER OU À PROTÉGER**

La Loi sur l'aménagement et l'urbanisme permet que le plan d'urbanisme prévoit des mesures concernant les zones à rénover, à restaurer ou à protéger.

### **7.1 LE PATRIMOINE BÂTI**

Le schéma identifie maintenant deux noyaux patrimoniaux à l'intérieur du périmètre d'urbanisation de la municipalité de Saint-Sébastien. Ces secteurs sont identifiés à la carte du plan d'urbanisme (Annexe B) et feront l'objet d'une attention particulière.

En dehors de ces secteurs il existe sur le territoire de la municipalité plusieurs bâtiments d'intérêt patrimonial, dont des résidences implantées au village et non identifiées par le schéma, ainsi que plusieurs maisons et bâtiments de ferme situés en milieu rural.

La réglementation d'urbanisme devra, à ce propos, identifier clairement les deux noyaux patrimoniaux et établir des dispositions réglementaires qui visent la protection et la mise en valeur de ces bâtiments.

### **7.2 LES MILIEUX NATURELS**

#### **7.2.1 LES TERRITOIRES D'INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE**

On retrouve, à l'intérieur des limites municipales, un territoire d'intérêt écologique, ainsi que plusieurs plaines inondables :

La partie nord de la tourbière de Venise-en-Québec.

Les plaines inondables identifiées par la cartographie officielle de la MRC du Haut-Richelieu : la plaine inondable de la baie Missisquoi, au nord de la tourbière de Venise ainsi que la plaine inondable de la rivière du Sud.

La réglementation d'urbanisme existante prévoit déjà une protection de ces secteurs et devra continuer dans cette optique avec des dispositions réglementaires spécifiques de protection du couvert forestier et des usages spécifiques autorisés à l'intérieur de ces secteurs.

#### **7.2.2 LA PROTECTION DU MILIEU RIVERAIN**

Il y a plus de cent kilomètres de cours d'eau agricoles sur le territoire de la municipalité de Saint-Sébastien. La protection des bandes riveraines fait partie des orientations du gouvernement en matière d'aménagement, et vise avant tout à préserver la qualité des cours d'eau et des lacs, dans une perspective de développement durable.

La réglementation d'urbanisme devra donc, dans cette optique, appliquer la Politique de protection des rives, du littoral et des plaines inondables à tous les lacs et cours d'eau à débit régulier et intermittent sur le territoire.

#### **7.2.3 LES BOISÉS**

La présence de petits boisés sur le territoire incite la municipalité à poursuivre sa politique de conservation des boisés qui fait déjà l'objet d'une réglementation particulière.

La réglementation d'urbanisme devra, en ce sens, prévoir des dispositions réglementaires strictes encadrant le déboisement

## **8 DISPOSITIONS FINALES**

### **8.1 ABROGATION ET REMPLACEMENT DES RÈGLEMENTS ANTÉRIEURS**

Le plan d'urbanisme, Règlement no 521, abroge et remplace le règlement no 395 et ses amendements.

### **8.2 ENTRÉE EN VIGUEUR**

Le plan d'urbanisme entre en vigueur conformément à la Loi.

---

M Martin Thibert  
Maire

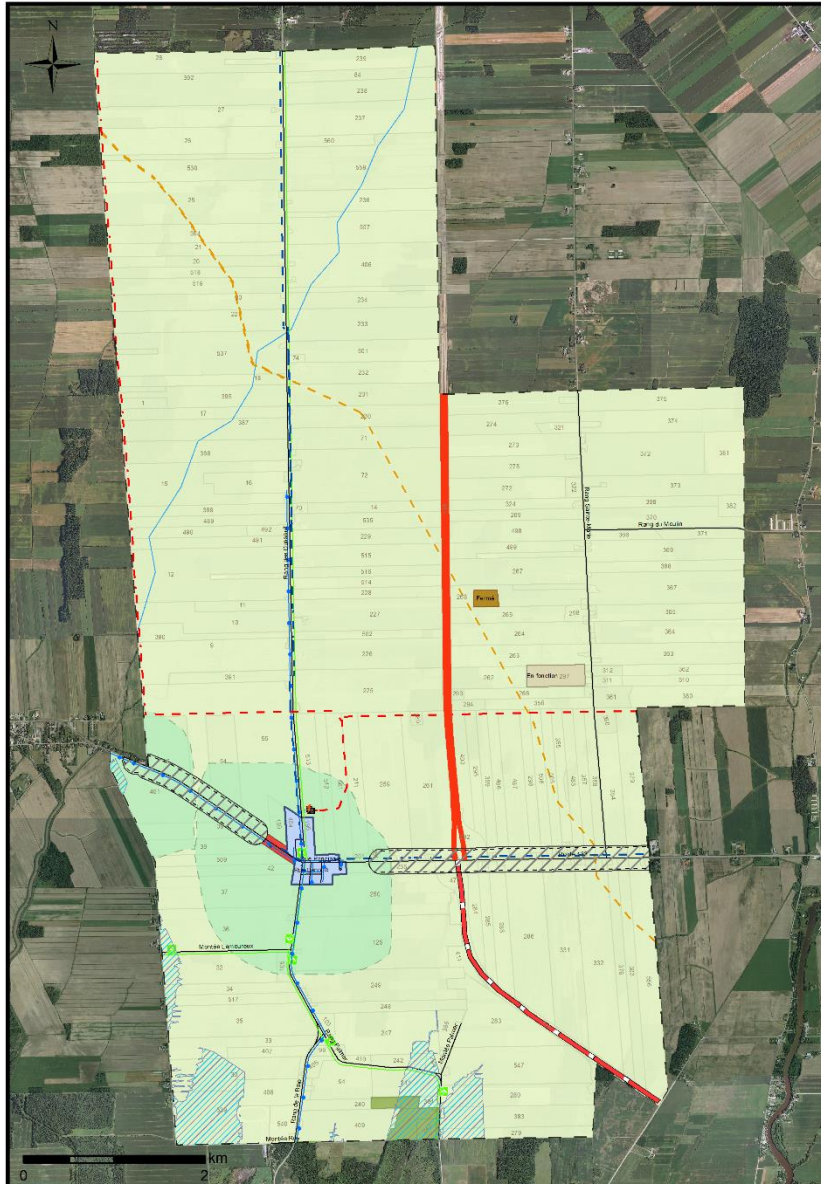
---

Mme Joance Martin  
Directrice générale et Greffière-Trésorière



## ANNEXE A

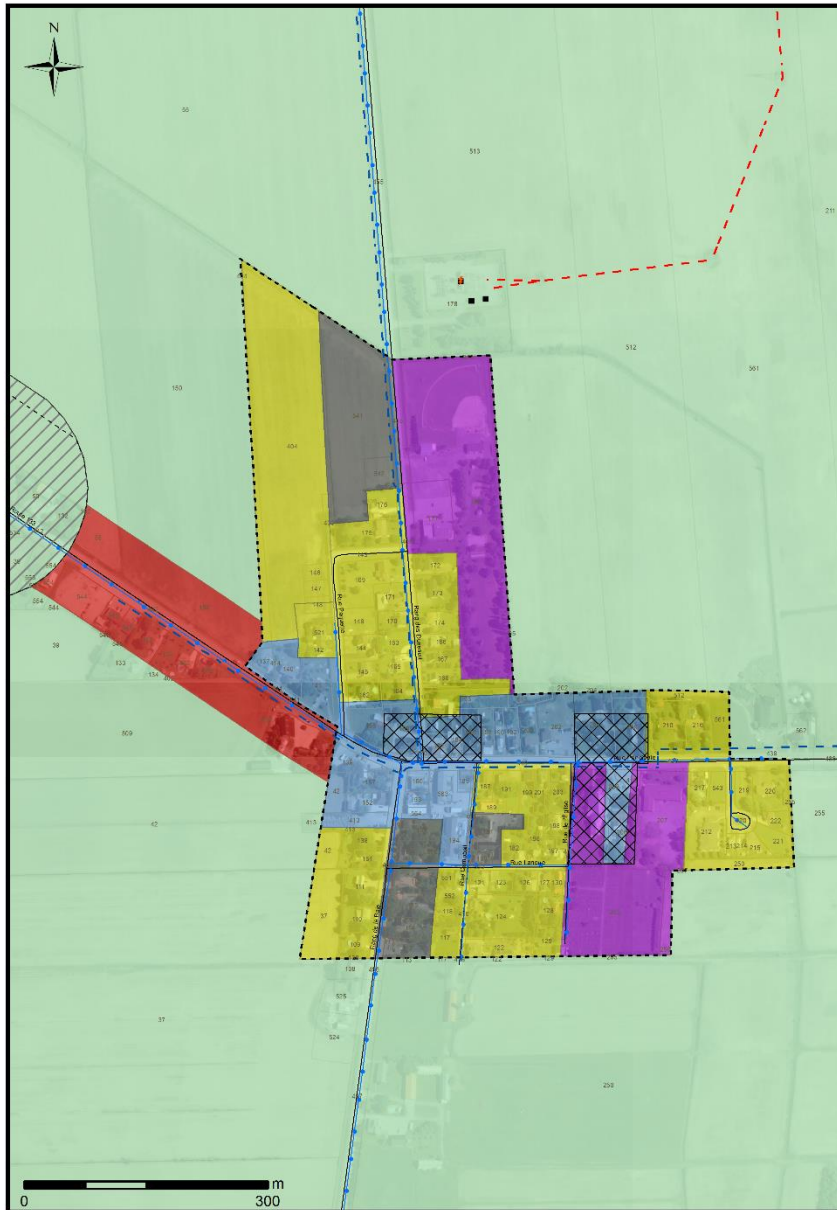
### PLAN D'URBANISME



-  Limites de la municipalité de Saint-Sébastien
-  Périmètre d'urbanisation
-  Lots
- Grandes affectations**
-  Secteur potentiel d'affectation comm. agricole
-  Zone tampon (P.U. et secteurs urbanisés)
-  Agricole
- Territoires d'intérêt**
-  Territoire d'intérêt écologique
- Contraintes anthropiques**
-  Zone de contrainte de bruit - 120 m
-  Zone de contrainte de bruit - 140 m
- Lieux d'élimination des matières résiduelles**
-  Matériaux secs
- Équipements et infrastructures**
-  Réseau d'aqueduc
- Énergie**
-  Poste de transformation d'Hydro-Québec
-  Bâtiment d'Hydro-Québec
-  Ligne de transport d'Hydro-Québec
-  Ligne de transport d'Énergie
-  Gazoduc
- Contraintes naturelles**
-  Plaine inondable
-  Hydrographie
- Transport**
-  Réseau routier
-  Autoroute 35
-  Prolongement autoroute 35
-  Réseau cyclable

## ANNEXE B

### PLAN D'URBANISME SECTEUR VILLAGE



--- Périmètre d'urbanisation

□ Lots

#### Grandes affectations

■ Résidentielle

■ Commerciale

■ Publique et communautaire

■ Mixte

■ Secteur potentiel de dév. comm. agr.

■ Zone tampon agricole

#### Territoires d'intérêt

▨ Noyaux patrimoniaux

#### Contraintes anthropiques

▨ Zone de contrainte de bruit - 120 m

▨ Zone de contrainte de bruit - 140 m

#### Équipements et infrastructures

— Réseau d'aqueduc

#### Énergie

⚡ Poste de transformation d'Hydro-Québec

■ Bâtiment d'Hydro-Québec

--- Ligne de transport d'Hydro-Québec

--- Ligne de transport d'Énergie

--- Gazoduc

#### Transport

— Réseau routier