

RÈGLEMENT 24-950

RÈGLEMENT DE CONTRÔLE INTÉRIMAIRE EN LIEN AVEC LA RÉVISION DU PLAN ET DES RÈGLEMENTS D'URBANISME



Octobre 2024

Table des matières

CHAPITRE I DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	3
ARTICLE 1. PRÉAMBULE.....	3
ARTICLE 2. OBJET DU RÈGLEMENT.....	3
ARTICLE 3. INTERPRÉTATION ET RENVOIS.....	4
ARTICLE 4. INTERPRÉTATION DU TEXTE.....	4
ARTICLE 5. INTERPRÉTATION EN CAS DE CONTRADICTION.....	4
ARTICLE 6. ANNEXE.....	4
ARTICLE 7. DÉFINITIONS.....	4
ARTICLE 8. USAGES.....	4
ARTICLE 9. PERSONNES ASSUJETTIES.....	5
ARTICLE 10. TERRITOIRE D'APPLICATION.....	5
ARTICLE 11. TRAVAUX ET INTERVENTIONS NON ASSUJETTIS.....	5
ARTICLE 12. VALIDITÉ DES PERMIS ET CERTIFICATS.....	5
ARTICLE 13. EFFET DU PRÉSENT RÈGLEMENT DE CONTRÔLE INTÉRIMAIRE.....	5
CHAPITRE II ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT DE CONTRÔLE INTÉRIMAIRE.....	5
ARTICLE 14. ADMINISTRATION ET APPLICATION DU RÈGLEMENT.....	5
ARTICLE 15. FONCTIONS ET POUVOIRS DU FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ.....	6
ARTICLE 16. INFRACTIONS.....	6
ARTICLE 17. CONSTAT D'INFRACTION.....	6
ARTICLE 18. CONTRAVENTIONS ET PÉNALITÉ.....	6
CHAPITRE III DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES.....	6
ARTICLE 19. INTERDICTION VISANT L'ÉMISSION DE PERMIS OU DE CERTIFICAT POUR UNE OPÉRATION CADASTRALE OU POUR LA CONSTRUCTION DE CERTAINS NOUVEAUX BÂTIMENTS PRINCIPAUX.....	6
ARTICLE 20. INTERDICTION VISANT L'ÉMISSION DE PERMIS DE CONSTRUCTION OU DE CERTIFICAT D'AUTORISATION POUR UNE OPÉRATION CADASTRALE POUR CERTAINS USAGES DANS LA ZONE R-51.....	6
ARTICLE 21. INTERDICTION VISANT LA CONSTRUCTION DE BÂTIMENT DANS LE CADRE DE PROJETS INTÉGRÉS.....	7
ARTICLE 22. INTERDICTION VISANT LA PROTECTOIN DES IMMEUBLES PATRIMONIAUX.....	7
ARTICLE 23. INTERDICTION VISANT LA PROTECTOIN DES IMMEUBLES PATRIMONIAUX.....	7
CHAPITRE IV DISPOSITIONS FINALES.....	7
ARTICLE 24. ENTRÉE EN VIGUEUR.....	7

Règlement de contrôle intérimaire numéro 24-950 en lien avec la
révision du plan et des règlements d'urbanisme

ATTENDU QU'en vertu du second alinéa de l'article 111 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A19.1), la Ville de Waterloo peut se prévaloir des dispositions relatives au contrôle intérimaire lorsqu'elle a manifesté son intention d'adopter prochainement un projet de règlement révisant son plan d'urbanisme ;

ATTENDU QUE le conseil municipal a mandaté la firme BC2, par la résolution 23.07.9.2 adoptée lors de sa séance du 11 juillet 2023, afin de réviser son plan d'urbanisme et refondre sa réglementation d'urbanisme ;

ATTENDU QUE le conseil municipal, par la résolution 24.07.11.2, adoptée lors de la séance du 9 juillet 2024, a exercé un contrôle intérimaire encadrant les projets intégrés, les bâtiments en rangées et certaines constructions dans la zone R-51 pour une période ne pouvant excéder 90 jours ;

ATTENDU QUE le conseil municipal, par la résolution 24.08.10.2, adoptée lors de la séance du 20 août 2024, a exercé un contrôle intérimaire encadrant la protection des immeubles patrimoniaux ;

ATTENDU QUE le conseil souhaite exercer un contrôle intérimaire qui encadrera, pendant la durée du processus de révision du plan et de la réglementation d'urbanisme, la construction de projets intégrés, les bâtiments en rangées et certaines constructions dans la zone R-51 dont la réalisation serait susceptible de compromettre la mise en œuvre des orientations et des moyens de mise en œuvre des nouveaux plans et règlements d'urbanisme révisés ;

ATTENDU QUE les enjeux liés à la protection des immeubles patrimoniaux sur le territoire Waterlois sont nombreux ;

ATTENDU QUE d'ici à ce que le processus de révision du plan et de la réglementation d'urbanisme soit dûment complété, le conseil juge prudent d'instaurer un contrôle intérimaire permettant d'exercer ou moduler un effet de gel sur l'aménagement et le développement de certaines parties du territoire ;

ATTENDU QUE la réflexion n'est pas complétée et que le conseil souhaite se donner le temps et les moyens nécessaires de la poursuivre sans compromettre sa capacité à réorienter les formes de développement à mettre en œuvre dans certains secteurs ou zones stratégiques ;

ATTENDU la présentation du projet de règlement, le dépôt de ce dernier et l'avis de motion donné lors de la séance du conseil tenue le 10 septembre 2024 tel que le requiert la loi ;

EN CONSÉQUENCE, le conseil municipal décrète et statue ce qui suit :

CHAPITRE I DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1. PRÉAMBULE

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement de contrôle intérimaire.

ARTICLE 2. OBJET DU RÈGLEMENT

Le présent règlement instaure un contrôle intérimaire qui interdit certaines interventions sur le territoire dans l'objectif de limiter de manière temporaire certains types de constructions et de développement résidentiel afin de mieux protéger l'environnement et d'encadrer la densification du territoire ;

Le règlement a aussi pour objectif d'interdire aux immeubles patrimoniaux cités à l'annexe A du

présent règlement tout permis pour une opération cadastrale, tout certificat d'autorisation de démolition et de les assujettir aux exigences du chapitre 5 du règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A.) numéro 14-867-2.

Ces interdictions temporaires sont intimement liées au processus décrit au préambule du présent règlement.

ARTICLE 3. INTERPRÉTATION ET RENVOIS

Le conseil municipal adopte ce règlement chapitre par chapitre, article par article, alinéa par alinéa et paragraphe par paragraphe, de manière que si une partie de ce règlement est déclarée nulle, toutes autres dispositions de ce règlement demeurent en vigueur.

Aucune disposition du présent règlement ne peut être interprétée comme ayant pour effet de soustraire une personne à l'application d'une loi ou d'un règlement du gouvernement provincial ou fédéral, ainsi qu'à tout autre règlement municipal.

Tous les renvois à une autre loi ou à un autre règlement contenu dans le présent règlement sont ouverts, c'est-à-dire qu'ils s'étendent à toute modification que puisse subir la loi ou le règlement faisant l'objet du renvoi postérieurement à l'entrée en vigueur du règlement.

ARTICLE 4. INTERPRÉTATION DU TEXTE

Les règles d'interprétation suivantes s'appliquent à ce règlement de contrôle intérimaire :

- a) Quel que soit le temps du verbe employé dans ce règlement, toute disposition est tenue pour être en vigueur à toutes les époques et dans toutes les circonstances ;
- b) Le singulier s'étend à plusieurs personnes ou à plusieurs choses de même espèce chaque fois que le contexte se prête à cette extension ;
- c) Le genre masculin comprend le genre féminin, à moins que le contexte n'indique le contraire ;
- d) Chaque fois qu'il est prescrit qu'une chose doit être faite, l'obligation de l'accomplir est absolue ;
- e) S'il est dit qu'une chose peut être faite, il est facultatif de l'accomplir ou non ;
- f) L'autorisation de faire une chose comporte tous les pouvoirs nécessaires à cette fin.

ARTICLE 5. INTERPRÉTATION EN CAS DE CONTRADICTION

Dans ce règlement de contrôle intérimaire, à moins d'indication contraire, les règles suivantes s'appliquent :

- a) En cas de contradiction entre le texte et un titre, le texte prévaut ;
- b) En cas de contradiction entre le texte et toute autre forme d'expression, le texte prévaut ;
- c) En cas de contradiction entre le texte et un document annexé à ce règlement, le document annexé prévaut.

ARTICLE 6. ANNEXE

L'annexe A fait partie intégrante du présent règlement.

ARTICLE 7. DÉFINITIONS

Pour l'interprétation du présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, les expressions, termes et mots utilisés dans le présent règlement ont le sens et l'application qui leur sont attribués au règlement de zonage numéro 09-848 et ses amendements.

ARTICLE 8. USAGES

La classification des usages est celle attribuée au règlement de zonage numéro 09-848 en vigueur et ses amendements.

ARTICLE 9. PERSONNES ASSUJETTIES

Le présent règlement de contrôle intérimaire assujettit toute personne morale de droit public ou de droit privé et toute personne physique.

ARTICLE 10. TERRITOIRE D'APPLICATION

Les dispositions du présent règlement de contrôle intérimaire s'appliquent sur l'ensemble du territoire de la Ville de Waterloo.

ARTICLE 11. TRAVAUX ET INTERVENTIONS NON ASSUJETTIS

Ne sont pas visés par ce règlement de contrôle intérimaire :

Les nouvelles utilisations du sol, constructions, démolitions, demandes d'opérations cadastrales et morcellements de lots faits par aliénation :

- a) Aux fins agricoles sur des terres en culture ;
- b) Aux fins de l'implantation d'un service d'aqueduc ou d'égout dans une rue publique existante faite par la municipalité en exécution d'une ordonnance rendue en vertu de la Loi sur la qualité de l'environnement (chapitre Q-2) ;
- c) Aux fins de l'implantation d'un réseau d'électricité, de gaz, de télécommunications ou de câblodistribution ;

Les demandes d'opérations cadastrales nécessitées par une déclaration de copropriété faite en vertu de l'article 1038 du Code civil ou par l'aliénation d'une partie de bâtiment requérant la partition du terrain sur lequel il est situé.

L'émission d'un permis pour l'exécution de travaux requis pour des raisons de sécurité et qui fait l'objet de l'avis écrit d'un professionnel compétent en cette matière attestant de l'urgence de les exécuter afin d'éviter la perte du bâtiment ou l'urgence de les exécuter afin de remédier à une cause de dangerosité.

ARTICLE 12. VALIDITÉ DES PERMIS ET CERTIFICATS

Aucun permis de lotissement, de construction, d'agrandissement ou de transformation ni aucun certificat d'autorisation ou d'occupation ne peut être délivré en vertu d'une réglementation d'urbanisme de la Ville si l'activité, l'usage, la construction ou le bâtiment visé fait l'objet d'une interdiction au présent règlement de contrôle intérimaire.

Tout permis ou certificat émis à partir de la date d'entrée en vigueur du présent règlement en contradiction avec celui-ci est caduc et sans effet.

ARTICLE 13. EFFET DU PRÉSENT RÈGLEMENT DE CONTRÔLE INTÉRIMAIRE

Le règlement de contrôle intérimaire a préséance sur tout règlement municipal traitant des mêmes objets, sauf si la prescription du règlement municipal est équivalente ou plus restrictive que celle du présent règlement.

CHAPITRE II ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT DE CONTRÔLE INTÉRIMAIRE

ARTICLE 14. ADMINISTRATION ET APPLICATION DU RÈGLEMENT

L'administration et l'application du présent règlement sont confiées au fonctionnaire désigné chargé des fonctions et des pouvoirs conférés par les règlements d'urbanisme en vigueur.

ARTICLE 15. FONCTIONS ET POUVOIRS DU FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ

Le fonctionnaire désigné dans l'exercice de ses fonctions exerce les pouvoirs qui lui sont confiés en vertu du règlement de permis et certificats numéro 09-851.

ARTICLE 16. INFRACTIONS

Quiconque fait défaut ou néglige de remplir une obligation que ce règlement lui impose, fait défaut ou néglige de compléter ou de remplir ces obligations dans les délais prévus à ce règlement de contrôle intérimaire ou contrevient de quelque façon que ce soit à ce règlement de contrôle intérimaire commet une infraction.

ARTICLE 17. CONSTAT D'INFRACTION

Le fonctionnaire désigné est autorisé à délivrer un constat d'infraction.

ARTICLE 18. CONTRAVENTIONS ET PÉNALITÉS

Toute personne assujettie au présent règlement qui contrevient à l'une ou l'autre des dispositions de ce dernier commet une infraction et est passible d'une amende, avec ou sans frais. Le montant de cette amende est fixé à DIX MILLE DOLLARS (10 000 \$) pour une personne physique et VINGT MILLE DOLLARS (20 000 \$) pour une personne morale. Pour une récidive, le montant est fixé à VINGT MILLE DOLLARS (20 000 \$) pour une personne physique et QUARANTE MILLE DOLLARS (40 000 \$) pour une personne morale.

Toute infraction continue à l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement de contrôle intérimaire constitue, jour par jour, une infraction séparée et distincte.

La municipalité peut, aux fins de faire respecter les dispositions du présent règlement de contrôle intérimaire, exercer cumulativement ou alternativement avec ceux prévus au présent règlement de contrôle intérimaire, tout autre recours approprié de nature civile ou pénale.

CHAPITRE III DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES

ARTICLE 19. INTERDICTION VISANT L'ÉMISSION DE PERMIS OU DE CERTIFICAT POUR UNE OPÉRATION CADASTRALE OU POUR LA CONSTRUCTION DE CERTAINS NOUVEAUX BÂTIMENTS PRINCIPAUX

Est interdite sur le territoire d'application l'émission de tout permis ou certificat d'autorisation pour une opération cadastrale ou pour la construction d'un nouveau bâtiment principal faisant partie du groupe et des classes d'usages suivants au règlement de zonage 09-848 de la Ville et ses amendements :

- a) Habitation de type unifamiliale en rangée
- b) Habitation de type bifamiliale en rangée
- c) Habitation de type multifamiliale en rangée

Pour les fins du présent article, est considéré comme un nouveau bâtiment principal tout bâtiment dans l'une ou l'autre des situations suivantes :

- a) Un bâtiment dans lequel prend place l'usage principal du terrain, qu'il remplace ou non un bâtiment existant ;
- b) Chaque bâtiment, autre qu'un bâtiment accessoire, faisant partie d'un projet d'aménagement intégré, qu'il soit distinct ou relié aux autres bâtiments du projet par une structure en sous-sol ou hors sol.

ARTICLE 20. INTERDICTION VISANT L'ÉMISSION DE PERMIS DE CONSTRUCTION OU DE CERTIFICAT D'AUTORISATION POUR UNE OPÉRATION CADASTRALE POUR CERTAINS USAGES DANS LA ZONE R-51

Dans la zone R-51 du plan de zonage apparaissant à l'annexe 1 du règlement de zonage 09-848, est interdite l'émission de tout permis ou certificat d'autorisation pour une opération cadastrale ou pour la construction d'un nouveau bâtiment principal faisant partie du groupe et des classes d'usages suivants :

- a) Groupe résidentiel
- b) Groupe commercial
- c) Les usages spécifiquement autorisés apparaissant à la grille des usages de la zone R-51

ARTICLE 21. INTERDICTION VISANT LA CONSTRUCTION DE BÂTIMENT DANS LE CADRE DE PROJETS INTÉGRÉS

Est interdite, sur le territoire d'application, l'émission de tout permis ou certificat d'autorisation pour la construction de plus de deux bâtiments principaux situés sur un même terrain ou sur des terrains contigus appartenant au même propriétaire de manière à créer un projet intégré.

Ne sont pas visés par cette interdiction :

- a) La construction de plus de deux bâtiments principaux situés sur un même terrain ou sur des terrains contigus appartenant au même propriétaire lorsque ceux-ci appartiennent à la classe d'usages Habitations unifamiliales isolées **et habitations unifamiliales jumelées**.
- b) La construction de plus de deux bâtiments principaux situés sur un même terrain ou sur des terrains contigus appartenant au même propriétaire lorsque ceux-ci sont situés dans les zones C-16 et R-18 (future zone R-75. Projet de règlement 24-848-45).

ARTICLE 22. INTERDICTION VISANT LA PROTECTION DES IMMEUBLES PATRIMONIAUX

Pour les immeubles patrimoniaux cités à l'annexe A du présent règlement, il est interdit d'émettre :

- a) Un permis pour une opération cadastrale ;
- b) Un certificat d'autorisation de démolition outre les exceptions visées à l'article 3.2 du règlement régissant la démolition d'immeubles numéro 22-726-1.

Nonobstant le premier paragraphe, l'immeuble situé au 5005 rue Foster n'est pas visé par l'interdiction d'opération cadastrale si celle-ci vise à former un lot distinct pour le presbytère.

ARTICLE 23. INTERDICTION VISANT LA PROTECTION DES IMMEUBLES PATRIMONIAUX

Les immeubles patrimoniaux cités à l'annexe A du présent règlement font partie des adresses assujetties aux exigences du chapitre 5 du règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 14-867-2.

CHAPITRE IV DISPOSITIONS FINALES

ARTICLE 24. ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Louis Verhoef, greffier

Jean-Marie Lachapelle, Maire

Adopté à une séance du Conseil
tenue le 8 octobre 2024

Annexe A

5380, rue Foster
608, rue de la Cour
560, rue de la Cour
420, rue de la Cour
350, rue de la Cour
310, rue de la Cour
301, rue de la Cour
4, rue Clark
26, rue Clark
57, rue Clark
6, rue Dufferin
4020, rue Foster
1, rue Shaw (4606, rue Foster)
4805, rue Foster
5005, rue Foster
5457, rue Foster
31, rue de la Montagne
823, rue Western
890, rue Western
911, rue Western
40, rue Allen
351, rue Western
776, rue Eastern
432, rue Eastern

650, rue de la Cour
600, rue Eastern
441, rue de la Cour
400, rue de la Cour
340, rue de la Cour
341, rue de la Cour
150, rue de la Cour
13, rue Clark
37, rue Clark
16, rue Dufferin
4008, rue Foster:
4058, rue Foster
4724, rue Foster:
4929, rue Foster
5119, rue Foster
700, rue Western
811, rue Western
861, rue Western
899, rue Western
950, rue Western
5611, rue Foster
22, rue Robinson
580, rue Eastern
324, rue Eastern