

PLAN D'URBANISME

Municipalité Sainte-Anne-de-Sabrevois, MRC du Haut-Richelieu

Règlement no 400



PLAN D'URBANISME

Municipalité Sainte-Anne-de-Sabrevois

MRC du Haut-Richelieu

Adoption du projet: 6 novembre 2006

Assemblée de consultation publique : 28 novembre 2006

Adoption du règlement : 2 janvier 2007

Approbation :

Entrée en vigueur :



PLAN D'URBANISME

Municipalité Sainte-Anne-de-Sabrevois, MRC du Haut-Richelieu

Document préparé par :



*Gestion Électronique de Services
Techniques et d'Inspection Municipale
inc*

Jean Vasseur



Ilka Grosskopf
Urbaniste
Permis 1004

PLAN D'URBANISME

Municipalité Sainte-Anne-de-Sabrevois, MRC du Haut-Richelieu

Rencontres concernant la révision des règlements d'urbanisme et la conformité au schéma d'aménagement révisé

Examen préliminaire avec les membre du CCU

Date : en 2005

1^e rencontre

Date : 15 juin 2006

Lieu : Hôtel de ville

Projet de plan d'urbanisme, version juin 2006 - Présentation plan et texte

Présence : Denis Rolland, maire, Daniel Remacle, conseiller, Michel Lalonde, conseiller,
Nicole Mallette, conseillère
Pierrette Desrosiers, vice-présidente CCU, François Dupuis, membre CCU
Jean Vasseur, GESTIM, Ilka Grosskopf, urb, GESTIM

2^e rencontre

Date : 13 juillet 2006

Lieu : Hôtel de ville

Projet de règlement de zonage : Zonage agricole, chapitre 10, Zone inondable, chapitre 11, Risque d'érosion, chapitre 12, Boisés

Présence : Denis Rolland, maire, Gilles Jetté, conseiller, Michel Lalonde, conseiller, Nicole Mallette, conseillère, Jocelyn Lapointe, conseiller-CCU, Jacques Oigny, conseiller
Pierrette Desrosiers, vice-présidente CCU, François Dupuis, membre CCU,
Josée Duquette, membre CCU
Jean Vasseur, GESTIM, Ilka Grosskopf, urb, GESTIM

3^e rencontre

Date : 3 août 2006

Lieu : Hôtel de ville

Projet de règlement de zonage; Suite chapitres 1 à 9, chapitre 13 (droits acquis)

Présence : Denis Rolland, maire, Michel Lalonde, conseiller, Nicole Mallette, conseillère, Daniel Remacle, conseiller, Jocelyn Lapointe, conseiller-CCU, Jacques Oigny, conseiller
Pierrette Desrosiers, vice-présidente CCU, François Dupuis, membre CCU
Jean Vasseur, GESTIM

4^e rencontre

Date : 28 sept. 2006

Lieu : Hôtel de ville

- 1 Retour sur le projet de règlement de zonage (proposition plan de zonage 003, zone inondable, patrimoine et autres)
- 2 Projet de Règlement sur les permis et certificats, incluant la terminologie
- 3 Projet de Règlement de lotissement : concordance modification schéma #412 et avec les autres règlements
- 4 Projet de Règlement de construction : concordance schéma et avec les autres règlements
- 5 Procédures d'adoption des règlements, Loi sur l'aménagement et l'urbanisme
- 6 Varia

Présence : Denis Rolland, maire, Michel Lalonde, conseiller, Daniel Remacle, conseiller, Nicole Mallette, conseillère, Jocelyn Lapointe, conseiller-CCU, Jacques Oigny, conseiller, Fredy Serreyn, directeur général
Pierrette Desrosiers, vice-présidente CCU, François Dupuis, membre CCU
Jean Vasseur, GESTIM, Ilka Grosskopf, urb, GESTIM

TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION

- 1 EXTRAIT DU SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT 2004**
- 2 LE CONSTAT D'AMÉNAGEMENT**
 - Présentation de la municipalité**
 - 2.1 LE PÉRIMÈTRE URBAIN**
 - 2.1.1 La fonction résidentielle à l'intérieur du périmètre urbain**
 - 2.1.2 La fonction commerciale**
 - 2.1.3 La fonction publique et communautaire**
 - 2.1.4 L'agrandissement du périmètre urbain**
 - 2.2 LA ZONE AGRICOLE**
 - 2.2.1 Les activités agricoles**
 - 2.2.2 La fonction résidentielle en zone agricole**
 - A Les îlots de consolidation résidentielle en milieu agricole**
 - B Les secteurs résidentiels en zone inondable**
 - C Les résidences en zone agricole en dehors des secteurs de consolidation**
 - 2.2.3 La fonction commerciale en zone agricole**
 - 2.2.4 La fonction industrielle en zone agricole**
 - 2.3 LES TERRITOIRES D'INTÉRÊT HISTORIQUE, PATRIMONIAL ET TOURISTIQUE**
 - 2.4 LES ESPACES VERTS ET RÉCRÉATIFS**
 - 2.5 LES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT**
 - 2.6 LES INFRASTRUCTURES ET EQUIPEMENTS REGIONAUX**
 - 2.6.1 Les réseaux de distribution régionaux**
 - 2.6.2 Le réseau routier régional**
 - 2.7 LES INFRASTRUCTURES ET EQUIPEMENTS LOCAUX**
 - 2.7.1 L'eau potable**
 - 2.7.2 Les eaux usées**

PLAN D'URBANISME

Municipalité Sainte-Anne-de-Sabrevois, MRC du Haut-Richelieu

- 2.8 LES ZONES DE CONTRAINTES**
 - 2.8.1 Les zones d'érosion**
 - 2.8.2 Les zones d'inondation**

- 3 LES GRANDES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT**

- 4 LES GRANDES AFFECTATIONS DU SOL**

- 5 LES CONTRAINTES ANTHROPIQUES**
 - 5.1 Les équipements régionaux et réseaux de distribution majeurs**
 - 5.2 Les infrastructures de transport**

- 6 LA NATURE, LA LOCALISATION ET LE TYPE DES ÉQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES DESTINÉS À L'USAGE DE LA VIE COMMUNAUTAIRE**
 - 6.1 Les services d'aqueduc et égout**

- 7 LES ZONES À RÉNOVER, À RESTAURER OU À PROTÉGER**
 - 7.1 Les attraits d'intérêt historique, patrimonial et touristique**
 - 7.2 Les milieux naturels**
 - A Les zones d'érosion**
 - B La zone inondable**
 - C Le milieu riverain**
 - D Les boisés de ferme**

- 8 DISPOSITIONS FINALES**

- 9 ANNEXES AU PLAN D'URBANISME**

PLAN D'URBANISME

Municipalité Sainte-Anne-de-Sabrevois, MRC du Haut-Richelieu

INTRODUCTION

Le plan d'urbanisme constitue avant tout le principal outil de planification en matière d'aménagement du territoire. Le plan d'urbanisme énonce les choix d'aménagement et établit les moyens de mise en œuvre permettant le développement harmonieux de la municipalité et guider les aménagements futurs 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.

La révision du schéma d'aménagement oblige la municipalité à revoir la planification de son territoire, afin de mettre à jour le plan d'urbanisme élaboré en 1992.

EXTRAIT DU CONTENU DU PLAN D'URBANISME

<i>Le plan d'urbanisme <u>doit</u> inclure:</i>	<ul style="list-style-type: none">• les grandes orientations de l'aménagement du territoire de la municipalité
	<ul style="list-style-type: none">• les grandes affectations du sol et la densité de son occupation, le type et tracé projeté des principales voies de circulation et de transport
<i>De plus, le plan d'urbanisme <u>peut</u> identifier :</i>	<ul style="list-style-type: none">• les principaux réseaux des infrastructures et équipements régionaux
	<ul style="list-style-type: none">• la délimitation d'une ou des parties du territoire pouvant faire l'objet de programmes particuliers d'urbanisme ou de plans d'aménagement d'ensemble
	<ul style="list-style-type: none">• les zones à rénover, à restaurer ou à protéger
	<ul style="list-style-type: none">• la nature, la localisation et le type des équipements et infrastructures destinés à l'usage de la vie communautaire

L.R.Q., c. A-19, Loi sur l'aménagement et l'urbanisme

PLAN D'URBANISME

Municipalité Sainte-Anne-de-Sabrevois, MRC du Haut-Richelieu

1 EXTRAIT DU SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT 2004

MRC DU HAUT-RICHELIEU

Le schéma d'aménagement de la MRC du Haut-Richelieu révisé (SAR) énonce les grandes orientations et des objectifs d'ordre régional. Tel qu'inscrit dans le schéma d'aménagement révisé de la MRC du Haut-Richelieu, la municipalité Sainte-Anne-de-Sabrevois se voit affecter une vocation agricole, avec un périmètre urbain bien délimité et de nombreux secteurs déstructurés utilisés à des fins résidentielles.

'Dans le cadre de la révision de son schéma d'aménagement, la Municipalité régionale de comté du Haut-Richelieu vise le développement du potentiel agricole de son territoire. Dans ce sens elle entend s'assurer par ses orientations la pérennité de l'activité agricole dans une perspective de développement durable.'

'Une telle approche doit s'appuyer sur des règles d'action soit, l'importance de considérer l'activité agricole comme un apport considérable à l'économie locale et régionale de la MRC du Haut-Richelieu. Donc, un outil de développement local à prioriser. Conséquemment à cette prémisse, il devient essentiel de permettre l'expansion de cette activité agricole en minimisant les contraintes à son développement tout en la rattachant à un développement planifié de la communauté locale et régionale ainsi qu'à la protection de notre environnement.'

'De plus, les municipalités visées devront identifier, à l'intérieur de leurs instruments d'urbanisme, le réseau cyclable, les différents équipements et infrastructures existants et projetés sur leur territoire, les anciens sites d'élimination des déchets ainsi que le site d'élimination des matériaux secs, la localisation du centre multifonctionnel de gestion intégrée des déchets et des parcs à conteneurs, les différents réseaux desservant le territoire et les équipements régionaux structurants présents sur leurs territoires.'

Extrait du schéma d'aménagement révisé, MRC du Haut-Richelieu

Le document complémentaire établit des dispositions réglementaires devant être respectées par la réglementation d'urbanisme de la municipalité, à savoir :

Schéma 2004	Règlements d'urbanisme concernés	Dispositions
Chapitre 1 : Terminologie	Règlement permis et certificats, art.	- Intégrer la nouvelle terminologie
Chapitre 2 Affectation agricole	Règlement de zonage grille des usages, plan de zonage et texte, chap 4 Règlement permis et	- Usages, ouvrages et constructions spécifiquement permis : - délimitation des zones tampons - identification des secteurs

PLAN D'URBANISME

Municipalité Sainte-Anne-de-Sabrevois, MRC du Haut-Richelieu

	certificats	déstructurés - paramètres des distances séparatrices - protection des boisés
Chapitre 6+ 7 : Les mesures relatives à la rive et au littoral	Règlement de zonage Règlement permis et certificats	- dispositions à intégrer dans le zonage - s'applique à tous les cours d'eau - conditions à l'émission des permis
Chapitre 8 : zones d'érosion	Règlement de zonage, chap 7	- Identification des zones à risque sur le plan de zonage - Construction et ouvrages interdits - Distances par rapport à un talus
Chapitre 9+10 : plaine inondable	Zonage Plan d'urbanisme	- Politique de protection des rives, du littoral et des plaines inondables - le plan de gestion
Corridor routier et bruit Tableau 3.3.4.1	Permis et certificats (conditions à l'émission des permis)	- Route 133 : 140 m (90 km) et 120 m (70 km) - Usages prohibés : résidence, à moins que des mesures d'atténuation permettent d'atteindre un niveau de bruit inférieur à 55 dba
Territoire d'intérêt historique	Plan d'urbanisme	- identifier le musée
Attraits patrimoniaux	Plan d'urbanisme	- identifier l'Église Anglicane
Réseau cyclable	Plan d'urbanisme	- identifier le tracé sur le plan
Équipements et infrastructures existants et projetés	Plan d'urbanisme	À identifier sur le plan : - Corridor routier - Trans Canada Pipeline - Poste de répartition gazoduc - Réseau aqueduc et égout existant et projeté - Réseau de télécommunication - Fibres optiques
Autres	Plan d'urbanisme Zonage	- terrain de golf - marina - camp de vacances - vignoble

PLAN D'URBANISME

Municipalité Sainte-Anne-de-Sabrevois, MRC du Haut-Richelieu

2 LE CONSTAT D'AMÉNAGEMENT

PRÉSENTATION DE LA MUNICIPALITÉ

La municipalité Sainte-Anne-de-Sabrevois se localise au sud de la province du Québec, au centre de la MRC du Haut-Richelieu. La ville de Saint-Jean-sur-Richelieu constitue un pôle économique important à proximité immédiate de la municipalité.

Le territoire couvre :

- 45,24 kilomètres carrés
- longe la rivière Richelieu sur le côté Est sur 9 kilomètres.

La municipalité fut fondée en 1888. Le recensement en novembre 2005 indique 2004 habitants. La municipalité compte actuellement 750 adresses civiques (résidences et commerces).

- 95 % du territoire se localise dans la zone agricole permanente désignée par décret.
- Une grande partie du territoire agricole se voit affectée par des inondations printanières de la rivière Richelieu. Approximativement 7 kilomètres carrés sont inondables, soit environ 15% du territoire.
- Le territoire est plat, sans aucune dénivellation et on remarque la présence de quelques boisés, particulièrement dans la plaine d'inondation.

La municipalité se divise en deux paroisses cadastrales :

- cadastre de la paroisse Saint-Georges-d'Henryville (01)

La partie sud du territoire, les lots 88 à 110 et 122 à 127

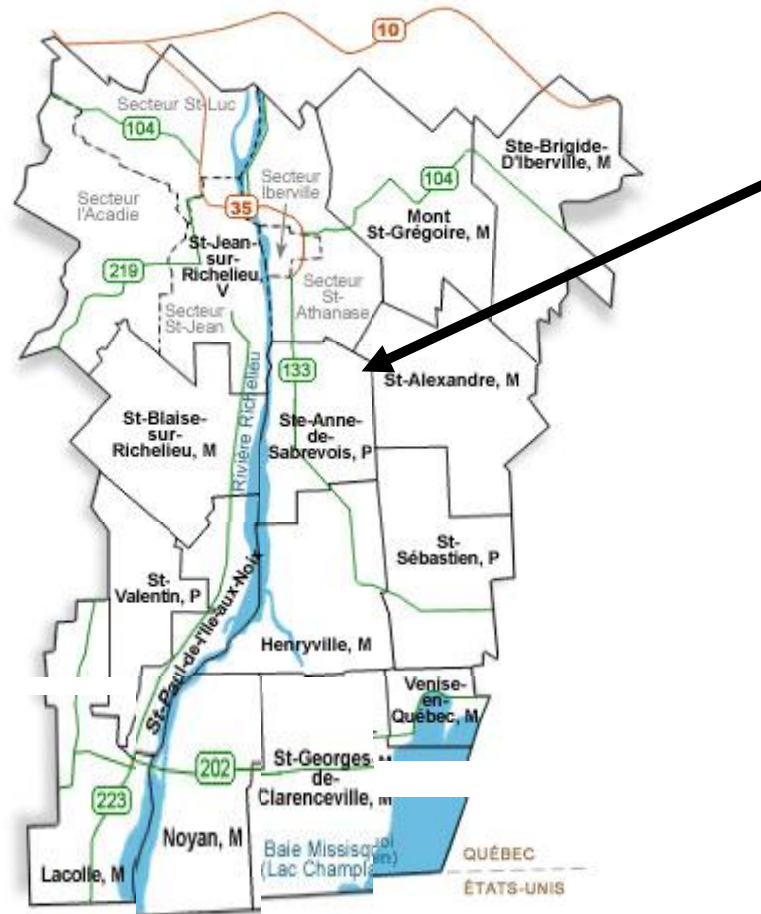
- Le cadastre de la paroisse de Saint-Athanase (02)

Toute la partie nord du territoire, les lots 95 à 142

PLAN D'URBANISME

Municipalité Sainte-Anne-de-Sabrevois, MRC du Haut-Richelieu

La municipalité en bref



Source : MRC du Haut-Richelieu

Code géographique :	56060
Région administrative :	Montérégie MRC du Haut-Richelieu
Superficie :	45,24 km ²
Population :	2004

PLAN D'URBANISME

Municipalité Sainte-Anne-de-Sabrevois, MRC du Haut-Richelieu

2.1 LE PÉRIMÈTRE URBAIN

Le périmètre d'urbanisation, communément appelé le *village*, se localise au cœur de la municipalité, à l'intersection de la route 133, du rang du bord de l'eau (route 225) et du rang Saint-Louis.

Le périmètre urbain constitue la deuxième vocation en importance dans la municipalité et est réservé à la consolidation des fonctions urbaines, tel les activités commerciales et résidentielles, ainsi que les équipements publics et communautaires nécessaires à l'administration municipale, aux loisirs, à l'éducation et aux activités socioculturelles.

Les 3 fonctions principales à l'intérieur du périmètre urbain :

- 1) La fonction résidentielle
- 2) La fonction commerciale
- 3) La fonction publique et communautaire

PLAN D'URBANISME

Municipalité Sainte-Anne-de-Sabrevois, MRC du Haut-Richelieu

2.1.1 LA FONCTION RÉSIDENTIELLE

La fonction résidentielle occupe la plus grande place dans le périmètre urbain et regroupe plus de 150 habitations dans différents secteurs du village. On y retrouve essentiellement des résidences unifamiliales de type bungalow et cottage de un ou 2 étages, donc 13 immeubles à 2 logements, ainsi qu'un immeuble à quatre logements et une habitation coopérative de 12 logements.

Tableau 2.1.1-a : Répartition des immeubles en 2006

TYPE	Nombre total dans la municipalité	Nombre dans le PU
Résidences unifamiliales	640	150
Résidences avec 2 logements	13	2
Chalets	91	0
Maisons mobiles	15	0
Immeuble à 4 logements	1	1
Immeuble à 12 logements	1	1
Autres	34	Non déterminé
TOTAL :	795	154

Source : Sommaire du rôle d'évaluation 2006

Le long des deux axes de circulation majeurs : la route 133 et le rang du Bord de l'eau (route 225) ainsi le long du rang Saint-Louis, la majorité des constructions datent du début du siècle. Le développement des autres secteurs s'est amorcé dans les années mille neuf cent soixante.

La municipalité a poursuivi son développement résidentiel à un rythme plutôt lent jusqu'en 2004. On note plus récemment l'ouverture de la rue des Moissons et la rue Claude, ainsi que l'aménagement de deux rond-points sur la 26^e avenue, incluant un chemin piétonnier.

PLAN D'URBANISME

Municipalité Sainte-Anne-de-Sabrevois, MRC du Haut-Richelieu

Tableau 2.1.1-b : Permis de construction d'une nouvelle résidence par année

Année	Nombre de permis de construction d'une nouvelle résidence unifamiliale*
2000	1
2001	3
2002	4
2003	2
2004	1
2005	8
2006 (janvier - sept)	7

* Excluant la reconstruction d'une résidence existante

La mise en service du réseau aqueduc et égout en été 2005 a eu un effet sur le nombre de permis de constructions émis pour la construction de nouvelles résidences, par rapport aux années précédentes.

Cependant, il n'existe que peu de terrains disponibles pour la construction résidentielle. Deux secteurs situés dans le périmètre urbain ne sont pas développés: chacune des parcelles appartenant à un seul propriétaire. Une petite parcelle se situe au nord de la rue des Moissons. Les services d'aqueduc et d'égout sont installés sur le tracé projeté du prolongement de la rue des Moissons, tandis qu'aucune infrastructure n'y est aménagée sur la parcelle entre le chemin du Bord de l'eau et le rang Saint-Louis.

Ces parties non développées du périmètre urbain sont présentement utilisées à des fins agricoles (grandes cultures).

2.1.2 LA FONCTION COMMERCIALE

Les commerces sont regroupés au centre du village, le long de la route 133, lesquelles desservent surtout une clientèle locale et de passage. On y retrouve principalement les commerces et services de première nécessité, tel un bureau de poste, un restaurant, un dépanneur-épicerie avec poste d'essence, un poste d'essence, plusieurs garages d'automobile, une boucherie, des boutiques d'artisanats et cadeaux, un antiquaire et différents autres commerces et services, tel des garderies en milieu familial, salons de coiffure et autres.

De plus, deux commerces de machinerie agricole sont établis au cœur du village. Ces commerces desservent autant une clientèle locale que régionale.

Les services bancaires se limitent à un guichet automatique de la Caisse Populaire ainsi qu'un appareil de type *guichet rapide* installé au dépanneur du village. Le centre de service de la Caisse Populaire est fermé depuis 2004.

PLAN D'URBANISME

Municipalité Sainte-Anne-de-Sabrevois, MRC du Haut-Richelieu

2.1.3 LA FONCTION PUBLIQUE ET COMMUNAUTAIRE

Au courant des dernières années, la municipalité a investi dans l'amélioration de son parc immobilier. L'Hôtel de ville a été agrandi pour offrir plus d'espace de bureaux et des locaux pour la bibliothèque. Un nouveau garage municipal a été construit ainsi que le centre communautaire a été agrandi pour offrir un espace supplémentaire pour des activités communautaires.

Édifices et équipements appartenant à la municipalité :

- Hôtel de ville
- Bibliothèque municipale, située au sous-sol de l'Hôtel de ville
- Centre communautaire et des loisirs, avec patinoire et terrain de soccer
- Parc municipal
- Garage municipal
- Musée Honoré-Mercier
- Réservoir d'eau potable
- 6 postes de pompage d'eaux usées

Autres édifices publics :

- Le Sanctuaire Sainte-Anne et son cimetière
- Le presbytère
- L'église Anglicane
- L'école primaire Sainte-Anne

2.1.4 L'AGRANDISSEMENT DU PÉRIMÈTRE URBAIN

L'un des objectifs du premier 1^e plan d'urbanisme a été réalisé, soit l'agrandissement du périmètre urbain. En automne 2005, la *Commission de protection du territoire agricole* a accueilli favorablement le projet d'expansion du périmètre urbain.

Ce projet visait principalement des objectifs d'ordre public, soit la prolongation de la rue de Normandie, afin créer un lien physique et sécuritaire entre le secteur résidentiel des rues de Normandie, 25^e avenue et 26^e avenue, et le noyau central du village, via la 28^e avenue.

PLAN D'URBANISME

Municipalité Sainte-Anne-de-Sabrevois, MRC du Haut-Richelieu

2.2 LA ZONE AGRICOLE

La zone agricole permanente occupe une grande place dans la municipalité de Sainte-Anne-de-Sabrevois, soit plus 95% du territoire. Seul le périmètre urbain est exclu des dispositions de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles du Québec*.

Dans son ensemble, le schéma d'aménagement qualifie le territoire agricole de la municipalité comme *homogène, mais déstructuré le long du corridor de la route 133*. On retrouve des sols d'excellente qualité de type argileux de classe 1 et 2, excellent pour la culture de végétaux.

A LA PARTIE EST DE LA ROUTE 133

La partie EST de la route 133 où la plupart des exploitations agricoles sont établies se caractérise par un milieu agricole très dynamique et homogène. Aucune superficie n'est laissée en friche.

On remarque que les installations d'élevage se localisent surtout du côté ouest des chemins, à l'opposé des vents dominants, ce qui favorise la cohabitation harmonieuse dans le milieu.

On y retrouve des exploitations agricoles suivantes :

- Fermes de grandes cultures
- Fermes d'élevage, principalement des fermes laitières localisées en bordure de la route 133, du rang Saint-Louis et en bordure du rang du Bord de l'eau, ainsi que quelques fermes porcines situées en retrait du chemin du côté ouest des rangs Grand Sabrevois et Petit Sabrevois.

Le territoire naturel d'écoulement des eaux, le bassin versant, est celui de la rivière Richelieu. Le territoire de la municipalité recueille l'eau via les cours d'eau agricoles pour se drainer directement ou indirectement vers la rivière Richelieu.

- Toute la *partie ouest de la route 133* se drainé vers la Rivière Richelieu via le cours d'eau *Décharge des vingt*, et ses nombreuses branches, ainsi que la rivière Chartier et le ruisseau Messier. Ce vaste bassin versant de la rivière Richelieu occupe pratiquement tout le territoire de la municipalité.
- Seul le secteur à l'ouest du rang Petit Sabrevois se draine dans la Rivière du Sud située sur le territoire de la municipalité de Henryville. Cette rivière est un affluent de la Rivière Richelieu. C'est dans cette partie du territoire où la production porcine, les poulaillers et l'élevage d'animaux à fourrure sont autorisés.

PLAN D'URBANISME

Municipalité Sainte-Anne-de-Sabrevois, MRC du Haut-Richelieu

B LA PARTIE OUEST DE LA ROUTE 133

La partie OUEST de la route 133 est davantage morcelée et utilisée principalement à des fins :

- résidentielles, de villégiature et commerciales le long du corridor de la rivière Richelieu,
- territoire à l'état naturel (boisés et plaines d'inondation).

Dans cette partie de la zone agricole, l'endiguement de la rivière Richelieu dans certains secteurs a permis d'augmenter les superficies en culture autrement affectées par des inondations. On y retrouve des vastes champs de grandes cultures et quelques fermes d'élevage de petite dimension.

2.2.1 LES ACTIVITÉS AGRICOLES

En 2005, on comptait :

- près de 30 fermes de production animale : 17 productions laitières, 3 productions porcines (donc un avec 2 sites), 1 élevage de veaux de lait, 1 élevage de veaux de grain, 2 élevages de bovins, 3 élevages ovins, quelques élevages de chevaux ;
- 17 fermes de grandes cultures qui se spécialisent surtout dans la culture de maïs ;
- une production maraîchère donc les produits sont vendus dans une ancienne grange en bordure de la route 133, aménagée en marché public saisonnier,
- une ferme qui se spécialise dans la production de tomates en serre ;
- un vignoble qui est établi depuis 20 ans dans le rang Grand Sabrevois : le vignoble des Pins.

La plupart des fermes possèdent des grandes superficies de terres cultivables, souvent réparties dans plusieurs municipalités.

Depuis 1979, la municipalité maintient un zonage de production sur son territoire. Le premier règlement # 97 fut adopté en 1979 '*afin de contrôler les nuisances causées par certains élevages d'animaux (porcheries, poulaillers et parcs d'engraissement pour bovins)*'. Ce règlement imposait des distances séparatrices sévères et des normes d'aménagement à ces types d'élevage.

L'adoption du 1^e plan d'urbanisme en 1992 incite la municipalité à proposer un zonage de production concernant '*les porcheries, poulaillers et élevage d'animaux à fourrure*', principe jugé conforme aux objectifs du schéma d'aménagement de la MRC par la Commission municipale en 1992. Ainsi, la production porcine, les poulaillers et les élevages d'animaux à fourrure sont autorisés seulement sur cette partie du territoire.

PLAN D'URBANISME

Municipalité Sainte-Anne-de-Sabrevois, MRC du Haut-Richelieu

Afin de préserver l'homogénéité de son territoire agricole, de favoriser la cohabitation harmonieuse de tous les occupants du territoire et dans un souci constant de la protection de l'environnement, la municipalité souhaite maintenir ce zonage et limiter certains élevages à forte charge d'odeurs dans quelques secteurs de son territoire.

2.2.2 LA FONCTION RÉSIDENTIELLE EN ZONE AGRICOLE

A LES ÎLOTS DE CONSOLIDATION RÉSIDENTIELLE EN MILIEU AGRICOLE

Plusieurs îlots de développement résidentiel se localisent dans la zone agricole désignée par décret, en bordure de la route 133. Ces petits développements résidentiels ont été amorcés vers les années 1960 à l'intérieur desquels plusieurs terrains ont fait l'objet d'une autorisation de la CPTAQ ces dernières années. Ces secteurs pourront faire l'objet d'une demande à portée collective, en vertu de *l'article 59 de la loi sur la protection du territoire et des activités agricoles du Québec*. Par contre, ces secteurs sont aussi, en partie, assujettis aux contraintes anthropiques du réseau routier supérieur. La route 133 demeure une route fort achalandée, et la limite permise est de 90 km/h en bordure de ces secteurs.

Cinq secteurs sont reconnus comme *territoire de consolidation résidentielle en milieu agricole*. Ces secteurs ont été identifiés suivants des critères spécifiques :

- *Territoire qui ne demande aucun agrandissement du réseau routier et situé à l'extérieur de la zone inondable.*
- *Territoire construit en marge du réseau routier provincial et des rangs, soit dans des secteurs où ils existent des rues publiques ou privées municipales, autre qu'un développement linéaire situé aux abords des routes provinciales et des rangs.*
- *Territoire non adjacent au périmètre d'urbanisation de la municipalité.*
- *Développement domiciliaire existant avant l'entrée en vigueur de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles.*

Les secteurs identifiés sont les suivants :

- 1 Secteur de la descente Normandeau, coin route 133 et rue Ducharme
- 2 Secteur de la 5^e avenue, coin route 133
- 3 Secteur de la Canadienne, 12^e avenue, 13^e avenue et la rue Dupuis
- 4 Parc des maisons mobiles, 16^e avenue
- 5 Domaine des Saules, partie ouest; comprenant les rues : 20^e avenue, 21^e avenue, 22^e avenue, rue Des Saules et rue Des Ormes

PLAN D'URBANISME

Municipalité Sainte-Anne-de-Sabrevois, MRC du Haut-Richelieu

Toutes les rues locales ont été municipalisées au fil des ans, à l'exception de la rue Ducharme qui est une rue privée. Un seul secteur n'est plus reconnu par le schéma en vigueur : la montée Bertrand. Ce développement existant est considéré comme *développement linéaire en bordure d'un rang*, ce qui ne rencontre pas les critères établis par le schéma d'aménagement.

B LES SECTEURS RÉSIDENTIELS EN ZONE INONDABLE

Le long de la rivière Richelieu, la municipalité identifie douze secteurs à vocation résidentielle situés à l'intérieur de la plaine d'inondation. Depuis 2005, 47% des constructions résidentielles situées dans 5 de ces 12 secteurs sont entièrement desservis. Ces secteurs sont plus amplement décrits à l'article 2.9.2 du plan d'urbanisme.

- 4 secteurs desservis, où l'on retrouve principalement des résidences permanentes: rue Bouthillier, rue Ménard, 11^e avenue, place Donat, rue Laberge et une partie de la 20^e, 21^e et 22^e avenue, à l'ouest de la rue des Plaines, soit 132 résidences et quelques chalets.
- 1 secteur desservi où on retrouve seulement des chalets : rue Jean-Louis, rue Jetté (rues privées) et 16^e avenue (rue publique), soit 9 chalets.
- 7 secteurs non desservis où on retrouve principalement des résidences permanentes et quelques chalets : rue Laplante, rue Fernand et la 31^e avenue ; 36^e, 37^e avenue, rue Charbonneau et Laurin ; 38^e, 39^e, 40^e avenue et rue Rocheleau, 41^e avenue et place Léger, 44^e avenue et rue Lafrance (rue privée en partie); 47^e, 48^e avenue, rue Moreau et rue Boulerice, 50^e avenue, place Quoibion et rue Perks ; 51^e, 52^e avenue et rue Brunet ; 54^e, 55^e avenue et rue Asselin, soit près de 160 résidences et 11 chalets.

En résumé, dans ces secteurs de consolidation résidentielle en zone inondable, on y compte 357 constructions résidentielles principales (45,8% de l'ensemble de la municipalité), donc 291 résidences permanentes (37,3%) et 66 chalets (8,5%). Plus de 750 personnes y habitent de façon permanente ou saisonnière, soit une forte proportion des usages résidentiels de la municipalité.

TABLEAU 2.2.2-B : RÉPARTITION DES RÉSIDENCES DANS LES SECTEURS RÉSIDENTIELS EN ZONE INONDABLE (2005)

	NOMBRE DE RÉSIDENCES, SECTEURS RÉSIDENTIELS EN ZONE INONDABLE (2005)	% DE L'ENSEMBLE DES RÉSIDENCES SITUÉES DANS LA MUNICIPALITÉ
RÉSIDENCES	291	37,3 %
CHALETs	66	8,5%
TOTAL	357	45,8%

PLAN D'URBANISME

Municipalité Sainte-Anne-de-Sabrevois, MRC du Haut-Richelieu

C LES RÉSIDENCES EN ZONE AGRICOLE EN DEHORS DES SECTEURS DE CONSOLIDATION

En milieu agricole, on retrouve de nombreuses résidences le long de la route 133 ainsi qu'en bordure des rangs, notamment des résidences rattachées à une exploitation agricole ou des résidences protégées par droits acquis ou ayant fait l'objet d'une autorisation en vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*.

Ces résidences ne sont pas regroupées dans des secteurs précis, et aucune nouvelle construction résidentielle autre qu'une résidence rattachée à une exploitation agricole en vertu de l'article 40 de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* ne pourrait être établie.

2.2.3 LA FONCTION COMMERCIALE EN ZONE AGRICOLE

Plusieurs activités commerciales sont établies dans le milieu agricole depuis plus de quarante ans. Les commerces sont principalement localisés le long de la route 133 : plusieurs marchés aux puces, antiquaires et fabrication de vente de meubles, des garages de réparation de véhicules, et des établissements reliés à la restauration.

De plus, on y retrouve une entreprise de maçonnerie ainsi qu'un atelier de soudure, situés sur des terrains de certaines exploitations agricoles.

2.2.4 LA FONCTION INDUSTRIELLE EN ZONE AGRICOLE

La municipalité ne possède aucun parc industriel. Certaines petites industries sont existantes depuis plus de quarante ans. Ces entreprises sont principalement situées en bordure de la *route 133* en zone agricole.

On retrouve notamment un atelier de soudure ainsi qu'un atelier d'électricien situés non loin du périmètre urbain, une imprimerie, une entreprise qui se spécialise dans la vente et le recyclage de pièces d'automobiles donc un vaste territoire est occupé à des fins d'entreposage et de recyclage de pièces, une entreprise qui se spécialise dans la vente, la réparation et la fabrication de machinerie agricole, une industrie de fabrication de mobilier urbain, une entreprise de fabrication d'ornements ainsi qu'une entreprise de fabrication et de distribution de tapis d'automobiles.

Toutes ces activités bénéficient des droits acquis reconnus par la Commission de Protection du territoire agricole.

Aucune activité d'extraction, tel une sablière et une gravière ne sont en exploitation sur le territoire.

PLAN D'URBANISME

Municipalité Sainte-Anne-de-Sabrevois, MRC du Haut-Richelieu

2.3 LES TERRITOIRES D'INTÉRÊT : HISTORIQUE, PATRIMONIAL ET TOURISTIQUE

Le schéma identifie les éléments suivants qui représentent un intérêt historique ou patrimonial.

Territoire d'intérêt historique :

- Le musée Honoré Mercier



Attrait patrimonial :

- L'Église anglicane 'Church of the Messiah', construite en 1849



- Le sanctuaire Sainte-Anne constitue aussi un attrait patrimonial.



- Les vestiges d'un ancien quai fédéral construit vers 1880: le Quai Ryan, situé en bordure de la rivière Richelieu au bout de la 38e Avenue.
- Plusieurs constructions résidentielles datant du début siècle existent encore sur le territoire de la municipalité, malgré que la plupart aient été modifiées ou modernisées au fil des ans. Force est de constater que la réglementation actuelle n'accorde pas de protection particulière au patrimoine bâti et son environnement immédiat.

PLAN D'URBANISME

Municipalité Sainte-Anne-de-Sabrevois, MRC du Haut-Richelieu

De nombreuses activités de nature touristiques sont offertes durant la saison estivale sur le territoire de la municipalité :

- Le sanctuaire Sainte-Anne situé au cœur du village accueille annuellement plus de 2000 pèlerins à la Fête Sainte-Anne célébrée durant le mois de juillet.
- La rivière Richelieu constitue à elle seule un attrait touristique important de la région. De nombreuses activités nautiques sont pratiquées en saison estivale et en hiver, on pratique la pêche sur la glace, la motoneige ou le ski de fond sur la rivière.
- La marina Sabrevois, situé au bout de la 36^e avenue, ouverte durant la saison estivale.
- Le Centre de plein air (La Ferme Beauvallon) offre l'hébergement et des activités de plein air aux jeunes, tel l'équitation, le canot et le tir à l'arc.
- Le Golf Sabrevois, qui possède un terrain de pratique de golf privé de 9 trous, éclairé le soir.
- Un projet de mise en valeur des vestiges du Quai Ryan situé aux abords de la rivière est présentement à l'étude. L'aménagement d'un parc public sur un terrain riverain appartenant à la municipalité pourrait être réalisé, avec des activités comme la location de canots ou autres, afin de donner un accès public à la rivière.



Les activités agro-touristiques offertes sur le territoire durant la saison estivale sont :

- Le vignoble des pins : vente et dégustation de vin
- La ferme Reid : produits du terroir et mini ferme
- Le kiosque agricole Jetté : épis de maïs bouilli



PLAN D'URBANISME

Municipalité Sainte-Anne-de-Sabrevois, MRC du Haut-Richelieu

2.4 LES ESPACES VERTS ET RÉCRÉATIFS

Un vaste espace vert public se trouve au cœur du village.

- Au village, adjacent au parc de l'école et au centre communautaire, on retrouve : un parc municipal, un terrain de soccer et une patinoire sont à la disposition des citoyens.

Actuellement, aucune piste cyclable n'est aménagée sur le territoire.

- Le schéma d'aménagement propose un lien cyclable régional partant de Saint-Jean-sur-Richelieu via Saint-Alexandre, passant par la montée Meunier, traversant le village Sainte-Anne-de-Sabrevois via la route 133 et le long du rang de Bord de l'eau vers Henryville.
- Un lien de piste cyclable le long de la rivière Richelieu est à l'étude par la municipalité.

PLAN D'URBANISME

Municipalité Sainte-Anne-de-Sabrevois, MRC du Haut-Richelieu

2.5 LES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT

Les artères principales sont la route 133, traversant la municipalité du nord au sud ainsi que le rang du Bord de l'eau, partant de la route 133 au centre du village vers le sud-ouest.

Le projet du prolongement de l'autoroute 35 n'affectera pas directement la municipalité. Le tracé se situe entièrement en dehors des limites municipales, le long de la limite est sur le territoire des municipalités Saint-Alexandre et Saint-Sébastien.

Par contre, l'implantation de cette autoroute va engendrer des modifications à la circulation sur la *route 133*. On s'attend notamment à une réduction considérable du trafic de transit (Montréal - États-Unis), surtout pour ce qui a trait au nombre de véhicules lourds. La sécurité sur cette route sera grandement améliorée, ce qui pourrait inciter de nouveaux usagers à l'emprunter, tels que les cyclistes.

Routes régionales sous la juridiction du ministère des Transports :

- La route 133

Routes régionales sous la juridiction de la municipalité:

- Le rang du Bord de l'eau (route 225)

Les rangs d'origine sous la juridiction de la municipalité:

- Le rang Saint-Louis
- La montée Bertrand
- La montée Meunier
- Le rang Grand Sabrevois
- Le rang Petit Sabrevois

Rues et avenues locales

- 73 rues et avenues locales

PLAN D'URBANISME

Municipalité Sainte-Anne-de-Sabrevois, MRC du Haut-Richelieu

2.6 LES INFRASTRUCTURES ET EQUIPEMENTS REGIONAUX

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

2.6.1 LES RESEAUX DE DISTRIBUTION REGIONAUX

A Les réseaux de télécommunication

- 1 service de télécommunication de Bell Canada
- 1 service de télécommunication de Vidéotron
- 1 réseau de fibres optiques.

B La Ligne 800 de TransCanada Pipelines

Les conduites souterraines traversent la rivière Richelieu en direction est vers la route 133, et en direction sud-est entre la route 133 et le rang Grand Sabrevois, vers la municipalité Saint-Sébastien.

Un corridor de protection est établi autour des conduites souterraines. Un corridor de protection immédiate de 30 mètres de chaque côté de l'emprise des pipelines est établi par la compagnie relativement à tous travaux de creusage, de construction ou de nivellement du sol à proximité des conduites.

C Le gazoduc Gaz Métropolitain

Les conduites souterraines traversent la rivière Richelieu en direction est vers la route 133, en parallèle des conduites de TransCanada Pipelines et en direction nord-est entre la route 133 et la limite municipale, vers la municipalité de Saint-Alexandre. Le corridor de protection est de 30 m.

Un poste de répartition du gazoduc (Gaz Métropolitain) est établi en bordure de la route 133, sur le lot 100-1 du cadastre de Saint-Athanase.

D Les lignes de transmission Hydro Québec

Les lignes de transmission Hydro Québec se localisent à la limite municipale Est.

PLAN D'URBANISME

Municipalité Sainte-Anne-de-Sabrevois, MRC du Haut-Richelieu

2.6.2 LE RÉSEAU ROUTIER RÉGIONAL

A La route 133

La route 133 est identifiée comme *corridor routier exposé* à un niveau de bruit significatif de plus de 55 dba. Le trafic lourd qui s'est accentué au fil des ans sur cet axe routier reliant Montréal et les États-Unis, les camions qui sont de plus en gros et de plus en plus nombreux, ont un impact significatif sur le niveau de bruit en bordure de cet axe routier.

B Le tracé de l'Autoroute 35

Le tracé projeté de l'Autoroute 35 est identifié le long des limites municipales, mais se trouve totalement en dehors des limites municipales.

2.7 LES INFRASTRUCTURES ET EQUIPEMENTS LOCAUX

La mise en place d'un réseau aqueduc et égout constitue un investissement majeur qui vise à améliorer le cadre de vie des citoyens, à fournir une eau de qualité et à résoudre des problèmes de pollution de l'environnement provenant des rejets d'eaux usées.

Depuis plus de vingt ans, de nombreux projets ont été élaborés afin desservir les habitants de Sainte-Anne-de-Sabrevois en eau potable et assurer la gestion des eaux usées. En 2003, une entente de services est intervenue avec la ville de Saint-Jean-sur-Richelieu. La construction du réseau a débuté en 2004 et le réseau est en service depuis l'été 2005.

2.7.1 Eau potable

L'eau potable est produite par le *poste Bellerive* situé dans le secteur Saint-Athanase, à Saint-Jean-sur-Richelieu. Un réservoir d'eau potable a été aménagé en bordure de la 22^e avenue, afin de garantir la pression d'eau en période de fortes demandes et 73 bornes fontaines ont été installées pour la protection d'incendie. Des compteurs d'eau seront installés dans toutes les propriétés desservies.

PLAN D'URBANISME

Municipalité Sainte-Anne-de-Sabrevois, MRC du Haut-Richelieu

2.7.2 Les eaux usées

Les eaux usées sont acheminées vers l'usine régionale d'épuration de la ville de Saint-Jean-sur-Richelieu. Le transport des eaux usées est assuré par 6 postes de pompage.

Tout le périmètre urbain est desservi par ces réseaux, à l'exception d'une partie du secteur sud du périmètre urbain non développé, localisée entre le rang Saint-Louis et le rang du Bord de l'eau. De plus, le réseau dessert le domaine des Saules ainsi que cinq (5) secteurs résidentiels existants localisés en bordure de la rivière Richelieu.

2.8 LES ZONES DE CONTRAINTES

2.8.1 LES ZONES D'ÉROSION

Le cours d'eau *Décharge des Vingt* draine la majorité des terres agricoles situées à l'est de la route 133 et se déverse dans la rivière Richelieu dans le secteur de la 25^e avenue. Cet important bassin versant draine plus de trois quarts du territoire de la municipalité.

Au village, la *Décharge des Vingt* possède un talus à pente abrupte d'une hauteur de près de cinq mètres. La présence de plusieurs ponts et ponceaux et le tracé sinueux de ce cours d'eau ainsi que le sol argileux représentent certains risques d'érosion, qualifiés de faible à moyen. Pendant la période des fortes crues durant la fonte de la neige au printemps, le niveau d'eau et la vitesse d'écoulement augmentent considérablement dans ce cours d'eau, ce qui augmente le risque d'érosion des berges.

Deux zones d'érosion sont identifiées en bordure de ce cours d'eau, lesquelles se situent principalement dans le village et en partie dans la zone agricole en bordure nord du périmètre urbain.

Secteur 1

- 25^e avenue, 26^e avenue et de la rue de Normandie.

Secteur 2 :

- entre la rue Guillet et Bissonnette

PLAN D'URBANISME

Municipalité Sainte-Anne-de-Sabrevois, MRC du Haut-Richelieu

2.8.2 LES ZONES D'INONDATION

La convention entre le gouvernement du Canada et le gouvernement du Québec établit la cartographie officielle de la plaine d'inondation. Une nouvelle cartographie a été élaborée en 2001. Les cartes officielles déposées en 2004 servent maintenant comme référence pour toute intervention projetée dans la plaine d'inondation.

Étant donné que la plaine d'inondation de la rivière Richelieu occupe une grande partie du territoire de la municipalité, le défi est de taille. Il faut assurer la protection des personnes, des biens et de l'environnement, tout en procurant une qualité de vie aux résidents.

La *Politique de Protection des rives, du littoral et des plaines inondables* constitue le cadre réglementaire général. La responsabilité de l'application des mesures proposées dans la présente politique, qui définit un cadre normatif minimal, incombe aux municipalités et aux municipalités régionales de comté dans le cadre de leurs compétences respectives. A cet effet, la MRC peut déposer à l'intérieur de la révision ou d'une modification à son schéma d'aménagement, un plan de gestion des secteurs riverains inondables susceptibles de nécessiter une régularisation par la préparation d'un plan de gestion.

Les inondations survenues en 1993, en 1998, en 1999 et en 2000 ayant presque atteintes le niveau de crue centenaire, la très bonne connaissance du territoire et de ses particularités, des observations sur le terrain au fil des ans, le grand nombre de résidences existantes dans des secteurs bien délimités, la forte valeur marchande d'une résidence au bord de l'eau ainsi que les améliorations apportées dans les secteurs déjà construits (l'immunisation des constructions existantes et des accès, l'amélioration et la mise en place des services publics divers, etc.) permettent à la municipalité de bien délimiter et de catégoriser sa zone inondable.

Les crues de la Rivière Richelieu qui surviennent surtout au printemps n'étant pas des crues subites, mais présentant les caractéristiques de variations de niveau d'au plus un mètre (1 m) et s'échelonnant sur plusieurs jours. Elles sont facilement prévisibles et ne prennent généralement personne par surprise. De plus, les inondations qu'elles causent ne créent pas de grands courants sur les rives, puisqu'il s'agit de débordements graduels du cours d'eau et sur une vaste étendue à cause de la topographie plate du territoire. Les plus grands dommages sont souvent causés par la navigation nautique créant des vagues.

Plusieurs développements résidentiels ont été amorcés dans les années soixante dans la plaine inondable. Au fil des ans, les chalets ont été transformés en résidence permanente, et la plupart des constructions principales ont fait l'objet de mesures d'immunisation. Presque toutes les rues ont été municipalisées au fil des ans et ont été rehaussées afin de donner accès aux riverains en tout temps.

Ceci nous permet de dégager les problématiques spécifiques de chacun de ces secteurs, afin de bien encadrer les différentes interventions futures, tout en

PLAN D'URBANISME

Municipalité Sainte-Anne-de-Sabrevois, MRC du Haut-Richelieu

s'inspirant de la *Politique de Protection des rives, du littoral et des plaines inondables et dans un objectif de développement durable*. Dans cette optique, la municipalité identifie les douze développements résidentiels existants énumérés à l'article 4.3 devant faire l'objet de propositions d'aménagement particulières.

Depuis 2005, 47% des constructions résidentielles situées dans 5 de ces 12 secteurs sont entièrement desservis.

On peut distinguer quatre différents types de secteurs :

- 1- **Secteur résidentiel desservi, accessible par au moins un chemin public même en période de crue**, où on ne recense pas de milieux humides ou naturels, et où l'on retrouve des résidences permanentes à 93% et quelques résidences secondaires, et plus de 75% des immeubles ayant fait l'objet de mesures d'immunisation adéquates;

- rue Bouthillier, incluant une partie de la 5^e avenue actuellement non desservi
- rue Ménard, et une partie de la 12^e avenue actuellement non desservi
- 11^e avenue
- place Donat
- une partie de la 20^e, 21^e et 22^e avenue, à l'ouest de la rue des Plaines et rue Laberge

Total : 129 résidences et 9 chalets.

- 2- **Secteur résidentiel existant, non desservi, accessible par au moins un chemin public même en période de crue**, où on ne recense pas de milieu humide ou naturel, et où l'on retrouve des résidences permanentes à 98%, et plus de 75% des immeubles ayant fait l'objet de mesures d'immunisation adéquates :

- 36^e avenue, 37^e avenue, rue Charbonneau et Laurin
- 38^e, 39^e, 40^e avenue et rue Rocheleau
- 41^e avenue et place Léger
- 47^e, 48^e avenue, rue Moreau et rue Boulerice
- 50^e avenue, place Quobion et rue Perks
- 51^e, 52^e avenue et rue Brunet
- 54^e, 55^e avenue et rue Asselin,

Total : 152 résidences et 3 chalets.

PLAN D'URBANISME

Municipalité Sainte-Anne-de-Sabrevois, MRC du Haut-Richelieu

- 3- **Secteurs résidentiels existants, desservis ou non, accessibles par chemin public et privé**, où on ne recense pas de milieu humide ou naturel, et où l'on retrouve en majorité des résidences permanentes et des chalets, et plus de 50% des immeubles ayant fait l'objet de mesures d'immunisation adéquates :

- 25^e avenue, rue Bellevue
- 31^e avenue, rue Laplante et rue Fernand
- 44^e avenue et rue Lafrance

Total : 19 résidences et 8 chalets

- 4- **Secteurs résidentiels desservis, accessibles par chemin privé seulement**, où on il y a présence de milieu humide, naturel ou boisé, où l'on retrouve des chalets seulement et des roulottes.

- rue Jean-Louis
- rue Jetté
- 16^e avenue

Total : 9 chalets

Les secteurs devront être délimités avec précision et faire l'objet d'une réglementation très spécifique. La municipalité juge important de bien encadrer les travaux et améliorations autorisés dans ces secteurs.

Tableau 2.8.2 : SECTEURS EXISTANTS DE CONSOLIDATION RÉSIDENTIELLE EN ZONE INONDABLE ('RCS')

SECTEUR	Rues (*voie d'accès)	Résidences	Chalets	Terrains Roulottes /	ou vacants	Propriétés desservies
RCS-1	54e avenue*	21	0	0	1	0
	55 avenue*	19	1	0	2	0
	Asselin	25	5	0	1	0
		65	6	0	4	0
RCS-2	47e avenue*	4	0	0	0	0
	48e avenue	5	1	0	0	0
	Boulerice	2	0	0	0	0
	Moreau	7	0	0	0	0
	50 ^e avenue*	1	0	0	1	0
	Quoibion	11	3	0	2	0
	Perks	1	0	0	1	0
51 ^e avenue*	0	0	0	1	0	
52 ^e avenue	1	0	0	1	0	
Brunet	3	1	0	1	0	
		35	5	0	7	0

PLAN D'URBANISME

Municipalité Sainte-Anne-de-Sabrevois, MRC du Haut-Richelieu

RCS-3	44e avenue*	0	0	0	1	0
	Lafrance	11	5	0	1	0
		11	5	0	2	0
RCS-4	41e avenue*	1	0	0	0	0
	Léger	5	9	0	3	0
		6	9	0	3	0
RCS-5	36e avenue*	11	0	1	2	0
	37e avenue*	11	5	1	2	0
	Charbonneau	5	1	0	0	0
	Laurin	3	1	0	1	0
	38e avenue*	1	0	0	2	0
	39e avenue	5	1	0	0	0
40e avenue	3	4	0	1	0	
Rocheleau	1	0	0	1	0	
		40	12	2	8	0
RCS-6	31e avenue*	1	0	0	0	0
	32e avenue	0	1			
	33e avenue	1	0			
	Laplante	4	4			
	Fernand	0	1			
		6	6	0	0	0
RCS-7	25e avenue	0	0	0	0	0
	Bellevue	4	3	1		0
		4	3	1	0	0
RCS-8	20e avenue*	8	0	0	3	8
	21e avenue	21	0	0	2	21
	22e avenue	7	0	0	0	7
	Des plaines	1	0	0	0	1
	Laberge	4	1	1	2 ou +	5
		41	1	1	7	42 / 42
RCS-9	16e avenue*	0	2	1	0	2
	18e avenue	0	0	0	0	0
	Jean-Louis	0	3	2	0	3
	Jetté	0	6	0	0	6
		0	11	3	0	11 / 11
RCS-10	11e avenue*	3	1	0	0	4
	12 ^e avenue	3	0	0	1	0
	13e avenue*	1	0	0	1	1
	Ménard	22	5	0	3	27
		29	6	0	5	32 / 35
RCS-11	7e avenue*	0	0	0	0	0
	Donat	16	0	0	3	16
		16	0	0	3	16 / 16
RCS-12	5e avenue*	11	0	1	2	0
	Bouthillier	35	2	0	0	37
		46	2	1	2	37 / 48
TOTAL		291	66	8	41	138
Rcs-8 à -12	propriétés desservies	132	20			138 / 152

3 LES GRANDES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Les grandes orientations d'aménagement retenues par la municipalité sont énumérées à la présente section. Chacune de ces orientations comporte plusieurs objectifs ainsi que les moyens de mise en oeuvre à privilégier.

	LES GRANDES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT
ORIENTATION 1	Mettre en valeur le territoire agricole en structurant les activités agricoles et en assurant la mise en valeur des ressources forestières
ORIENTATION 2	Encourager le développement économique de la municipalité.
ORIENTATION 3	Privilégier le développement du périmètre urbain en y favorisant les principales fonctions urbaines
ORIENTATION 4	Consolider les secteurs résidentiels existants à l'intérieur de la zone agricole
ORIENTATION 5	Encadrer tout développement dans les zones sensibles dans une perspective de développement durable

PLAN D'URBANISME

Municipalité Sainte-Anne-de-Sabrevois, MRC du Haut-Richelieu

ORIENTATION 1 :

Mettre en valeur le territoire agricole en structurant les activités agricoles et en assurant la mise en valeur des ressources forestières

Enjeux de développement

- 95% du territoire dans la zone agricole désignée par décret
- zonage de certaines productions animales depuis 1979
- présence d'un périmètre urbain et d'îlots résidentiels existants en zone agricole
- présence d'une vaste zone inondable
- faible couverture boisée de 8,8 %, principalement située dans la zone inondable
- présence d'immeubles protégés (marina, golf, camp de vacances, vignoble)

Objectif	Moyens de mise en œuvre
Favoriser les activités agricoles à l'intérieur de la zone agricole : <ul style="list-style-type: none">▪ dans une perspective de développement durable,▪ dans le respect des caractéristiques d'organisation du milieu agricole,▪ dans le respect des enjeux régionaux d'aménagement.	<i>Autoriser les activités agricoles à l'intérieur de la zone agricole, en tenant compte de la particularité du milieu, en :</i> <ul style="list-style-type: none">➤ <i>Priorisant les activités agricoles qui se développent dans le respect de l'environnement</i>➤ <i>En protégeant la ressource eau : les cours d'eau et les puits individuels de captage d'eau souterraine, en favorisant une approche par bassin versant et la protection de la plaine d'inondation</i>➤ <i>En reconnaissant un droit acquis aux commerces et établissements existants avant le 14 avril 1994 (date d'entrée en vigueur du règlement 177)</i>
Développer la zone agricole dans le respect : <ul style="list-style-type: none">▪ de ses potentiels et contraintes,▪ de ses ressources naturelles,▪ des usages non agricoles, afin de favoriser la cohabitation harmonieuse des activités agricoles et non agricoles.	<i>Ne permettre, dans la zone agricole, que des usages et constructions permettant la cohabitation harmonieuse en :</i> <ul style="list-style-type: none">➤ <i>en prévoyant des dispositions se rattachant à la gestion des odeurs en milieu agricole</i>➤ <i>en établissant des distances séparatrices, 2-par la création des zones tampon au pourtour du périmètre d'urbanisation, des secteurs résidentiels existants et des immeubles protégés et le site patrimonial protégé,</i>➤ <i>en y interdisant tous les élevages ayant un coefficient d'odeur de un ou plus, 3-n'autoriser les porcheries, poulaillers et l'élevage d'animaux à fourrure que dans des secteurs à l'est du territoire</i>
Protéger les boisés	<i>Mettre en place des dispositions réglementaires permettant une gestion intégrée des ressources forestières</i>

PLAN D'URBANISME

Municipalité Sainte-Anne-de-Sabrevois, MRC du Haut-Richelieu

ORIENTATION 2 :

Encourager le développement économique de la municipalité.

Enjeux de développement

- infrastructures nouvellement implantées au village
- présence d'activités commerciales diversifiées au village et tout le long de la route 133
- présence de plusieurs activités commerciales à caractère touristique et agro-touristique
- projet de mise en valeur du Quai Ryan
- fermeture du centre de service de la Caisse populaire
- absence de lien cyclable sécuritaire
- aucun hôtel, gîte, camping ou autre formule d'hébergement n'existe sur le territoire
- l'affichage peu esthétique

Objectif	Moyens de mise en œuvre
Consolider et diversifier les activités commerciales existantes de la municipalité	<ul style="list-style-type: none">➤ <i>S'assurer que les commerces existants soient autorisés par le règlement de zonage</i>➤ <i>Revoir la vocation de bâtiments inoccupés</i>➤ <i>Favoriser une diversité des commerces au village</i>➤ <i>Prévoir des dispositions réglementaires concernant l'affichage et sensibiliser les commerçants à l'importance d'un affichage de qualité</i>➤ <i>Favoriser l'implantation de terrasses au village et autres attraits pour la population locale et de passage</i>➤ <i>Promouvoir les activités agro-touristiques en milieu agricole</i>
Encourager le cyclotourisme et le tourisme de passage	<ul style="list-style-type: none">➤ <i>Valoriser les attraits historiques, patrimoniaux et touristiques de la municipalité, en identifiant un circuit pour promouvoir les attraits de la municipalité et prévoir une publicité qui guide les visiteurs</i>➤ <i>Identifier le tracé de la piste cyclable et prévoir des haltes repos avec des tables pique-nique le long du tracé et au village</i>➤ <i>Prévoir un accès ou espace public adjacent à la rivière Richelieu, par</i>

PLAN D'URBANISME

Municipalité Sainte-Anne-de-Sabrevois, MRC du Haut-Richelieu

	<p><i>l'aménagement d'un parc public et la restauration du Quai Ryan au bout de la 38^e avenue</i></p> <ul style="list-style-type: none">➤ <i>Installer une station de vidange pour les roulotte au village</i>➤ <i>Voir à établir une 'halte roulotte' durant la saison estivale</i>➤ <i>Encourager l'installation d'établissements d'hébergement à petite échelle, tel les gîtes du passant ou les gîtes à la ferme</i>
Rentabiliser les infrastructures existantes.	<ul style="list-style-type: none">➤ <i>Encourager la venue de nouveaux commerces au village</i>

PLAN D'URBANISME

Municipalité Sainte-Anne-de-Sabrevois, MRC du Haut-Richelieu

ORIENTATION 3 :

Privilégier le développement du périmètre urbain en y favorisant les principales fonctions urbaines

Enjeux de développement, périmètre urbain :

- infrastructures nouvellement implantées
- présence de services et institutions (école, bureau de poste, commerces de première nécessité, etc.)
- absence de terrains vacants desservis
- présence d'un vaste secteur non développé, sans infrastructures et services
- absence de liens dans le réseau routier local
- présence d'une route nationale achalandée (la route 133)

Objectif	Moyens de mise en œuvre
Encourager le développement des secteurs non construits dans le périmètre urbain afin d'attirer des jeunes familles et de rentabiliser les infrastructures existantes	<ul style="list-style-type: none">➤ <i>Planifier la prolongation des infrastructures dans les secteurs non desservis</i>➤ <i>Promouvoir le développement résidentiel auprès des jeunes familles qui désirent vivre à la campagne tout en bénéficiant de la proximité des services</i>➤ <i>Revoir la taxation des terrains vacants</i>
Concentrer les commerces en bordure de la route 133 et du rang du Bord de l'eau afin de réserver les autres secteurs à des fins résidentielles	<ul style="list-style-type: none">➤ <i>Identifier les zones commerciales</i>➤ <i>Permettre certains usages résidentiels dans une zone commerciale, tel les immeubles à plusieurs logements ou des résidences avec un local commercial au rez-de-chaussée</i>
Créer les liens du réseau routier local afin de rendre la circulation au village sécuritaire et de favoriser la circulation piétonne et cycliste au village	<p><i>Dans le périmètre urbain, privilégier la création de liens avec le réseau routier local :</i></p> <ul style="list-style-type: none">➤ <i>En prolongeant la rue de Normandie vers la 28e avenue</i>➤ <i>En prévoyant un lien routier entre le rang Saint-Louis et le rang du Bord de l'eau, afin de favoriser le développement résidentiel dans ce secteur</i>
Mettre en place les équipements nécessaires afin de mettre en valeur et rendre accessible l'ensemble des attraits de la municipalité	<ul style="list-style-type: none">➤ <i>Voir à l'installation d'un affichage de qualité permettant d'annoncer et de mettre en valeur les attraits de la municipalité</i>➤ <i>Pour promouvoir par le biais de brochures touristiques et d'autres moyens le caractère rural de la municipalité, ses attraits touristiques et patrimoniaux, ses commerces et services, ses espaces verts, etc.</i>

PLAN D'URBANISME

Municipalité Sainte-Anne-de-Sabrevois, MRC du Haut-Richelieu

ORIENTATION 4 :

Consolider les secteurs résidentiels existants à l'intérieur de la zone agricole

Enjeux de développement

- secteurs résidentiels existants en zone agricole et assujettis à la *Loi sur la Protection du territoire et des activités agricoles du Québec*
- développement amorcé dans les années soixante
- secteurs situés en marge du réseau routier supérieur, excluant les développements linéaires aux abords des routes provinciales et des rangs
- secteurs en bordure d'une route provincial (route 133), exposés aux contraintes de bruit
- certains secteurs situés à proximité de la zone inondable
- secteurs non adjacents au périmètre d'urbanisation

Consolider le développement résidentiel dans des secteurs existant situés dans la zone agricole désignée par décret	<ul style="list-style-type: none">➤ <i>Identifier avec exactitude les secteurs non adjacents au périmètre urbain, pouvant faire l'objet d'une consolidation</i>➤ <i>Reconnaître les secteurs selon des critères précis et du découpage actuel, tout en tenant compte du cadre bâti déjà existant</i>➤ <i>Privilégier les demandes à portée collective présentées à la Commission de Protection du territoire agricole, pour consolider les secteurs existants, s'il y a lieu</i>
Favoriser le développement des secteurs déjà construits, dans une perspective de développement durable et en tenant compte de la sécurité du public	<ul style="list-style-type: none">➤ <i>Prioriser la consolidation du développement résidentiel dans les secteurs où les services sont déjà installés</i>➤ <i>Planifier la prolongation des infrastructures dans les secteurs non desservis</i>➤ <i>Exclure les terrains situés en zone inondable</i>➤ <i>Limiter les nouveaux accès en bordure du réseau routier supérieur (la route 133)</i>➤ <i>Favoriser le développement en bordure des rues locales existantes</i>➤ <i>Prévoir des dispositions spécifiques concernant les terrains situés en bordure du réseau routier supérieur (la route 133) et exposés au bruit</i>

PLAN D'URBANISME

Municipalité Sainte-Anne-de-Sabrevois, MRC du Haut-Richelieu

ORIENTATION 5 :

Encadrer tout développement dans les zones sensibles dans une perspective de développement durable

Enjeux de développement

- 47% des résidences existantes de toute la municipalité se localisent dans une zone à risque d'inondation, réparties dans 12 secteurs
- 49% de ces résidences sont desservies par les infrastructures nouvellement implantées dans la zone inondable, réparties dans 5 secteurs
- 51% des résidences possèdent des puits individuels et des champs d'épuration, dont plusieurs systèmes sont désuets
- Présence de nombreuses rues publiques et quelques chemins privés
- Absence de territoire écologique ou tourbière, mais présence de zones laissées à l'état naturel (boisés, terrains inondés en permanence ou marécageux)
- Travaux effectués sans permis, sans encadrement dans le cas d'une procédure réglementaire trop longue
- Pression de la part des agriculteurs d'accroître la superficie de champs en culture (présences de digues, déboisement)
- Présence de deux zones à risques d'érosion aux abords du C.D. Décharge des Vingt, dans des secteurs déjà fortement urbanisés, mais à l'extérieur de la plaine inondable

Objectif	Moyens de mise en œuvre
<ul style="list-style-type: none">• Assurer la protection des personnes et des biens, la sécurité publique et la protection de l'environnement, par une planification d'ensemble des zones sensibles	<p><i>Dans la plaine inondable :</i></p> <ul style="list-style-type: none">➤ <i>Identifier avec exactitude les secteurs pouvant faire l'objet d'une consolidation et intégrer les nouvelles cartes des zones inondables</i>➤ <i>Prioriser la consolidation du développement résidentiel dans les secteurs où les services sont déjà installés</i>➤ <i>Planifier le bouclage et l'immunisation du réseau routier local existant, afin de donner un accès sécuritaire en tout temps, 2^e accès à certains secteurs résidentiels existants</i>➤ <i>Planifier le prolongement des réseaux aqueduc et égout dans les secteurs non desservis (secteurs sud)</i>➤ <i>Prévoir des mesures réglementaires spécifiques afin de bien encadrer le développement des secteurs déjà construits, en s'inspirant de la Politique de protection des rives, du littoral et des plaines inondables</i>

PLAN D'URBANISME

Municipalité Sainte-Anne-de-Sabrevois, MRC du Haut-Richelieu

	<ul style="list-style-type: none">➤ <i>Mettre les mesures en place pour l'élaboration des plans de gestion de tous les secteurs à consolider et en autorisant certains travaux</i> <p><i>Dans les zones à risques d'érosion, à l'intérieur des secteurs fortement urbanisés :</i></p> <ul style="list-style-type: none">➤ <i>Planifier les interventions visant la stabilisation des berges du C.D. Décharge des Vingt</i>➤ <i>Interdire certaines constructions et aménagements aux abords d'un cours d'eau avec pentes abruptes et tracé sinueux</i>➤ <i>Ne pas permettre l'ouverture de nouvelles rues à proximité du C.D. Décharges des Vingt</i>
Assurer la préservation des milieux naturels	<p><i>Dans toutes les zones sensibles :</i></p> <ul style="list-style-type: none">➤ <i>Protéger les milieux sensibles nécessitant des interventions de nature écologique, en identifiant les secteurs devant faire l'objet d'une protection absolue, tels les zones marécageuses, le littoral et les boisés ainsi que les zones à risques d'érosion</i>➤ <i>Interdire les coupes à blancs aux abords des cours d'eau et dans les zones inondables, en autorisant la coupe sélective et sanitaire seulement</i>➤ <i>Protéger les bandes riveraines des cours d'eau en appliquant la Politique de protection des rives, du littoral et des plaines inondables à tous les cours d'eau sur le territoire</i>
Sensibiliser la population à la protection de l'environnement	<p><i>Informers la population concernant les règlements et lois en vigueur :</i></p> <ul style="list-style-type: none">➤ <i>La Loi sur la Qualité de l'Environnement</i>➤ <i>le Règlement sur l'évacuation et le traitement des usées (Q2, r.8),</i>➤ <i>le Règlement sur le captage des eaux souterraines (Q2, r.1.3),</i>➤ <i>la Politique de protection des rives, du littoral et des plaines inondables,</i>➤ <i>le Règlement sur les exploitations agricoles (REA) et autres</i>

PLAN D'URBANISME

Municipalité Sainte-Anne-de-Sabrevois, MRC du Haut-Richelieu

4 LES GRANDES AFFECTATIONS DU SOL

Le plan d'urbanisme de la municipalité Sainte-Anne-de-Sabrevois identifie les grandes affectations du territoire. Les grandes affectations du sol ont été déterminées en fonction des spécificités du territoire de la municipalité, en tenant compte de tous les enjeux d'aménagement tant régional que local. De plus, le plan d'urbanisme doit prévoir la densité d'occupation et spécifier les usages autorisés par affectation.

On attribue sept grandes affectations au territoire de la municipalité Sainte-Anne-de-Sabrevois :

IDENTIFICATION	LES GRANDES AFFECTATIONS DU SOL
AA	AFFECTATION AGRICOLE
CR	AFFECTATION COMMERCIALE MIXTE (PU)
CA	AFFECTATION COMMERCIALE (ZONE AGRICOLE)
R	AFFECTATION RÉSIDENTIELLE (PU)
RA	AFFECTATION RÉSIDENTIELLE (ZONE AGRICOLE)
RCZ	AFFECTATION RÉSIDENTIELLE (ZONE INONDABLE)
P	AFFECTATION PUBLIQUE ET COMMUNAUTAIRE

Les grandes affectations du sol sont illustrées au plan d'urbanisme, annexé au présent règlement:

ANNEXE 1a: PLAN D'URBANISME, Les grandes affectations du sol – Plan d'ensemble

ANNEXE 1b: PLAN D'URBANISME, Les grandes affectations du sol – Périmètre urbain

PLAN D'URBANISME

Municipalité Sainte-Anne-de-Sabrevois, MRC du Haut-Richelieu

4.1 L'AFFECTATION AGRICOLE

L'affectation agricole occupe une grande partie du territoire de la municipalité. Cette affectation englobe la zone agricole telle qu'elle fut retenue suite à l'application de la *Loi sur la protection du territoire agricole du Québec*, en 1978, incluant l'agrandissement du périmètre urbain autorisé en 2005.

Différentes aires de protection sont établies au pourtour du périmètre d'urbanisation, des développements résidentiels existants en zone agricole, afin de favoriser une cohabitation harmonieuse des occupants du territoire et à mieux gérer les inconvénients d'odeurs qui pourraient découler de l'implantation de toute nouvelle unité d'élevage ayant une charge d'odeur égale ou supérieure à UN (1) : le long du corridor de la rivière Richelieu incluant les secteurs résidentiels et les immeubles protégés existants, tel la marina, le centre de vacances et le terrain de golf, ainsi le long des chemins publics.

En résumé, les aires de protections s'établissent comme suit :

A Aire de protection au pourtour du périmètre d'urbanisation

- 500 mètres de base
- 1000 mètres de protection du côté des vents dominants (Sud et Ouest) au pourtour du périmètre d'urbanisation

B Aire de protection au pourtour des secteurs de développement résidentiel existants situés du côté ouest de la route 133, ainsi qu'au corridor riverain de la rivière Richelieu

- 450 mètres
- Le corridor riverain de la rivière Richelieu, entre la rivière et la route 133

C Aire de protection de chaque côté d'un chemin public

- 300 mètres

L'ANNEXE 1a: PLAN D'URBANISME, *Les grandes affectations du sol – Plan d'ensemble* illustre les différentes aires de protection sur le territoire de la municipalité.

PLAN D'URBANISME

Municipalité Sainte-Anne-de-Sabrevois, MRC du Haut-Richelieu

4.1.1 LES PRINCIPAUX USAGES AUTORISÉS DANS LA GRANDE AFFECTATION AGRICOLE (AA)

L'agriculture sous toutes ses formes sera autorisée dans la grande affectation agricole, mais peut varier selon le type d'usage. Afin de garantir la cohabitation harmonieuse de tous les occupants du territoire et dans une perspective de développement durable, la municipalité maintient *le zonage de production relativement à la production porcine et la production aviaire*.

Les principaux usages autorisés en zone agricoles seront les suivants, sous réserve de l'application des dispositions inhérentes de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*:

Les usages agricoles autorisés dans la zone agricole :

- Les usages agricoles, autres que la garde et l'élevage d'animaux seront autorisés partout dans la zone agricole désignée par décret.
- Les exploitations agricoles spécialisées dans la production animale, autres que les élevages ayant un coefficient d'odeur de UN ou plus, seront autorisées dans toute la zone agricole. La construction d'un bâtiment agricole sera cependant interdite dans la zone inondable.
- Les exploitations agricoles spécialisées dans la production animale ayant un coefficient d'odeur de UN ou plus, excluant des porcheries, poulaillers et élevages d'animaux à fourrure, seront autorisées dans toute l'affectation agricole, à l'exception dans les *aires de protection*, tel que spécifié aux *articles 4.1, 4.3.1, 4.3.2 et 4.3.3* dans le présent règlement et désigné sur le plan d'urbanisme.
- Certaines exploitations agricoles spécialisées dans la production animale ayant un coefficient d'odeur de UN ou plus, tel les porcheries, poulaillers et élevages d'animaux à fourrure, seront autorisées dans la partie sud-ouest du territoire, au sud de la montée Meunier, à l'est du rang Petit Sabrevois et les limites municipales.

PLAN D'URBANISME

Municipalité Sainte-Anne-de-Sabrevois, MRC du Haut-Richelieu

Les usages résidentiels autorisés dans la zone agricole :

- Une résidence de type unifamiliale rattachée à l'exploitation agricole, érigée en vertu de l'article 40 de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (L.R.Q., c. P-41.1)*.
- Une résidence de type unifamiliale bénéficiant de droits acquis en vertu des articles 101 et 103, ou une résidence érigée en vertu d'un privilège selon les articles 31 et 31.1 de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (L.R.Q., c. P-41.1)*. Tous les usages résidentiels existants pourront faire l'objet d'amélioration à l'intérieur du périmètre de droits acquis ou privilège, ou du terrain ayant fait l'objet d'une autorisation de *Commission de protection du territoire agricole du Québec*.
- Une résidence de type unifamiliale érigée ou destinée à être érigée pour laquelle une autorisation a été accordée par la *Commission de protection du territoire agricole du Québec*, avant le 14 avril 1994.

Les autres usages autorisés dans la zone agricole :

- Les activités et services commerciaux ou industriels complémentaires reliés à une exploitation agricole, plus spécifiquement le traitement des produits agricoles, ainsi que leur commercialisation.
- Les activités et services commerciaux ou industriels reliés à la vente, la réparation et l'entretien de machinerie aratoire.
- Les activités et établissements reliés à l'agrotourisme.
- Les activités récréatives de plein air.
- Certaines utilisations commerciales et industrielles existantes localisées dans une affectation commerciale établie avant 2005, ainsi que les usages complémentaires autorisés dans une résidence.
- Les usages d'utilités publiques.

La densité d'occupation du sol est généralement faible.

PLAN D'URBANISME

Municipalité Sainte-Anne-de-Sabrevois, MRC du Haut-Richelieu

4.2 L'AFFECTATION COMMERCIALE

L'affectation commerciale désigne les secteurs où l'on retrouve une prédominance d'activités commerciales.

La densité d'occupation du sol dans cette affectation sera faible.

4.2.1 L'AFFECTATION COMMERCIALE MIXTE DANS LE PÉRIMÈTRE URBAIN (CR)

L'affectation commerciale correspond à des secteurs au village où l'on retrouve une mixité des fonctions. Ces secteurs sont entièrement desservis par les réseaux d'aqueduc et d'égouts et facilement accessible à une clientèle locale et de passage. Cette affectation se situe le long de la route 133, à l'intérieur du périmètre urbain.

Les usages permis dans l'affectation commerciale dans le périmètre urbain sont les suivants :

- Tout type de commerce, à l'exception des bars, des commerces de vidéo-pokers et des commerces à caractère érotique
- Les commerces situés au rez-de-chaussée d'une résidence
- Les résidences avec un maximum de quatre logements

La densité d'occupation du sol dans cette affectation sera faible ou moyenne.

4.2.2 L'AFFECTATION COMMERCIALE EN ZONE AGRICOLE (CA)

L'affectation commerciale en zone agricole correspond à un regroupement de commerces existants établis en zone agricole. Ce secteur a été créé en 1995 afin de répondre à une demande d'expansion de commerces existants et bien établis dans le milieu, et a fait l'objet de plusieurs autorisations de la Commission de protection du territoire agricole du Québec.

PLAN D'URBANISME

Municipalité Sainte-Anne-de-Sabrevois, MRC du Haut-Richelieu

Les usages permis dans l'affectation commerciale en zone agricole sont les suivants :

- Les commerces et services complémentaires à l'activité agricole, tel les commerces de vente, d'entretien et de réparation de machinerie agricole
- Une salle de réception, service de traiteur et restauration
- Les industries de fabrication de type artisanale, tel un atelier de soudure, un atelier d'électricien ou un atelier de plomberie
- Les industries, commerces et services complémentaires à l'activité agricole

La densité d'occupation du sol dans cette affectation sera faible.

PLAN D'URBANISME

Municipalité Sainte-Anne-de-Sabrevois, MRC du Haut-Richelieu

4.3 L'AFFECTATION RÉSIDENIELLE

L'affectation résidentielle réfère aux secteurs occupés principalement par les résidences permanentes, de type unifamilial. Cette affectation occupe une place importante à l'intérieur du périmètre d'urbanisation ainsi que dans deux types de secteurs bien délimités à l'intérieur de la zone agricole : les îlots de consolidation résidentielle (RA) et les secteurs de consolidation en zone inondable (RCZ).

L'affectation résidentielle inclut les commerces ou services intégrés dans la résidence.

4.3.1 LES SECTEURS RÉSIDENIELS DANS LE PÉRIMÈTRE URBAIN (R)

Les usages permis dans l'affectation résidentielle sont les suivant :

- Résidentiel de faible densité
- Usages complémentaires intégrés dans la résidence

L'implantation de toute nouvelle unité d'élevage ayant une charge d'odeur égale ou supérieure à UN (1) est interdit au pourtour du périmètre urbain, tel que suit :

Aire de protection au pourtour du périmètre d'urbanisation

- 500 mètres de base
- 1000 mètres de protection du côté des vents dominants (Sud et Ouest) au pourtour du périmètre d'urbanisation

L'ANNEXE 1a: PLAN D'URBANISME, *Les grandes affectations du sol – Plan d'ensemble* illustre les différentes aires de protection (Zone tampon) sur le territoire de la municipalité.

PLAN D'URBANISME

Municipalité Sainte-Anne-de-Sabrevois, MRC du Haut-Richelieu

4.3.2 LES ÎLOTS DE CONSOLIDATION RÉSIDENTIELLE EN ZONE AGRICOLE (RA)

Les usages permis dans l'affectation résidentielle de consolidation en zone agricole sont les suivants :

- Résidentiel de faible densité
- Les usages complémentaires intégrés dans une résidence, sous réserve d'une autorisation de la *Commission de protection du territoire agricole du Québec*
- Agriculture, autres que la garde et l'élevage d'animaux

Toute nouvelle unité d'élevage ayant une charge d'odeur égale ou supérieure à UN (1) est interdit dans au pourtour d'un îlot résidentiel existant, tel que suit:

Aire de protection

- 450 mètres au pourtour d'un secteur RA

4.3.3 LES SECTEURS RÉSIDENTIELS DE CONSOLIDATION EN ZONE INONDABLE (RCZ)

Les usages permis dans l'affectation résidentielle de consolidation en zone inondable sont les suivants :

- Résidentiel de faible densité
- Les usages complémentaires intégrés dans une résidence, sous réserve d'une autorisation de la *Commission de protection du territoire agricole du Québec*

Toute nouvelle unité d'élevage ayant une charge d'odeur égale ou supérieure à UN (1) est interdit dans au pourtour d'un secteur résidentiel existant, ainsi que le long du corridor riverain de la rivière Richelieu, tel que suit:

Aire de protection

- 450 mètres au pourtour d'un secteur RCZ
- Le corridor riverain de la rivière Richelieu, situé entre la rivière Richelieu et la route 133

L'ANNEXE 1a: PLAN D'URBANISME, *Les grandes affectations du sol – Plan d'ensemble* illustre les différentes aires de protection (Zone tampon) sur le territoire de la municipalité.

PLAN D'URBANISME

Municipalité Sainte-Anne-de-Sabrevois, MRC du Haut-Richelieu

4.4 L'AFFECTATION PUBLIQUE ET COMMUNAUTAIRE (P)

Cette affectation regroupe les parcs, les espaces verts et les équipements publics et communautaires situés à l'intérieur du périmètre d'urbanisation.

Les usages permis dans l'affectation publique et communautaire sont les suivants :

- Institutionnel et administratif
- Utilité publique
- Activités de plein air
- Parc et terrain de jeu

La densité d'occupation sera faible.

PLAN D'URBANISME

Municipalité Sainte-Anne-de-Sabrevois, MRC du Haut-Richelieu

5 LES CONTRAINTES ANTHROPIQUES

Certaines parties du territoire méritent une attention particulière en matière de planification et d'aménagement, tel certains aménagements créés par l'intervention humaine et 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, tel que spécifiée dans ce chapitre.

Sur le territoire de la municipalité Sainte-Anne-de-Sabrevois, on retrouve les aménagements suivants identifiés comme contraintes anthropiques :

	LES CONTRAINTES ANTHROPIQUES
5.1	LES ÉQUIPEMENTS RÉGIONAUX ET LES RÉSEAUX DE DISTRIBUTION MAJEURS
5.2	LES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT

5.1 LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX DE DISTRIBUTION MAJEURS

Un seul site de contraintes anthropiques est identifié par le schéma d'aménagement sur le territoire et se situe dans la zone agricole permanente:

- **Le poste de répartition du gazoduc**

La réglementation d'urbanisme devra :

- *Restreindre les usages permis sur les territoires adjacents à ce site.*
- *Prévoir l'aménagement d'une zone tampon autour du site.*

L'ANNEXE 2: PLAN D'URBANISME, *Plan des contraintes – Plan d'ensemble* illustre les différents équipements et réseaux de distribution majeurs sur le territoire de la municipalité.

PLAN D'URBANISME

Municipalité Sainte-Anne-de-Sabrevois, MRC du Haut-Richelieu

5.2 LES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT

Les infrastructures de transports sont identifiées comme contraintes majeures pour ce qui concerne le bruit. De plus, les nouvelles implantations dans le milieu modifient considérablement le paysage.

Par contre, l'autoroute 35 projetée va modifier le volume de véhicules sur la route 133. Les travaux pour la réalisation de cet axe routier majeur sont prévus pour les prochaines années.

Des mesures réglementaires spécifiques doivent être envisagées afin d'atténuer les impacts générés par ces infrastructures.

- **Le corridor de la route 133 où la vitesse maximale permise s'établie à 70 km/h ou 90 km/h**

La réglementation d'urbanisme devra :

- *Prévoir des dispositions réglementaires visant à atténuer l'impact du bruit afin d'assurer un climat sonore acceptable pour tous les usagers sensibles situés à proximité de l'axe routier, tels les résidences, les garderies et autres établissements similaires.*
- *Interdire les nouvelles implantations de résidences, garderies et autres établissements similaires, à moins que des mesures d'atténuation permettent d'atteindre un niveau sonore maximal de 55 dBA.*

- **Le corridor de l'autoroute 35 projeté**

La réglementation d'urbanisme devra :

- *Prévoir des dispositions réglementaires visant à atténuer l'impact du bruit afin d'assurer un climat sonore acceptable pour certains usages situés à proximité pour les usagers sensibles, tels les résidences, les garderies et autres établissements similaires.*
- *Prévoir des dispositions réglementaires pour maintenir un écran boisé le long du tracé projeté de l'autoroute 35, en interdisant toute coupe d'arbres sur une largeur de 30 mètres le long du tracé projeté, afin d'atténuer le bruit et les impacts visuels.*

L'ANNEXE 2: PLAN D'URBANISME, *Plan des contraintes – Plan d'ensemble* illustre les infrastructures de transports sur le territoire de la municipalité.

PLAN D'URBANISME

Municipalité Sainte-Anne-de-Sabrevois, MRC du Haut-Richelieu

6 LA NATURE, LA LOCALISATION ET LE TYPE DES ÉQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES DESTINÉS À L'USAGE DE LA VIE COMMUNAUTAIRE

6.1 LES SERVICES D'AQUEDUC ET D'ÉGOUT

Le plan d'urbanisme identifie le réseau d'aqueduc et égout implanté en 2005 dans le périmètre urbain et sur une partie du territoire agricole. Ce réseau comprend :

Le réseau aqueduc

- Le réservoir d'eau potable
- les conduites d'aqueduc
- 73 bornes fontaines

Le réseau d'égout

- 6 postes de pompage
- les conduites d'égout et les conduites de refoulement

Les projets de prolongement du réseau à l'étude, afin de desservir :

- le rang du Bord de l'eau et les secteurs RCZ du côté sud
- les îlots de développement résidentiel existants, situés du côté ouest de la route 133
- la montée Bertrand et la rue Nicole
- La route 133
- La montée Meunier

L'ANNEXE 4: PLAN D'URBANISME, *Plan du réseau aqueduc et égout – Plan d'ensemble* illustre les infrastructures implantées sur le territoire de la municipalité en 2005.

PLAN D'URBANISME

Municipalité Sainte-Anne-de-Sabrevois, MRC du Haut-Richelieu

7 LES ZONES À RÉNOVER, À RESTAURER OU À PROTÉGER

Le plan d'urbanisme peut prévoir des mesures concernant les zones à rénover, à restaurer ou à protéger. De plus, plusieurs attraits d'intérêt historique, patrimonial et touristiques se trouvent sur le territoire de la municipalité.

	LES ZONES À RÉNOVER, À RESTAURER OU À PROTÉGER
7.1	LES ATTRAITS D'INTÉRÊT HISTORIQUE, PATRIMONIAL ET TOURISTIQUE
7.2	LES MILIEUX NATURELS a. Les zones d'érosion b. La zone inondable c. Le milieu riverain d. Les boisés de ferme

7.1 LES ATTRAITS D'INTÉRÊT HISTORIQUE, PATRIMONIAL ET TOURISTIQUE

Il existe sur le territoire de la municipalité plusieurs bâtiments et constructions d'intérêt historique ou patrimonial, soit le musée Honoré Mercier, le Sanctuaire de l'église Sainte-Anne et l'Église Anglicane, ainsi que les vestiges d'un ancien quai fédéral, le Quai Ryan.

La réglementation d'urbanisme pourra :

- *Identifier les attraits d'intérêt historiques et patrimoniaux*
- *Établir des dispositions réglementaires qui visent la protection et la mise en valeur de ces bâtiments et de son environnement*
- *Élaborer des projets de mise en valeur des bâtiments et constructions et voir à leur financement (subventions, fonds spéciaux, etc.)*

L'ANNEXE 3: PLAN D'URBANISME, *Les territoires d'intérêt– Plan d'ensemble* illustre les différents attraits présents sur le territoire de la municipalité.

PLAN D'URBANISME

Municipalité Sainte-Anne-de-Sabrevois, MRC du Haut-Richelieu

7.2 LES MILIEUX NATURELS

A LES ZONES D'ÉROSION

La présence de deux secteurs à risque d'érosion en bordure du cours d'eau Décharge des Vingt nécessite une réglementation particulière.

La réglementation d'urbanisme devra :

- *Prévoir des dispositions réglementaires qui régissent les constructions et aménagements dans les zones à risque d'érosion*

L'ANNEXE 2: PLAN D'URBANISME, *Plan des contraintes*– illustre les deux secteurs à risques d'érosion présents sur le territoire de la municipalité.

B LA ZONE INONDABLE

La zone inondable occupe une grande place sur le territoire de la municipalité. Malgré qu'aucun territoire d'intérêt écologique ne soit identifié sur le territoire, on retrouve de nombreuses zones encore à l'état naturel.

D'autre part, la pression de développement des secteurs déjà construits constitue souvent une menace de ces zones humides (remblayage des terrains, déboisement incontrôlé, aménagement de sentiers et pistes de 4-roues, etc.), mais s'avère parfois bénéfique (surveillance accrue de la part des citoyens ou interventions de différents groupes de protection de l'environnement).

La réglementation d'urbanisme devra :

- *Assurer, par des dispositions réglementaires appropriées, la conservation du milieu.*
- *Appliquer la Politique de protection des rives, du littoral et des plaines inondables.*
- *Limiter le développement des secteurs résidentiels existants dans les secteurs existants.*

PLAN D'URBANISME

Municipalité Sainte-Anne-de-Sabrevois, MRC du Haut-Richelieu

- *Favoriser la mise en place des réseaux aqueduc et égout dans les secteurs déjà construits afin de limiter la pollution et la contamination de la nappe phréatique et des cours d'eau.*
- *Intégrer la Cartographie officielle de la plaine d'inondation.:*

C LE MILIEU RIVERAIN

Sur le territoire de la municipalité Sainte-Anne-de-Sabrevois, on retrouve plus de cent kilomètres de cours d'eau agricoles. 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 :

- *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.*

D LES BOISÉS DE FERME

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 :

- *Prévoir des dispositions réglementaires qui encadrent le déboisement.*

PLAN D'URBANISME

Municipalité Sainte-Anne-de-Sabrevois, MRC du Haut-Richelieu

8 DISPOSITIONS FINALES

8.1 Abrogation et remplacement des règlements antérieurs

Le plan d'urbanisme no 400 abroge et remplace le règlement no 163 concernant le plan d'urbanisme actuel.

8.2 Entrée en vigueur

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

Le maire, Denis Rolland

Le directeur général, Fredy Serreyn

9 ANNEXES AU PLAN D'URBANISME

- ANNEXE 1a :** **PLAN D'URBANISME**
Les grandes affectations du sol -
Plan d'ensemble
- ANNEXE 1b :** **PLAN D'URBANISME**
Les grandes affectations du sol -
Périmètre urbain
- ANNEXE 2 :** **PLAN D'URBANISME**
Les contraintes et équipements régionaux
- ANNEXE 3 :** **PLAN D'URBANISME**
Les attraits d'intérêt historique, patrimonial
et touristique
- ANNEXE 4 :** **PLAN D'URBANISME**
Réseau aqueduc et égout
- ANNEXE 5 :** **PLAN D'URBANISME**
La Cartographie officielle de la plaine
d'inondation, soit :
- Les cartes éditées par le Centre d'expertise hydrique du Québec et le ministère de l'Environnement du Québec dont le dépôt légal est daté du deuxième trimestre 2004 et portant les numéros suivants : 31H03-020-0111-S, 31H03-020-2011-S, 31H03-020-1911-S, 31H03-020-1811-S, 31H03-020-1711-S, 31H03-020-1611-S, 31H03-020-1511-S et 31H03-020-1411-S