

# VILLE DE WATERLOO

## Plan d'urbanisme



préparé par :

### **Teknika HBA inc.**

150, rue de Vimy  
Sherbrooke (Québec) J1J 3M7  
Tél. : 819 562-3871  
Télééc. : 819 563-3850

**Sherbrooke, le 26 janvier 2010**

**Dossier : WAOV-068**

**VILLE  
DE WATERLOO**

**Plan d'urbanisme**

**Règlement n° 09-847**

**Avis de motion : 26 janvier 2010**

**Adoption : 15 février 2010**

**Entrée en vigueur : 12 mai 2010**

**PROVINCE DE QUÉBEC  
MRC DE LA HAUTE-YAMASKA  
VILLE DE WATERLOO**

**RÈGLEMENT N° 09-847**

À une séance spéciale du conseil de la Ville de Waterloo, tenue à l'hôtel de ville, le 15 février 2010, conformément à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1)* ci-après désignée « *LAU* » ou « *la Loi* », et à laquelle étaient présents les conseillers(ères) Paul-Éloi Dufresne, Jean-Marie Lachapelle, Roger Bélanger, Denise Lauzière et Louise Côté ainsi que Luc Lafleur, greffier et directeur général, tous formant quorum sous la présidence de monsieur le maire Pascal Russell.

**PLAN D'URBANISME**

**CONSIDÉRANT QUE** la Ville 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 Ville a adopté un premier plan et une réglementation d'urbanisme en 1988;

**CONSIDÉRANT QUE** la Ville désire modifier son plan d'urbanisme afin de l'actualiser quant à ses préoccupations, à ses besoins et à sa vision d'aménagement de son territoire;

**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>
1	LE RAPPEL DE LA DÉMARCHE ..... 1
2	LE CONTENU DU PLAN D'URBANISME ..... 3
3	LES PARTICULARITÉS MUNICIPALES..... 5
3.1	Milieu biophysique et environnement .....5
3.2	Éléments sociodémographiques.....6
3.3	Milieu bâti et structure urbaine.....8
3.4	Fonction résidentielle .....9
3.5	Fonction commerciale, industrielle et de services.....9
3.6	Fonction agricole et forestière ..... 10
3.7	Services municipaux et d'utilité publique..... 10
4	LES GRANDES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT, LES OBJECTIFS ET LES MOYENS DE MISE EN OEUVRE ..... 12
4.1	Les grandes orientations de l'aménagement du territoire selon le schéma d'aménagement de la MRC de la Haute-Yamaska ..... 12
4.2	Les principes d'aménagement de la Ville de Waterloo ..... 13
4.2.1	Niveau local..... 13
4.2.2	Niveau régional ..... 13
4.2.3	Niveau global ..... 14
4.3	Les grandes orientations d'aménagement de la ville de Waterloo ..... 14
4.3.1	Consolider la structure d'accueil industriel ..... 14
4.3.2	Améliorer le cadre visuel général de la ville ..... 15
4.3.3	Mettre en valeur le caractère patrimonial récréo-touristique..... 16
4.3.4	Assurer une protection accrue de l'environnement..... 17
5	LES ÉLÉMENTS DE POTENTIEL ET DE CONTRAINTE DANS LA PLANIFICATION DU TERRITOIRE..... 18
5.1	Les éléments de potentiel ..... 18
5.1.1	Les territoires d'intérêt récréo-touristique ..... 18
5.1.2	Les territoires d'intérêt patrimonial..... 19
5.2	Les éléments de contrainte..... 20
5.2.1	Les zones à risque d'inondation ..... 20
5.2.2	Les rives des cours d'eau et du lac Waterloo..... 20
5.2.3	Les milieux humides ..... 20
5.2.4	Les ouvrages de captage d'eau potable ..... 21
5.2.5	Les contraintes anthropiques..... 21

5.3	Les évènements climatiques extrêmes .....	21a
6	LES GRANDES AFFECTATIONS DU SOL ET LES DENSITÉS D'OCCUPATION.....	22
6.1	Les affectations du territoire en général .....	22
6.1.1	L'affectation agricole .....	22
6.1.2	L'affectation résidentielle .....	23
6.1.2.1	Le phasage de développement .....	23
6.1.3	L'affectation commerciale .....	25b
6.1.4	L'affectation centre-ville .....	25c
6.1.5	L'affectation industrielle.....	25c
6.1.6	L'affectation publique .....	25d
6.1.7	L'affectation récréotouristique.....	25d
6.1.8	L'affectation corridor récréo-touristique.....	26
6.1.9	L'affectation de conservation .....	26
ANNEXE 1	Concept d'organisation spatiale et affectations du sol	
ANNEXE 2	Synthèse de la consultation publique du 2 juin 2007 et affectations du sol	
ANNEXE 3	Éléments d'intérêts particuliers et de contraintes	

# 1 LE RAPPEL DE LA DÉMARCHE

En 1988, la Ville de Waterloo (pour la suite du texte, nous utiliserons le terme « la Ville » pour plus de concision) s'est dotée d'un premier plan d'urbanisme afin de planifier le développement de son territoire, répondant ainsi aux exigences de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*. Plus de vingt ans après cette adoption d'un premier plan d'urbanisme, les outils en matière d'aménagement du territoire ont grandement évolué. Le temps est venu pour la Ville de se doter d'un nouveau plan d'urbanisme et d'une réglementation attenante qui soient à l'image de son évolution et de sa vision du futur.

La Ville a adopté, en 2010, son nouveau plan d'urbanisme révisé. Les principaux objectifs de cette révision sont les suivants :

- vulgariser et simplifier les textes réglementaires;
- faciliter la compréhension par des règles claires et précises;
- énumérer de nouvelles dispositions ou modifier celles existantes afin de tenir compte du courant jurisprudentiel, d'une application simplifiée, de l'intérêt commun (diminution des dérogations mineures) et des nouvelles réalités ou tendances en matière d'urbanisme et d'inspection municipale.

Il est à noter que, comme point de départ au processus de révision du plan d'urbanisme, la Ville de Waterloo a organisé une journée de consultation. Lors de cet exercice de concertation, des intervenants de tous les milieux ont été invités à partager leur vision du développement de leur ville. Un compte-rendu de cette rencontre est annexé au présent plan d'urbanisme

L'élaboration de ce nouveau plan d'urbanisme constitue beaucoup plus qu'une formalité légale ou qu'un simple exercice de révision. Le plan d'urbanisme doit jouer pleinement son rôle et devenir un outil de référence utile pour assurer un développement et un aménagement harmonieux du territoire, respectant ainsi la vision et les grandes orientations de la Ville. Ainsi, il permet d'anticiper la nature et l'intensité des actions et gestes que pourraient poser les autorités de la Ville en regard des solutions à rechercher ou des principes à respecter. D'autre part, le plan d'urbanisme constitue un préambule à la conception des différents règlements d'urbanisme qui en découlent, d'où la nécessité de lui accorder une place prépondérante. De plus, sa conception doit s'effectuer en conformité avec les exigences prévues au schéma d'aménagement de la MRC de la Haute-Yamaska.

Ainsi, c'est dans l'esprit d'une amorce de réflexion que la Ville a identifié les défis à relever et les principaux enjeux stratégiques de l'aménagement de son territoire.

## 2 LE CONTENU DU PLAN D'URBANISME

Afin d'assurer un développement harmonieux de son territoire, la Ville se donne, entre autres, des politiques sociales, économiques et environnementales et effectue une planification de l'organisation de son territoire dont le plan d'urbanisme est le premier pas. La *LAU* prévoit les éléments qui **doivent** être inclus au plan d'urbanisme (contenu obligatoire) et ceux qui **peuvent** être inclus (contenu facultatif).

### Contenu obligatoire

Les éléments qui doivent être inclus au plan d'urbanisme sont les suivants :

- les grandes orientations d'aménagement du territoire;
- les grandes affectations du sol et les densités de son occupation;
- le tracé projeté et le type des principales voies de circulation.

### Contenu facultatif

Le plan d'urbanisme peut également inclure :

- les zones à rénover, à restaurer ou à protéger;
- la nature, la localisation et le type des équipements et infrastructures;
- 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 télécommunication et de câblodistribution;
- la délimitation à l'intérieur du territoire municipal d'aires d'aménagement pouvant faire l'objet de programmes particuliers d'urbanisme (PPU);
- la délimitation à l'intérieur du territoire municipal d'aires d'aménagement pouvant faire l'objet de plans d'aménagement d'ensemble (PAE).

Par conséquent, suivant ces dispositions légales et la nature du mandat contracté dans le cadre de cette refonte de la réglementation d'urbanisme, le plan d'urbanisme de la Ville se présente comme suit :

- les particularités municipales;
- les grandes orientations d'aménagement et les moyens de mise en œuvre;

- les éléments de potentiels et de contraintes dans la planification du territoire;
- les grandes affectations du sol et les densités d'occupation.

### 3 LES PARTICULARITÉS MUNICIPALES

La conception d'un plan d'urbanisme passe d'abord par une connaissance approfondie du territoire. Cette connaissance repose sur différents éléments :

- milieu biophysique et environnement;
- éléments sociodémographiques;
- milieu bâti et structure urbaine;
- fonction résidentielle;
- fonction commerciale, industrielle et de services;
- fonction agricole;
- services municipaux et d'utilité publique;
- tourisme, patrimoine et culture;
- parcs, espaces verts, liens pédestres.

Ces éléments vont servir de base à la rédaction de la réglementation d'urbanisme, certains devenant des zones de contraintes, d'autres des territoires d'intérêt qu'il importe de reconnaître au plan d'urbanisme.

#### 3.1 Milieu biophysique et environnement

##### Situation

À cheval entre les régions de la Montérégie et de l'Estrie, la Ville de Waterloo est située aux abords du lac Waterloo à l'intersection des routes 112 et 241. Waterloo est entouré par la municipalité du Canton de Shefford et fait partie de la MRC de la Haute-Yamaska. D'une superficie de 11,52 km<sup>2</sup>, elle compte 4 403 habitants (décret de population de 2007), pour une densité d'environ 382,2 hab./km<sup>2</sup>.

##### Réseaux de transport

Le réseau routier de la ville se compose de l'**autoroute 10**, de **routes provinciales** (routes 112, 241 et 243), d'une **route intermunicipale** (chemin de l'Horizon) et de plusieurs **routes collectrices** montrées sur la carte du concept d'aménagement et affectations du sol en annexe.

Notons enfin les pistes cyclables sillonnant le territoire. Waterloo est un carrefour du réseau cyclable provincial la « Route Verte », puisque que c'est sur son territoire que se rejoignent trois des circuits, soit l'Estriade, la Campagnarde et la Montagnarde. Les emprises des anciennes voies ferrées du CN (axe est-ouest) et du CP (axe nord-sud) ont été transformées en lien cyclable.

Plusieurs corridors énergétiques traversent le territoire dans la portion sud de la ville, soit les gazoducs de Gaz Métropolitain (ramification locale) et de Gazoduc TQM (ligne principale d'alimentation) ainsi qu'une ligne électrique à haute tension (120 Kv) d'Hydro-Québec qui possède aussi un poste de contrôle sur le boulevard Industriel.

### Milieu naturel

### **Règlement n° 16-847-7**

Ce qui distingue le plus la ville de Waterloo est sa position à la fois en bordure du lac du même nom et à proximité des monts Brome et Shefford et de la chaîne de montagnes des Appalaches, éléments caractéristiques du paysage naturel de la région.

On note le caractère d'agglomération urbaine de Waterloo. En ce sens, seulement 8,6 % (996 300 m<sup>2</sup>) du territoire de la ville sont situés dans la zone agricole permanente.

La présence du lac Waterloo permet un environnement propice à l'implantation d'une aire de concentration d'oiseaux aquatiques et d'un habitat pour le rat musqué. Ces espaces sont situés au sud du lac Waterloo.

## **3.2 Éléments sociodémographiques**

Waterloo a connu une augmentation de sa population depuis 2001 après un recul entre 1996 et 2001. L'augmentation de la population est, par contre, beaucoup plus lente que le taux prévalant dans l'ensemble de la MRC. En effet, la population de la ville est passée de 3 993 habitants en 2001 à 4 054 habitants en 2006 (+ 1,5 %) alors que la population de la MRC de la Haute-Yamaska connaissait une augmentation de 7,9 % durant la même période.<sup>1</sup>

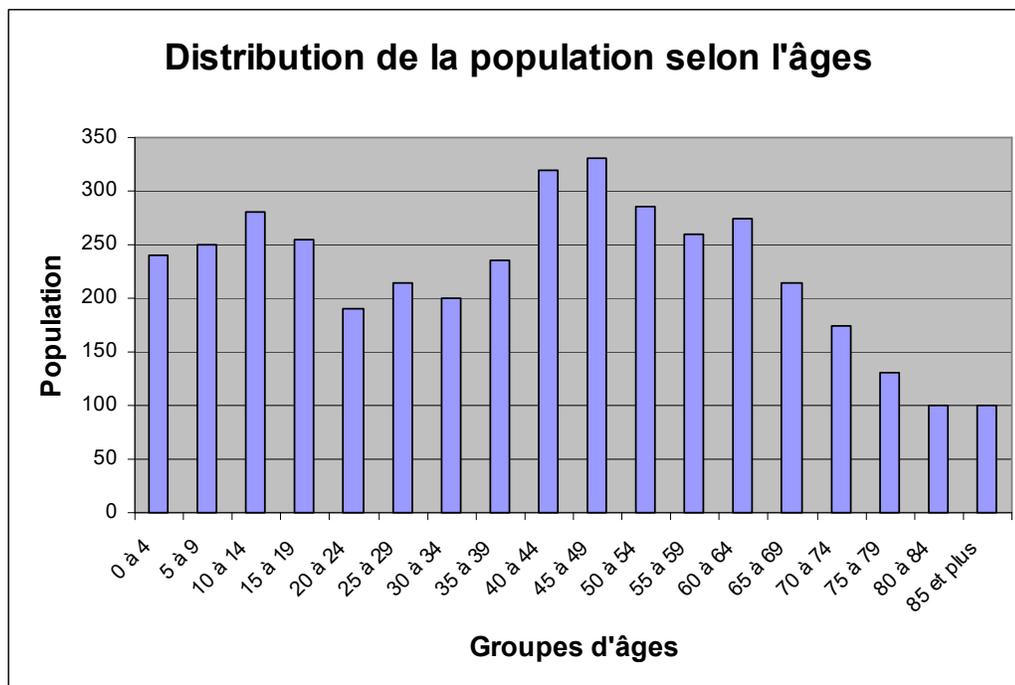
L'Institut de la Statistique du Québec prévoit que, de 2001 à 2026, la population de la MRC de la Haute-Yamaska connaîtra une croissance de 15,2 % passant ainsi de 80 715 habitants en 2001 à 93 054 habitants en 2026<sup>2</sup>. Pour la même période, la population de l'ensemble du Québec connaîtra une croissance de 9,3 %.

---

<sup>1</sup> Statistiques Canada

<sup>2</sup> Institut de la statistique du Québec

Parmi les autres éléments distinctifs de la population, mentionnons le fait que sa distribution selon l'âge est bien équilibrée; un constat positif pour le développement futur de la ville<sup>1</sup>.



Quant à la scolarité de la population, la proportion de gens de 20 à 34 ans ayant un niveau inférieur au diplôme d'études secondaires est particulièrement distinctive. Ainsi, 38,3 % des 20-34 ans détiennent un niveau inférieur au diplôme d'études secondaires contre 16 % pour la province de Québec. Ce pourcentage reste relativement stable à 36,6 % pour la population âgée de 35 à 44 ans (20,7 % pour la province de Québec) (données de 2001).

**Pourcentage de la population ayant un niveau de scolarité inférieur au diplôme d'études secondaires (2001)**

	Ville de Waterloo	Province de Québec
20-34 ans	38,3 %	16,0 %
35-44 ans	36,8 %	20,7 %
45-64 ans	46,5 %	31,1 %

**Pourcentage de la population détenant un diplôme universitaire (2001)**

	Ville de Waterloo	Province de Québec
20-34 ans	7,8 %	22,1 %
35-44 ans	5,3 %	21,3 %
45-64 ans	10,9 %	19,0 %

<sup>1</sup> Statistique Canada, 2006

Enfin, le gain moyen des personnes ayant travaillé toute l'année à plein temps se distingue notamment par des revenus inférieurs, qui étaient de 30 313 \$ en 2000 contre 39 217 \$ pour l'ensemble du Québec.

### 3.3 Milieu bâti et structure urbaine

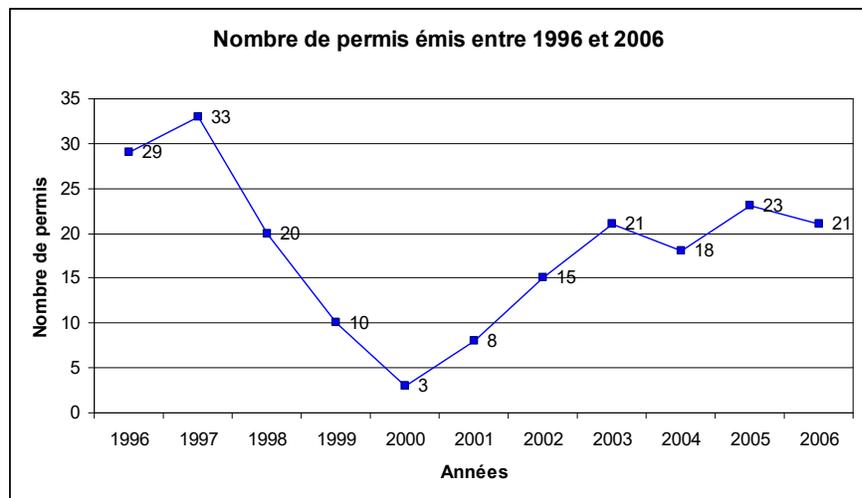
L'activité dans la ville est très diversifiée, ce qui en fait le deuxième centre de service d'importance dans la région de la MRC de la Haute-Yamaska. Ce pôle est surtout caractérisé par une artère commerciale dynamique et active (rue Foster). On y retrouve des commerces de détail et de service et des institutions desservant la population locale ainsi que celle des municipalités voisines. Cette artère a un caractère patrimonial potentiellement attrayant pour le tourisme.

Deux secteurs industriels sont situés sur le territoire de la ville. Le premier secteur est localisé du côté ouest du lac, accessible par la rue Lewis Ouest (route 241). Le second, très peu développé, borde l'autoroute 10, entre les deux sorties donnant accès à Waterloo.

Enfin, on retrouve évidemment plusieurs secteurs consacrés à la vocation résidentielle parsemés sur l'ensemble du territoire.

Les densités d'occupation sont moyennes dans la majorité du territoire et faible dans la portion sud du territoire, peu ou pas développée. L'agglomération développée est desservie par les réseaux d'égout et d'aqueduc.

Entre 1996 et 2006, 201 permis pour des constructions neuves (bâtiments principaux) ont été émis. Après des années très variées, la situation semble s'être stabilisée depuis les quatre dernières années.



### 3.4 Fonction résidentielle

La fonction résidentielle est répartie dans l'ensemble du territoire. Le parc immobilier de Waterloo est majoritairement composé de maisons unifamiliales isolées et, dans une moindre mesure, de maisons de villégiature et de chalets.

Le nombre total de logements en 2006 était de 2 023 logements permanents, saisonniers ou chalets, dont plus de la moitié était de tenure privée (56 %).

La valeur moyenne des logements de la ville (83 923 \$) était moins élevée que celle de la province (110 668 \$) pour l'année 2001.

**Distribution des propriétés résidentielles selon leur typologie**

Typologie	Nombre d'immeubles
1 logement (condo)	12
1 logement (sauf condo)	875
2 logements	114
3 logements	36
4 logements	35
5 logements	17
6 à 9 logements	26
10 à 19 logements	13
20 à 29 logements	0
30 à 49 logements	1
50 à 99 logements	0
100 à 199 logements	0
200 logements et plus	0
Chalets, maisons de villégiature	5
Maisons mobiles, roulottes	35
Habitation en commun	2
Autres	9
Total	1 180

### 3.5 Fonction commerciale, industrielle et de services

La fonction commerciale, industrielle et de services est très développée à Waterloo. Ceci suscite une activité économique dynamique plutôt rare pour des municipalités de cette échelle.

La fonction commerciale et de services est bien structurée, située sur deux axes : un axe nord-sud le long des rue Foster (route 112) et de la Cour et un axe est-ouest en bordure de la rue Lewis Ouest (route 241). Le premier comprend des commerces de vente au détail, de services et des bureaux desservant une population locale et intermunicipale. Le second inclut plutôt des commerces de gros, para-industriels et spécialisés.

La fonction industrielle est majoritairement située dans le parc industriel régional identifié par le schéma d'aménagement de la MRC à l'ouest du lac Waterloo. Ce parc contient encore des terrains libres permettant son expansion. Une seconde banque de terrains a été réservée par la Ville afin

d'accueillir des industries. Localisé en bordure de l'autoroute 10, ce parc est facilement accessible et cause peu de nuisances pour la population.

### 3.6 Fonction agricole et forestière

La grande majorité de la fonction agricole est concentrée dans la partie nord-ouest du territoire. Ce secteur a une superficie de moins de 1 hectare (environ 7 % du territoire), ce qui en dit long sur la vocation urbaine de la ville. Malgré la faible représentation de cette fonction, il est important d'en assurer la pérennité, ne serait-ce que par l'obligation amenée par la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*.

D'autre part, la gestion des odeurs reliées aux installations d'élevage incombe aux municipalités partout au Québec. Par conséquent, afin de limiter les impacts négatifs des élevages sur les autres usages et étant donné la proximité relative du milieu urbain par rapport à la zone agricole, le règlement de zonage devra comporter des normes relatives aux distances séparatrices entre les installations d'élevage et le milieu urbain.

### 3.7 Services municipaux et d'utilité publique

La ville de Waterloo abrite plusieurs établissements institutionnels et publics desservant adéquatement la population. Pour cette dernière, il importe de préserver ces acquis afin d'assurer les services pendant les années à venir. La conscientisation des résidents, jumelée à une économie dynamique, aidera à maintenir la qualité des établissements en place.

<b>Établissements scolaires</b>	École primaire Notre-Dame
	École primaire Saint-Bernardin
	École secondaire Wilfrid-Léger
	Waterloo Elementary School
<b>Établissements de santé</b>	CLSC de la haute-Yamaska : Centre de services de Waterloo
	Centre hospitalier de soins longue durée Horace-Boivin : Centre de Waterloo
	Centre gériatrique Courville
<b>Équipements municipaux</b>	Aréna Jacques Chagnon de Waterloo
	Maison de la culture de Waterloo
	Bibliothèque publique de Waterloo (opérée par un OSBL)

<b>Transmission d'énergie et télécommunication</b>	Réseau d'électricité : ligne de 120 Kv avec un poste (Hydro-Québec)
	Réseau Gaz naturel : Gazoduc TQM Gaz Métropolitain
	2 tours émettrices

## **4 LES GRANDES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT, LES OBJECTIFS ET LES MOYENS DE MISE EN OEUVRE**

Le processus de planification de la Ville de Waterloo débute par l'élaboration des grandes orientations d'aménagement de son territoire. Celles-ci sont semblables aux grandes orientations du schéma d'aménagement de la MRC de la Haute-Yamaska mais spécifiques à son territoire municipal. Des orientations d'aménagement retenues par le conseil découlent les objectifs et les moyens de mise en œuvre qui sont les outils que la Ville prévoit utiliser pour relever ses défis d'aménagement. Ces divers éléments permettent d'encadrer la réglementation d'urbanisme.

Au sens de la *Loi*, la réglementation municipale doit être conforme aux éléments du plan d'urbanisme qui, eux-mêmes, doivent être conformes aux orientations du schéma d'aménagement de la MRC de la Haute-Yamaska.

### **4.1 Les grandes orientations de l'aménagement du territoire selon le schéma d'aménagement de la MRC de la Haute-Yamaska**

Les grandes orientations d'aménagement élaborées par la MRC de la Haute-Yamaska constituent la base de départ pour la conception d'orientations municipales. Les grandes orientations apparaissent au schéma d'aménagement de la MRC et sont reproduites ici. Sept grandes orientations ont été définies pour l'ensemble du territoire, à savoir :

- 1- Favoriser la pleine utilisation du milieu rural ;
- 2- Gérer la croissance urbaine en continuité du cadre bâti et maintenir l'équilibre entre l'offre et la demande ;
- 3- Protéger le réseau routier existant et développer un réseau intégré de corridors récréo-touristiques ;
- 4- Développer une structure industrielle dans une optique de complémentarité ;
- 5- Développer le plein potentiel récréo-touristique en un produit touristique global ;
- 6- Gérer les actions environnementales dans une optique de contribution au développement durable ;
- 7- Liens entre les grandes orientations d'aménagement.

Le périmètre d'urbanisation englobe une très grande partie du territoire. La ville offre actuellement des services commerciaux et publics pour la population locale et celle des municipalités voisines. La Ville cherche à assurer la pérennité de son activité économique par l'ajout de services compatibles aux usages existants et à attirer des activités à vocations diverses afin de compléter l'offre aux citoyens.

## **4.2 Les principes d'aménagement de la Ville de Waterloo**

Les principes d'aménagement soutiennent la politique de la Ville en matière de planification du territoire. Ils servent à positionner la ville par rapport à son environnement immédiat et élargi ; l'ensemble des orientations et des objectifs en découle. De même, les décisions administratives et politiques devront répondre à ces principes généraux mais primordiaux.

### **4.2.1 Niveau local**

La Ville entend conserver et prioriser la qualité de vie de ses citoyens en assurant la pérennité des services existants et en favorisant l'implantation de nouveaux services dédiés à toutes les catégories de population. Par services, on entend ici l'offre publique telle que les parcs et équipements municipaux, les soins de santé, les institutions d'enseignement, etc. et l'offre privée comme des logements convenables, accessibles et variés, des emplois avec des salaires et des conditions concurrentiels et des commerces variés et dynamiques.

### **4.2.2 Niveau régional**

La Ville qui est située au deuxième rang des pôles de services de la MRC doit renforcer son rôle à ce chapitre. Waterloo doit ainsi se distinguer par ses attraits touristiques, sa qualité de vie et ses possibilités d'affaires.

### 4.2.3 Niveau global

Reconnaissant la préoccupation de ses citoyens pour la préservation de l'environnement et dans une perspective de développement durable de l'ensemble des ressources présentes sur le territoire municipal, la Ville entend assurer la meilleure qualité de vie possible à ses résidents présents et futurs. En outre, la notion de développement durable doit être omniprésente dans l'ensemble des décisions concernant l'aménagement et le développement du territoire.

## 4.3 Les grandes orientations d'aménagement de la ville de Waterloo

### 4.3.1 Consolider la structure d'accueil industriel

Règlement n° 16-847-7

La fonction industrielle joue un grand rôle dans l'activité économique de Waterloo. En plus d'être une source de revenus directs via les taxes foncières, elle est une source d'emplois majeure pour la population existante. Ces emplois servent aussi à attirer de nouveaux résidents qui, par conséquent, deviennent de nouveaux clients des commerces sur le territoire. On voit donc l'effet d'entraînement qu'une activité industrielle dynamique peut créer.

Par ailleurs, la Ville a l'opportunité d'avoir sur son territoire un parc industriel d'envergure régionale et des espaces industriels favorisant les entreprises locales. Une complémentarité entre le parc industriel régional et les espaces industriels locaux est souhaitable compte tenu de leurs vocations distinctes.

Par contre, ces industries peuvent devenir des contraintes lorsque placées à proximité d'usages incompatibles. Il importe donc d'éviter les conflits entre les usages en identifiant des secteurs propices et en minimisant les nuisances potentielles lors de l'implantation des entreprises.

#### Objectifs :

- diversifier les types d'industries, autant celles d'envergure régionale que locale;
- augmenter les revenus de la Ville par l'implantation de nouvelles entreprises;
- attirer des nouvelles entreprises;
- minimiser les nuisances occasionnées par l'implantations des industries;
- favoriser l'implantation d'industries locale complémentaires avec les industries régionales.

## **Moyens :**

- assurer une planification du développement des espaces voués à la fonction industrielle;
- exiger des mesures de mitigation entre les usages incompatibles;
- favoriser le remplacement des usages incompatibles via, entre autres, l'application d'un règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble ou d'un règlement d'usages conditionnels.

### **4.3.2 Améliorer le cadre visuel général de la ville**

L'esthétisme de la ville joue un rôle important dans la fierté et le sentiment d'appartenance des résidents et fait partie des facteurs de la qualité de vie tant recherchée par les nouveaux arrivants. Les outils d'organisation du territoire, spécialement les règlements, peuvent aider à assurer un cadre visuel de qualité, mais la responsabilité incombe également à chaque individu.

## **Objectifs :**

- rendre la ville attrayante pour la population présente et pour les nouveaux arrivants;
- continuer la revitalisation de la rue Foster;
- inciter la revitalisation des bâtiments vétustes ou délabrés;
- consolider et aménager les espaces verts existants et les terrains appartenant à la municipalité;
- préserver l'environnement naturel sur le territoire (lac, rivière, milieux humides, boisés, etc.).

## **Moyens :**

- assurer la poursuite du processus de revitalisation du centre-ville grâce à une réglementation d'urbanisme conséquente;
- implanter un programme de revitalisation des immeubles résidentiels;
- éviter l'implantation d'activités incompatibles au centre-ville et éliminer les commerces contraignants;
- mettre en place un programme particulier d'urbanisme pour le centre-ville;
- adopter un plan directeur des parcs et espaces verts;
- adopter un plan directeur d'aménagement du parc Robinson.

### **4.3.3 Mettre en valeur le caractère patrimonial récréo-touristique**

La Ville de Waterloo s'engage à profiter de son emplacement privilégié et à développer une économie touristique basée sur le caractère patrimonial et récréo-touristique de la municipalité afin de susciter l'intérêt et de permettre de mieux vendre les possibilités d'implantations nouvelles dans les domaines industriel, commercial et résidentiel. À ce niveau, la présence de nombreux liens cyclables d'envergure engendrera des répercussions au niveau des commerces locaux et permettra ainsi une valorisation de ceux-ci par l'intermédiaire du cyclotourisme.

#### **Objectifs :**

- créer un sentiment d'appartenance et de fierté des citoyens;
- augmenter la clientèle potentielle pour les commerces existants et futurs;
- rendre la ville accueillante aux promoteurs et aux investisseurs;
- profiter de la présence, sur le territoire, des pistes cyclables du réseau de la Route Verte ;
- consolider le réseau de pistes cyclables ;
- consolider la mise en valeur récréative et touristique du lac Waterloo en favorisant les implantations récréatives et sportives près du lac Waterloo.

#### **Moyens :**

- Favoriser l'implantation de commerces compatibles avec le tourisme (B&B, restaurants, etc.);
- Créer des sentiers d'interprétation (nature, patrimoine) ;
- Favoriser l'implantation d'équipements récréatifs et sportifs dans les aires d'affectations récréo-touristiques en bordure du lac Waterloo.

La société en générale a trop longtemps négligé les effets néfastes de ses activités sur l'environnement. Aujourd'hui, de plus en plus de citoyens sont sensibles aux importants défis qui nous attendent. La Ville de Waterloo reconnaît le rôle qu'elle a à jouer afin de protéger ses secteurs sensibles. Les changements d'habitudes et de mentalités impliqueront des sacrifices de la part de tous pour le bénéfice des générations à venir.

##### **Objectifs :**

- assurer la protection des personnes et de leurs biens tant au chapitre des contraintes anthropiques qu'à celui des contraintes naturelles;
- protéger et mettre en valeur les rives du lac Waterloo;
- protéger le couvert forestier restant et encourager la plantation d'arbres sur les propriétés privées;
- protéger les milieux sensibles (milieux humides, territoires d'intérêt écologique, aires d'habitat des rats musqués, etc.);
- assurer la pérennité du milieu agricole;
- consolider la trame urbaine pour maximiser le développement du territoire dans une perspective de développement durable.

##### **Moyens :**

- limiter les usages autres qu'agricoles dans la portion du territoire faisant partie de la zone agricole permanente;
- réglementer les activités sur les rives du lac et de la rivière Yamaska ainsi que dans les zones inondables;
- voir au suivi de la réglementation sur la coupe d'arbres;
- inclure, dans la réglementation, des dispositions visant à protéger les secteurs sensibles et à éviter les activités incompatibles;
- inclure, dans la réglementation, des dispositions visant à limiter la pollution lumineuse;
- élaborer et mettre en œuvre un programme de renaturalisation des rives du lac Waterloo;
- assurer l'application et le suivi de la réglementation sur les pesticides;
- Interdire l'ouverture de nouvelles rues dans les zones de réserve.

## **5 LES ÉLÉMENTS DE POTENTIEL ET DE CONTRAINTE DANS LA PLANIFICATION DU TERRITOIRE**

### **5.1 Les éléments de potentiel**

La Ville de Waterloo offre des éléments caractéristiques qui contribuent à l'orientation de la planification de son territoire. Certains de ces éléments ont un intérêt culturel, esthétique ou écologique reconnu par la MRC de la Haute-Yamaska. Il convient de les reconnaître et de les préserver afin qu'ils puissent prendre leur pleine envergure et contribuer à l'essor de la ville.

#### **5.1.1 Les territoires d'intérêt récréotouristique et écologique Règlement n° 16-847-7**

Il s'agit principalement du lac Waterloo autour duquel la ville s'est développée au cours des décennies. Au sud de celui-ci, la MRC alloue une vocation récréo-touristique à un secteur allant jusqu'à l'autoroute 10. Ce secteur bénéficie à la fois du pouvoir d'attraction potentiel du lac et de l'accessibilité facilitée par l'autoroute. C'est d'ailleurs dans ce secteur qu'est implanté le Musée Safari Loowak, lui aussi identifié au schéma d'aménagement comme un territoire d'intérêt récréotouristique. Mentionnons aussi que ce secteur contient une superficie marécageuse aux abords du lac, limitant les activités mais ajoutant un potentiel écologique certain.

Les éléments récréotouristiques précédents, soit : le lac Waterloo, le Musée Safari Loowak et la superficie marécageuse sont aussi considérés comme des territoires d'intérêt écologique. En plus de ces éléments, il est pertinent de noter la présence, au sud du lac Waterloo, d'un habitat du rat musqué et d'une concentration d'oiseaux aquatiques.

Les pistes cyclables sillonnant le territoire font partie des potentiels récréo-touristiques par l'apport de visiteurs qu'elles peuvent générer.

Enfin, le schéma d'aménagement identifie le noyau patrimonial comme un territoire d'intérêt récréotouristique. Ce noyau, composé, entre autres, des propriétés énumérées à la section « territoires d'intérêt patrimonial », fait l'objet d'un circuit que les visiteurs peuvent parcourir par eux-mêmes et qui permet de découvrir les joyaux historiques de Waterloo.

## 5.1.2 Les territoires d'intérêt patrimonial

Plusieurs propriétés ont des qualités patrimoniales de par leur architecture, leur histoire ou le rôle qu'elles ont joué dans l'histoire de Waterloo. Ces propriétés, souvent très bien entretenues, forment un noyau intéressant ayant un potentiel touristique indéniable. Voici une énumération de celles-ci :

<b>Rue Western</b> (adresse)	<b>Rue de la Cour</b> (adresse)
Maison Parmelee (700)	Maison Slack Ellis (150)
Maison Hill-Cloutier (811)	Maison Clark (301)
Maison Ellis-Blanchard (823)	Maison Malboeuf (310)
Maison Ellis (861)	Maison McKenna (340)
Maison Wallace (890)	Maison Lefebvre (341)
Maison Roberts (899)	Maison Phelan (350)
Maison Robinson (911)	Maison Végiard Labonté (400)
Maison Parmelee-Rhicard (950)	Église St-Luke (420) « bâtiment cité, Loi sur les biens culturels »
	Église Universaliste (441)
<b>Rue Allen</b> (adresse)	Maison Edgerton (560)
Maison Richard-Tenny (40)	Maison Henry Allen (608)
	Bibliothèque (650)
<b>Rue de la Montagne</b> (adresse)	
Maison Kemp (31)	<b>Rue Clark</b> (adresse)
	Maison Kilborn (4)
<b>Rue Foster</b> (adresse)	Maison Mitchell (13)
Château Perkins (4008)	Couvent Maplewood (26)
Maison Bell (4020)	Maison (37)
Maison Graves (4058)	Maison Noyes (57)
Maison Dr Jameson (4606)	
Maison Dr Ducharme (4724)	<b>Rue Dufferin</b> (adresse)
Maison Rockwell (4805)	Maison Porter (6)
Église St-Paul (4929)	Maison Clifford (16)
Presbytère (5005)	
Édifice Beaulne (5119)	<b>Rue Eastern</b> (adresse)
Bureau de poste (5380)	Maison Léonard (600)
Banque CIBC (5457)	
Maison Fisk (5613)	Temple maçonnique « bâtiment cité, Loi sur les biens culturels »

## 5.2 Les éléments de contrainte

Des éléments de contrainte particulière peuvent également être identifiés afin d'en régir les usages. Ces éléments sont notamment les suivants :

- les zones à risque d'inondation;
- les rives des cours d'eau et du lac Waterloo;
- les milieux humides;
- les prises d'eau potable;
- les contraintes anthropiques.

### 5.2.1 Les zones à risque d'inondation

Afin de se conformer à la *Politique de protection des rives, du littoral et des plaines inondables*, les mesures suivantes sont à prévoir :

- prohiber les ouvrages dans les zones à risque d'inondation;
- régir les travaux, les ouvrages et les morcellements de terrains par des mesures d'immunisation tenant compte du réseau hydrographique et des propriétés du secteur.

### 5.2.2 Les rives des cours d'eau et du lac Waterloo

**Règlement n° 16-847-7**

Afin de protéger les rives des cours d'eau, les mesures suivantes sont à prévoir :

- délimiter une bande de protection de la rive des cours d'eau;
- régir les ouvrages pouvant être installés sur la rive et dans le littoral de ces milieux;
- limiter les interventions dans le couvert végétal longeant ces milieux;
- régir la construction de rues et de chemins à proximité des cours d'eau;
- exiger des mesures de mitigation lors des travaux.

### 5.2.3 Les milieux humides

**Règlement n° 23-847-17**

Les milieux humides sont considérés comme des écosystèmes particuliers. Certains des milieux humides présents sur le territoire sont identifiés comme étant des milieux humides d'intérêts et ils sont spécifiquement ciblés comme étant prioritaires pour la conservation, en raison de leur valeur écologique et de leur intégrité. Des dispositions particulières devront s'appliquer pour assurer leur conservation. La conservation de la qualité et de la diversité biologique des milieux est possible, notamment par les moyens suivants :

- prohiber la construction et les travaux de déblai et de remblai dans ces milieux;
- prévoir une bande de protection autour de ces milieux pour régir l'implantation de constructions;
- régir les ouvrages pouvant s'y implanter et les activités pouvant s'y pratiquer.

Parmi les autres éléments de contrainte qu'il convient de citer, mentionnons certaines activités agricoles pour lesquelles des distances séparatrices sont établies afin d'atteindre les objectifs fixés par le milieu régional et le ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs (MDDEP). De plus, il serait bénéfique de contrôler les terrains contaminés, s'il y a lieu, et d'adopter des mesures de décontamination si requis.

#### **5.2.4 Les ouvrages de captage d'eau potable**

L'approvisionnement par eau de surface ou par captage souterrain, lorsqu'il s'agit d'un ouvrage desservant plus d'un usager, fait l'objet d'un rayon de protection de 30 m pour toute activité ou usage autre que des ouvrages pour le captage de l'eau. Toutefois, ce rayon ne tient pas compte des impacts de certaines activités ou certains usages dans un rayon rapproché ou éloigné sur la contamination de l'eau captée. Afin de réduire les risques de contamination de l'eau captée, des mesures doivent être proposées pour régir les activités et usages dans un rayon rapproché de 100 mètres et un rayon éloigné de 300 mètres lorsqu'il s'agit d'ouvrages de captage, privés ou publics, autres que ceux alimentés par un plan d'eau, existants ou projetés.

#### **5.2.5 Les contraintes anthropiques**

La principale contrainte anthropique sur le territoire de la ville de Waterloo est la présence d'axes routiers majeurs. L'autoroute 10 ainsi que les routes provinciales (112, 241 et 243) occasionnent plusieurs inconvénients pour la population (transport lourd, flux de circulation élevé et bruit constant).

Afin de minimiser les effets liés aux événements climatiques extrêmes, la Ville doit prévoir des mesures touchant plusieurs autres domaines. Entre autres, le développement de projets paysagers qui maximisent la perméabilité du sol ainsi que la capacité de rétention des eaux de surfaces ou encore l'utilisation d'énergies renouvelables.

La réalisation d'interventions qui tient compte des effets reliés au phénomène des îlots de chaleur localisée en milieu urbain doit aussi être prévue. Un îlot de chaleur urbain se caractérise par un espace qui comprend peu de couvert végétal ou qui inclut une grande surface de couleur foncée (toiture de couleur noire ou foncée, surface minéralisée, voies de circulation, etc.).

Comme illustré sur la figure 1 suivante, les secteurs urbains présentant des îlots de chaleur importants se localisent principalement aux abords de la rue Foster et d'une partie de la rue de la Cour, dans le secteur du centre-ville. Les activités commerciales et résidentielles importantes et la proximité des bâtiments occasionnent de grandes surfaces minéralisées (toiture et aire de stationnement), ce qui favorise la création d'îlots de chaleur. Aussi, les entreprises d'envergures comme les industries et les quincailleries nécessitent de grandes surfaces minéralisées pour leurs besoins, autant au niveau du bâtiment (toiture) qu'au niveau des aires de stationnement, de manutention et d'entreposage.

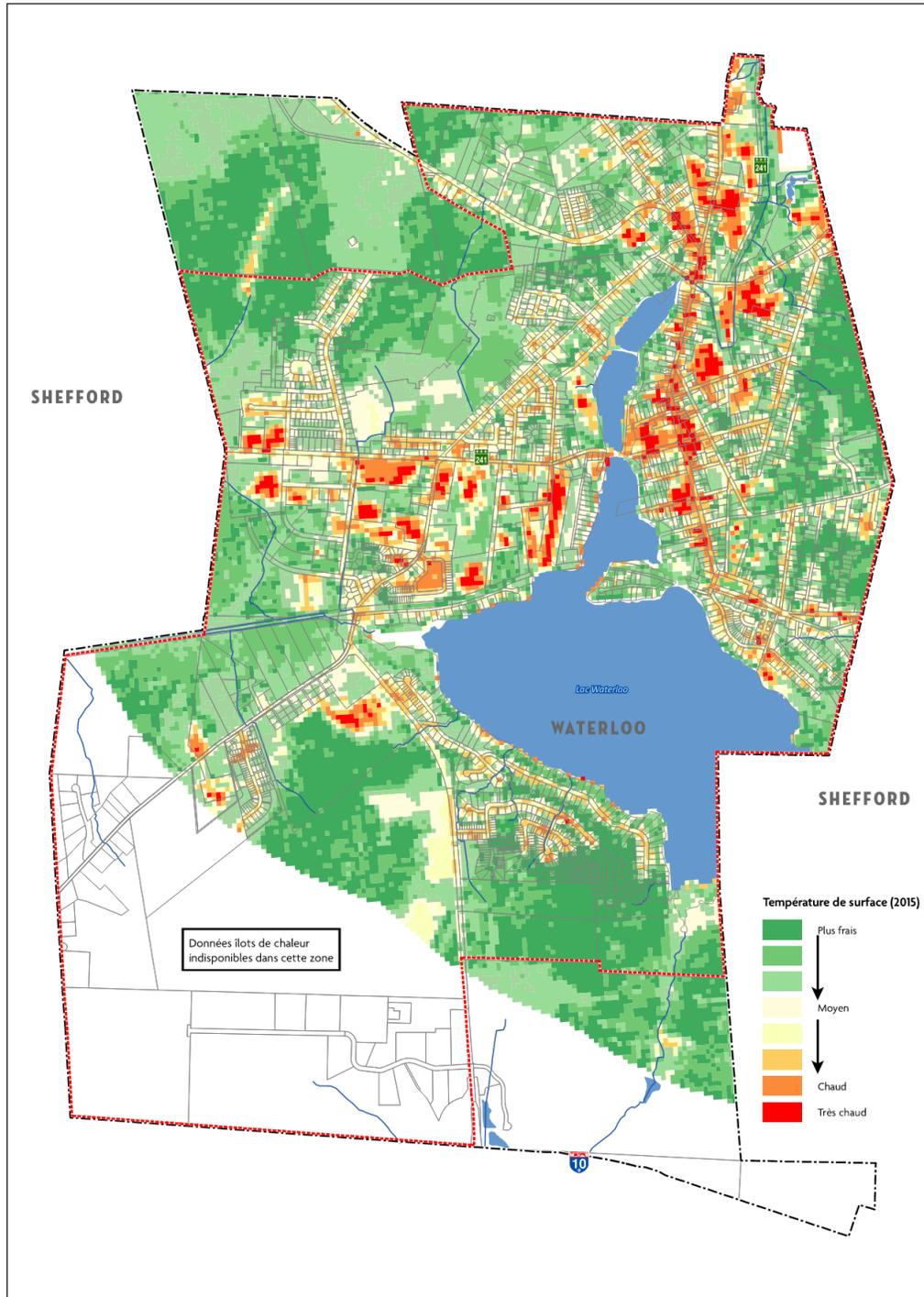
Les diverses mesures pouvant être mises en place sont variées et peuvent évoluer selon l'accessibilité des diverses technologies. Évidemment, des exigences en lien avec la végétalisation et la protection des espaces verts et boisés doivent être incluses à même les outils réglementaires de la Ville. L'utilisation de matériaux à fort albédo ou ayant un fort indice de réflectance solaire s'avère être une autre façon de limiter l'impact des surfaces dépourvues de végétation.

Certaines des mesures bien connues et ayant fait leurs preuves consistent en :

- L'augmentation de la surface végétalisée sur le territoire;
- L'utilisation de certains types de matériaux et certaines couleurs selon le type de construction désiré. Par exemple, obliger l'utilisation d'un revêtement de couleur clair pour un toit à faible pente ou pour les aires de stationnement.

D'autres mesures viendront contribuer à une diminution des gaz à effet de serre, tels que l'implantation et l'utilisation de modes de transport actif, de même que l'ajout d'espaces de stationnement dédiés aux véhicules électriques.

Figure 1 : îlot de chaleur sur le territoire de la ville de Waterloo



- Limite municipale
- Limite de lot
- Limite du périmètre d'urbanisation
- Réseau routier principal
- Hydrographie
- Cours d'eau
- Plan d'eau

Ville de Waterloo  
îlot de chaleur

Sources: MRC de La Haute-Yamaska, îlot de chaleur: INSPQ et CERFO, 2015

ÉCHELLE: 1:35 000

0 150 300 450 600

exp.

Fichier électronique: WAOV-068-2008083-A02.mxd

2022-04-18

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

Les grandes affectations indiquent les vocations actuelles et futures du territoire. Elles définissent les lignes générales de l'occupation du territoire en déterminant une ou plusieurs activités principales auxquelles une partie du territoire est destinée.

### 6.1 Les affectations du territoire en général

Règlement n° 16-847-7

Les affectations du sol suivantes se retrouvent dans le plan du concept d'aménagement et d'affectation du sol inclus en annexe :

- l'affectation agricole;
- l'affectation résidentielle;
- l'affectation commerciale;
- l'affectation centre-ville;
- l'affectation industrielle;
- l'affectation publique;
- l'affectation récréotouristique;
- l'affectation corridor récréotouristique;
- l'affectation de conservation;

#### 6.1.1 L'affectation agricole

Règlement n° 16-847-7

##### Description :

Ces aires d'affectation correspondent à la zone agricole permanente telle que définie par la Commission sur la protection du territoire agricole du Québec. Le territoire de Waterloo ne contient qu'un seul secteur de la sorte dans son extrémité nord-ouest. La densité prévue est de 1 logement par 5 hectares.

##### Usages permis :

- agriculture et activités agricoles (productions végétales et animales);
- activités de foresterie;
- habitations de l'exploitant, selon les règles de l'article 40 de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (LPTAA);

- habitations autres que celles de l'exploitant, bénéficiant de privilèges et droits acquis selon la LPTAA;
- bureaux intégrés à l'habitation;
- services intégrés à l'habitation;
- certaines activités liées au tourisme et à la récréation (relais du terroir, gîtes du passant et tables champêtres, kiosques de vente de produits de la ferme) pourvu qu'elles respectent le caractère rural des lieux, qu'elles soient implantées 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;
- les usages industriels spécifiquement reliés à l'agriculture;
- activités extérieures récréatives linéaires;
- équipements d'utilité publique.

### 6.1.2 L'affectation résidentielle

Règlement n° 16-847-7

#### Description :

Aires d'habitations avec services d'égouts et d'aqueduc obligatoires situées à l'intérieur ou en bordure du périmètre d'urbanisation et situées à l'extérieur de la zone agricole permanente. La densité prévue est de 10 logements par hectare à 50 logements par hectare.

#### Usages permis :

- habitations;
- commerces et activités d'artisanat complémentaires à l'habitation;
- parcs, espaces verts et terrains de jeux;
- équipements d'utilité publique.

#### 6.1.2.1 Le phasage de développement

Règlement n° 16-847-7

Dans le but de consolider la trame urbaine existante, les zones prioritaires d'aménagement (ZPA) et les zones de réserve (ZR) sont identifiées à même certaines affectations résidentielles et d'une partie d'une affectation commerciale localisée au nord du territoire, près de la route 243. Une zone prioritaire d'aménagement (ZPA) correspond à une zone où sera réalisé le développement résidentiel urbain, à court terme, et une zone de réserve (ZR) est vouée à un développement résidentiel planifié à long terme en continuité de la trame urbaine existante. Toutes deux sont comprises à l'intérieur du périmètre urbain.

## Restrictions

À l'intérieur d'une zone de réserve (ZR), le prolongement ou la création de nouvelles rues est prohibé.

## Les besoins en espaces estimés

Afin de déterminer la superficie des besoins en espaces dans le périmètre urbain, le nombre de nouveaux logements prévus a été multiplié par la superficie moyenne nette par logement. Cette dernière donnée a été estimée à partir des normes de lotissement qui seraient applicables dans les secteurs visés, dépendamment de la desserte prévue en infrastructures (desserte d'aqueduc et d'égouts). La multiplication du nombre de nouveaux logements estimés par la superficie moyenne par logement permet d'obtenir la superficie totale nette qui serait nécessaire pour répondre aux besoins en espaces des 15 prochaines années dans le périmètre d'urbanisation. Un facteur de 40 % a été ajouté à cette superficie aux fins de parcs et de mise en place des infrastructures, notamment les rues, dans le but de déterminer la superficie totale brute nécessaire. Le tableau suivant résume les prévisions des besoins en espaces à l'intérieur du périmètre d'urbain.

## Prévisions des besoins en espaces à l'intérieur du périmètre d'urbanisation

Nouveaux logements dans le périmètre urbain (2001-2011) <sup>(1)</sup>	Moyenne annuelle de nouveaux logements dans le PU (2001-2011) <sup>(2)</sup>	Besoin en espaces dans le périmètre urbain (2011-2026)			
		Augmentation du nombre de logements (2011-2026) <sup>(3)</sup>	Superficie moyenne nette par logement (m <sup>2</sup> )	Superficie totale nette (ha)	Superficie totale brute (ha) <sup>(4)</sup>
220	22,0	330	1 500	49,50	69,30

### Notes

1 : données provenant de la compilation du rôle d'évaluation de 2001 à 2011;

2 : données provenant de la compilation du rôle d'évaluation et des permis de construction de 2001 à 2011;

3 : augmentation calculée en fonction de l'augmentation annuelle moyenne des nouveaux logements multipliée par 15 ans;

4 : superficie totale brute égale la superficie totale nette multipliée par le facteur 1,4.

## Détermination des espaces résidentiels disponibles

De l'ensemble des espaces disponibles à la réalisation de nouveaux logements, les zones où les usages d'habitation ne sont pas autorisés ont été retranchées, telles que les zones commerciales, publiques et industrielles. À partir des zones autorisant les usages d'habitation identifiés,

seulement les terrains vacants selon le rôle d'évaluation ainsi que les grands terrains non vacants montrant un potentiel de développement de plusieurs logements ont été retenus. Un portrait des espaces résidentiels potentiels dans le périmètre urbain de la ville a été dressé. Cependant, dans le but de déterminer la surface réellement constructible, les superficies où se situent des contraintes naturelles, soit les milieux humides, les cours d'eau, les lacs et les pentes fortes de 30 % et plus, ont été soustraites de ce total. Il en est de même des superficies correspondant à des inclusions agricoles à l'intérieur du périmètre urbain. Le tableau suivant illustre la répartition des espaces résidentiels disponibles à l'intérieur du périmètre urbain en zones prioritaires d'aménagement (ZPA) et en zones de réserve (ZR) :

**Répartition des espaces résidentiels disponibles à l'intérieur du périmètre urbain en zones prioritaires d'aménagement (ZPA) et en zone de réserve (ZR) :**

Besoins en espaces résidentiels pour les 15 prochaines années (ha)	Espaces résidentiels disponibles (ha)	Zones prioritaires d'aménagement (ZPA) (ha)	Zones de réserve (ZR) (ha)
69,30	332,56	69,00	263,56

**Mécanisme de transfert de superficies de territoire des zones ZR et des zones ZPA par le principe de permutation**

Ce mécanisme permet de transférer, sous certaines conditions, des superficies équivalentes d'un type de zone à l'autre dans le cadre d'une modification à la réglementation d'urbanisme de la Ville. Aucune modification au schéma d'aménagement révisé n'est requise. Le nombre d'emplacements à permuter est illimité.

Conditions à respecter pour l'utilisation du mécanisme de transfert par le principe de permutation :

1. La Ville doit déposer un dossier argumentaire à la MRC expliquant les motivations qui justifient le transfert, comme une nouvelle réalité du développement, un ou plusieurs événements imprévisibles, le retrait d'un promoteur ou la venue de nouveaux promoteurs, une rareté sur le marché foncier de terrains disponibles au développement, des raisons de spéculation foncière ou de succession territoriale. Le dossier argumentaire pourra être présenté de façon préalable aux modifications à la réglementation d'urbanisme ou de façon simultanée.

2. Une superficie équivalente à celle qui provient de la zone de réserve (ZR) doit être retranchée de la zone prioritaire d'aménagement (ZPA).
3. Un plan de lotissement, un plan des infrastructures et une étude de rentabilité financière seront exigés du promoteur avant de procéder à une permutation. Ces documents devront accompagner le dossier argumentaire.
4. Le transfert d'une superficie en zone prioritaire d'aménagement (ZPA) vers une zone de réserve (ZR) doit s'accompagner du transfert d'une superficie équivalente de la zone de réserve vers la zone d'aménagement prioritaire, et ce, en comparant la desserte en services (aqueduc, égouts). Dans le cas où les services offerts sont différents, la Ville doit ajuster les superficies permutées d'un type de zone à l'autre de façon à ce que le nombre de nouveaux logements demeure le même.
5. La permutation est conforme aux objectifs et intentions du schéma d'aménagement révisé, notamment en matière de contraintes naturelles et anthropiques.
6. La nouvelle zone prioritaire d'aménagement (ZPA) doit se situer en continuité avec le milieu bâti et les infrastructures existantes sans en être séparée par une barrière naturelle ou anthropique (autoroute, rivière, secteur industriel, lieu d'enfouissement sanitaire, etc.). Dans le cas contraire, la Ville devra exposer de façon détaillée les raisons faisant en sorte qu'il est impossible de respecter la présente condition.
7. Le transfert n'occasionne pas la mise en place d'un équipement ou d'une infrastructure majeure supplémentaire (école, station de traitement ou d'épuration des eaux, échangeur routier, etc.).
8. La permutation ne doit pas entraîner de coûts d'implantation et d'opération pour des services publics (ex. : routes, parcs) qui seraient supérieurs aux coûts pour les mêmes services si le développement était réalisé en zone prioritaire d'aménagement (ZPA).

### **Mécanisme de transfert de superficies de territoire des zones ZR aux zones ZPA par une modification au schéma**

Les zones de réserve (ZR) sont des secteurs à développer à long terme. L'ajout de nouveaux terrains vacants à des fins résidentielles y est prohibé tant que les zones prioritaires d'aménagement (ZPA) ne sont pas développées à 70 %. L'ajout d'espaces en zone prioritaire d'aménagement (ZPA) nécessitera une modification du schéma d'aménagement révisé de la MRC. La Ville doit présenter un dossier argumentaire à la MRC à cet effet.

L'ajout de superficie en zone prioritaire d'aménagement (ZPA) pourra être effectué, au cours de la durée de vie du schéma d'aménagement révisé de la MRC, aux conditions suivantes :

1. La Ville doit démontrer que 70 % de la superficie disponible des zones prioritaires d'aménagement (ZPA) est développée.
2. Les services (aqueduc et égouts) peuvent être prolongés vers le nouveau secteur (dans le cas contraire, le développement sera de faible densité).
3. La Ville doit présenter à la MRC une évaluation des besoins en espaces en fonction de la construction résidentielle des cinq années précédentes ainsi qu'une nouvelle proposition de priorisation pour le secteur concerné.
4. La Ville doit présenter un plan du secteur à inclure, en précisant notamment les usages autorisés, les tracés de rues projetées, ainsi que le lotissement (lorsque connus).

La Ville doit présenter un plan du secteur à inclure, en précisant notamment les usages autorisés, les tracés de rues projetées, ainsi que le lotissement (lorsque connus).

### **6.1.3 L'affectation commerciale**

**Règlement n° 16-847-7**

#### **Description :**

Ces aires d'affectation désignent des territoires où l'usage commercial léger est prédominant. Il est par contre possible que les commerces y côtoient les usages résidentiels et publics. La densité prévue est d'un maximum de 20 logements/établissements par hectare.

#### **Usages permis :**

- habitations;
- commerces de vente au détail et de service;
- services communautaires, institutionnels et publics;
- commerces lourds;
- établissements reliés à la restauration et à l'hébergement;
- résidences pour personnes en perte d'autonomie;
- parcs, espaces verts et terrains de jeux;
- équipements d'utilité publique.

#### 6.1.4 L'affectation centre-ville

Règlement n° 16-847-7

##### Description :

Aire formant le cœur de l'activité économique commerciale. Celui-ci est constitué des propriétés aux abords de la rue Foster et de la rue de la Cour, la rue Foster ayant une vocation plutôt commerciale tandis que la rue de la Cour accueille surtout des bureaux de professionnels et des établissements publics. Il est important de reconnaître ces deux secteurs distincts dans le centre-ville puisque cette dualité lui donne une dynamique avantageuse. La densité prévue est d'un maximum de 60 logements/établissements par hectare.

##### Usages permis :

- commerces de vente au détail et de service;
- services communautaires, institutionnels et publics;
- habitations;
- parcs, espaces verts et terrains de jeux;
- équipements d'utilité publique.

#### 6.1.5 L'affectation industrielle

Règlement n° 16-847-7

##### Description :

Aires d'affectation consacrées à une activité industrielle et situées à trois endroits sur le territoire. L'aire à l'ouest du lac Waterloo est identifiée comme un "parc industriel régional" par le schéma d'aménagement et est majoritairement occupée. Ce parc industriel régional, entièrement desservi par les réseaux municipaux, offre un emplacement permettant une vaste gamme d'établissements industriels, passant par la petite entreprise à la très grosse entreprise. C'est d'ailleurs à l'intérieur de cette affectation que *le Motel industriel de Waterloo* a été installé.

En complément au parc industriel régional, le territoire municipal comprend deux autres secteurs industriels. Le premier secteur est une aire située au sud-est, très peu développée, mais compatible avec la proximité de l'autoroute par le peu de nuisance que l'une exerce sur l'autre et par la facilité d'accès aux industries procurée par la sortie d'autoroute. Ce secteur n'est présentement pas desservi par les réseaux municipaux. Le deuxième secteur, de petite superficie et possédant également les réseaux municipaux, comprend un terrain industriel sur la rue Taylor. La densité prévue est d'un maximum de 10 logements/établissements par hectare.

### **Usages permis :**

- industries;
- certains usages commerciaux et publics, dans une perspective d'occupation marginale, en se référant aux critères suivants :
  - la difficulté d'implanter certaines catégories d'usages commerciaux et publics dans le cadre urbain compte tenu de leurs inconvénients (aires de chargement et déchargement, transport lourd, etc.);
  - les particularités des besoins en termes de pente ainsi que la configuration des réseaux de viabilisation existants (stations d'épuration, postes de pompage, etc.);
- équipements d'utilité publique.

#### **6.1.6 L'affectation publique**

Aire d'affectation correspondant aux écoles, bâtiments publics sous juridiction fédérale, provinciale ou municipale ainsi que les parcs et cimetières. Pour ce qui est des parcs, seuls ceux d'envergure se retrouvent à l'intérieur de cette affectation ; les autres types de parc seront cependant autorisés à l'intérieur de l'ensemble d'autres affectations prévues au plan d'urbanisme. La densité prévue est moyenne.

#### **6.1.7 L'affectation récréotouristique**

**Règlement n° 16-847-7**

#### **Description :**

Aires d'affectation vouées prioritairement aux activités majeures de tourisme et de récréation. La densité prévue est très faible.

#### **Usages permis :**

- habitations de faible densité, de façon marginale;
- établissements de court séjour, de façon marginale;
- salles de réception, congrès, etc., de façon marginale;
- établissements de restauration intérieure et extérieure, de façon marginale;
- activités extérieures à caractère commercial;
- services récréatifs publics;
- parcs, espaces verts, terrains de jeux;
- culture du sol.

### **6.1.8 L'affectation corridor récréo-touristique**

#### **Description :**

Aire d'affectation correspondant aux pistes cyclables du réseau « Route Verte ». La densité prévue est presque nulle, mis à part quelques équipements complémentaires à l'activité récréo-touristique extensive.

#### **Usages permis :**

- équipements récréo-touristiques linéaires tels que les pistes cyclables, les sentiers de randonnée pédestre, etc.;
- les usages et constructions accessoires tels que les aires de pique-nique, les haltes de repos, etc.;
- parcs, espaces verts, terrains de jeux;
- équipements d'utilité publique.

### **6.1.9 L'affectation de conservation**

#### **Description :**

Aires d'affectation vouées à la protection de milieux naturels habituellement caractérisés par une faune et/ou une flore remarquable, rare ou en danger. Les milieux humides de superficies importantes sont notamment circonscrits dans ces aires. La densité prévue est nulle.

#### **Usages permis :**

- interprétation des milieux naturels
- parcs, espaces verts avec des infrastructures limitées.

## ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement, qui abroge tout règlement antérieur au même effet, entre en vigueur, conformément à la *Loi*.

Fait et adopté par le conseil de la Ville de Waterloo au cours de la séance tenue le 15 février 2010.

---

Pascal Russell  
Maire

---

Luc Lafleur  
Directeur général

Certifiée copie conforme.

**ANNEXE 1**  
**Plan d'affectations du sol**

**ANNEXE 2**  
**Synthèse de la consultation**  
**publique du 2 juin 2007**

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