

Résumé du projet de plan d'urbanisme



La Ville de Waterloo a dévoilé, le 10 juin 2025, son projet de Plan d'urbanisme numéro 25-955. Ce document constitue l'outil de planification cadre de la Ville en matière de développement et d'organisation spatiale. Son contenu est défini par la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*. Le projet de plan d'urbanisme constitue une révision complète du plan d'urbanisme en vigueur adopté en 2010.

Le contenu du nouveau plan d'urbanisme est structuré en six chapitres : la mise en contexte, le portrait du territoire, le diagnostic territorial, la vision et les orientations d'aménagement, les stratégies d'aménagement, le cadre réglementaire, ainsi que le plan d'action.

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

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

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



La vision d'aménagement

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

« Waterloo, une **communauté dynamique et prospère**, où la croissance harmonieuse s'allie à la préservation de l'environnement et du patrimoine, offrant à tous une **qualité de vie exceptionnelle**. »

Les orientations d'aménagement

ORIENTATION 1 :

Une gestion responsable et durable de la croissance

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

OBJECTIFS :

- > Optimiser l'utilisation de l'espace urbain existant;
- > Encadrer la croissance pour limiter son impact;
- > Minimiser l'impact sonore aux abords du réseau routier supérieur.

ORIENTATION 2 :

Une amélioration de la qualité de l'eau du lac Waterloo et de ses affluents

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

OBJECTIFS :

- > Protéger les écosystèmes naturels existants;
- > Améliorer la gestion des eaux pluviales;
- > Minimiser les impacts des activités humaines sur le bassin versant.

ORIENTATION 3 :

Une consolidation de la revitalisation urbaine et du développement économique

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

OBJECTIFS :

- > Renforcer l'attractivité commerciale;
- > Soutenir et consolider le pôle commercial du centre-ville;
- > Améliorer l'accessibilité et l'expérience du centre-ville.

ORIENTATION 4 :

Un milieu de vie dynamique et de qualité pour les citoyens

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

OBJECTIFS :

- > Bonifier l'offre récréative et culturelle;
- > Améliorer l'expérience de la rue Foster;
- > Assurer le maintien de la signature patrimoniale;
- > Préserver la qualité paysagère des corridors récréotouristiques.

Les stratégies d'aménagement

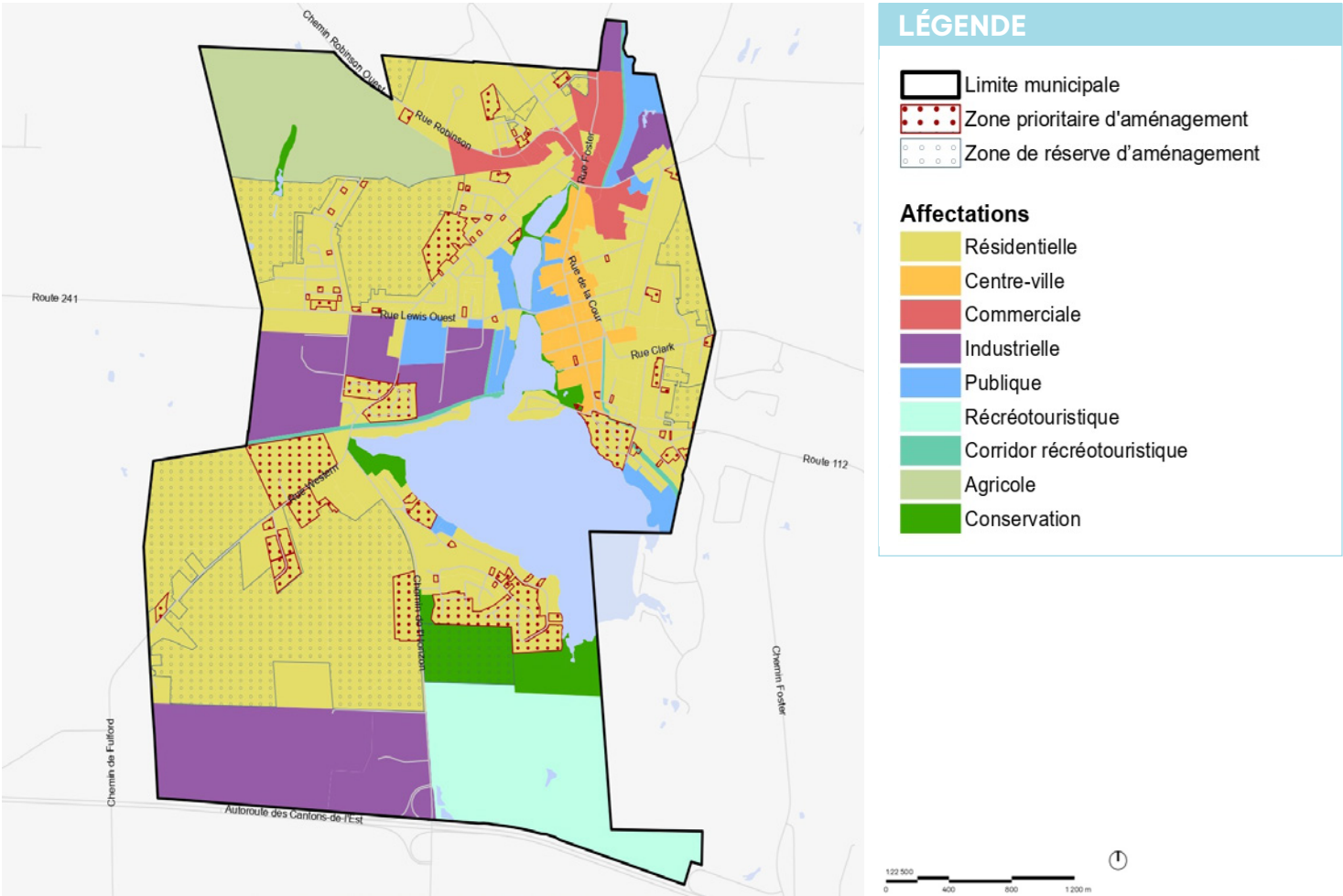
Les stratégies d'aménagement reposent sur les sept aspects suivants :

- > La gestion de la croissance;
- > La planification du transport;
- > La planification des services et équipements;
- > La capacité des infrastructures;
- > La protection et disponibilité des ressources en eau;
- > La protection et mise en valeur des immeubles d'intérêt;
- > L'atténuation des îlots de chaleur.

Le cadre réglementaire

Le chapitre relatif au cadre réglementaire, lequel découle en partie du Schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC de La Haute-Yamaska, indique les types d'usages qui pourront être autorisés à la réglementation d'urbanisme pour les différentes portions du territoire, en fonction de leur vocation. Il précise également les densités minimales applicables en milieu desservi par le réseau d'égout et d'aqueduc, de même que les densités maximales applicables en secteur agricole et en territoire partiellement ou non desservi par le réseau d'égout et d'aqueduc.

Le plan des affectations



Les densités

Densité minimale en secteur desservi	
AFFECTATION	DENSITÉ MINIMALE (LOG./HA)
RÉSIDENTIELLE	14
CENTRE-VILLE	20
COMMERCIALE	--
Densité maximale en secteur partiellement ou non desservi	
TYPE DE SECTEUR	DENSITÉ MAXIMALE ⁽¹⁾
PARTIELLEMENT DESSERVI	5
NON DESSERVI	2,5

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

Le plan d'action

Pour assurer la mise en œuvre des orientations et objectifs précédemment décrits, une série d'actions est proposée. Divers types d'interventions (études, travaux ou mesures) ont été ciblés ainsi qu'un échéancier de réalisation des différentes interventions. Cet échéancier pourra toutefois évoluer selon l'identification des interventions prioritaires.

Les types d'interventions sont détaillés comme suit :

- > Les **études** correspondent à des politiques et études techniques auxquelles la ville peut avoir recours.
- > Les **mesures réglementaires** correspondent à des modifications ou ajouts qui devront être apportés à la réglementation.
- > Les **travaux** correspondent à des modifications / réparations publiques ciblées sur le territoire.
- > Les **autres mesures** correspondent aux initiatives d'animation, de démarchage ou de partenariats et aux programmes incitatifs que la Ville pourra mettre en place.



Enfin, notons que certaines actions énumérées ont déjà été mises en œuvre, en particulier les interventions de nature réglementaire, dont plusieurs n'ont pas tardé à être intégrées à la nouvelle réglementation d'urbanisme.

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

En continu



Action réalisée ou en cours



Court terme (moins de 5 ans)



Moyen terme (entre 5 et 10 ans)



Long terme (plus de 10 ans)



La version intégrale du plan d'urbanisme peut être consultée sur le site internet de la Ville de Waterloo au www.ville.waterloo.qc.ca