



## **RÈGLEMENT NO 613**

## **PLAN D'URBANISME**

Préparé par Camille Gagnon-Tremblay, Technicienne en urbanisme  
Service de l'aménagement et urbanisme  
MRC de Coaticook

Avis de motion	14 janvier 2019
Adoption du projet	14 janvier 2019
Transmission aux municipalités, commissions scolaires et à la MRC	23 janvier 2019
Avis public de consultation	22 Janvier2019
Consultation publique	11 février 2019
Adoption	4 mars 2019
Approbation par la MRC	21 août 2019
Entrée en vigueur	21 août 2019
Transmission aux municipalités, commissions scolaires et à la MRC	27 août 2019
Publication d'un résumé	16 septembre 2019

MODIFICATIONS AU RÈGLEMENT

Modification	Adoptée le :	En vigueur le :

LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

---

## **LES MEMBRES DU CONSEIL DE LA VILLE DE WATERVILLE**

*Mairesse :* *Nathalie Dupuis*  
*Siège no 1 :* Philippe-David Blanchette  
*Siège no 2 :* Gaétan Lafond  
*Siège no 3 :* Karl Hunting  
*Siège no 4 :* Gordon Barnett  
*Siège no 5 :* René Couture  
*Siège no 6 :* Carole Chassé

## **LES MEMBRES DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME**

Stéphane Péloquin, Président et citoyen  
Marc Morin, citoyen  
Antoine Deacon, citoyen  
Jacques Langlois, citoyen  
Normand Lapointe, citoyen  
Chantal Lennon, citoyenne  
Nathalie Dupuis, mairesse  
Philippe-David Blanchette, conseiller

### **DIRECTRICE GÉNÉRALE**

Nathalie Isabelle

### **INSPECTEUR EN BATIMENT ET ENVIRONNEMENT**

Nicolas Plourde

### **RÉDACTION**

Camille Gagnon-Tremblay, *technicienne en urbanisme*  
MRC de Coaticook

### **Président du CCU**

Stéphane Péloquin

## **AVANT-PROPOS**

---

Ce plan d'urbanisme constitue le 3<sup>e</sup> de la Ville de Waterville, mais seulement le 2<sup>e</sup> au sein de la MRC de Coaticook qu'elle a joint en 2002. Avant, la Ville de Waterville faisait partie du territoire de la MRC de Sherbrooke (aujourd'hui la Ville de Sherbrooke).

Le plan d'urbanisme est au niveau local ce que le schéma d'aménagement est au niveau régional. C'est un instrument de planification dans lequel on retrouve les objectifs et les grandes orientations qu'une Municipalité veut donner au développement de son territoire et à l'utilisation de chacune des parties de celui-ci. Couvrant un territoire beaucoup plus restreint que le schéma d'aménagement, le plan d'urbanisme doit aborder les préoccupations locales d'une Municipalité en matière d'aménagement du territoire. Il doit, entre autres, définir les affectations du sol de toutes les parties de territoire d'une Municipalité.

Le plan d'urbanisme n'a pas d'effet direct sur les citoyens et contribuables d'une Municipalité. Son contenu doit cependant se traduire dans des instruments réglementaires de contrôle de l'utilisation du sol, tel que les règlements de zonage, de lotissement et de construction. Ces instruments réglementaires de contrôle sont d'ailleurs subordonnés au plan d'urbanisme et doivent toujours lui être totalement conformes. De la même façon, le plan d'urbanisme ainsi que tous les règlements ne peuvent entrer en vigueur sans avoir été réputés conformes au schéma d'aménagement par la Municipalité régionale de comté.

En 2016, la Ville de Waterville s'est dotée d'une nouvelle image de marque dans le cadre de sa planification stratégique : « Waterville – Proximité humaine proximité urbaine ». La table était mise pour la nouvelle vision que la Ville voulait se doter sur le plan territorial.

## Table des matières

AVANT-PROPOS .....	i
INTRODUCTION .....	5
<b>Chapitre 1 : dispositions interprétatives.....</b>	<b>6</b>
1.1 Définitions.....	6
1.2 Les plans.....	6
1.3 Limites des affectations.....	6
1.4 Abréviations .....	7
<b>Chapitre 2 : Description de la Ville de Waterville .....</b>	<b>8</b>
2.1 Historique du territoire .....	8
2.2 Description du territoire et de sa géographie .....	8
2.3 Portrait biophysique .....	9
2.3.1 Les bassins hydrographiques.....	9
2.3.2 Foresterie et espaces verts.....	10
2.3.3 Biodiversité.....	11
2.3.4 Agriculture .....	11
2.4 <b>Observations et évolution du territoire.....</b>	<b>13</b>
2.4.1 Les milieux de vie : urbain & rural .....	13
2.4.2 Une population jeune et à forte proportion anglophone .....	13
2.4.3 Parc immobilier : besoin de rénovations au niveau résidentiel .....	14
2.4.4 Commerce et industrie : rôle économique important pour la municipalité et la région .....	17
2.5 <b>Les territoires d'intérêt .....</b>	<b>17</b>
2.5.1 Le patrimoine et les panoramas.....	17
2.5.2 Les milieux naturels .....	17
2.5.2 Les corridors récréotouristiques : produit vélo à développer.....	18
2.6 <b>Les zones de contraintes au développement et à la sécurité.....</b>	<b>18</b>
2.6.1 contraintes naturelles : un développement cohérent pour la protection de l'environnement et du cadre naturel .....	19
2.6.2 contraintes anthropiques : une meilleure cohabitation des usages dans une optique de sécurité et de qualité de vie .....	19
<b>Chapitre 3 : Les enjeux du territoire .....</b>	<b>20</b>
3.1 Mise en contexte .....	20
3.2 La préservation et la mise valeur du cadre naturel : élément clé de la grande qualité des milieux de vie.....	20
3.3 La vitalité du Centre-Ville : pour le maintien des commerces et services de proximité à la population .....	20
3.4 Le (re) développement des activités récréatives : un équilibre entre les besoins de la population locale, régionale et des touristes .....	20
<b>Chapitre 4 : La vision stratégique d'aménagement du territoire.....</b>	<b>21</b>
4.1 Vision stratégique .....	21
<b>Chapitre 5 : Les orientations et les objectifs d'aménagement .....</b>	<b>22</b>
5.1 Cadre naturel et champêtre .....	23
5.2 Milieux de vie .....	24
5.3 Commerces et industries .....	25
5.4 Tourisme .....	25
<b>Chapitre 6 : Les affectations du sol et les densités de son occupation.....</b>	<b>26</b>

<b>6.1</b>	<b>Description des affectations .....</b>	<b>27</b>
6.1.1	Affectation « Agricole » (A) .....	27
6.1.2	Affectation « Agroforestière » (AF) .....	27
6.1.3	Affectation « Récréative » (REC) .....	27
6.1.3	Affectation « Corridor commercial et industriel régional déstructuré » .....	27
6.1.6	Affectation « Industrielle et commerciale » .....	27
6.1.5	Affectation « Urbaine » .....	27
6.1.6	Affectation « Résidentielle » .....	27
<b>6.2</b>	<b>Synthèse des usages compatibles par affectation.....</b>	<b>28</b>
6.2.1	Spécifications .....	29
<b>Chapitre 7 :</b>	<b>LEs mécanismes d’expansion de la fonction urbaine .....</b>	<b>30</b>
<b>7.1</b>	<b>Zones de réserves .....</b>	<b>30</b>
<b>7.2</b>	<b>Zones d’expansion urbaine.....</b>	<b>30</b>
<b>7.3</b>	<b>Zones d’expansion commerciale et industrielles .....</b>	<b>30</b>
<b>Chapitre 8 :</b>	<b>Le tracé projeté et le type des principales voies de circulation et des réseaux</b>	
<b>de transport</b>	<b>.....</b>	<b>31</b>
<b>8.1</b>	<b>Portrait du réseau routier.....</b>	<b>31</b>
<b>8.2</b>	<b>Nature et localisation des interventions souhaitées .....</b>	<b>32</b>
<b>Chapitre 9 :</b>	<b>Les zones à rénover, à restaurer ou à protéger.....</b>	<b>33</b>
<b>9.1</b>	<b>Zones à protéger .....</b>	<b>33</b>
<b>9.2</b>	<b>Secteurs pouvant faire l’objet d’un plan d’aménagement d’ensemble .....</b>	<b>33</b>
<b>Chapitre 10 :</b>	<b>Tracé projeté des futures voies de circulation .....</b>	<b>34</b>
<b>10.1</b>	<b>Tracé projeté des futures voies de circulation .....</b>	<b>34</b>
<b>Chapitre 11 :</b>	<b>Dispositions déclaratoires et finales .....</b>	<b>35</b>
<b>11.1</b>	<b>Titre du règlement .....</b>	<b>35</b>
<b>11.2</b>	<b>Remplacement .....</b>	<b>35</b>
<b>11.3</b>	<b>Entrée en vigueur.....</b>	<b>35</b>
	<b>ANNEXES CARTOGRAPHIQUES .....</b>	<b>36</b>

## LISTE DES ILLUSTRATIONS

### LISTE DES CARTES

Carte 2.2-1 : Localisation de la Ville de Waterville.....	9
Carte 2.3-2 : Potentiel agricole de la Ville de Waterville (classe A seulement) .....	12
Carte 2.3-3 : Localisation des producteurs agricoles de la Ville de Waterville .....	12

### LISTE DES FIGURES

Figure 1.1-1: Bassins versants de la Ville de Waterville .....	9
--	---

### LISTE DES GRAPHIQUES

Graphique 0-1 : Permis pour nouvelles constructions principales à Waterville selon la localisation, 2001 à 2017 .....	16
---	----

## **LISTE DES TABLEAUX**

Tableau 1.1-1 : Portrait de l'évaluation foncière (année de référence 2018).....	15
Tableau 1.1-1:Synthèse des interventions souhaitées.....	32

## **INTRODUCTION**

---

Ce document remplace le plan d'urbanisme 2008-471 de la Ville de Waterville qui avait été adopté en 2008 suite à l'entrée de la Ville dans la MRC de Coaticook. Depuis, plusieurs amendements ont été faits à la réglementation et l'entrée en vigueur du SADD imposait une concordance importante d'où le choix de procéder à la révision complète du plan d'urbanisme et des règlements associés.

Le plan d'urbanisme est avant tout un énoncé de politique de la Ville en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire. Il sert à orienter le développement futur de la Ville en tenant compte des prévisions de croissance, du contexte régional et de la présence de contraintes au développement.

Le plan d'urbanisme doit assurer le développement cohérent et harmonieux de l'ensemble du territoire de la Ville. Il doit également prendre en considération les particularités des différentes parties du territoire et les principes d'aménagement retenus dans le schéma d'aménagement et de développement durable (SADD) de la MRC de Coaticook.

Il est important de mentionner que ce plan d'urbanisme se veut à la fois complémentaire et une continuité aux autres documents de planification réalisés dans les dernières années.

Ce plan d'urbanisme débute par un portrait du territoire. De ces descriptions découleront les enjeux du territoire duquel nous pourrions élaborer la vision et les orientations d'aménagement du territoire.

## **CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES**

---

### **1.1 DÉFINITIONS**

Les expressions, termes et mots utilisés dans le présent règlement ont le sens et l'application qui leur sont attribués au chapitre portant sur la terminologie du règlement de zonage en vigueur de la Ville de Waterville. Les expressions, termes et mots utilisés non définis dans le chapitre ayant trait à la terminologie du règlement de zonage ont un sens usuel.

### **1.2 LES PLANS**

Les plans en annexe font partie intégrante du présent règlement.

### **1.3 LIMITES DES AFFECTATIONS**

Sauf indication contraire, les limites des affectations coïncident avec les repères suivants :

- la ligne centrale de l'emprise de rue, du chemin, de l'autoroute ou de son prolongement;
- l'axe des cours d'eau;
- les lignes de lot ou leur prolongement;
- les limites de la Municipalité.

À l'occasion, une limite d'affectation ne coïncide pas avec les lignes précédemment décrites. Dans un tel cas, une distance en mètres est indiquée au plan entre la limite d'affectation et une limite reconnue.

## 1.4 ABRÉVIATIONS

<b>Abréviation/acronyme</b>	<b>Signification</b>
CPTAQ	Commission de protection du territoire agricole du Québec
ha	Hectare
LPTAA	Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles
MAMH	Ministère des Affaires municipales et de l'habitation du Québec
MRC	Municipalité régionale de comté
MRN	Ministère des Ressources naturelles du Québec
MFFP	Ministère des forêts, de la Faune et des Parcs du Québec
MTQ	Ministère des Transports du Québec
SADD	Schéma d'aménagement et de développement durable de la MRC de Coaticook

## CHAPITRE 2 : DESCRIPTION DE LA VILLE DE WATERVILLE

---

### 2.1 HISTORIQUE DU TERRITOIRE

C'est en 1810 que le pionnier Jesse Pennoyer commence à exploiter le pouvoir de la rivière Coaticook avec son moulin. C'est ainsi que naît le Hameau de Pennoyer's Falls qui changea de nom au gré des propriétaires du moulin.

C'est en 1852 que le nom Waterville, qui reconnaît ici l'importance des nombreuses rivières comme moteur du développement de la ville, est attribué au bureau de poste. En 1853 la voie ferrée reliant Montréal à Portland ouvre le village sur le reste du continent. Dès 1880, les Gale s'y établissent, attirés par le train et le pouvoir hydraulique, avec leur manufacture de sommier de métal et leur briqueterie. À la même période, les Ball font également fortune avec leur usine de manches de faux.

Déjà à la fin du 19<sup>e</sup> siècle la vocation industrielle de la ville est bien établie. Aujourd'hui encore, on retrouve plusieurs industries d'importance (Waterville TG, Groupe PPD, Bois Ouvrés Waterville et les Pliages Apaulo)

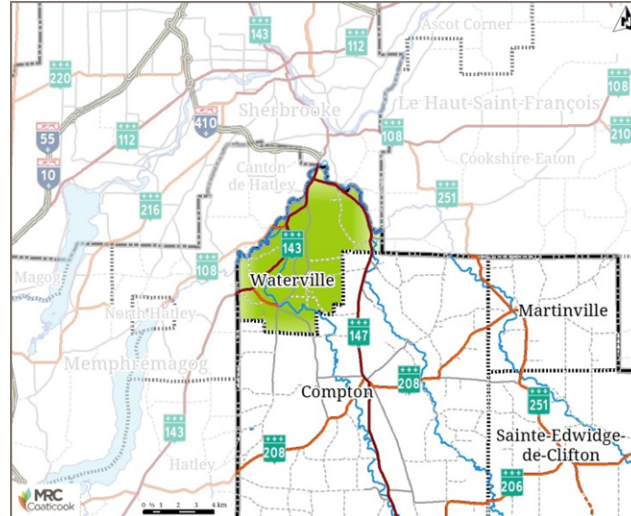
La municipalité est reconnue pour la qualité de son terroir et ses entreprises agricoles. Au tournant du 20<sup>e</sup> siècle, plusieurs fermes des pionniers anglophones sont rachetées par les canadiens français. Déjà en 1941 ceux-ci forment la majorité de la population.

Au tournant du 21<sup>e</sup> siècle, une portion du Canton d'Ascot incluant les hameaux de Milby, Huntingville (en partie) et Capelton-Earlstown et une portion de Compton (partie nord de Compton-Station) sont annexés au territoire de la ville.

### 2.2 DESCRIPTION DU TERRITOIRE ET DE SA GÉOGRAPHIE

La Ville de Waterville se situe complètement au nord de la MRC. Elle est bordée au nord-est par Sherbrooke, au sud par Compton, à l'ouest par le Canton de Hatley et à l'est par Cookshire-Eaton.

Carte 2.2-1 : Localisation de la Ville de Waterville<sup>1</sup>



Au niveau routier, la Ville est traversée, dans un axe relativement nord – sud, par les routes 143, plus à l’ouest et 147 plus à l’est. La route 147 est le principal point d’entrée dans la MRC. La 143, quant à elle, traverse Waterville en direction du Canton de Hatley vers les États-Unis. On retrouve également une petite portion de la route 108 qui se superpose à la 143 jusqu’au chemin de Capelton.

## 2.3 PORTRAIT BIOPHYSIQUE

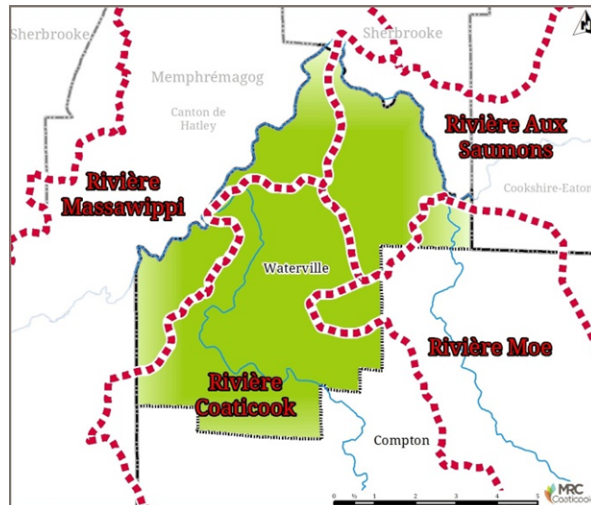
### 2.3.1 LES BASSINS HYDROGRAPHIQUES

La Ville se trouve dans quatre bassins versants soit : celui de la Rivière Coaticook, de la Rivière Massawippi, de la Rivière Moe et celui de la Rivière aux Saumons. Ce sont quatre rivières à méandres dynamiques.

Figure 1.1-1: Bassins versants de la Ville de Waterville<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Source : Service d’aménagement de la MRC de Coaticook

<sup>2</sup> Source : Service d’aménagement de la MRC de Coaticook



On trouve également plusieurs petits lacs, étangs et milieux humides. Un exercice de photo-interprétation a permis d'identifier environ 87 ha de milieux humides potentiels, lesquels sont principalement situés un peu partout sur le territoire de la Ville.

### 2.3.2 FORESTERIE ET ESPACES VERTS

Dans son ensemble, le couvert forestier représente 17,8 km<sup>2</sup>, soit 39,8 % du territoire. En 2018, les 13 producteurs forestiers reconnus par l'Agence de mise en valeur de la forêt privée de l'Estrie possédaient 952,38 ha dont 687,34 ha étaient considérés comme superficie forestière. 35 des lots faisaient l'objet d'un plan d'aménagement forestier.

Waterville est la deuxième municipalité de la MRC de Coaticook à avoir le plus faible couvert forestier après Coaticook. Cependant, elle est la municipalité avec le plus grand pourcentage (14,2%) de vieille forêt.

Le couvert forestier de la municipalité est fragmenté avec des îlots forestiers qui ont entre 50 et 1000 ha et se situent principalement au nord de la municipalité.

Voici la répartition des peuplements forestiers productifs approximatifs<sup>3</sup> présents sur le territoire de Waterville :

Type de couvert forestier :

- Feuillus 4,1 km<sup>2</sup> (9,2 %) ;
- Mélangés 10,2 km<sup>2</sup> (22,8 %) ;
- Résineux<sup>4</sup> 3,1 km<sup>2</sup> (7 %).

Classe d'âge :

- Jeune 5,6 km<sup>2</sup> (12,5 %)<sup>5</sup>

<sup>3</sup>Les données sont un ordre de grandeur puisque basées sur des photos aériennes prises en 2007

<sup>4</sup> Cela inclut les plantations de sapins de Noël, le cas échéant

<sup>5</sup> La classe d'âge « jeune » correspond aux peuplements classés jeune peuplement inéquien, jeune peuplement de structure inéquienne et les peuplements âgés entre 10 et 20 ans.

- Âgée 3,8 km<sup>2</sup> (1,1%)<sup>6</sup>

Sur le plan de la foresterie urbaine et des espaces verts, Waterville a une situation plutôt enviable. On peut observer de nombreux arbres matures sur le territoire, autant sur les propriétés privées que dans les espaces publics.



Photo : Parc Bellevue qui occupe une place centrale de la municipalité sur le plan géographique  
Source : Ville de Waterville

### 2.3.3 BIODIVERSITÉ

Les boisés, notamment les vieilles forêts, les milieux humides et les cours d'eau sont des milieux naturels riches autant pour la faune que pour la flore. De plus, on retrouve une importante population de Vergerette de Provencher près de la route 143 sur le bord de la rivière Coaticook. On retrouve également quelques occurrences d'espèces floristiques à statuts particuliers.

### 2.3.4 AGRICULTURE

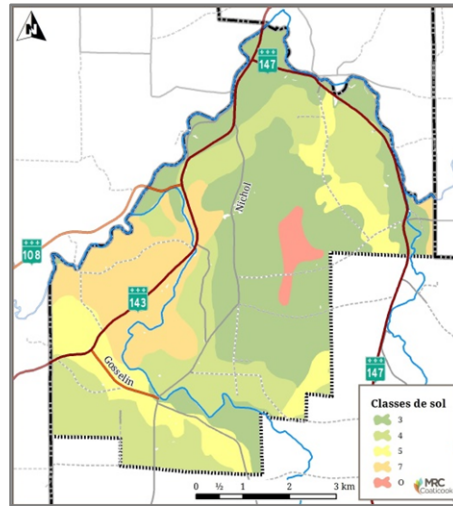
L'agriculture est une activité importante sur le territoire, avec des revenus de 3 903 000 \$ en 2015<sup>7</sup>. En regardant la carte 2.3-2, et en interprétant les classes de sols selon les classifications utilisées par l'IRDA<sup>8</sup> on remarque que les sols ont globalement un très bon potentiel agricole.

<sup>6</sup> La classe d'âge « âgée » correspond aux peuplements classés vieux peuplement inéquien, vieux peuplement de structure inéquienne et les peuplements âgés de 120 ans.

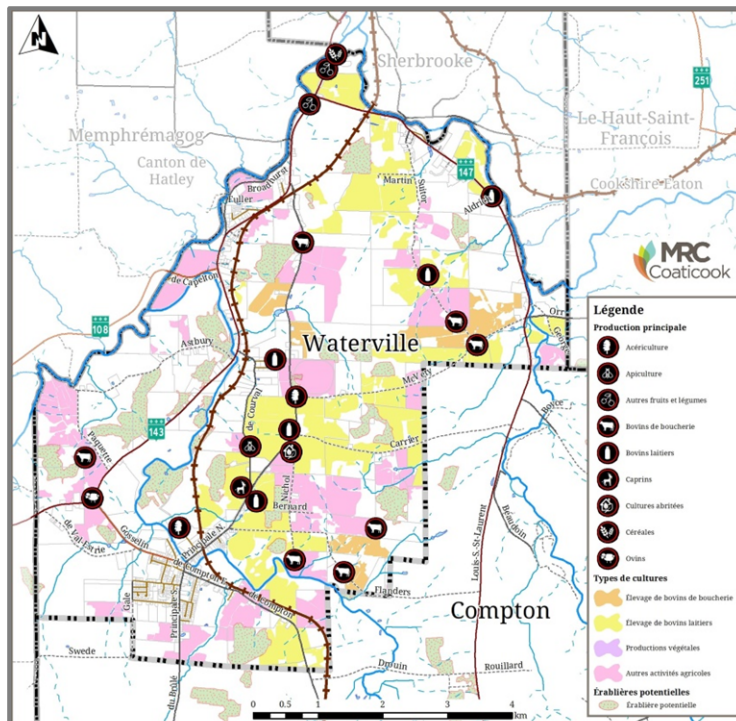
<sup>7</sup> Recensement des entreprises agricoles 2015, MAPAQ, *Tableau R4 – Nombre de déclarants et revenus par municipalité et par production*.

<sup>8</sup> Institut de recherche et de développement en agroenvironnement, Fiche explicative des classes et sous-classes de sols, [http://www.irda.qc.ca/assets/documents/P%C3%A9dologie/Desc\\_classe\\_arda.pdf](http://www.irda.qc.ca/assets/documents/P%C3%A9dologie/Desc_classe_arda.pdf).

Carte 2.3-2 : Potentiel agricole de la Ville de Waterville (classe A seulement)<sup>9</sup><sup>10</sup>



Carte 2.3-3 : Localisation des producteurs agricoles de la Ville de Waterville<sup>11</sup>



<sup>9</sup> Inventaire des terres du Canada (ARDA).

La classe A signifie la qualité prépondérante (1 à 8) d'un sol donné

<sup>10</sup> Source : Service d'urbanisme de la MRC de Coaticook

<sup>11</sup> Source : Service d'urbanisme de la MRC de Coaticook

On dénombre 16 exploitations agricoles enregistrées auprès du MAPAQ. En 2015, parmi ces entreprises<sup>12</sup> :

- 5 élèvent des bovins laitiers;
- 4 élèvent des bovins de boucherie;
- 2 déclarent des revenus d'un élevage de caprins;
- 1 apiculteur;
- 4 entreprises déclarent des revenus comme producteur de céréales, oléagineux, légumineuses ou autres grains;
- 1 acériculteur;
- 1 entreprise déclare des revenus provenant de la culture d'autres fruits;
- 2 entreprises déclarent des revenus provenant de la culture d'autres légumes frais;
- 2 entreprises déclarent des revenus provenant de la production de fourrages;
- 1 entreprise déclare des revenus pour des cultures abritées.

Soulignons qu'une entreprise agricole peut présenter plus d'une source de revenu agricole.

## **2.4 OBSERVATIONS ET ÉVOLUTION DU TERRITOIRE**

### **2.4.1 LES MILIEUX DE VIE : URBAIN & RURAL**

À Waterville comme à plusieurs endroits dans les Cantons-de-l'Est, on retrouve différents milieux de vie au sein de la même municipalité : centre-ville, hameaux plus ou moins structurés et milieu rural.

Il y a officiellement deux périmètres d'urbanisation (PU) à Waterville soit celui du centre-ville et celui du hameau de Huntingville, qui est partiellement à Sherbrooke de part et d'autre de la rivière aux Saumons. Malgré que ces PU représentent seulement 3,9 % du territoire en superficie, c'est là que se concentrent les constructions commerciales et résidentielles. Les services d'aqueduc sont disponibles uniquement à l'intérieur du périmètre urbain du centre-ville. L'approvisionnement se fait par un puits de surface municipal à même le Lac Massawippi dans la MRC Memphrémagog. Les résidents du hameau de Huntingville ont des puits individuels.

Il y a également deux concentrations résidentielles hors périmètre d'urbanisation. L'un d'eux est situé près de la route 143 au nord de la municipalité, communément appelée Capelton-Earlstown. Une partie de ce secteur (Earlstown) est desservi par le service d'aqueduc approvisionné par un puit d'eau souterraine municipal. Et le second est un minuscule hameau situé sur la route 147 près de Compton : Milby.

La Ville possède aussi quelques commerces et services de proximité : services financiers, restaurants, quincaillerie, station d'essence, épicerie, etc.

Finalement, Waterville se démarque pour ses nombreuses institutions et organismes communautaires tels que : écoles, centre communautaire, bibliothèque municipale, maison des jeunes et églises.

### **2.4.2 UNE POPULATION JEUNE ET À FORTE PROPORTION ANGLOPHONE**

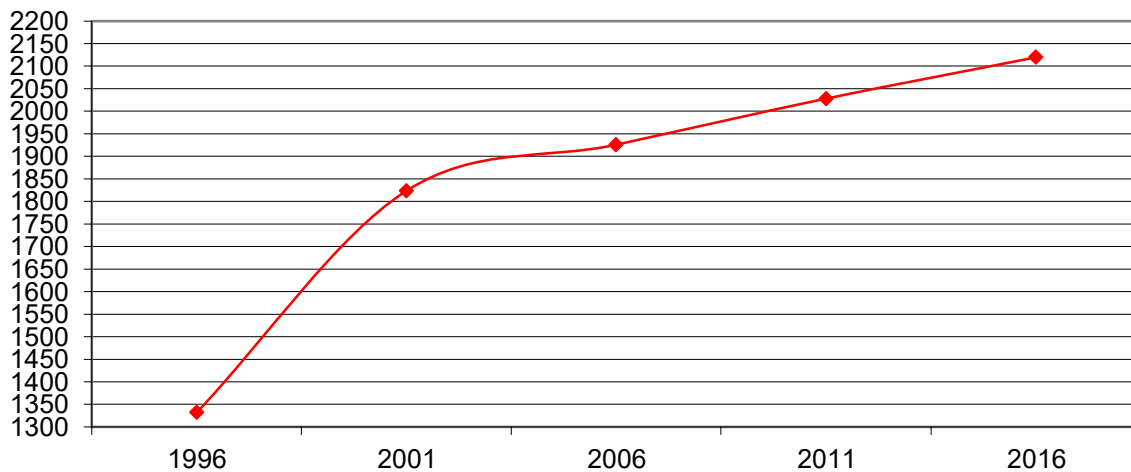
---

<sup>12</sup> Recensement des entreprises agricoles 2015, MAPAQ, *Tableau R4 – Nombre de déclarants et revenus par municipalité et par production.*

Selon le recensement de 2016, on dénombre 2120 habitants sur le territoire de Waterville. Ce nombre représente une augmentation de 92 personnes depuis le recensement de 2011.

La figure ci-dessous illustre l'évolution de la population entre 1996 et 2016, soit pour une période de 20 ans. Cette figure démontre une évolution faible, mais constante de la population de Waterville, principalement entre 2001 et 2016. L'importante hausse entre 1996 et 2001 est due à l'annexion d'une partie du Canton d'Ascot en 1997.

**Figure 2.4.2a** : Évolution de la population de Waterville, 1996 à 2016



La densité est d'environ 47 habitants par km<sup>2</sup> plaçant la Municipalité au premier rang de celles avec la plus grande densité au km<sup>2</sup> au sein de la MRC.

La population est répartie dans 895 ménages. Voici les caractéristiques de cette population<sup>13</sup> qui la démarque par rapport au reste de l'Estrie:

- **Anglophones :**
  - 1/3 de la population ne parle pas le français à la maison, et 1/10 ne connaissent pas le français
    - Waterville est composée d'une grande communauté anglophone, dont plusieurs sont unilingues anglophones
- **Jeunes 0-17 ans:**
  - 1/4 (26,2%) de la population est mineure. Il y a d'ailleurs deux écoles primaires et un collège privé pour filles dans la Municipalité. Cela a sans doute une influence sur cette caractéristique.

### 2.4.3 PARC IMMOBILIER : BESOIN DE RÉNOVATIONS AU NIVEAU RÉSIDENTIEL

L'analyse du sommaire du rôle d'évaluation nous permet de constater que les trois principales utilisations du sol, en terme d'unités, sur le territoire sont, résidentielle, agricole et les espaces

<sup>13</sup> Tableau de bord des communautés de l'Estrie – Indicateurs démographiques et socioéconomiques, données de 2016 (juin 2018)

vacants. En terme de valeur, les trois principales utilisations du sol sont, résidentielle, agricole et les industries manufacturières.

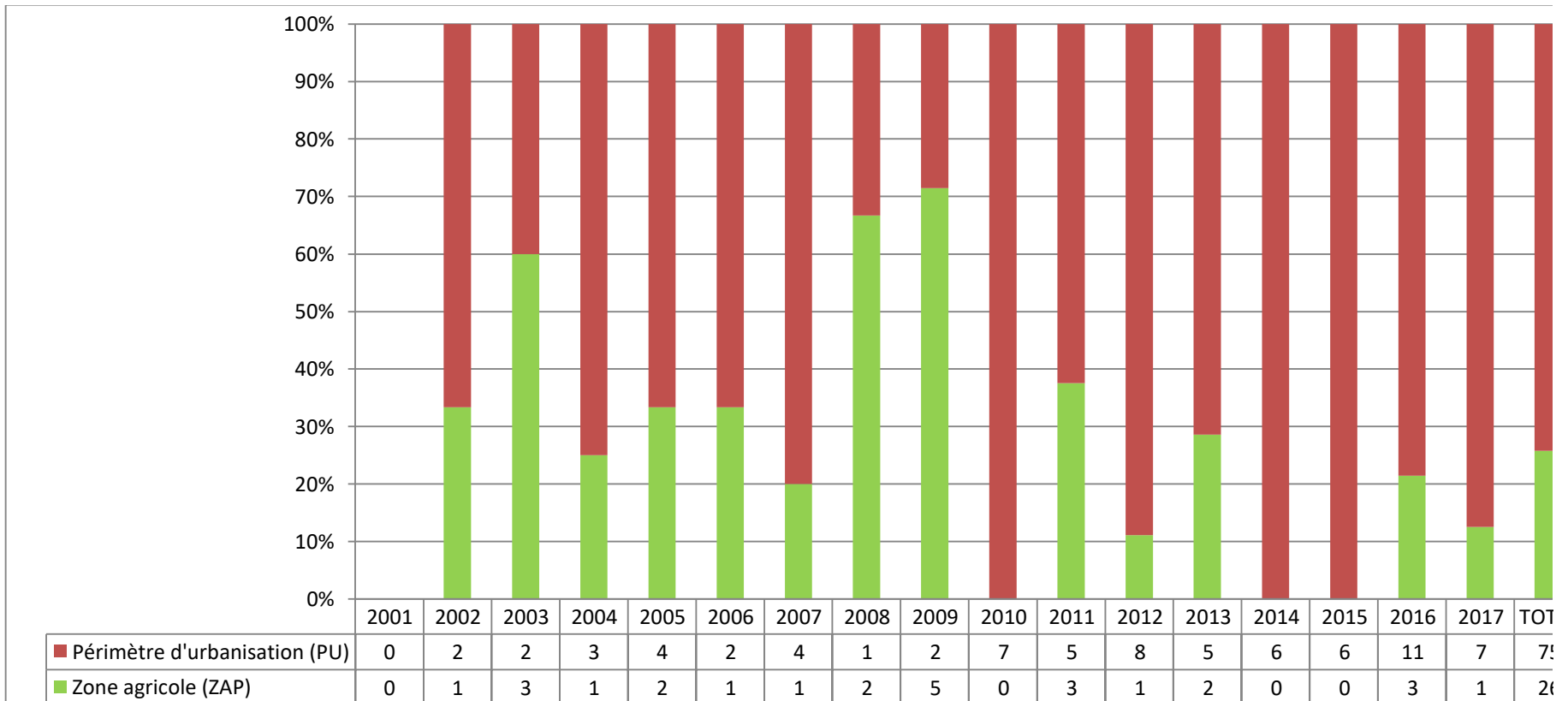
De plus, l'analyse de l'historique des permis depuis le début des années 2000 nous montre que la majorité des permis émis pour une construction résidentielle se trouvent à l'intérieur du centre-ville de Waterville. Entre 2001 et 2017, 74 nouvelles constructions résidentielles ont vu le jour dans le centre-ville de Waterville, soit une moyenne d'un peu moins de 5 constructions par année.

**Tableau 1.1-1 : Portrait de l'évaluation foncière (année de référence 2018)<sup>14</sup>**

Catégorie (utilisation)	Nombre d'unité	% du nombre total d'unités	Évaluation totale (\$)	Évaluation totale (%)
Résidentielle	705	71,2	123 314 800	65,7
Industrie manufacturière	14	1,4	24 249 400	12,9
Transport, communication, services publics	13	1,3	952 700	0,5
Commerciale	9	0,9	4 220 700	2,2
Services	20	2	4 906 800	2,6
Culturelle, récréative et loisirs	2	0,2	644 400	0,3
Production, extraction de richesses naturelles	82	8,3	26 637 000	14,2
Immeubles non exploités, étendues d'eau	145	14,6	2 893 900	1,5
<b>Total</b>	<b>990</b>	<b>100</b>	<b>187 819 700</b>	<b>100</b>

<sup>14</sup> Source : Sommaire du rôle d'évaluation foncière de Waterville, Janvier 2018

Graphique 0-1 : Permis pour nouvelles constructions principales à Waterville selon la localisation, 2001 à 2017<sup>15</sup>



**NOTE périmètres d'urbanisation:** une seule construction a eu lieu dans un autre PU que le centre-ville de Waterville, soit à Huntingville (2009).

<sup>15</sup> Source : Registre des permis Municipalité de Waterville, juillet 2018

La tendance montre que les permis sont en majorité ( $\approx 3/4$ ) dans les périmètres d'urbanisation. Le développement de constructions résidentielles neuves se fait principalement par le biais de promoteurs. Cependant, les grands espaces à développer se raréfient. La Ville devra se positionner pour orienter la forme des nouveaux développements (autopromotion, développement d'unité d'habitation accessoire détaché, etc.).

Pour ce qui est du parc immobilier résidentiel en général, celui-ci pourrait être mieux entretenu. En effet, 11,7%<sup>16</sup> des logements du territoire nécessiteraient des réparations majeures.

#### **2.4.4 COMMERCE ET INDUSTRIE : RÔLE ÉCONOMIQUE IMPORTANT POUR LA MUNICIPALITÉ ET LA RÉGION**

Waterville est une ville très importante pour son tissu industriel au sein de la MRC de Coaticook. C'est d'ailleurs identifié comme pôle industriel au concept d'organisation spatiale de la MRC de Coaticook : quatorze industries génèrent au-delà de 1000 emplois directs et indirects. Elle est aussi reconnue pour avoir une communauté d'entrepreneur dynamique et qui s'illustrent dans plusieurs champs de compétences.

### **2.5 LES TERRITOIRES D'INTÉRÊT**

#### **2.5.1 LE PATRIMOINE ET LES PANORAMAS**

Comme le démontre le *plan des éléments d'intérêts*, faisant partie intégrante de ce règlement, la Ville regorge d'éléments d'intérêt de nature patrimoniale. On y retrouve entre autre bon nombre de bâtiments agricoles et religieux d'intérêt, des ponts couverts, des sites avec un potentiel archéologique, ainsi qu'un pionnier faisant partie du circuit touristique « la Voie des pionniers » instauré à l'échelle de la MRC de Coaticook. En plus de ces intérêts de nature davantage patrimoniale, la Municipalité offre un paysage globalement intéressant, mais trois endroits sont spécifiquement identifiés pour la qualité du panorama. Il existe divers sentiers et circuits permettant de profiter des panoramas dans la Municipalité ceux-ci sont identifiés sur le *plan des éléments d'intérêts* en annexe.

#### **2.5.2 LES MILIEUX NATURELS**

Au point de vue des éléments naturels d'intérêt, notons la présence de l'habitat de la Vergerette de Provencher qui a été identifié au SADD de la MRC de Coaticook. On ne peut pas passer sous silence l'importance du réseau hydrographique pour la Ville, qui lui a d'ailleurs donné son nom de « Waterville », dont les principales rivières sont Coaticook, qui traverse le centre-ville, et Massawippi et aux Saumons qui ceinturent le territoire à l'ouest et à l'est. De plus, la Ville possède environ 142 ha de milieux humides répartis sur le territoire. Ces milieux sont d'un grand intérêt dans une perspective d'adaptation aux changements climatiques. Les services écologiques qu'ils rendent sont particulièrement utiles lors des événements récurrents de crues printanières des rivières du territoire.

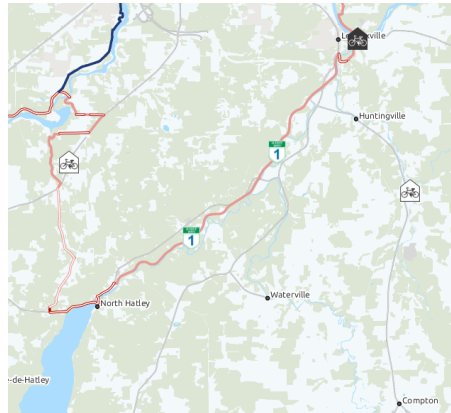
---

<sup>16</sup> Tableau de bord des communautés de l'Estrie – Indicateurs démographiques et socioéconomiques, données de 2016 (juin 2018)

### 2.5.2 LES CORRIDORS RÉCRÉOTOURISTIQUES : PRODUIT VÉLO À DÉVELOPPER

La route 147 fait partie d'un corridor régional récréotouristique, faisant partie du *Chemin des Cantons* et étant la principale porte d'entrée de la région de Coaticook de Sherbrooke. Quelques entreprises agrotouristiques de Waterville tirent d'ailleurs leur épingle du jeu de cet achalandage.

La Ville de Waterville ne possède pas de piste cyclable en site propre, et le réseau pan-québécois de la *Route Verte* ne passe pas sur le territoire, malgré qu'il passe tout près au nord du territoire (Route 1).



Source : <https://carto.routeverte.com/4IDbv>

Cependant, les cyclistes de Sherbrooke et de la MRC de Memphrémagog abondent de plus en plus sur le territoire de la municipalité, autant sur route que sur gravier.

Seule la rivière Coaticook est utilisée pour des activités nautiques. Depuis 2017, un parcours canotable nommé « Aquaticook » a vu le jour. Un point de mise à l'eau est d'ailleurs sur le territoire de Waterville au Collège François-Delaplace (365 Rue Compton E, Waterville).



### 2.6 LES ZONES DE CONTRAINTES AU DÉVELOPPEMENT ET À LA SÉCURITÉ

Ces zones sont toutes des éléments issus du SADD de la MRC de Coaticook. Ils se retrouvent à la carte des contraintes (voir règlement de zonage). Ces contraintes visent à encadrer le développement actuel et futur pour des raisons de santé, sécurité et de protection de l'environnement.

**2.6.1 CONTRAINTES NATURELLES : UN DÉVELOPPEMENT COHÉRENT POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET DU CADRE NATUREL**

Les principales contraintes naturelles sont les zones inondables de faible (20-100 ans) et de grand (0-20 ans) courant le long des rivières. La topographie, à certains endroits, peut également créer des contraintes. En effet, on retrouve quelques secteurs de pentes fortes.

**2.6.2 CONTRAINTES ANTHROPIQUES : UNE MEILLEURE COHABITATION DES USAGES DANS UNE OPTIQUE DE SÉCURITÉ ET DE QUALITÉ DE VIE**

Quelques éléments de contraintes anthropiques se retrouvent sur le territoire. On retrouve donc un dépotoir désaffecté, un ferrailleur, quelques immeubles à risques technologiques, une voie ferrée et des routes à haut débit créant des contraintes au point de vue du bruit routier.

En milieu urbain dans le centre-ville, l'important transport de transit relié à la fois au navettage des travailleurs des nombreux commerces/industriels et au camionnage constituent également une contrainte anthropique importante.

## **CHAPITRE 3 : LES ENJEUX DU TERRITOIRE**

---

### **3.1 MISE EN CONTEXTE**

En 2012, une planification stratégique fût adoptée dont la vision était pour 2020. Il appert que les enjeux établis lors de cette planification sont toujours d'actualité. C'est pourquoi ils sont rapportés et bonifiés ici.

### **3.2 LA PRÉSERVATION ET LA MISE VALEUR DU CADRE NATUREL : ÉLÉMENT CLÉ DE LA GRANDE QUALITÉ DES MILIEUX DE VIE**

L'environnement naturel est au cœur de l'ADN de Waterville. Autant en campagne – les grands espaces ouverts, les points de vue sur les champs en culture- qu'en ville - la présence des grands arbres matures, l'accessibilité aux rivières- la nature est omniprésente. C'est la caractéristique première du milieu de vie de Waterville. Le caractère champêtre de la ville est un élément caractéristique mis de l'avant par la population lors de la planification stratégique de 2012 et dans l'étude de caractérisation architecturale et paysagère. Ce caractère vient de tous les éléments qui constituent le paysage du territoire et ils doivent tous être pris en compte dans la planification et les actions entreprises.

### **3.3 LA VITALITÉ DU CENTRE-VILLE : POUR LE MAINTIEN DES COMMERCES ET SERVICES DE PROXIMITÉ À LA POPULATION**

Le Centre-Ville de Waterville est un centre de service local. La vocation du centre-ville de Waterville est d'assurer, des services essentiels à sa population. Et cela a pour effet positif d'offrir quelques emplois. La fonction commerciale est essentielle à l'équilibre du milieu de vie que constitue le centre-ville. La cohabitation des divers usages et des modes de transport, la qualité architecturale, et la qualité des espaces publics sont au cœur des préoccupations qui entourent la vitalité du centre-ville.

### **3.4 LE (RE) DÉVELOPPEMENT DES ACTIVITÉS RÉCRÉATIVES : UN ÉQUILIBRE ENTRE LES BESOINS DE LA POPULATION LOCALE, RÉGIONALE ET DES TOURISTES**

Waterville est la seule municipalité avec Coaticook à posséder une affectation régionale de récréation. Et comme Coaticook avec son Parc de la Gorge, cette affectation est à proximité du milieu urbain. Toujours dans un esprit de préservation et de mise en valeur du caractère champêtre, il est important de s'assurer d'un développement ou redéveloppement du récréotourisme cohérent et harmonieux pour la ville dans la continuité de l'offre existante et de la vision régionale. En effet, la proximité de Sherbrooke confère un statut intéressant d'un point de vue touristique à ce secteur de la MRC de Coaticook. Toutefois, la population pourrait bénéficier davantage de ce secteur sous-utilisé qui est adjacent à une institution d'enseignement - *Les Enfants de la Terre*- et à maximum 15 minutes de marche du centre-ville.

## CHAPITRE 4 : LA VISION STRATÉGIQUE D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

---

### 4.1 VISION STRATÉGIQUE

« La vision stratégique est une représentation du futur souhaité, à la fois rationnelle et intuitive, englobante et prospective. Elle implique les forces vives de la communauté et elle propose un cadre d'intervention convergent et cohérent, dans la mise en œuvre d'une ambition commune. »<sup>17</sup>

C'est la définition du MAMH<sup>18</sup> de la vision stratégique de développement culturel, économique, environnemental et social. Cette vision se doit d'être élaborée en respect des grands principes du développement durable qui font maintenant partie de la législation québécoise en vertu de la Loi sur le développement durable.

Étant donné qu'un exercice similaire a été effectué démocratiquement en 2012 pour de la Planification stratégique – Vision 2020, cette dernière sera intégrée intégralement comme suit.

***« Une ville à l'échelle humaine qui se développe dans le respect de la spécificité champêtre qui la caractérise. Un territoire attirant à la fois par son milieu de vie proche de la nature et par ses équipements et services répondants aux besoins de la population. Une ville présentant une qualité de vie à la hauteur de ses citoyens. »***<sup>19</sup>

---

<sup>17</sup>[http://www.mamrot.gouv.qc.ca/pub/amenagement\\_territoire/documentation/vision\\_strategique\\_developpement.pdf](http://www.mamrot.gouv.qc.ca/pub/amenagement_territoire/documentation/vision_strategique_developpement.pdf), Septembre 2005

<sup>18</sup> MAMH

<sup>19</sup> L'énoncé de vision stratégique est tiré de la Planification stratégique – Vision 2020 préparé par Les services EXP en août 2012.

## CHAPITRE 5 : LES ORIENTATIONS ET LES OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

Les orientations d'aménagement contenues dans ce plan d'urbanisme prennent leur fondement à partir des potentiels et contraintes d'aménagement du territoire. Ces orientations découlent également des attentes et préoccupations du gouvernement du Québec, des décideurs régionaux, des décideurs locaux et de la population locale. Elles représentent donc un consensus sur une vision d'avenir pour le territoire de Waterville.

Afin d'assurer d'une cohérence régionale dans la planification du territoire, ces orientations et par le fait même, les objectifs d'aménagement et les moyens d'y parvenir doivent respecter les grandes orientations définies dans le SADD de la MRC de Coaticook. Ces dernières sont reproduites ci-après :

### Les grandes orientations de la MRC de Coaticook

- Assurer la protection de l'environnement humain et naturel, notamment la ressource « eau » dans une optique de durabilité
- Offrir des milieux de vie durable, de qualité et adaptés aux caractéristiques de notre territoire et de la population par une gestion rationnelle de l'espace urbain et rural
- Protéger, développer et mettre en valeur les richesses naturelles, patrimoniales, paysagères et culturelles afin de renforcer l'attractivité de la région de Coaticook, pour l'enrichissement de la qualité de vie des résidents et le développement touristique.
- Renforcer le dynamisme des exploitations et activités agricoles, mettre en valeur la forêt et maintenir la pérennité du territoire agricole tout en tenant compte des particularités de notre milieu agricole
- Préserver et mettre en valeur les paysages de la MRC de Coaticook par une intégration harmonieuse et cohérente des implantations et des usages

## 5.1 CADRE NATUREL ET CHAMPÊTRE

Orientations	Objectifs	Moyens
1. Conserver le caractère naturel du territoire	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Protéger et mettre en valeur les cours d'eau et les milieux humides</li> <li>• Assurer le maintien de la biodiversité</li> <li>• Protéger et mettre en valeur les boisés</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. Établir des normes sur la protection et la mise en valeur des boisés en favorisant une exploitation durable de la ressource tout en favorisant le maintien des écosystèmes.</li> <li>b. Protéger les rives et le littoral des rivières et cours d'eau et encourager la revégétalisation des berges des grandes rivières.</li> </ul>
2. Mettre en valeur le dynamisme du territoire rural	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Permettre l'occupation dynamique du territoire rural (zone agricole)</li> <li>• Conserver la vocation agricole</li> <li>• Favoriser une cohabitation harmonieuse entre les activités agricoles et non agricoles.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. Identifier les endroits sur le territoire où l'on peut permettre les nouvelles résidences en vertu de la décision à portée collective numéro 347348 de la CPTAQ et en informer les propriétaires.</li> <li>b. À l'intérieur des limites de la Loi et du Schéma d'aménagement, encourager la mise en valeur des zones agricoles à des fins récréotouristiques en favorisant les usages complémentaires et compatibles.</li> <li>c. Favoriser la vente agroalimentaire à petite échelle.</li> <li>d. Établir des normes d'implantation résidentielle et de lotissement particulières au milieu agricole.</li> </ul>

## 5.2 MILIEUX DE VIE

Orientations	Objectifs	Moyens
<p>1. Créer des milieux de vie de qualité et attrayants</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Favoriser un développement durable du milieu urbain</li> <li>• Assurer un cadre bâti de qualité</li> <li>• Favoriser l'arrivée de nouveaux résidents</li> <li>• Assurer le bien-être des citoyens.</li> <li>• Favoriser la participation citoyenne à la vie et au développement de la ville.</li> </ul>	<ol style="list-style-type: none"> <li>a. Mettre en place une stratégie pour pallier à la problématique de rénovations majeures requises du parc immobilier</li> <li>b. Favoriser l'aménagement d'espaces publics de qualité</li> <li>c. Encourager des développements domiciliaires de qualité par leur forme, leur diversité et la qualité du bâti.</li> <li>d. Animer des consultations citoyennes lors des projets d'envergure</li> <li>e. Octroyer un rôle actif aux citoyens dans l'identification, la planification et la mise en œuvre d'actions ou de projets sur le territoire</li> </ol>
<p>2. Créer un centre-ville dynamique, invitant et à échelle humaine</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Favoriser le maintien et la venue de nouveaux commerces et services</li> <li>• Favoriser les déplacements actifs et l'accessibilité universelle dans les espaces publics et privés</li> </ul>	<ol style="list-style-type: none"> <li>a. Créer des espaces publics à échelle humaine (sentiers, parc, place, etc.)</li> <li>b. Adopter une réglementation adaptée pour assurer la protection et la mise en valeur du patrimoine bâti.</li> <li>c. Promouvoir les possibilités d'établissement de nouveaux ménages dans le centre-ville</li> </ol>

### 5.3 COMMERCES ET INDUSTRIES

<p>1. Consolider le secteur industriel et favoriser le développement commercial et professionnel dans un esprit de développement durable</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Varier les types d'industries</li> <li>• Assurer la cohabitation harmonieuse avec les autres usages</li> <li>• Encourager le développement des petites entreprises et les travailleurs autonomes</li> </ul>	<p>a. Planifier le développement de manière à limiter l'augmentation de la circulation des véhicules lourds au centre-ville</p> <p>b. Tenir un registre à jour des immeubles à risques technologiques et prévoir des normes d'aménagement adaptées à une saine gestion de ces risques</p>
--	--	---

### 5.4 TOURISME

<p>1. Développer un récréotourisme mettant en valeur l'environnement, les paysages, le patrimoine et la culture propre à Waterville dans la continuité de la vision régionale</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Développer un créneau touristique</li> <li>• Soutenir les activités touristiques en émergence</li> <li>• Développer des circuits de vélo en partenariat avec les municipalités voisines et la MRC de Coaticook.</li> </ul>	<p>a. Profiter des opportunités du SADD pour augmenter les possibilités d'offre d'hébergement touristique en respect des besoins de l'industrie et du milieu.</p> <p>b. Aménager des sentiers pour relier les différents éléments touristiques</p> <p>c. Créer des circuits touristiques mettant en vedette les éléments existants.</p> <p>d. Assurer un plan de surveillance de la qualité de l'eau là où il y a des activités aquatiques</p> <p>e. Aménager des environnements favorables à la pratique du vélo (mobilier urbain, aménagement physique, etc.)</p>
---	---	---

## CHAPITRE 6 : LES AFFECTATIONS DU SOL ET LES DENSITÉS DE SON OCCUPATION

---

Les affectations du sol, basées sur les grandes affectations du territoire du SADD de la MRC, mais plus précises que ces dernières, indiquent formellement de quelles façons la Ville entend utiliser son territoire.

De cette manière, elle répond aux besoins de la collectivité, notamment en matière d'espaces résidentiels, commerciaux, industriels, récréatifs, agricoles et forestiers. La détermination des affectations permet également d'agencer les utilisations du territoire. Le territoire de la Ville de Waterville est partagé en 7 affectations du sol :

- Affectation « Agricole » (A) ;
- Affectation « Agroforestière » (AF) ;
- Affectation « Récréative » (REC) ;
- Affectation « Corridor commercial et industriel régional déstructuré (CCIRD) » ;
- Affectation « Industrielle et commerciale » (IND-C) ;
- Affectation « Urbaine » (URB) ;
- Affectation « Résidentielle » (R) ;

Ces affectations figurent au plan d'affectation du sol par un code de couleur qui indique le type d'affectation de l'aire. Ce document est en annexe du présent document. De plus, à l'article 7.2, une grille définit les activités compatibles pour chaque affectation et dont le règlement de zonage devra tenir compte dans la détermination des usages permis par zone.

Les limites des aires d'affectation apparaissant sur le plan d'affectation du sol coïncident normalement avec les lignes suivantes :

- l'axe ou le prolongement de l'axe d'une voie de circulation ;
- l'axe d'un cours d'eau ;
- l'axe de l'emprise d'un service public ;
- une ligne de lot, de terre ou de terrain et son prolongement ;
- une courbe de niveau (altitude) ;
- une limite de la Municipalité.

## **6.1 DESCRIPTION DES AFFECTATIONS**

### **6.1.1 AFFECTATION « AGRICOLE » (A)**

L'affectation agricole, située entièrement dans la zone agricole permanente (zone verte), se situe un peu partout sur le territoire, mais se concentre en une bande au centre traversant du nord au sud. Elle occupe 63,1% de l'ensemble du territoire. La densité y est de très faible à faible.

### **6.1.2 AFFECTATION « AGROFORESTIÈRE» (AF)**

L'affectation agroforestière, située entièrement dans la zone agricole permanente (zone verte), se situe à l'est et à l'ouest. Elle occupe 24,8% de l'ensemble du territoire. La densité y est faible.

### **6.1.3 AFFECTATION « RÉCRÉATIVE» (REC)**

L'affectation récréative, située en partie hors de la zone agricole permanente (en zone blanche) et en zone agricole permanente (zone verte), se situe au sud-ouest collé à l'affectation urbaine. Elle occupe 3,8% de l'ensemble du territoire et la densité y est faible.

### **6.1.3 AFFECTATION « CORRIDOR COMMERCIAL ET INDUSTRIEL RÉGIONAL DÉSTRUCTURÉ »**

L'affectation corridor commercial et industriel régional déstructuré, située entièrement dans la zone agricole permanente (zone verte), se situe au nord le long de la 143 entre le chemin MacDonald et le chemin Astbury. Elle occupe 0,6% de l'ensemble du territoire et la densité y est moyenne.

### **6.1.6 AFFECTATION « INDUSTRIELLE ET COMMERCIALE »**

L'affectation industrielle et commerciale, située entièrement hors de la zone agricole permanente (zone blanche), se situe au sud, au nord du centre-ville. Elle occupe 1,2% de l'ensemble du territoire et la densité y est forte

### **6.1.5 AFFECTATION « URBAINE »**


L'affectation urbaine se situe relativement au nord-est (Hameau de Huntingville) et relativement au sud (centre-ville). Elle est essentiellement en zone non-agricole. Elle occupe 4,1% de l'ensemble du territoire. La densité y est de faible à forte.

### **6.1.6 AFFECTATION « RÉSIDENTIELLE »**

L'affectation résidentielle représente des secteurs d'îlots déstructurés ou de la zone non-agricole hors de l'affectation urbaine. On la retrouve au nord de l'affectation industrielle et commerciale, au nord de l'affectation corridor industriel et commercial régional déstructuré et en bordure de la route 147 près du chemin McVety. La densité y est faible.

## 6.2 SYNTHÈSE DES USAGES COMPATIBLES PAR AFFECTATION

Usage/Affectation		Agricole	Agroforestière	Récréative	Urbaine	Industrielle et commerciale	Résidentielle	Corridor commercial et industriel régional déstructuré
<b>Agriculture</b>				(7)	(7)		(7)	(11)
<b>Aménagement forestier</b>								
<b>Fonction commerciale</b>	Commerce ponctuel	(1) (2)	(1) (2)	(8)			(2)	(2)
	Commerce para-industriel							
	Commerce intensif ou artériel							
	Commerce relié à l'agriculture et/ou la foresterie							
<b>Fonction résidentielle</b>	Habitation de basse densité	(10)	(10)				(10)	(10)
	Habitation de basse, moyenne et haute densité							
<b>Fonction industrielle</b>	Industrie légère	(3) (4)	(3) (4)				(3)	(3)
	Industrie lourde							
<b>Fonction récréative</b>	Récréation extensive	(6)						(6)
	Récréation intensive							
<b>Fonction publique</b>	Services publics							
	Services institutionnels	(1) (9)	(1) (9)				(9)	(9)
<b>Conservation de la nature</b>								

Légende :  Usages ou catégories d'usages autorisés ( ) Voir les spécifications à 6.2.1

**6.2.1 SPÉCIFICATIONS**

- (1) Liés à l'exploitation agricole sauf dans le cas d'un gîte ou d'une résidence de tourisme
- (2) Complémentaire à un usage principal d'habitation
- (3) Micro-industrie artisanale
- (4) Résidences unifamiliales et bifamiliales permanentes seulement.
- (5) Activités d'entreposage, de conditionnement et de transformation de produits agricoles et/ou forestiers
- (6) Récréation extensive linéaire seulement
- (7) Fermette
- (8) Complémentaire à un usage récréatif ou récréotouristique
- (9) Seulement dans des bâtiments existants au 15 mars 2017
- (10) Habitation unifamiliale seulement
- (11) Sauf lorsque situé dans un îlot déstructuré.

## CHAPITRE 7 : LES MÉCANISMES D'EXPANSION DE LA FONCTION URBAINE

---

### 7.1 ZONES DE RÉSERVES

La zone de réserve se situe à l'intérieur du périmètre urbain du centre-ville. À l'intérieur de celle-ci, seuls les usages récréatifs extensifs et les usages existants bénéficiant de droits acquis sont permis. La zone de réserve pourra être levée en totalité ou en partie par modification du schéma d'aménagement de la MRC. La municipalité pourra en faire la demande lorsque 75% des espaces disponibles à la construction à l'intérieur du périmètre urbain principal seront remplis.

### 7.2 ZONES D'EXPANSION URBAINE

Les zones d'expansion urbaines sont situées à l'extérieur du périmètre d'urbanisation du centre-ville, mais adjacentes à celui-ci. L'une se situe en zone non agricole et l'autre en zone agricole permanente. Le périmètre urbain pourra être agrandi à même les zones d'expansion urbaine suite à une modification au schéma d'aménagement de la MRC. La Ville entend faire sa demande à la MRC lorsque 75% des espaces disponibles seront construits.

### 7.3 ZONES D'EXPANSION COMMERCIALE ET INDUSTRIELLES

On retrouve également une zone d'expansion commerciale et industrielle. Ce type de zone d'expansion pourrait devenir une affectation corridor commercial et industriel régional déstructuré (CCIRD) avec une modification du schéma d'aménagement de la MRC. La Ville entend demander cette modification à la MRC uniquement lorsque son actuelle affectation CCIRD sera remplie et si les espaces disponibles dans les affectations industrielle et urbaine ne répondent plus aux besoins.

### 7.4 L'EXPANSION DE CERTAINES FONCTION URBAINE

Lorsqu'il y a ouverture de nouvelle rue ou prolongement de rue existante situé à l'intérieur d'un périmètre d'urbanisation (PU) ou de l'affectation industrielle et commerciale (IND-C), il est obligatoire d'y prolonger les réseaux d'aqueduc et d'égout lorsque ceux-ci sont disponibles.

Il est interdit d'implanter ou de prolonger des réseaux d'aqueduc et d'égout à l'extérieur des périmètres d'urbanisation (PU). Il est cependant possible de prolonger un réseau d'aqueduc ou d'égouts existant hors d'un périmètre d'urbanisation aux conditions suivantes :

- a) lorsque des problématiques liées à la santé et à la salubrité l'obligent;
- b) lorsque situé en affectation IND-C ou CCIRD contigüe à un PU;
- c) lorsque situé en affectation IND-C ou CCIRD non-contigüe à un PU si le réseau initial existait en date du 13 janvier 2016.

## **CHAPITRE 8 : LE TRACÉ PROJETÉ ET LE TYPE DES PRINCIPALES VOIES DE CIRCULATION ET DES RÉSEAUX DE TRANSPORT**

---

Cette composante du plan d'urbanisme consiste à déterminer les interventions que la Municipalité désire réaliser ou voir réaliser sur les voies de circulation et des réseaux de transport et à les localiser sur le territoire.

Selon la LAU, le tracé projeté et le type des principales voies de circulation et de réseaux de transport correspondent à « tout endroit ou structure affectés à la circulation des véhicules et des piétons, notamment une route, rue, ruelle, un trottoir, un sentier piétonnier, une piste cyclable, une piste de motoneige, un sentier de randonnée, une place publique ou une aire de stationnement »

De son côté, l'expression « réseau de transport » n'est pas clairement définie par la loi. Cependant, cette notion réfère à l'ensemble des composantes d'un mode de transport (ex. : réseau de transport en commun, itinéraire du trafic lourd, etc.). L'action à être réalisée pour cette composante du plan d'urbanisme consiste à déterminer les interventions que la Municipalité désire réaliser ou voir réaliser sur les voies de circulations (hiérarchie routière) et des réseaux de transport et à les localiser sur le territoire.

### **8.1 PORTRAIT DU RÉSEAU ROUTIER**

La Municipalité est desservie par trois routes sous la juridiction du MTQ. La route 147 traversant la MRC du Nord au sud à partir de Waterville. Dans sa portion comprise dans le territoire de Waterville, le débit journalier moyen annuel (DJMA) variait entre 6700 et 6800 véhicules en 2015. La route 143, reliant Drummondville aux États-Unis, traverse Waterville à partir de la sortie de l'autoroute 410 vers le Canton de Hatley. En 2015, le DJMA variait entre 9800 et 2490 véhicules en 2015, le débit réduisant graduellement. Sur le territoire de Waterville, la 108 et la 143 se chevauchent de la sortie de l'autoroute 410 jusqu'au chemin de Capelton. Dans la partie qui se chevauche, le DJMA variait entre 9800 (jusqu'à la jonction de la 147) et 6900 (jusqu'au chemin de Capelton) en 2015. Pour la portion qui est le chemin de Capelton, le DJMA était de 1620 en 2015.

Le réseau local représente 22 chemins et 41 rues pour 48,2 kilomètres de routes. De ceux-ci, 25,1 kilomètres sont asphaltés.

## 8.2 NATURE ET LOCALISATION DES INTERVENTIONS SOUHAITÉES

La Municipalité retient quelques interventions visant son réseau de transport. Ces dernières sont résumées dans le tableau synthèse qui suit :

**Tableau 1.1-1: Synthèse des interventions souhaitées**

LOCALISATION	ACTIONS	RÉALISATION
Route 143/chemin Paquette	Améliorer la visibilité et la sécurité	Long terme
Route 143/chemin Astbury	Améliorer la visibilité	Long terme
Route 143/chemin de Courval	Améliorer la sécurité	Long terme
Route 147/chemin McVety	Améliorer la sécurité	Long terme
À déterminer	Créer une piste cyclable pour rejoindre la route verte no 1	Moyen terme

Court terme : 0-3 ans

Moyen terme : 4-10 ans

Long terme : 11 ans et plus

## CHAPITRE 9 : LES ZONES À RÉNOVER, À RESTAURER OU À PROTÉGER

---

### 9.1 ZONES À PROTÉGER

En plus des éléments identifiés au *plan des éléments d'intérêts*, la Ville reconnaît l'importance de protéger les éléments et sites suivants :

- Les paysages
- Les milieux naturels
- Les bandes riveraines
- Le patrimoine bâti

### 9.2 SECTEURS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

Les secteurs pouvant faire l'objet d'un plan d'aménagement d'ensemble sont identifiés au *plan des affectations*.

Les secteurs situés à l'intérieur des périmètres urbains hors d'une zone de réserve sont prioritaires. Les autres secteurs devant d'abord passer par les mécanismes d'expansion de la fonction urbaine.

## CHAPITRE 10 : TRACÉ PROJETÉ DES FUTURES VOIES DE CIRCULATION

---

### 10.1 TRACÉ PROJETÉ DES FUTURES VOIES DE CIRCULATION

Le tracé projeté des futures voies de circulation est montré au *plan des affectations*. Le tracé final des rues peut être différent pour prendre en considération le milieu naturel ou des contraintes n'ayant pas été identifiées.

## **CHAPITRE 11 :DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET FINALES**

---

### **11.1 TITRE DU RÈGLEMENT**

Le présent règlement porte le titre de «Plan d'urbanisme de la Ville de Waterville» et le numéro 613.

### **11.2 REMPLACEMENT**

Le présent règlement abroge le règlement numéro 2008-471 intitulé « Plan d'urbanisme » tel que modifié par tous ses amendements ainsi que toutes dispositions inconciliables d'un autre règlement en vigueur.

### **11.3 ENTRÉE EN VIGUEUR**

Le présent règlement entre en vigueur conformément aux dispositions de la loi.

---

**Nathalie Dupuis,**  
Mairesse

---

**Nathalie Isabelle,**  
Directrice générale

## **ANNEXES CARTOGRAPHIQUES**

Cette annexe comprend les deux plans suivants qui font partie intégrante du plan d'urbanisme :

- Plan d'affectation du sol
- Plan des éléments d'intérêt du territoire