

Révision du plan et des règlements d'urbanisme

Consultation publique

VILLE DE WATERLOO
9 JUILLET 2025

BC2

Waterloo
PARTENAIRE DE VIE

Déroulement

Mise en contexte

Faits saillants de la révision

Plan d'urbanisme

Règlements d'urbanisme

Prochaines étapes

Période de questions et de commentaires



Section 01

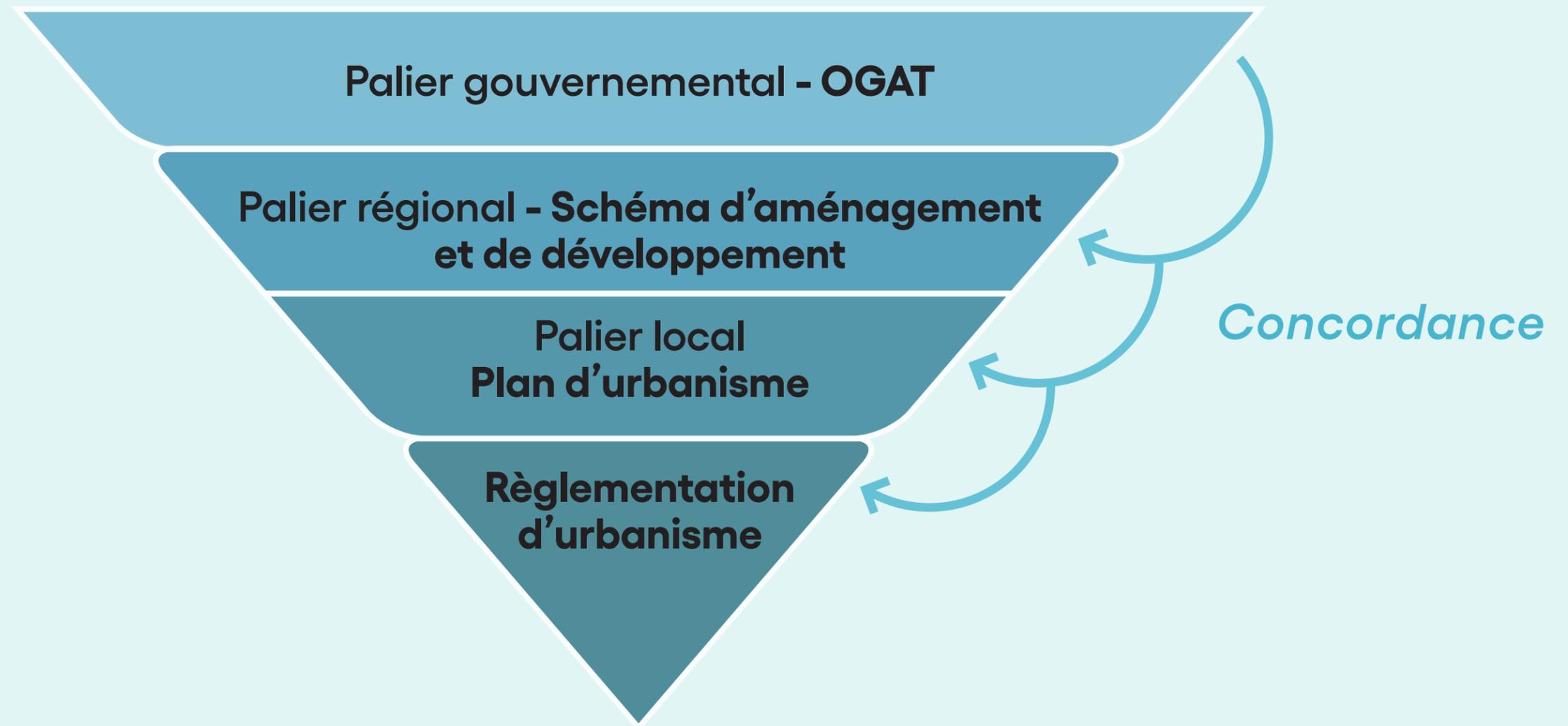
Mise en contexte

Plan et règlements d'urbanisme



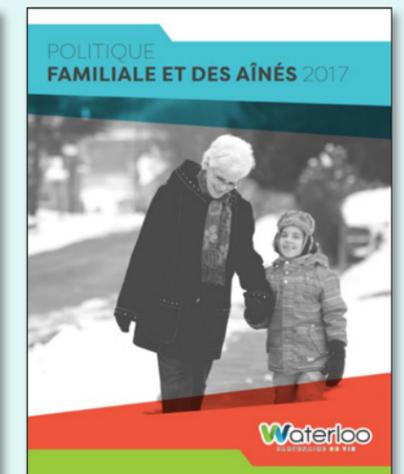
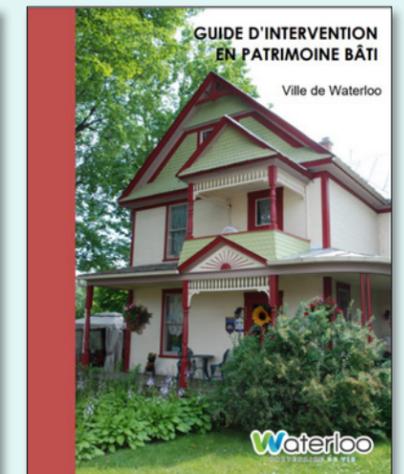
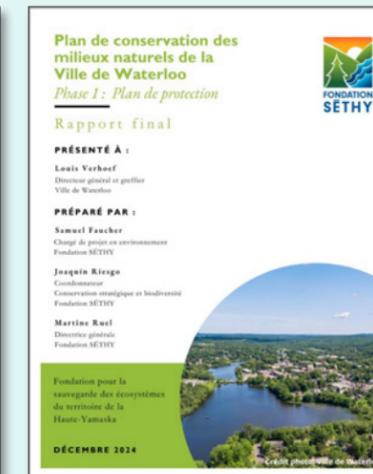
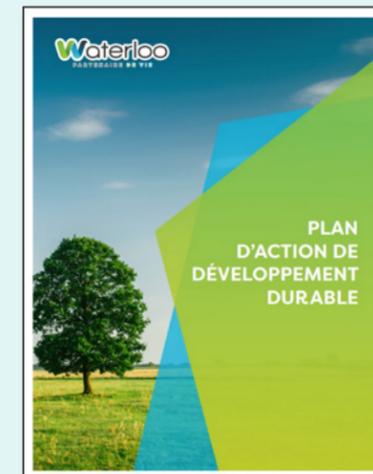
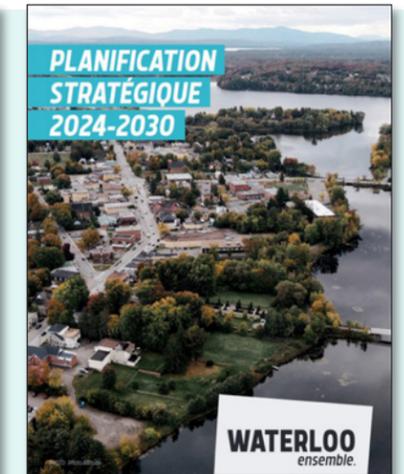
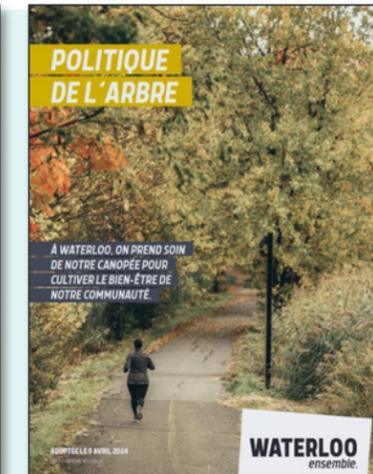
- Zonage
- Lotissement
- Construction
- Permis et certificats
- PIA

Échelles de planification



Plans et politiques municipales

- Planification stratégique 2024-2030;
- Plan de conservation des milieux naturels, 2024
- Évaluation de la capacité résiduelle des installations de production d'eau potable et de la station d'épuration, 2024;
- Politique de l'arbre, 2024;
- Politique culturelle et patrimoniale, 2022;
- Inventaire du patrimoine bâti de la rue Foster, 2021;
- Plan de revitalisation du centre-ville, 2020;
- Plan de développement durable, 2016;
- Plan directeur des parcs et espaces verts, 2015;
- Plan de mobilité active, 2010;
- Politique des familles et des aînés, 2008.



Activités de consultation

Atelier 1 : Consultation citoyenne

Discussions sous forme de tables rondes où les grandes thématiques étaient les suivantes :

→ Bloc 1 : Le cadre de vie

Ex. : Quel est le plus bel endroit dans votre municipalité? Quelle est votre vision de développement des nouveaux secteurs résidentiels?

→ Bloc 2 : Le niveau de vie

Ex. : Est-ce que la vitalité commerciale au sein de la municipalité vous apparaît comme étant « bonne »? Les prix des logements et des maisons sont-ils appropriés?

→ Bloc 3 : Le milieu de vie

Ex. : Quelles améliorations à votre milieu de vie vous rendraient le plus fiers de votre communauté? Comment se passe la cohabitation entre les piétons et les automobilistes? Y a-t-il des secteurs où il est dangereux de circuler?

→ Bloc 4 : Forces/faiblesses et vision

Forces	Faiblesses
Une ville à échelle humaine; Le patrimoine; Les milieux naturels (boisés et lac); La proximité du noyau urbain; La mixité sociale.	L'offre commerciale peu diversifiée; Un développement rapide et mal intégré; La perte du caractère patrimonial de la ville; Une ville « morte » en soirée; Une discontinuité et une mauvaise identification des pistes cyclables; L'absence de transport collectif.

Vision de Waterloo dans 15 ans :

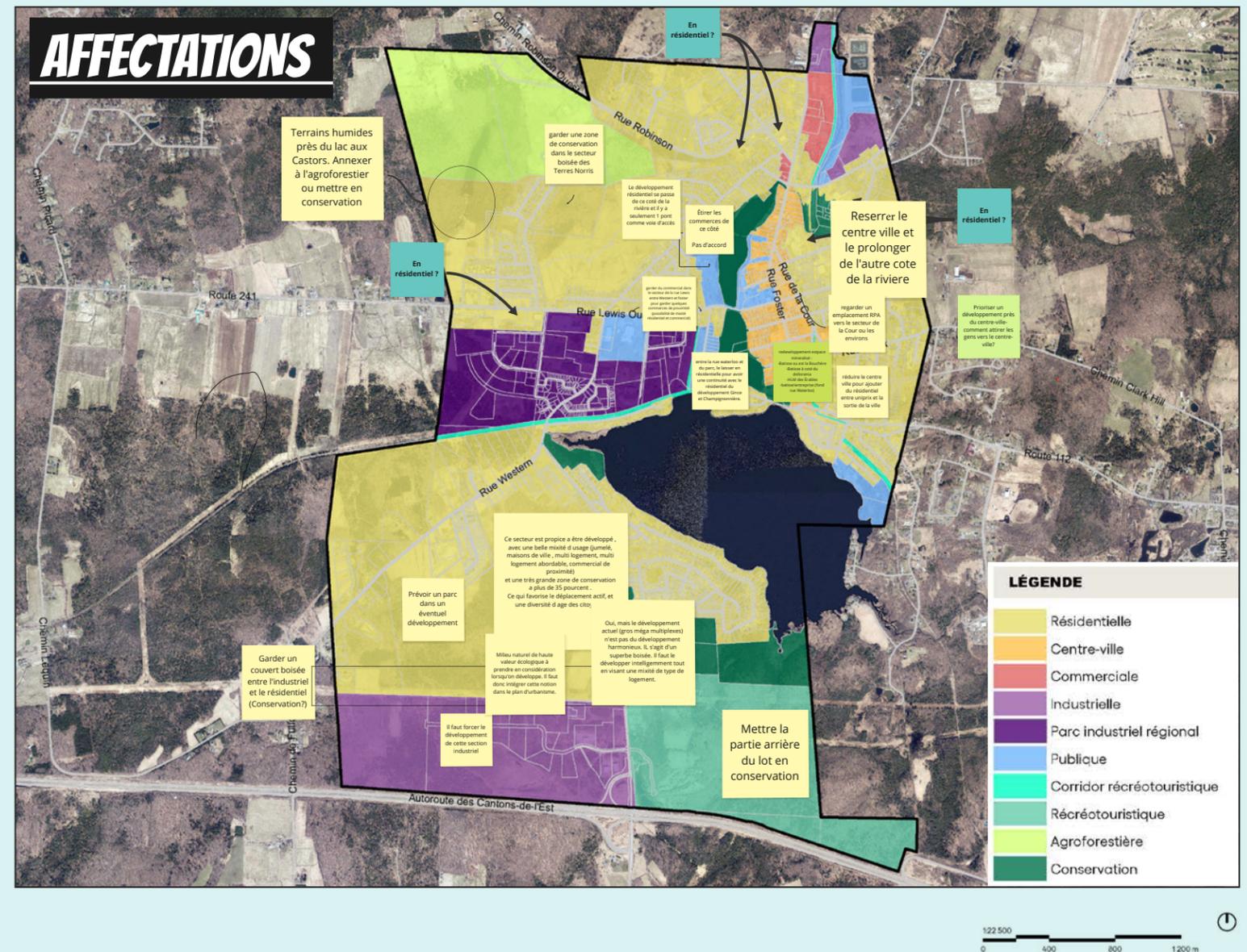
- Une population plus nombreuse;
- Un lac en santé, un centre-ville dynamique et une fusion avec Shefford;
- Une ville dynamique avec une belle mixité sociale, offrant une panoplie de services et une offre commerciale diversifiée ou il fait bon vivre et travailler.

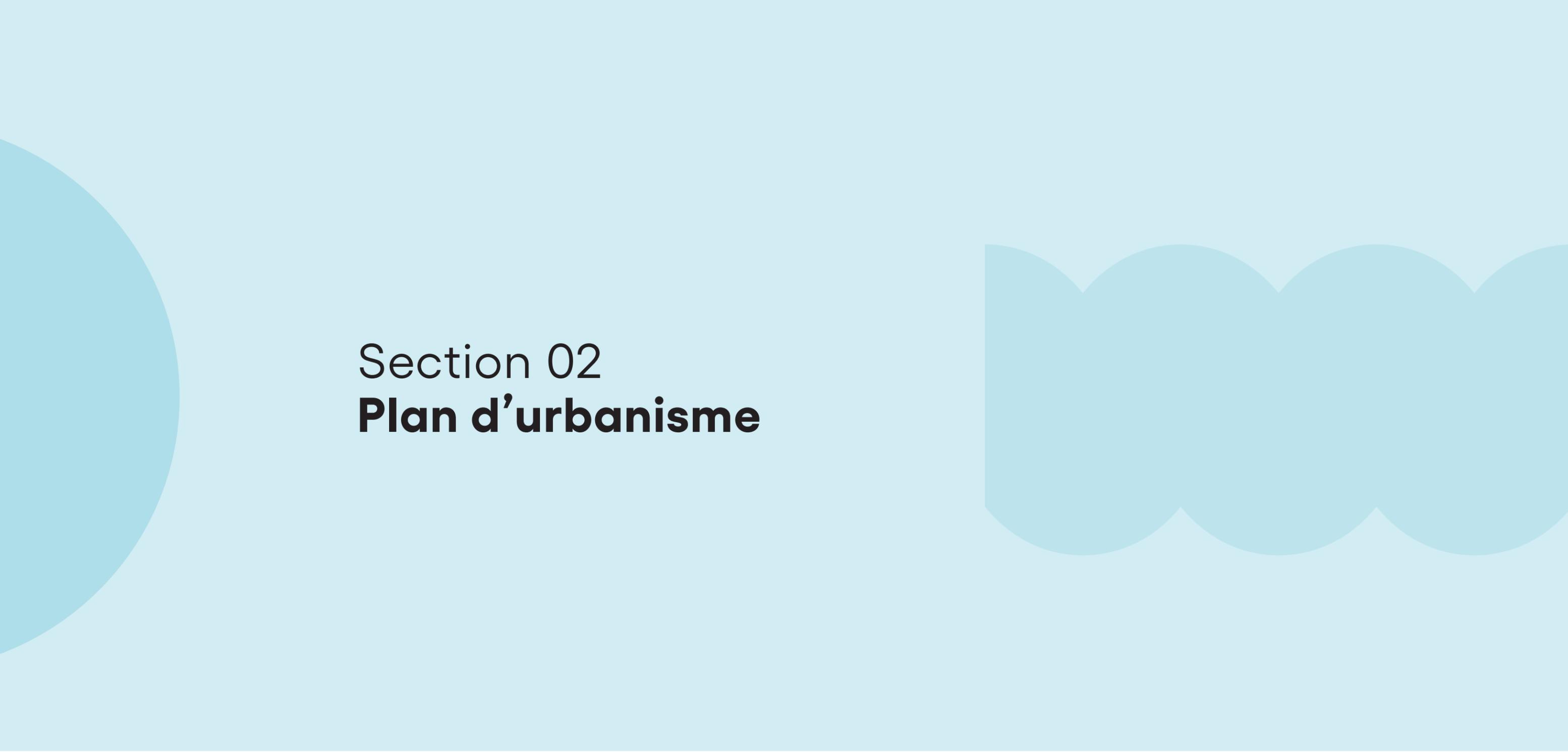
Activités de consultation

Atelier 2 : Consultation des parties prenantes

Séance de travail avec les élus, les cadres, les membres du CCU et diverses parties prenantes :

- Contexte de la démarche;
- Retour sur le diagnostic et lecture des enjeux formulés à partir des discussions avec les citoyens;
- Présentation du plan des affectations;
- Présentation des orientations et des objectifs préliminaires.





Section 02
Plan d'urbanisme

Diagnostic

Les grands constats :

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



Grands enjeux

- 01 La gestion de la croissance
- 02 La pérennité du Lac Waterloo
- 03 La stimulation de l'économie locale
- 04 La protection du patrimoine
- 05 La résilience face aux changements climatiques



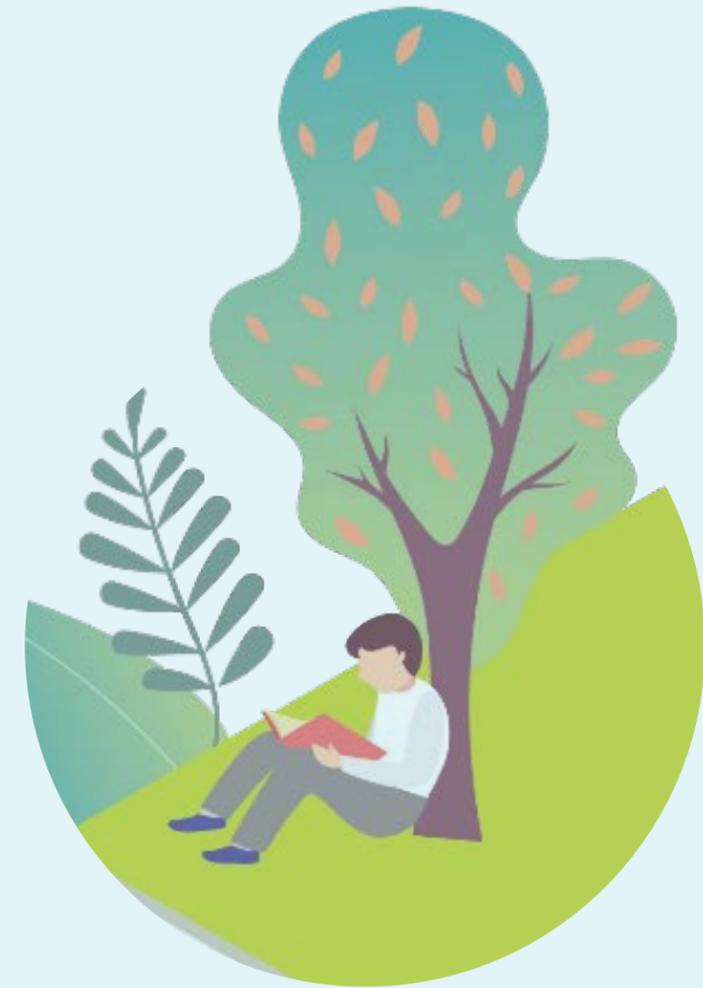
Vision d'aménagement

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

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

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

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



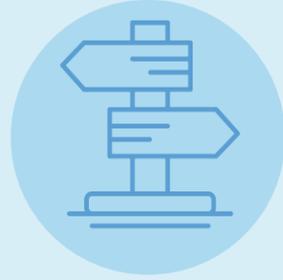
Grandes orientations d'aménagement



ORIENTATION 1

Une gestion responsable et durable de la croissance

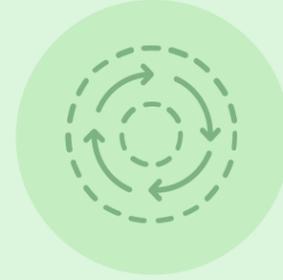
- Optimiser l'utilisation de l'espace urbain existant
- Encadrer la croissance pour limiter son impact
- Minimiser l'impact sonore aux abords du réseau routier supérieur



ORIENTATION 2

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

- 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

- 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

- 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

Stratégies d'aménagement

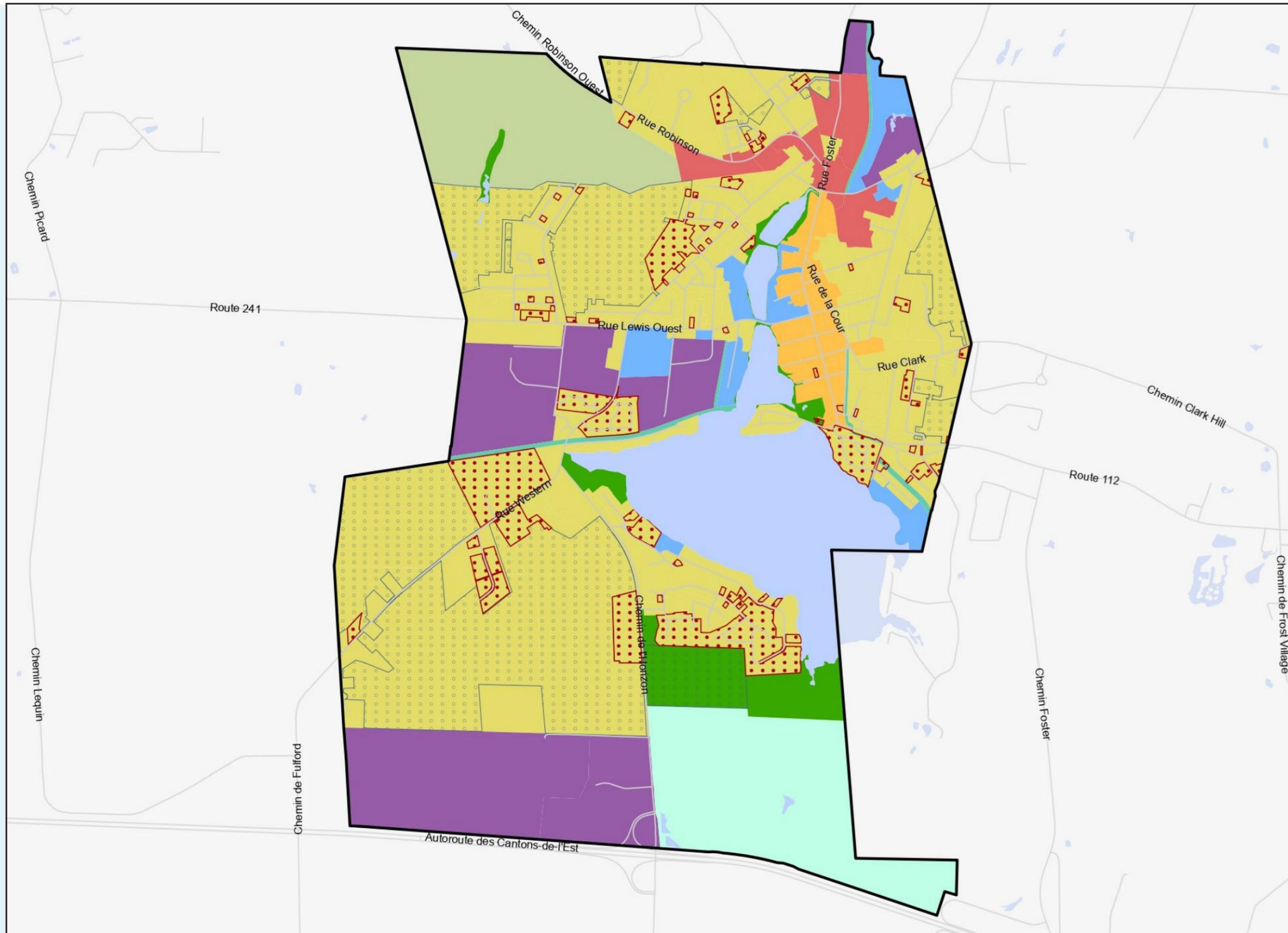
- 01 La gestion de la croissance;
- 02 La planification du transport;
- 03 La planification des services et équipements;
- 04 La capacité des infrastructures;
- 05 La protection et disponibilité des ressources en eau;
- 06 La protection et mise en valeur des immeubles d'intérêt;
- 07 L'atténuation des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

Les besoins projetés en matière de logement vs la capacité des infrastructures

- L'ISQ prévoit une augmentation de 31 % des ménages entre **2021** et **2041**, soit **734 nouveaux ménages**;
- Toutefois, il s'avère qu'entre **2020** et **2024**, nous dénombrons une moyenne annuelle de **157 nouveaux logements** à Waterloo, soit bien au-delà des projections de l'ISQ;
- Ainsi, en considérant la moyenne annuelle des cinq dernières années en matière de développement résidentiel, il est possible d'avancer qu'au cours des **15 prochaines années**, près de **2 350 logements** pourraient être construits à Waterloo;
- Capacité actuelle des infrastructures :
 - L'usine de traitement des eaux peut desservir entre 964 et 1 701 logements supplémentaires;
 - L'usine d'épuration des eaux permet de raccorder environ 1 365 logements supplémentaires.



Cadre réglementaire



Densité minimale en secteur desservi

Affectation	Densité minimale (log./Ha)
Résidentielle	14
Centre-ville	20

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.

Affectations du sol

- Limite municipale
- Zone prioritaire d'aménagement
- Zone de réserve d'aménagement

Affectations

- Résidentielle
- Centre-ville
- Commerciale
- Industrielle
- Publique
- Récréotouristique
- Corridor récréotouristique
- Agricole
- Conservation

Plan d'action

Les types d'interventions sont détaillés comme suit :

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



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

→ **En continu**



→ **Action réalisée ou en cours**



→ **Court terme**
(moins de 5 ans)



→ **Moyen terme**
(entre 5 et 10 ans)



→ **Long terme**
(plus de 10 ans)



Plan d'action

Orientation 1 - une gestion responsable et durable de la croissance			
Action	Type d'intervention	Acteurs	Horizon
Objectif 1.1 : Optimiser l'utilisation de l'espace urbain existant			
Encourager l'implantation de logements abordables et de résidences pour aînés.		Ville et promoteurs	
Ajuster les usages autorisés afin de permettre une diversité de la typologie résidentielle sur le territoire.		Ville	
Adapter la réglementation d'urbanisme afin de prioriser les espaces centraux propices au redéveloppement en vue d'une densification ciblée.		Ville	
Adopter un règlement relatif au zonage incitatif visant particulièrement les terrains avec un potentiel de redéveloppement.		Ville	
Encadrer et promouvoir les unités d'habitation accessoires et les logements supplémentaires afin de favoriser la mixité intergénérationnelle au sein du cadre bâti résidentiel.		Ville	
Créer, ajuster et bonifier les programmes de subvention et d'accompagnement afin de prioriser le redéveloppement des terrains minéralisés laissés vacants et des terrains sous-utilisés.		Ville	
Évaluer la possibilité de se doter d'une politique d'habitation afin de définir les besoins en logements et d'encadrer les logements abordables, sociaux et familiaux.		Ville	

Objectif 1.2 : Encadrer la croissance pour limiter son impact			
Limitier l'expansion des développements résidentiels dans les milieux naturels.		Ville et MRC	
Mettre en œuvre la politique de l'arbre.		Ville	
Limitier le déboisement des terrains uniquement aux aires constructibles.		Ville et MRC	
Actualiser la réglementation d'urbanisme afin de mieux encadrer la protection des milieux naturels et limiter les impacts des activités anthropiques sur les milieux de vie.		Ville et MRC	
Ajuster la réglementation d'urbanisme pour le parc industriel afin de maintenir et d'augmenter les surfaces végétalisées.		Ville	
Réviser la réglementation afin d'encadrer davantage la coupe d'arbre non nécessaire.		Ville	
Se doter de normes et de critères générant des aménagements durables et des constructions écoresponsables.		Ville	
Objectif 1.3 : Minimiser l'impact sonore aux abords du réseau routier supérieur			
Contrôler l'implantation de nouveaux usages sensibles (résidentiel, récréatif, institutionnel) à proximité du réseau routier supérieur		Ville	
Réaliser un diagnostic des secteurs existants exposés au bruit (mesures sonores, cartographie, analyse de la vulnérabilité)		MRC et Ville	
Mener des campagnes de sensibilisation sur les enjeux liés au bruit		Ville	
Mettre en œuvre des mesures d'atténuation aux secteurs exposés au bruit		Ville	

Orientation 2 - une amélioration de la qualité de l'eau du lac Waterloo et de ses affluents

Action	Type d'intervention	Acteurs	Horizon
Objectif 2.1 : Protéger les écosystèmes naturels existants			
Assurer la mise en œuvre du plan de conservation des milieux naturels		Ville	→
Acquérir des terrains stratégiques ou établir des servitudes de conservation.		Ville, Action Lac Waterloo et Fondation SÉTHY	→
Vérifier la croissance des végétaux sur les sites en restauration.		Ville et Action Lac Waterloo	→
Exiger l'intégration des bandes riveraines lors d'opérations cadastrales.		Ville	● ● ●
Assurer la mise en œuvre du plan de développement durable		Ville	● ● ●
Mettre en place un plan de gestion pour maintenir la diversité végétale.		Ville	● ● ●
Objectif 2.2 : Améliorer la gestion des eaux pluviales			
Identifier les sites où le ruissellement est problématique et prioriser les emplacements stratégiques pour la biorétention.		Ville	● ● ●
Assujettir, lorsque possible, toute nouvelle construction à la mise en place d'un jardin intelligent.		Ville	● ● ●

Demander un plan de gestion des eaux de ruissellement pour les nouvelles constructions.		Ville, MRC et promoteurs	
Intégrer le concept de biorétention dans les normes d'aménagement des aires de stationnement.		Ville	
Taxer les grandes surfaces minéralisées (écofiscalité).		Ville	
Mettre en place des pratiques de gestion optimale des eaux dans les infrastructures publiques en utilisant des méthodes d'infiltration naturelle de l'eau ou autre technologie pour que les eaux de ruissellement et l'érosion soient adéquatement contrôlées.		Ville	
Objectif 2.3 : Minimiser les impacts humains néfastes dans le bassin versant			
Organiser des campagnes d'information sur la qualité de l'eau et les bonnes pratiques environnementales.		Ville	
Travailler avec les partenaires du bassin versant pour maximiser l'impact des mesures mises en place.		Ville et Nature Action Québec	
Poursuivre la mise en œuvre du plan directeur de l'eau du bassin versant du lac Waterloo.		Ville et Nature Action Québec	
Limiter l'utilisation des sels de voirie et des produits de déglacage.		Ville	
Mettre en place un zonage de conservation dans les secteurs sensibles.		Ville	
Diffuser des guides pratiques pour encourager des comportements écoresponsables.		Ville	

Orientation 3 - une consolidation de la revitalisation urbaine et du développement économique

Action	Type d'intervention	Acteurs	Horizon
Objectif 3.1 : Renforcer l'attractivité commerciale			
Faciliter le réseautage pour les entrepreneurs locaux.		Ville, CCIHY et Entrepreneuriat Haute-Yamaska	
Promouvoir le partenariat entre les commerces locaux.		Ville et commerçants	
Améliorer la visibilité des commerces et services existant par une meilleure signalisation et des parcours actifs sécuritaires et efficaces.		Ville	
Instaurer une journée découverte des commerces locaux.		Ville et commerçants	
Bénéficier d'une maîtrise foncière pour y implanter une gamme d'établissements complémentaires à l'offre existante.		Ville	
Spécialiser l'offre commerciale du centre-ville afin de devenir une destination gourmande.		Ville	
Objectif 3.2 : Soutenir et consolider le pôle commercial du centre-ville			
Poursuivre la promotion des espaces commerciaux disponibles ainsi que la mise à jour l'inventaire de terrains et locaux vacants.		Ville	
Réviser le programme particulier d'urbanisme (ppu) du centre-ville.		Ville	
Dynamiser le centre-ville par un apport en nouveaux résidents et de logements dans le secteur.		Ville	
Concentrer l'offre commerciale du centre-ville dans un périmètre plus restreint pour assurer la vitalité de ce secteur.		Ville	

Mettre à jour et bonifier les programmes incitatifs visant la consolidation de la fonction commerciale au centre-ville



Ville



Réviser et assurer la mise en œuvre du plan de revitalisation du centre-ville.



Ville



Objectif 3.3 : Améliorer l'accessibilité et l'expérience du centre-ville

Poursuivre l'aménagement de mobilier améliorant l'expérience de l'utilisateur du transport actif, incluant éclairage, mobilier, service de wi-fi, panneaux électroniques et supports à vélo sur le domaine public.



Ville et CARTHYP



Poursuivre les démarches auprès du mtmd pour procéder à des améliorations du domaine public sur les rues foster et lewis o.



Ville et MTMD



Planifier le réaménagement des entrées principales du centre-ville par un affichage et des aménagements paysagers distinctifs.



Ville



Ajouter des bornes à recharge rapide au centre-ville.



Ville



Mettre à jour et assurer la mise en œuvre du plan de mobilité active.



Ville et MTMD



Développer l'offre en infrastructure cyclable au centre-ville et son interconnexion au réseau régional.



Ville et MTMD



Orientation 4 - un milieu de vie dynamique et de qualité pour les citoyens

Action	Type d'intervention	Acteurs	Horizon
Objectif 4.1 : Bonifier l'offre récréative et culturelle			
Animer l'espace public par le biais d'activités culturelles et d'interventions artistiques.		Ville, organismes culturels et communautaires	
Assurer l'accès universel à toutes les infrastructures municipales (parcs, loisirs, édifices municipaux, etc.).		Ville	
Autoriser et encadrer les activités récréatives compatibles avec la protection des milieux naturels.		Ville	
Mettre à jour le plan directeur des parcs et des espaces verts afin de bien cerner les prochaines priorités.		Ville	
Créer un centre d'interprétation de la nature sur le terrain municipal au sud du lac Waterloo.		Ville, Action Lac Waterloo	
Évaluer la possibilité de bonifier l'aménagement des sentiers pédestres de manière à pouvoir être utilisés à longueur d'année (sentiers pédestres, ski de fond, etc.).		Ville	
Aménager des lieux publics polyvalents favorisant les échanges et les rencontres aux différentes saisons et moments de la journée.		Ville	
Objectif 4.2 : Améliorer l'expérience de la rue foster			
Encadrer la mixité résidentielle et commerciale afin d'assurer le dynamisme de l'artère.		Ville	
Élaborer un plan de verdissement du centre-ville.		Ville	
Améliorer la qualité paysagère de la rue foster en misant notamment sur la plantation d'arbres, l'aménagement de fosses et de bacs de plantation.		Ville et MTMD	

Étudier la possibilité d'offrir des incitatifs financiers pour la réalisation de travaux sur certains immeubles.



Ville



Faire une étude de faisabilité pour la construction d'un lien actif afin de faciliter la traversée du lac à la hauteur du secteur pré-sec.



Ville



Objectif 4.3 : Assurer le maintien de la signature patrimoniale

Adopter un règlement relatif à l'entretien et l'occupation des bâtiments.



Ville



Mettre en œuvre la politique culturelle et patrimoniale par la mise sur pied d'un comité de suivi.



Ville



Sensibiliser les promoteurs et résidents aux bonnes pratiques concernant le patrimoine bâti.



Ville, promoteurs et propriétaires



Revoir les critères et objectifs du piii s'appliquant aux bâtiments patrimoniaux.



Ville



Bonifier le contenu de l'inventaire patrimonial.



MRC et Ville



Promouvoir et bonifier le programme municipal d'aide financière de revitalisation des façades au centre-ville.



Ville



Bonifier et promouvoir les outils de connaissance du patrimoine culturel et historique de la ville.



Ville, Société d'histoire de La Haute-Yamaska



Mettre en place un programme municipal d'aide financière pour la rénovation et la restauration des bâtiments patrimoniaux.



Ville



Objectif 4.4 : Préserver la qualité paysagère des corridors récréotouristiques

Collaborer avec les municipalités voisines pour assurer la continuité régionale du réseau cyclable.



Ville, MRC et CARTHY



Sensibiliser les citoyens et les propriétaires fonciers à l'importance des écrans naturels



Ville



Renforcer la réglementation sur l'abattage d'arbres



Ville



Mettre en place un programme de reboisement et de compensation écologique (obligation de replanter)



Ville et Fondation SÉTHY



Introduire des normes d'affichage pour les corridors récréotouristiques dans le règlement de zonage



Ville et CARTHY



Réaliser un inventaire des canopées et boisés existants le long des corridors récréotouristiques



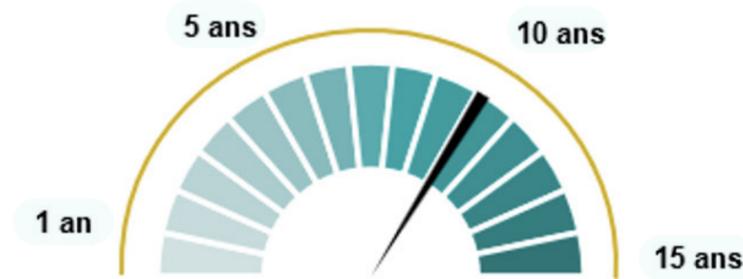
MRC et Ville



Cibles



Accueillir 1 000 nouveaux logements sur le territoire



20 entreprises supplémentaires implantées sur le territoire



38,5 % du territoire bénéficiant d'une mesure de protection à des fins de conservation²⁹



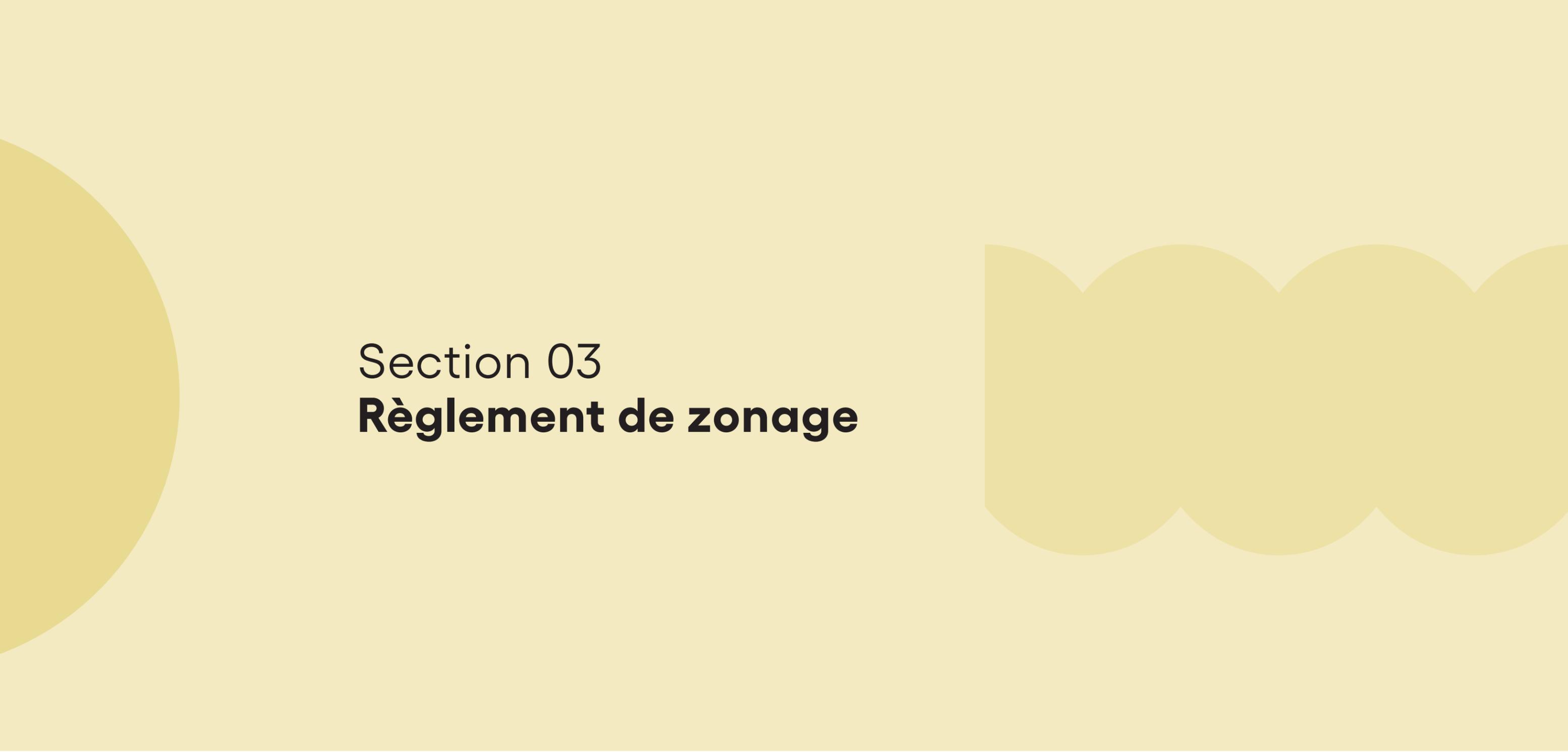
Plantation de 1 000 arbres sur le territoire par la Ville



2 kilomètres de nouveaux sentiers actifs



5 projets de rénovation et de restauration de bâtiments patrimoniaux



Section 03 **Règlement de zonage**

Règlement de zonage

Chapitre 1

- Dispositions déclaratoires, interprétatives et administratives
 - Interprétations relatives aux règles de calcul et de mesure;
 - Interprétations relatives au découpage des zones;
 - Interprétations relatives aux grilles de spécifications.

Chapitre 2

- Dispositions concernant les usages
 - Révision de la classification des usages.

Chapitre 3

- Dispositions concernant les usages additionnels
 - Modifications des dispositions encadrant les logements accessoires;
 - Introduction de dispositions sur les unités d'habitation accessoires (UHA);
 - Ajustements des dispositions sur les gîtes touristiques et la location de chambres.

Chapitre 4

- Dispositions sur le cadre bâti
 - Bonification des dispositions relatives sur l'occupation mixte et multiples des bâtiments principaux;
 - Mise à jour des dispositions concernant les éléments architecturaux et les saillies sur un bâtiment

Règlement de zonage

Chapitre 5

- Dispositions concernant les bâtiments, constructions et équipements accessoires
 - Bonifications et mise à jour des règles les encadrant, notamment les dispositions concernant les piscines résidentielles afin de s'arrimer avec la réglementation provinciale.

Chapitre 6

- Dispositions encadrant les constructions et usages temporaires
 - Reformulation du texte réglementaire

Chapitre 7

- Dispositions sur l'aménagement des terrains
 - Introduction de nouvelles dispositions visant à exiger un pourcentage minimal d'aire de verdure dans les cours;
 - Bonification substantielle des dispositions relatives à la plantation et à la protection des arbres;
 - Ajout de dispositions concernant l'aménagement des clôtures, murets, haies et murs de soutènement.

Chapitre 8

- Entreposage extérieur
 - Reformulation du texte réglementaire

Règlement de zonage

Chapitre 9

- Dispositions sur le stationnement hors rue et les aires de chargement
 - Nouvelles dispositions sur les liens piétonniers;
 - Révisions des dispositions encadrant les matériaux autorisés, les débarcadères et les allées d'accès des aires de stationnement hors rue;
 - Nouvelles exigences sur l'aménagement d'unités de stationnement pour vélos et de bornes de recharge pour véhicules électriques.

Chapitre 10

- Dispositions sur l'affichage
 - Révision complète des normes encadrant l'affichage (enseignes interdites, localisation, matériaux prohibés, calcul de superficie, modes de fixation, enseignes autorisées sans certificat d'autorisation, etc.)

Chapitre 11

- Dispositions sur les contraintes naturelles et anthropiques
 - Mise à jour des dispositions pour tenir compte du cadre législatif provincial.

Chapitre 12

- Dispositions particulières applicables à certaines zones ou certains usages
 - Reformulation du texte réglementaire et arrimage des numéros de zones

Classification des usages

Groupes d'usages	Anciennes classes d'usages	Nouvelles classes d'usages
Habitation (H)	Habitation unifamiliale	Habitation unifamiliale (H1)
	Habitation bifamiliale	Habitation bifamiliale (H2)
	Habitation multifamiliale	Habitation multifamiliale (H3)
	Habitation collective	Habitation collective (H4)
	Maison mobile	Maison mobile (H5)
Commerce (C)	Bureaux	Vente au détail (C1)
	Services	Commerce de service (C2)
	Établissements d'hébergement et de restauration	Restauration et hébergement (C3)
	Établissements de vente au détail	Débit de boisson (C4)
	Établissements axés sur l'automobile	Commerce automobile (C5)
	Établissements axés sur la construction	Commerce de divertissement (C6)
	Établissements de récréation	Commerce contraignant (C7)
	Commerces reliés aux exploitations agricoles	
Industrie (I)	Industries de classe A	Industrie de nuisances limitées (I1)
	Industries de classe B	Industrie de nuisances fortes (I2)
	Industries de classe C	Industrie de récupération (I3)
	Activités d'extraction	Industrie extractive (I4)
	Activités industrielles de récupération	
	Activités manufacturières artisanales	

Groupes d'usages	Anciennes classes d'usages	Nouvelles classes d'usages
Public (P)	Établissements religieux	Lieu de culte ou d'éducation (P1)
	Établissements d'enseignement	Établissement de santé et de services sociaux (P2)
	Institution	Équipement culturel (P3)
	Services administratifs publics	Institution et administration publique (P4)
	Services récréatifs publics	Utilité publique (P5)
	Équipements culturels	
	Parcs, espaces verts et terrains de jeux	
	Cimetières	
Récréation (REC)		Activité récréative extensive (REC1)
		Activité récréative intensive (REC2)
Agricole (A)	Établissements et usages agricoles voués à la culture du sol	Culture (A1)
	Établissements et usages agricoles voués à l'élevage d'animaux	Élevage (A2)
	Établissements et usages agricoles voués à l'élevage en réclusion	
Conservation (CONS)		Conservation (CONS1)

Nouvelle grille de zonage

Annexe B Règlement zonage numéro 2025-956 - Grille de spécifications		Zone		C-46	
USAGES AUTORISÉS					
HABITATION (H)					
Habitation unifamiliale (H1)	X	X			
Habitation bifamiliale (H2)	X	X			
Habitation multifamiliale (H3)			X (1)		
Habitation collective (H4)					
Maison mobiles (H5)					
COMMERCE (C)					
Vente au détail (C1)					
Commerce de service (C2)					
Restauration et hébergement (C3)			X		
Débit de boisson (C4)					
Commerce automobile (C5)				X (2)	
Commerce de divertissement (C6)					
Commerce contraignant (C7)				X (3)	
INDUSTRIE (I)					
Industrie de nuisances limitées (I1)				X (4)	
Industrie nuisances fortes (I2)					
Industrie de récupération (I3)					
Industrie extractive (I4)					
PUBLIC (P)					
Lieux de culte ou d'éducation (P1)					
Établissement de santé et de services sociaux (P2)					
Équipement culturel (P3)					
Institution et administration publique (P4)					X
Utilité publique (P5)					
RÉCRÉATION (REC)					
Activité récréative extensive (REC1)					
Activité récréative intensive (REC2)					
AGRICULTURE (A)					
Culture (A1)					
Élevage et garde d'animaux (A2)					
CONSERVATION (CONS)					
Conservation (CONS1)					
Usages spécifiquement autorisés			Usages spécifiquement prohibés		
(2) Station-service et poste d'essence avec ou sans dépanneur					
(3) Service d'entreposage ou mini-entrepôts					
(4) Imprimerie, édition et industries connexes					

BÂTIMENT PRINCIPAL						
Structure						
Isolé	X		X	X	X	X
Jumelé		X				
En rangée						
Dimensions						
Hauteur minimale (étages)	1	2	1	1	1	1
Hauteur maximale (étages)	2	2	3	2	2	3
Pourcentage d'occupation au sol maximal (%)	25	40	40	40	40	40
Marges de recul						
Marge de recul avant minimale (m)	6	6	6	6	6	6
Marge de recul arrière minimale (m)	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5
Marge de recul latérale minimale (m)	2	0	2	2	2	2
Somme des marges de recul latérales minimale (m)	6	4	6	6	6	6
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES						
Occupation multiple d'un bâtiment principal						
Occupation mixte d'un bâtiment principal						
Projet intégré						
Entreposage extérieur						
Type d'enseigne	F	F	F	E	E	E
Zone inondable						
PIIA	X	X	X	X	X	X
Notes particulières						
NOTES						
(1) Un maximum de six logements est autorisé par bâtiment.						
AMENDEMENTS						



Section 04
**Règlements de lotissement,
de construction, sur les permis
et certificats**

Autres règlements

Règlement de lotissement

- Introduction de dispositions relatives à la cession d'une partie de terrain ou d'une servitude pour fins d'accès à un lac ou un cours d'eau
- Restructuration des chapitres et reformulation du texte réglementaire

Règlement de construction

- Efficacité énergétique des portes, fenêtres et appareils de ventilation;
- Interdiction des broyeurs à déchets et des systèmes de chauffage au mazout;
- Imposition de clapets antiretour;
- Mesures de protections des arbres lors de travaux;
- Restructuration des chapitres et reformulation du texte réglementaire

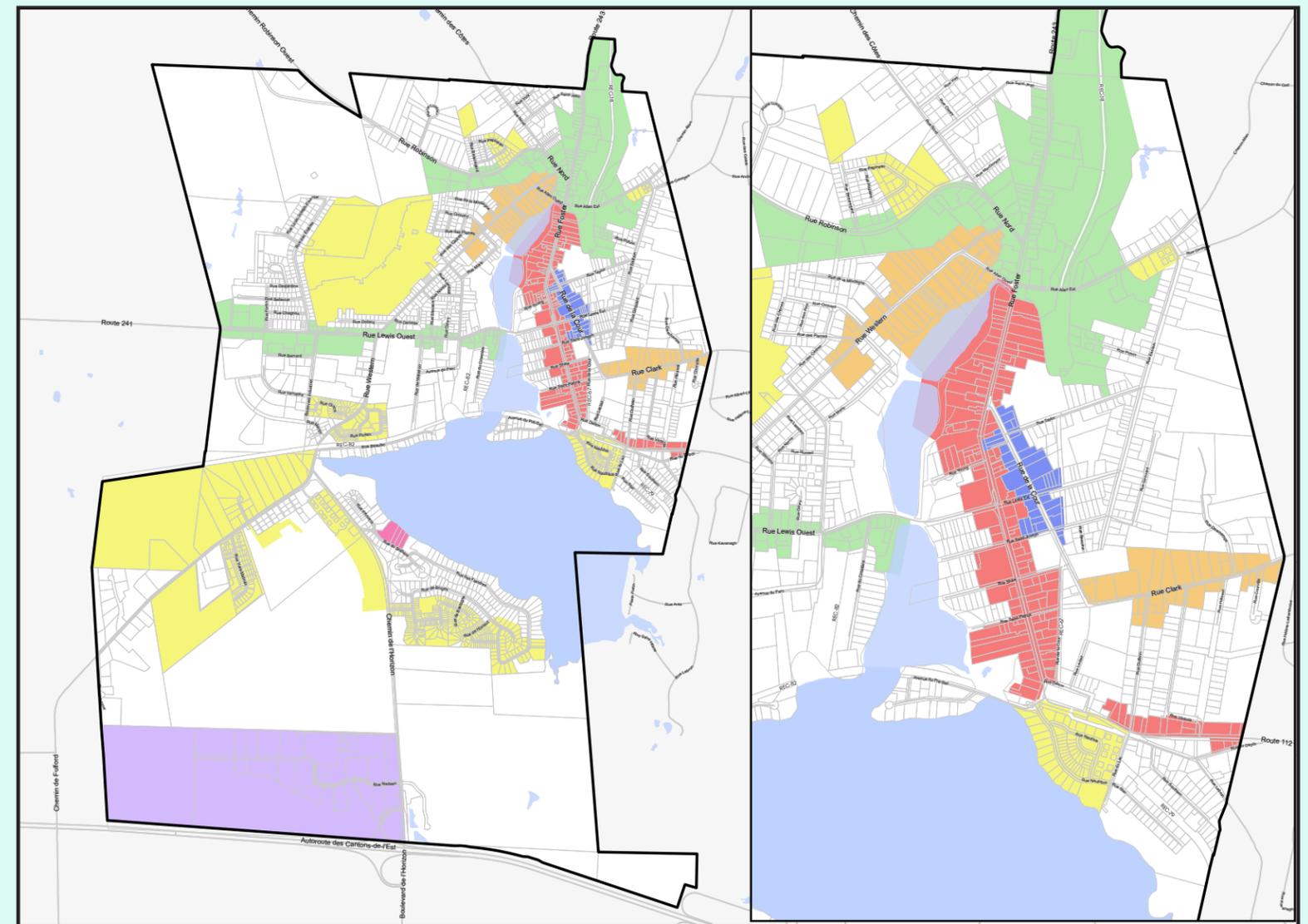
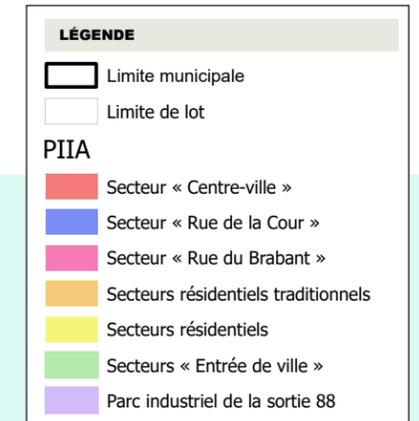
Règlement sur les permis et certificats

- Mise à jour des documents et renseignements requis lors d'une demande de permis ou de certificat;
- Introduction de tableaux pour une meilleure compréhension de la nécessité ou non d'obtenir un permis ou un certificat d'autorisation et les documents requis;
- Ajout de dispositions relatives au renouvellement d'un permis ou d'un certificat;
- Révision de la tarification;
- Restructuration des chapitres et reformulation du texte réglementaire

Règlement sur les PIIA

Principaux changements

- Ajout des entrées de ville et des projets d'insertion dans le nouveau règlement;
- Remplacement des zones assujetties par une carte des secteurs visés;
- Remplacement du verbe « devoir » dans les critères par « prévoir », « éviter », « limiter » ou « harmoniser »;
- Retrait du nombre de types de revêtements extérieurs (normatif);
- Retrait des normes de dimensions pour les ouvertures pour un étage (ex : « Une surface pouvant varier de 70 % à 90 % de l'aire de la façade du rez-de-chaussée soit fenêtrée »);
- Simplification des critères et élimination des redondances.



Règlement sur les PIIA

Principaux changements (suite)

→ Exemple de critères actuels pour l'implantation d'un bâtiment

- L'implantation d'un nouveau bâtiment doit respecter la trame urbaine originelle et son architecture doit s'harmoniser avec l'environnement bâti, notamment par le traitement des formes, le respect de l'échelle et des volumes;
- S'assurer que les nouveaux bâtiments et les agrandissements aux constructions existantes ainsi que les rénovations de façade respectent un alignement des façades continu et homogène, le long d'une rue, d'une voie de circulation principale ou d'une place publique. De plus, ces constructions doivent être implantées de façon à préserver et mettre en valeur les arbres matures existants autres que les peupliers de toutes espèces;
- Aménager les espaces libres entre les bâtiments afin de donner une impression de continuité;
- Privilégier l'implantation des bâtiments parallèlement à la voie publique;
- L'implantation des bâtiments doit éviter la création d'espace résiduel inexploitable et peu accessible sur le terrain.

→ Nouveaux critères proposés pour l'implantation d'un bâtiment

- L'implantation respecte la trame urbaine d'origine et favorise une intégration harmonieuse avec l'environnement bâti;
- L'implantation assure un alignement cohérent des façades sur la rue et la valorisation des arbres matures;
- L'implantation évite les espaces inutilisables ou mal intégrés sur les terrains.

Règlement sur les PIIA

PIIA - ENTRÉES DE VILLE

Interventions assujetties

- Dans les secteurs « Entrées de ville », les travaux et ouvrages suivants sont assujettis aux dispositions portant sur les objectifs et critères du présent chapitre :
- 1° La construction ou l'agrandissement d'un bâtiment principal;
 - 2° Toute rénovation extérieure modifiant l'apparence d'un bâtiment principal;
 - 3° La construction ou l'agrandissement d'un bâtiment accessoire visible depuis une voie de circulation, de même que toute rénovation extérieure modifiant l'apparence d'un bâtiment accessoire visible depuis une voie de circulation;
 - 4° Les travaux d'aménagement de terrain suivants :
 - a) Les travaux nécessaires à la suite de la construction ou de l'agrandissement d'un bâtiment principal;
 - b) La construction, l'installation ou le remplacement d'une clôture ou d'un mur de soutènement situé dans une cour adjacente à une voie de circulation;
 - c) L'aménagement ou l'agrandissement d'une aire de stationnement

Intention d'aménagement

- Les secteurs assujettis correspondent principalement aux secteurs à prédominance commerciale localisés le long d'axes routiers importants. Les travaux assujettis dans les secteurs « Entrées de ville » sont évalués en fonction des principes généraux suivants :
- 1° Faire du secteur une vitrine dynamique de la Ville et de son offre commerciale;
 - 2° Favoriser une intégration harmonieuse des nouvelles constructions;
 - 3° Améliorer l'apparence de cadre bâti et de l'aménagement des terrains.

Règlement sur les PIIA

PIIA - ENTRÉES DE VILLE (SUITE)

Objectifs et critères

Implantation

Objectif :

L'implantation d'un bâtiment principal ou d'un agrandissement d'un bâtiment principal existant doit répondre à l'objectif suivant :

- 1° Favoriser à une implantation homogène contribuant à créer une continuité visuelle du cadre bâti.

Critères spécifiques :

L'implantation d'un bâtiment principal et l'agrandissement d'un bâtiment principal sont évalués en fonction des critères suivants :

- 1° L'implantation respecte la trame urbaine d'origine et s'intègre harmonieusement avec l'environnement bâti;
- 2° L'implantation assure un alignement cohérent des façades sur la rue et la valorisation des arbres matures;
- 3° L'implantation prévoit l'aménagement des espaces libres entre les bâtiments pour renforcer la continuité urbaine;
- 4° L'implantation du bâtiment évite la création d'espace résiduel inexploitable et peu accessible sur le terrain.

Règlement sur les PIIA

Architecture

Objectif :

L'architecture d'un nouveau bâtiment principal et l'agrandissement ou la rénovation d'un bâtiment principal doivent répondre à l'objectif suivant :

1° Contribuer à améliorer la qualité architecturale du secteur.

Critères spécifiques :

Un projet de construction, d'agrandissement ou de rénovation extérieure d'un bâtiment principal est évalué en fonction des critères suivants :

1° Volumétrie :

- a) La volumétrie s'inspire des bâtiments adjacents (hauteur, rythme, gabarit);
- b) Le projet assure une cohérence dans les façades et les ouvertures du bâtiment;
- c) Dans le cas d'un bâtiment mixte, le rez-de-chaussée commercial (vitrine) est mis en valeur avec une séparation nette des étages supérieurs;
- d) Le projet prévoit une toiture s'intégrant avec les bâtiments du secteur;

- e) Le projet bonifie la façade principale avec l'ajout de détails architecturaux pour marquer l'entrée principale;
- f) La façade principale offre des modulations pour créer un rythme visuel;
- g) Les murs sans ouverture sont évités.

2° Revêtements extérieurs :

- a) Les matériaux de qualité tels que la brique, la pierre, le bois, le clin de fibrociment et le clin de fibre de bois sont préconisés sur les façades visibles de la voie de circulation;
- b) Le projet limite le nombre de couleurs différentes pour le revêtement extérieur des murs et de la toiture;
- c) Le projet évite les couleurs criardes, les contrastes forts et les surfaces réfléchissantes;
- d) Les couleurs des ouvertures et des éléments de décoration architecturale s'harmonisent avec celles du revêtement extérieur.

Règlement sur les PIIA

Bâtiments accessoires

Objectif :

Un projet de construction, d'agrandissement ou de rénovation extérieure d'un bâtiment accessoire visible depuis une voie de circulation doit répondre à l'objectif suivant :

1° S'harmoniser avec le bâtiment principal.

Critères spécifiques :

Un projet de construction, d'agrandissement ou de rénovation extérieure d'un bâtiment accessoire est évalué en fonction des critères suivants :

- 1° Le bâtiment accessoire est implanté de façon à diminuer, dans la mesure du possible, sa visibilité à partir de la voie de circulation;
- 2° La taille et la forme du bâtiment accessoire respectent les proportions et la configuration du terrain et du bâtiment principal dont il dépend;
- 3° Tout bâtiment accessoire visible de la voie de circulation s'harmonise avec le caractère architectural du bâtiment principal;
- 4° Les matériaux de revêtement extérieur et les couleurs des bâtiments accessoires s'harmonisent avec ceux du bâtiment principal.

Règlement sur les PIIA

Aménagement de terrain

Objectif :

L'aménagement d'un terrain doit répondre à l'objectif suivant :

- 1° Assurer une qualité visuelle de l'ensemble du terrain au niveau de l'aménagement des espaces libres, tout en favorisant des principes de développement durable.

Critères spécifiques :

Un projet d'aménagement d'un terrain est évalué en fonction des critères suivants :

- 1° Les aménagements sont adaptés à la topographie naturelle du terrain et permettent le drainage naturel du site. L'aménagement d'aire de biorétention est favorisé;
- 2° Les grandes surfaces minéralisées sont limitées afin de minimiser les îlots de chaleur;
- 3° La cour avant est agrémentée d'arbres et d'aménagements paysagers de qualité et adaptés au milieu;
- 4° Les équipements accessoires, s'ils ne sont pas masqués par des éléments architecturaux, sont dissimulés par un aménagement paysager ou par une clôture ou un muret s'intégrant à l'aménagement paysager;
- 5° Lorsqu'un mur de soutènement est aménagé, une plantation d'arbres et d'arbustes est prévue à sa base afin d'en réduire l'impact visuel.

Règlement sur les PIIA

PIIA - INSERTION D'UN BÂTIMENT PRINCIPAL

Intervention assujettie

- Tout projet d'insertion d'un bâtiment principal non visé ailleurs au présent règlement est assujetti aux dispositions portant sur les objectifs et critères du présent chapitre.

Intention d'aménagement

- L'insertion d'un nouveau bâtiment principal est évaluée en fonction du principe général suivant :
 - 1° Assurer que tout nouveau bâtiment principal s'intègre harmonieusement à son environnement naturel et bâti.

Objectifs et critères

Implantation

Objectif :

L'implantation d'un bâtiment principal doit répondre à l'objectif suivant :

- 1° Favoriser une implantation homogène contribuant à créer une continuité visuelle du cadre bâti.

Critères spécifiques :

L'implantation d'un bâtiment principal est évaluée en fonction du critère suivant :

- 1° L'implantation respecte la trame urbaine d'origine et s'intègre harmonieusement avec l'environnement bâti;
- 2° L'implantation assure un alignement cohérent des façades sur la rue et la valorisation des arbres matures.

Règlement sur les PIA

Architecture

Objectif :

L'architecture d'un nouveau bâtiment principal doit répondre à l'objectif suivant :

- 1° Contribuer à améliorer la qualité architecturale du secteur.

Critères spécifiques :

Un projet d'insertion d'un bâtiment principal est évalué en fonction des critères suivants :

- 1° Apparence et volumétrie :
 - a) La volumétrie s'inspire des bâtiments adjacents (hauteur, rythme, gabarit);
 - b) La façade principale offre des modulations pour créer un rythme visuel;
 - c) Le projet prévoit une toiture s'intégrant avec les bâtiments du secteur;
 - d) Les murs contenant peu ou pas de fenestration donnant sur une voie de circulation sont à éviter.

2° Revêtements extérieurs :

- a) Les matériaux de qualité tels que la brique, la pierre, le bois, le clin de fibrociment et le clin de fibre de bois sont préconisés sur les façades visibles de la voie de circulation
- b) Le nombre de couleurs différentes pour le revêtement extérieur des murs et de la toiture est limité;
- c) Le projet évite les couleurs criardes, les contrastes forts et les surfaces réfléchissantes;
- d) Les couleurs des ouvertures et des éléments de décoration architecturale s'harmonisent avec celles du revêtement extérieur.

Règlement sur les PIIA

Aménagement de terrain

Objectifs :

L'aménagement extérieur d'un terrain doit répondre aux objectifs suivants :

- 1° Assurer l'intégration paysagère du terrain avec celui du secteur;
- 2° Assurer une qualité visuelle de l'ensemble du terrain au niveau de l'aménagement des espaces libres tout en favorisant des principes de développement durable.

Critères spécifiques :

Un projet d'aménagement d'un terrain est évalué en fonction des critères suivants :

- 1° L'aménagement proposé est adapté à la topographie naturelle du terrain dans la mesure du possible;
- 2° Des aménagements paysagers sont prévus dans toute cour visible depuis la voie de circulation ou donnant sur un lieu fréquenté par le public;

- 3° Lorsqu'un mur de soutènement est aménagé, une plantation d'arbres, d'arbustes ou d'autres types de végétaux est prévue à sa base afin d'en réduire l'impact visuel;
- 4° Tout équipement accessoire, s'il n'est pas masqué par des éléments architecturaux, est dissimulé par un aménagement paysager ou par une clôture ou un muret s'intégrant à l'aménagement paysager;
- 5° L'éclairage extérieur est conçu pour assurer une bonne visibilité des lieux, procurer un sentiment de sécurité aux usagers, tout en évitant l'éblouissement sur les propriétés adjacentes et sur la voie publique.



Section 05

Prochaines étapes

Prochaines étapes

Étapes	Dates
1. Adoption des règlements, avec ou sans changement	19 août 2025
2. Approbation par la MRC (résolution)	3 septembre 2025 (Délai maximal de 120 jours suivant la transmission)
3. Avis de tenue d'un registre relatif au règlement de zonage	Au moins 5 jours avant la tenue du registre
4. Tenue du registre	Au plus tard, 45 jours suivant l'approbation par la MRC
5. Scrutin référendaire (le cas échéant)	Dans les 120 jours suivants la tenue du registre
6. Délivrance des certificats de conformité par la MRC	Le plus tôt possible après l'approbation par la MRC et la réception de l'avis d'approbation référendaire
7. Entrée en vigueur du plan et des règlements d'urbanisme	À la réception des certificats de conformité de la MRC.
8. Avis publics et transmission aux municipalités contiguës et MRC	Le plus tôt possible après l'entrée en vigueur.
9. Publication d'un résumé du plan d'urbanisme	Dans les 90 jours suivant l'entrée en vigueur du plan d'urbanisme.



Période de questions et de commentaires



BC2



Waterloo
PARTENAIRE DE VIE