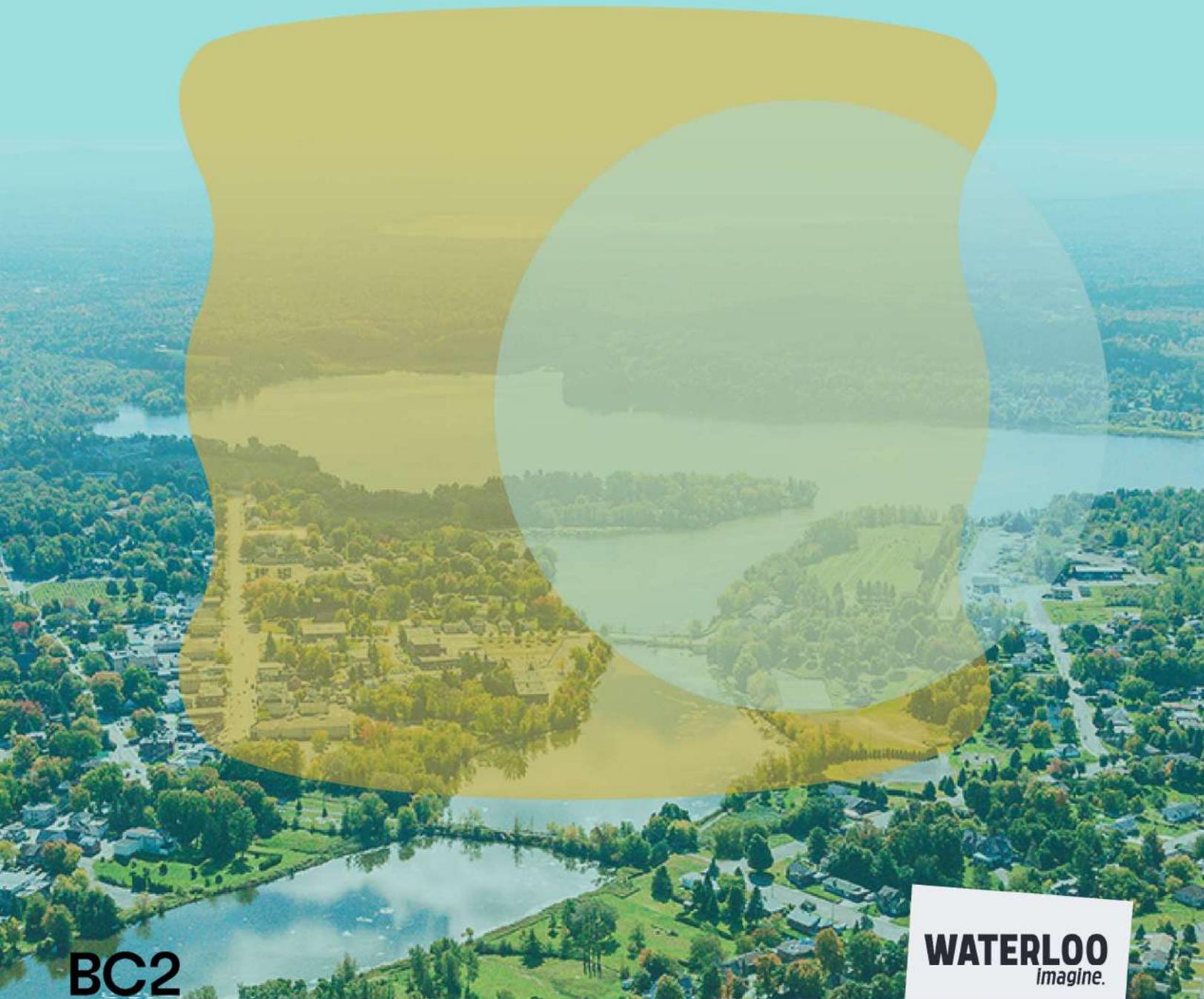


# Plan d'urbanisme

Règlement numéro 25-955



**BC2**

**WATERLOO**  
*imagine.*

Préparé par : Marie-Pier Drolet, conseillère en urbanisme  
Chloé St-Antoine, conseillère en urbanisme  
Maxime Paquet, géomaticien  
Louis-Mathieu Fréchette, urbaniste  
Jean-Philippe Bellerose, urbaniste

---

---

N° RÉVISION	DATE	DESCRIPTION DE LA MODIFICATION/DE L'ÉMISSION
-------------	------	--

---

# TABLE DES MATIÈRES

<b>1</b>	<b>MISE EN CONTEXTE.....</b>	<b>2</b>
1.1	CONTEXTE DE PLANIFICATION.....	3
1.2	PLANS ET POLITIQUES MUNICIPALES.....	4
1.3	LOCALISATION DU TERRITOIRE.....	7
<b>2</b>	<b>PORTRAIT.....</b>	<b>8</b>
2.1	LES COMPOSANTES UTILITAIRES DU TERRITOIRE.....	9
2.1.1	<i>Activités économiques.....</i>	9
2.1.2	<i>Terrains vacants.....</i>	11
2.1.3	<i>Activités agricoles et forestières.....</i>	11
2.1.4	<i>Habitation.....</i>	13
2.2	LA POPULATION.....	15
2.2.1	<i>Une ville aux profils variés.....</i>	15
2.2.2	<i>Des travailleurs qui se déplacent.....</i>	16
2.2.3	<i>Une augmentation importante de la population.....</i>	17
2.2.4	<i>Les projections démographiques.....</i>	21
2.3	LA MOBILITÉ.....	22
2.3.1	<i>Réseau routier.....</i>	22
2.3.2	<i>Réseau de mobilité active.....</i>	23
2.3.3	<i>Transport en commun.....</i>	23
2.4	LES TERRITOIRES D'INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE.....	25
2.4.1	<i>Hydrographie.....</i>	25
2.4.2	<i>Milieus humides.....</i>	26
2.4.3	<i>Milieus boisés.....</i>	26
2.4.4	<i>Secteurs protégés.....</i>	27
2.5	LES ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT PATRIMONIAL.....	28
2.6	LES CONTRAINTES.....	31
2.6.1	<i>Contraintes naturelles.....</i>	31
2.6.2	<i>Contraintes anthropiques.....</i>	32
2.6.3	<i>Les îlots de chaleur.....</i>	32
<b>3</b>	<b>DIAGNOSTIC.....</b>	<b>35</b>
3.1	LE DIAGNOSTIC.....	36
3.2	LES GRANDS ENJEUX.....	38
<b>4</b>	<b>VISION ET ORIENTATIONS.....</b>	<b>40</b>
4.1	VISION D'AVENIR.....	41
4.2	ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT.....	42
<b>5</b>	<b>STRATÉGIES D'AMÉNAGEMENT.....</b>	<b>47</b>
5.1	GESTION DE LA CROISSANCE.....	48
5.1.1	<i>Les besoins projetés en matière de logement.....</i>	48
5.1.2	<i>Adéquation entre l'offre et la demande.....</i>	49
5.1.3	<i>Orientation du développement.....</i>	49
5.2	PLANIFICATION DU TRANSPORT.....	50
5.3	PLANIFICATION DES SERVICES ET ÉQUIPEMENTS.....	50
5.4	CAPACITÉ DES INFRASTRUCTURES.....	51

5.5	PROTECTION ET DISPONIBILITÉ DES RESSOURCES EN EAU .....	51
5.6	PROTECTION ET MISE EN VALEUR DES IMMEUBLES D'INTÉRÊT .....	52
5.7	ATTÉNUATION DES ÎLOTS DE CHALEUR.....	52
<b>6</b>	<b>CADRE RÉGLEMENTAIRE .....</b>	<b>54</b>
6.1	LES AFFECTATIONS DU SOL.....	55
6.1.1	<i>Fonctions prohibées sur l'ensemble du territoire .....</i>	<i>56</i>
6.1.2	<i>Fonctions complémentaires autorisées sur l'ensemble du territoire.....</i>	<i>56</i>
6.2	LES DENSITÉS.....	58
6.3	PPU DU CENTRE-VILLE .....	58
<b>7</b>	<b>PLAN D'ACTION .....</b>	<b>60</b>
<b>8</b>	<b>RÉFÉRENCES .....</b>	<b>71</b>
<b>ANNEXE 1</b>	<b>PLAN PARTICULIER D'URBANISME (PPU) .....</b>	<b>73</b>

## LISTE DES FIGURES

FIGURE 1 - LOCALISATION DU TERRITOIRE .....	7
FIGURE 2 - EXEMPLES DE CONSTRUCTIONS DANS LES NOUVEAUX QUARTIERS RÉSIDENTIELS .....	11
FIGURE 3 - UTILISATION DU SOL.....	12
FIGURE 4 - FRAIS DE LOGEMENT MENSUELS MÉDIANS POUR LES LOGEMENTS OCCUPÉS PAR UN MÉNAGE DE 2006 À 2021 .....	13
FIGURE 5 - NOMBRE DE LOGEMENTS .....	14
FIGURE 6 - RÉPARTITION DES GROUPES D'ÂGE, 2021 .....	15
FIGURE 7 - NOMBRE DE PERSONNES PAR MÉNAGES, 2021 .....	15
FIGURE 8 - REVENU DES MÉNAGES EN 2021 .....	16
FIGURE 9 - MODE DE DÉPLACEMENT PRINCIPAL POUR SE RENDRE AU TRAVAIL ET TEMPS DE NAVETTAGE, 2021 .....	16
FIGURE 10 - ÉVOLUTION DE LA POPULATION DE WATERLOO ENTRE 1996 À 2041 .....	17
FIGURE 11 - PERMIS DÉLIVRÉS ENTRE 2015 ET 2024 À WATERLOO .....	18
FIGURE 12 - NOMBRE DE LOGEMENTS CRÉÉS ENTRE 2016 ET 2024 .....	18
FIGURE 13 - NOMBRE DE PERMIS DE CONSTRUCTION DÉLIVRÉS, ENTRE 2016 ET 2024, PAR TYPE DE CONSTRUCTION .....	19
FIGURE 14 - DÉVELOPPEMENTS DOMICILIAIRES.....	20
FIGURE 15 - PROJECTION DU NOMBRE DE MÉNAGES PRIVÉS, 2023-2041 .....	21
FIGURE 16 - RÉPARTITION DE LA POPULATION SELON LES DIFFÉRENTS GROUPES D'ÂGE EN 2041 .....	21
FIGURE 17 - LE RÉSEAU ROUTIER ET DE MOBILITÉ ACTIVE .....	24
FIGURE 18 - PRIORITÉS DE CONSERVATION DES MILIEUX HUMIDES, PRMHH .....	27
FIGURE 19 - LE TERRITOIRE DE WATERLOO VERS 1864 .....	28
FIGURE 20 - ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE ET PATRIMONIAL .....	30
FIGURE 21 - LES CONTRAINTES NATURELLES ET ANTHROPIQUES .....	33
FIGURE 22 - LES TEMPÉRATURES DE SURFACE .....	34
FIGURE 23 - DIAGNOSTIC .....	37
FIGURE 24 - NOMBRE DE LOGEMENTS CRÉÉS DE 2020 À 2024 .....	48
FIGURE 25 - PLAN DES AFFECTATIONS.....	57

## LISTE DES TABLEAUX

TABLEAU 1 -	AFFECTATIONS DU SOL .....	55
TABLEAU 2 -	DENSITÉ MINIMALE EN SECTEUR DESSERVI.....	58
TABLEAU 3 -	DENSITÉ MAXIMALE EN SECTEUR PARTIELLEMENT OU NON DESSERVI .....	58

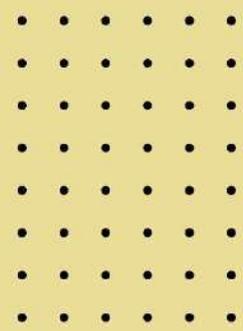
# INTRODUCTION

Le plan d'urbanisme joue un rôle central dans la planification et l'aménagement du territoire d'une municipalité. Il oriente les élus dans leurs décisions concernant l'avenir de leur territoire. Ce document permet de créer une vision commune pour un développement harmonieux, en abordant divers aspects tels que le logement, le commerce, les transports, l'environnement et les loisirs. Il permet également de définir les priorités de la Ville en tenant compte de ses besoins spécifiques et de ses ressources financières.

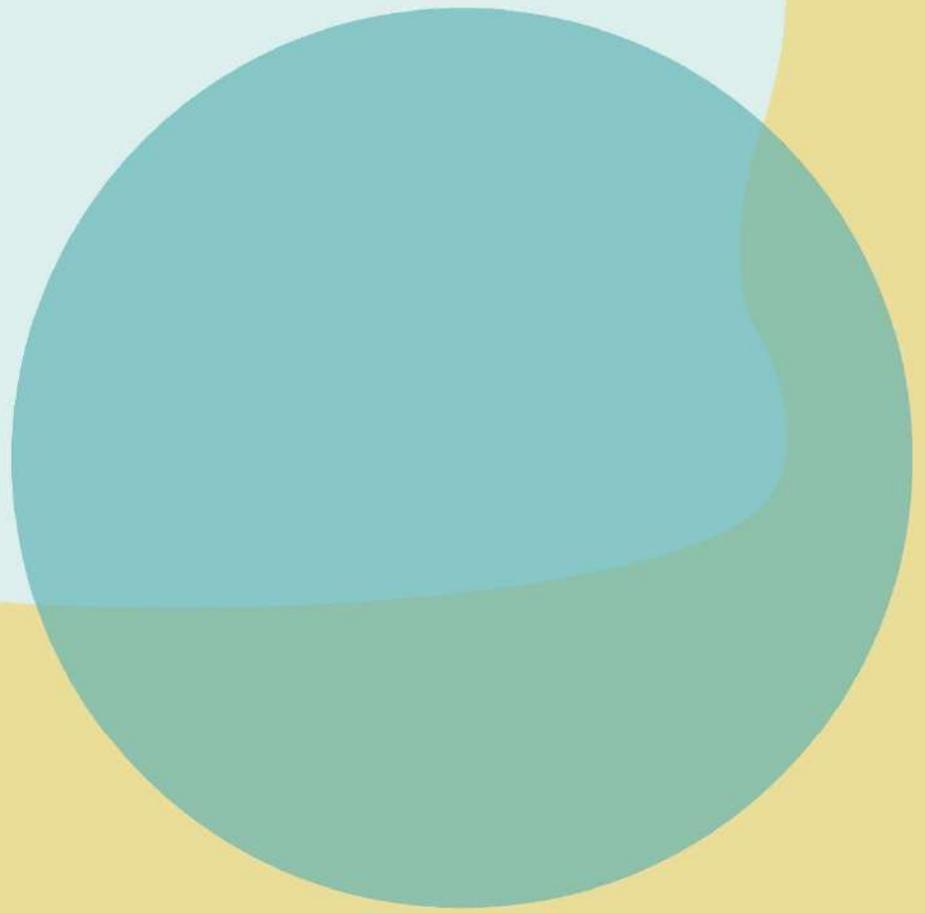
La Ville de Waterloo souhaite réviser son plan et ses règlements d'urbanisme, entrés en vigueur en 2010, afin de refléter les enjeux actuels de son territoire, tels que la gestion de la croissance urbaine dans le respect du caractère du milieu et de l'environnement. Bien que la MRC de La Haute-Yamaska ait lancée récemment la révision de son schéma d'aménagement et de développement, la Ville de Waterloo a jugé qu'il y avait urgence d'agir en se dotant d'outils de planification à jour.

Consciente des différents enjeux en matière d'aménagement du territoire, Waterloo souhaite ainsi se doter d'un document de planification solide, comprenant une vision de développement à long terme et les grandes lignes directrices qui guideront la Ville vers les meilleures pratiques en urbanisme. C'est également l'occasion de dresser un portrait sommaire du territoire, d'identifier ses particularités et de se fixer des objectifs réalistes pouvant être atteints d'ici 10 à 15 ans.





# Mise en contexte



## 1.1 CONTEXTE DE PLANIFICATION

La révision du plan d'urbanisme s'inscrit dans le contexte de l'adoption du projet de loi 16, lequel modifie la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU) ainsi qu'une révision des orientations gouvernementales en aménagement du territoire (OGAT). Le 1<sup>er</sup> juin 2023 marque l'adoption officielle du projet de loi 16 qui a pour objectif de redéfinir et moderniser les règles encadrant l'aménagement, la planification et l'urbanisme. Les nouvelles dispositions de la LAU permettent aux municipalités la possibilité de mieux refléter les défis du Québec d'aujourd'hui et de demain en plus d'évaluer leur développement grâce, entre autres, à la mise en place d'un système de monitoring.

L'exercice de révision du plan d'urbanisme de Waterloo s'inscrit également dans un processus de concordance réglementaire avec les documents de planification régionaux. Ainsi, dans le cadre de l'élaboration du plan d'urbanisme, il importe de considérer les divers documents de planification déjà réalisés à l'échelle régionale. La MRC de La Haute-Yamaska, qui regroupe huit municipalités, assume pour celles-ci diverses compétences et responsabilités en matière d'aménagement du territoire. Le Schéma d'aménagement et de développement révisé (SADR), le Plan régional des milieux humides et hydriques et le Plan de développement de la zone agricole jouent un rôle crucial dans le cadre de la révision de ce document.

Adopté le 15 octobre 2014, le SADR de la MRC de La Haute-Yamaska traduit une vision selon laquelle la MRC de La Haute-Yamaska est apte à conjuguer la croissance économique, la préservation et la valorisation de l'environnement ainsi que la qualité de vie ce qui accroît sa notoriété. Ainsi, afin de mettre en œuvre cette vision et de répondre aux enjeux régionaux, la MRC s'est dotée de six orientations d'aménagement portant sur les thématiques suivantes : agriculture, gestion de l'urbanisation, organisation des transports, structure industrielle, récréotourisme et développement durable. Par ailleurs, depuis février 2024, la MRC est également dotée d'un Plan régional des milieux humides et hydriques (PRMHH) qui vise à intégrer la conservation des milieux humides et hydriques (MHH) à la planification de l'aménagement du territoire, en favorisant un développement durable et structurant.

Préalablement à la présente démarche de révision du plan d'urbanisme, la Ville de Waterloo a adopté en 2018 un plan particulier d'urbanisme (PPU), un outil auparavant nommé « programme particulier d'urbanisme », pour le secteur de son centre-ville et qui fait partie intégrante du présent plan d'urbanisme.

## 1.2 PLANS ET POLITIQUES MUNICIPALES

Au cours des dernières années, la Ville de Waterloo a adopté plusieurs politiques visant à orienter ses actions en matière d'aménagement et de planification du territoire. Ces documents, présentés ci-après, ont des répercussions sur l'organisation du territoire et soutiennent les grandes orientations du présent plan d'urbanisme, garantissant ainsi une cohérence entre les différents instruments de planification.

POLITIQUE / PLAN	DESCRIPTION ET INTENTIONS
<p>PLANIFICATION STRATÉGIQUE 2024-2030</p>	<p>Le Plan de planification stratégique 2024-2030 est le premier de la Ville de Waterloo. Il découle d'une réflexion collective, impliquant plus de 300 citoyens et partenaires du milieu, y compris les élus et les représentants de l'administration municipale. Ce document guidera les actions et projets jusqu'en 2030. Il a également alimenté le contenu du présent plan d'urbanisme et de la réglementation en découlant, des outils essentiels pour assurer une croissance harmonieuse et durable, en adéquation avec les aspirations de la communauté de Waterloo.</p>
<p>PLAN DE CONSERVATION DES MILIEUX NATURELS, 2024</p>	<p>Dans le cadre de la première phase du Plan de conservation des milieux naturels de la Ville de Waterloo, les milieux boisés et humides ont été analysés pour identifier ceux à préserver en priorité, en tenant compte des menaces comme la destruction. Une analyse multicritère a permis de classer ces milieux selon leur valeur écologique, leur connectivité et la présence d'espèces menacées. Des recommandations ont été émises pour assurer leur conservation durable par des mesures réglementaires, la conservation volontaire et l'identification de financements.</p>
<p>ÉVALUATION DE LA CAPACITÉ RÉSIDUELLE DES INSTALLATIONS DE PRODUCTION D'EAU POTABLE ET DE LA STATION D'ÉPURATION, 2024</p>	<p>La Ville de Waterloo a commandé des études pour évaluer la capacité résiduelle de ses infrastructures municipales de production d'eau potable et de traitement des eaux usées, en prévision d'une croissance démographique importante. Les deux études visent à déterminer si les installations actuelles peuvent répondre à la demande future projetée, en analysant les données d'opération, en identifiant les limites de capacité et en se basant sur les guides et démarches du MELCCFP. Ces évaluations permettront à la Ville de planifier adéquatement le développement résidentiel tout en assurant la pérennité de ses services essentiels.</p>
<p>POLITIQUE DE L'ARBRE, 2024</p>	<p>Pour préserver sa canopée urbaine, la Ville de Waterloo a adopté sa première Politique de l'arbre. Cette initiative jette les bases d'un futur plan d'action de foresterie urbaine et renforce les règlements existants en matière de protection des arbres.</p>

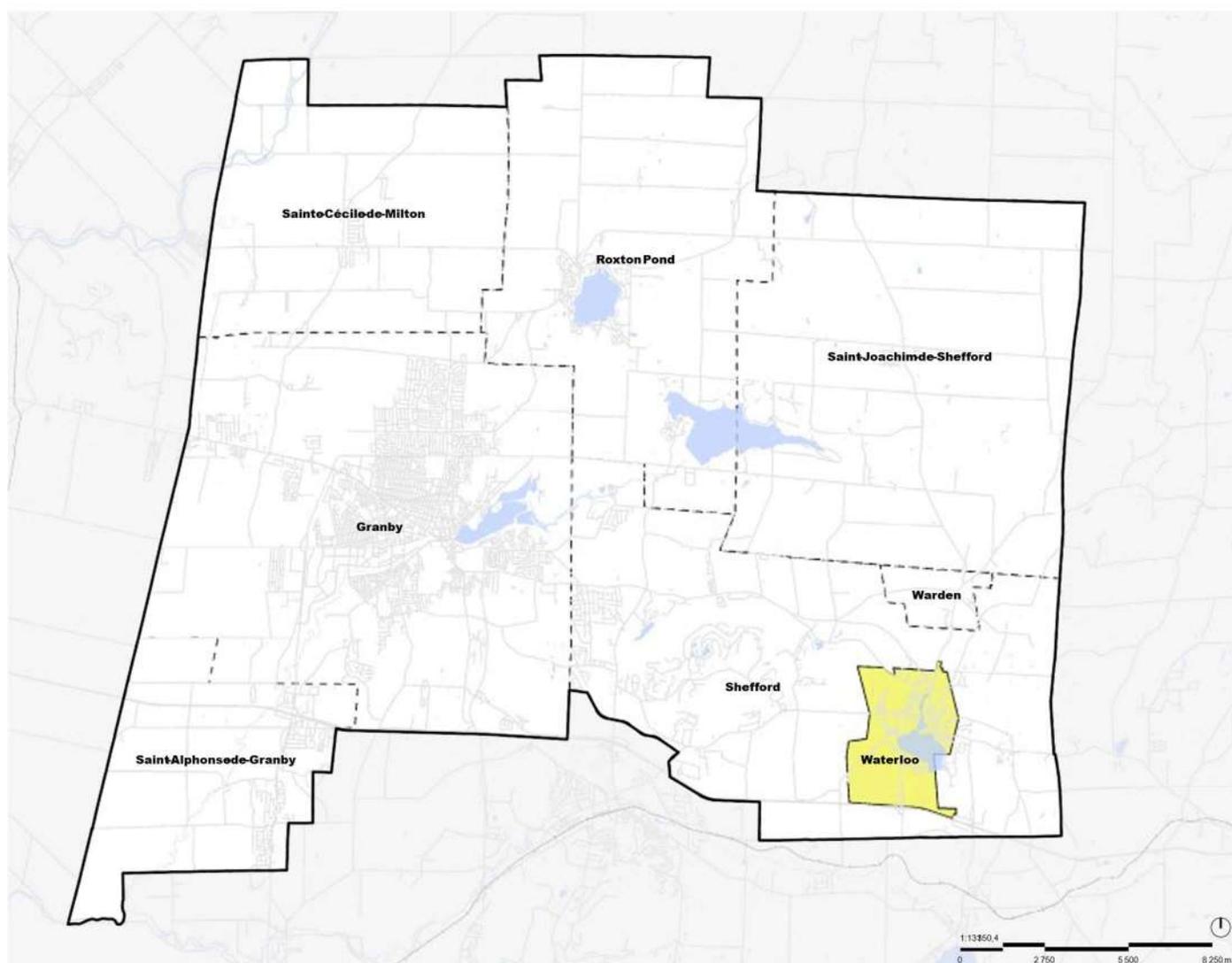
POLITIQUE / PLAN	DESCRIPTION ET INTENTIONS
POLITIQUE CULTURELLE ET PATRIMONIALE, 2022	Adoptée en 2022, la Politique culturelle et patrimoniale de Waterloo définit clairement le rôle de la culture et du patrimoine au sein de la ville. Elle reflète la vision partagée par la population et les élus. Issu de la Politique culturelle et patrimoniale, le Plan d'action culturel 2025-2026-2027 a pour objectif de structurer et stimuler le développement culturel et patrimonial à Waterloo, tout en intégrant les principes du développement durable. Il comprend 27 actions concrètes réparties autour des cinq grandes orientations de la politique, visant des objectifs ambitieux pour la ville.
INVENTAIRE DU PATRIMOINE BÂTI DE LA RUE FOSTER, 2021	L'inventaire du patrimoine bâti visait à répertorier 86 bâtiments situés sur la rue Foster, entre les rues Allen et Dalton, à Waterloo. Cet exercice s'inscrivait dans une démarche plus large de mise en valeur de cette artère commerciale du centre-ville. Ce portrait global fournit ainsi les connaissances de base nécessaires pour orienter les prochaines actions en matière de protection et de valorisation du patrimoine bâti de la rue Foster.
PLAN DE REVITALISATION DU CENTRE-VILLE, 2020	Le Plan de revitalisation du centre-ville, adopté en 2020, fait partie d'une démarche plus large visant à dynamiser et à valoriser le cœur de Waterloo. Ce projet inclut une stratégie de marketing territorial, une attention particulière à la protection de l'environnement et du patrimoine bâti, et repose sur un plan stratégique et d'action fondé sur cinq grandes orientations.
PLAN DE DÉVELOPPEMENT DURABLE (PADD), 2016	Adopté en 2016, le premier Plan de développement durable (PADD) de Waterloo a conduit à la mise en œuvre de nombreuses actions. Le plan d'action a été mis à jour en 2024, avec de nouveaux objectifs et actions concrètes pour renforcer la progression de la ville vers un avenir durable.
PLAN DIRECTEUR DES PARCS ET ESPACES VERTS, 2015	Le Plan directeur des parcs et espaces verts, élaboré en 2015, définit un plan d'action sur un horizon de 10 ans. Ce document évalue qualitativement et quantitativement les parcs et espaces verts existants et propose des interventions pour orienter les stratégies d'aménagement, tout en optimisant les investissements à court, moyen et long terme.

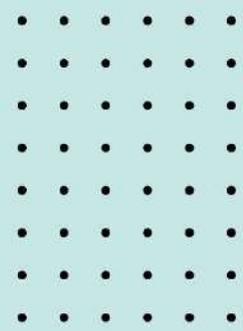
POLITIQUE / PLAN	DESCRIPTION ET INTENTIONS
<p><b>PLAN DE MOBILITÉ ACTIVE, 2010</b></p>	<p>Le Plan de mobilité active, élaboré en 2010, cherche à favoriser les déplacements non motorisés à Waterloo. Il prévoit une amélioration des aménagements piétonniers et cyclables, en mettant l'accent sur la sécurité et le confort des usagers. Ce plan inclut la planification du développement des réseaux piétonniers et cyclables ainsi que des propositions d'amélioration pour les réseaux existants.</p>
<p><b>POLITIQUE FAMILIALE ET DES AÎNÉS, 2008</b></p>	<p>Introduite en 2008, la Politique familiale et des aînés de Waterloo vise à offrir un environnement de qualité pour les familles et les aînés, avec des services adaptés à leurs besoins. Cette politique sera prochainement révisée et mise à jour pour mieux répondre aux enjeux actuels.</p>

### 1.3 LOCALISATION DU TERRITOIRE

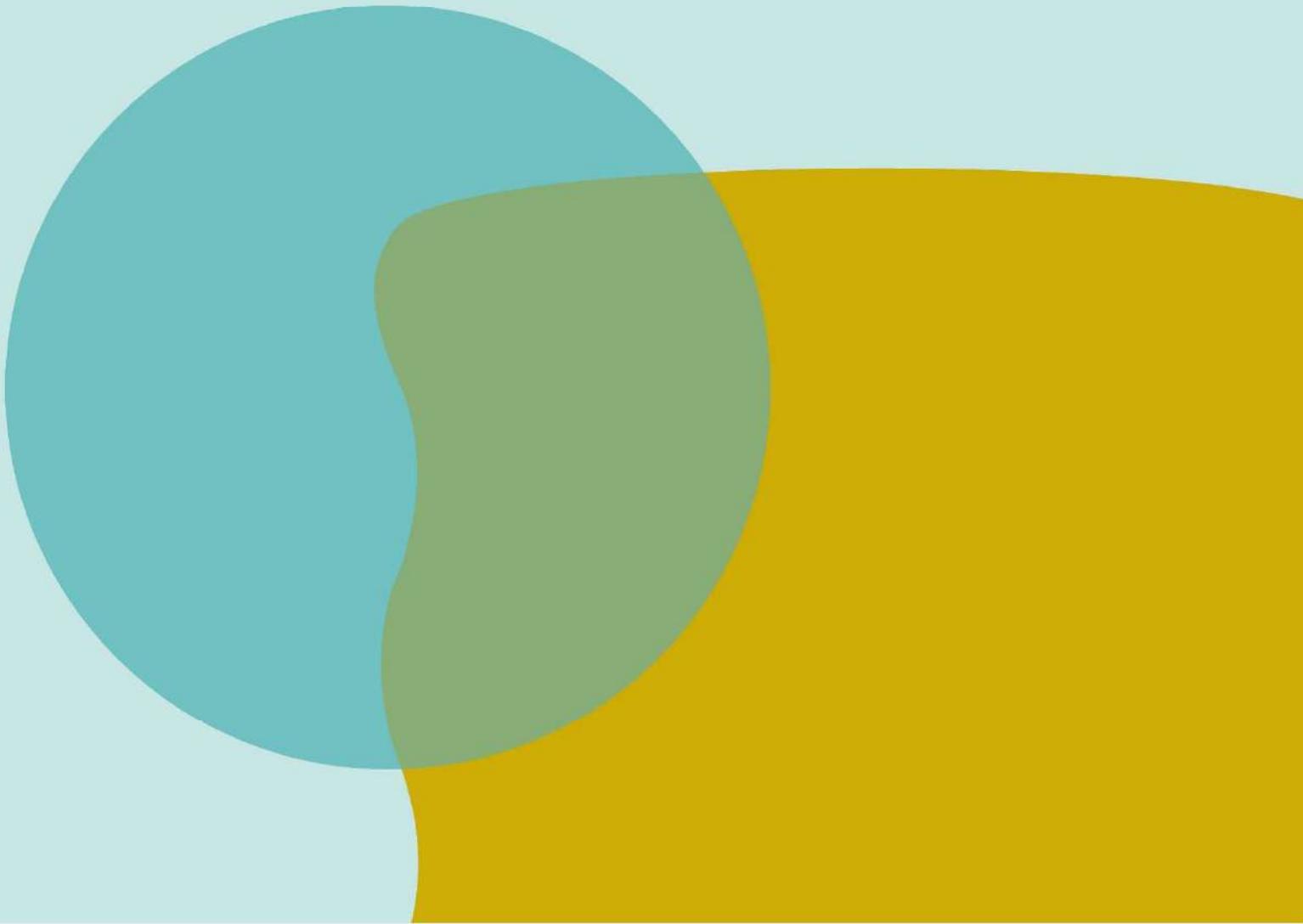
La Ville de Waterloo se situe dans la région de l'Estrie, au sein de la MRC de La Haute-Yamaska. Son territoire, présentant une superficie de 13,31 km<sup>2</sup>, est situé aux abords du lac Waterloo à l'intersection des routes 112 et 241. Son emplacement en bordure du lac Waterloo et d'importants axes de déplacement, autant routiers que cyclables, permet un accès à différents lieux récréotouristiques tel que les monts Brome et Shefford ainsi que la chaîne de montagnes des Appalaches. De plus, étant à 90 km de Montréal et à 60 km de Sherbrooke, les déplacements vers les grands centres urbains et la frontière américaine sont simplifiés. Waterloo est ainsi un noyau urbain avantageusement positionné.

FIGURE 1 - Localisation du territoire





# Portrait



## 2.1 LES COMPOSANTES UTILITAIRES DU TERRITOIRE

La Ville de Waterloo présente une délimitation claire entre les différents usages exercés à l'intérieur de ses limites. Son territoire est occupé en grande majorité par la vocation résidentielle où il est parfois possible de voir des insertions à vocation institutionnelle et industrielle, ou encore par l'ajout d'espaces verts. Les prochaines sections décrivent les différentes composantes utilitaires de Waterloo et permettent d'évaluer les besoins futurs en matière de logements, de services, d'équipements et d'espaces verts.

### 2.1.1 Activités économiques

Les activités commerciales et de services se concentrent essentiellement à l'intérieur du pôle multifonctionnel formé des axes de la rue Foster (route 112), de la Cour et de la rue Lewis Ouest (route 241). Pour sa part, l'activité industrielle se concentre au sud et à l'ouest du lac Waterloo où se retrouvent les deux parcs industriels de la ville.

La Ville a réalisé plusieurs documents afin de se doter d'orientations claires sur le développement souhaité et durable du centre-ville. En effet, en septembre 2018, la Ville a adopté un PPU afin d'élaborer une vision d'ensemble pour son centre-ville. En septembre 2019, une étude du bilan commercial du centre-ville<sup>1</sup> a été réalisée. Puis, en décembre 2020, la Ville de Waterloo a réalisé une étude portant sur son centre-ville en vue de le revitaliser et le dynamiser<sup>2</sup>. En se basant sur ces études et documents de planification, les données disponibles permettent de tirer certains constats de ce milieu, notamment en ce qui a trait aux fonctions urbaines, à la dynamique commerciale, à la forme urbaine (division cadastrale et implantation), aux cadres bâtis et aux espaces publics et récréatifs. Toutefois, ces constats doivent être relativisés, considérant que le portrait du centre-ville a évolué depuis leur réalisation.

#### Commerces et services

La Ville accueille une grande variété d'entreprises commerciales au rayonnement local et régional. Les commerces et services à l'intérieur du périmètre d'urbanisation permettent de répondre aux besoins courants, semi-courants et réfléchis de la population waterlooise. La fonction commerciale se localise sur deux axes importants : l'axe nord-sud le long de la rue Foster (route 112) et de la Cour ainsi que l'axe est-ouest le long de la rue Lewis Ouest (route 241). Cependant, le bilan commercial fait mention de l'absence de complémentarité et de centralité commerciale au centre-ville par l'isolement des secteurs commerciaux sur le territoire, ce qui peut mener les résidents à se diriger vers d'autres centres urbains pour répondre à leurs besoins.

Le premier axe, le long de la rue Foster, concentre majoritairement les commerces et services desservant la population locale et intermunicipale. Plusieurs commerces de vente au détail, de services et de bureaux se retrouvent sur le territoire. Le second axe, le long de la rue Lewis Ouest, concentre les commerces et services spécialisés, para-industriels et le commerce de gros. Les différents documents de planification traitant le centre-ville démontrent l'importance accordée à son activité économique.

#### Industrie

Considérée comme le deuxième pôle socioéconomique de la MRC de La Haute-Yamaska, Waterloo concentre majoritairement son activité industrielle au sud du lac du même nom. Ce parc industriel, nommé Parc industriel

<sup>1</sup> Demarcom. (2019). Conception du bilan commercial. Rapport de recherche.

<sup>2</sup> Enclume. (2020). Plan de revitalisation. Ville de Waterloo.

Horizon, se situe le long du chemin de l'Horizon et de l'autoroute 10, à l'intérieur du périmètre d'urbanisation. Bien que non encore construits, la majorité des terrains sont déjà vendus. Son futur développement aura un impact significatif sur l'expansion de l'activité industrielle de la ville. La municipalité souhaite y combiner développement durable, développement économique et environnement de travail stimulant, en regroupant des activités industrielles légères et commerciales. Longeant l'autoroute 10, la Ville souhaite faire de ce parc une vitrine et une plus-value pour le secteur commercial et industriel. Il accueille déjà, entre autres, les entreprises Les Quais de l'Estrie et Gazoduc.

Quelques industries se trouvent également en dehors de ce parc, notamment des entreprises de fabrication de plastique et de montage de quais sur la rue Taylor, près du centre-ville. C'est là que se situe l'un des plus grands employeurs de la Ville, l'entreprise Berry Global. Un second parc industriel, nommé Yamaska, est situé à l'ouest du lac Waterloo et dispose encore de quelques terrains vacants.

### Équipements publics et récréatifs

Waterloo bénéficie d'une offre large et variée d'espaces publics et récréatifs mettant en valeur les atouts du territoire, ainsi que de nombreux équipements publics et institutionnels répondant aux besoins de la population. La présence du lac Waterloo au cœur de la ville permet d'y associer plusieurs équipements publics et récréatifs.

La ville compte plusieurs écoles (primaires et secondaires), un centre de la petite enfance (CPE), une bibliothèque et une salle de spectacle. Le territoire comprend également deux propriétés à vocation religieuse, soit l'église catholique de Waterloo et l'United Church of Canada.

Le territoire de Waterloo est riche en milieux naturels d'exception (lac, parcs, boisés) mis en valeur par des aménagements accessibles aux citoyens et aux visiteurs. À cet effet, la Ville met à disposition une descente à bateau réservée aux résidents, leur permettant de profiter des activités nautiques en période estivale. On note également la présence de la plage municipale située à l'est du lac, en plus de nombreux parcs et espaces verts répartis sur le territoire. Parmi ces parcs et espaces verts, on compte plusieurs terrains sportifs (soccer, tennis, pickleball, basketball, volleyball, dekhockey, patinoire extérieure, skateparc, pumptrack, bobsleigh), des parcs urbains, des parcs canins, etc. Ces parcs sont facilement accessibles par les trois pistes cyclables - l'Estriade, la Campagnarde et la Montagnarde - qui sont également considérées comme des corridors récréotouristiques dans le SADR.

Sur le plan communautaire, plusieurs organismes culturels, communautaires et sociaux, œuvrant dans divers secteurs, sont présents à Waterloo et contribuent à une vie communautaire dynamique. La Ville s'assure également d'offrir une programmation variée d'activités sportives, culturelles et de loisirs à ses citoyens.

Outre les éléments présentés précédemment, quelques autres propriétés sont vouées à des utilisations publiques. Il s'agit principalement de propriétés assurant une desserte en services publics, comme le garage municipal, la caserne, les services de télécommunication, l'alimentation en eau potable ou encore la gestion des eaux usées.

### 2.1.2 Terrains vacants

Comme l'illustre la carte d'utilisation du sol (Figure 3), plusieurs terrains sont identifiés comme vacants. Cependant, la construction sur certains d'entre eux est limitée par la présence de milieux humides, tandis que d'autres font l'objet de projets de développement résidentiel, notamment de part et d'autre de la rue Western et du chemin de l'Horizon, au sud du lac Waterloo, ainsi que dans le prolongement de l'avenue du Pré-Sec, près de la plage municipale. Néanmoins, il reste encore de nombreux espaces disponibles sur le territoire pour de nouveaux développements ou pour la création de logements afin de répondre à une demande diversifiée en matière d'habitation.

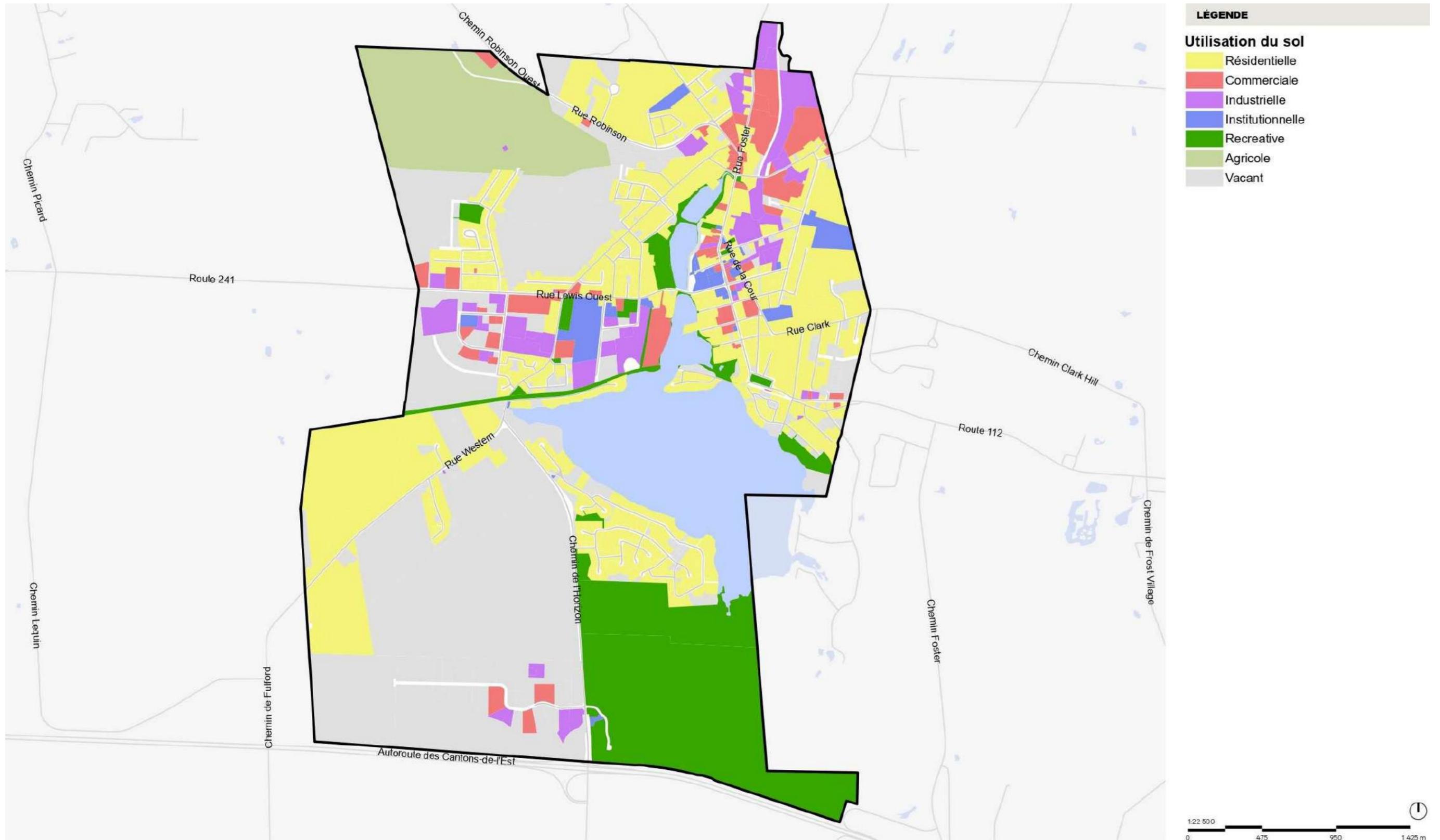
FIGURE 2 - Exemples de constructions dans les nouveaux quartiers résidentiels



### 2.1.3 Activités agricoles et forestières

La totalité de la fonction agricole est concentrée dans la partie nord-ouest du territoire. Ce secteur est d'une superficie de moins de 1 km<sup>2</sup> (environ 7 % du territoire). Cette donnée permet d'établir que la Ville de Waterloo a une vocation principalement urbaine. Malgré la faible représentation de la fonction agricole, il est essentiel de garantir sa pérennité, ce que la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles assure. Dans cette optique, la gestion des odeurs reliées aux installations d'élevage en zone agricole impose à la Ville une responsabilité visant à atténuer les impacts découlant de sa proximité au milieu urbain.

FIGURE 3 - Utilisation du sol

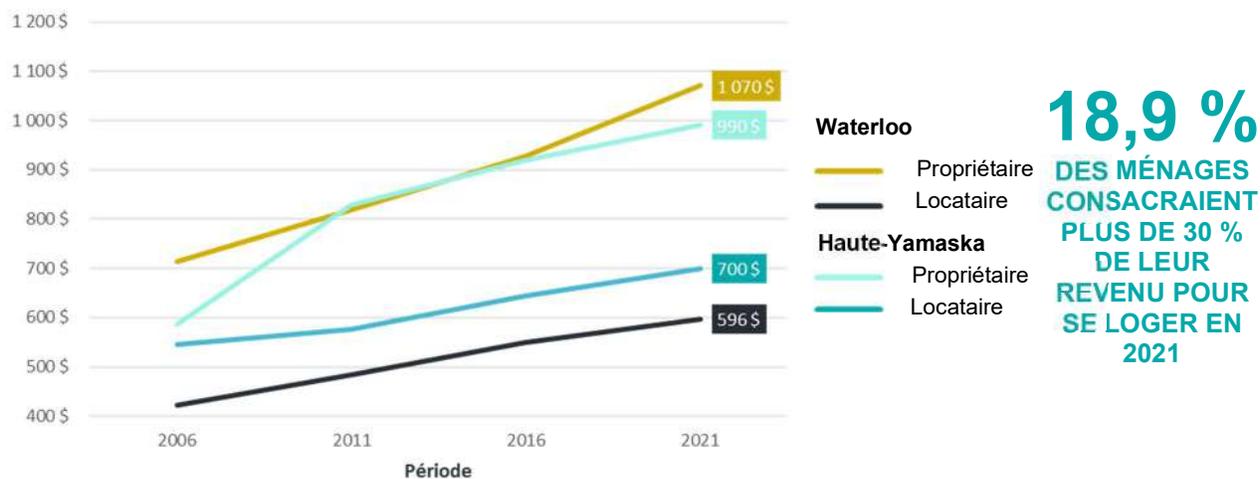


## 2.1.4 Habitation

La fonction résidentielle occupe une large partie du territoire de Waterloo. En 2021, Waterloo comptait 2240 ménages privés répartis dans les quelques 2404 logements privés (saisonniers et permanents) présents sur le territoire. Parmi ces ménages, 57,4 % sont propriétaires et 42,6 % sont locataires.<sup>3</sup> La fonction résidentielle est formée d'une variété de types d'habitation. Toutefois, la maison unifamiliale isolée est la plus représentée parmi les logements privés, représentant 41,9 % des logements. La période de 2020 à 2022, touchée par une pandémie de Covid-19, présente un taux de mise en chantier plus élevée que ce qu'a connu la Ville dans les dernières années. En 2023, le prix médian pour une maison unifamiliale était de 315 000 \$, ce qui est relativement plus faible que pour la région de l'Estrie, soit 357 000\$ et pour la province de Québec où le prix médian est évalué à 400 000 \$.

Entre 2011 et 2021, les frais de logements mensuels médians pour les locataires ont connu une augmentation de 23,14 % comparativement à la MRC de La Haute-Yamaska où la hausse observée était de 21,5 %. Du côté des propriétaires, les frais de logements mensuels ont augmenté de manière plus considérable, soit de 30,6 %, et ce, autant pour la Ville de Waterloo que pour la MRC de La Haute-Yamaska. Par ailleurs, Waterloo ne fait pas exception en matière de rareté des logements locatifs. En effet, le taux d'inoccupation en 2020 était de 0,4 % pour les logements en appartement et en rangées.<sup>4</sup> Cette situation est très préoccupante, considérant que le taux d'équilibre se situe à 3 %, selon le FRAPRU.

FIGURE 4 - Frais de logement mensuels médians pour les logements occupés par un ménage de 2006 à 2021



**18,9 %**  
DES MÉNAGES  
CONSA CRAIENT  
PLUS DE 30 %  
DE LEUR  
REVENU POUR  
SE LOGER EN  
2021

**41,9 %**  
HABITENT EN  
MAISON  
INDIVIDUELLE (2021)

**28,8 %**  
HABITENT EN  
APPARTEMENT DANS  
UN IMMEUBLE DE 5  
ÉTAGES ET MOINS  
(2021)

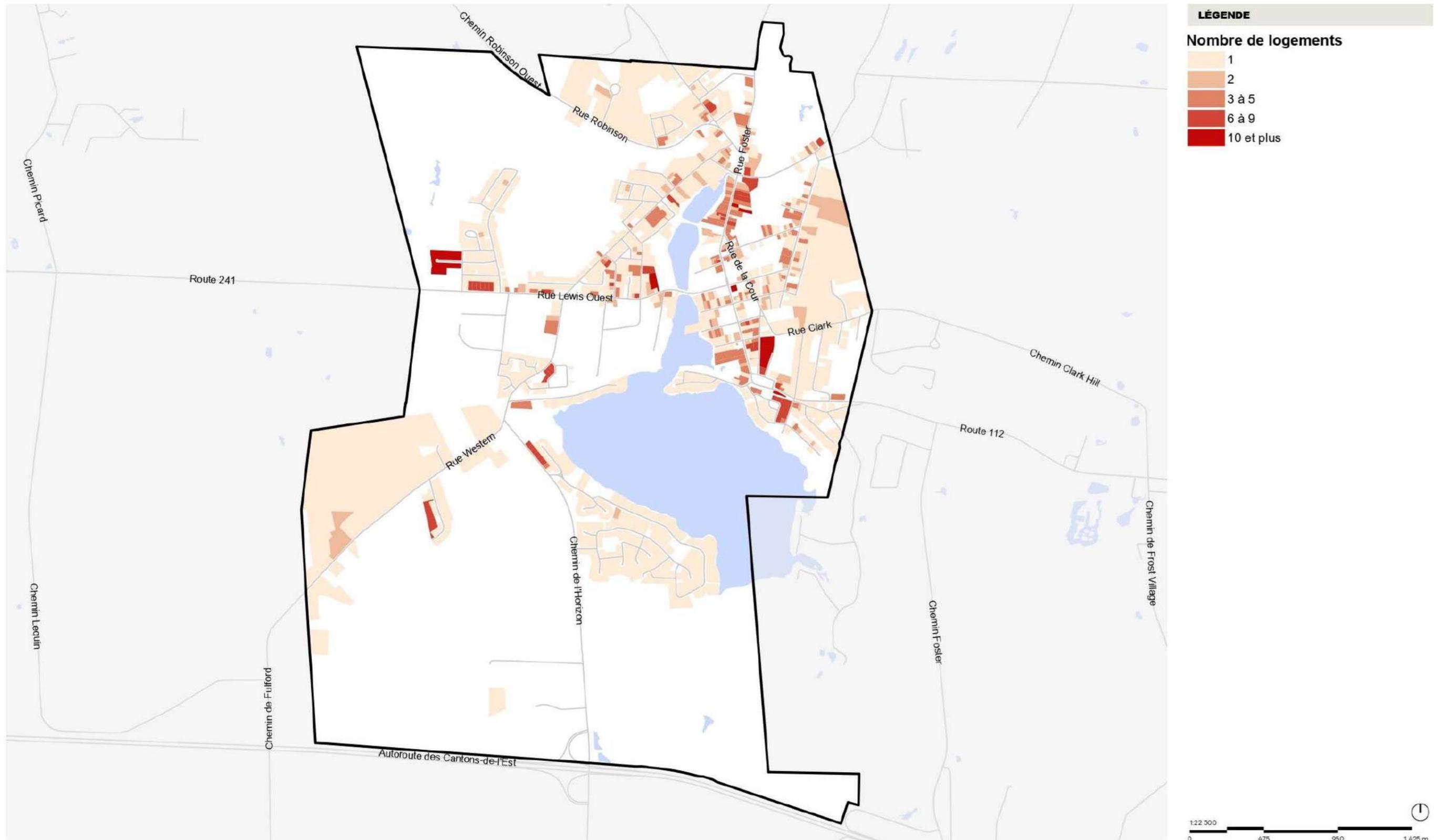
**57,4 %**  
DES MÉNAGES SONT  
DES PROPRIÉTAIRES  
(2021)

**60 %**  
DES LOGEMENTS ONT  
ÉTÉ CONSTRUITS  
AVANT 1980

<sup>3</sup> Statistique Canada. Recensement de la population, 2021.

<sup>4</sup> SCHL. (2023). Tableaux de données tirés de l'Enquête sur les logements locatifs Taux d'inoccupation selon le centre – régions rurales.

FIGURE 5 - Nombre de logements



## 2.2 LA POPULATION

### 2.2.1 Une ville aux profils variés

Totalisant une population de 5560 personnes en 2024<sup>5</sup>, Waterloo est une des villes les plus importantes démographiquement, après Granby, sur le territoire de la MRC de La Haute-Yamaska. Waterloo comporte un total de 2 240 ménages dont 640 avec enfants. Parmi ceux-ci, environ le tiers (225) sont des familles monoparentales. On note également que le nombre de 2,1 personnes par ménages est similaire à la moyenne provinciale (2,2 pour l'ensemble de la MRC et 2,2 pour le Québec)<sup>6</sup>. De plus, il est important de constater que 40 % des ménages sont composés d'une personne seule.

 **25,8 %**  
DES MÉNAGES SONT  
DES COUPLES SANS  
ENFANTS (2021)

**42,8**  
ÂGE MÉDIAN (2021)

**38,6 %**  
PERSONNE ÂGÉE ENTRE  
35 ET 64 ANS (2021)

 **910**  
LE NOMBRE D'ENFANTS  
ÂGÉS DE MOINS DE  
14 ANS -18,5 % (2021)

FIGURE 6 - Répartition des groupes d'âge, 2021

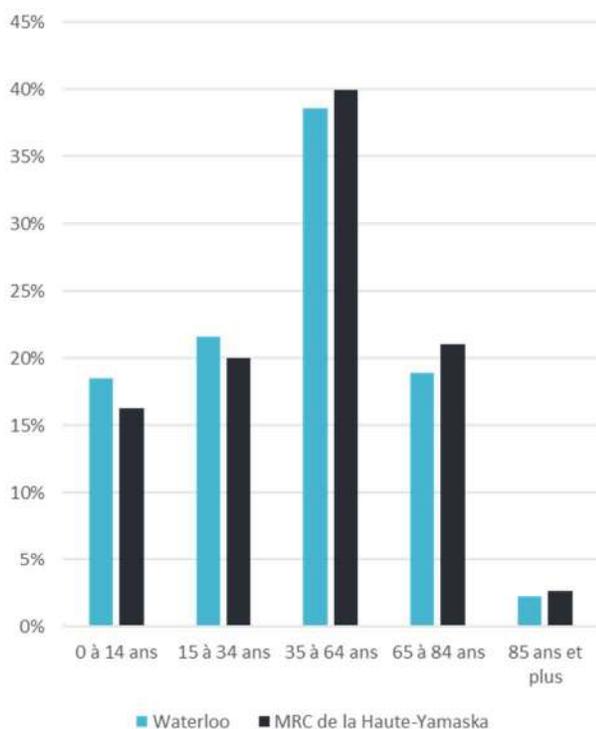
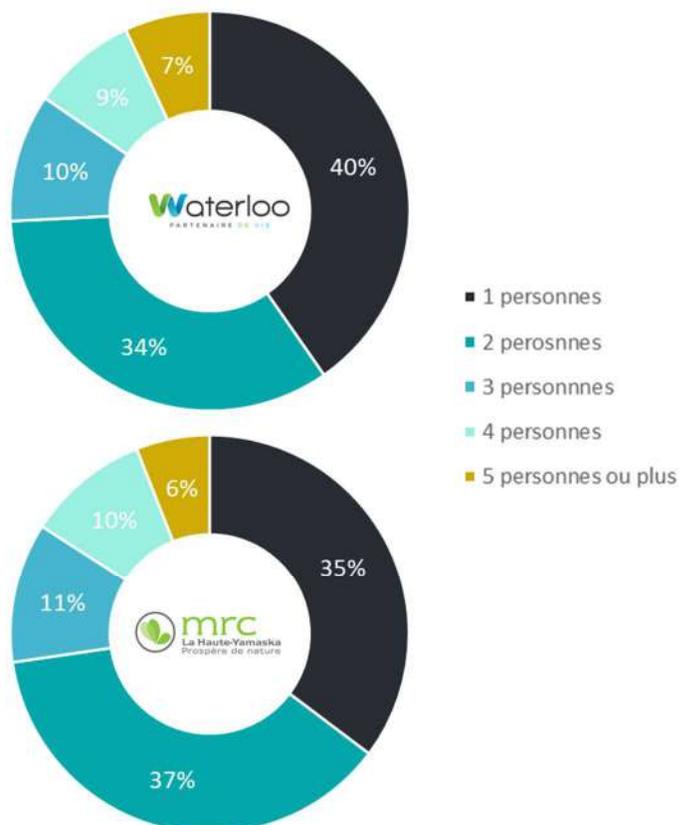


FIGURE 7 - Nombre de personnes par ménages, 2021



<sup>5</sup> Décret 1792-2024 du Gouvernement du Québec, 18 décembre 2024.

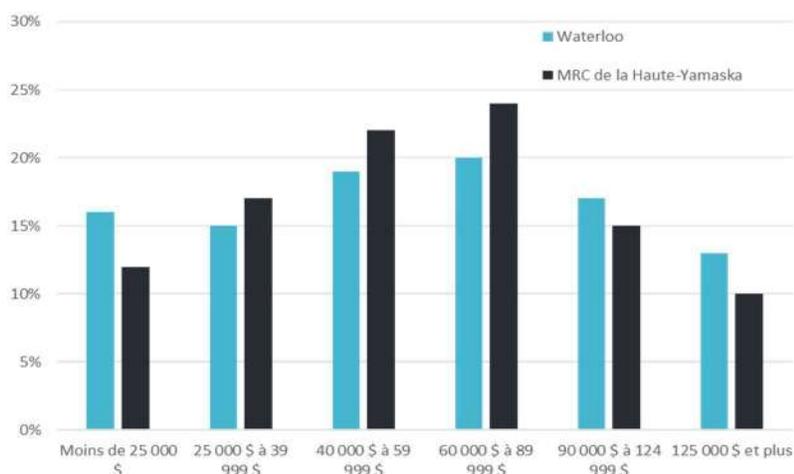
<sup>6</sup> Statistique Canada. Recensement de la population, 2021.

## 2.2.2 Des travailleurs qui se déplacent

À Waterloo, le taux d'emploi, soit le pourcentage de personne à l'emploi dans la population âgée de 15 ans et plus, est de 56,6 %, ce qui est inférieur à celui de la MRC de La Haute-Yamaska (58,4 %) ainsi qu'à celui de la province de Québec (64,1 %). Cette situation peut s'expliquer par le fait que près de 19 % de la population est âgée de plus de 65 ans et n'est donc plus nécessairement en âge de travailler. En 2020, le revenu moyen des ménages était de 71 500 \$ comparativement à 82 300\$ pour la MRC.<sup>7</sup>

Parmi les salariés âgés de plus de 15 ans, ce sont 39,6 % qui travaillent à l'extérieur de la MRC de La Haute-Yamaska alors que seulement 31,4 % travaillent sur le territoire de la Ville. La population active de Waterloo se déplace majoritairement en voiture pour se rendre au travail (90,7 %). Parmi eux, 92,9 % indiquent être conducteurs, ce qui révèle qu'il y a peu de covoiturage.<sup>8</sup>

FIGURE 8 - Revenu des ménages en 2021



**26,2 %  
TRAVAILLENT  
DANS LE  
SECTEUR DE  
LA VENTE ET  
DES SERVICES  
(2021)**

FIGURE 9 - Mode de déplacement principal pour se rendre au travail et temps de navette, 2021<sup>9</sup>



<sup>7</sup> Ibid.

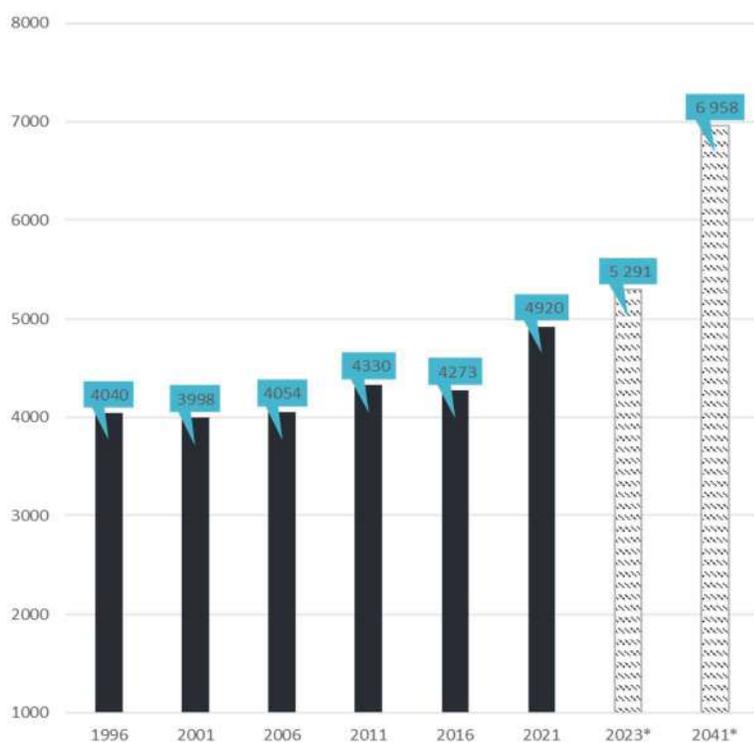
<sup>8</sup> Ibid.

<sup>9</sup> Le terme « autre moyen » n'inclut pas le transport en commun puisque ce dernier est absent.

### 2.2.3 Une augmentation importante de la population

Depuis plusieurs années, Waterloo est en croissance. Depuis 2016, la Ville a connu une augmentation de sa population de 11,6 % passant de 4410 en 2016 à 4920 pour 2021. Cette tendance s'observe également du côté des ménages qui, depuis 2016, ont connu une hausse de l'ordre de 13,4 %. La variation de la population et des ménages est plus importante pour la Ville de Waterloo depuis 2016 que pour l'ensemble de la MRC de La Haute-Yamaska, qui a vu sa population augmenter de 5,8 % et ses ménages de 7,06 %.<sup>10</sup>

FIGURE 10 - Évolution de la population de Waterloo entre 1996 à 2041



HAUSSE DE LA  
POPULATION  
ENTRE 1996 ET  
2021

21,8 %

20,5 % dans la MRC

Recensement de Statistique Canada, Projections ISQ

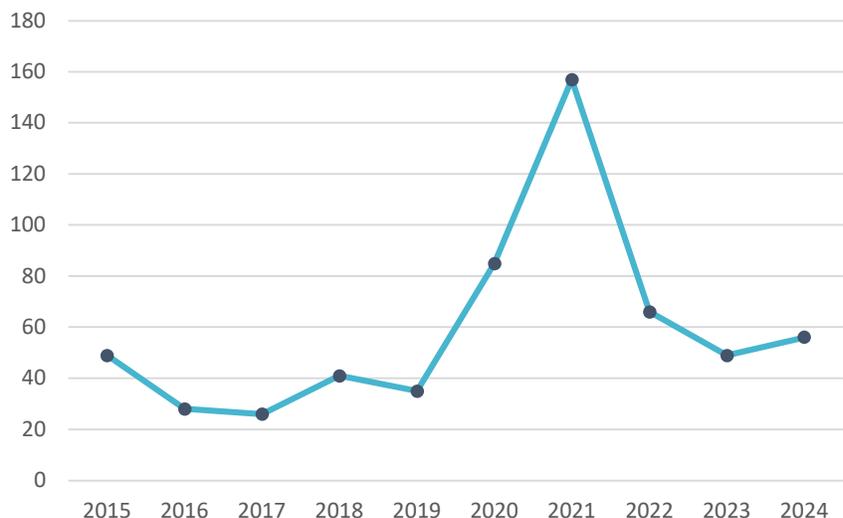
Les effets de la pandémie ont également été bénéfiques sur Waterloo où plusieurs ménages sont venus s'y établir alors que la municipalité a délivré plus de 300 permis de construction entre 2020 et 2022, ce qui représente une hausse de 59,4 % par rapport à 2019.

La Ville de Waterloo a produit, en 2022, une demande de permutation de zones de réserve et prioritaires d'aménagement auprès de la MRC de La Haute-Yamaska dans laquelle la Ville fait état de la situation du nombre de permis délivrés entre 2016 et 2021 ainsi que le nombre de logements construits durant cette même période. Ces données illustrent une augmentation importante des constructions d'habitation unifamiliale jumelée comme isolée. De plus, parmi tous les permis de nouvelle construction d'habitation délivrés entre 2016 et 2021, un total de 554 nouveaux logements ont été construits. Les années 2020 et 2021 démontrent une forte

<sup>10</sup> Statistiques Canada. Recensement de la population, 2021

augmentation de la création de logements comparativement aux années de 2016 à 2019, alors qu'on observe une augmentation de 400 % entre 2016 et 2021. Cette hausse est une réponse à l'augmentation des besoins en logements alors que Waterloo attire de plus en plus de nouveaux résidents.

FIGURE 11 - Permis délivrés entre 2015 et 2024 à Waterloo



**+ de 400**  
permis émis entre  
2020 et 2024

FIGURE 12 - Nombre de logements créés entre 2016 et 2024

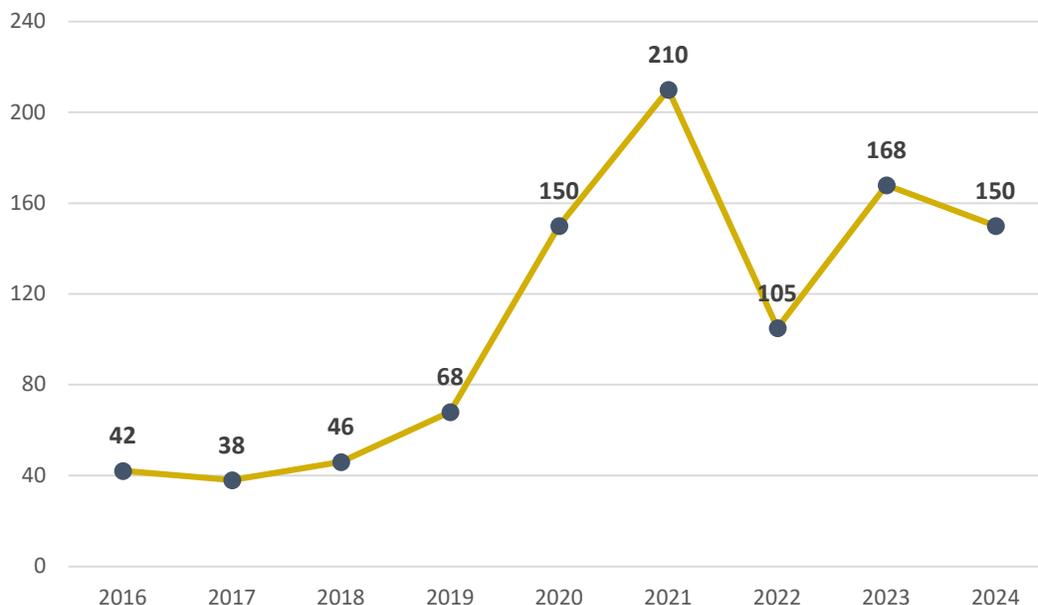


FIGURE 13 - Nombre de permis de construction délivrés, entre 2016 et 2024, par type de construction

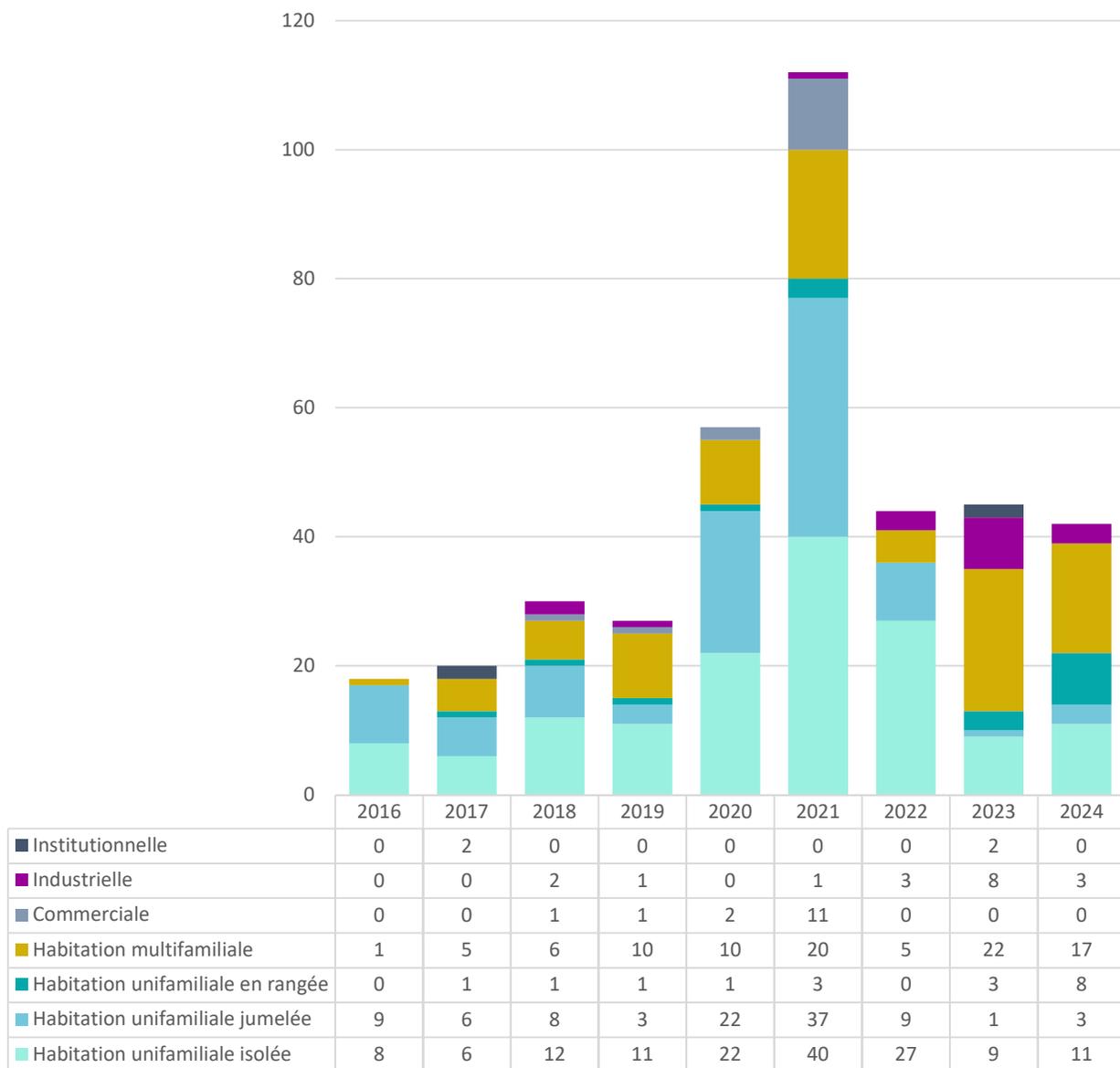
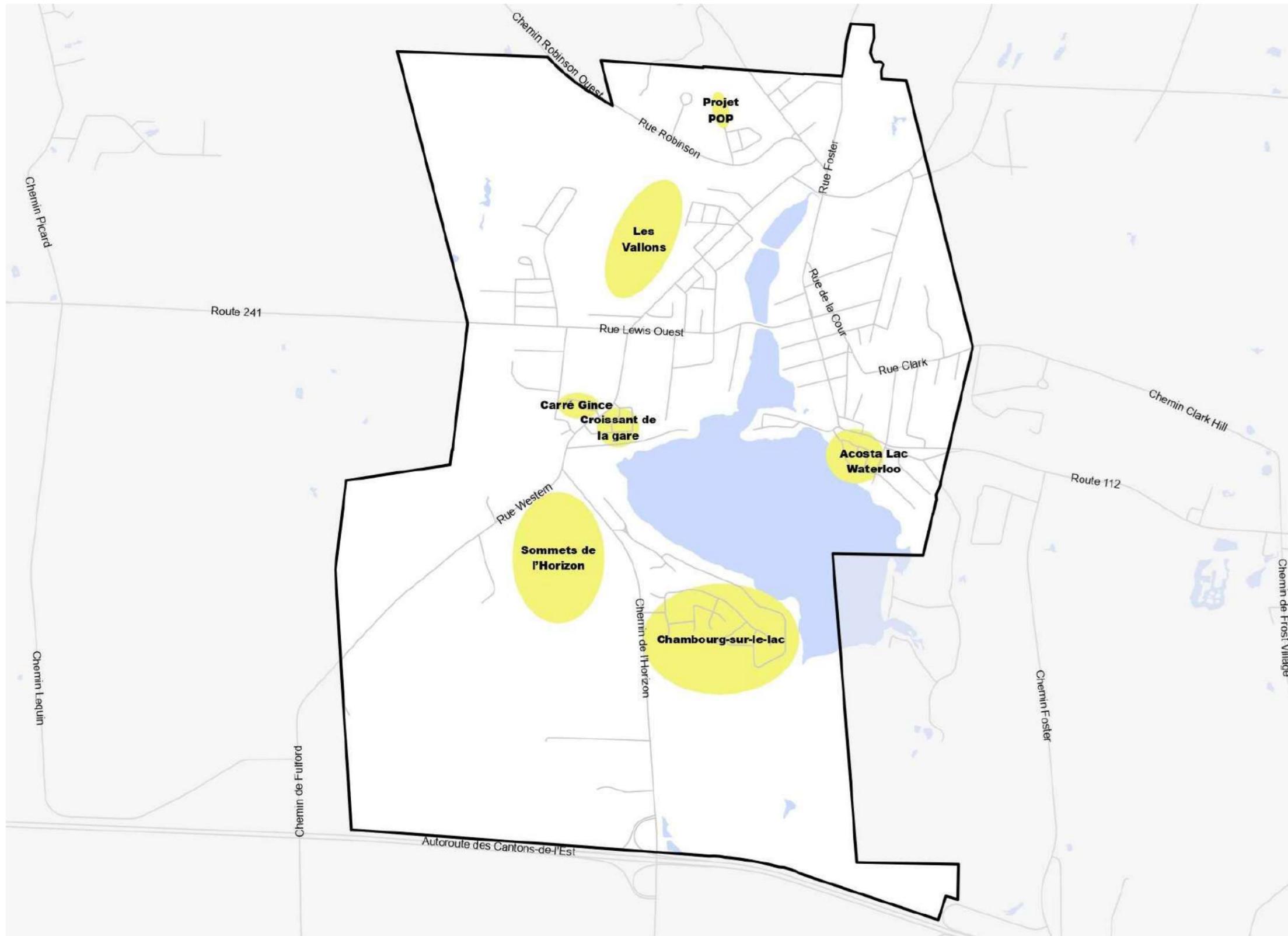


FIGURE 14 - Développements domiciliaires



**LÉGENDE**

■ Développement domiciliaire



## 2.2.4 Les projections démographiques

L'Institut de la statistique du Québec (ISQ) estime que la Ville de Waterloo devrait connaître une augmentation de la population d'ici 2041. Les projections réalisées sur la période 2023-2041 indiquent une hausse de 31,5 % de la population pour atteindre 6 958 Waterlois en 2041. Du côté des ménages, les projections réalisées pour cette même période indiquent une hausse de 31 %, pour un total de 3096 ménages<sup>11</sup>.

Selon les indicateurs de l'ISQ, l'âge moyen de la population en 2041 devrait légèrement augmenter par rapport à 2021, passant de 41,96 ans à 42,8 ans.<sup>12</sup> Notons toutefois que la population de 75 ans et plus devrait pratiquement doubler d'ici 2041.

FIGURE 15 - Projection du nombre de ménages privés, 2023-2041

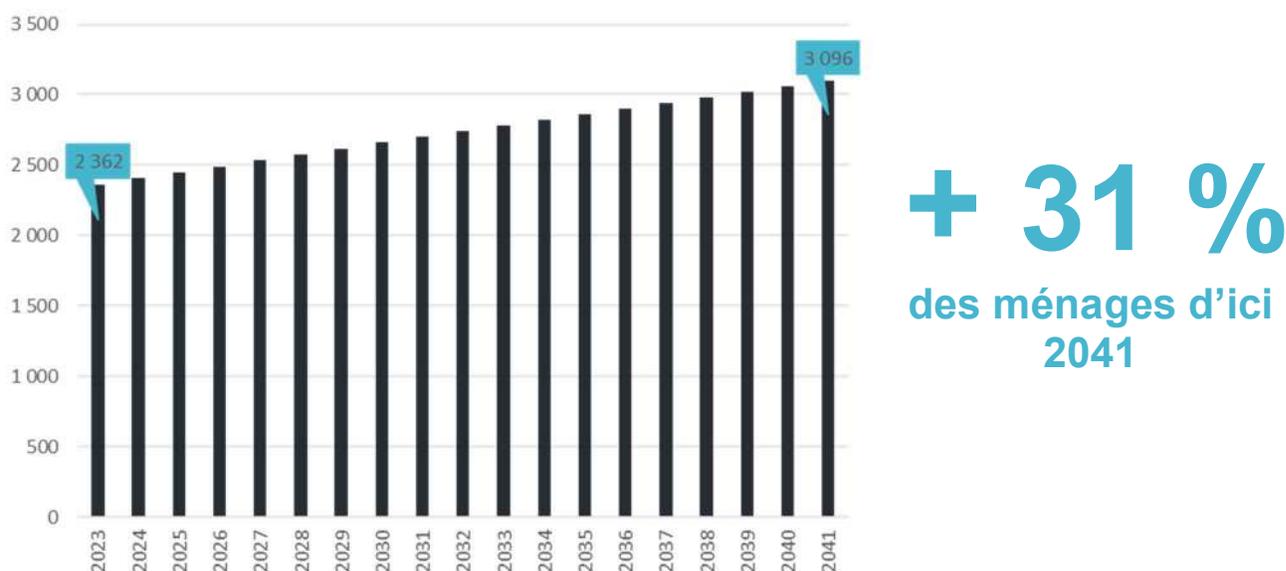
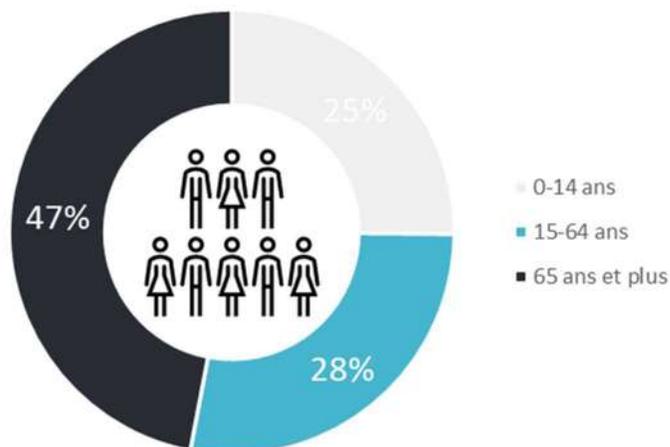


FIGURE 16 - Répartition de la population selon les différents groupes d'âge en 2041

L'ISQ PRÉVOIT QU'EN  
2041, LA POPULATION DE  
75 ANS ET PLUS AURA  
AUGMENTÉE DE

**107 %**

PAR RAPPORT À 2023



<sup>11</sup> ISQ. (2023). Projection des ménages— Municipalités (500 habitants et plus).

<sup>12</sup> Ibid.

## 2.3 LA MOBILITÉ

Comme mentionné précédemment, de nombreux déplacements sont réalisés quotidiennement pour le navettage domicile-travail et l'automobile demeure le mode de transport privilégié par la plupart des travailleurs résidents (90,7 %). Waterloo dispose d'un réseau routier complet ainsi d'un réseau cyclable développé parcourant surtout les grands axes du territoire. Toutefois, le réseau de transport en commun est très partiel, voire absent. Les déplacements réalisés au sein du territoire sont surtout dirigés vers le centre-ville ou encore transitoires vers les centres urbains en raison des grands axes routiers passant par la ville.

### 2.3.1 Réseau routier

#### Le réseau supérieur

Localisée stratégiquement à une vingtaine de kilomètres de la Ville de Granby, à 50 kilomètres des lignes américaines ainsi qu'à environ 100 kilomètres du centre-ville de Montréal, Waterloo est facilement accessible par le réseau supérieur formé de l'autoroute 10, des routes nationales 241 et 112. Le réseau supérieur a pour objectif de relier les principales concentrations de population et les territoires d'importance nationale et régionale.<sup>13</sup> L'autoroute 10 traverse le sud de la ville d'est en ouest et permet un accès rapide vers la région de la Communauté métropolitaine de Montréal et de la Montérégie, en plus d'être essentielle au dynamisme de la région, étant bordée par un important pôle industriel. Cette autoroute est accessible par le territoire de Waterloo via le boulevard Horizon, entrée vers l'est comme l'ouest, ainsi que le chemin Fulford et la route 243, sur le territoire de Shefford.

La route 241, également nommée la rue Lewis Ouest pour la portion ouest de la route et la rue Foster pour la partie vers le nord, traverse le cœur de Waterloo. Elle a pour fonction d'effectuer un lien entre les pôles et les équipements à caractère récréotouristique existants dans la région de La Haute-Yamaska et comprend une grande part des activités économiques sur le territoire de Waterloo en raison des nombreux commerces qui y ont pignon sur rue. La fonctionnalité et la sécurité des déplacements à l'intérieur de ce corridor sont des éléments importants tant pour la population locale que pour les visiteurs. La route 112, nommée la rue Robinson, pour la partie nord, et la rue Foster, pour la partie sud, joue un rôle assez similaire à la route 241. Elle dessert plutôt le nord-ouest et l'est de la ville.

#### Le réseau local

Le réseau routier de Waterloo est complété par un réseau local s'apparentant à une trame de rue organique pour le secteur sud et ouest et en damier pour le secteur est. On y constate la présence de nombreux cul-de-sac et boucles à l'intérieur des secteurs résidentiels. Ces secteurs résidentiels sont reliés au réseau par des rues collectrices. On compte sous cette classification les axes importants formés par la rue Western, le chemin de l'Horizon et la rue Clark.

---

<sup>13</sup> Gouvernement du Québec. (2023). Classification fonctionnelle du réseau routier.

### 2.3.2 Réseau de mobilité active

Waterloo a réalisé, en 2010, un Plan de mobilité active afin de favoriser les déplacements non motorisés et améliorer les aménagements piétonniers et cyclables sur son territoire. Les infrastructures de mobilité active permettant les déplacements sur le territoire sont le réseau cyclable, les sentiers et les trottoirs. Le réseau cyclable comporte une variété d'aménagement, dont la sécurité des usagers peut varier selon l'implantation réalisée. Waterloo est un carrefour du réseau cyclable provincial ayant sur son territoire trois circuits cyclables qui se rejoignent. Les emprises des anciennes voies ferrées du CN (axe est-ouest) et du CP (axe nord-sud) ont été transformées en lien cyclable. Ces trois pistes cyclables forment un circuit récréotouristique et permettent de découvrir divers paysages de la région de La Haute-Yamaska. Partant toutes du centre-ville, elles offrent plus de 200 kilomètres de pistes cyclables en toute sécurité à partir desquelles, il est possible de se diriger vers Bromont et Granby par l'Estriade (98 km), vers Valcourt et Drummondville par la Campagnarde (61 km) ainsi que vers Eastman et Magog par la Montagnarde (56 km). Par son engagement dans sa culture « vélo » et ses efforts face à la mobilité active, Waterloo s'est d'ailleurs vu décerner la certification VÉLOSYPATHIQUE « niveau argent » par Vélo Québec. Cette certification démontre l'importance accordée aux déplacements actifs par la ville.

Outre ce réseau cyclable, Waterloo dispose de plusieurs aménagements pour les cyclistes dans les rues de la Ville. En effet, les rues Western (de Lewis à Yves-Malouin), Mario, Allen Est et Ouest, Taylor, de la Cour (entre St-Patrick et Dalton), du Lac, Yves-Malouin, ainsi que la piste cyclable entre Taylor et Saint-Joseph et le sentier des Libellules disposent de pistes cyclables bidirectionnelles en site propre.

Du côté du réseau piétonnier, Waterloo compte de nombreux espaces propices à la marche. Plusieurs sentiers sont aménagés à l'intérieur de parcs publics et le secteur nord comporte souvent des trottoirs. De plus, le quartier Chambourg, au sud du lac Waterloo, est adjacent à la zone de conservation appartenant à la ville. Cette zone a été aménagée avec divers sentiers pédestres accessibles toute l'année.

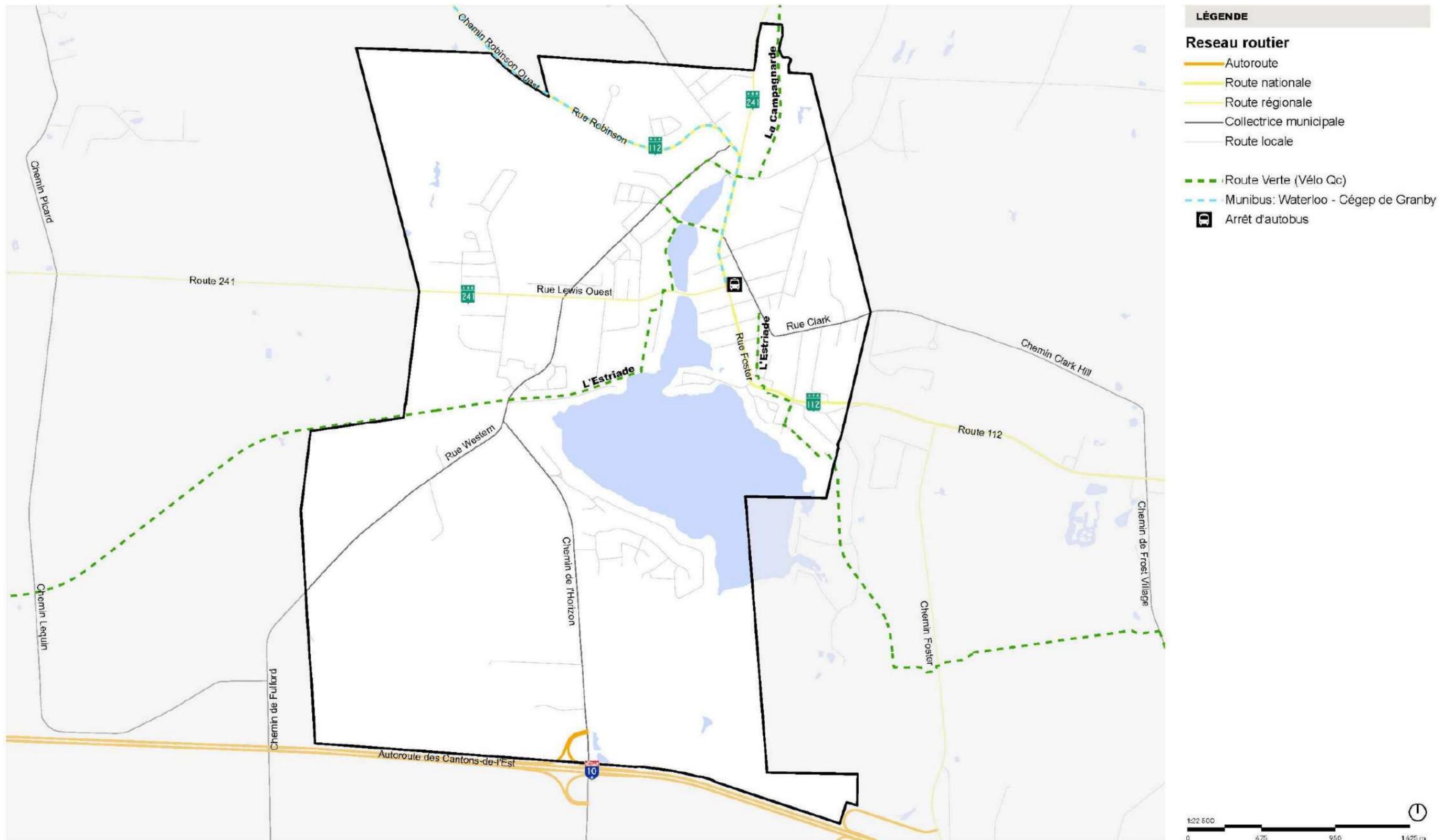
### 2.3.3 Transport en commun

La MRC de La Haute-Yamaska offre un service de transport collectif en milieu rural, depuis novembre 2006, afin de se diriger vers Granby et Cowansville. Depuis la mise en place de ce service, le transport est offert par taxi-bus et, depuis août 2021, le minibus a été ajouté pour les trajets Granby-Waterloo. Le service fonctionne en semaine et le samedi uniquement.

La MRC offre également un service de transport en commun réservé aux personnes handicapées ou à mobilité réduite. Il n'y a donc aucun service de transport collectif au sein même de Waterloo.

Chaque année, la MRC dépose un Plan de développement du transport collectif au ministère des Transports du Québec afin d'obtenir une subvention pour le transport collectif régional dans le cadre du Programme d'aide gouvernementale à l'amélioration des services de transport collectif. Ce plan permet d'établir les besoins de la population de la MRC en matière de transport collectif. Ainsi, les services pourront être bonifiés si les tendances démographiques et de déplacement changent.

FIGURE 17 - Le réseau routier et de mobilité active



## 2.4 LES TERRITOIRES D'INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE

La Ville de Waterloo bénéficie d'un cadre naturel diversifié et des paysages remarquables grâce à sa localisation en bordure du lac Waterloo et à sa proximité des monts Brome et Shefford. Ces milieux naturels jouent un rôle essentiel dans le bien-être des habitants et contribuent à la qualité de vie locale. D'ailleurs, une partie des milieux boisés est aménagée avec des sentiers pédestres accessibles depuis le stationnement de la rue de l'Horizon, offrant aux visiteurs l'opportunité d'observer une faune et une flore exceptionnelles.

Les milieux naturels sont principalement localisés au sud de la municipalité, entre le lac Waterloo et l'autoroute 10. Toutefois, le nord du territoire présente également des zones boisées qui font partie de vastes massifs forestiers s'étendant au-delà des limites municipales.

### 2.4.1 Hydrographie

Le développement de la Ville de Waterloo s'est historiquement articulé autour du lac Waterloo, qui constitue aujourd'hui un attrait majeur de par son intérêt paysager, écologique et récréatif. Ce plan d'eau offre à la municipalité de nombreux bénéfices à la fois économiques, environnementaux et esthétiques.

Le lac Waterloo contribue à l'économie locale grâce à son attrait récréotouristique. Les activités nautiques telles que la pêche et la navigation attirent les plaisanciers et les résidents, tout en rehaussant le cadre paysager de la Ville. L'accès au lac est facilité par une descente publique ainsi que par plusieurs parcs riverains qui permettent à la population de profiter pleinement de ce milieu naturel. Sur le plan visuel, de nombreuses percées offrent des points de vue pittoresques sur le lac, notamment depuis certaines rues qui se prolongent jusqu'aux rives et aux parcs adjacents.

Les abords du lac Waterloo constituent un habitat riche et diversifié, favorable au développement de nombreuses espèces fauniques. La préservation de ces milieux naturels est essentielle pour la protection des espèces qui y trouvent refuge, notamment les oiseaux aquatiques et le rat musqué.

Cependant, le lac Waterloo fait face à des enjeux environnementaux majeurs, notamment son processus d'eutrophisation et la présence d'espèces exotiques envahissantes. Consciente de ces problématiques, la Ville de Waterloo a mis en place plusieurs mesures concrètes pour la réhabilitation et la préservation du lac. Parmi ces initiatives, on compte l'installation d'une station de nettoyage à pression pour les embarcations et leurs accessoires avant la mise à l'eau, la réglementation des vitesses de navigation ainsi que l'utilisation de toiles de jute pour limiter la propagation des espèces nuisibles.

Le réseau hydrographique de Waterloo est complété par la rivière Yamaska qui relie la municipalité au village de Warden. La qualité de l'eau de cette rivière revêt une importance capitale, car elle constitue une source d'approvisionnement en eau potable pour les résidents de la Ville de Granby et pour plus de 250 000 citoyens du bassin versant. Il est donc primordial de poursuivre les efforts visant à préserver la qualité de cette ressource, tout en veillant à ce que les interventions effectuées dans ce milieu respectent les vocations récréotouristiques, la biodiversité et la pureté de l'eau de la rivière et du lac.

### 2.4.2 Milieux humides

Les milieux humides sont des étendues de terres saturées d'eau ou inondées sur une période prolongée, influençant ainsi la nature du sol et la végétation. Ils regroupent notamment les marécages, les marais, les tourbières, les prairies humides et les eaux peu profondes.

La préservation de ces milieux est d'une importance majeure, car ils constituent des habitats et des refuges de grande qualité pour la faune et la flore, en plus de jouer un rôle essentiel dans les processus écologiques. En effet, les milieux humides assurent la filtration et l'épuration des eaux et servent de récepteurs aux eaux de ruissellement. Ce rôle est d'autant plus crucial que les eaux souterraines constituent la principale source d'approvisionnement des installations municipales de distribution d'eau potable. De plus, une grande partie du territoire de Waterloo se trouve dans une zone de recharge préférentielle de la nappe phréatique, influençant directement la quantité et la qualité des eaux souterraines.<sup>14</sup>

À l'intérieur des limites municipales, ces milieux couvrent 146,6 hectares et se situent fréquemment au sein des boisés ou en bordure du lac Waterloo. Le Plan régional des milieux humides et hydriques (PRMHH), entré en vigueur en février 2024, a classé ces milieux en cinq niveaux de priorité en fonction de leur importance pour la conservation, de leur valeur écologique et de leur intégrité. L'encadrement réglementaire est ensuite déterminé selon le niveau de priorité attribué. La majorité des milieux humides d'intérêt classés en priorité 1 se trouvent au sud du territoire, comme l'illustre la figure 18.

### 2.4.3 Milieux boisés

Les milieux boisés sont des étendues forestières composées d'un ou plusieurs peuplements d'arbres, d'arbustes et d'herbacées indigènes. Leur protection contribue à préserver l'habitat de nombreuses espèces fauniques et floristiques présentes sur le territoire de la Ville de Waterloo. Ainsi, la conservation et l'amélioration de ces milieux favorisent le maintien de cette biodiversité.

Le territoire de Waterloo bénéficie d'un couvert forestier important, en grande partie en raison de la faible vocation agricole de certaines terres. Les milieux boisés couvrent 35 % du territoire municipal. Toutefois, ce couvert est fragmenté par un réseau routier dense. Dans le périmètre d'urbanisation, cette fragmentation s'accroît sous l'effet des pressions exercées par le développement. La protection des îlots forestiers restants est essentielle, car ils constituent des habitats indispensables, et le maintien des corridors de connectivité écologique est crucial pour de nombreuses espèces. Waterloo abrite une diversité d'espèces animales et végétales en situation précaire.

Dans le cadre de son Plan directeur de l'eau 2017-2021, la MRC de La Haute-Yamaska a mandaté Nature-Action Québec (NAQ) pour réaliser un diagnostic du réseau écologique de son territoire. Cette étude a permis d'identifier six noyaux d'habitats forestiers caractérisés par une aire protégée, y compris la présence d'espèces à statut particulier ou un intérêt écologique avéré. Ces noyaux sont reliés par trois corridors écologiques qui couvrent une partie significative du territoire municipal.

Depuis la réalisation de cette analyse, une portion du noyau forestier situé autour du secteur Chambourg a été détruite en raison d'un projet de développement résidentiel. De plus, près du tiers de la superficie des corridors écologiques ne traverse ni milieu boisé ni milieu humide, compromettant ainsi leur efficacité. Il est donc

<sup>14</sup> MRC de La Haute-Yamaska. (2024). Plan régional des milieux humides et hydriques de la MRC de La Haute-Yamaska.

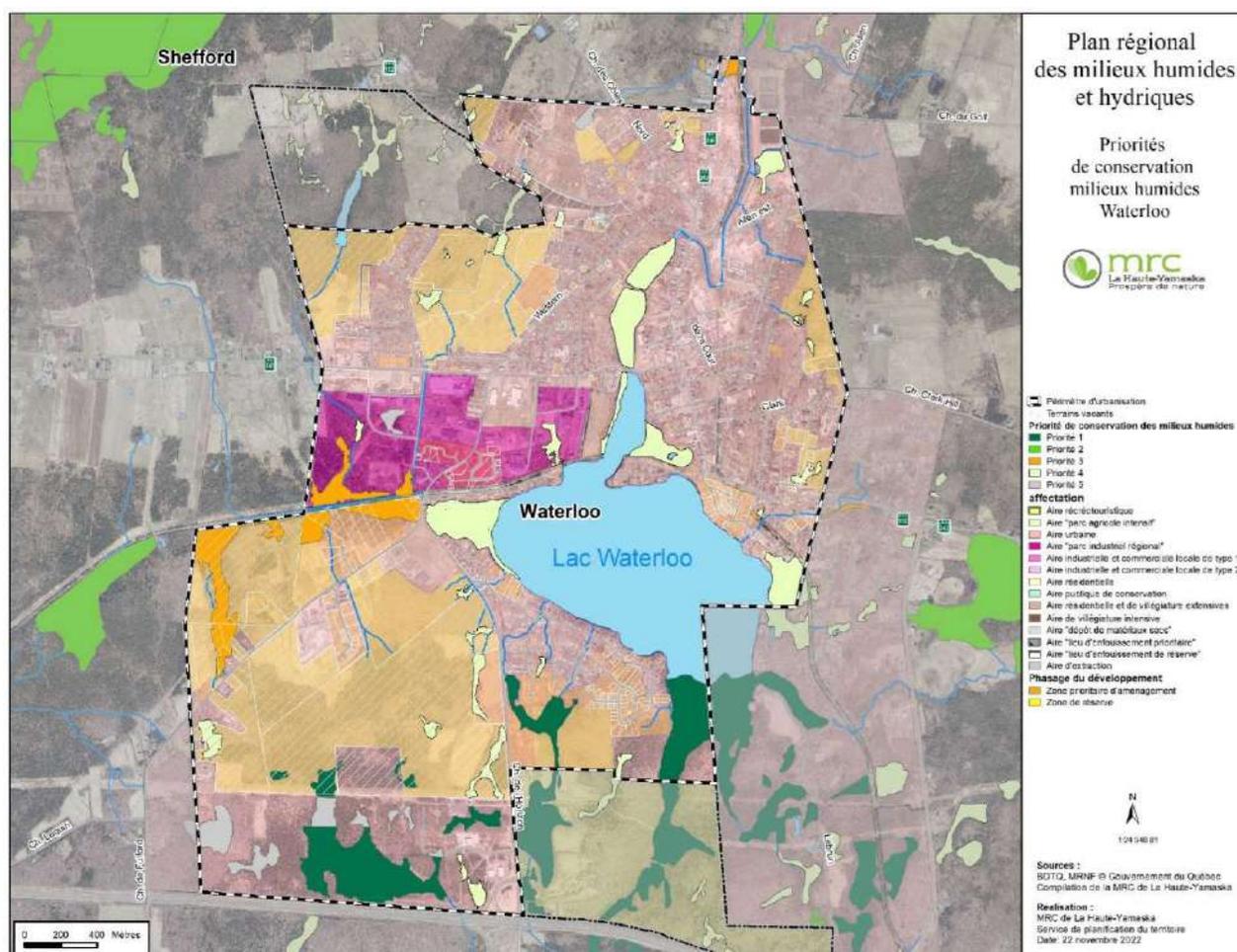
essentiel de planifier des aménagements permettant de préserver et renforcer la connectivité écologique à Waterloo.<sup>15</sup>

### 2.4.4 Secteurs protégés

Actuellement, 24,4 hectares de milieux boisés et 9,3 hectares de milieux humides seront protégés à perpétuité grâce au projet de réserve naturelle de Waterloo, située au sud du lac Waterloo.<sup>16</sup> Par ailleurs, des superficies supplémentaires bénéficient d'une protection grâce à une affectation de conservation.

La Ville de Waterloo possède 102 hectares de milieux naturels, excluant ceux intégrés à la réserve naturelle de Waterloo, ce qui représente 8,29 % de son territoire. Les actions municipales ont donc un impact direct sur ces milieux. La mise en œuvre de projets de conservation est plus rapide et plus simple sur des lots municipaux, constituant ainsi une occasion privilégiée d'accroître efficacement la part des milieux naturels protégés.<sup>17</sup>

FIGURE 18 - Priorités de conservation des milieux humides, PRMHH



<sup>15</sup> Fondation SÉTHY. (2024). Plan de conservation des milieux naturels de la Ville de Waterloo. Phase 1 : Plan de protection.

<sup>16</sup> Ibid.

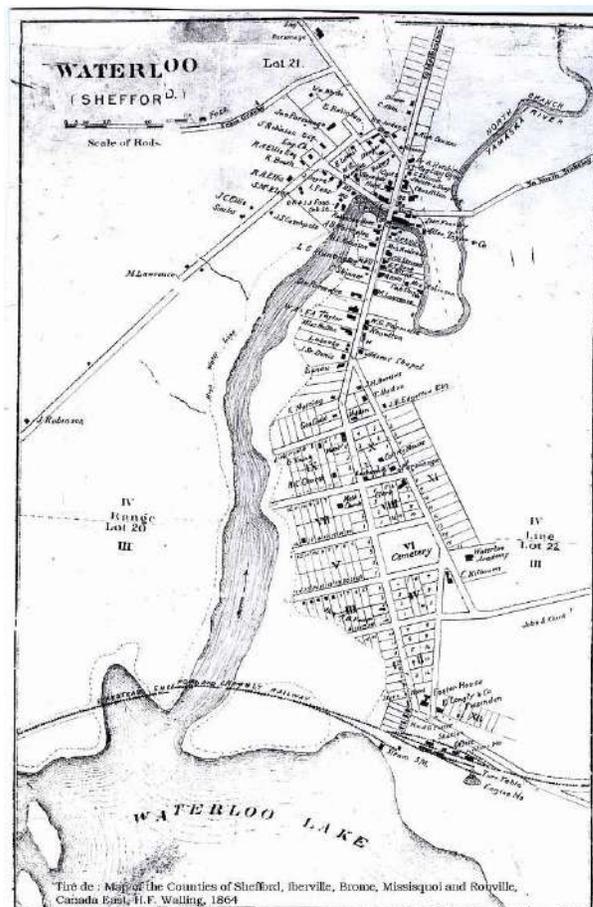
<sup>17</sup> Ibid.

## 2.5 LES ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT PATRIMONIAL

Waterloo, fondée en 1793 par des loyalistes anglais après la guerre d'indépendance américaine, n'a pas porté ce nom à ses débuts. L'essor de la ville commence véritablement durant la période de l'électricité et du chemin de fer, dans les années 1860-1880. L'arrivée du train ouvre des marchés aux produits locaux, stimulant ainsi l'industrie. À la fin du XIX<sup>e</sup> siècle, la ville compte une douzaine d'industries, mais perd progressivement sa position dominante au profit de Granby. Toutefois, plusieurs entreprises importantes continuent de s'y installer et de nombreux bâtiments témoignent encore aujourd'hui de cette période industrielle. Les anciennes voies ferrées, aujourd'hui converties en pistes cyclables, attirent les touristes.

Waterloo conserve un riche patrimoine, marqué par son héritage ferroviaire et anglo-saxon, avec de nombreux bâtiments datant de son âge d'or concentrés dans le centre-ville. Ce dernier abrite un noyau patrimonial identifié par le SADR, incluant les rues Foster, de la Cour, Clark et Western. Parmi les édifices notables, on trouve la Banque de Commerce, le domaine Foster, l'église méthodiste, l'église St. Luke, la résidence Gardener Green Stevens et le temple maçonnique.

FIGURE 19 - Le territoire de Waterloo vers 1864



L'ancienne église anglicane St. Luke (1867-1870) est classée monument historique et une valeur nationale a été reconnue à son histoire et son architecture. D'ailleurs un projet est en développement pour donner à l'église une nouvelle vocation culturelle.<sup>18</sup>

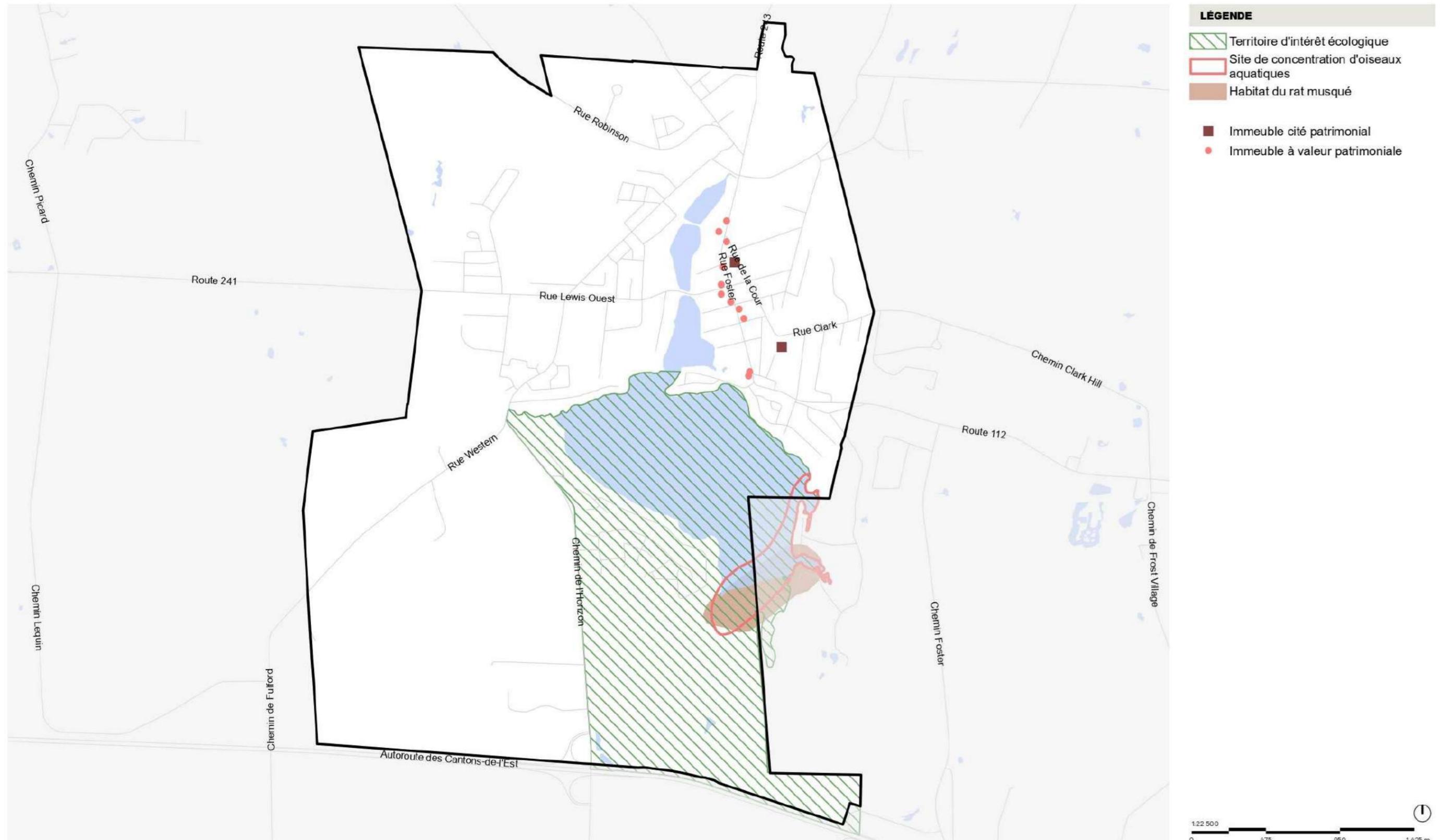
La Ville a réalisé un inventaire de son patrimoine, répertoriant 86 bâtiments à valeur patrimoniale. Parmi ces bâtiments, un possède une valeur exceptionnelle - le bureau de poste - et onze ont une valeur supérieure. La Ville de Waterloo s'est par ailleurs prévalu des pouvoirs qui lui sont conférés par la Loi sur le patrimoine culturel pour citer trois bâtiments d'importance, soit l'ancienne église universaliste (1870) devenue la Maison de la culture de Waterloo, le presbytère Saint-Bernardin (1888) et l'imposant Manoir Maplewood (1865). La bibliothèque publique de Waterloo occupe toujours son bâtiment d'origine construit en 1902-1903.

Le patrimoine architectural de la ville est également marqué par ses nombreuses résidences victoriennes, institutions et églises. Waterloo abrite aussi deux cimetières anciens, l'ancienne Eastern Township Bank, un bureau de poste avec une tour horloge, ainsi que de nombreux bâtiments secondaires.

<sup>18</sup> Ministère de la Culture des Communications. (2013). Répertoire du patrimoine culturel du Québec.

Dans le but de valoriser cet héritage, un circuit du patrimoine a été aménagé dès 1993. Ce parcours, qui regroupe plus de 40 bâtiments d'intérêt permet de découvrir l'histoire de la Ville et ses éléments architecturaux. Des plaques informatives ont été installées pour approfondir la compréhension du patrimoine, tandis qu'un balado « découverte » accompagne le parcours. Ce circuit fait partie du chemin des Cantons, un itinéraire touristique de plus de 400 km à travers les Cantons-de-l'Est. En 2011, l'ouverture d'un musée ferroviaire dans un ancien wagon de queue du Canadien National a également enrichi l'offre touristique de la Ville.

FIGURE 20 - Éléments d'intérêt écologique et patrimonial



## 2.6 LES CONTRAINTES

Certains endroits sont soumis à des contraintes particulières qui limitent les possibilités d'occupation des sols. Les contraintes peuvent être liées à des phénomènes naturels, tels que les inondations, la topographie, les milieux humides, etc., ou peuvent résulter de l'intervention humaine. Ces contraintes de nature anthropique incluent les immeubles, ouvrages et activités qui sont susceptibles, dans certaines circonstances, de mettre en péril la santé, la sécurité ainsi que le bien-être des personnes ou encore de causer des dommages importants aux biens localisés à proximité. Dans les deux cas, il est nécessaire que la Ville identifie les parties de son territoire soumises à ces contraintes et prenne les mesures nécessaires pour assurer la sécurité publique et la qualité de vie des citoyens. Il est également important de noter que ces contraintes sont souvent soumises à des législations provinciales ou à des dispositions incluses au SADR de la MRC de La Haute-Yamaska.

### 2.6.1 Contraintes naturelles

#### Zones inondables

Le lac Waterloo et la rivière Yamaska présentent des risques d'inondation, ce qui limite les activités et aménagements pouvant être réalisés à proximité. La zone inondable du lac Waterloo se situe entièrement en milieu urbain et est soumise à l'influence du barrage du lac. La majorité de cette zone est composée de rives végétalisées, qu'elles soient naturelles ou artificielles, ainsi que de milieux humides riverains. Cependant, selon la cartographie actuelle, certains aménagements empiètent sur cette zone : 14 résidences privées, un bâtiment municipal, un parc municipal et quelques tronçons de pistes cyclables. La section de la rivière Yamaska Nord, située au nord du barrage du lac Waterloo, est également identifiée comme zone inondable. Là encore, la majeure partie de cette zone se compose de rives végétalisées et de milieux humides riverains, qu'ils soient naturels ou artificiels.<sup>19</sup>

#### Milieux humides

Bien que reconnus pour leur grande valeur écologique, les milieux humides délimités sont considérés comme des contraintes au développement, car les activités, ouvrages et constructions y sont fortement encadrés, notamment en vertu de la Loi sur la qualité de l'environnement.

#### Zones de fortes pentes

Certaines zones de fortes pentes sont localisées à l'intérieur du boisé au sud du lac Waterloo ainsi que dans le boisé derrière la rue Eastern. Les fortes pentes représentent une contrainte importante pour le développement immobilier, en raison des risques de mouvement de sol et de glissements de terrain y étant associés. Il importe d'assurer que les interventions réalisées n'affecteront pas la stabilité du sol et n'auront pas pour effet d'accroître la vulnérabilité des lieux.

---

<sup>19</sup> Fondation SÉTHY. (2024). Plan de conservation des milieux naturels de la Ville de Waterloo. Phase 1 : Plan de protection.

## 2.6.2 Contraintes anthropiques

### Terrains contaminés

Vingt sites sont identifiés au répertoire des terrains contaminés du MELCCFP. Ces sites engendrent des contraintes au développement, en plus de représenter de possibles risques pour la santé. Les activités pouvant y être exercées sont limitées et le redéveloppement des sites peut présenter certains défis. À noter que certains sites identifiés à l'inventaire peuvent avoir fait l'objet d'une décontamination.

### Activités agricoles

La zone agricole, bien que petite sur le territoire, soulève des risques de contamination du sol et de l'eau et d'odeurs. Ces contraintes devront être considérées par la réglementation municipale.

### Axes routiers majeurs

L'autoroute 10 est identifiée comme un axe routier majeur présentant un niveau sonore de 55 décibels et plus et un débit de circulation élevé. Cette autoroute permet également le passage du transport lourd occasionnant des inconvénients à l'égard de la population. Des mesures pour atténuer les effets négatifs reliés à ce lien routier devront être considérées.

### Prise d'eau potable

Les sources en eau potable identifiées constituent une contrainte puisque leur protection est primordiale. Des mesures particulières assurant la pérennité des sources en eau devront être mises en œuvre.

## 2.6.3 Les îlots de chaleur

Les îlots de chaleur désignent des zones urbaines où la température est plus élevée que dans les zones rurales avoisinantes qui sont peu ou pas influencées par l'activité humaine. La carte des températures de surface illustre ainsi l'écart de température de surface entre les îlots de chaleur et de fraîcheur urbains. Ces écarts sont répartis en neuf classes : une faible température de surface correspond à une classe basse (proche de 1), caractérisant un îlot de fraîcheur, tandis qu'une classe élevée (près de 9) indique une température plus élevée, typique d'un îlot de chaleur.

À Waterloo, ce phénomène touche principalement les secteurs centraux, qui sont d'autant plus importants à surveiller puisqu'ils abritent les principaux milieux de vie. Les îlots de chaleur y sont principalement causés par de vastes surfaces minéralisées et sombres, comme les aires de stationnement asphaltées et les toitures de grands bâtiments. Les propriétés à vocation industrielle, quant à elles, sont particulièrement touchées par ce phénomène. L'ampleur des surfaces asphaltées ou en gravier et l'absence quasi totale de végétation contribuent à l'apparition de ces zones de chaleur.

Les îlots de chaleur peuvent amplifier les effets des vagues de chaleur et avoir des conséquences négatives sur la santé, notamment pour les populations vulnérables telles que les personnes atteintes de maladies chroniques, les jeunes enfants et les personnes âgées qui résident souvent dans les secteurs les plus exposés. Pour renforcer la résilience environnementale et réduire les impacts de la chaleur sur la population, il est crucial de mettre en place des mesures de mitigation.

FIGURE 21 - Les contraintes naturelles et anthropiques

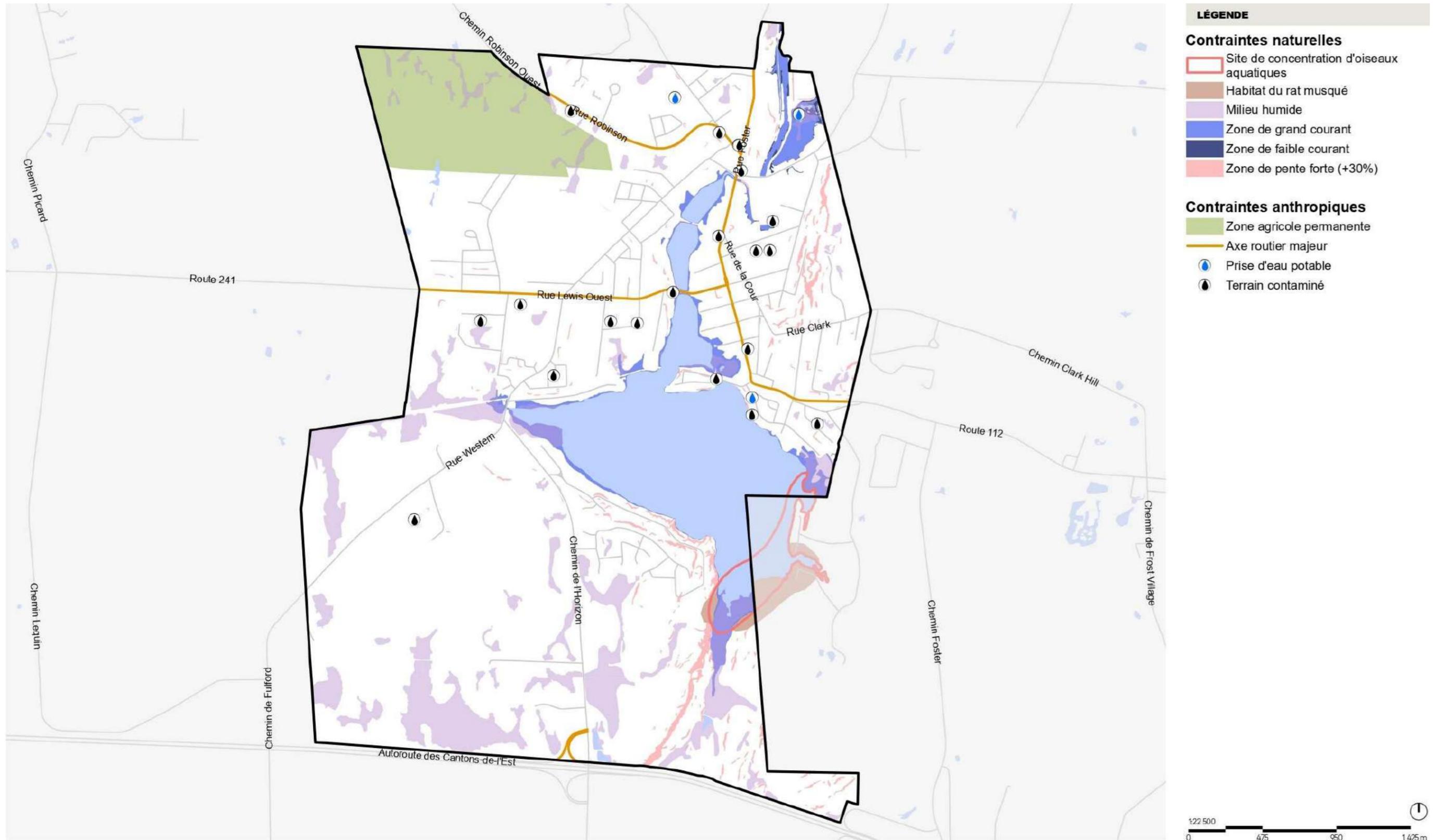
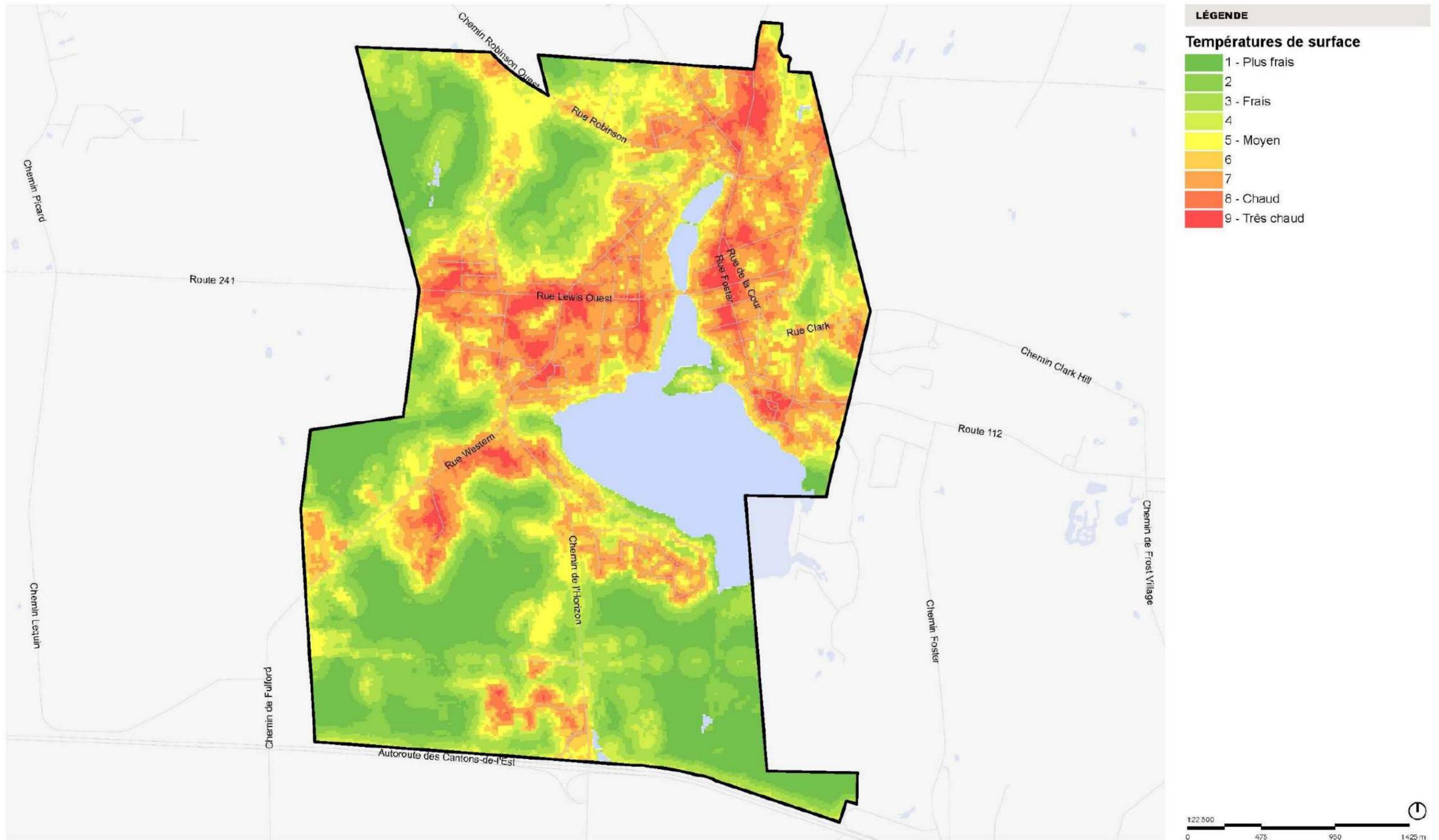
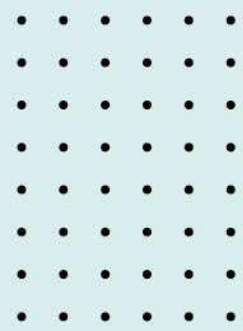
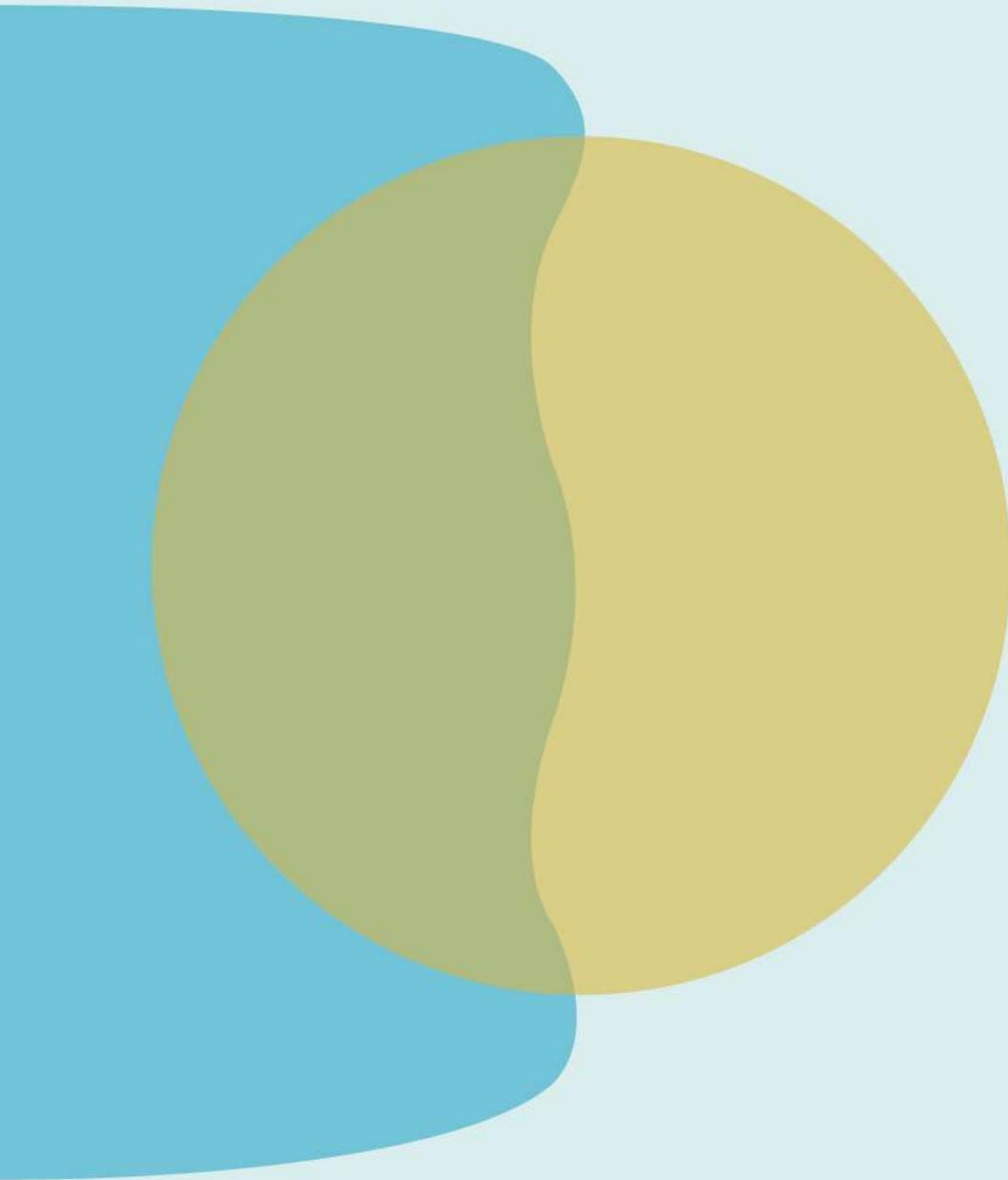


FIGURE 22 - Les températures de surface





# Diagnostic



### 3.1 LE DIAGNOSTIC

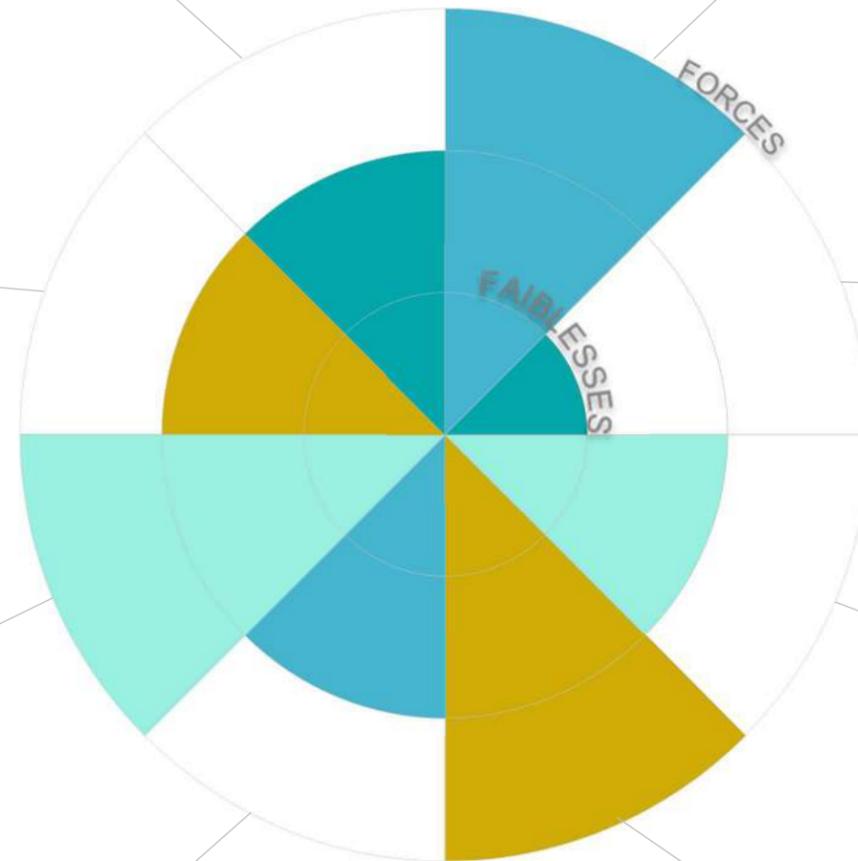
Le diagnostic s'appuie sur une analyse du territoire découlant des différents éléments soulevés dans le portrait. Il constitue un outil d'analyse stratégique et permet de structurer les faits saillants et les éléments prioritaires. Le portrait des principales composantes urbaines du territoire de Waterloo a permis de faire ressortir les grands constats suivants :

- Population composée de jeunes familles et de personnes âgées, dont les travailleurs sont principalement actifs à l'extérieur du territoire;
- Forte croissance démographique anticipée générant une demande élevée de logements;
- Cadre bâti récent cohabitant avec un patrimoine bâti vieillissant à protéger;
- Proximité des grands axes routiers donnant une grande accessibilité aux grands pôles d'emploi et aux marchés;
- Pôle commercial et de service à consolider;
- Parcs industriels dynamiques et prospères;
- Cadre de vie champêtre recherché, mais équilibre à maintenir avec l'environnement et l'accessibilité à la propriété;
- Potentiel important de protection et de mise en valeur des milieux naturels et des paysages.

Les résultats de ce diagnostic ont été représentés sur une forme graphique dénommée « diagramme en fleur ». La longueur de chacun des « pétales » représente l'état de chaque thème. Plus le « pétale » est long, plus le thème est fort dans la municipalité (voir figure 23). Les thèmes utilisés pour mesurer la situation ont permis d'identifier des enjeux présentés à la section suivante.

FIGURE 23 - Diagnostic

<b>Culture et identité</b> Qu'est-ce qui nous ressemble/rassemble ?	
Facteur de durabilité	Facteur de risque
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Accessibilité au plein air</li> <li>• Beauté du paysage</li> <li>• Noyau patrimonial</li> <li>• Cadre de vie axé sur les attraits naturels et récréatifs (plage et boisés)</li> <li>• Fierté locale</li> <li>• Esprit de collaboration</li> <li>• Sentiment d'appartenance</li> <li>• Stratégie marketing territorial</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Proximité à différents centres urbains (banlieue dortoir)</li> <li>• Dissension entre les nouveaux et les anciens résidents</li> </ul>
<b>Environnement</b> Notre milieu est-il viable?	
Facteur de durabilité	Facteur de risque
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Diversité d'espaces verts</li> <li>• Zone de conservation de l'habitat des oiseaux aquatiques et des rats musqués</li> <li>• Présence d'organismes environnementaux</li> <li>• Investissements importants en environnement</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gestion des cours d'eau et des milieux humides lié au développement</li> <li>• Changements climatiques</li> <li>• Eutrophisation du lac Waterloo</li> <li>• Plusieurs terrains contaminés</li> <li>• Présence d'îlots de chaleur</li> </ul>
<b>Socio-démographie</b> Quelles sont nos dynamiques socio-démographiques?	
Facteur de durabilité	Facteur de risque
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Augmentation de la population</li> <li>• Plusieurs développements domiciliaires sur le territoire</li> <li>• Nouveaux résidents (jeunes familles)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vieillesse de la population</li> <li>• Faibles options locatives (abordable, aînées)</li> <li>• Faible taille des ménages</li> </ul>
<b>Équipements et infrastructures</b> Nos infrastructures sont-elles optimisées?	
Facteur de durabilité	Facteur de risque
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nombre et diversité des d'infrastructures sportives</li> <li>• Réseau cyclable régional</li> <li>• Réseau routier d'envergure régionale et nationale</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Absence de transport collectif local</li> <li>• Absence d'établissements d'étude supérieures</li> <li>• Augmentation des débits de circulation</li> <li>• Faible interconnectivité des voies de circulations</li> </ul>



<b>Accessibilité et sécurité</b> Notre population est-elle bien desservie et protégée ?	
Facteur de durabilité	Facteur de risque
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sentiment de sécurité lié à la quiétude de la ville</li> <li>• Sentiers pédestres dans les parcs et espaces verts</li> <li>• Poste de la SQ et caserne incendie régionale</li> <li>• Service d'ambulance</li> <li>• Service de premier répondant</li> <li>• Plusieurs trottoirs</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Achalandage relié au réseau routier supérieur</li> <li>• Réseau routier supérieur sous juridiction du MTQ</li> <li>• Piste cyclable contournant le centre-ville</li> <li>• Large rue</li> <li>• Manque d'ouverture sur la rivière</li> </ul>
<b>Offre commerciale</b> L'offre commerciale est-elle variée et accessible ?	
Facteur de durabilité	Facteur de risque
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nombreux services dans le centre-ville</li> <li>• Traces historiques dans l'architecture et forme urbaine commerciale</li> <li>• Développement des commerces le long de la rue Foster</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vitalité commerciale précaire</li> <li>• Fuites commerciales</li> <li>• Étalement commercial</li> </ul>
<b>Gestion de l'espace</b> L'aménagement améliore-t-il notre qualité de vie ?	
Facteur de durabilité	Facteur de risque
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Proximité au lac</li> <li>• Proximité aux centres urbains et des monts (Bromont, Orford, Shefford, Horizon, etc.)</li> <li>• Pôle urbain intermédiaire</li> <li>• Potentiel de requalification de secteurs</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Plusieurs pôles de développement éloignés du noyau</li> <li>• Développement en fonction du lac</li> <li>• Disponibilité des terrains limités</li> <li>• Dégradation continue du tissu immobilier</li> </ul>
<b>Économie</b> Quelle vitalité pour notre économie?	
Facteur de durabilité	Facteur de risque
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Présence d'entreprises à vocation régionale</li> <li>• Opportunités récréotouristiques estivales</li> <li>• Programmes incitatifs pour le développement économique</li> <li>• Aire de marché de 20 000 habitants</li> <li>• Indice de vitalité économique en croissance</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Faible autonomie commerciale locale</li> <li>• Peu d'emplois disponibles</li> <li>• Revenu moyen faible</li> </ul>

## 3.2 LES GRANDS ENJEUX

Les enjeux d'aménagement découlent du diagnostic territorial et du portrait sociodémographique. Afin d'assurer la cohérence de ces derniers avec les préoccupations et attentes de la collectivité, les citoyens ont été invités à commenter ceux-ci lors de la démarche consultative entamée à l'automne 2023. Les enjeux soulevés sont à la base de l'élaboration de la vision stratégique et des grandes orientations présentées aux chapitres subséquents du plan d'urbanisme.

L'identification des enjeux auxquels la ville est confrontée est nécessaire pour arriver à adopter de nouvelles pratiques plus performantes et innovantes. Ces enjeux touchent différents aspects de la vie municipale et constituent des éléments qui peuvent évoluer à travers le temps soit de manière positive ou négative :

# 1

**GESTION DE LA CROISSANCE** : La question de la gestion de la croissance de Waterloo est importante afin de maintenir l'équilibre entre le développement et la préservation de l'environnement, la qualité de vie, l'identité communautaire et l'économie locale. Puisque la ville projette une importante augmentation de sa population, comme en fait foi la construction massive de nouvelles résidences au cours des dernières années, il sera important de prévoir une bonne gestion de cette croissance puisqu'un développement urbain mal planifié peut entraîner des défis liés à la planification urbaine, à la mobilité, à l'infrastructure et à la prestation de services publics. Les préoccupations telles que le logement pour les personnes âgées et les logements abordables seront à considérer dans la planification du territoire.

# 2

**PÉRENNITÉ DU LAC WATERLOO** : Le lac Waterloo occupe une place de première importance au sein de la municipalité, contribuant à son charme, au bien-être des habitants, à la préservation de la biodiversité naturelle et à l'économie locale. Il est donc essentiel de garantir sa pérennité. Face aux défis de sa santé actuelle, la Ville a mis en place des mesures depuis quelques années pour protéger cette étendue d'eau emblématique. L'amélioration de l'état de santé du lac, afin de renverser son phénomène d'eutrophisation, sera dans les prochaines années déterminantes pour la Ville de Waterloo.

# 3

**STIMULATION DE L'ÉCONOMIE LOCALE** : Affectée par des fuites commerciales, Waterloo voit une importante partie de sa population se diriger vers des centres urbains environnants, comme Granby, pour avoir accès à certains commerces et services. Toutefois, Waterloo est considérée comme le 2<sup>e</sup> pôle économique d'importance de la MRC. Il est donc nécessaire de remédier à cette fuite commerciale par une stimulation de l'économie locale grâce à la promotion de l'emploi, le soutien aux entreprises locales et la diversification de l'économie.

# 4

**PROTECTION DU PATRIMOINE :** Avec un inventaire de 86 immeubles patrimoniaux, Waterloo dispose d'un patrimoine bâti d'une importante richesse. Sa protection est essentielle afin d'en préserver le cachet et l'esthétisme ainsi que le caractère identitaire qui lui est associé. Dans les prochaines années, plusieurs bâtiments patrimoniaux auront besoin de travaux d'entretien et de rénovation qui, dans certains cas, nécessiteront des interventions pouvant affecter l'intégrité patrimoniale des bâtiments. Différents moyens devront être mis en place afin d'en assurer le respect et l'authenticité.

# 5

**RÉSILIENCE FACE AUX CHANGEMENTS CLIMATIQUES :** La résilience face aux changements climatiques désigne la capacité d'une communauté à anticiper, à s'adapter et à se remettre des impacts liés aux phénomènes climatiques extrêmes, tels que les inondations, les vagues de chaleur ou les tempêtes. Dans un contexte d'aménagement du territoire, cela signifie planifier et développer la ville de manière à réduire les vulnérabilités des milieux bâtis et naturels, tout en favorisant des solutions durables. Par exemple, la préservation des milieux humides, la plantation d'arbres en milieu urbain, la gestion efficace des eaux pluviales ou encore la densification réfléchie des quartiers sont autant des moyens d'accroître cette résilience. Pour la Ville de Waterloo, cela implique de mettre en place des stratégies qui permettront non seulement de limiter les effets des changements climatiques, mais aussi de renforcer la qualité de vie et la sécurité de ses citoyens à long terme.



# Vision et orientations



## 4.1 VISION D'AVENIR

La vision stratégique de Waterloo, tel qu'elle se dessine à travers le plan d'urbanisme et le plan stratégique 2024-2030, s'articule autour de l'équilibre délicat entre **croissance économique, préservation environnementale et amélioration de la qualité de vie.**

« WATERLOO, UNE COMMUNAUTÉ DYNAMIQUE ET PROSPÈRE, OÙ LA CROISSANCE HARMONIEUSE S'ALLIE À LA PRÉSERVATION DE L'ENVIRONNEMENT ET DU PATRIMOINE, OFFRANT À TOUS UNE QUALITÉ DE VIE EXCEPTIONNELLE. »

Cette vision met en avant les aspirations de la Ville à :

- **Croître de manière durable**, en respectant l'environnement et en planifiant judicieusement l'aménagement du territoire.
- **Protéger et mettre en valeur son patrimoine naturel et culturel** qui contribue à son identité unique.
- **Développer une économie locale forte et diversifiée**, créatrice d'emplois et de prospérité.
- **Offrir à ses citoyens un milieu de vie sain, dynamique et inclusif**, où chacun peut s'épanouir.

Cette vision ambitieuse guidera les décisions et les actions de la municipalité dans les années à venir, en assurant un développement harmonieux et durable au bénéfice de tous les Waterlois.

## 4.2 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Les orientations d'aménagement sont issues des principaux constats de l'analyse du milieu et des enjeux identifiés précédemment. Elles visent à répondre à ces enjeux à travers des objectifs et des axes d'intervention spécifiquement déterminés afin de concrétiser la vision d'avenir formulée.

### ORIENTATION 1

#### UNE GESTION RESPONSABLE ET DURABLE DE LA CROISSANCE

Les perspectives démographiques et le contexte économique régional positionnent favorablement la Ville pour la poursuite de son développement dans les prochaines années. Waterloo souhaite aborder cette croissance en cohérence avec les critères du développement durable : équité sociale, qualité environnementale, préservation des ressources et du patrimoine, en respect des caractéristiques et des ressources de son territoire.

##### OBJECTIF 1.1 : OPTIMISER L'UTILISATION DE L'ESPACE URBAIN EXISTANT

L'aménagement du cadre bâti doit favoriser une densification ciblée et une diversification de l'offre résidentielle afin de répondre aux besoins variés de la population. Cet objectif repose sur deux axes d'intervention :

- Encourager une densification harmonieuse, respectueuse des caractéristiques des milieux existants;
- Adapter l'offre de logements pour répondre aux divers besoins résidentiels.

##### OBJECTIF 1.2 : ENCADRER LA CROISSANCE POUR LIMITER SON IMPACT

Une croissance mal maîtrisée peut entraîner une pression excessive sur les milieux naturels et les finances municipales. Un développement réfléchi permet de concilier expansion urbaine, préservation de l'environnement et viabilité économique, tout en rentabilisant les infrastructures municipales. Cet objectif repose sur trois axes d'intervention :

- Planifier la croissance en fonction des ressources naturelles et des capacités écologiques du territoire;
- Assurer que les nouveaux développements contribuent à la rentabilité des équipements et infrastructures publics;
- Favoriser des milieux de vie durables et accessibles.

##### OBJECTIF 1.3 : MINIMISER L'IMPACT SONORE AUX ABORDS DU RÉSEAU ROUTIER SUPÉRIEUR

Le bruit généré par le réseau routier supérieur peut avoir des impacts significatifs sur la qualité des milieux de vie. Ce type de pollution nuit à la tranquillité des quartiers résidentiels, en plus d'affecter la santé physique et mentale des citoyens (perturbation du sommeil, augmentation du stress, etc.). Dans ce contexte, deux axes d'intervention permettent de répondre à l'objectif précité :

- Instaurer des dispositions réglementaires visant à encadrer tout usage résidentiel, institutionnel ou récréatif le long des corridors de bruit;
- Mettre en place des mesures d'atténuation pour les secteurs construits à proximité du réseau routier supérieur.

Alors que le lac Waterloo vieillit prématurément, sa santé est au cœur des préoccupations des citoyens. Il tient un rôle essentiel dans la préservation des écosystèmes et du cadre de vie. Bien que dans les dernières années plusieurs projets de restauration et de réhabilitation de la santé du lac ont été mis en place, les efforts doivent se poursuivre afin d'avoir un impact réel et durable sur celui-ci. En ce sens, Waterloo souhaite prévoir de nombreuses actions visant à assurer la qualité de l'eau dans le bassin versant du lac en vue d'assurer sa pérennité.

### **OBJECTIF 2.1 : PROTÉGER LES ÉCOSYSTÈMES NATURELS EXISTANTS**

Les bandes riveraines, essentielles à la filtration des polluants, à la stabilisation des berges et à la préservation des habitats aquatiques, doivent être protégées et renforcées. Cet objectif repose sur trois axes d'intervention :

- Pérenniser les bandes riveraines afin d'en assurer la conservation à long terme;
- Restaurer les zones dégradées pour rétablir leur rôle écologique;
- Améliorer la végétation riveraine afin de renforcer ses fonctions environnementales.

### **OBJECTIF 2.2 : AMÉLIORER LA GESTION DES EAUX PLUVIALES**

Les eaux de ruissellement représentent une source significative de pollution pour le lac. Une gestion efficace repose sur l'intégration de solutions durables visant à limiter cette pollution à la source. Cet objectif se décline en deux axes d'intervention :

- Déployer des infrastructures vertes adaptées pour réduire et filtrer les eaux pluviales;
- Intégrer des systèmes de biorétention dans les aménagements urbains afin d'améliorer l'infiltration et la qualité de l'eau.

### **OBJECTIF 2.3 : MINIMISER LES IMPACTS DES ACTIVITÉS HUMAINES SUR LE BASSIN VERSANT**

Les activités humaines influencent directement la qualité de l'eau du lac. Une gestion responsable du bassin versant repose sur des actions concertées visant à limiter ces effets négatifs. Cet objectif s'articule autour de trois axes d'intervention :

- Mettre en place des mesures pour réduire la pollution issue des activités humaines;
- Sensibiliser et responsabiliser la population quant à son impact sur l'environnement;
- Renforcer la collaboration entre les acteurs afin d'assurer une gestion intégrée et efficace du bassin versant.

Waterloo désire bénéficier d'une économie forte et diversifiée. Ses activités commerciales étant majoritairement localisées le long de la rue Foster et la rue Lewis Ouest, il est souhaité de renforcer ces axes, de miser sur les commerces et services locaux et régionaux et de limiter les activités lourdes en périphérie des lieux d'habitation. Malgré le fait que la rue Foster possède toujours de nombreux commerces et services, le dynamisme de cette artère s'est estompé au fil des ans. Toutefois, plusieurs initiatives y ont été réalisées permettant d'y voir apparaître l'aménagement de nouveaux établissements et ainsi de confirmer à la rue Foster son statut de destination locale et régionale.

### **OBJECTIF 3.1 : RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ COMMERCIALE**

Le développement économique du centre-ville dépend de sa capacité à proposer une offre commerciale diversifiée et complémentaire à celle des autres secteurs de la région. Pour attirer à la fois les résidents et les visiteurs, il est essentiel de mettre en place une stratégie commerciale ciblée. Cet objectif repose sur deux axes d'intervention :

- Positionner le centre-ville comme une destination incontournable en mettant en avant une offre commerciale distinctive;
- Assurer une offre commerciale diversifiée répondant aux besoins locaux.

### **OBJECTIF 3.2 : SOUTENIR ET CONSOLIDER LE PÔLE COMMERCIAL DU CENTRE-VILLE**

Le centre-ville constitue le cœur économique et social du territoire. Son dynamisme repose sur une offre commerciale adaptée, un cadre urbain accueillant et des aménagements propices aux échanges et à la vie collective. En consolidant le pôle commercial, en favorisant la diversité résidentielle et en améliorant l'expérience des usagers, il est possible de renforcer son attractivité et de soutenir son développement. Cet objectif repose sur trois axes principaux :

- Stimuler la vitalité économique par l'apport résidentiel;
- Optimiser l'occupation des espaces commerciaux existants afin d'éviter la dispersion des services;
- Assurer un encadrement urbanistique cohérent et adapté.

### **OBJECTIF 3.3 : AMÉLIORER L'ACCESSIBILITÉ ET L'EXPÉRIENCE DU CENTRE-VILLE**

Un centre-ville attrayant passe par des aménagements favorisant les déplacements actifs et une meilleure visibilité des accès. Pour renforcer son attrait, il est essentiel de favoriser une mobilité durable et de repenser l'expérience des usagers. Cet objectif se décline en trois axes :

- Assurer une mobilité durable, fluide et efficace;
- Optimiser l'expérience des usagers en transport actif;
- Rendre les principales entrées du centre-ville plus visibles et accueillantes.

Waterloo souhaite maintenir et rehausser le cadre de vie de ses résidents en mettant en valeur son territoire. Pour ce faire, il est essentiel de renforcer l'offre récréative et culturelle afin de créer des lieux publics dynamiques et accessibles à tous. Des actions concrètes seront entreprises pour améliorer le cadre architectural et enrichir l'expérience de la rue Foster. L'espace public sera optimisé afin de maximiser ses potentialités d'aménagement, tout en veillant à ce qu'il serve les besoins et aspirations de l'ensemble de la communauté. Parallèlement, des efforts soutenus seront déployés pour préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti, contribuant ainsi à une offre récréative, culturelle et patrimoniale encore plus riche et variée.

#### **OBJECTIF 4.1 : BONIFIER L'OFFRE RÉCRÉATIVE ET CULTURELLE**

Un milieu de vie dynamique repose sur des espaces publics bien conçus, répondant aux besoins de l'ensemble des citoyens. Une offre récréative et culturelle riche et variée constitue un vecteur essentiel de rassemblement et d'expression collective. Pour stimuler cette dynamique, il est crucial de créer des lieux qui encouragent les échanges, la convivialité et la participation active de tous. Cet objectif s'articule autour de trois axes principaux :

- Privilégier des aménagements récréatifs respectueux de l'environnement;
- Concevoir des lieux publics qui favorisent les rencontres et l'interaction;
- Dynamiser l'espace public par l'art et la culture.

#### **OBJECTIF 4.2 : AMÉLIORER L'EXPÉRIENCE DE LA RUE FOSTER**

L'amélioration du cadre bâti et des espaces publics de la rue Foster est essentielle pour renforcer son attrait et dynamiser le centre-ville. Cette démarche vise également à créer un environnement plus agréable et fonctionnel. Elle constitue un élément clé dans la revitalisation de ce secteur. Cet objectif repose sur deux axes principaux :

- Revaloriser l'aménagement paysager et l'espace public;
- Encourager l'entretien et la rénovation des bâtiments.

#### **OBJECTIF 4.3 : ASSURER LE MAINTIEN DE LA SIGNATURE PATRIMONIALE**

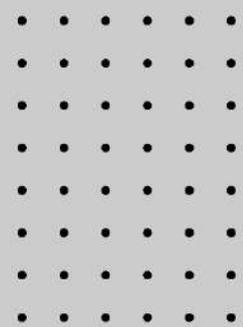
L'identité de Waterloo se construit autour de son patrimoine historique et de ses caractéristiques uniques. La mise en valeur de cet héritage est cruciale pour préserver son authenticité, renforcer son attractivité et nourrir un sentiment d'appartenance chez les résidents. Cela contribue également à un développement harmonieux et respectueux du territoire. Cet objectif se décline en trois axes principaux :

- Soutenir la restauration et l'entretien du patrimoine bâti;
- Intégrer la culture et le patrimoine dans le développement local;
- Renforcer la connaissance de l'héritage patrimonial.

#### OBJECTIF 4.4 : PRÉSERVER LA QUALITÉ PAYSAGÈRE DES CORRIDORS RÉCRÉOTOURISTIQUES

Le *Réseau Vélo Yamaska* constitue un attrait récréotouristique structurant qui contribue à l'achalandage d'une clientèle extérieure et, par conséquent, à la vitalité économique de Waterloo. Son tracé, traversant des paysages naturels et agricoles de grande qualité, participe à l'identité visuelle de la région et à son attractivité touristique. Ce réseau favorise la fréquentation des commerces de proximité, des établissements d'hébergement et de restauration, tout en appuyant les efforts de développement durable et de mobilité douce. Afin d'assurer la pérennité de cet actif stratégique, il est essentiel de préserver l'intégrité paysagère de ses abords. Cet objectif se décline en trois axes principaux :

- Restreindre l'abattage d'arbres afin de conserver les canopées et les écrans naturels;
- Contrôler l'affichage pour éviter la pollution visuelle et préserver l'harmonie du paysage;
- Préserver l'intégrité de l'interconnectivité du réseau cyclable.



# Stratégies d'aménagement



## 5.1 GESTION DE LA CROISSANCE

### 5.1.1 Les besoins projetés en matière de logement

Dans l'optique d'établir une estimation réaliste des besoins en logement de Waterloo à l'horizon 2041, il convient d'examiner à la fois les projections démographiques de l'ISQ et les tendances récentes en matière de développement résidentiel.

L'ISQ prévoit une augmentation de 31 % des ménages entre 2021 et 2041, soit 734 nouveaux ménages. Toutefois, il importe de préciser que la fiabilité des données de l'ISQ diminue à l'échelle municipale. En effet, bien qu'elles soient relativement précises à l'échelle de l'ensemble du Québec et des régions administratives, ces estimations ne tiennent pas compte des contraintes d'aménagement du territoire local ni des conditions microéconomiques propres à la municipalité qui peuvent influencer la croissance réelle comme la disponibilité de terrains, les tendances immobilières, les projets urbains et les infrastructures de transport collectif.

Pour affiner l'analyse, les projections de l'ISQ ont été comparées au nombre de logements s'étant ajouté au parc immobilier de la Ville de Waterloo, entre 2020 et 2024, une période durant laquelle nous dénombrons une moyenne annuelle de 157 nouveaux logements. Ainsi, les données compilées au cours des cinq dernières années démontrent une croissance nettement plus rapide que celle anticipée par les projections de l'ISQ. Ainsi, en considérant la moyenne annuelle des cinq dernières années en matière de développement résidentiel, il est possible d'avancer qu'au cours des 15 prochaines années, **près de 2 350 logements** pourraient être construits à Waterloo. Ce chiffre n'a pas vocation à constituer une prévision sûre hors de tout doute, mais vise plutôt à guider et planifier l'aménagement du territoire pour les prochaines années.

FIGURE 24 - Nombre de logements créés de 2020 à 2024



Bien que le nombre de logements à prévoir reste important, la demande en termes de types d'habitation pourrait évoluer. Les ménages, de plus en plus petits et diversifiés, ont des besoins qui varient en conséquence. De plus, la forte croissance de la population âgée de 65 ans et plus accentue la demande pour des logements de plus petite taille et plus abordables.

### 5.1.2 Adéquation entre l'offre et la demande

Le SADR identifie plusieurs secteurs comme zones prioritaires d'aménagement (ZPA). Ces zones correspondent aux secteurs du périmètre d'urbanisation d'une municipalité qui doivent être développés en priorité afin de répondre aux besoins réels en espace sur un horizon de 15 ans. À l'inverse, les territoires excédentaires sont destinés à un développement urbain à plus long terme et sont identifiés comme zones de réserve.

Toutefois, les ZPA et les zones de réserve ont été définies à partir de données désormais obsolètes, puisque le SADR s'appuyait sur les rôles d'évaluation de 2001 à 2011 pour estimer les besoins en espace de 2011 à 2026. De plus, les superficies nécessaires ont été calculées en fonction d'une superficie moyenne par logement fondée sur les normes de lotissement, ce qui ne correspond plus aux besoins actuels et futurs, particulièrement dans un contexte où l'on privilégie la diversification de la typologie résidentielle.

Ainsi, bien que l'évaluation des besoins en espace soit aujourd'hui dépassée, l'identification des ZPA demeure pertinente, tant sur le plan du cadre réglementaire associé que dans l'estimation de l'offre, puisque ces secteurs doivent être complétés à 70 % avant d'entamer le développement des zones de réserve. Concrètement, les ZPA définies dans le SADR ont récemment fait l'objet de développements résidentiels ou sont toujours en cours de développement. Les terrains vacants y sont désormais rares, comme en témoigne le fait qu'environ 56 % des 69 hectares identifiés au schéma sont déjà construits. À ce jour, les ZPA ont la capacité d'accueillir encore environ 1 500 logements<sup>20</sup> avant d'atteindre leur pleine capacité, en fonction des types d'usages résidentiels et des densités actuellement en vigueur. Selon ce modèle de développement, les ZPA pourront répondre à la demande pour encore 10 années, soit jusqu'en 2035.

La disponibilité limitée des terrains vacants à l'intérieur des zones prioritaires d'aménagement est un enjeu à considérer en amont de la forte croissance à venir. Dans ce contexte, il est d'autant plus judicieux de tirer parti des secteurs à consolider ou à redévelopper. L'optimisation de ces espaces permettrait d'y implanter des densités plus élevées, augmentant ainsi la capacité d'accueil de la ville. Toutefois, cette densification doit s'inscrire dans les limites des capacités infrastructurelles municipales, notamment en matière d'aqueduc et d'égout. Cette évolution du territoire représente également une occasion de diversifier la typologie résidentielle, dans un paysage encore largement dominé par la maison unifamiliale. Une offre plus variée de logements permettrait de mieux répondre aux besoins des différents types de ménages. Ainsi, il est réaliste de prévoir que ces changements permettront d'augmenter considérablement le potentiel d'accueil de Waterloo.

### 5.1.3 Orientation du développement

Bien que de nombreux secteurs résidentiels soient déjà construits ou en cours de développement, Waterloo dispose encore de certains espaces propices à la consolidation. En périphérie du centre-ville, notamment à proximité de l'ancienne voie ferrée, plusieurs terrains sous-utilisés ou occupés par des industries manufacturières et des commerces nécessitant de grandes superficies offrent un potentiel de redéveloppement.

Le contexte urbain ayant évolué, la proximité de ces terrains avec le centre-ville en font des sites stratégiques pour la consolidation et la densification du noyau urbain. Il est envisageable que certaines industries et commerces puissent, à terme, être relocalisés vers les nouveaux secteurs industriels de la Ville, libérant ainsi

<sup>20</sup> Basée sur une densité moyenne de 50 log./ha.

des espaces pouvant être réaménagés pour accueillir de nouvelles unités résidentielles à proximité du centre-ville.

Dans cette perspective, il sera essentiel pour la Ville de miser sur le redéveloppement de certains secteurs et la requalification urbaine de parcelles déjà construites afin de répondre aux besoins actuels et futurs en logements. Cette approche permettrait également d'optimiser l'utilisation des infrastructures déjà en place. En ce sens, les zones de réserve situées le plus près du centre-ville, des services de proximité et des équipements publics seront privilégiées lors d'une éventuelle permutation, contribuant ainsi à l'atteinte de plusieurs objectifs d'une gestion durable du développement urbain.

## 5.2 PLANIFICATION DU TRANSPORT

Certaines actions devront être posées dans les prochaines années dans le but de réduire la part modale de la voiture et pour encourager l'utilisation de modes de transport alternatifs. Pour ce faire, le ministère des Transports et de la mobilité durable sera sollicité pour revoir certains aménagements des deux principaux axes routiers (routes 241 et 112), de manière à assurer une meilleure cohabitation entre les différents modes de déplacement.

Considérant que Waterloo ne dispose d'aucun service de transport collectif local et de peu d'infrastructures pour les déplacements actifs, de nombreuses améliorations sont possibles afin de renforcer les liens de connectivités entre les différents générateurs de déplacement et pôles d'emplois. Cela implique de poursuivre le développement de réseau de transport collectif régional, l'aménagement de pistes cyclables au centre-ville et la création de liens piétons forts et sécuritaires.

Différentes options de déplacements sont possibles à mettre en place pour promouvoir le transfert vers d'autres modes de transport, que ce soit en introduisant de nouvelles options de déplacements ou en instaurant un service de covoiturage ou d'autopartage. Par ailleurs, l'aménagement de nouvelles voies cyclables de nature locale et leur interconnexion avec le réseau régional s'avèrent être un élément central en matière de planification des transports.

## 5.3 PLANIFICATION DES SERVICES ET ÉQUIPEMENTS

Étant le deuxième centre de service d'importance de la région de la MRC de La Haute-Yamaska, Waterloo offre différents services et équipements permettant de répondre aux besoins du quotidien. En effet, la Ville dispose de commerces et services de proximité tels que l'épicerie, les pharmacies, les parcs et le bureau de poste. La plupart de ces services et équipements sont localisés dans le centre-ville, ce qui facilite leur accès par leur centralité et offre une distance raisonnable de marche.

Waterloo a réalisé, en 2015, un Plan directeur des parcs et espaces verts. Le plan directeur porte une attention particulière sur les dessertes, les vocations, l'état physique des équipements et des espaces, le contexte d'insertion, l'organisation spatiale et les différentes problématiques liées aux équipements. Il apparaît que le territoire est bien desservi et que les équipements sont faciles d'accès.

Bien que les services et équipements de proximité soient variés et facilement accessibles à la population, leur localisation doit demeurer au centre des préoccupations de la Ville afin d'éviter de faciliter leur fréquentation et de s'assurer qu'ils permettent de répondre aux besoins quotidiens de la population.

## 5.4 CAPACITÉ DES INFRASTRUCTURES

Waterloo s'approvisionne en eau potable grâce à trois puits municipaux. En principe, leur capacité réelle est suffisante pour répondre à la demande future, sous réserve de l'autorisation du MELCCFP pour des prélèvements additionnels. Ces puits alimentent une installation de production d'eau potable reliée à un réseau de distribution. Construite en 2001, l'usine de traitement a ensuite été mise à niveau avec l'ajout d'un système de désinfection UV, installé avant la chloration et la distribution.

Actuellement, la capacité de traitement de l'usine est limitée à 4 100 m<sup>3</sup> par jour, ce qui permet de raccorder entre 964 et 1 701 logements supplémentaires avant qu'une mise à niveau des équipements ne soit requise. Bien que les infrastructures actuelles répondent aux besoins de la population, des améliorations significatives seront nécessaires à moyen terme. En effet, la capacité maximale de production devrait être atteinte dans un horizon de 5 à 11 ans, voire plus rapidement si certaines hypothèses s'avèrent plus contraignantes.<sup>21</sup> En ce sens, il y a donc lieu pour la Ville de Waterloo d'examiner rapidement la mise à niveau de l'usine de traitement.

La station d'épuration de Waterloo, conçue en 1980, comporte quatre étangs et dessert environ 5 318 habitants. La capacité réelle du système d'aération actuel permet un raccordement d'environ 1 365 logements supplémentaires. Il serait donc surprenant que la capacité résiduelle permette le raccordement des 2 378 nouveaux logements que la Ville souhaite accueillir sur son territoire. Une vérification intermédiaire est donc recommandée après 750 à 1 000 nouveaux raccordements pour ajuster les prévisions.

L'effluent est rejeté dans un cours d'eau préoccupant et soumis à une norme stricte (0,3 mg/L Ptot), difficile à respecter avec une station à étangs aérés. Bien que les résultats actuels soient conformes, toute nouvelle charge risque d'atteindre la limite. Un traitement tertiaire permettrait d'assurer le respect des normes et pourrait être admissible à un financement du MAMH.

Ainsi, la capacité hydraulique et la taille des étangs sont suffisantes pour accueillir les nouveaux logements. Toutefois, un taux d'occupation plus élevé pourrait réduire la capacité résiduelle, tandis que la réduction des entrées d'eau parasites améliorerait la situation. Les prochaines étapes consistent à déterminer la solution de traitement à mettre en place et à valider l'admissibilité à une subvention auprès du MAMH.<sup>22</sup>

## 5.5 PROTECTION ET DISPONIBILITÉ DES RESSOURCES EN EAU

La protection des eaux souterraines est essentielle, puisqu'elles constituent la seule source d'eau potable de la ville, comme évoqué précédemment. La gestion et la préservation des zones de recharge sont donc primordiales pour maintenir un équilibre hydrologique durable, d'autant plus qu'une zone de recharge préférentielle couvre une grande partie du territoire de Waterloo. Cette zone joue un rôle clé dans l'alimentation et le renouvellement des eaux souterraines grâce à l'infiltration des eaux de surface. Par ailleurs, les milieux

<sup>21</sup> Tetra Tech. (2024). Évaluation de la capacité résiduelle des installations de production d'eau potable.

<sup>22</sup> Tetra Tech. (2024). Évaluation de la capacité résiduelle de la station d'épuration.

humides contribuent à la régulation des niveaux d'eau, à la filtration naturelle et à la recharge des nappes phréatiques, renforçant ainsi la résilience hydrologique du territoire.

Avec la croissance anticipée et l'éventuelle ouverture au développement de secteurs actuellement classés comme zones de réserve, la pression sur les milieux naturels risque de s'intensifier. Une analyse de la localisation de ces zones de réserve révèle qu'une grande partie des espaces vacants se trouve au sud de la ville, en superposition avec des milieux humides d'intérêt. De plus, un vaste secteur industriel vacant situé en bordure de l'autoroute 10 couvre presque entièrement un milieu humide classé en priorité 1. Une situation similaire est observée dans certains secteurs à l'ouest de la ville. Ces constats confirment que la pression exercée par le développement sur les milieux d'intérêt s'est intensifiée au cours des dernières années. Actuellement, les milieux humides représentent 8 % des espaces vacants, soit 24,33 hectares. La planification territoriale devra donc intégrer ces enjeux afin de préserver les milieux en protégeant la recharge et la qualité des eaux souterraines et en limitant les impacts du développement.<sup>23</sup>

Bien que le lac et la rivière ne constituent pas une source d'eau potable pour la Ville, la rivière Yamaska qui circule sur le territoire de Waterloo alimente en eau potable la population de Granby ainsi que de nombreux résidents du bassin versant. Assurer la protection de cette ressource est donc une priorité, conformément aux orientations du Plan régional des milieux humides et hydriques MRC de La Haute-Yamaska, afin de garantir un approvisionnement adéquat et durable.<sup>24</sup>

## 5.6 PROTECTION ET MISE EN VALEUR DES IMMEUBLES D'INTÉRÊT

Dans un souci de continuer à offrir un milieu de vie attrayant, rempli de richesses et d'éléments d'intérêt culturels, il est primordial pour Waterloo de mettre en œuvre diverses actions permettant de protéger et de mettre en valeur les immeubles d'intérêt. L'architecture, l'affichage, le paysage, l'entretien et les aménagements sont des éléments remarquables chez les citoyens et les visiteurs et font partie de l'importance accordée à la richesse culturelle de la ville. Étant un pilier essentiel au développement de Waterloo, la culture et le patrimoine sont au centre des préoccupations.

La Ville souhaite considérer le patrimoine dans une perspective plus étendue et nécessairement plus intégrée. Ainsi, les notions de protection et de mise en valeur préconisées sont de différentes dimensions et doivent être intégrées à l'ensemble des interventions d'aménagement urbain, privé comme publiques, au-delà des strictes préoccupations d'ordre réglementaire. De plus, considérant que la population de Waterloo continue de s'agrandir, les pressions immobilières nécessitent d'assurer la préservation du caractère distinct et l'harmonie visuelle des quartiers résidentiels dans un contexte de valorisation du parc immobilier. En ce sens, l'évolution du cadre bâti du territoire devra être encadrée et suivie avec une grande attention.

## 5.7 ATTÉNUATION DES ÎLOTS DE CHALEUR

À l'intérieur du périmètre d'urbanisation, il y a plusieurs écarts de température causés principalement par la présence d'espaces très minéralisés ou peu végétalisés causant ainsi les effets des îlots de chaleur. Alors que la majorité du périmètre d'urbanisation a une température dans la moyenne, quelques espaces ont des

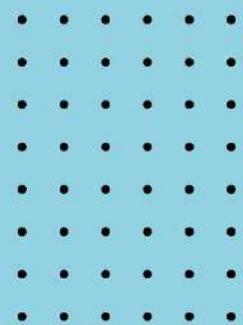
<sup>23</sup> MRC de La Haute-Yamaska. (2024). Plan régional des milieux humides et hydriques de la MRC de La Haute-Yamaska.

<sup>24</sup> MRC de La Haute-Yamaska. (2011). Plan directeur de l'eau de La Haute-Yamaska.

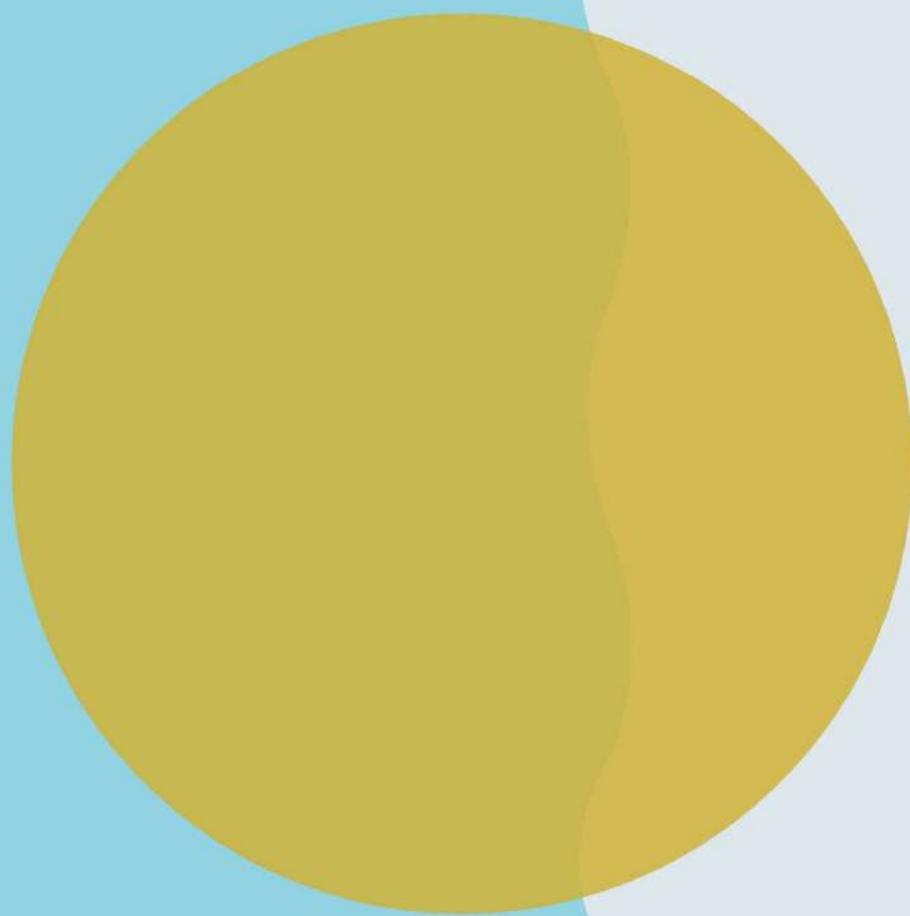
températures chaudes et très chaudes ainsi que d'autres espaces frais et plus frais. Les espaces ayant des températures dans la moyenne sont majoritairement des espaces à vocation résidentielle aménagés de gazon et d'arbres à grand déploiement. Comme nous pouvons l'observer à la figure 22 du présent document, les zones chaudes et très chaudes sont principalement des sites à vocation commerciale et institutionnelle ainsi que des ensembles multifamiliaux, dans lesquels les espaces sont occupés par des bâtiments de plus grand gabarit et de vastes espaces de stationnement. Les secteurs de la rue Foster, de l'intersection de la rue Lewis Ouest et de la rue Western, ainsi que de la route 241, alors dépourvue de végétation notable, sont particulièrement chauds. Aux abords des secteurs résidentiels, les températures varient plus entre moyenne et plus frais.

À l'extérieur du périmètre d'urbanisation, les écarts sont également variés alors que l'on retrouve plusieurs zones d'îlots de fraîcheur où sont situés les boisés et les milieux humides et des zones à température moyenne. Toutefois, certaines données peuvent varier en raison de la présence de terres agricoles en culture dont les moments de la récolte et de la prise de la donnée qui peuvent affecter la température de surface.

Afin de contrer ce phénomène, il est souhaité d'accroître la couverture végétale de plusieurs secteurs, notamment par l'ajout de dispositions réglementaires visant le verdissement des propriétés publiques et privées, le réaménagement de certaines voies de circulation et l'ajout de normes concernant l'utilisation de matériaux clairs ou végétalisés pour les toits plats. La lutte aux îlots de chaleur s'effectuera également par la bonification des mesures réglementaires encadrant l'aménagement des aires de stationnement et la gestion des eaux de ruissellement (plantation d'arbres, îlots de verdure, biorétention, etc.).



# Cadre réglementaire



## 6.1 LES AFFECTATIONS DU SOL

L'identification des affectations sur le territoire a comme but de répartir les activités en fonction des potentiels, des objectifs d'aménagement et des volontés exprimées par la Ville. Leur transposition sur le plan des affectations indique la vocation dominante qui caractérise chaque partie du territoire. Ce plan guide la confection du plan de zonage.

TABLEAU 1 - AFFECTATIONS DU SOL

AFFECTATIONS	FONCTIONS AUTORISÉES	
<p><b>RÉSIDENTIELLE</b></p> <p>Aire à vocation principalement résidentielle comportant une densité variée. Les zones sont desservies par le réseau d'égouts et d'aqueduc et sont situées à l'intérieur du périmètre d'urbanisation.</p>	<p><b>Dominante :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Habitation.</li> </ul>	<p><b>Complémentaires :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Commerces et activités d'artisanat complémentaire à l'habitation;</li> <li>— Parc, espaces verts et terrains de jeux;</li> <li>— Équipements d'utilité publique.</li> </ul>
<p><b>CENTRE-VILLE</b></p> <p>Aire à vocation principalement mixte ayant une prédominance commerciale accompagnée d'une vocation résidentielle aux abords des rues Foster et de la Cour.</p>	<p><b>Dominante :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Commerce local;</li> <li>— Bureau;</li> <li>— Habitation.</li> </ul>	<p><b>Complémentaires :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Services communautaires, institutionnels et publics;</li> <li>— Parcs, espaces verts et terrains de jeux;</li> <li>— Équipements d'utilité publique.</li> </ul>
<p><b>COMMERCIALE</b></p> <p>Aire à vocation principalement commerciale.</p>	<p><b>Dominante :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Commerces et services.</li> </ul>	<p><b>Complémentaires :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Habitations;</li> <li>— Services communautaires, institutionnels et publics;</li> <li>— Établissements reliés à la restauration et à l'hébergement;</li> <li>— Résidences pour personnes en perte d'autonomie;</li> <li>— Parcs, espaces verts et terrains de jeux;</li> <li>— Équipements d'utilité publique.</li> </ul>
<p><b>INDUSTRIELLE</b></p> <p>Aire à vocation principalement industrielle destinée aux parcs identifiés, soit le parc industriel régional, à l'ouest du lac Waterloo, le secteur au sud-est et le secteur industriel sur la rue Taylor.</p>	<p><b>Dominante :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Industrie.</li> </ul>	<p><b>Complémentaires :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Commerces et services publics : <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Dans le cas spécifique du parc industriel régional, l'occupation doit être marginale et elle doit avoir pour but d'accueillir une activité dont la nature est telle qu'elle occasionne des inconvénients (ex. : aires de chargement, transport lourd, etc.) qui sont difficilement conciliables avec un cadre plus urbain;</li> </ul> </li> <li>— Équipements d'utilité publique.</li> </ul>
<p><b>PUBLIQUE</b></p> <p>Aire à vocation publique et institutionnelle pour les terrains correspondant aux écoles, bâtiments publics sous juridiction fédérale, provinciale ou municipale ainsi que les parcs et cimetières.</p>	<p><b>Dominantes :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Équipements d'utilité publique;</li> <li>— Parcs, espaces verts et terrain de jeux.</li> </ul>	<p><b>Complémentaires :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Activité récréative;</li> <li>— Conservation.</li> </ul>

AFFECTATIONS	FONCTIONS AUTORISÉES	
<b>RÉCRÉOTOURISTIQUE</b> Aire à vocation principalement touristique et de récréation destinée aux activités majeures.	<b>Dominante :</b> — Tourisme et récréation.	<b>Complémentaires :</b> — Établissement de court séjour; — Établissement de restauration intérieure et extérieure; — Activités extérieures à caractère commercial; — Services récréatifs publics; — Parcs, espaces verts et terrain de jeux.
<b>CORRIDOR RÉCRÉOTOURISTIQUE</b> Aire à vocation principalement récréotouristique correspondant aux pistes cyclables du <i>Réseau Vélo Yamaska</i> .	<b>Dominante :</b> — Activité récréotouristique extensive linéaire ( <i>Réseau Vélo Yamaska</i> ).	<b>Complémentaires :</b> — Construction et ouvrages accessoires (aires de pique-nique, halte de repos, etc.); — Parcs et espaces verts; — Équipements d'utilité publique.
<b>AGRICOLE</b> Aire à vocation principalement agricole correspondant à la zone agricole telle que définie par la Loi sur la protection des territoires et activités agricoles.	<b>Dominante :</b> — Agriculture et activités agricoles.	<b>Complémentaires :</b> — Activités forestières; — Habitation de l'exploitant (LPTAA, art. 40); — Habitation autre que l'exploitant (LPTAA, art. 32); — Bureaux et services intégrés à l'habitation.
<b>CONSERVATION</b> Aire à vocation principalement de conservation correspondant à la protection de milieux naturels caractérisés par une faune et/ou flore remarquable, rare ou en danger ainsi que les milieux humides.	<b>Dominante :</b> — Conservation.	<b>Complémentaires :</b> — Interprétation des milieux naturels; — Parcs et espaces verts (infrastructures limitées).

### 6.1.1 Fonctions prohibées sur l'ensemble du territoire

Les fonctions suivantes sont prohibées sur l'ensemble du territoire :

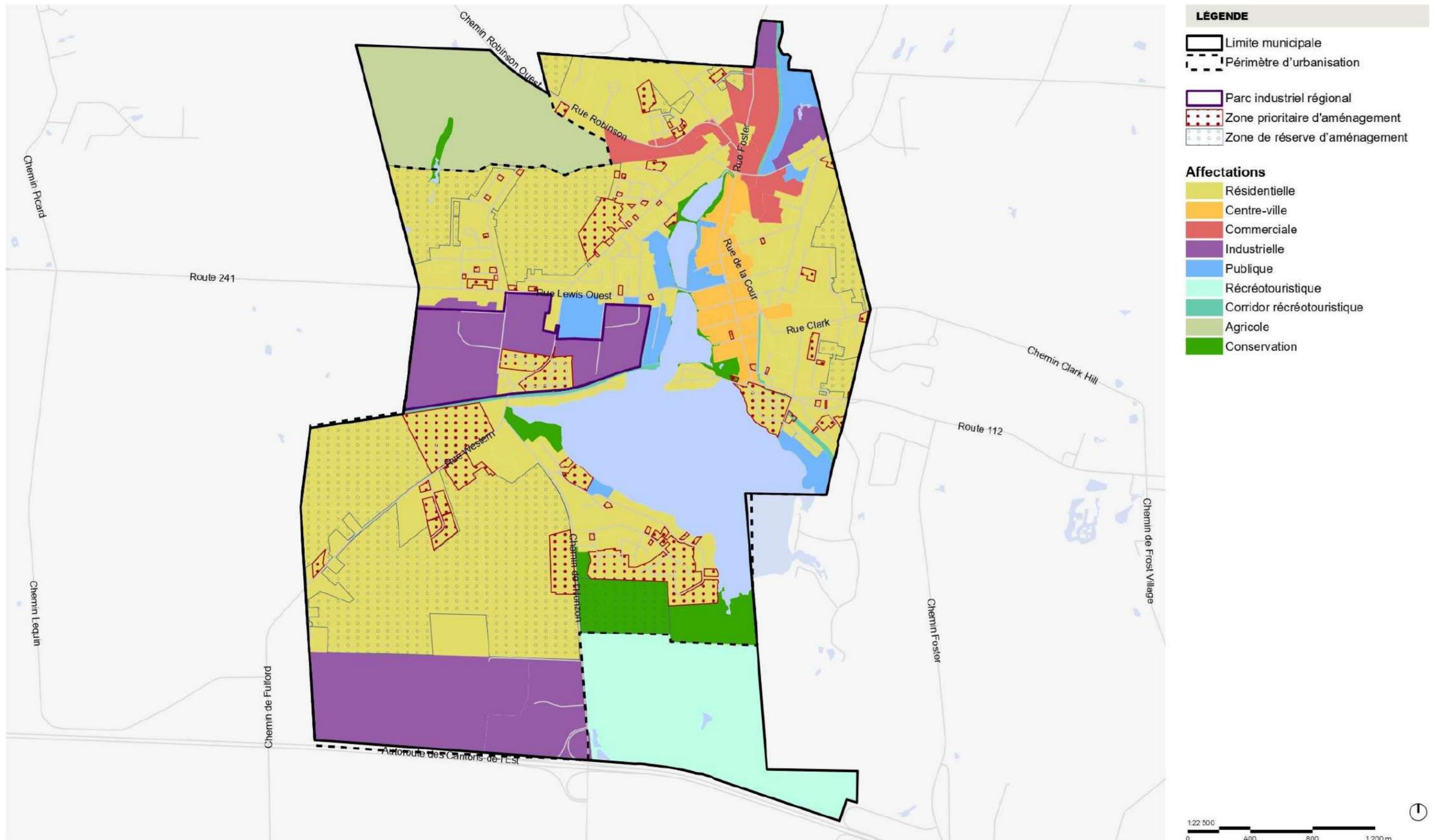
- Les installations de transfert de matières résiduelles;
- Les centres de traitement de données ou de minage de cryptomonnaies.

### 6.1.2 Fonctions complémentaires autorisées sur l'ensemble du territoire

À moins d'être autorisées comme fonction dominante dans une affectation, les fonctions suivantes sont autorisées comme fonctions complémentaires sur l'ensemble du territoire :

- Les infrastructures de transport d'énergie et de télécommunications;
- Les activités de protection, de conservation et de mise en valeur d'habitats fauniques, incluant les travaux d'entretien et d'aménagement de cours d'eau.

FIGURE 25 - Plan des affectations



## 6.2 LES DENSITÉS

Les densités d'occupation du sol varient selon les secteurs et selon les services qui sont offerts. Un secteur ayant accès à distance de marche à plusieurs commerces et services sera davantage propice à accueillir une densité plus forte. Elles constituent une référence pour maintenir une gestion saine du territoire et évaluer la rentabilité sociale et économique d'un projet de développement. On évalue la densité de manière quantitative et selon l'affectation. Ces dernières sont évaluées selon une proportion du nombre de logements ou d'établissements par hectare.

Pour les affectations permettant les usages « habitation » localisés à l'intérieur du périmètre d'urbanisation et desservies par le réseau d'aqueduc et d'égout, les densités minimales de logements par hectare suivantes s'appliquent :

**TABEAU 2 - DENSITÉ MINIMALE EN SECTEUR DESSERVI**

<b>AFFECTATION</b>	<b>DENSITÉ MINIMALE (LOG./HA)</b>
RÉSIDENTIELLE	14
CENTRE-VILLE	20
COMMERCIALE	--

Nonobstant ce qui précède, une densité maximale approximative s'applique pour tout secteur partiellement ou non desservi situé à l'intérieur du périmètre d'urbanisation. Elle est établie comme suit :

**TABEAU 3 - DENSITÉ MAXIMALE EN SECTEUR PARTIELLEMENT OU NON DESSERVI**

<b>TYPE DE SECTEUR</b>	<b>DENSITÉ MAXIMALE <sup>(1)</sup></b>
PARTIELLEMENT DESSERVI	5
NON DESSERVI	2,5

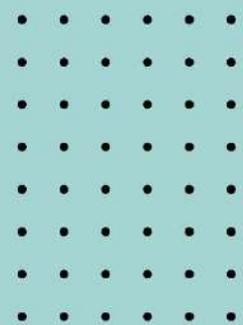
<sup>(1)</sup> La densité maximale est calculée selon une proportion du nombre de logements ou d'établissements par hectare.

En ce qui concerne l'aire d'affectation « Agricole » située à l'extérieur du périmètre d'urbanisation, une densité maximale de 0,2 logement ou établissement par hectare s'applique.

## 6.3 PPU DU CENTRE-VILLE

Waterloo dispose d'un plan particulier d'urbanisme applicable à son centre-ville. Produit en 2018 et faisant partie intégrante du présent plan d'urbanisme (Annexe 1), il vise à élaborer une vision d'ensemble pour son centre-ville, secteur stratégique de son territoire. Le PPU propose différentes actions en vue de favoriser la revitalisation du secteur. Ces interventions visent à consolider les ouvrages existants en complétant et bonifiant les aménagements importants réalisés au cours des dernières années. Finalement, cette vision souhaite inciter les propriétaires à rénover leurs bâtiments puisque le patrimoine bâti offre un potentiel intéressant pour la

constitution d'un noyau urbain qui présente une identité particulière et un milieu de vie de qualité pour vivre et travailler.



# Plan d'action



Pour assurer la mise en œuvre des orientations et objectifs précédemment décrits, une série d’actions est proposée. Divers types d’interventions (études, travaux ou mesures) ont été ciblés ainsi qu’un échéancier. Cet échéancier est présenté à titre indicatif et pourra évoluer selon l’identification des interventions prioritaires. Enfin, notons que certaines actions énumérées au présent chapitre ont déjà été mises en œuvre, en particulier les interventions de nature réglementaire, dont plusieurs n’ont pas tardé à être intégrées à la nouvelle réglementation d’urbanisme.

Les types d’interventions sont détaillés comme suit :

— Les **études** correspondent à des politiques et études techniques auxquelles la ville peut avoir recours.



— Les **mesures réglementaires** correspondent à des modifications ou ajouts qui devront être apportés à la réglementation.



— Les **travaux** correspondent à des modifications / réparations publiques ciblées sur le territoire.



— Les **autres mesures** correspondent aux initiatives d’animation, de démarchage ou de partenariats et aux programmes incitatifs que la Ville pourra mettre en place.



Les échéanciers de réalisation varient selon les stratégies de mise en œuvre soit à :

— En continu



— Action réalisée ou en cours



— Court terme (moins de 5 ans)



— Moyen terme (entre 5 et 10 ans)



— Long terme (plus de 10 ans)



## ORIENTATION 1 - UNE GESTION RESPONSABLE ET DURABLE DE LA CROISSANCE

Action	Type d'intervention	Acteurs	Horizon
<b>OBJECTIF 1.1 : OPTIMISER L'UTILISATION DE L'ESPACE URBAIN EXISTANT</b>			
Encourager l'implantation de logements abordables et de résidences pour aînés.		Ville et promoteurs	
Ajuster les usages autorisés afin de permettre une diversité de la typologie résidentielle sur le territoire.		Ville	
Adapter la réglementation d'urbanisme afin de prioriser les espaces centraux propices au redéveloppement en vue d'une densification ciblée.		Ville	
Adopter un règlement relatif au zonage incitatif visant particulièrement les terrains avec un potentiel de redéveloppement.		Ville	
Encadrer et promouvoir les unités d'habitation accessoires et les logements supplémentaires afin de favoriser la mixité intergénérationnelle au sein du cadre bâti résidentiel.		Ville	
Créer, ajuster et bonifier les programmes de subvention et d'accompagnement afin de prioriser le redéveloppement des terrains minéralisés laissés vacants et des terrains sous-utilisés.		Ville	
Évaluer la possibilité de se doter d'une politique d'habitation afin de définir les besoins en logements et d'encadrer les logements abordables, sociaux et familiaux.		Ville	
<b>OBJECTIF 1.2 : ENCADRER LA CROISSANCE POUR LIMITER SON IMPACT</b>			
Limiter l'expansion des développements résidentiels dans les milieux naturels.		Ville et MRC	
Mettre en œuvre la Politique de l'arbre.		Ville	
Limiter le déboisement des terrains uniquement aux aires constructibles.		Ville et MRC	
Actualiser la réglementation d'urbanisme afin de mieux encadrer la protection des milieux naturels et limiter les impacts des activités anthropiques sur les milieux de vie.		Ville et MRC	
Ajuster la réglementation d'urbanisme pour le parc industriel afin de maintenir et d'augmenter les surfaces végétalisées.		Ville	
Réviser la réglementation afin d'encadrer davantage la coupe d'arbre non nécessaire.		Ville	
Se doter de normes et de critères générant des aménagements durables et des constructions écoresponsables.		Ville	

## ORIENTATION 1 - UNE GESTION RESPONSABLE ET DURABLE DE LA CROISSANCE

Action	Type d'intervention	Acteurs	Horizon
<b>OBJECTIF 1.3 : MINIMISER L'IMPACT SONORE AUX ABORDS DU RÉSEAU ROUTIER SUPÉRIEUR</b>			
Contrôler l'implantation de nouveaux usages sensibles (résidentiel, récréatif, institutionnel) à proximité du réseau routier supérieur		Ville	
Réaliser un diagnostic des secteurs existants exposés au bruit (mesures sonores, cartographie, analyse de la vulnérabilité)		MRC et Ville	
Mener des campagnes de sensibilisation sur les enjeux liés au bruit		Ville	
Mettre en œuvre des mesures d'atténuation aux secteurs exposés au bruit		Ville	

## ORIENTATION 2 - UNE AMÉLIORATION DE LA QUALITÉ DE L'EAU DU LAC WATERLOO ET DE SES AFFLUENTS

Action	Type d'intervention	Acteurs	Horizon
<b>OBJECTIF 2.1 : PROTÉGER LES ÉCOSYSTÈMES NATURELS EXISTANTS</b>			
Assurer la mise en œuvre du Plan de conservation des milieux naturels		Ville	
Acquérir des terrains stratégiques ou établir des servitudes de conservation.		Ville, Action Lac Waterloo et Fondation SÉTHY <sup>25</sup>	
Vérifier la croissance des végétaux sur les sites en restauration.		Ville et Action Lac Waterloo	
Exiger l'intégration des bandes riveraines lors d'opérations cadastrales.		Ville	
Assurer la mise en œuvre du Plan de développement durable		Ville	
Mettre en place un plan de gestion pour maintenir la diversité végétale.		Ville	
<b>OBJECTIF 2.2 : AMÉLIORER LA GESTION DES EAUX PLUVIALES</b>			
Identifier les sites où le ruissellement est problématique et prioriser les emplacements stratégiques pour la biorétention.		Ville	
Assujettir, lorsque possible, toute nouvelle construction à la mise en place d'un jardin intelligent.		Ville	
Demander un plan de gestion des eaux de ruissellement pour les nouvelles constructions.		Ville, MRC et promoteurs	
Intégrer le concept de biorétention dans les normes d'aménagement des aires de stationnement.		Ville	
Taxer les grandes surfaces minéralisées (écofiscalité).		Ville	
Mettre en place des pratiques de gestion optimale des eaux dans les infrastructures publiques en utilisant des méthodes d'infiltration naturelle de l'eau ou autre technologie pour que les eaux de ruissellement et l'érosion soient adéquatement contrôlées.		Ville	
<b>OBJECTIF 2.3 : MINIMISER LES IMPACTS HUMAINS NÉFASTES DANS LE BASSIN VERSANT</b>			
Organiser des campagnes d'information sur la qualité de l'eau et les bonnes pratiques environnementales.		Ville	

<sup>25</sup> Fondation pour la Sauvegarde des Écosystèmes du Territoire de la Haute-Yamaska.

## ORIENTATION 2 - UNE AMÉLIORATION DE LA QUALITÉ DE L'EAU DU LAC WATERLOO ET DE SES AFFLUENTS

Action	Type d'intervention	Acteurs	Horizon
Travailler avec les partenaires du bassin versant pour maximiser l'impact des mesures mises en place.		Ville et Nature Action Québec	
Poursuivre la mise en œuvre du Plan directeur de l'eau du bassin versant du lac Waterloo.		Ville et Nature Action Québec	
Limiter l'utilisation des sels de voirie et des produits de déglçage.		Ville	
Mettre en place un zonage de conservation dans les secteurs sensibles.		Ville	
Diffuser des guides pratiques pour encourager des comportements écoresponsables.		Ville	

## ORIENTATION 3 - UNE CONSOLIDATION DE LA REVITALISATION URBAINE ET DU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

Action	Type d'intervention	Acteurs	Horizon
<b>OBJECTIF 3.1 : RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ COMMERCIALE</b>			
Faciliter le réseautage pour les entrepreneurs locaux.		Ville, CCIHY <sup>26</sup> et Entreprenariat Haute-Yamaska	
Promouvoir le partenariat entre les commerces locaux.		Ville et commerçants	
Améliorer la visibilité des commerces et services existant par une meilleure signalisation et des parcours actifs sécuritaires et efficaces.		Ville	
Instaurer une journée découverte des commerces locaux.		Ville et commerçants	
Bénéficier d'une maîtrise foncière pour y implanter une gamme d'établissements complémentaires à l'offre existante.		Ville	
Spécialiser l'offre commerciale du centre-ville afin de devenir une destination gourmande.		Ville	
<b>OBJECTIF 3.2 : SOUTENIR ET CONSOLIDER LE PÔLE COMMERCIAL DU CENTRE-VILLE</b>			
Poursuivre la promotion des espaces commerciaux disponibles ainsi que la mise à jour l'inventaire de terrains et locaux vacants.		Ville	
Réviser le programme particulier d'urbanisme (PPU) du centre-ville.		Ville	
Dynamiser le centre-ville par un apport en nouveaux résidents et de logements dans le secteur.		Ville	
Concentrer l'offre commerciale du centre-ville dans un périmètre plus restreint pour assurer la vitalité de ce secteur.		Ville	
Mettre à jour et bonifier les programmes incitatifs visant la consolidation de la fonction commerciale au centre-ville		Ville	
Réviser et assurer la mise en œuvre du Plan de revitalisation du centre-ville.		Ville	

<sup>26</sup> Chambre de Commerce et d'Industrie Haute-Yamaska.

### OBJECTIF 3.3 : AMÉLIORER L'ACCESSIBILITÉ ET L'EXPÉRIENCE DU CENTRE-VILLE

Poursuivre l'aménagement de mobilier améliorant l'expérience de l'utilisateur du transport actif, incluant éclairage, mobilier, service de Wi-Fi, panneaux électroniques et supports à vélo sur le domaine public.		Ville et CARTHU <sup>27</sup>	
Poursuivre les démarches auprès du MTMD pour procéder à des améliorations du domaine public sur les rues Foster et Lewis O.		Ville et MTMD <sup>28</sup>	
Planifier le réaménagement des entrées principales du centre-ville par un affichage et des aménagements paysagers distinctifs.		Ville	
Ajouter des bornes à recharge rapide au centre-ville.		Ville	
Mettre à jour et assurer la mise en œuvre du Plan de mobilité active.		Ville et MTMD	
Développer l'offre en infrastructure cyclable au centre-ville et son interconnexion au réseau régional.		Ville et MTMD	

<sup>27</sup> Corporation d'aménagement récréotouristique de la Haute-Yamaska.

<sup>28</sup> Ministère des Transports et de la Mobilité durable.

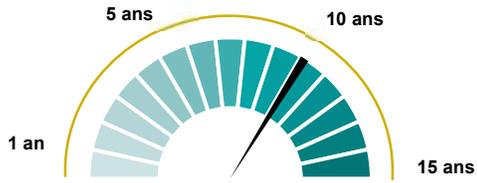
## ORIENTATION 4 - UN MILIEU DE VIE DYNAMIQUE ET DE QUALITÉ POUR LES CITOYENS

Action	Type d'intervention	Acteurs	Horizon
<b>OBJECTIF 4.1 : BONIFIER L'OFFRE RÉCRÉATIVE ET CULTURELLE</b>			
Animer l'espace public par le biais d'activités culturelles et d'interventions artistiques.		Ville, organismes culturels et communautaires	
Assurer l'accès universel à toutes les infrastructures municipales (parcs, loisirs, édifices municipaux, etc.).		Ville	
Autoriser et encadrer les activités récréatives compatibles avec la protection des milieux naturels.		Ville	
Mettre à jour le Plan directeur des parcs et des espaces verts afin de bien cerner les prochaines priorités.		Ville	
Créer un centre d'interprétation de la nature sur le terrain municipal au sud du Lac Waterloo.		Ville, Action Lac Waterloo	
Évaluer la possibilité de bonifier l'aménagement des sentiers pédestres de manière à pouvoir être utilisés à longueur d'année (sentiers pédestres, ski de fond, etc.).		Ville	
Aménager des lieux publics polyvalents favorisant les échanges et les rencontres aux différentes saisons et moments de la journée.		Ville	
<b>OBJECTIF 4.2 : AMÉLIORER L'EXPÉRIENCE DE LA RUE FOSTER</b>			
Encadrer la mixité résidentielle et commerciale afin d'assurer le dynamisme de l'artère.		Ville	
Élaborer un plan de verdissement du centre-ville.		Ville	
Améliorer la qualité paysagère de la rue Foster en misant notamment sur la plantation d'arbres, l'aménagement de fosses et de bacs de plantation.		Ville et MTMD	
Étudier la possibilité d'offrir des incitatifs financiers pour la réalisation de travaux sur certains immeubles.		Ville	
Faire une étude de faisabilité pour la construction d'un lien actif afin de faciliter la traversée du lac à la hauteur du secteur Pré-Sec.		Ville	
<b>OBJECTIF 4.3 : ASSURER LE MAINTIEN DE LA SIGNATURE PATRIMONIALE</b>			
Adopter un règlement relatif à l'entretien et l'occupation des bâtiments.		Ville	
Mettre en œuvre la Politique culturelle et patrimoniale par la mise sur pied d'un comité de suivi.		Ville	
Sensibiliser les promoteurs et résidents aux bonnes pratiques concernant le patrimoine bâti.		Ville, promoteurs et propriétaires	

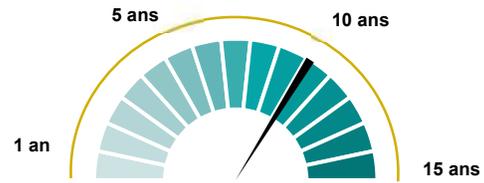
## ORIENTATION 4 - UN MILIEU DE VIE DYNAMIQUE ET DE QUALITÉ POUR LES CITOYENS

Action	Type d'intervention	Acteurs	Horizon
Revoir les critères et objectifs du PIIA s'appliquant aux bâtiments patrimoniaux.		Ville	
Bonifier le contenu de l'inventaire patrimonial.		MRC et Ville	
Promouvoir et bonifier le programme municipal d'aide financière de revitalisation des façades au centre-ville.		Ville	
Bonifier et promouvoir les outils de connaissance du patrimoine culturel et historique de la ville.		Ville, Société d'histoire de La Haute-Yamaska	
Mettre en place un programme municipal d'aide financière pour la rénovation et la restauration des bâtiments patrimoniaux.		Ville	
<b>OBJECTIF 4.4 : PRÉSERVER LA QUALITÉ PAYSAGÈRE DES CORRIDORS RÉCRÉOTOURISTIQUES</b>			
Collaborer avec les municipalités voisines pour assurer la continuité régionale du réseau cyclable.		Ville, MRC et CARTHY	
Sensibiliser les citoyens et les propriétaires fonciers à l'importance des écrans naturels		Ville	
Renforcer la réglementation sur l'abattage d'arbres		Ville	
Mettre en place un programme de reboisement et de compensation écologique (obligation de replanter)		Ville et Fondation SÉTHY	
Introduire des normes d'affichage pour les corridors récréotouristiques dans le règlement de zonage		Ville et CARTHY	
Réaliser un inventaire des canopées et boisés existants le long des corridors récréotouristiques		MRC et Ville	

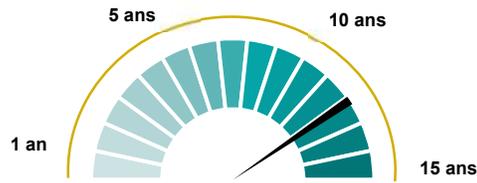
## LES CIBLES



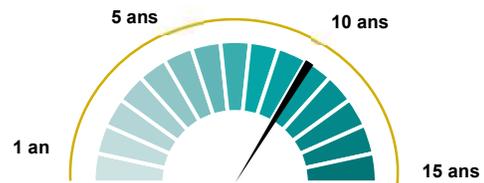
**Accueillir 1 000 nouveaux logements sur le territoire**



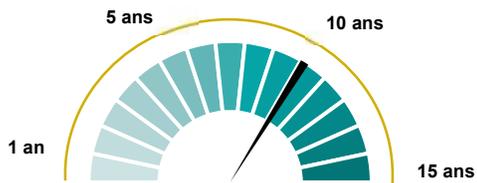
**20 entreprises supplémentaires implantées sur le territoire**



**38,5 % du territoire bénéficiant d'une mesure de protection à des fins de conservation<sup>29</sup>**



**Plantation de 1 000 arbres sur le territoire par la Ville**

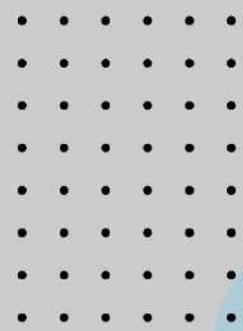


**2 kilomètres de nouveaux sentiers actifs**



**5 projets de rénovation et de restauration de bâtiments patrimoniaux**

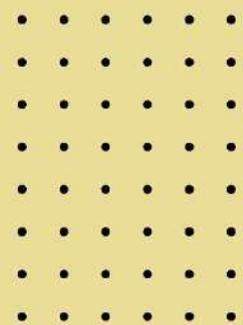
<sup>29</sup> Recommandation émanant du Plan de conservation des milieux naturels de la Ville de Waterloo (2024).



# Références



- Demarcom. (2019). Conception du bilan commercial. Rapport de recherche. [conception\\_du\\_bilan\\_commercial\\_waterloo.pdf](#)
- Enclume. (2020). Plan de revitalisation. Ville de Waterloo. [Plan-de-revitalisation-du-centre-ville-de-Waterloo\\_final.pdf](#)
- Fondation SÉTHY. (2024). Plan de conservation des milieux naturels de la Ville de Waterloo. Phase 1 : Plan de protection.
- Gouvernement du Québec. (2023). *Classification fonctionnelle du réseau routier*. Récupéré de <https://www.transports.gouv.qc.ca/fr/entreprises-partenaires/municipalites/infrastructures-routieres/Pages/classification-fonctionnelle-reseau-routier.aspx>
- ISQ. (2023). *Projection des ménages— Municipalités (500 habitants et plus)*.
- MAMH. (2010). *Répertoire des municipalités : Waterloo*. Récupéré de <https://www.mamh.gouv.qc.ca/repertoire-des-municipalites/fiche/municipalite/47025/>
- Ministère de la Culture des Communications. (2013). Répertoire du patrimoine culturel du Québec. [Résultat de la recherche - Répertoire du patrimoine culturel du Québec \(gouv.qc.ca\)](#)
- MRC de La Haute-Yamaska. (2011). Plan directeur de l'eau de La Haute-Yamaska. Récupéré de <https://haute-yamaska.ca/pde>
- MRC de La Haute-Yamaska. (2024). Plan régional des milieux humides et hydriques de la MRC de La Haute-Yamaska. [https://haute-yamaska.ca/wp-content/uploads/2022/12/PRMHH-Haute-Yamaska\\_Version-finale2.pdf](https://haute-yamaska.ca/wp-content/uploads/2022/12/PRMHH-Haute-Yamaska_Version-finale2.pdf)
- SCHL. (2023). Tableaux de données tirés de l'Enquête sur les logements locatifs [Taux d'inoccupation selon le centre – régions rurales | SCHL \(cmhc-schl.gc.ca\)](#)
- Statistique Canada. Recensements de la population, 1996-2021
- Tetra Tech. (2024). Évaluation de la capacité résiduelle des installations de production d'eau potable.
- Tetra Tech. (2024). Évaluation de la capacité résiduelle de la station d'épuration.



# Annexe I

## Plan particulier d'urbanisme (PPU)



# Programme particulier d'urbanisme

## Règlement n° 18-847-8



## Avis juridique

Le présent rapport a été préparé par Les Services EXP inc. pour le compte la Ville de Waterloo.

Toute utilisation qu'une tierce partie fera de ce rapport ou toute action ou décision prise sur son fondement demeurent la responsabilité de ladite partie. Les Services EXP inc. ne peuvent être tenus responsables des dommages subis, le cas échéant, résultant des décisions prises ou des actions posées par un tiers en vertu du présent rapport.

### Équipe de travail

Donald Bonsant, urbaniste et chargé de projet

Caroline Adam, urbaniste

Florent Falkowski, architecte paysagiste

Martin Lefebvre-Auger, professionnel en géomatique

Sébastien Pinard, architecte paysagiste

Nicolas St-Pierre, urbaniste

# Programme particulier d'urbanisme Règlement n° 18-847-8

Rapport  
Final

Projet n° :  
SHE-00245678

Préparé par :  
Les Services EXP inc.  
150, rue de Vimy  
Sherbrooke (Québec) J1J 3M7  
Tél. : 819 562-3871  
www.exp.com

---

Donald Bonsant, urbaniste  
Directeur principal  
Aménagement, urbanisme et développement durable

Date :  
2018-09-11

## TABLE DES MATIÈRES

### TABLE DES MATIÈRES

1.	<u>INTRODUCTION</u>	1
2.	<u>DESCRIPTION DU TERRITOIRE</u>	2
	Contexte d'intervention	2
	L'environnement général	2
	Le milieu bâti	5
	La circulation	5
	Le cadre réglementaire	6
3.	<u>DIAGNOSTIC</u>	9
4.	<u>ENJEUX, OBJECTIFS ET MOYENS D'AMÉNAGEMENT</u>	10
5.	<u>CONCEPT D'AMÉNAGEMENT</u>	12
	Aménagement des entrées du secteur	12
	Aménagement du terrain du barrage	12
	Uniformisation de l'affichage commercial	13
	L'appropriation des berges par la population	13
	Ajout d'une aire de stationnement publique	13
	La mise en place d'un programme de subvention à la rénovation	14
	L'adoption d'un programme d'acquisition d'immeubles	14
6.	<u>AFFECTATIONS DU SOL</u>	17
	Aire d'affectation mixte 1	17
	Aire d'affectation mixte 2	17
7.	<u>PROGRAMME DE MISE EN ŒUVRE</u>	21
8.	<u>CONCLUSION</u>	22

## 1. INTRODUCTION

Dans le cadre de la planification détaillée de son territoire, la Ville de Waterloo désire se pencher sur l'élaboration d'une vision d'ensemble pour son centre-ville, secteur stratégique de son territoire. La Ville souhaite mettre en place des moyens d'interventions qui favoriseront la restauration de ce secteur et permettront d'y améliorer l'ambiance et le dynamisme.

Le Programme particulier d'urbanisme (PPU) est donc un outil de planification très intéressant puisqu'il permet d'apporter plus de précisions que le plan d'urbanisme sur un secteur donné. Le présent document se veut une stratégie de mise en valeur, dont le but fondamental est d'augmenter le pouvoir d'attraction de ce secteur tout en assurant un milieu sécuritaire et diversifié. Le PPU permettra d'assurer une organisation cohérente, durable et harmonieuse du milieu, tout en atteignant les objectifs du plan d'urbanisme.

Le PPU permettra de définir des projets d'intervention et de conservation relevant du domaine public, de l'entreprise privée, ou d'une participation conjointe des deux groupes. Ces projets pourront être réalisés selon les disponibilités financières et selon le dynamisme du milieu.

L'approche méthodologique proposée pour la réalisation de ce document repose sur les grandes conclusions qu'ont apportées les étapes de travail suivantes :

- ♦ L'inventaire du territoire;
- ♦ L'établissement d'un diagnostic;
- ♦ L'établissement et l'identification d'une vision, des enjeux et des objectifs;
- ♦ L'ébauche d'un concept d'aménagement;
- ♦ L'élaboration des composantes et de l'affectation du sol;
- ♦ La recherche des moyens de mise en œuvre sur le terrain.

Finalement, il importe de préciser que le présent document se veut un outil de planification clair et précis permettant au conseil municipal de s'y référer en tout temps.



## 2. DESCRIPTION DU TERRITOIRE

### Contexte d'intervention

Localisée dans la partie sud-est du territoire de la MRC de la Haute-Yamaska, la Ville de Waterloo est enclavée à l'intérieur du Canton de Shefford. De ce fait, Waterloo joue le rôle de noyau urbain pour cette municipalité rurale et les autres municipalités de la région telles Warden, Saint-Anne-de-la-Rochelle, Stukely-Sud et Lac-Brome.



La rue Foster constitue la rue principale du centre-ville. Selon la section, elle fait partie tour à tour des routes provinciales 112, 241 et 243. Cette route, sous juridiction provinciale, possède majoritairement deux voies de circulation, soit une par direction, auxquelles s'ajoutent des espaces de stationnement parallèles et des trottoirs de chaque côté.

Le secteur à l'étude est formé de propriétés de part et d'autre du tronçon de la rue Foster, d'une longueur de plus de 1300 mètres, entre la rue Allen (au nord) et le parc du Carré Foster (au sud).

Quelques propriétés qui ne sont pas riveraines à la rue Foster ont été ajoutées au territoire du PPU, qui correspond au Cœur villageois de Waterloo. La Carte 1 montre les limites du secteur du PPU.

Cette délimitation du secteur a été déterminée à partir des deux objectifs principaux suivants :

- Accentuer le pouvoir d'attraction en créant un ensemble harmonisé et dynamique;
- Améliorer la valeur architecturale des bâtiments du centre-ville.

### L'environnement général

Le secteur à l'étude est compris à l'intérieur d'un milieu majoritairement bâti où la présence d'arbres matures est constatée. Il est bordé à l'ouest par le lac Waterloo. Peu de percées visuelles de qualité sont possibles étant donné la topographie plutôt plane et la densité d'occupation du sol par des immeubles de un à trois étages.





## Le milieu bâti

Le milieu bâti est caractérisé par une trame urbaine densément occupée avec des bâtiments d'un à trois étages implantés près du trottoir. Dans la partie nord du territoire à l'étude, la profondeur des lots permet de grandes cours arrière. Par contre, dans la partie sud, les lots de plus petites dimensions donnent l'impression d'un entassement des bâtiments et même d'une certaine confusion, caractéristique des secteurs plus anciens.

Les usages résidentiels côtoient les commerces et les établissements institutionnels dans le secteur, occasionnant une activité continue. Malgré cette mixité des usages, notons la cohabitation harmonieuse et même la synergie dans le secteur.

L'état de certains bâtiments laisse à désirer. Bien que le cachet architectural du parc immobilier soit intéressant, les interventions de rénovations malheureuses et parfois même le manque d'entretien ont un impact sur l'ambiance du secteur.

## La circulation

La rue Foster sert à la fois de rue principale locale et de rue de transit à Waterloo. Les aménagements visant à favoriser le transport actif et la fréquentation des établissements locaux ne doivent pas compromettre la fluidité de la circulation de transit. On observe la présence de trottoirs des deux côtés de la rue Foster, de même que sur de nombreuses rues transversales, ainsi que l'aménagement d'avancées de trottoirs à plusieurs intersections.

Le réseau de transport collectif interurbain traverse le secteur à l'étude via la rue Lewis Ouest et la rue Foster vers le sud. Un arrêt d'autobus est ainsi identifié à l'intersection des deux voies de circulation pour les trajets menant vers Montréal ou Sherbrooke.





## Le cadre réglementaire

Le schéma d'aménagement de quatrième remplacement de la MRC identifie l'ensemble du secteur à l'étude comme une aire d'affectation urbaine. La vocation des aires urbaines est décrite dans les paragraphes qui suivent.

Les terrains faisant partie de l'aire urbaine sont voués au développement urbain multifonctionnel : résidences sous toutes formes d'occupation (unifamilial, bifamilial, multifamilial), commerces, services, etc. L'industrie est également préconisée, dans la mesure où il s'agit d'accueillir des entreprises n'affichant pas de besoins particuliers en matière d'aqueduc et d'égout, de gaz, d'électricité, etc.

De plus, le schéma confirme que Waterloo constitue un noyau urbain intermédiaire exerçant une influence d'envergure intermunicipale, tant en termes d'emplois qu'en termes de desserte en biens et services.

Le Plan d'urbanisme de la Ville de Waterloo est l'outil de planification au niveau local. Dans ce document, le secteur du PPU est réparti dans l'aire d'affectation de centre-ville (rue Foster, entre la rue Shaw et le parc Denise-Lauzière), l'aire d'affectation commerciale (rue Foster, entre le parc Denise-Lauzière et la rue Allen, ainsi qu'entre la rue Shaw et le parc Carré-Foster), et l'aire d'affectation publique (terrain entre la rue Allen et le barrage de la rivière Waterloo).

Les affectations commerciales et de centre-ville préconisent toutes les deux, à des niveaux légèrement différents, une mixité d'usages résidentiels et commerciaux. Toutefois, il faut noter que le plan d'urbanisme permet la latitude nécessaire pour favoriser le dynamisme dans le cœur villageois de Waterloo, notamment en autorisant une gamme de projets structurants.



### 3. DIAGNOSTIC

Suite à une lecture de l'espace, il a été possible de ressortir les éléments positifs et négatifs qui forment l'environnement général du milieu à l'étude.

Potentiels	Contraintes
<b>Organisation</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fréquentation importante du secteur et achalandage véhiculaire;</li> <li>• Présence d'une variété d'usages (commerciaux, habitations, municipaux);</li> <li>• Présence du lac Waterloo accessible notamment par le parc Denise-Lauzière et par le sentier des Libellules;</li> <li>• Présence d'équipements municipaux de loisirs (parcs, terrains sportifs, etc.) à proximité du secteur à l'étude, offrant une vaste gamme d'activités pour les résidents;</li> <li>• Bâtiments présentant des caractéristiques architecturales distinctives.</li> </ul>	<b>Rues, circulation</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Achalandage véhiculaire sur la rue Foster;</li> <li>• Manque d'espaces de stationnement;</li> <li>• Prise de décision complexifiée par la présence d'une partie prenante supplémentaire : le ministère des Transports, de la Mobilité durable et de l'Électrification des transports, propriétaire et responsable de l'emprise de la rue Foster.</li> </ul>
<b>Éléments physiques</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Topographie du secteur plane facilitant les déplacements actifs;</li> <li>• Présence à plusieurs endroits d'arbres matures et d'aménagements paysagers;</li> <li>• Présence du parc Ellis aux abords du barrage, pouvant être mis en valeur pour devenir une placette stratégiquement bien placée pour marquer l'entrée nord du secteur et une aire de repos.</li> </ul>	<b>Esthétisme</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Affichage commercial disparate;</li> <li>• Esthétisme et entretien de certains bâtiments laissant à désirer;</li> <li>• Services publics aériens visibles et inesthétiques;</li> <li>• Peu de vues sur le lac et manque de mise en valeur de celui-ci.</li> </ul>
<b>Aménagements</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Présence de trottoirs des deux côtés de la rue Foster et de nombreuses traverses piétonnes;</li> <li>• Parc Denise-Lauzière et Place du Centenaire récemment réaménagés, servant de lieux de rencontre et d'échanges;</li> <li>• Marge de recul réduite des bâtiments sur la rue Foster, contribuant à donner une échelle humaine à celle-ci;</li> <li>• Présence d'aménagements et de mobiliers urbains récemment installés, reliant l'ensemble du secteur;</li> <li>• Présence d'une piste cyclable à proximité.</li> </ul>	<b>Organisation</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Certaines situations non conformes (protégées par droits acquis) et non souhaitables, vestiges de la longue histoire du développement du centre-ville.</li> </ul>

## 4. ENJEUX, OBJECTIFS ET MOYENS D'AMÉNAGEMENT

### L'aménagement d'une porte d'entrée

#### Objectifs

- Marquer le centre-ville comme un lieu de vie distinctif;
- Réduire les dangers et les nuisances liés à l'intensité de la circulation;
- Rendre la rue Foster plus conviviale, sécuritaire et attrayante pour les différents usagers de la route (piétons, automobilistes, etc.).

#### Moyens

- Poursuivre l'aménagement du parc Ellis sur le terrain à côté du barrage;
- À la suite de l'installation de nouveaux mobiliers urbains au cours des dernières années, analyser l'opportunité d'ajouter certains items aux endroits où il en manque selon les commentaires des utilisateurs et leurs habitudes;
- Poursuivre le concept d'accueil par une signalisation, du marquage au sol et des aménagements conviviaux et esthétiques.

### La consolidation du potentiel commercial du secteur

#### Objectifs

- Assurer la vitalité ainsi que le dynamisme commercial du secteur;
- Favoriser une structure commerciale spécifique en se limitant à des types d'usages commerciaux de première nécessité et de destination;
- Favoriser l'établissement de commerces de destination et de première nécessité;
- Favoriser une mixité entre les usages résidentiels de moyenne et forte densités et les usages commerciaux.

#### Moyens

- Lors de la transformation de résidences en commerces, favoriser l'utilisation d'un langage architectural propre au style commercial et guidé par des normes architecturales préétablies, et vice versa lors de la transformation de commerces en résidences;
- Élaborer une stratégie de communication et de promotion pour l'ensemble du secteur.

## L'amélioration de l'environnement urbain

Objectifs
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Développer une signature personnalisée pour le secteur du centre-ville;</li> <li>• Diminuer l'impact du manque d'espaces de stationnement dans le secteur;</li> <li>• Harmoniser le cadre bâti;</li> <li>• Favoriser l'amélioration du cadre bâti;</li> <li>• Assurer une meilleure intégration et une meilleure harmonisation de l'affichage.</li> </ul>
Moyens
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Favoriser la rénovation des façades des bâtiments, spécialement sur la rue Foster, par la mise en place d'incitatifs financiers;</li> <li>• Envisager la mise en place d'incitatifs pour l'amélioration des enseignes et les travaux d'aménagement paysager;</li> <li>• Proposer l'aménagement d'une aire de stationnement municipale par l'acquisition d'une propriété;</li> <li>• Envisager l'opportunité de faire l'acquisition de certaines propriétés afin d'en faciliter la reconversion par l'adoption d'un programme d'acquisition d'immeubles;</li> <li>• Adopter un guide d'affichage et de rénovation des bâtiments afin d'améliorer la qualité des implantations et de l'intégration architecturale dans le secteur;</li> <li>• Adopter un guide pour les aménagements extérieurs (stationnements, accès véhiculaires, végétalisation de terrains privés, etc.).</li> </ul>

## La création d'un milieu de vie agréable et sécuritaire

Objectifs
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rendre la rue Foster conviviale et sécuritaire pour les différents usagers (piétons, cyclistes et automobilistes);</li> <li>• Contribuer à la création d'une ambiance attrayante;</li> <li>• Réduire les dangers et les nuisances liés à l'intensité de la circulation véhiculaire.</li> </ul>
Moyens
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Accentuer les percées visuelles vers le lac Waterloo;</li> <li>• Faire la promotion des déplacements alternatifs (piétons, cyclistes);</li> <li>• Bonifier le réseau cyclable;</li> <li>• Prévoir du mobilier urbain adapté aux besoins des usagers;</li> <li>• Développer des liens actifs menant aux commerces.</li> </ul>

## 5. CONCEPT D'AMÉNAGEMENT

Le concept d'aménagement tire profit des avantages du secteur d'étude et répond favorablement aux objectifs et attentes définis au préalable. Le plan *Concept d'aménagement* illustre l'organisation du territoire préconisé ainsi que les propositions afin d'encadrer le redéveloppement du secteur, notamment via des interventions particulières sur les lieux. Ces interventions constituent une opportunité enviable afin de redonner au tronçon un caractère qui lui revient.

### Aménagement des entrées du secteur

L'aménagement des entrées du secteur urbain vise à faire comprendre à l'utilisateur, qu'il soit visiteur ou citoyen, qu'il entre dans un milieu de vie. Il doit alors ralentir et porter attention à l'activité humaine qui se présente devant lui. Ceci a pour effet d'accroître le niveau de sécurité dans le secteur (à la fois pour les automobilistes et pour les piétons) et de mettre en valeur les commerces et services offerts.

L'entrée au secteur peut être marquée par un aménagement comprenant un élément structural annonçant le secteur urbain de Waterloo et par une plantation ordonnée et esthétique.



### Aménagement du terrain du barrage

Le terrain situé à l'intersection des rues Foster et Allen est un endroit tout indiqué pour l'aménagement d'une aire de repos à côté du barrage de la rivière Waterloo. L'installation de quelques bancs de parc ou de tables à pique-nique supplémentaires sous les arbres existants suffirait à rendre l'endroit agréable, sans compromettre l'accessibilité au barrage lui-même par les équipes d'entretien.



## Uniformisation de l’affichage commercial

L’affichage commercial a une grande influence sur l’esthétique d’un milieu et sur le sentiment général que l’on y ressent. Une affiche disparate ou mal entretenue crée un inconfort pour l’usager. À l’inverse, des enseignes soignées et bien conçues sont un reflet de l’identité du commerce.

Le PPU propose de modifier la réglementation municipale relative à l’affichage afin de resserrer les normes pour favoriser l’harmonisation des enseignes commerciales sur le territoire du centre-ville. Les matériaux autorisés, le mode d’éclairage et les dimensions devraient être abordés.

Le PPU suggère aussi d’élaborer un guide sur l’affichage afin de mettre en place certaines balises pour les commerçants en vulgarisant la réglementation applicable. Le guide visera surtout une uniformisation des enseignes.

## L’appropriation des berges par la population

Le PPU propose que les berges du lac Waterloo deviennent accessibles au public grâce à des ententes avec les propriétaires riverains et à la réalisation d’aménagements extensifs visant surtout à compléter le sentier des Libellules.

Les ententes nécessaires pour permettre le passage pourraient prendre la forme de servitudes ou d’achats de terrains négociés de gré à gré avec les propriétaires.

Enfin, certains terrains névralgiques devraient faire l’objet d’études d’opportunité visant à déterminer si leur acquisition pourrait être bénéfique pour compléter l’offre relative à l’accès aux abords du lac. Les secteurs potentiellement intéressants sont montrés au plan concept.



## Ajout d’une aire de stationnement publique

Le centre-ville de Waterloo est hypothéqué par le manque d’espaces de stationnement disponibles, ce qui nuit à la fréquentation des commerces. Le PPU suggère que la Ville négocie une entente avec un propriétaire privé, soit pour utiliser une partie de terrain pour aménager un nouveau stationnement public, ou pour partager un stationnement existant qui serait sous-utilisé à certaines périodes de la journée et qui serait compatible avec les besoins généraux du centre-ville.

## La mise en place d'un programme de subvention à la rénovation

Certains immeubles dans le territoire du PPU présentent un important niveau de déperissement. Le manque d'entretien peut avoir des effets néfastes sur le secteur et sa communauté : la valeur de ses propriétés et de leurs bâtiments voisins chute, réduisant par le fait même les revenus fonciers pour la Ville, les immeubles sont plus difficiles à louer comme en font foi les nombreux locaux vacants et la synergie économique et commerciale en souffre, de même que le patrimoine bâti caractéristique qui tend à disparaître peu à peu.

La mise en place d'un programme de subvention pour la rénovation des façades des bâtiments permettra d'aider les propriétaires fonciers à entretenir leurs bâtiments en améliorant le cachet esthétique du centre-ville. Le programme viserait à catalyser un mouvement de rénovations qui amènerait des investissements monétaires importants pour le secteur.

## L'adoption d'un programme d'acquisition d'immeubles

Règlement no 22-847-13

La *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* et la *Loi sur les cités et villes* donnent aux villes le pouvoir d'acquisition et d'aliénation d'immeubles par l'adoption d'un programme d'acquisition. Dans ce cas, la Ville peut notamment :

- acquérir un immeuble de gré à gré ou par expropriation;
- détenir et administrer l'immeuble;
- exécuter les travaux d'aménagement, de restauration, de démolition ou de déblaiement requis sur l'immeuble;
- aliéner ou louer l'immeuble aux fins prévues.

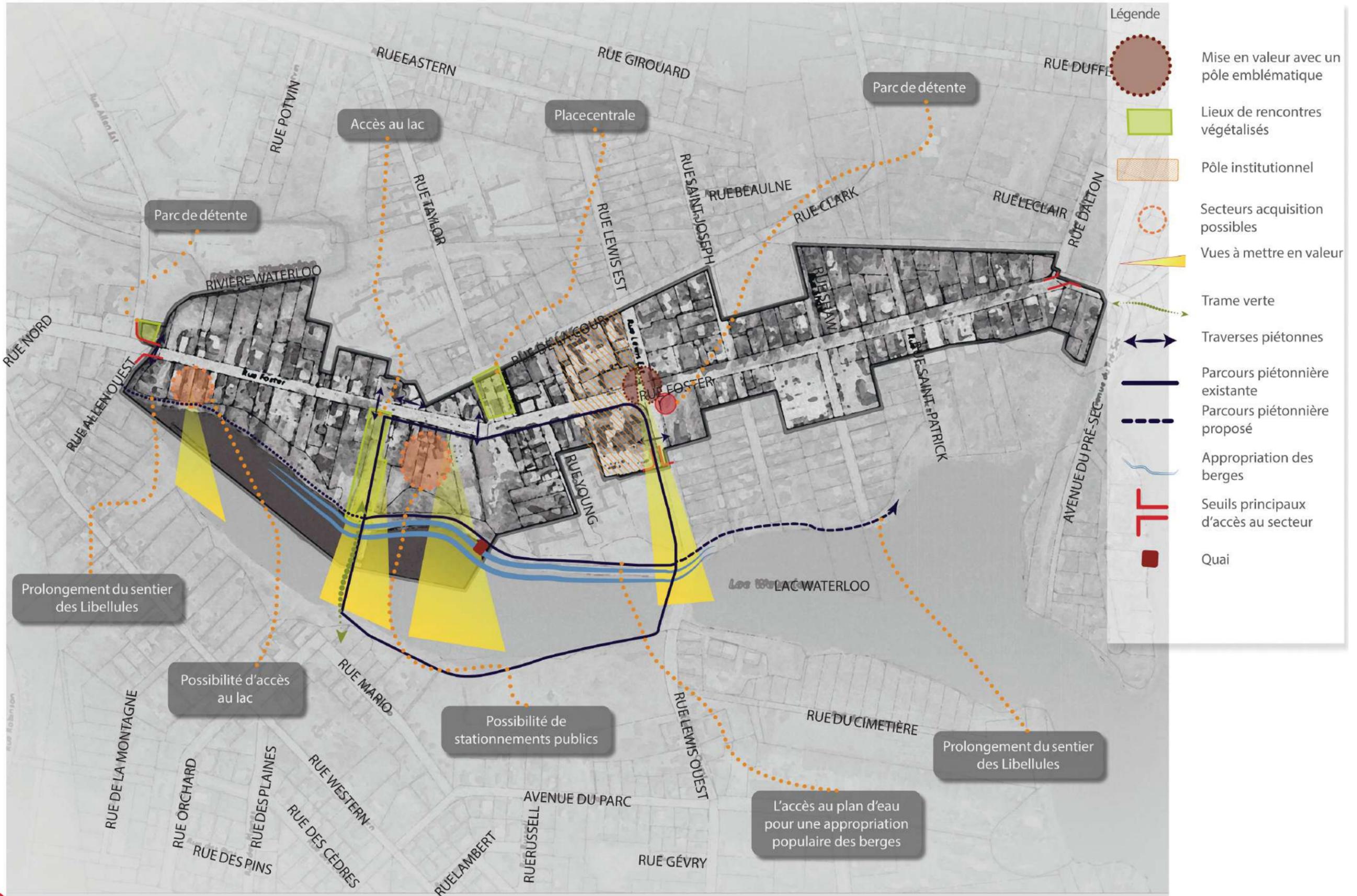
Afin de permettre de catalyser la reconversion d'un ensemble d'immeubles qui sont actuellement dans un état nuisant à la transformation selon leur plein potentiel, la Ville de Waterloo désire étudier l'opportunité de faire l'acquisition des propriétés suivantes :



Lot	Adresse civique
4 163 748	5239-5255, rue Foster
4 161 836	5466-5478, rue Foster
4 161 825	5656 à 5660, rue Foster
4 161 832	5700 à 5702, rue Foster
4 161 831	5710 à 5714, rue Foster
4 161 834	5722 à 5730, rue Foster
4 161 844	5814 à 5820, rue Foster
4 161 833	5748-5756, rue Foster
4 161 820	5766-5778, rue Foster

Lot	Adresse civique
4 161 835	5782-5790, rue Foster
4 163 741	5949 à 5957, rue Foster
4 163 824	5970 à 5994, rue Foster
4 163 746	6001-6007, rue Foster
4 163 740	6015-6019, rue Foster
4 161 845	6030-6034, rue Foster
4 163 730	6043-6051, rue Foster
4 163 739	6073-6089, rue Foster

PLAN PARTICULIER D'URBANISME



- Légende**
- Mise en valeur avec un pôle emblématique
  - Lieux de rencontres végétalisés
  - Pôle institutionnel
  - Secteurs acquisition possibles
  - Vues à mettre en valeur
  - Trame verte
  - Traverses piétonnes
  - Parcours piétonnière existante
  - Parcours piétonnière proposé
  - Appropriation des berges
  - Seuils principaux d'accès au secteur
  - Quai

## 6. AFFECTATIONS DU SOL

Les affectations du sol permettent de déterminer les usages autorisés dans chaque secteur du site à l'étude, les densités préconisées et les dispositions particulières à prendre en considération. Ceci assure une planification du développement correspondant au résultat final escompté.

Deux principes orientent la détermination des affectations du sol pour le secteur du PPU de Waterloo. Le premier principe est le respect des usages existants, et notamment de la mixité de ceux-ci. Le second est l'intention de créer un dynamisme social et commercial en favorisant, aux endroits où cela est propice, les façades commerciales au niveau de la rue.

### Aire d'affectation mixte 1

L'aire d'affectation mixte 1 est caractérisée par une utilisation du sol très diversifiée où des habitations de diverses typologies côtoient des commerces et services variés. Cette affectation concerne les propriétés situées de chaque côté de la rue Foster, approximativement entre les rues Allen et de la Cour, ainsi que les propriétés ayant façade sur la rue Young. Afin de créer une concentration susceptible d'engendrer une dynamique commerciale attirante pour les clients et les investisseurs et de maintenir une vitalité du secteur à toute heure, la présence d'habitations, de commerces et de services y est encouragée. Ceci comprend aussi les propriétés mixtes sur lesquelles les deux usages cohabitent.

### Aire d'affectation mixte 2

L'aire d'affectation mixte est caractérisée par une utilisation du sol composée de diverses typologies d'habitations, de commerces variés et d'usages institutionnels. Elle est située de part et d'autre de la rue Foster et le long de la rue de la Cour. Le PPU désire encourager la conservation et la consolidation de la vitrine commerciale au niveau de la rue, en permettant les locaux résidentiels à l'étage ou dans la partie arrière du rez-de-chaussée seulement.



## 7. PROGRAMME DE MISE EN ŒUVRE

No.	Description	Responsable	Échéancier	Budget
1	Acquisition d'un terrain pour l'ajout de stationnements publics	Ville	2018-2020	100 000 \$
2	Mise en place d'un programme de subvention pour la rénovation de façades	Ville	2018-2023	150 000 \$ annuellement
3	Ententes avec des propriétaires riverains pour permettre la poursuite du sentier des Libellules le long de la berge est du lac Waterloo	Ville	2018-2019	40 000 \$
4	Élaboration d'un programme d'acquisition d'immeubles	Ville	2019	10 000 \$
5	Réalisation d'un guide d'affichage commercial	Ville	2019	15 000 \$
6	Acquisition de terrains afin de faciliter un redéveloppement harmonieux et rapide	Ville	2019-2021	600 000 \$
7	Mise en valeur du parc Ellis à côté du barrage	Ville	2020	20 000 \$
8	Ajout de mobilier urbain le long de la rue Foster et de la rue de la Cour	Ville	2020	20 000 \$
9	Construction de tronçons de sentiers le long de la berge est du lac Waterloo	Ville	2020-2022	60 000 \$



## 8. CONCLUSION

Le *Programme particulier d'urbanisme* de secteur centre-ville se veut un programme d'action en vue de favoriser la revitalisation du secteur. Les interventions visent à consolider les ouvrages existants en complétant et bonifiant les importants aménagements réalisés au cours des dernières années. Elles visent aussi à inciter les propriétaires à rénover leurs bâtiments.

Le patrimoine bâti offre un potentiel intéressant pour la constitution d'un noyau urbain présentant une identité particulière et un milieu de vie de qualité pour vivre et travailler.

Un document tel que le *Programme particulier d'urbanisme* permet certaines actions majeures et se veut la bougie d'allumage d'une revitalisation efficace et concrète du secteur d'étude. Il faudra compter sur la participation entière et dynamique des différents intervenants pour espérer faire du centre-ville un secteur à la fois esthétique et sécuritaire, où l'activité économique donnera une nouvelle vie au secteur.





**WATERLOO**  
*imagine.*

