

DOCUMENT D'ACCOMPAGNEMENT

**PROJET DE RÈGLEMENT NUMÉRO 10-1211**

REMPLAÇANT LE RÈGLEMENT 08-1208  
MODIFIANT LE SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT RÉVISÉ  
DEUXIÈME REMPLACEMENT  
DE LA MRC BROME-MISSISQUOI

NATURE DES MODIFICATIONS

ARTICLE 48 L.A.U

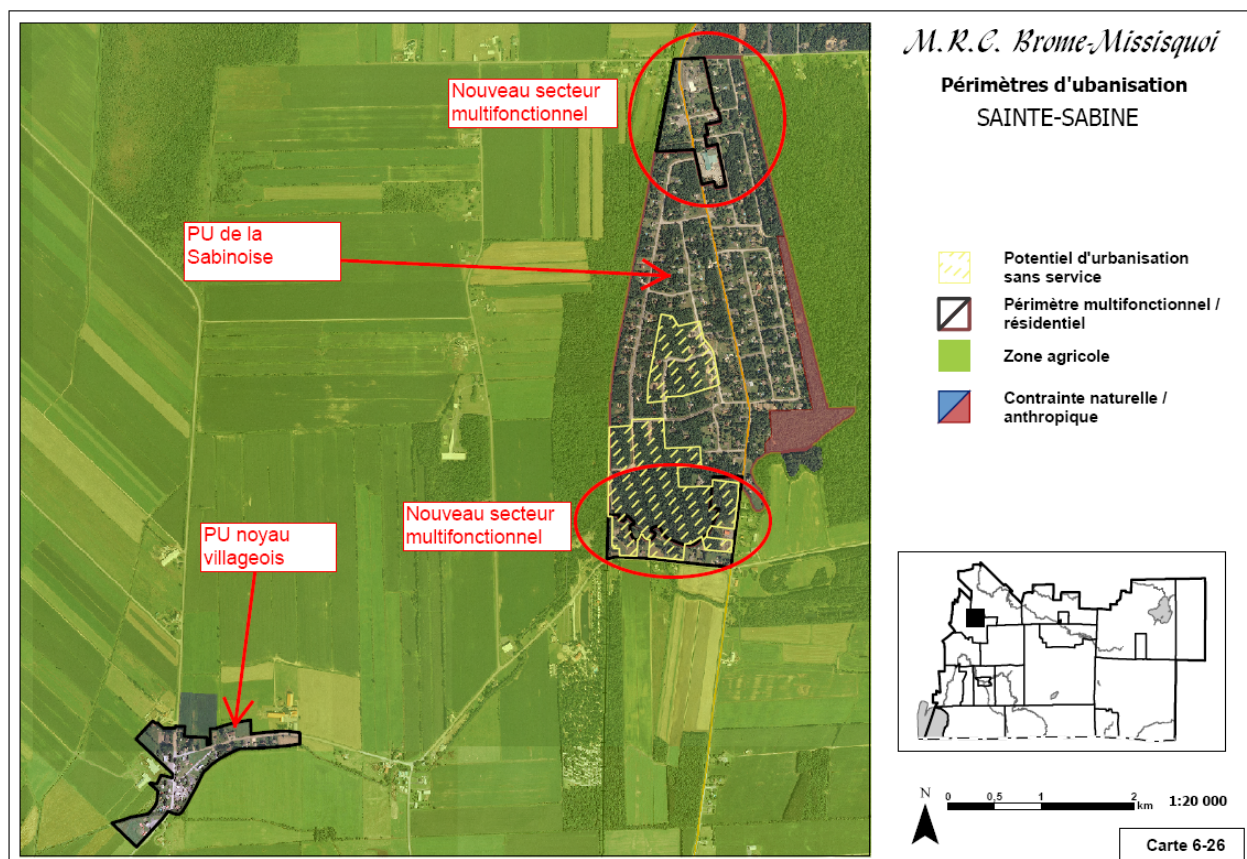
DÉCEMBRE 2011

## Contexte

Le schéma d'aménagement révisé deuxième remplacement de la MRC Brome-Missisquoi identifie deux périmètres urbains dans la municipalité de Sainte-Sabine (carte 6-26), soit un périmètre multifonctionnel pour le noyau villageois et un périmètre résidentiel pour le secteur de la Sabinoise situé de part et d'autre de la route 235.

La majorité du développement résidentiel de la municipalité de Sainte-Sabine s'est effectuée dans le périmètre urbain de la Sabinoise. Bien que ce périmètre soit identifié comme résidentiel au schéma, force est de constater la présence d'usages commerciaux et industriels à l'intérieur de celui-ci. De plus, au village (périmètre multifonctionnel) le seul terrain qui reste de disponible pour des fins de développement est utilisé à des fins agricoles depuis toujours et des démarches auprès de la CPTAQ seront sous peu entamées afin de l'inclure en zone agricole. Cette réalité fait qu'il devient très difficile pour la municipalité d'orienter les nouveaux projets commerciaux, industriels et de services uniquement dans le périmètre urbain multifonctionnel du village.

Figure 1- Présentation des secteurs visés par le projet de règlement



## **Demandes de modification**

### Article 2 du règlement 10-1211

Il s'agit de mettre à jour les superficies disponibles dans les périmètres d'urbanisation de la municipalité de Sainte-Sabine suite aux modifications apportées par le présent règlement. À noter qu'il y a maintenant des superficies de disponibles pour des fins commerciales et industrielles.

### Article 3 du règlement 10-1211

Cet article vise à modifier la carte 6-26 du schéma d'aménagement afin d'illustrer les modifications apportées aux périmètres d'urbanisation de la municipalité.

#### A) Périmètre d'urbanisation du noyau villageois

Les limites du périmètre d'urbanisation du noyau villageois ont été modifiées afin de retirer une parcelle de terrain qui sera éventuellement remis en zone agricole.

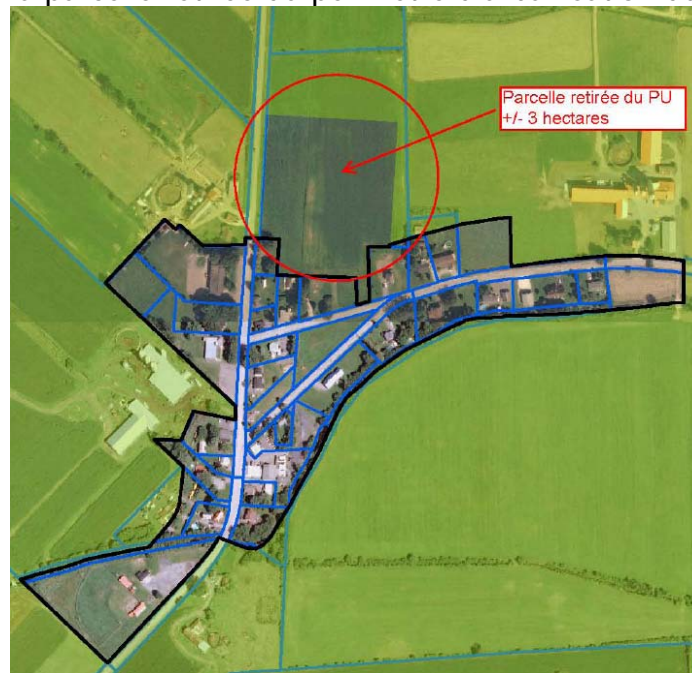
Historique du dossier d'inclusion : En juin 2009, la CPTAQ rendait une décision concernant cette parcelle de terrain (parties de lots 74 et 76, du cadastre de la Paroisse de Saint-Romuald-de-Farnham-Ouest, dans la circonscription foncière de Missisquoi). Monsieur Fernand Phoenix a déposé une demande à la CPTAQ (# 359863) afin d'inclure en zone agricole permanente une partie de sa propriété soit environ 3 hectares. « Depuis 1969, ce terrain est exploité à des fins agricoles par monsieur Fernand Phoenix. Il est producteur de lait et de grandes cultures, et possède 65 hectares en culture. Le terrain visé, d'une superficie de 2,9 hectares, a un rendement supérieur à la moyenne et il est totalement drainé. »<sup>1</sup> En final, la CPTAQ a autorisé cette inclusion. Toutefois, puisque Monsieur Phoenix a omis de donner suite à certaines des conditions émises par la CPTAQ dans les délais requis, la décision est devenue inopérante et nulle d'effet. Dernièrement, Monsieur Phoenix a réitéré son intention à la municipalité d'aller de l'avant afin d'inclure la portion de sa propriété située dans le périmètre urbain en zone agricole.

Ainsi, puisque cette parcelle de terrain est depuis 1969 utilisée à des fins agricoles et que le propriétaire souhaite toujours la remettre en zone agricole et l'utilisée à des fins agricoles, il est pertinent d'enlever cette parcelle de près de trois hectares comme étant un potentiel d'urbanisation et de la retirer du périmètre d'urbanisation du noyau villageois. La superficie de ce périmètre d'urbanisation se voit donc réduite d'environ 19 % (superficie totale de 12,5 ha).

---

<sup>1</sup>Extrait de la décision 359863 de la CPTAQ

Figure 2-  
Identification de la parcelle retirée du périmètre d'urbanisation du noyau villageois.



Dans le cadre de la modification des limites de ce périmètre d'urbanisation, nous en avons profité pour ajuster les limites en fonction de la rénovation cadastrale et de la description technique de la zone agricole afin de refléter davantage la réalité. Les figures 3 à 5 illustrent bien ces ajustements. Un gain de 0,3 hectare se fait en faveur de la zone agricole.

Figure 3 – Limite de la zone agricole et les lots originares

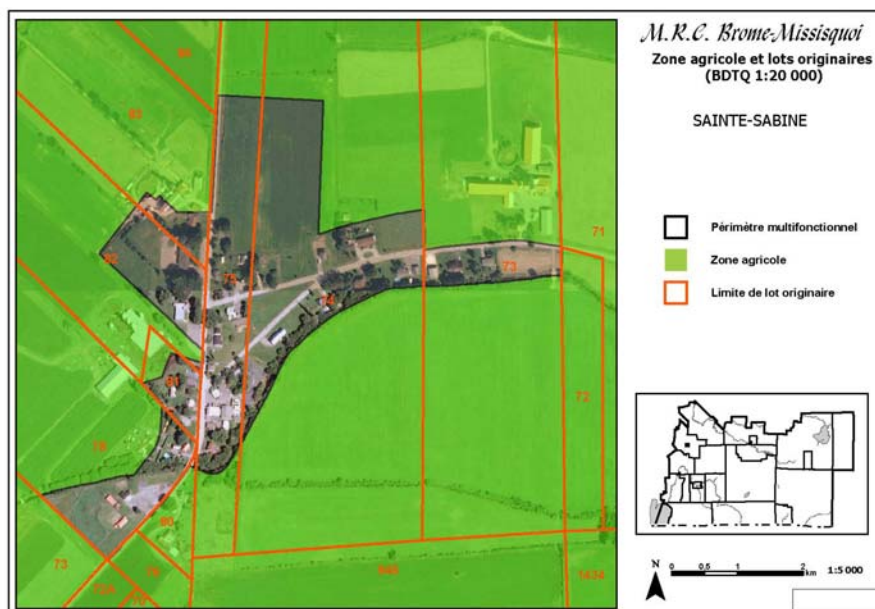


Figure 4 – Décalage entre la zone agricole et la rénovation cadastrale

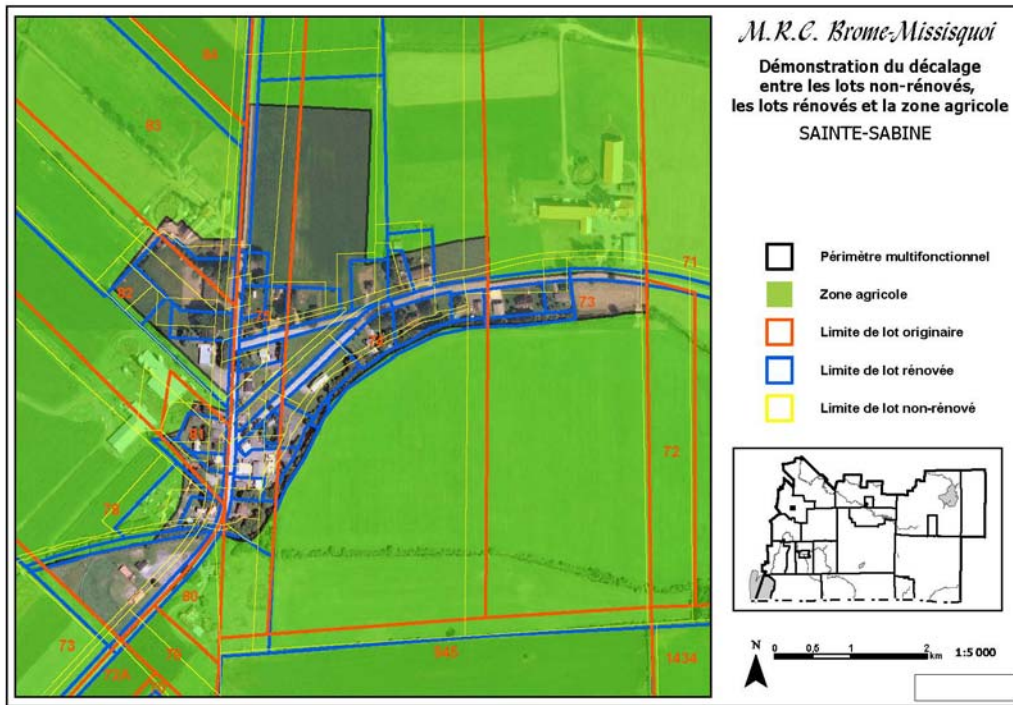
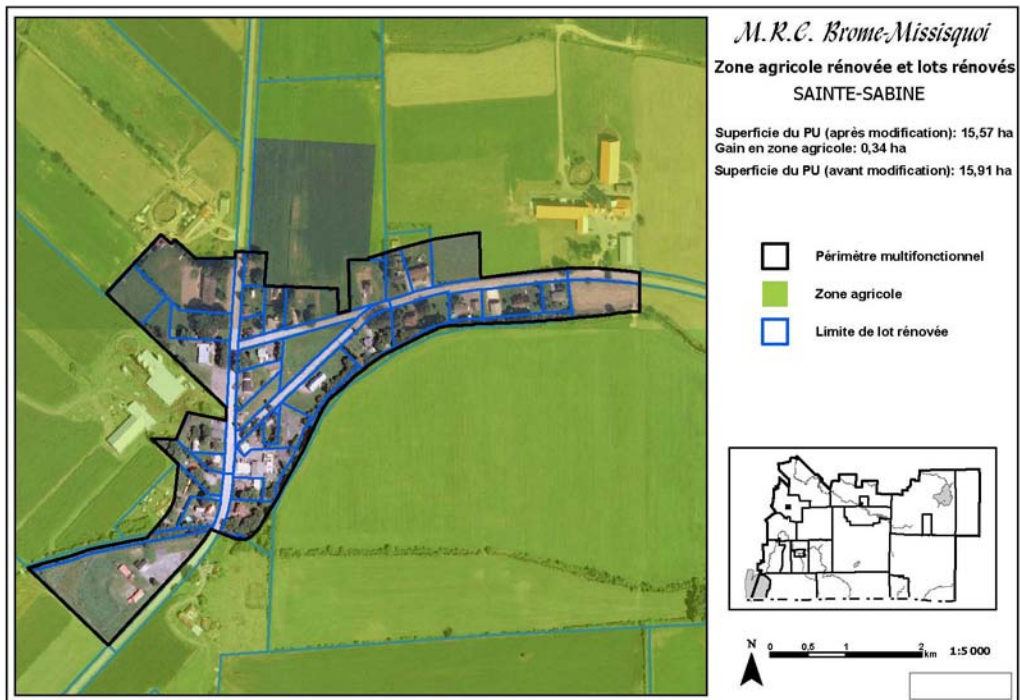


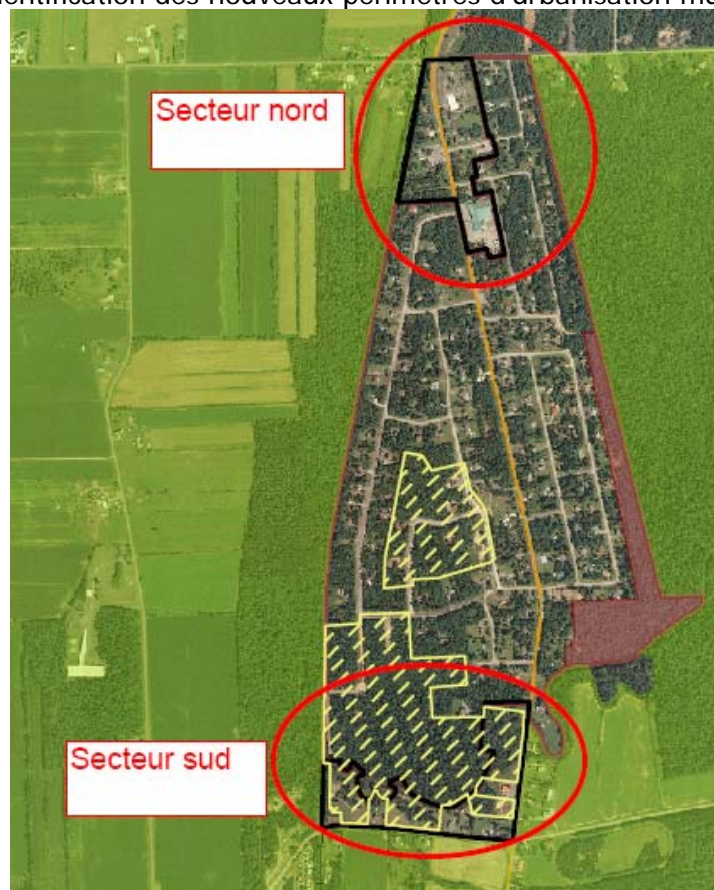
Figure 5 – Zone agricole ajustée en fonction de la rénovation cadastrale



## B) Périmètre d'urbanisation de la Sabinoise

La modification proposée consiste à modifier deux secteurs du périmètre urbain résidentiel de la Sabinoise, situé de part et d'autre de la route 235, afin qu'ils deviennent à des fins multifonctionnelles. Actuellement, ce périmètre urbain est identifié comme étant résidentiel en totalité (voir carte 6-26 du schéma) à l'exception de l'usage industriel de fabrication d'armoires de cuisine qui est reconnu et autorisé au document complémentaire du schéma d'aménagement au point 7.12.1 (modification du schéma via le règlement 02-0309). La Sabinoise n'est pas desservie par les services municipaux d'aqueduc et d'égouts. Le facteur majeur qui amène à cette modification, est que la municipalité s'est vue ces dernières années dans l'obligation de refuser l'implantation de divers projets de nature commerciale ou industrielle par manque d'espaces disponibles pour les autoriser. En remédiant à cette situation, quelques projets se sont montrés intéressés à s'établir dès que ce sera possible.

Figure 6 – Identification des nouveaux périmètres d'urbanisation multifonctionnels



### Secteur Nord :

La demande consiste à redéfinir la nature de ce secteur du périmètre urbain comme étant multifonctionnel et non résidentiel afin de mieux répondre à la réalité des usages

existants. La superficie demandée pour conversion à des fins multifonctionnelles a une superficie de 7,16 hectares. Le schéma d'aménagement y reconnaît déjà l'usage industriel de fabrication d'armoires de cuisine de l'entreprise Armoires Cuisines Action. Mise à part cette entreprise, ce secteur est utilisé en quasi-totalité par des usages commerciaux. On y retrouve principalement un débosseleur, un commerce de vente de machinerie et d'équipements ainsi qu'un commerce spécialisé dans la vente d'appareils pour l'eau. Près d'un hectare de terrain a une utilisation du sol catégorisée comme vacante. Les limites retenues pour le secteur multifonctionnel au nord de la Sabinoise suivent les limites des propriétés foncières et représentent les propriétés où les usages actuels sont majoritairement commerciaux.

### **Secteur Sud :**

D'une superficie de 7,23 hectares, les limites retenues pour le secteur multifonctionnel au sud de la Sabinosie suivent au nord le cours d'eau, à l'est la route 235, au sud le chemin de la Gare et à l'ouest les limites de propriétés. Les utilisations du sol sont résidentielles et commerciales (services de l'automobile). Aucun terrain vacant n'est officiellement présent. La municipalité a eu des discussions avec certains des grands propriétaires de ce secteur et au moins deux d'entre eux se sont montrés intéressés à subdiviser leur propriété et à la rendre disponible pour des usages commerciaux ou industriels légers. Selon nos estimations, il y aurait potentiellement un peu plus de cinq hectares de disponibles aux fins de développement. Ce qui donne une possibilité d'une dizaine de terrains de 4 000 m<sup>2</sup>.<sup>2</sup>

Tel que mentionné plus haut, la municipalité de Sainte-Sabine a été dans l'obligation, ces dernières années, de refuser l'implantation de divers projets de nature commerciale ou industrielle par manque d'espaces disponibles pour les autoriser. Voici les demandes d'usages qui sont les plus fréquentes auprès de la municipalité : entreposage intérieur, atelier de menuiserie, de plombier et électricien, fabrication de meubles de jardin et entreprise artisanale de coupe et de vente de bois.

### **Article 4 du règlement 10-1211**

Le point 7.12.1 du document complémentaire mentionne ceci : « À l'intérieur du périmètre d'urbanisation résidentiel de la municipalité de Sainte-Sabine, seul l'usage de fabrication d'armoires de cuisine est autorisé sur les lots 89-21, 89-22, 89-23, 89-24, 89-25, 89-92, 89-93, 89-94, 89-95 et 89-97, du cadastre de la paroisse St-Romuald de Farnham. (Amendé par le règlement 02-0309) »

---

<sup>2</sup> La superficie minimale de lotissement de 4 000 m<sup>2</sup> a été prise considérant la proximité du cours d'eau.

Cet article ne s'avère plus pertinent, puisque le projet de règlement crée pour ce secteur un périmètre multifonctionnel et donc l'usage industriel « fabrication d'armoires de cuisine » sera autorisé d'office.

Article 5 du règlement 10-1211

Puisque les limites du périmètre d'urbanisation multifonctionnel du village ont été modifiées, les limites de l'affectation Urbanisation au schéma sur le territoire de Sainte-Sabine doivent refléter ce changement.