

Mémoire sur la révision du Plan d'urbanisme Waterloo 12 août 2025

Préparé pour le bien-être de tous les citoyennes et citoyens de la Ville de Waterloo.

Monsieur le Maire, mesdames et messieurs Conseillère et Conseiller municipal, madame la Directrice générale.

Nous vous soumettons nos commentaires sur le projet de nouveau plan d'urbanisme présenté le 9 juillet dernier.

En premier lieu, nous sommes hautement préoccupés par le fait que ce processus, d'une importance capitale pour notre communauté, soit basé, entre autres, sur une consultation privée accessible sur invitation seulement à quelques acteurs du milieu (une vingtaine) préalablement sélectionnés selon des critères inconnus. Elle n'a jamais été annoncée publiquement et ses conclusions n'ont jamais été rendues publiques.

Cette consultation, tenue le 4 juin 2024, est citée à de nombreuses reprises comme étant publique, notamment en préalable à plusieurs votes du Conseil.

Le simple fait de sélectionner de manière privée les participants à une séance de consultation introduit un biais qui peut gravement fausser les résultats. Le fait que les résultats de cette consultation n'ont jamais été rendus publics mine aussi sa crédibilité auprès de la population.

Le contrat accordé à la firme BC2 prévoyait pourtant plusieurs consultations publiques. Une seule, tenue le 5 décembre 2023, peut être véritablement considérée comme publique. La deuxième introduit un biais préjudiciable à tout le processus.

Il en résulte que ce projet de plan d'urbanisme présente de nombreuses omissions et manquements. Notamment aux niveaux suivants (liste non exhaustive) :

- Les milieux naturels d'intérêts et les milieux humides ne sont pas adéquatement répertoriés.
- Les capacités des ressources en eau potable et en traitement des eaux usées à soutenir l'accroissement de la population, lui aussi très mal défini, ne sont pas démontrées clairement et les coûts liés ne sont pas expliqués.
- Les nombreux changements dans les règlements de zonage n'ont pas été clairement expliqués.
- L'absence de réglementation plus sévère pour les stationnements en lien avec les îlots de chaleur a été justifiée par l'urbaniste de BC2 par le fait que nous serions une « ville dortoir ». Cette réalité qui nécessiterait, selon lui, plus de stationnements. Cela ne reflète absolument pas les propos tenus lors de la seule consultation publique accessible à toute la population, tenue le 5 décembre 2023, ainsi que la synthèse qui en a été faite.

Ce dernier point illustre parfaitement le biais introduit par le mode de consultation à la base de ce projet. Le problème soulevé, crise du logement au niveau régional, devrait être discuté au niveau de la MRC. C'est la responsabilité et le devoir des élus de le faire en tenant compte des commentaires exprimés par les citoyens. Cependant aucune solution durable n'est envisagée ou proposée.

Voici 10 points reflétant le fruit d'une réflexion collective sur l'aménagement du territoire. Ces 10 points sont, selon nous les plus importants enjeux, problèmes et manquements dans le processus et le plan d'urbanisme. Il ne s'agit pas d'une liste exhaustive.

1. La ville n'a pas tenu compte du résultat de la seule et unique consultation publique le 5 décembre 2023.

D'abord, la ville et les élus ont longtemps prétendu qu'il y avait eu 3 consultations publiques. Le conseil municipal a même adopté des résolutions et un règlement de contrôle intérimaire sur ce prétexte. Ce n'est qu'après une demande d'accès à l'information que nous avons appris qu'il y avait eu seulement 2 consultations sur le plan d'urbanisme et que seulement une de ces consultations était publique.

Malgré ça, la ville continue de prétendre qu'il y a eu 2 (**DEUX**) consultations publiques. C'est un mensonge.

Ensuite, les résultats de la consultation publique du 5 décembre 2023 n'ont pas été pris en considération dans le plan d'urbanisme. C'est une obligation de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (« **la Loi** ») :

94. La municipalité élabore le plan d'urbanisme en tenant compte, s'il y a lieu, de la proposition préliminaire, de l'avis du conseil de la municipalité régionale de comté, des résultats de la consultation ou de tout autre élément pertinent.

Tous les citoyens présents le 5 décembre 2023 ont demandé une protection accrue de l'environnement et cela est absent du plan.

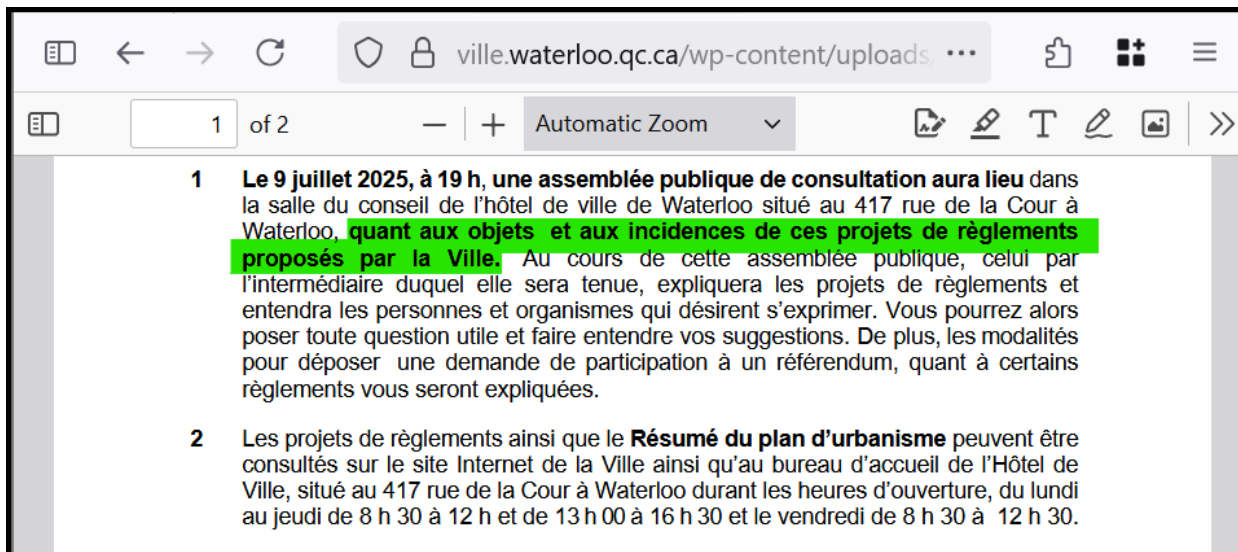
2. Les conséquences des modifications du plan d'urbanisme n'ont jamais été présentées lors de la consultation publique du 9 juillet 2025.

La ville s'est engagée à expliquer à la population les incidences des nouveaux règlements lors d'une séance de consultation publique. C'est en fait une obligation de **la Loi** :

95. Avant d'adopter le plan d'urbanisme, le conseil de la municipalité doit procéder à une consultation sur les divers éléments du plan ainsi que sur les conséquences découlant de son adoption. Cette consultation est requise même lorsqu'une consultation a été faite sur la proposition préliminaire.

Comme ces conséquences n'ont pas été expliquées conformément à **la Loi** et à l'avis public déposé par la ville, la population est lésée par ce manquement et la consultation doit être reprise conformément à **la Loi**.

Voici un extrait de l'avis public de la ville :



Plusieurs personnes perdent des possibilités et des droits qu'ils ont actuellement sur leurs terrains privés et en revanche, certains promoteurs gagnent des droits qu'ils n'avaient pas avant. Ces pertes et ces gains se doivent d'être justifiés dans le plan d'urbanisme et d'être expliqués à la population.

3. Le résumé du plan d'urbanisme ne permet pas comprendre les conséquences de l'adoption du plan d'urbanisme et des règlements afférents et il n'a pas été distribué conformément à la loi.

L'article 96 de la Loi oblige la Ville transmettre un résumé du plan d'urbanisme par courrier à chaque adresse sur le territoire de la ville ou de publier ce résumé dans un journal diffusé sur le territoire de la ville. Ce résumé doit être transmis ou publié 15 jours avant la consultation publique.

Ça n'a pas été fait.

4. Le logement abordable

Le paragraphe 5 de l'article 83 de la Loi prévoit que la Ville doit décrire les besoins en logement abordable et social et prévoir des mesures pour y répondre.

Le plan d'urbanisme doit :

5° **décrire les besoins projetés en matière d'habitation, y compris en matière de logement social ou abordable, et prévoir des mesures en vue d'y répondre;**

Lors de la consultation publique du 9 juillet 2025, rien ne nous a été présenté pour répondre à cette obligation.

Considérant que la Ville permet la démolition de logements abordables pour construire de nouveaux logements à des prix inabordables pour plusieurs citoyennes et citoyens.

Considérant que le [10 décembre 2020](#), le conseil municipal a autorisé la démolition de logements abordables parce que « Le territoire de la Ville de Waterloo **compte une proportion trop élevée de loyers à prix modiques par rapport aux besoins de sa population**; », ce qui est inacceptable.

Nous croyons que la Ville a un devoir et une obligation envers ses citoyens de respecter son obligation par rapport aux logements et qu'elle DOIT prévoir des mesures pour y répondre dans son plan d'urbanisme.

5. Les milieux naturels et la biodiversité sont sacrifiés au profit du développement immobilier.

Dans son communiqué de presse du [11 février 2025](#), la ville s'est engagée à intégrer les recommandations de SETHY dans le nouveau plan d'urbanisme :

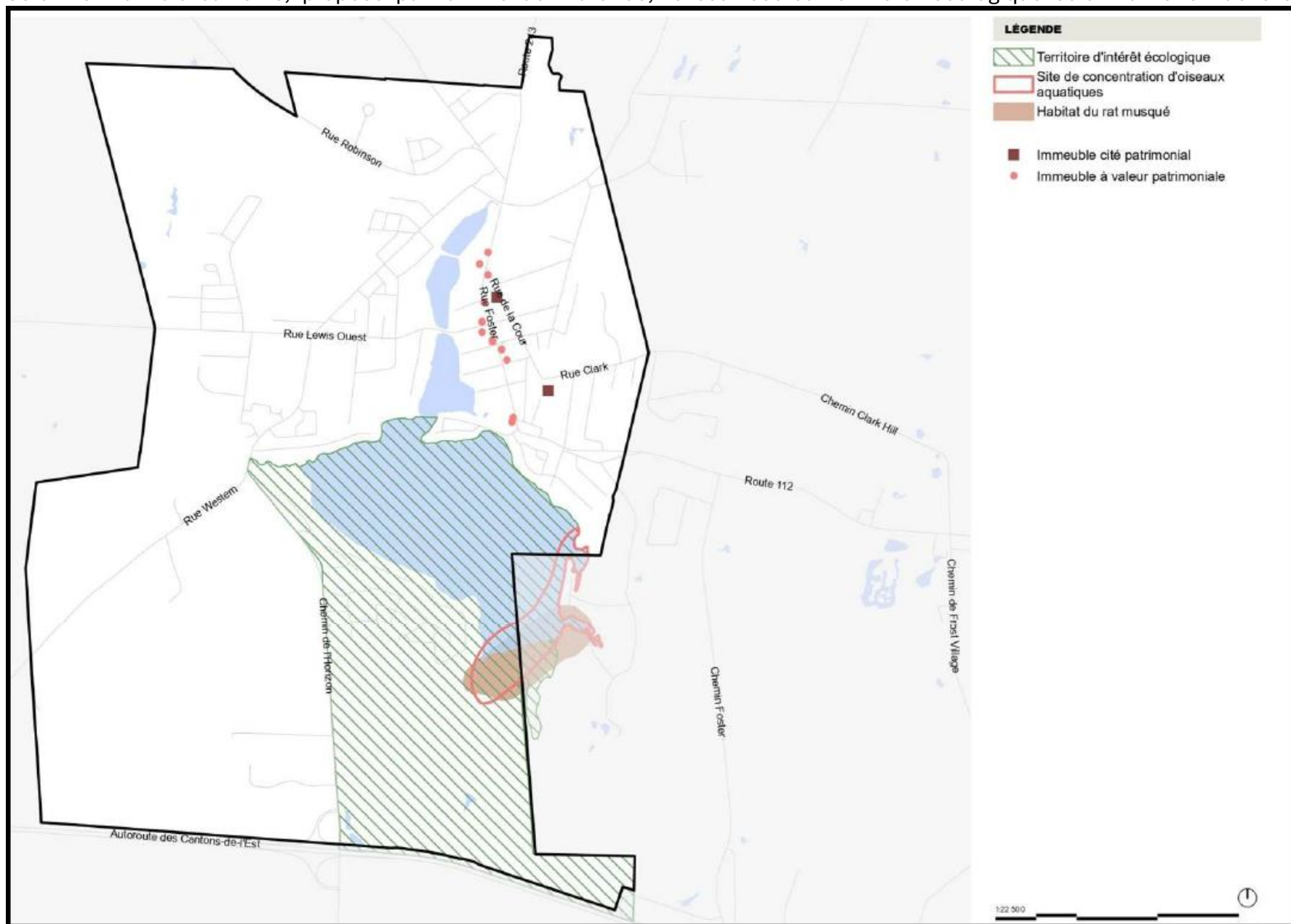


Cet engagement constitue une obligation [du paragraphe 9 de l'article 83](#) de la Loi qui dit que le plan d'urbanisme **doit** :

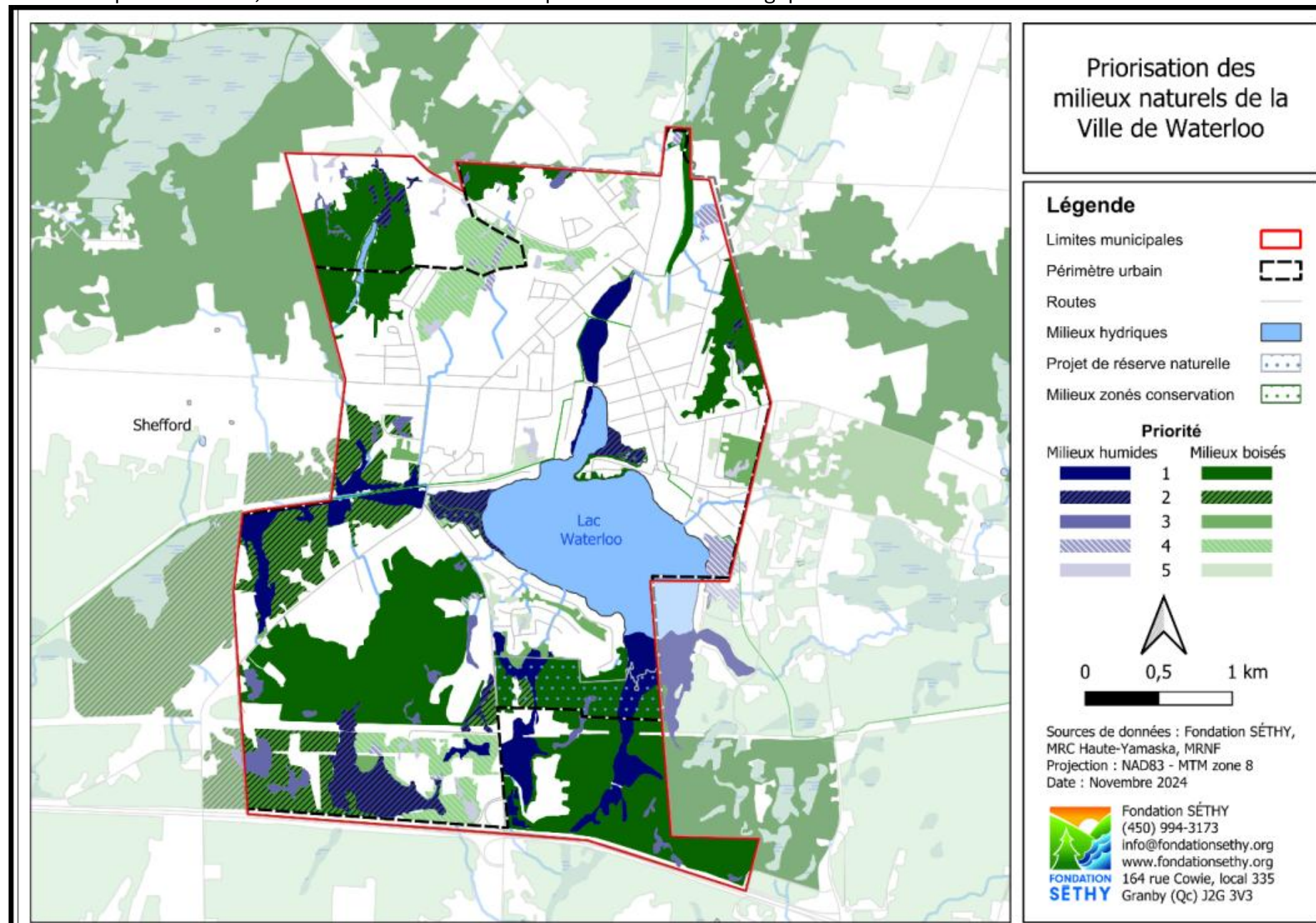
9° **déterminer toute partie du territoire** ou tout immeuble **qui présente un intérêt d'ordre** historique, culturel, esthétique ou **écologique et prévoir des mesures en vue d'assurer sa protection ou sa mise en valeur**;

Comme il sera évident sur les 3 pages suivantes, plusieurs secteurs ont intentionnellement été ignorés au profit du développement sur les Terres Norris et sur le boulevard de l'Horizon. Soit pour le profit de 2 (DEUX) promoteurs immobiliers.

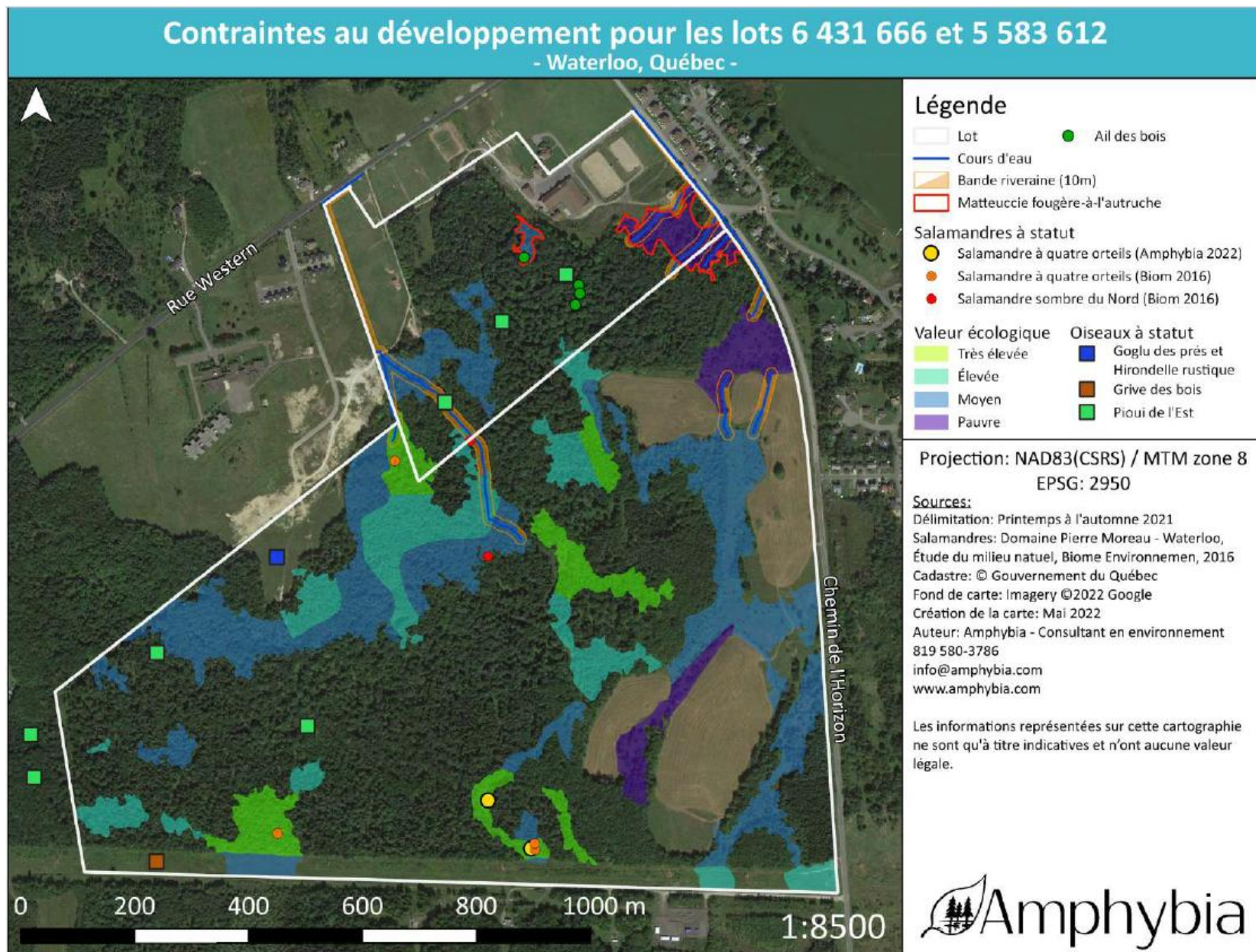
Selon le Plan d'urbanisme, proposé par la ville de Waterloo, le seul secteur d'intérêt écologique serait la zone hachurée en vert :



Et selon le plan de SETHY, ce sont les zones suivantes qui sont d'intérêt écologique :



Ensuite, la seule étude de caractérisation écologique que la ville a accepté de rendre publique démontre que le secteur de développement des Sommets de l'horizon inclus les milieux d'intérêts suivants :



6. Les enjeux de l'eau potable

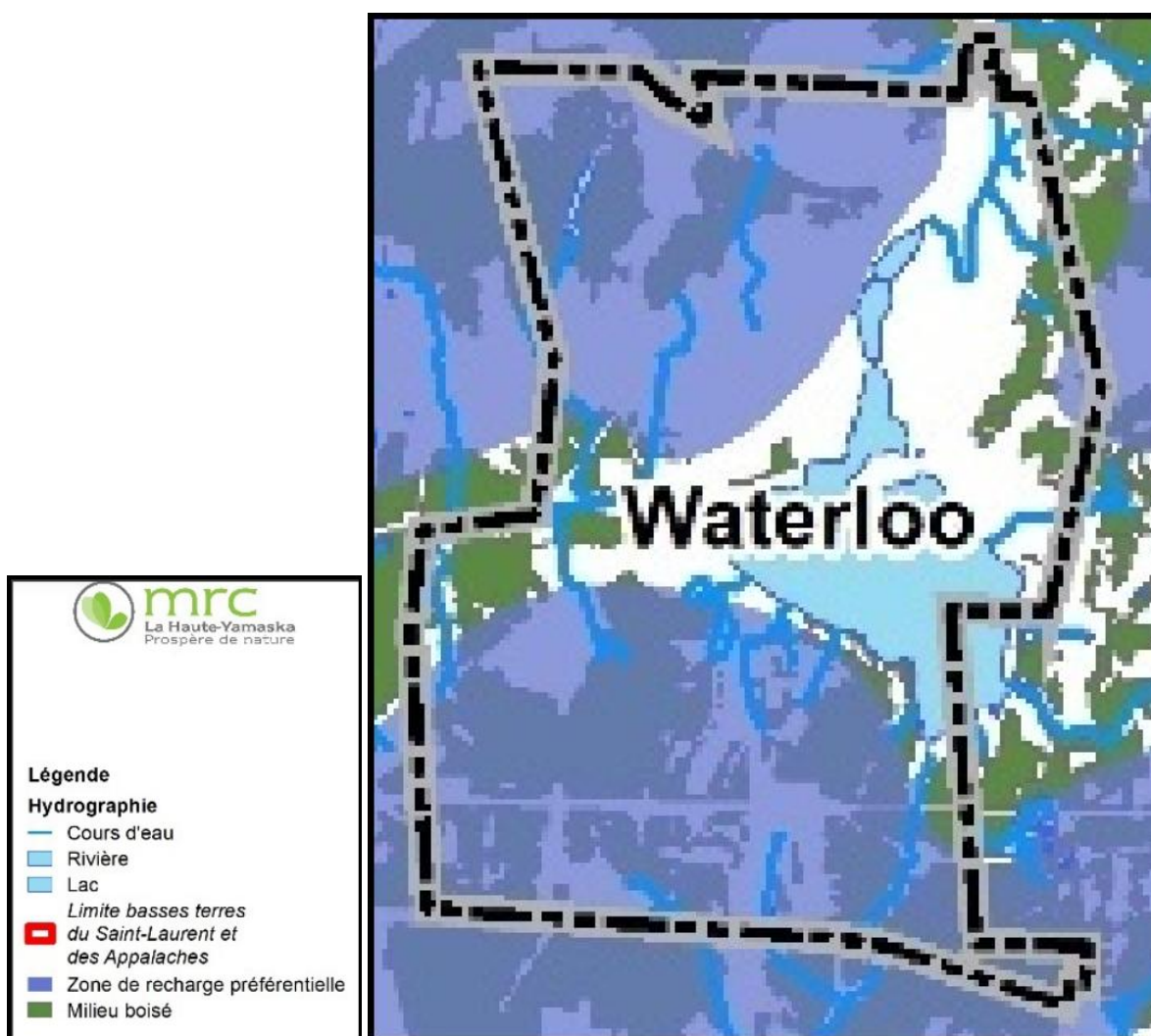
Toujours en contravention de [la Loi \(article 83, paragraphe 8\)](#), la ville a omis de prévoir des mesures pour protéger nos ressources en eau potable. Le plan d'urbanisme **doit** :

8° prévoir des mesures en vue d'assurer la protection et la disponibilité des ressources en eau;

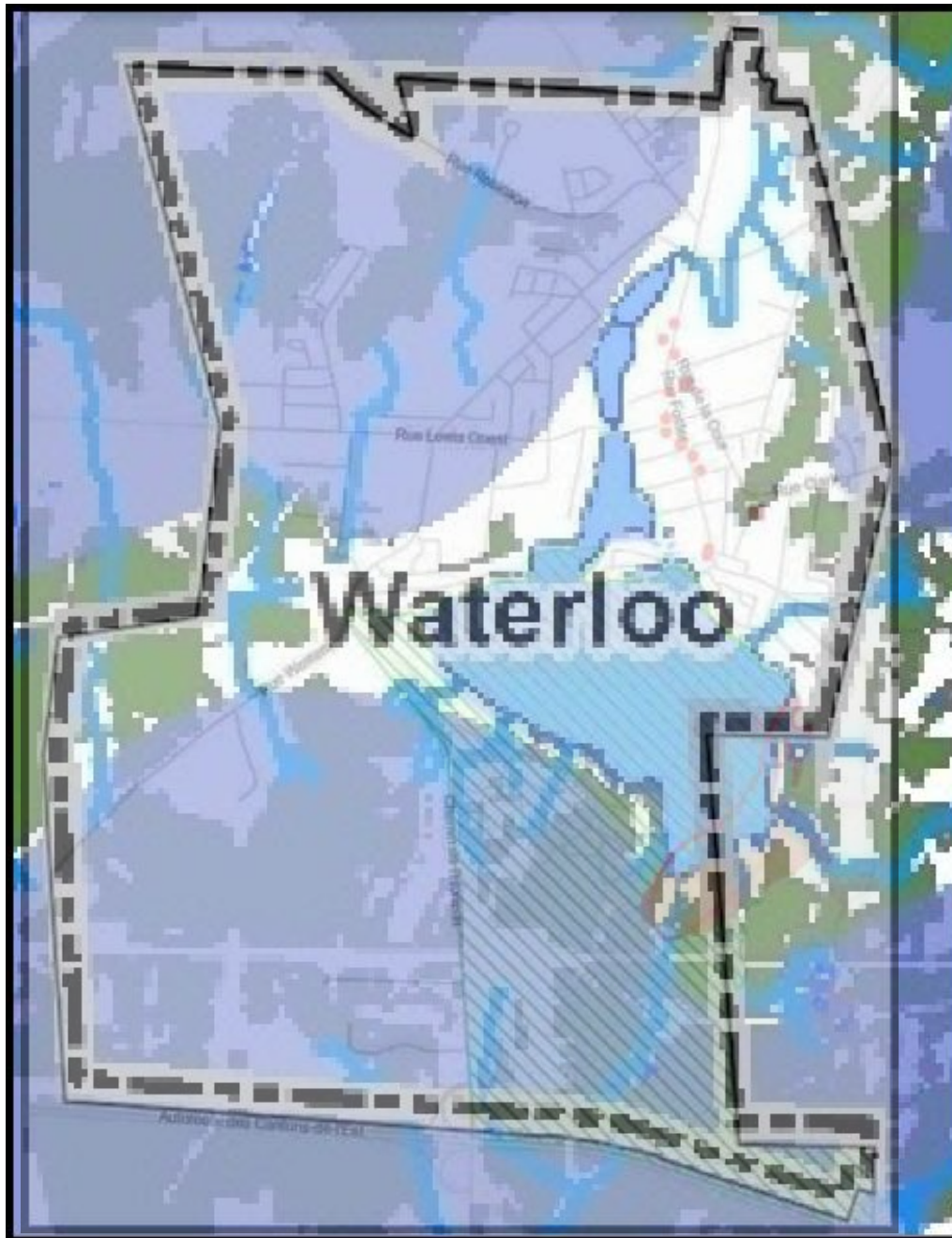
La [Chaire de recherche sur l'eau de l'UQAM](#) explique que « La recharge est le processus qui permet le renouvellement de l'eau souterraine. » [Le PRMHH de la MRC de la Haute-Yamaska](#) a répertorié les zones de recharge préférentielles de la nappe phréatique. Ces espaces sont essentiels pour notre approvisionnement en eau potable. Voici un extrait du rapport et la carte de la page 60 qui répertorie les zones de recharge pour Waterloo.

La recharge de la nappe phréatique (eaux souterraines)

Les milieux humides jouent le rôle de récepteurs des eaux de ruissellement et, lorsque les conditions du sous-sol sont favorables, permettent de recharger les eaux souterraines.



En superposant la carte du plan d'urbanisme avec celle de la MRC, nous pouvons confirmer que les zones de recharge préférentielles de la nappe phréatique se situent où est prévu le développement immobilier des Sommets de l'Horizon ainsi que celui sur les Terres Norris. Le secteur industriel de la rue Nadeau fait aussi partie de cette zone de recharge préférentielle, mais la Ville de Waterloo a déjà vendu une grande partie de ses terrains à cet endroit et a permis la destruction de cette zone de recharge.



7. Les capacités en eau potable et en traitement des eaux usées :

Le plan d'urbanisme continue de laisser croire faussement que la ville pourrait ajouter plus de 1 000 logements sans incidences sur sa capacité d'approvisionner les citoyens en eau potable.

Les rapports qui ont été rendus publics disent le contraire :

- Nous pouvons ajouter 964 logements (page 11 et 12 du [rapport sur l'eau potable](#))
- Au 2 418 que nous avons actuellement à Waterloo (page 7 du [rapport sur l'eau potable](#))

Donc, atteindre un total de 3 382 logements.

- La ville doit faire une nouvelle étude après l'ajout de 750 nouveaux logements (pages 14 et 16 du [rapport sur la capacité de traitement des eaux usées](#))

Donc lorsqu'il y aura 3 168 logements à Waterloo.

Nous avons actuellement 2 995 logements à Waterloo ([nombre de logements pour l'évaluation foncière à la MRC](#)). Donc nous pouvons ajouter un maximum de 387 logements et il faudra faire une nouvelle étude après avoir ajouté 173 logements.

Nous savons déjà que :

- 75 logements ont été autorisés pour la phase 1 du projet « les Vallons » sur les Terres Norris.
- Au moins 48 logements ont été autorisés en juillet sur le boulevard de l'Horizon face à la rue des Terrasses.
- 90 logements ont été autorisés sur la rue Taylor (30 RPA et 2 immeubles réguliers de 30 logements chacun).
- 6 maisons dans le prolongement de la place Lussier.
- 15 maisons dans le prolongement de la rue Beauregard.
- 10 logements sur le matricule 8223-49-0835 en cours de construction, mais pas encore répertoriés.
- 18 logements sur le matricule 8223-08-3406-0002 en cours de construction, mais pas encore répertoriés.
- 104 logements (13 8-plex) dans la zone de réserve sur les sommets de l'horizon, parallèle à la rue de l'Horizon, derrière le matricule 8022-60-1932.
- 26 lots sont cartographiés dans la zone de réserve le long de la rue sur le matricule qui porte le numéro de 8021-29-2418. Comme la ville refuse de remettre l'information demandée par accès à l'information, nous allons nous en tenir à supposer que ces 26 lots en cours de construction dans la zone de réserve accueilleront des résidences unifamiliales, donc 26 logements.
- Sur les matricules suivants le long de la rue Western, dont certains sont en zone de réserve: 8021-19-4164; 8022-20-0506; 8022-20-7050; 8022-30-3693-0007, il y a respectivement 6, 4, 5 et 10 maisons non répertoriées, pour un total de 25 maisons sur ces matricules.

Nous arrêtant à ces propriétés, nous pouvons calculer 417 logements qu'il faut ajouter au 2 995 que la MRC a en référence pour l'évaluation foncière. **Soit pour un total de 3 412 logements.**

CONSIDÉRANT que selon le rapport de Tetra Tech, la capacité de traitement d'eau potable de l'usine sera dépassée après le raccordement de 3 382 logements et que la ville a autorisé des projets qui augmenteront le nombre de logements au-delà de cette limite.

CONSIDÉRANT que la liste ci-dessus n'est pas exhaustive.

CONSIDÉRANT que l'approvisionnement en eau potable est un enjeu de santé et de sécurité publique.

NOUS DEMANDONS RESPECTUEUSEMENT au conseil municipal et à la ville de Waterloo de reconnaître l'urgence de mettre à l'arrêt tous les projets de constructions en cours jusqu'à ce que des données à jour et fiables soient obtenues sur les capacités de la Ville de Waterloo à alimenter les citoyens en eau potable et à traiter les eaux usées.

Ensuite, le [plan d'urbanisme doit \(paragraphe 7 de l'article 83 de la Loi\)](#) « définir les projets d'infrastructures et d'équipements utiles ou nécessaires à la poursuite des orientations et des objectifs et à l'atteinte des cibles définies; »

Aucune information n'a été présentée pour expliquer comment la ville prévoit répondre aux besoins en infrastructure, lesquels seront déjà dépassés sous peu.

8. Les mesures pour lutter contre les ilots de chaleur

La ville cible uniquement les toits plats pour lutter contre les ilots de chaleur. Cependant, la quasi-totalité des constructions résidentielles sont construites avec des toits à pignons. D'exclure ce type de toiture équivaut à ignorer 99% des toits à Waterloo et donc à ignorer le problème.

Le même constat peut être tiré des aires de stationnement puisqu'elles sont presque toujours asphaltées et rien n'est prévu pour en atténuer les effets.

9. Les déplacements actifs

Le plan d'urbanisme ne prévoit aucune mesure pour favoriser les déplacements actifs dans la ville. Le plan s'en tient à citer une étude mandatée par la ville en 2010 pour laquelle aucune action n'a été mise en place.

10. Nos taxes

- Le coût des mesures requises pour le bon fonctionnement de la ville ne nous a pas été présenté.
- Combien coûteront ces mesures? Personne ne le sait ou si c'est su, personne ne veut nous le dire.
- Les citoyens doivent connaître l'impact sur leurs taxes et considérant que nous sommes une des villes les plus taxées de la région, nous exigeons de connaître l'impact sur nos taxes.

CONCLUSION

TOUS ces éléments vont soit réduire notre qualité de vie et augmenter nos dépenses (taxes municipales, assurances, etc.).

Pour toutes ces raisons, nous estimons que le processus de consultation et les conclusions de ce projet de refonte du plan d'urbanisme n'ont pas le sérieux et la crédibilité nécessaire pour être adoptés tels quels.

Ce projet de plan d'urbanisme qui propose une densité urbaine pour Waterloo au même niveau que la ville de Granby, ne respecte aucunement les objectifs du développement durable selon le ministère de l'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des parcs :

« Maintenir l'intégrité de l'environnement pour assurer la santé et la sécurité des communautés humaines et préserver les écosystèmes qui entretiennent la vie;

Assurer l'équité sociale pour permettre le plein épanouissement de toutes les femmes et de tous les hommes, l'essor des communautés et le respect de la diversité;

Viser l'efficacité économique pour créer une économie innovante et prospère, écologiquement et socialement responsable. »

Source: <https://www.environnement.gouv.qc.ca/developpement/definition.htm>

Ce projet compromet grandement la qualité de vie des citoyens et citoyennes de Waterloo en détruisant l'environnement (les milieux humides, le lac, etc.) au profit du développement immobilier effréné. De plus les générations futures en paieront aussi le prix.

Salutations,

Annexe 1 – Article 83 de la Loi

CONTENU DU PLAN D'URBANISME

83. Le plan d'urbanisme planifie l'aménagement et le développement durables du territoire de la municipalité en harmonie avec le schéma. Il en définit des orientations et contient des objectifs, des cibles ainsi que toute autre mesure propre à assurer ou à favoriser sa mise en œuvre.

Il doit notamment:

- 1° décrire l'organisation du territoire;
- 2° déterminer les affectations du sol et, dans tout périmètre d'urbanisation, les densités minimales de son occupation;
- 3° planifier la consolidation de toute partie du territoire devant en faire l'objet de façon prioritaire;
- 4° planifier l'organisation du transport, notamment de ses différents modes, d'une manière intégrée avec l'aménagement du territoire;
- 5° décrire les besoins projetés en matière d'habitation, y compris en matière de logement social ou abordable, et prévoir des mesures en vue d'y répondre;
- 6° planifier la localisation des services et des équipements de proximité et prévoir des mesures pour favoriser leur accessibilité;
- 7° définir les projets d'infrastructures et d'équipements utiles ou nécessaires à la poursuite des orientations et des objectifs et à l'atteinte des cibles définis;
- 8° prévoir des mesures en vue d'assurer la protection et la disponibilité des ressources en eau;
- 9° déterminer toute partie du territoire ou tout immeuble qui présente un intérêt d'ordre historique, culturel, esthétique ou écologique et prévoir des mesures en vue d'assurer sa protection ou sa mise en valeur;
- 10° identifier toute partie du territoire municipal qui est peu végétalisée, très imperméabilisée ou sujette au phénomène d'îlot de chaleur urbain et décrire toute mesure permettant d'atténuer les effets nocifs ou indésirables de ces caractéristiques.

Annexe 2 – Article 95 de la Loi

95. Avant d’adopter le plan d’urbanisme, le conseil de la municipalité doit procéder à une consultation sur les divers éléments du plan ainsi que sur les conséquences découlant de son adoption. Cette consultation est requise même lorsqu’une consultation a été faite sur la proposition préliminaire.

Le conseil de la municipalité peut soumettre à cette consultation les projets de règlements de zonage, de lotissement et de construction qu’il entend adopter ou les modifications qu’il entend apporter à ces règlements dans les cas prévus à l’[article 102](#).

Il peut également, le cas échéant, soumettre à cette consultation tout autre projet de règlement d’urbanisme.

Les modalités prévues aux [articles 88 à 93](#) s’appliquent, compte tenu des adaptations nécessaires, à la consultation sur le plan d’urbanisme.

Annexe 3 – Article 96 de la Loi

96. Au moins quinze jours francs avant la tenue de l'assemblée, un résumé du plan d'urbanisme est, au choix du conseil municipal:

1° soit transmis par courrier ou autrement distribué à chaque adresse civique du territoire de la municipalité;

2° soit publié dans un journal diffusé dans le territoire de la municipalité.

Ce résumé est accompagné d'un avis indiquant la date, l'heure, le lieu et les objets de l'assemblée publique et le fait que copie du plan d'urbanisme est disponible pour consultation au bureau de la municipalité.