



---

# Règlement de lotissement

# BC2



# TABLE DES MATIÈRES

<b>CHAPITRE 1</b>	<b>DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES</b>	<b>1</b>
SECTION 1	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES	1
1.	Titre du règlement	1
2.	Remplacement	1
3.	Territoire visé	1
4.	Personnes touchées	1
5.	Lois et autres règlements	1
6.	Validité	1
7.	Renvois	1
SECTION 2	DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES	2
8.	Structure du règlement	2
9.	Interprétation du texte	2
10.	Interprétation en cas de contradiction	3
11.	Tableau, graphique et symbole	3
12.	Unités de mesure	3
13.	Terminologie	3
SECTION 3	DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES	3
14.	Administration du règlement	3
15.	Pouvoirs et devoirs de l'autorité compétente	4
16.	Obligations et responsabilités du propriétaire ou de l'occupant	4
17.	Contraventions, sanctions et recours judiciaires	4
<b>CHAPITRE 2</b>	<b>ÎLOTS ET RUES</b>	<b>6</b>
SECTION 1	ÎLOTS	6
18.	Longueur d'un îlot	6
19.	Largeur d'un îlot	6
SECTION 2	RUES	6
20.	Largeur d'emprise	6
21.	Pente d'une rue	7
22.	Passage piétonnier	7
23.	Virage, angle d'intersection et visibilité	7
24.	Rue en impasse (« Cul-de-sac »)	7
25.	Rue en « tête de pipe »	8
26.	Distance entre une rue et un cours d'eau	9
27.	Interdiction d'ouverture de rue en zone de réserve d'aménagement	9
<b>CHAPITRE 3</b>	<b>LOTS</b>	<b>11</b>
SECTION 1	GÉNÉRALITÉS	11
28.	Calcul de la largeur d'un lot (frontage)	11
29.	Calcul de la largeur d'un lot situé à l'extérieur d'une courbe de rue	11
30.	Calcul de la profondeur d'un lot	11
31.	Orientation d'un lot	11

---

<b>SECTION 2</b>	<b>CONDITIONS RELATIVES À UNE OPÉRATION CADASTRALE</b>	<b>11</b>
32.	Conformité	11
33.	Présentation d'un plan d'opération cadastrale	12
34.	Cession des voies de circulation	12
35.	Cession aux fins de parcs, de terrains de jeux et d'espaces naturels	12
36.	Enclavement d'un terrain	12
37.	Opération cadastrale dans une zone de réserve	12
38.	Opération cadastrale dans les zones Rec-1 et Rec-2	13
<b>SECTION 3</b>	<b>DIMENSIONS ET SUPERFICIE MINIMALES D'UN LOT</b>	<b>13</b>
39.	Dimensions et superficie minimales d'un lot	13
<b>CHAPITRE 4</b>	<b>CONTRIBUTION AUX FINS DE PARCS, DE TERRAINS DE JEUX, D'ESPACES NATURELS ET D'ACCÈS À UN LAC OU UN COURS D'EAU</b>	<b>17</b>
<b>SECTION 1</b>	<b>CONTRIBUTION AUX FINS DE PARCS, DE TERRAINS DE JEUX ET D'ESPACES NATURELS</b>	<b>17</b>
40.	Obligation de fournir une contribution	17
41.	Opérations cadastrales exemptées d'une contribution	18
42.	Acquisition d'une servitude	18
43.	Établissement de la valeur du terrain	18
<b>SECTION 2</b>	<b>CONTRIBUTION AUX FINS D'ACCÈS À UN LAC OU UN COURS D'EAU</b>	<b>19</b>
44.	Cession pour accès public à un lac ou à un cours d'eau	19
<b>CHAPITRE 5</b>	<b>DROITS ACQUIS</b>	<b>21</b>
45.	Existence de droits acquis pour un lot dérogatoire	21
46.	Utilisation d'un lot dérogatoire protégé par droits acquis	21
47.	Modification d'un lot dérogatoire	21
<b>CHAPITRE 6</b>	<b>ENTRÉE EN VIGUEUR</b>	<b>23</b>
48.	Entrée en vigueur	23

## LISTE DES TABLEAUX

TABLEAU 1 - Dimensions et superficie minimales pour un lot riverain	13
TABLEAU 2 - Dimensions et superficie minimales pour un lot non riverain situé à l'intérieur d'un corridor riverain	13
TABLEAU 3 - Dimensions et superficie minimales pour un lot partiellement desservi ou non desservi situé à l'extérieur d'un corridor riverain	13
TABLEAU 4 - Dimensions et superficie minimales pour un lot desservi situé à l'extérieur d'un corridor riverain	14

## LISTE DES FIGURES

FIGURE 1 - Longueur d'un îlot	6
FIGURE 2 - Distance entre deux rues	7
FIGURE 3 - Rue en impasse	8
FIGURE 4 - Virage en forme de « T »	8
FIGURE 5 - Rue en « tête de pipe »	9

---

# Chapitre 1

**DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES,  
INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES**

# **CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES**

## **SECTION 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES**

### **1. TITRE DU RÈGLEMENT**

Le présent règlement s'intitule « Règlement de lotissement numéro 25-957 ».

### **2. REMPLACEMENT**

Le présent règlement remplace, à toutes fins que de droits, le Règlement de lotissement numéro 09-849 et tous ses amendements. Un tel remplacement n'affecte cependant pas les procédures intentées sous l'autorité des règlements ainsi remplacés, et ce, jusqu'à jugement final et exécutoire.

### **3. TERRITOIRE VISÉ**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Ville de Waterloo.

### **4. PERSONNES TOUCHÉES**

Le présent règlement s'impose aux personnes physiques comme aux personnes morales de droit public ou privé.

### **5. LOIS ET AUTRES RÈGLEMENTS**

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 toute disposition d'un autre règlement municipal.

### **6. VALIDITÉ**

Le Conseil adopte le présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, section par section, sous-section par sous-section, article par article, alinéa par alinéa, paragraphe par paragraphe, sous-paragraphe par sous-paragraphe et sous-texte du sous-paragraphe par sous-texte du sous-paragraphe. Si un chapitre, une section, une sous-section, un article, un alinéa, un paragraphe, un sous-paragraphe ou un sous-texte d'un sous-paragraphe du présent règlement est déclaré nul par une instance habilitée, le reste du règlement continue à s'appliquer.

### **7. RENVOIS**

Tous les renvois à un autre règlement sont ouverts et s'étendent à toute modification que pourrait subir le règlement faisant l'objet du renvoi, postérieurement à l'entrée en vigueur du présent règlement.

## **SECTION 2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES**

### **8. STRUCTURE DU RÈGLEMENT**

Un système de numérotation uniforme a été utilisé pour l'ensemble du présent règlement.

Le règlement est divisé en chapitres identifiés par des numéros. Un chapitre peut être divisé en sections identifiées par des numéros commençant à 1 au début de chaque chapitre. Une section peut être divisée en sous-sections identifiées par des numéros commençant à 1 au début de chaque section.

L'unité fondamentale de la structure du règlement est l'article identifié par des numéros de 1 à l'infini pour l'ensemble du règlement. Chaque article est ensuite divisé en alinéas. Un alinéa peut être divisé en paragraphes, identifié par des chiffres suivis du symbole « ° ». Un paragraphe peut être divisé en sous-paragraphes identifiés par des lettres minuscules suivis d'une parenthèse fermée et le sous-paragraphe peut aussi être divisé en sous-texte identifié par des chiffres romains suivis d'un point.

## **CHAPITRE 1 TITRE DU CHAPITRE**

### **SECTION 1 TITRE DE LA SECTION**

#### **Sous-section 1 Titre de la sous-section**

##### **1. TITRE DE L'ARTICLE**

Texte de l'alinéa

1° Texte du paragraphe

a) Texte du sous-paragraphe

i. Sous texte du sous-paragraphe

### **9. INTERPRÉTATION DU TEXTE**

Les règles d'interprétation suivantes s'appliquent au présent règlement :

- 1° Quel que soit le temps du verbe employé dans le présent règlement, toute disposition est tenue pour être en vigueur à toutes les époques et dans toutes les circonstances;
- 2° Le nombre singulier s'étend à plusieurs personnes ou à plusieurs choses de même espèce chaque fois que le contexte se prête à cette extension;
- 3° Le genre masculin comprend le genre féminin à moins que le contexte n'indique le contraire;
- 4° Les mots « personne » et « quiconque » désignent toute personne morale ou physique;
- 5° Chaque fois qu'il est prescrit qu'une chose « sera » faite, « doit être » faite ou « est » faite, l'obligation de l'accomplir est absolue;
- 6° L'autorisation de faire une chose comporte tous les pouvoirs nécessaires à cette fin;
- 7° Le mot « Ville » désigne la Ville de Waterloo.

## **10. INTERPRÉTATION EN CAS DE CONTRADICTION**

Dans ce règlement, à moins d'indication contraire, en cas de contradiction, les règles suivantes s'appliquent :

- 1° En cas de contradiction entre deux dispositions du présent règlement ou entre une disposition du présent règlement et une disposition contenue dans un autre règlement, la disposition spécifique prévaut sur la disposition générale;
- 2° En cas de contradiction entre des dispositions restrictives ou prohibitives contenues dans le présent règlement ou en cas d'incompatibilité entre une disposition restrictive ou prohibitive contenue au présent règlement et une disposition contenue dans tout autre règlement, la disposition la plus restrictive ou prohibitive s'applique, à moins d'indications contraires;
- 3° En cas de contradiction entre le texte et un titre, le texte prévaut;
- 4° En cas de contradiction entre le texte et toute autre forme d'expression, le texte prévaut;
- 5° En cas de contradiction entre les données d'un tableau et un graphique, les données du tableau prévalent;
- 6° En cas de contradiction entre le texte du présent règlement et une grille de spécifications au règlement de zonage en vigueur, la grille prévaut

## **11. TABLEAU, GRAPHIQUE ET SYMBOLE**

Un tableau, un graphique, un symbole ou toute forme d'expression autre que le texte proprement dit, qui est contenu ou auquel il fait référence, fait partie intégrante du présent règlement. De ce fait, toute modification ou addition à un tableau, graphique, symbole ou toute forme d'expression autre que le texte proprement dit doit être effectuée selon la même procédure à suivre que pour une modification au règlement à l'exception des références administratives.

## **12. UNITÉS DE MESURE**

Toute mesure employée dans le présent règlement est exprimée en unités du Système international.

## **13. TERMINOLOGIE**

Pour l'interprétation du présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, tout mot, terme ou expression a le sens qui lui est attribué à l'annexe C du règlement de zonage en vigueur. Si un mot, un terme ou une expression n'est pas spécifiquement défini au présent règlement, il s'emploie selon le sens communément attribué à ce mot, ce terme ou cette expression.

## **SECTION 3 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES**

### **14. ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT**

L'administration du présent règlement est confiée à l'autorité compétente par résolution du Conseil de la Ville de Waterloo.

**15. POUVOIRS ET DEVOIRS DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE**

Les pouvoirs et devoirs de l'autorité compétente sont définis au règlement sur les permis et certificats en vigueur de la Ville de Waterloo.

**16. OBLIGATIONS ET RESPONSABILITÉS DU PROPRIÉTAIRE OU DE L'OCCUPANT**

Les obligations d'un propriétaire ou d'un occupant sont définies au règlement sur les permis et certificats en vigueur de la Ville de Waterloo.

**17. CONTRAVENTIONS, SANCTIONS ET RECOURS JUDICIAIRES**

Les dispositions relatives à une contravention, une sanction ou un recours judiciaire à l'égard du présent règlement sont celles prévues au règlement sur les permis et certificats, en vigueur, de la Ville de Waterloo.



# Chapitre 2

ÎLOTS ET RUES



## CHAPITRE 2 ÎLOTS ET RUES

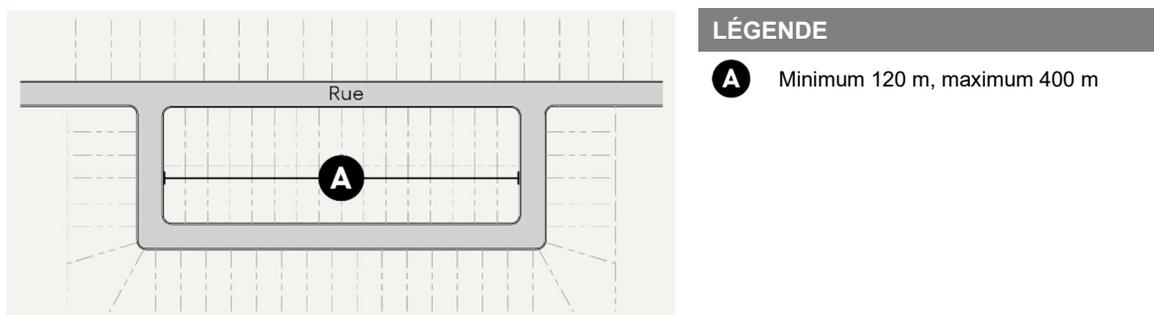
### SECTION 1 ÎLOTS

#### 18. LONGUEUR D'UN ÎLOT

La longueur d'un îlot ne doit pas être inférieure à 120 m ni supérieure à 400 m. Lorsqu'un îlot est d'une longueur supérieure à 230 m, un passage piétonnier, d'une largeur minimale de 5 m, doit traverser l'îlot dans le sens de la largeur.

L'alinéa précédent ne s'applique pas dans le cas d'un îlot bordé par une route sous la juridiction du ministère des Transports et de la Mobilité durable, tel que défini à la *Loi sur la voirie (L.R.Q., c. V-9)*.

**FIGURE 1 - Longueur d'un îlot**



#### 19. LARGEUR D'UN ÎLOT

La largeur des îlots destinés à la construction d'habitations doit être suffisante pour permettre deux rangées de lots adossés. Cette largeur doit également être suffisante pour répondre aux normes du présent règlement.

Nonobstant ce qui précède, dans le cas d'un îlot longeant une voie ferrée, un cours d'eau ou un lac, une rue avec servitude de non-accès, une emprise d'une servitude publique ou une limite municipale, cette largeur peut être réduite jusqu'à un minimum suffisant pour permettre le lotissement conforme d'une seule rangée de lots.

### SECTION 2 RUES

#### 20. LARGEUR D'EMPRISE

La largeur minimale de l'emprise d'une voie de circulation est fixée comme suit :

- 1° 15 m, lorsqu'il y a un réseau d'égout pluvial en canalisation fermé;
- 2° 20 m, lorsqu'il n'y a pas de réseau d'égout pluvial.

## 21. PENTE D'UNE RUE

La pente longitudinale de toute rue doit être adaptée au terrain et ne doit pas être inférieure à 0,5 % ni supérieure à 10 %. Nonobstant ce qui précède, la pente maximale peut être augmentée jusqu'à 15 % sur un tronçon de rue d'une longueur maximale de 60 m.

Une combinaison de pentes et de courbes accentuées doit être évitée. En aucun cas, la pente d'une rue ne peut excéder 5 % dans un rayon de 30 m d'une intersection.

## 22. PASSAGE PIÉTONNIER

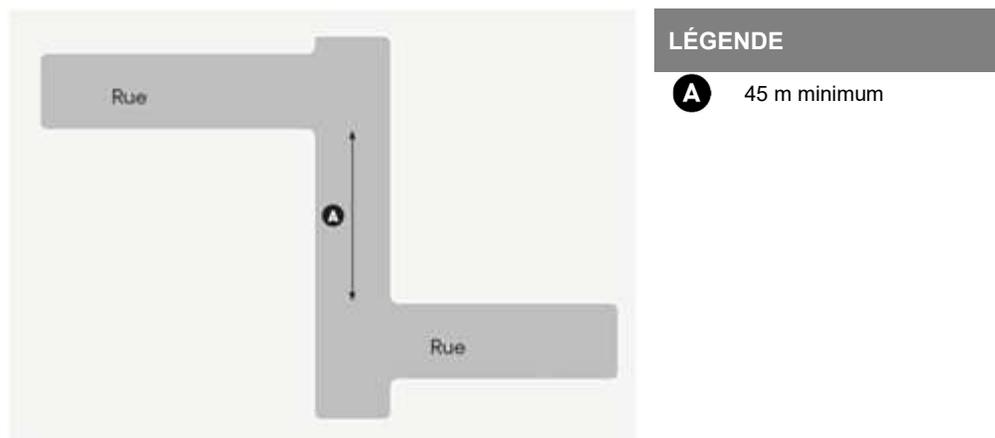
Toute partie de lot servant de passage piétonnier doit être d'une largeur minimale de 5 m.

## 23. VIRAGE, ANGLE D'INTERSECTION ET VISIBILITÉ

Les intersections et les virages d'une rue doivent respecter les conditions suivantes :

- 1° Dans toute la mesure du possible, l'angle formé par deux rues à une intersection doit tendre vers 90°. Lorsque les conditions locales ne permettent pas de réaliser une intersection à angle droit, une variation maximale de 10° est permise. L'alignement de la rue doit être maintenu sur une distance minimale de 30 m, mesurée à partir du point d'intersection des deux rues.
- 2° L'intersection de deux lignes d'emprise de rues doit être arrondie avec un rayon de courbure d'au moins 6 m;
- 3° Sur une même rue, les axes de deux intersections doivent être à une distance minimale de 45 m, sauf si les deux axes sont alignés face à face.

**FIGURE 2 - Distance entre deux rues**



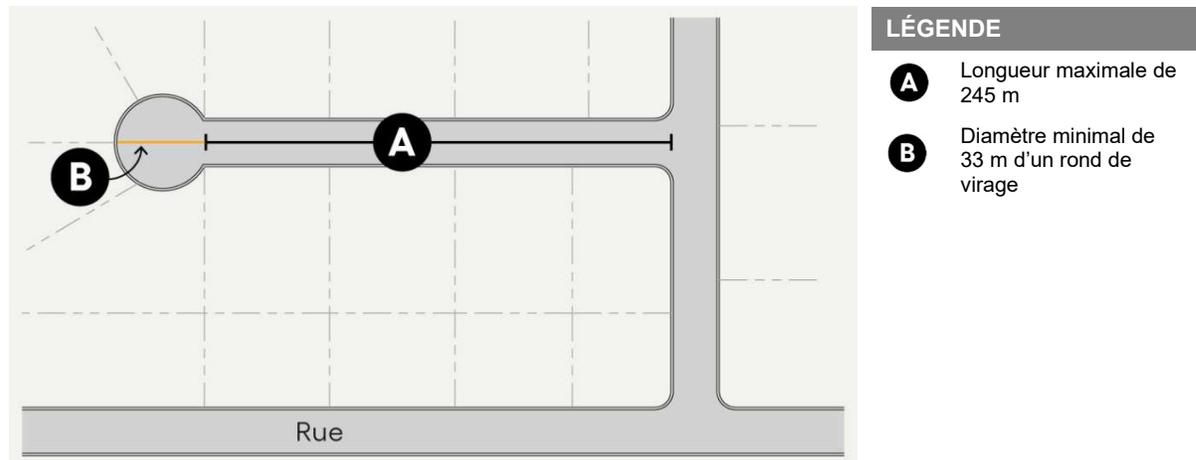
## 24. RUE EN IMPASSE (« CUL-DE-SAC »)

Toute nouvelle rue en impasse doit se terminer par un rond de virage dont l'emprise est d'un diamètre minimal de 33 m ou d'un virage en forme de « T » dont l'axe perpendiculaire à la rue est d'une longueur minimale de 45 m.

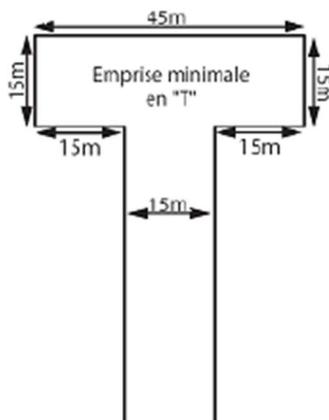
La longueur de la rue en impasse ne doit pas excéder 245 m. Cette longueur peut toutefois être augmentée jusqu'à 400 m si un passage piétonnier d'une largeur minimale de 6 m relie l'impasse à une autre rue.

Nonobstant le premier alinéa, la longueur maximale d'une rue en impasse est fixée à 400 m dans une zone à dominance industrielle. Cette longueur peut toutefois être augmentée jusqu'à 800 m, si un passage piétonnier d'une largeur minimale de 6 m, situé à au plus 190 m de l'extrémité de l'impasse, relie la rue à une autre rue.

**FIGURE 3 - Rue en impasse**



**FIGURE 4 - Virage en forme de « T »**



## 25. RUE EN « TÊTE DE PIPE »

La longueur maximale de la voie d'accès d'une rue se terminant en « tête de pipe » est fixée à 150 m.

La longueur de la section de rue en « tête de pipe », mesurée au centre de l'emprise, doit être inférieure à 850 m, excluant la voie d'entrée. Un passage piétonnier d'une largeur minimale de 6 m doit relier la section de rue en « tête de pipe » à une rue voisine.





# Chapitre 3

LOTS



## CHAPITRE 3 LOTS

### SECTION 1 GÉNÉRALITÉS

#### 28. CALCUL DE LA LARGEUR D'UN LOT (FRONTAGE)

La largeur d'un lot se calcule en prenant la distance entre les lignes latérales d'un terrain mesurée sur la ligne avant. Dans le cas d'un terrain situé dans un rond-de-virage ou sur le côté extérieur d'une courbe, la largeur se mesure entre les lignes latérales de ce terrain à la marge de recul prescrite au règlement de zonage en vigueur.

#### 29. CALCUL DE LA LARGEUR D'UN LOT SITUÉ À L'EXTÉRIEUR D'UNE COURBE DE RUE

Nonobstant l'article 28, la largeur d'un lot situé à l'extérieur d'une courbe de rue peut être réduite jusqu'à 50 % de la largeur minimale prescrite, sans être inférieure à 6 m. Cependant, la largeur mesurée le long de la ligne arrière du lot doit être augmentée afin que la superficie du lot soit conforme aux dispositions du présent règlement.

#### 30. CALCUL DE LA PROFONDEUR D'UN LOT

La profondeur d'un lot est la distance moyenne entre la ligne arrière et la ligne avant, mesurée le plus perpendiculairement possible à la ligne de rue aux endroits suivants :

- 1° Le long de la ligne latérale du côté gauche du lot;
- 2° Le long de la ligne latérale du côté droit du lot;
- 3° Le long d'une ligne dont le point de départ est situé au centre de la ligne avant du lot;
- 4° Dans le cas d'un lot riverain, la profondeur ou la distance entre une voie de circulation et un cours d'eau ou un lac se mesure à partir de la ligne des hautes eaux jusqu'à l'emprise de la voie de circulation.

#### 31. ORIENTATION D'UN LOT

Les lignes latérales d'un lot doivent être perpendiculaires, le plus possible, à la ligne de rue.

Nonobstant ce qui précède, dans le but d'adoucir des pentes, d'égaliser des superficies de lot, de dégager des perspectives de vue ou pour des fins de conservation de l'énergie, les lignes latérales peuvent être obliques par rapport aux lignes de rues, sauf dans les secteurs déjà bâtis. En aucun cas, cette non-conformité ne peut être justifiée uniquement par le fait que les lignes séparatrices de lots originaires sont elles-mêmes obliques par rapport à la ligne de rue.

### SECTION 2 CONDITIONS RELATIVES À UNE OPÉRATION CADASTRALE

#### 32. CONFORMITÉ

Un plan relatif à une opération cadastrale ne peut pas être approuvé si cette opération cadastrale contrevient à une disposition du présent règlement, à l'exception :

- 1° De l'identification cadastrale d'un terrain découlant d'un plan de rénovation cadastrale préparé en application de la *Loi favorisant la réforme du cadastre québécois (L.R.Q., c. R-3.1)*;
- 2° D'une opération cadastrale relative à l'annulation, la modification ou la correction d'un numéro de lot au sens de l'article 3043 du *Code civil du Québec*;
- 3° D'une opération cadastrale requise pour une immatriculation de l'assiette d'un droit réel d'exploitation de ressources naturelles ou d'un réseau d'infrastructures en vertu de l'article 3031 du *Code civil du Québec*;
- 4° D'une opération cadastrale de remplacement d'un numéro de lot dans la mesure où elle porte sur un lot dont la limite et la superficie ne sont pas changées;
- 5° D'une opération cadastrale qui doit faire l'objet d'une immatriculation dans le cadre d'une expropriation, et ce, tant pour la partie requise pour l'expropriation que pour la partie résiduelle;
- 6° D'une opération cadastrale pour les fins d'une déclaration de copropriété faite en vertu de l'article 441b du *Code civil* ou par l'aliénation d'une partie de bâtiment requérant la partition du lot sur lequel il est situé.

### **33. PRÉSENTATION D'UN PLAN D'OPÉRATION CADASTRALE**

Le propriétaire de tout terrain doit soumettre au préalable à l'approbation de l'autorité compétente désigné, tout plan d'opération cadastrale, que ce plan prévoit des rues ou non.

### **34. CESSION DES VOIES DE CIRCULATION**

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit céder ou s'engager à céder, gratuitement, l'emprise de toute voie de circulation montrée sur le plan et destinée à être une voie de circulation publique, ainsi que toute infrastructure construite dans cette emprise. L'emprise de toute voie de circulation, pour être acceptée par le Conseil, doit être conforme aux dispositions du présent règlement et avoir fait l'objet d'une opération cadastrale.

L'engagement doit être pris dans une lettre d'entente signée par le propriétaire du terrain et la Ville.

### **35. CESSION AUX FINS DE PARCS, DE TERRAINS DE JEUX ET D'ESPACES NATURELS**

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit remplir les exigences au chapitre 4 du présent règlement.

### **36. ENCLAVEMENT D'UN TERRAIN**

Aucune opération cadastrale ne doit avoir pour conséquence d'enclaver un terrain.

### **37. OPÉRATION CADASTRALE DANS UNE ZONE DE RÉSERVE**

Dans les zones de réserve d'aménagement identifiées au plan d'urbanisme en vigueur et localisées à l'intérieur du périmètre urbain, toute opération cadastrale doit être réalisée en bordure d'une rue publique ou privée existante avant le 19 décembre 2014 et aucun projet intégré n'est autorisé.

**38. OPÉRATION CADASTRALE DANS LES ZONES REC-1 ET REC-2**

Dans les zones Rec-1 et Rec-2, toute opération cadastrale ne concordant pas avec le tracé des sentiers récréatifs tels qu'identifiés au plan d'urbanisme et au règlement de zonage en vigueur ne peut être autorisée.

**SECTION 3 DIMENSIONS ET SUPERFICIE MINIMALES D'UN LOT****39. DIMENSIONS ET SUPERFICIE MINIMALES D'UN LOT**

Les dimensions et la superficie minimales d'un lot doivent respecter les conditions suivantes :

**TABLEAU 1 - Dimensions et superficie minimales pour un lot riverain**

TYPES DE LOT	LARGEUR MINIMALE	PROFONDEUR MINIMALE	SUPERFICIE MINIMALE
Lot riverain desservi	Selon le tableau 4 -	45 m	Selon le tableau 4 -
Lot riverain partiellement desservi	30 m	75 m <sup>(1)</sup>	2 000 m <sup>2</sup>
Lot riverain non desservi	50 m	75 m <sup>(1)</sup>	4 000 m <sup>2</sup>

<sup>(1)</sup> La norme visée ne s'applique pas à un lotissement effectué entre la ligne des hautes eaux et une rue existante située à moins de 75 m de cette ligne des hautes eaux.

**TABLEAU 2 - Dimensions et superficie minimales pour un lot non riverain situé à l'intérieur d'un corridor riverain**

TYPES DE LOT	LARGEUR MINIMALE	PROFONDEUR MINIMALE	SUPERFICIE MINIMALE
Lot non riverain desservi situé à l'intérieur d'un corridor riverain	Selon le tableau 4 -	45 m	Selon le tableau 4 -
Lot non riverain partiellement desservi situé à l'intérieur d'un corridor riverain	30 m	75 m	2 000 m <sup>2</sup>
Lot non riverain et non desservi situé à l'intérieur d'un corridor riverain	50 m	75 m	4 000 m <sup>2</sup>

**TABLEAU 3 - Dimensions et superficie minimales pour un lot partiellement desservi ou non desservi situé à l'extérieur d'un corridor riverain**

TYPES DE LOT	LARGEUR MINIMALE	PROFONDEUR MINIMALE	SUPERFICIE MINIMALE
Lot partiellement desservi situé à l'extérieur d'un corridor riverain	25 m	Selon le tableau 4 -	1 500 m <sup>2</sup>
Lot non desservi situé à l'extérieur d'un corridor riverain	50 m	Selon le tableau 4 -	3 000 m <sup>2</sup>

**TABLEAU 4 - Dimensions et superficie minimales pour un lot desservi situé à l'extérieur d'un corridor riverain**

<b>GROUPE OU CLASSE D'USAGES</b>	<b>LARGEUR MINIMALE <sup>(1)</sup></b>	<b>PROFONDEUR MINIMALE</b>	<b>SUPERFICIE MINIMALE</b>
Habitation unifamiliale isolée (H1)	21 m	30 m	630 m <sup>2</sup>
Habitation unifamiliale jumelée (H1)	11 m	27 m	300 m <sup>2</sup>
Habitation unifamiliale en rangée (H1)	6 m	27 m	180 m <sup>2</sup>
Habitation bifamiliale isolée (H2)	18 m	25 m	280 m <sup>2</sup>
Habitation bifamiliale jumelée (H2)	15 m	27 m	225 m <sup>2</sup> / logement
Habitation multifamiliale de 3 logements (H3)	18 m	27 m	575 m <sup>2</sup>
Habitation multifamiliale de 4 logements (H3)	21 m	27 m	780 m <sup>2</sup>
Habitation multifamiliale de plus de 4 logements (H3)	21 m	27 m	140 m <sup>2</sup> / logement
Habitation collective (H4)	21 m	27 m	140 m <sup>2</sup> / chambre ou logement
Maison mobile (H5)	12 m	27 m	420 m <sup>2</sup>
Commerce (C)	30 m	30 m	930 m <sup>2</sup>
Industrie isolée (I)	30 m	46 m	1 400 m <sup>2</sup>
Industrie jumelée (I)	23 m	35 m	805 m <sup>2</sup>
Industrie en rangée (I)	23 m	35 m	805 m <sup>2</sup>
Public (P)	30 m	30 m	930 m <sup>2</sup>
Récréation (REC)	30 m	30 m	930 m <sup>2</sup>
Agricole (A)	Aucune norme	Aucune norme	Aucune norme
Conservation (CONS)	Aucune norme	Aucune norme	Aucune norme

(1) Dans le cas d'un lot d'angle, la largeur minimale doit être augmentée de 20 % par rapport à la norme prescrite au présent tableau.

Nonobstant les normes apparaissant au tableau 4 - du présent article :

- 1° Dans les zones H-8 et H-25, un lot pour une habitation unifamiliale isolée doit respecter les dimensions et superficie minimales suivantes :
  - a) Largeur : 18 m;
  - b) Profondeur : 30 m;
  - c) Superficie : 540 m<sup>2</sup>.
- 2° Dans la zone H-8, un lot pour une habitation unifamiliale jumelée doit respecter les dimensions et superficies minimales suivantes :
  - a) Largeur : 14 m;
  - b) Profondeur : 30 m;
  - c) Superficie : 420 m<sup>2</sup>.
- 3° Dans la zone H-22, un lot doit respecter les dimensions et superficie minimales suivantes :
  - a) Largeur : 16 m;

- b) 450 m<sup>2</sup>.
- 4° Dans les zones M-40 et M-61, un lot doit respecter les dimensions et superficie minimales suivantes :
- a) Largeur : 10 m;
  - b) Profondeur : 45 m;
  - c) Superficie : 450 m<sup>2</sup>.
- 5° Dans la zone M-62, un lot doit respecter les dimensions et superficie minimales suivantes :
- d) Largeur : 10 m;
  - e) Profondeur : 10 m;
  - f) Superficie : 300 m<sup>2</sup>.
- Nonobstant ce qui précède, dans la zone M-62, un lot pour une habitation unifamiliale isolée doit respecter les dimensions et superficie minimales suivantes :
- a) Largeur : 18 m;
  - b) Profondeur : 30 m;
  - c) Superficie : 540 m<sup>2</sup>.
- 6° Dans la zone H-42, la superficie minimale d'un lot pour une habitation multifamiliale ou une habitation collective est fixée à 100 m<sup>2</sup> par logement ou par chambre;
- 7° Dans la zone H-84, la largeur minimale est fixée à 30 m et la superficie minimale est fixée à 1 500 m<sup>2</sup>;
- 8° Dans la zone H-96, la largeur minimale est fixée à 25 m et la superficie minimale est fixée à 1 125 m<sup>2</sup>;
- 9° Dans la zone H-98, la superficie minimale est fixée à 2 600 m<sup>2</sup>.

---

# Chapitre 4

**CONTRIBUTION AUX FINS DE PARCS, DE  
TERRAINS DE JEUX, D'ESPACES NATURELS  
ET D'ACCÈS À UN LAC OU UN COURS D'EAU**

## **CHAPITRE 4 CONTRIBUTION AUX FINS DE PARCS, DE TERRAINS DE JEUX, D'ESPACES NATURELS ET D'ACCÈS À UN LAC OU UN COURS D'EAU**

### **SECTION 1 CONTRIBUTION AUX FINS DE PARCS, DE TERRAINS DE JEUX ET D'ESPACES NATURELS**

#### **40. OBLIGATION DE FOURNIR UNE CONTRIBUTION**

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan d'opération cadastrale, qu'une rue soit prévue ou non, le propriétaire doit, au choix du Conseil :

- 1° S'engager à céder gratuitement à la Ville, un terrain d'une superficie équivalant à 10 % de la superficie du terrain visé par le plan relatif à l'opération cadastrale et qui, de l'avis du Conseil, convient à l'établissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou au maintien d'un espace naturel; ou
- 2° Verser à la Ville, un montant en argent équivalant à 10 % de la valeur du terrain, inscrite au rôle d'évaluation, visé par le plan relatif à l'opération cadastrale, multiplié par le facteur établi pour le rôle d'évaluation en vigueur par le ministre en vertu de la *Loi sur la fiscalité municipale (L.R.Q., c. F-2.1)*; ou
- 3° S'engager à céder gratuitement à la Ville, une partie de terrain qui, de l'avis du Conseil, convient à l'établissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou au maintien d'un espace naturel et à verser à la Ville un montant en argent. La somme de la valeur de la partie de terrain cédée à la Ville et du montant versé en argent doit équivaloir à 10 % de la valeur du terrain visé par le plan relatif à l'opération cadastrale.

Le cas échéant, l'engagement à céder un terrain doit être pris dans une lettre d'entente.

La Ville peut convenir avec le propriétaire que la cession de terrain ou l'engagement à céder le terrain porte sur un terrain autre que le terrain visé par le plan d'opération cadastrale et qui est situé dans les limites du territoire de la Ville. Dans ce cas, l'engagement convenu entre la Ville et le propriétaire prime sur les règles de calcul établies par le présent article.

Le produit d'une contribution en argent est versé dans un fonds spécial qui ne peut servir qu'à l'achat ou à l'aménagement de terrain à des fins de parcs ou de terrains de jeux. Les terrains cédés à la Ville en vertu du présent article ne peuvent être utilisés que pour des fins de parcs ou de terrains de jeux. La Ville peut toutefois disposer des terrains qu'elle a acquis en vertu du présent article de la manière prévue par la *Loi sur les cités et villes (L.R.Q., c. C-19)*, s'ils ne sont plus requis pour des fins d'établissement de parcs ou de terrains de jeux. Le produit alors obtenu est versé dans le fonds spécial.

Les dispositions du présent article ne font pas obstacle à la possibilité pour le Conseil d'accepter toute donation, en plus de la contribution requise pour fins de parcs, de terrains de jeux et d'espaces naturels, sous forme de cession excédentaire en pleine propriété ou de servitude grevant un immeuble aux mêmes fins. Cette acceptation peut être considérée dans le protocole d'entente visant la

contribution requise, mais n'est pas comptabilisée dans quelconque contribution qui peut être requise à l'égard de tout projet immobilier situé dans le territoire de la Ville.

#### **41. OPÉRATIONS CADASTRALES EXEMPTÉES D'UNE CONTRIBUTION**

L'article 40 ne s'applique pas à l'approbation d'un plan relatif à l'une des opérations cadastrales suivantes :

- 1° Une annulation, une correction ou un remplacement de numéro de lots ayant été subdivisé n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots, que des rues y soient prévues ou non;
- 2° Une nouvelle identification cadastrale d'un lot déjà construit dont les limites ont été modifiées, dans la mesure où l'opération cadastrale ne crée pas un nouveau lot à bâtir;
- 3° L'identification cadastrale d'un lot à l'égard duquel la contribution pour fins de parcs, de terrains de jeux et d'espaces naturels a déjà été appliquée;
- 4° Une opération cadastrale sur un cadastre vertical ou horizontal effectué lors de la conversion d'un immeuble en copropriété divise;
- 5° L'identification cadastrale d'un parc, d'un terrain de jeux ou d'un espace naturel;
- 6° Une opération cadastrale pour un lot utilisé aux fins d'un service public;
- 7° Une opération cadastrale rendue nécessaire à la suite de l'exercice d'un droit d'expropriation;
- 8° Une opération cadastrale pour un lot servant à accueillir un bâtiment ou un équipement utilisé aux fins de la Ville;
- 9° Une opération cadastrale en zone agricole établie en vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (L.R.Q., c. P-41.1)*, lorsqu'une telle opération est effectuée uniquement à des fins agricoles.

#### **42. ACQUISITION D'UNE SERVITUDE**

L'acquisition d'une servitude par la Ville emporte le droit d'en aménager l'assiette, notamment par la construction d'infrastructures ou d'équipements dont l'utilisation est inhérente à l'utilisation ou au maintien d'un parc, d'un terrain de jeux ou d'un espace naturel et aucun terme ne peut être stipulé à l'égard d'une servitude acquise par une Ville.

#### **43. ÉTABLISSEMENT DE LA VALEUR DU TERRAIN**

Pour l'application des paragraphes 2° et 3° du premier alinéa de l'article 40, la valeur du terrain est considérée à la date applicable, c'est-à-dire la date de réception du plan d'opération cadastrale par la Ville. Elle est établie selon l'une des méthodes suivantes :

- 1° Si, à la date applicable, le terrain faisant l'objet de l'opération cadastrale constitue une unité d'évaluation inscrite au rôle d'évaluation ou s'il constitue une partie d'une telle unité et que sa valeur est distinctement inscrite au rôle, sa valeur aux fins de calcul de la contribution est le produit obtenu en multipliant sa valeur inscrite au rôle d'évaluation par le facteur du rôle établi conformément à l'article 264 de la *Loi sur la fiscalité municipale (L.R.Q., c. F-2.1)*;

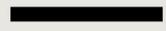
- 2° Si le terrain faisant l'objet de l'opération cadastrale ne rencontre pas les conditions énoncées au paragraphe 1°, sa valeur doit être établie par un évaluateur agréé mandaté par la Ville, selon les concepts applicables en matière d'expropriation. Cette évaluation est faite aux frais du propriétaire. La valeur ainsi établie est celle qui doit être utilisée aux fins de calcul de la contribution.

## **SECTION 2 CONTRIBUTION AUX FINS D'ACCÈS À UN LAC OU UN COURS D'EAU**

### **44. CESSION POUR ACCÈS PUBLIC À UN LAC OU À UN COURS D'EAU**

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan d'opération cadastrale, la Ville peut exiger l'engagement du propriétaire à céder gratuitement un terrain ou une servitude montrée sur ce plan et destinée à permettre un accès à un lac ou à un cours d'eau.

La superficie d'un terrain ou d'une servitude devant être cédée ne peut toutefois excéder 10 % de celle de l'ensemble des terrains visés par l'opération cadastrale en tenant compte, au crédit du propriétaire, de toute cession ou de tout paiement exigé en vertu de l'article 40. Lorsqu'une telle opération vise une zone agricole établie en vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (L.R.Q., c. P-41.1), seule la superficie de la partie du terrain qui est destinée à des fins non agricoles doit être considérée.



# Chapitre 5

**DROITS ACQUIS**

## CHAPITRE 5 DROITS ACQUIS

### 45. EXISTENCE DE DROITS ACQUIS POUR UN LOT DÉROGATOIRE

Un lot dérogoaire est protégé par droit acquis s'il rencontre l'une des conditions suivantes :

- 1° Il constituait un lot distinct lors de son immatriculation faite en vertu de *la Loi favorisant la réforme du cadastre québécois (L.R.Q., c. r-3.1)*;
- 2° Il répond aux conditions prévues aux articles 256.1, 256.2 ou 256.3 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1)*;
- 3° Au moment de l'entrée en vigueur du plan cadastral qui l'immatricule, le lot était conforme à la réglementation de lotissement alors en vigueur.

### 46. UTILISATION D'UN LOT DÉROGATOIRE PROTÉGÉ PAR DROITS ACQUIS

Un lot dérogoaire protégé par droits acquis peut être utilisé et toute construction peut y être installée, pourvu que toutes les autres dispositions des règlements d'urbanisme en vigueur de la Ville de Waterloo soient respectées.

### 47. MODIFICATION D'UN LOT DÉROGATOIRE

Une opération cadastrale ayant pour effet de modifier un lot dérogoaire protégé par droits acquis est autorisée dans les cas suivants :

- 1° L'opération cadastrale a pour effet de diminuer le caractère dérogoaire du lot par l'agrandissement de sa superficie, de sa largeur ou de sa profondeur;
- 2° L'opération cadastrale n'aggrave d'aucune façon le caractère dérogoaire du lot;
- 3° L'opération cadastrale n'a pas pour effet de créer un autre lot non conforme au présent règlement ou d'augmenter la dérogoaire d'un terrain adjacent;
- 4° L'opération cadastrale a pour effet de céder une partie de terrain à des fins d'utilité publique.

---

# Chapitre 6

**ENTRÉE EN VIGUEUR**

## **CHAPITRE 6     ENTRÉE EN VIGUEUR**

### **48.    ENTRÉE EN VIGUEUR**

Le règlement entre en vigueur conformément aux dispositions de la loi.

\_\_\_\_\_  
Jean-Marie Lachapelle, maire

\_\_\_\_\_  
Jessica McMaster, directrice générale et greffière