



*Shefford*  
1792

**PLAN D'URBANISME**

**Municipalité  
du Canton de Shefford**



# Municipalité du Canton de Shefford

## PLAN D'URBANISME RÈGLEMENT N° 2016-531

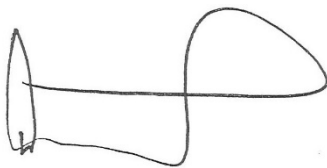
Projet n° :  
SHE-00020732-A0

Préparé par :  
**Les Services EXP inc.**  
70, rue Wellington Sud – Bureau 500  
Sherbrooke (Québec) J1H 5C7  
Tél. : 819 562-3871  
[www.exp.com](http://www.exp.com)



---

**Alexandre Déragon, urbaniste**



---

**Donald Bonsant, urbaniste**  
**Directeur de projet**

Date :  
1<sup>er</sup> novembre 2016





## **Plan d'urbanisme**

**Règlement n° 2016-531**

**Avis de motion : 13 décembre 2016**  
**Adoption : 7 février 2017**  
**Entrée en vigueur : 10 mars 2017**

**PROVINCE DE QUÉBEC  
MRC LA HAUTE-YAMASKA  
MUNICIPALITÉ DU CANTON DE SHEFFORD**

**PLAN D'URBANISME**

**CONSIDÉRANT QUE** la Municipalité a le pouvoir, en vertu de la loi, d'adopter, de modifier ou d'abroger un plan d'urbanisme sur son territoire;

**CONSIDÉRANT QUE** la Municipalité désire modifier son plan d'urbanisme afin de l'actualiser quant à ses préoccupations et besoins;

**CONSIDÉRANT QUE** la procédure d'adoption applicable a été régulièrement suivie;

**À CES CAUSES**, qu'il soit par les présentes ordonné et statué et il est ordonné et statué comme suit :

## Table des matières

	<b>Page</b>
<b>1</b>	<b>LE CONTEXTE DE LA PLANIFICATION..... 1</b>
<b>2</b>	<b>LES PARTICULARITÉS MUNICIPALES ..... 3</b>
<b>3</b>	<b>LES GRANDES ORIENTATIONS DU SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT DE LA MRC LA HAUTE-YAMASKA ET LES ORIENTATIONS DU PLAN D'URBANISME DU CANTON DE SHEFFORD QUI EN DÉCOULENT ..... 5</b>
<b>4</b>	<b>LES GRANDES AFFECTATIONS DU SOL ET LES DENSITÉS D'OCCUPATION ..... 9</b>
4.1	L'AFFECTATION AGRO-FORESTIERE..... 9
4.2	L'AFFECTATION RESIDENTIELLE REGLEMENT N° 2019-565..... 9
4.3	L'AFFECTATION URBAINE ..... 10
4.4	L'AFFECTATION DE CONSERVATION ..... 11
4.5	L'AFFECTATION RESIDENTIELLE DE VILLEGIATURE..... 11
4.6	L'AFFECTATION RECREOTOURISTIQUE ..... 12
4.7	L'AFFECTATION RECREATIVE LINEAIRE ..... 12
4.8	L'AFFECTATION INDUSTRIELLE ..... 13
4.9	L'AFFECTATION PUBLIQUE REGLEMENT N° 2019-565..... 13
<b>5</b>	<b>LE RÉSEAU ROUTIER .....16</b>
<b>6</b>	<b>LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET LES MOYENS DE MISE EN OEUVRE.....19</b>
6.1	ORIENTATION : PROTEGER LES MEILLEURES TERRES AGRICOLES ET LEUR MISE EN VALEUR EN Y PRECONISANT DES ACTIVITES AGRICOLES ET EN LIMITANT LES AUTRES ACTIVITES INCOMPATIBLES..... 19
6.2	ORIENTATION : FAVORISER L'ETABLISSEMENT D'USAGES COMPLEMENTAIRES A L'AGRICULTURE NE GENERANT PAS DE CONTRAINTES AU DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES AGRICOLES EN CONSERVANT L'AGRICULTURE COMME ACTIVITE PRIORITAIRE ..... 19
6.3	ORIENTATION : PRESERVER LE COUVERT FORESTIER EN Y INTERDISANT NOTAMMENT L'ABATTAGE D'ARBRES DANS LES SECTEURS A FORTE PENTE ET EN LIMITANT LES CONSTRUCTIONS ..... 19
6.4	ORIENTATION : CONSOLIDER LE DEVELOPPEMENT URBAIN EN FAVORISANT LA CONSTRUCTION RESIDENTIELLE AUTOUR DES NOYAUX DOMICILIAIRES EXISTANTS ..... 20
6.5	ORIENTATION : PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT COMMERCIAL DES SERVICES DE PREMIERE NECESSITE A PROXIMITE DES CONCENTRATIONS DOMICILIAIRES ET DES VOIES DE CIRCULATION MAJEURES..... 21
6.6	ORIENTATION : RESTREINDRE, A COURT TERME, LES NOUVELLES IMPLANTATIONS AU GENRE D'ETABLISSEMENTS GENERANT LE MOINS D'IMPACT POSSIBLE SUR LE MILIEU NATUREL ET PRESERVANT L'ASPECT VISUEL DE LA MONTAGNE..... 23
6.7	ORIENTATION : GARDER, A COURT TERME, UNE DENSITE D'OCCUPATION TRES FAIBLE DU SOL ..... 23
6.8	ORIENTATION : ENVISAGER LE CONTROLE DU DEVELOPPEMENT SELON LES TENDANCES OBSERVABLES ET SUIVANT DES CRITERES SPECIFIQUES A L'INTEGRATION HARMONIEUSE DANS CE MILIEU UNIQUE ..... 24
6.9	ORIENTATION : PRESERVER LE COUVERT FORESTIER..... 24
6.10	ORIENTATION : RECONNAITRE LES ACQUIS DES USAGES INDUSTRIELS EXISTANTS DANS LE SECTEUR INDUSTRIEL..... 24
6.11	ORIENTATION : METTRE EN VALEUR LA VOCATION RECREOTOURISTIQUE DES EQUIPEMENTS EN PLACE ..... 25
6.12	ORIENTATION : PRIORISER LES TRAVAUX D'ENTRETIEN, DE REFECTION ET D'AMELIORATION DU RESEAU EN PLACE ..... 26
6.13	ORIENTATION : PROTEGER LES RESSOURCES NATURELLES (COURS D'EAU, EAUX SOUTERRAINES, FORETS ET BOISES, PRISE D'EAU POTABLE, ETC.)..... 27
6.14	ORIENTATION : AMELIORER ET MAINTENIR LE CADRE VISUEL DE LA MUNICIPALITE (AFFICHAGE, ENTREPOSAGE, ECLAIRAGE, ETC.) ..... 28
6.15	ORIENTATION : LIMITER LES EFFETS NEGATIFS DES ILOTS DE CHALEUR URBAINS ..... 28

## 1 LE CONTEXTE DE LA PLANIFICATION

Le plan d'urbanisme de la Municipalité du Canton de Shefford a été adopté en 1989, dans la foulée de l'entrée en vigueur du premier schéma d'aménagement de la MRC La Haute-Yamaska (1988).

En respect avec les prescriptions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, le Conseil de la MRC a débuté le processus de révision de son schéma d'aménagement le 12 mai 1994 par l'adoption d'un document présentant les enjeux de la révision. Depuis, la MRC a adopté son premier projet de schéma d'aménagement révisé (1995), son deuxième projet de schéma d'aménagement révisé (1997), son schéma révisé de remplacement (2004) et le 19 décembre 2014, est entré en vigueur le schéma d'aménagement et de développement révisé de 4<sup>e</sup> génération.

Le Canton de Shefford souhaite aujourd'hui se doter d'un plan et de règlements d'urbanisme répondant à ses préoccupations et besoins actuels et dont la nature est propre à encadrer les interventions en matière d'aménagement du territoire.

La Municipalité s'est ainsi donné un caractère spécifique en adoptant une *Orientation de développement durable* visant à limiter la population à 10 000 habitants. De cette façon, le Canton de Shefford désire préserver les paysages, protéger les pentes de la montagne de l'érosion et favoriser des systèmes de traitement des eaux autonomes en plus d'assurer l'accès à une eau potable de qualité. L'*orientation de développement durable* constitue un point de départ important en matière de planification de l'aménagement du territoire.

### **Contenu du Plan d'urbanisme**

La *Loi sur l'Aménagement et l'Urbanisme* exige que ce plan d'urbanisme contienne les grandes orientations d'aménagement du territoire de la municipalité, les grandes affectations du sol et les densités d'occupation et le tracé projeté et le type des principales voies de circulation et des réseaux de transport.

Le plan d'urbanisme peut aussi contenir les zones à rénover, à restaurer ou à protéger, la nature, la localisation et le type des équipements et infrastructures destinés à l'usage de la vie communautaire, les coûts approximatifs afférents à la réalisation des éléments du plan, la nature et l'emplacement projeté des principaux réseaux et terminaux d'aqueduc, d'égouts, d'électricité, de gaz, de télécommunications et de câblodistribution, la délimitation d'aires d'aménagement pouvant faire l'objet de programmes particuliers d'urbanisme et de plans d'aménagement d'ensemble.

## 2 LES PARTICULARITÉS MUNICIPALES

Le Canton de Shefford couvre une superficie de 116,62 km<sup>2</sup> et regroupe une population de 6 700 habitants<sup>1</sup>. La population est en hausse depuis de nombreuses années puisque de 1996 à 2001, on enregistrait une variation de 14,2 %<sup>2</sup> et qu'entre 2006 et 2011, la population a variée de 13 %. Situé à l'extrémité sud-est de la MRC de la Haute-Yamaska, son territoire encadre la ville de Waterloo qui constitue un des lieux de services avec Bromont et Granby pour ses résidents. Autrefois surtout orientée vers un développement agro-forestier, la municipalité se distingue aujourd'hui par son caractère rural où le mont Shefford constitue un des attraits majeurs de la municipalité. La Municipalité l'a d'ailleurs désigné comme zone à protéger au plan d'urbanisme et comme élément d'intérêt écologique, esthétique et récréotouristique.

Le mont Shefford est constitué de massifs d'importance aux pentes abruptes dont les sols sont tout à fait impropres à toute activité agricole, ce qui en fait un site prédestiné pour le développement d'activités récréotouristiques et résidentielles. Le développement récréotouristique se démarque par la présence de la station de ski Shefford Valley (ski mont Shefford). Quant au développement résidentiel, il s'agit surtout de grandes résidences sur de vastes terrains.

Les fonctions commerciales, de services et industrielles sont peu développées. Les commerces se localisent pour la plupart en bordure des routes 112, 241 et 243, qui représentent les axes routiers majeurs. Quant à la fonction industrielle, elle se remarque surtout par la présence d'une zone industrielle localisée au nord-ouest du territoire de la ville de Waterloo. La majorité des terrains ne sont pas desservis par les réseaux d'aqueduc et d'égouts, ce qui implique la création de terrains de plus grandes dimensions.

Quant aux autres éléments d'intérêt particulier de la municipalité, outre le mont Shefford, mentionnons la présence des voies ferrées transformées en pistes cyclables représentant un intérêt récréotouristique. De plus, l'église anglicane Frost Village fait partie des éléments d'intérêt patrimoniaux de la municipalité. Enfin, le tronçon de la rivière Yamaska reliant le parc de la Yamaska au lac Boivin est un autre élément d'intérêt écologique et récréotouristique de même que la piste cyclable l'*Estriade* empruntant les anciennes voies ferrées désignées par la MRC comme corridor récréotouristique. Enfin, les vieux cimetières anglo-saxons qui

---

<sup>1</sup> Répertoire des municipalités, 2016

<sup>2</sup> Statistiques Canada, 2011

représentent bien l'ère loyaliste sont d'autres éléments d'intérêt au même titre que le parc écologique et les abords du lac Waterloo.

D'autres éléments représentent des sources de contraintes à l'aménagement (voir à l'annexe 3 le plan intitulé « éléments d'intérêts particuliers et de contraintes » ). C'est le cas des territoires à risque d'inondation situés en bordure de la rivière Yamaska, entre le parc de la Yamaska et le lac Boivin, ainsi que des terrains adjacents au côté nord de la route 112 situés à l'extrémité ouest. Afin de protéger les pentes de la montagne de l'érosion, l'abattage d'arbres sera interdit dans les secteurs à fortes pentes et les constructions y seront limitées.

Enfin, toutes ces particularités municipales servent de base aux enjeux et aux orientations d'aménagement retenues par le conseil afin de s'inscrire dans le prolongement des orientations d'aménagement retenues au niveau régional par la MRC la Haute-Yamaska.

### **3 LES GRANDES ORIENTATIONS DU SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT DE LA MRC LA HAUTE-YAMASKA ET LES ORIENTATIONS DU PLAN D'URBANISME DU CANTON DE SHEFFORD QUI EN DÉCOULENT**

Le schéma d'aménagement de la MRC La Haute-Yamaska repose sur six orientations générales visant l'ensemble du territoire. Ces orientations supportent de nombreuses orientations et objectifs au niveau municipal qui prennent forme à travers les affectations du territoire, des règles d'aménagement et des normes minimales.

Les six orientations générales de la MRC sont les suivantes :

- favoriser la pleine utilisation du milieu rural;
- gérer la croissance urbaine en continuité du cadre bâti et maintenir l'équilibre entre l'offre et la demande;
- protéger le réseau routier existant et développer un réseau intégré de corridors récréotouristiques
- développer une structure industrielle dans une optique de complémentarité;
- développer le plein potentiel récréotouristique en un produit touristique global;
- gérer les actions environnementales dans une optique de contribution au développement durable.

Le schéma d'aménagement de la MRC La Haute-Yamaska a de multiples implications sur la planification du territoire du Canton de Shefford.

La Municipalité du Canton de Shefford est concernée par ces six grandes orientations régionales générales auxquelles viennent se greffer des enjeux et des orientations municipales retenus par le conseil s'articulant comme suit :

#### **Enjeu : La protection des potentiels agricoles et forestiers**

Cet enjeu vise à faire reconnaître le milieu rural comme milieu privilégié pour la production agricole et forestière et ses activités complémentaires. Par cet enjeu, le

Canton de Shefford désire notamment protéger ses forêts et boisés afin de préserver ses paysages et l'érosion du sol. Or, la Municipalité désire :

### Orientations

- Protéger les meilleures terres agricoles et les mettre en valeur en y préconisant des activités agricoles et en limitant les activités incompatibles.
- Favoriser l'établissement d'usages complémentaires à l'agriculture ne générant pas de contraintes au développement des activités agricoles qui demeurent prioritaires.
- Préserver le couvert forestier en y interdisant notamment l'abattage d'arbres dans les secteurs à forte pente et en y limitant les constructions.

### **Enjeu : La planification du développement**

Pour Shefford, constitué d'un développement majoritairement résidentiel, la notion d'étalement urbain prend toute son importance. La Municipalité désire planifier son développement afin de concentrer ses pôles de développement et contrôler l'équilibre de l'offre et la demande. Or, la Municipalité désire :

### Orientations

- Consolider le développement en favorisant l'établissement des activités résidentielles autour des noyaux domiciliaires en place.
- Permettre le développement commercial de services de première nécessité à proximité des concentrations domiciliaires et des voies de circulation majeures.
- Orienter le tracé des nouvelles voies de circulation sur l'ensemble du territoire en élaborant un plan directeur en matière de voies de circulation.

De même, dans l'optique où la Municipalité désire contrôler le développement du mont Shefford afin de préserver son caractère unique, les points suivants sont à considérer particulièrement, afin de consolider et structurer la trame urbaine de façon efficiente, à savoir :

## Orientations

- Restreindre, à court terme, les nouvelles implantations à un type d'établissements générant le moins d'impact possible sur le milieu naturel ainsi que sur l'aspect visuel de la montagne.
- Garder, à court terme, une densité d'occupation très faible du sol.
- Envisager le contrôle du développement selon les tendances observables et suivant des critères spécifiques à l'intégration harmonieuse dans ce milieu unique.
- Préserver le couvert forestier en y interdisant notamment l'abattage d'arbres dans les secteurs à fortes pentes et en y limitant les constructions.

## **Enjeu : La reconnaissance de la structure d'accueil industrielle**

Pour Shefford, l'enjeu de développement de la structure industrielle figurant au schéma d'aménagement est moins important étant donné que les industries sont concentrées dans les villes de Waterloo, Granby et Bromont. Toutefois, Shefford possède un secteur sur son territoire où sont permis les usages industriels. Or, la Municipalité désire :

### Orientation

- Reconnaître les acquis des usages industriels déjà en place dans cette aire d'affectation illustrée au plan en annexe.

## **Enjeu : La mise en valeur du récréotourisme**

Cet enjeu vise à maximiser le potentiel qu'offre Shefford avec les pistes cyclables, le mont de ski, le parc écologique, le club de golf, l'église anglicane Frost Village, les vieux cimetières anglo-saxons. De même, Shefford vise à développer les gîtes touristiques dans la montagne sous restrictions. Or, l'orientation découlant de cet enjeu est la suivante :

### Orientation

- Mettre en valeur la vocation récréotouristique des équipements en place.

### **Enjeu : La réfection et l'aménagement des infrastructures de transport**

Cet enjeu vise à protéger la fonctionnalité de la voirie, à prioriser les travaux d'entretien des réseaux existant et projeté ainsi qu'à minimiser les impacts générés par la circulation. Les orientations découlant de cet enjeu sont les suivantes :

#### Orientation

- Prioriser les travaux d'entretien, de réfection et d'amélioration du réseau en place.
- Protéger les abords routiers de l'impact généré par le bruit de la circulation sur des tronçons importants de la Municipalité.

### **Enjeu : Le développement durable**

Cet enjeu vise à préserver le cadre naturel en axant les interventions dans une optique de développement durable. Ainsi, la Municipalité désire :

#### Orientations

- Protéger les ressources naturelles (cours d'eau, eaux souterraines, forêts et boisés).
- Protéger les biens et les personnes autant en matière de contraintes naturelles qu'anthropiques.
- Mettre en valeur le potentiel des territoires d'intérêt écologique, le couvert forestier et son potentiel faunique.
- Améliorer et maintenir le cadre visuel de la municipalité (affichage, entreposage, éclairage, etc.).

## 4 LES GRANDES AFFECTATIONS DU SOL ET LES DENSITÉS D'OCCUPATION

Les grandes affectations du territoire sont définies dans le schéma d'aménagement et se reflètent dans le plan d'urbanisme. Ces grandes affectations définissent les lignes générales de l'occupation de territoire et guident la conception des plans de zonage. À cet effet, un tableau synthèse des activités précise les usages prévus au schéma d'aménagement pour les différentes affectations.

Onze (11) grandes affectations du sol telles que définies au schéma d'aménagement sont présentes sur le territoire. De même, la Municipalité a retenu une 8<sup>e</sup> affectation du sol, soit l'affectation industrielle pour une partie de son territoire déjà utilisée à ces fins ainsi qu'une 9<sup>e</sup> affectation publique à l'endroit où se trouvent l'hôtel de ville et le parc de la Mairie.

### 4.1 L'affectation agro-forestière

Il s'agit de l'affectation la plus manifeste de la municipalité en terme de superficie. Elle regroupe les territoires présentant des terres en culture, des parcelles boisées ainsi qu'un certain nombre d'usages non agricoles de toutes sortes : résidences non rattachées à des exploitations agricoles, chalets, gravières et sablières, petits commerces divers, etc.

Les activités agricoles, tant celles axées sur la production animale que sur la production végétale, ainsi que les activités forestières sont prioritaires dans cette aire d'affectation. Certaines activités liées au tourisme et à la récréation sont également préconisées, en autant qu'elles respectent le caractère rural des lieux, qu'elles soient prévues aux endroits où l'agriculture est moins active et qu'elles s'inscrivent dans une optique de complémentarité avec l'agriculture et la foresterie plutôt que de concurrence ou de conflit.

Pour cette affectation, la densité d'occupation est faible, soit un logement au 5 hectares et la superficie minimale des terrains est de 50 000 m<sup>2</sup>.

### 4.2 L'affectation résidentielle

**Règlement n° 2019-565**  
**Règlement n° 2019-571**

Cette aire d'affectation a une vocation axée sur le développement de résidences unifamiliales isolées. Elle couvre des amorces de développement domiciliaire en discontinuité de l'aire urbaine généralement sans services d'aqueduc et d'égouts, sauf dans le cas où les réseaux

sont déjà en place (secteur de la rue Sylvie, les Boisés de l'Estriade). Pour Shefford, il s'agit des développements suivants :

- Développement supérieur, à proximité de la rivière Yamaska.
- Développement de Frost Village, sur la route 112, à l'extrémité est de la municipalité.
- Développement du secteur de la rue Sylvie.
- Ensemble des développements compris à l'ouest du chemin Saxby Sud (développements Val Maher, Daudelin, Les Boisés de l'Estriade, etc.)

Dans le cas particulier du secteur identifié comme étant l'*Ensemble des développements compris à l'ouest du chemin Saxby Sud*, les usages publics suivants répondant à des besoins de nature locale y sont autorisés : une école primaire, un centre communautaire, un terrain de soccer ou de baseball. L'ensemble de ces usages ne peut être autorisé que sur une propriété publique localisée sur les lots numéro 5 915 179, 5 915 181 et 5 914 935. De façon marginale, et à l'intérieur de ce même ensemble, il est autorisé l'implantation de certains commerces et services à proximité de la route 112.

Pour l'affectation résidentielle, la densité d'occupation est faible, soit de 2,5 logements à l'hectare et la superficie minimale de terrain est de minimum 5 000 m<sup>2</sup>.

#### **4.3 L'affectation urbaine**

L'affectation se localise aux abords de l'autoroute 10 et des routes 241 et 243, de la Ville de Waterloo et de la Municipalité de Warden et regroupe plusieurs usages tels que montrés au tableau synthèse des activités et densités d'occupation du sol. Pour cette affectation, la densité d'occupation est faible, soit 2,5 logements à l'hectare pour un terrain non desservis et 5 logements à l'hectare pour un terrain partiellement desservis. La superficie minimale de terrain est de 5 000 m<sup>2</sup>.

A l'intérieur de cette affectation, certaines portions du territoire regroupent des terrains vacants qui sont considérés en « zone de réserve ». Ces espaces sont également localisés aux abords de l'autoroute 10 et des routes 241 et 243, de la Ville de Waterloo et de la Municipalité de Warden. Vouée pour le développement urbain à long terme, aucune construction n'est autorisée dans une « zone de réserve ». De plus, le prolongement ou la création de nouvelle rue est prohibé. Le développement d'un secteur compris dans une « zone de réserve » sera possible seulement par une procédure de modification réglementaire visant à retirer le secteur souhaité d'une « zone de réserve ».

#### **4.4 L'affectation de conservation**

L'affectation comprend majoritairement les territoires du massif du mont Shefford compris à l'intérieur de la Réserve naturelle du Canton-de-Shefford qui est constituée de quatre secteurs distincts. Un premier secteur, le Parc écologique J-P Forand d'une superficie de 62,12 ha<sup>2</sup>, se retrouve dans le secteur marécageux de la montagne. Localisé à proximité, le Parc des Montagnards a une superficie de 69,2 ha. Un troisième secteur est localisé sur le versant nord la montagne, soit le Parc de l'Impasse du Plateau. Ce dernier a une superficie de 9,76 ha. Finalement la Réserve naturelle comprend également le Parc de la rue Chagnon. D'une superficie de 3,9 ha, celui-ci est localisé à proximité du Parc des Montagnards et de la rue Chagnon.

Un autre parc écologique est présent sur le massif du mont Shefford, soit la réserve de la Ville de Granby, possède une superficie de 148,25 ha et concerne le lac Coupland qui constitue la réserve d'eau pour la Ville de Granby ainsi que les terrains acquis par la Ville de Granby en vue d'en assurer sa protection. Ils représentent en quelque sorte les seuls terrains non développés de la montagne. L'affectation comprend également un territoire qui n'est pas compris dans le massif du mont Shefford. Dénommé réserve du secteur Cigogne, celui-ci possède une superficie de 1,23 ha et est essentiellement composé d'un marécage (servitude de conservation) et est localisé au sud du chemin Coupland et à l'est de la piste cyclable.

Les terrains compris dans l'aire d'affectation de conservation ont une vocation essentiellement axée sur la protection des milieux naturels fragiles qu'ils abritent. On y préconise les activités et les infrastructures (sentiers, balustrades et rampes d'accès aux cours d'eau, belvédères et postes d'observation, etc.) permettant l'interprétation et la protection de la nature, ainsi que les bâtiments publics. L'habitation y est spécifiquement prohibée.

Pour cette affectation, la densité d'occupation est très faible, soit un établissement au 10 hectares et la superficie minimale des terrains est de 40 000 m<sup>2</sup>.

#### **4.5 L'affectation résidentielle de villégiature**

L'affectation couvre d'importantes superficies en dehors de la zone agricole permanente mais dont l'éloignement du cadre bâti des pôles urbains empêche leur inclusion au périmètre urbain où la fragilité du milieu naturel (boisés, pentes fortes, etc.) commande une occupation du sol de très faible densité. De plus, la faible occupation que l'on y observe traduit un mode

d'occupation plus rural qu'urbain. Cette affectation couvre la majeure partie du mont Shefford. Une gamme limitée de commerces et services reliés à la villégiature et au récréotouristique peut être également prévue. Seul le développement sans services d'aqueduc et d'égout est autorisé.

Pour cette affectation, la densité d'occupation est faible, soit de 1 logement à l'hectare et la superficie minimale de terrain est de 6 000 m<sup>2</sup> lorsque localisé à l'intérieur du territoire d'intérêt écologique et de 5 000 m<sup>2</sup> lorsque localisé à l'extérieur de ce territoire d'intérêt.

#### **4.6 L'affectation récréotouristique**

L'affectation comprend les territoires comportant une attraction d'importance en matière de tourisme ou de récréation constituant un lieu de production économique par l'activité offerte. Pour Shefford, il s'agit du site de l'ancien Centre de ski du Mont-Shefford, d'un territoire adossé à la ville de Bromont ainsi que du club de golf.

Pour cette affectation, la densité d'occupation est faible et la superficie minimale des terrains est de 5 000 m<sup>2</sup> ou 6 000 m<sup>2</sup> selon le règlement de zonage.

L'affectation comprend aussi des territoires actuellement vacants considérés comme une « zone de réserve » à des fins récréotouristique. Ces secteurs sont localisés dans le secteur des chemins Jolley et Coupland. Ces zones de réserve sont vouées à un développement à long terme. En conséquence, à l'intérieur de ces secteurs, aucune construction n'est autorisée. Le développement d'un secteur compris dans une « zone de réserve » sera possible seulement par une procédure de modification réglementaire visant à retirer le secteur souhaité d'une « zone de réserve ».

#### **4.7 L'affectation récréative linéaire**

L'affectation comprend les terrains affichant un aspect tout à fait particulier, soit leur caractère linéaire. Seulement un tronçon longeant la rivière Yamaska est de cette affectation en plus de la piste cyclable qui relie Waterloo à Granby. Or, les constructions ne sont pas prévues dans cette affectation à l'exception des bâtiments accessoires et de services et les constructions nécessaires du passage de véhicules et machineries agricoles.

#### **4.8 L'affectation industrielle**

L'affectation comprend une petite partie du territoire déjà affecté à ces fins actuellement. Cette affectation est localisée aux abords du chemin Robinson Ouest, à la limite avec la Ville de Waterloo. Pour cette affectation, la densité d'occupation est faible et la superficie minimale des terrains est de 50 000 m<sup>2</sup> (5 ha).

#### **4.9 L'affectation publique**

#### **Règlement n° 2019-565**

L'affectation comprend les terrains où se trouvent actuellement l'hôtel de ville du Canton de Shefford et le parc de la Mairie. Pour cette affectation, la densité d'occupation est faible et la superficie minimale des terrains est de 6 000 m<sup>2</sup>.

**TABLEAU SYNTHÈSE DES ACTIVITÉS ET  
DENSITÉS D'OCCUPATION DU SOL SELON LES AFFECTATIONS**

Affectation / Catégories d'usages	Agro-forestière	Résidentielle	Urbaine <sup>(4)</sup>	Conservation	Résidentielle de villégiature	Récréotouristique <sup>(4)</sup>	Récréative linéaire	Industrielle	Publique
Agriculture	●								
Bâtiments publics		● <sup>(6)</sup>	●	●					●
Commerciale et services			●		● <sup>(2)</sup>	● <sup>(5)</sup>			● <sup>(2)</sup>
Industrielle			● <sup>(3)</sup>					● <sup>(3)</sup>	
Activités et infrastructures d'interprétation et de protection de la nature				●					
Pistes multifonctionnelles			●				●		
Récréotouristique	● <sup>(1)</sup>					●			
Résidentielle unifamiliale isolée	●				●				
Résidentielle tout type			●						
Résidentielle unifamiliale isolée ou jumelée		●							

(1) Certains usages : en autant qu'ils respectent le caractère rural des lieux, qu'ils soient prévus aux endroits où l'agriculture est moins active et qu'ils s'inscrivent dans une optique de complémentarité avec l'agriculture et la foresterie.

(2) Il s'agit d'une gamme limitée de commerces et services locaux avec en plus, les commerces et services reliés à la villégiature.

(3) Dans la mesure où les entreprises ne nécessitent pas de besoins particuliers en matière d'aqueduc et d'égout, de gaz, d'électricité, etc.

(4) Dans une zone de réserve, l'usage est autorisé en bordure d'une rue existante avant l'entrée en vigueur du présent règlement.

(5) Les commerces et services doivent être liés au tourisme et à la récréation.

*(6) Les usages « École primaire » et « Centre communautaire » sont autorisés seulement sur les lots 5 915 179, 5 915 181 et 5 914 935.*

## 5 LE RÉSEAU ROUTIER

Les réseaux routiers jouent un rôle essentiel dans l'organisation spatiale du territoire. Les principaux axes routiers de la municipalité sont les suivants selon l'hierarchisation prévue au schéma d'aménagement :

- Corridor récréotouristique : pistes cyclables l'Estriade, parc régionale de la Haute-Yamaska et la Campagnarde
- Autoroute : 10
- Route nationale : 112
- Route régionale : 241, 243

Le schéma d'aménagement de la MRC de la Haute-Yamaska prévoit également l'amélioration d'axes de circulation existants, tels :

- amélioration du parcours de l'ensemble de la route 112, entre Granby et Waterloo au niveau des intersections dangereuses;

De même, la Municipalité souhaite :

- trouver des correctifs aux situations dangereuses.

De plus, dans le cadre de la gestion du réseau routier, la municipalité a établi une hiérarchisation des voies de circulation sur son territoire, à partir de certains critères qui orientent la classification de chaque niveau d'axes routiers identifiés au tableau ci-dessous. Les voies de circulation selon leur niveau hiérarchique sont illustrées au plan intitulé « Hiérarchisation du réseau routier » à l'annexe 2.

**TABLEAU DE DETERMINATION DES 6 NIVEAUX D'AXES ROUTIERS DE LA  
MUNICIPALITE DU CANTON DE SHEFFORD**

<p><b><u>Axe intermunicipal</u></b> Niveau 1</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Principal lien entre deux municipalités, normalement confirmé par la signalisation verte</li> <li>• Lien principal à l'intérieur d'un rayon de 3 km entre deux éléments du réseau supérieur (MTQ)</li> <li>• Longueur supérieure à 5 km</li> <li>• Circulation élevée (plus de 250 véhicules/jour)</li> <li>• Part du transit intermunicipal supérieure à 35 %</li> </ul>
<p><b><u>Axe municipal</u></b> Niveau 2</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Axe de transit intermunicipal d'importance assurant une desserte adéquate au milieu</li> <li>• Lien entre éléments du réseau supérieur (MTQ) et/ou axes intermunicipaux</li> <li>• Longueur supérieure à 3 km</li> <li>• Circulation élevée (plus de 150 véhicules/jour)</li> <li>• Part du transit intermunicipal et intramunicipal supérieure à 35 %</li> </ul>
<p><b><u>Axe sectoriel</u></b> Niveau 3</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Axe de desserte ou d'accès à des secteurs ou quartiers en milieu résidentiel</li> <li>• Trajet unique ou préféré des résidents du secteur à partir des axes plus importants</li> <li>• Longueur variable mais comportant au moins un branchement d'axe local</li> <li>• Circulation moyenne (plus de 50 véhicules/jour)</li> <li>• Part du transit intramunicipal et de desserte (axe local ou impasse) supérieure à 35 %</li> </ul>
<p><b><u>Axe local</u></b> Niveau 4</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Axe d'intérêt pour les seuls riverains, ayant pour fonction principale l'accès à leur propriété</li> <li>• Raccordement à deux axes du réseau supérieur ou du réseau municipal</li> <li>• Longueur variable mais pouvant comporter de desservir une ou des impasse(s)</li> <li>• Circulation faible, tournant autour du nombre de résidences multiplié par 4</li> <li>• Absence quasi-totale de transit</li> </ul>

<p><b><u>Impasse</u></b> Niveau 5</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Axe de desserte (rare) et surtout d'accès ne pouvant accommoder aucun transit</li><li>• Raccordement unique à un axe du réseau supérieur ou du réseau municipal</li><li>• Longueur variable, normalement terminé par un rond de virage</li><li>• Circulation faible, tournant autour du nombre de résidences multiplié par 4</li><li>• Absence totale de transit</li></ul>
<p><b><u>Sentier</u></b> Niveau 6</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Axe privé ou d'usage limité (géométrie, usage autre qu'automobile, etc.)</li></ul>

## 6 LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET LES MOYENS DE MISE EN OEUVRE

Des enjeux et des orientations d'aménagement retenus par le conseil découlent des moyens de mise en œuvre, qui sont les outils que la Municipalité prévoit utiliser pour relever ses défis. Ces divers éléments permettent d'encadrer la réglementation d'urbanisme. Les moyens de mise en œuvre sont élaborés ci-contre de façon non-limitative.

### **Enjeu : La protection des potentiels agricoles et forestiers**

#### **6.1 Orientation : Protéger les meilleures terres agricoles et leur mise en valeur en y préconisant des activités agricoles et en limitant les autres activités incompatibles**

##### Moyens de mise en œuvre :

###### *Au règlement de zonage :*

- Prévoir les normes des distances séparatrices pour les établissements d'élevage.
- Prévoir les usages agricoles dans les zones agricoles.

#### **6.2 Orientation : Favoriser l'établissement d'usages complémentaires à l'agriculture ne générant pas de contraintes au développement des activités agricoles en conservant l'agriculture comme activité prioritaire**

##### Moyens de mise en œuvre :

###### *Au règlement de zonage :*

- Prévoir des activités agro-touristiques en zone agricole compatibles aux exigences de cet environnement.

#### **6.3 Orientation : Préserver le couvert forestier en y interdisant notamment l'abattage d'arbres dans les secteurs à forte pente et en limitant les constructions**

##### Moyen de mise en œuvre :

###### *Au règlement de zonage :*

- Prévoir des normes rigoureuses concernant l'abattage d'arbres.

## Règlement n° 2022-609

### **6.3.1 Orientation : Favoriser la protection de l'immeuble situé au 36, chemin Bell étant donné l'importance historique du site, le potentiel architectural et historique des bâtiments ainsi que la préservation des paysages de qualité**

#### Moyens de mise en œuvre :

##### *Au règlement de citation :*

- Adopter un règlement de citation.
- Créer un site patrimonial pour l'immeuble situé au 36, chemin Bell.
- Prévoir des critères d'analyses permettant la protection des bâtiments, du milieu agroforestier et des paysages.

#### **Enjeu : La planification du développement**

### **6.4 Orientation : Consolider le développement urbain en favorisant la construction résidentielle autour des noyaux domiciliaires existants**

#### Moyens de mise en œuvre :

##### *Au règlement de zonage :*

- Prévoir des activités résidentielles autour des noyaux domiciliaires déjà amorcés.

##### *Au règlement de lotissement :*

- Prévoir des normes concernant les superficies minimales des terrains.
- Réglementer l'ouverture de nouvelles voies de circulation.
- Interdire tout projet d'agrandissement ou de nouvelle rue dans une zone de réserve.
- Prohiber toute opération cadastrale relative à une nouvelle voie de circulation incluant le prolongement d'une voie de circulation existante dont les normes et dimensions ainsi que le tracé ne seraient pas conformes au plan directeur en matière de planification des voies de circulation, lorsqu'un tracé y est prévu.

##### *Au règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale :*

- Prévoir des normes d'aménagement concernant les nouveaux développements.
- Prévoir des dispositions (objectifs et critères d'évaluation) concernant l'aménagement et la construction des voies d'accès.

**6.5 Orientation : Permettre le développement commercial des services de première nécessité à proximité des concentrations domiciliaires et des voies de circulation majeures**

Moyens de mise en œuvre :

*Au règlement de zonage :*

- Prévoir les commerces de première nécessité le long des voies de circulation majeures dans les affectations où l'on retrouve des usages résidentiels et commerciaux.
- Limiter le nombre et la largeur des entrées charretières le long des routes 112, 241 et 243.

**6.5.1 Orientation : Prévoir des usages publics de nature locale, dont une école primaire et un centre communautaire à même l'aire résidentielle à l'ouest du chemin Saxby Sud**

**Règlement n° 2019-565**

Moyen de mise en œuvre :

*Au règlement de zonage :*

- Prévoir une zone au plan de zonage où les usages « école primaire » et « centre communautaire » seront autorisés.

**Enjeu : La planification du développement pour le mont Shefford**

**6.6 Orientation : Restreindre, à court terme, les nouvelles implantations au genre d'établissements générant le moins d'impact possible sur le milieu naturel et préservant l'aspect visuel de la montagne**

Moyens de mise en œuvre :

*Au règlement de zonage :*

- Prévoir des normes d'abattage d'arbres et de plantation d'arbres notamment dans les secteurs de forte pente.
- Prévoir des normes concernant le contrôle de l'eau de ruissellement.

*Au règlement de lotissement :*

- Prévoir des normes de conception de rues respectant la topographie du terrain.

*Au règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale :*

- Prévoir des normes pour assurer un développement harmonieux et adéquat.
- Prévoir des dispositions concernant l'accès véhiculaire à certains terrains lorsque leur topographie représente une contrainte à l'aménagement sécuritaire de cet accès sur un immeuble.

**6.7 Orientation : Garder, à court terme, une densité d'occupation très faible du sol**

Moyens de mise en œuvre :

*Au règlement de zonage :*

- Prévoir des normes de pourcentage d'occupation du sol.

*Au règlement de lotissement :*

- Prévoir des normes de superficies minimales des terrains selon les exigences des différentes affectations.

### **6.8 Orientation : Envisager le contrôle du développement selon les tendances observables et suivant des critères spécifiques à l'intégration harmonieuse dans ce milieu unique**

#### Moyens de mise en œuvre :

##### *Au règlement de zonage :*

- Prévoir des normes d'implantation pour les bâtiments en y interdisant notamment l'abattage d'arbres dans les secteurs à fortes pentes et en y limitant les constructions.

##### *Au règlement de lotissement :*

- Prévoir des normes de conception de lot selon les différentes particularités du territoire.

##### *Au règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale :*

- Prévoir des normes cadres concernant les différents types de développement et d'aménagement et les différents types de construction par développement.

### **6.9 Orientation : Préserver le couvert forestier**

#### Moyens de mise en œuvre :

##### *Au règlement de zonage :*

- Prévoir les types de coupes d'arbres autorisés, la nécessité de plan de gestion sylvicole et la préservation d'un couvert forestier minimal, lorsque requis.

#### **Enjeu : La reconnaissance de la structure d'accueil industrielle**

### **6.10 Orientation : Reconnaître les acquis des usages industriels existants dans le secteur industriel**

#### Moyens de mise en œuvre :

##### *Au règlement de zonage :*

- Prévoir la reconnaissance des usages industriels existants dans les secteurs qui en permettent l'usage.

## **Enjeu : La mise en valeur du récréotourisme**

### **6.11 Orientation : Mettre en valeur la vocation récréotouristique des équipements en place**

#### Moyens de mise en œuvre :

##### *Au règlement de zonage :*

- Prévoir les gîtes touristiques dans la montagne avec un nombre maximal de chambres autorisées.
- Prévoir des normes d'affichage et de protection du cachet visuel dans les corridors récréatifs.

##### *Au plan d'urbanisme :*

- Reconnaître le mont Shefford comme territoire d'intérêt esthétique, récréotouristique, écologique et comme zone à protéger.
- Reconnaître le lac Waterloo, les sites de concentration d'oiseaux aquatiques, la rivière Yamaska, les aires d'hivernement du cerf de Virginie et les habitats du rat musqué comme territoire d'intérêt écologique.
- Reconnaître le lac Waterloo, l'Église anglicane (Frost Village) et la rivière Yamaska comme territoire d'intérêt récréotouristique.
- Reconnaître l'ancien Centre de ski du Mont-Shefford, le territoire aux abords de la ville de Bromont et le club de golf comme territoires d'intérêt récréotouristique.
- Reconnaître l'Église anglicane (Frost Village) comme élément d'intérêt patrimonial.
- Reconnaître les liens de la piste cyclable l'Estriade-Montérégiade et des autres pistes cyclables à venir comme corridors récréotouristiques.
- Reconnaître l'attrait des vieux cimetières anglo-saxons ainsi que du parc écologique.

**Enjeu : La réfection et l'amélioration des infrastructures de transport**

**6.12 Orientation : Prioriser les travaux d'entretien, de réfection et d'amélioration du réseau en place**

Moyens de mise en œuvre :

*Au règlement de zonage :*

- Prévoir des normes concernant l'implantation des bâtiments principaux le long des routes 112 et 241 et de l'autoroute 10.

*Au règlement de lotissement :*

- Prévoir des normes concernant le nombre d'intersections de rues dans les nouveaux développements.
- Prévoir des normes de conception des rues tenant compte des spécifications du milieu.

*Au règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale :*

- Prévoir des normes cadres concernant les aménagements routiers au niveau des intersections de rues dans les nouveaux développements.

*Programmes gouvernementaux et Planification municipale :*

- Prévoir des programmes d'entretien des routes.

*Au règlement édictant les normes de construction de rue :*

- Prévoir des normes de construction des rues tenant compte des spécifications du milieu.

**Enjeu : Le développement durable**

**6.13 Orientation : Protéger les ressources naturelles (cours d'eau, eaux souterraines, forêts et boisés, prise d'eau potable, etc.)**

Moyens de mise en œuvre :

*Au règlement de zonage :*

- Prévoir des normes sur les bandes riveraines, normes sur les zones d'inondation, normes sur les fortes pentes, normes sur le déboisement et le reboisement, prohiber les sites d'enfouissement sanitaire et de dépôt des matériaux secs.
- Prévoir un périmètre de protection de toute prise d'eau potable.

*Au règlement sur les permis et certificats :*

- Intégrer le *Règlement sur le captage des eaux souterraines* en prévoyant s'il y a lieu le scellement des puits.

*Au plan d'urbanisme :*

- Reconnaître le mont Shefford comme zone à protéger.

*Au règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale :*

- Prévoir des normes cadres concernant le déboisement et le reboisement notamment dans les secteurs de fortes pentes.

*Au règlement de lotissement :*

- Prévoir des normes de lotissement adaptées selon les zones inondables, cours d'eau et les plans d'eau ainsi que les corridors riverains.

#### **6.14 Orientation : Améliorer et maintenir le cadre visuel de la municipalité (affichage, entreposage, éclairage, etc.)**

##### Moyens de mise en œuvre

###### *Au règlement de zonage :*

- Prévoir des normes concernant l'affichage, l'entreposage, l'étalage extérieurs et l'éclairage.

###### *Au règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale :*

- Prévoir des normes cadres concernant les aménagements et constructions.

#### **6.15 Orientation : Limiter les effets négatifs des îlots de chaleur urbains**

**Règlement 2024-720**

##### Moyens de mise en œuvre :

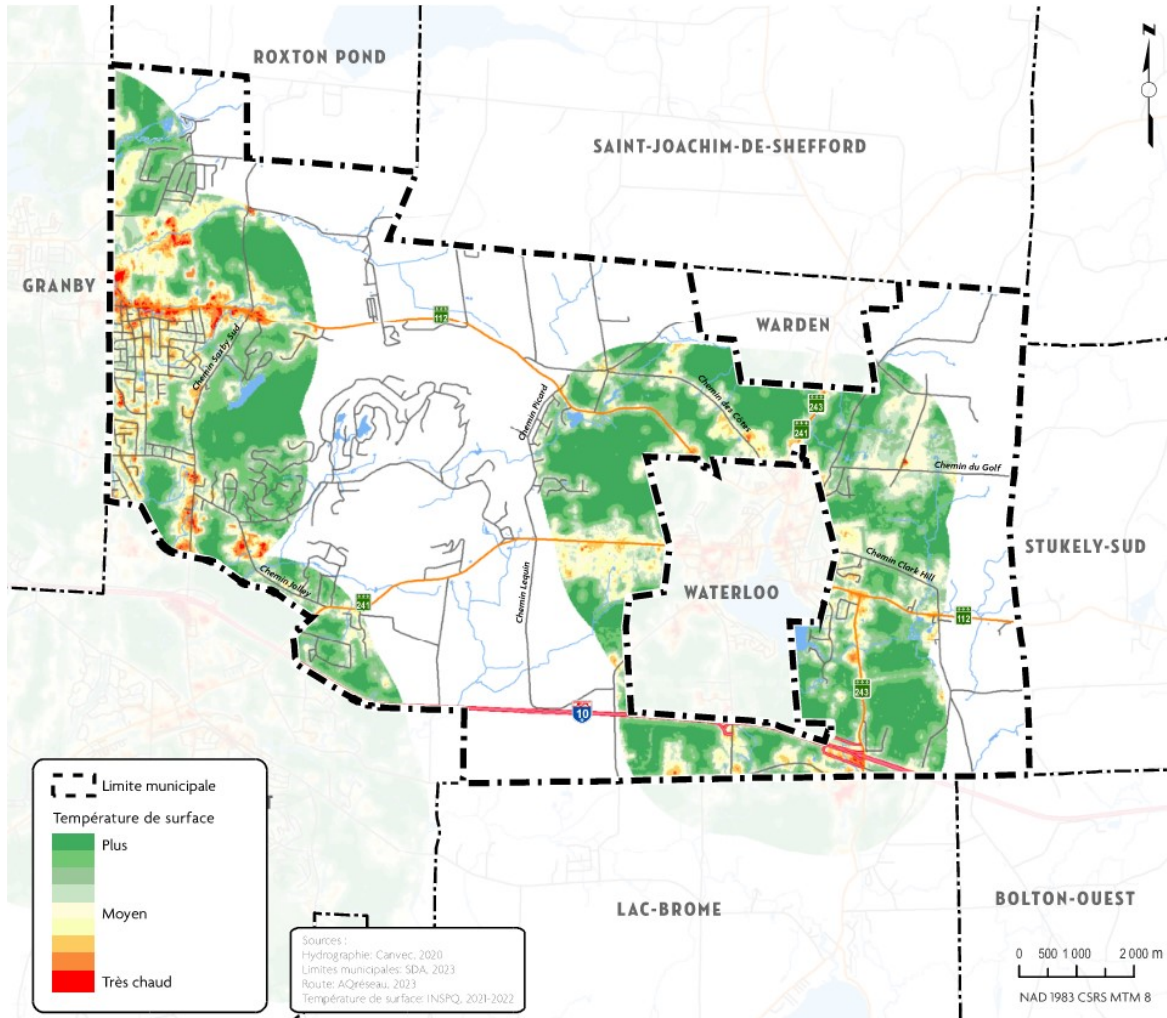
###### *Au règlement de plan d'urbanisme :*

- Identifier toute partie du territoire municipal qui est peu végétalisée, très imperméabilisée ou sujette au phénomène d'îlot de chaleur urbain. Un îlot de chaleur urbain se caractérise par un espace qui comprend peu de couverts végétaux ou qui inclut une grande surface de couleur foncée (toiture de couleur noire ou foncée, surface minéralisée, voies de circulation, etc.).

La figure suivante illustre les températures des surfaces identifiées par l'Institut national de santé publique du Québec (INSPQ) entre 2021 et 2022. En raison du caractère rural et forestier de la municipalité, en plus de sa faible densité d'occupation du territoire, seulement une partie du territoire a fait l'objet d'une identification des températures de surface. Les secteurs présentant des îlots de chaleur les plus importants se localisent principalement :

- Aux abords de la route 112 entre la ville de Granby et le chemin Saxby Sud. La présence des îlots de chaleur à cet endroit est principalement due à la présence des activités commerciales et de l'envergure des bâtiments nécessitant de grandes surfaces minéralisées (toiture et aire de stationnement);
- Dans les quartiers résidentiels localisés entre la route 112 et la limite de la ville de Bromont, on observe quelques îlots de chaleur. Cela est occasionné par la présence d'une plus grande concentration de bâtiment et de plusieurs rues rapprochées. Ce secteur de la municipalité représente d'ailleurs le milieu le plus densément peuplé;

- Aux abords de la rivière Yamaska près de la ville de Granby, aux abords du chemin Saxby Sud situé entre le chemin Coupland et la ville de Bromont ainsi que le long des chemins situés en zone agricole comme le chemin Lequin, la route 241 ou le chemin des Côtes. Ces endroits possèdent une température de surface variant entre « moyen » jusqu'à « très chaud » principalement en raison de la présence de culture au sol.



## Température de surface



### Au règlement de zonage :

- Prévoir des normes limitant l'abattage d'arbres;
- Prévoir des normes exigeant un minimum d'arbres sur toute propriété;

- Prévoir des dispositions augmentant les superficies végétalisées à même les aires de stationnement à partir d'une certaine superficie;
- Prévoir des normes concernant l'utilisation de certains types de matériaux à fort albédo ou ayant un fort indice de réflectance solaire selon le type de toiture désiré;
- Prévoir des dispositions encourageant l'utilisation de matériaux de revêtement de sol à fort albédo ou ayant un fort indice de réflectance solaire pour les aires de stationnement.

*Au règlement de lotissement :*

Prévoir des normes de superficies minimales des terrains permettant de préserver le maximum de couvert forestier existant.

## **ENTRÉE EN VIGUEUR**

Le présent règlement entre en vigueur, conformément à la loi.

Fait et adopté par le Conseil de la Municipalité au cours de la séance tenue le 7 février 2017.

---

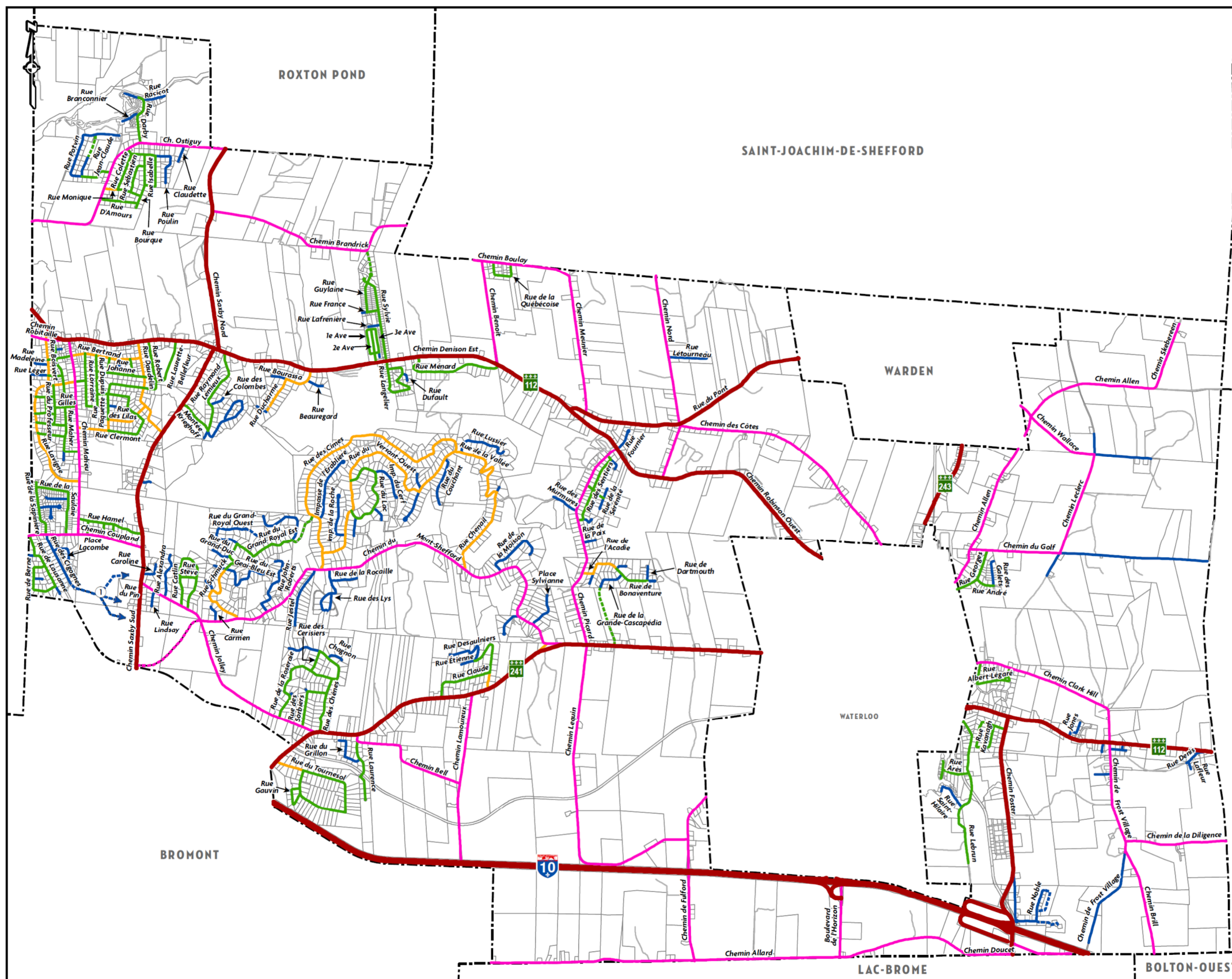
Maire

---

Directrice générale

Certifiée copie conforme.

**ANNEXE 2**  
**Hierarchisation du réseau**  
**routier**



### Légende

- Axe intermunicipal
- Axe municipal
- Axe local
- Axe sectoriel
- Impasse
- Axe projeté
- Axe de nature indéterminée
- Unité d'évaluation

Note :  
① Prévoir un lien jusqu'à une intersection de rue existante

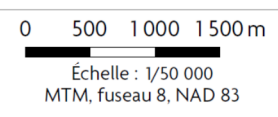
2021-584	2 février 2021	19 avril 2021	6.2021-06-01
Règlement no.	Avis de motion	Entrée en vigueur	Code

Ce plan fait partie intégrante du plan d'urbanisme no. 2016-531

Authentifié ce jour \_\_\_\_\_  
Maire \_\_\_\_\_  
Directrice générale \_\_\_\_\_  
Sceau \_\_\_\_\_



### Hiérarchisation du réseau routier



Sources :  
© MRC de la Haute-Yamaska, 2014  
© Gouvernement du Québec, 2014



Octobre 2016  
Réalisé par : Martin Auger, géogr.  
Approuvé par : Alexandre Déragon, urbaniste

Dossier : SHE-00230214-A0  
Fichier : MISE-00020732-A0-U04.mxd

**ANNEXE 3**  
**Éléments d'intérêts**  
**particuliers et de contraintes**

