



**PROVINCE DE QUÉBEC
MUNICIPALITÉ RÉGIONALE DE COMTÉ DE COATICOOK
VILLE DE WATERVILLE**

PROJET DE RÈGLEMENT

RÈGLEMENT NUMÉRO 697

**MODIFIANT LE RÈGLEMENT N° 615 DE
LOTISSEMENT VISANT LA
MODERNISATION DES NORMES DE
CONTRIBUTIONS À DES FINS DE PARC ET
À ÉTABLIR DES NORMES DE
LOTISSEMENT MAXIMAL DANS LES
ZONES R-20 et R-21**

CONSIDÉRANT QUE le conseil de la ville de Waterville juge à propos de modifier son règlement de lotissement afin de :

- Exiger un minimum de 10% de contribution à des fins de parc ;
- Moderniser les normes de contribution à des fins de parc à un contexte de limitation de l'expansion urbaine et à l'optimisation de l'espace disponible en périmètre d'urbanisation, notamment en assujettissant les projets de redéveloppement à cette contribution ;
- Édicter des normes de superficie et dimension maximale aux lots dans les zones R-20 et R-21.

CONSIDÉRANT QU'en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1), le conseil peut modifier le règlement de lotissement ;

CONSIDÉRANT QU'en vertu de l'article 115 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1), le conseil peut « spécifier, pour chaque zone prévue au règlement de zonage, la superficie et les dimensions des lots ou des terrains par catégorie de constructions ou d'usages » ;

CONSIDÉRANT QU'un avis de motion du présent règlement a été donné et qu'un projet de règlement a été présenté lors d'une séance du conseil municipal tenue le 10 août 2026;

EN CONSÉQUENCE,

il est proposé par Marc Morin

appuyé par René Bessette

et résolu à l'unanimité qu'il soit décrété ce qui suit :

Article 1

Le préambule du présent règlement en fait partie intégrante.

Article 2

Les articles 3.4, 3.5 et 3.6 relatifs au territoire cadastrale rénové sont ajouté, tel qu'il suit :

3.4 Lot à titre transitoire en territoire rénové

Les dispositions du présent règlement relatives aux dimensions et aux superficies de lots ne s'appliquent pas à l'égard d'un lot créé en territoire

renové à titre transitoire dans la mesure où ce lot est destiné à être intégré à un lot voisin dans une seconde opération cadastrale. Cette exception transitoire ne s'applique que si la seconde opération intervient simultanément ou concurremment avec la précédente. Le lot créé dans ce contexte transitoire ne confère pas de droit séparé à la construction.

3.5 Présomption de conformité d'un lot en territoire rénové

Lorsqu'un lot se trouve en territoire rénové et qu'il comporte des différences mineures, par l'effet de la réforme cadastrale, en regard des exigences sur la superficie ou les dimensions minimales des lots, il est présumé conforme à ces exigences. Cet article s'applique uniquement pour un lot qui était conforme avant la rénovation cadastrale.

3.6 Lot dérogatoire suite à la rénovation cadastrale

Sous réserve des dispositions des articles 3.1 et 3.3 du présent règlement, un terrain, qui après la réforme cadastrale est devenu un lot, ne bénéficie d'aucun droit acquis s'il ne rencontre pas les dispositions minimales relatives aux dimensions et à la superficie d'un lot édictées dans le présent règlement.

Article 3

Le deuxième alinéa de l'article 4.4 est modifié par le retrait de l'exigence d'un PAE pour la réalisation d'une opération cadastrale dans la zone R-5 et R-9, tel qu'il suit :

Dans les zones REC-1, REC-4 et A-20, toutes opérations cadastrales doivent faire l'objet d'un plan d'aménagement d'ensemble (PAE) en vertu du règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble.

Article 4

L'article 4.6, y compris les sous articles 4.6.1 à 4.6.5, sont abrogés et remplacés par ce qui suit :

4.6 Contribution à des fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels

Sous réserve de l'article 4.6.1, est assujettie à une contribution à des fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels :

- 1) La délivrance d'un permis de lotissement à l'égard d'une opération cadastrale ;*
- 2) La délivrance d'un permis de construction à l'égard de la mise en place d'un nouveau bâtiment principal sur un immeuble dont l'immatriculation à titre de lot distinct n'a pas fait l'objet de la délivrance d'un permis de lotissement en raison du fait qu'elle a résulté de la rénovation cadastrale ;*
- 3) La délivrance d'un permis de construction relatif à des travaux de redéveloppement ou qui vise à exercer sur l'immeuble de nouvelles activités ou que soient intensifiées des activités existantes, dans l'un ou l'autre des cas suivants :*
 - a. Les travaux visent la reconstruction d'un bâtiment principal existant, sauf dans le cas d'une reconstruction dû à un sinistre ;*
 - b. Les travaux visent l'ajout d'un ou plusieurs bâtiments principaux à un terrain ayant déjà un ou des bâtiments principaux ;*
 - c. Les travaux visent l'ajout d'au moins deux logements à un bâtiment principal existant ;*
 - d. Les travaux visent le changement de l'usage principal d'un immeuble existant ;*

- e. Les travaux visent l'agrandissement d'un bâtiment commercial ou industrielle de 25% ou plus de sa superficie au sol ;

4.6.1 Exemption

Une contribution n'est pas exigée dans les cas suivants :

- 1. Une opération cadastrale portant sur une annulation, une correction ou un remplacement de numéros de lots n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots, que des rues y soient prévues ou non ;*
- 2. Une opération cadastrale ou un permis de construction, en zone agricole établie en vertu de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (chapitre P-41.1), lorsqu'une telle opération est effectuée ou qu'un tel permis est délivré uniquement à des fins agricoles ;*
- 3. Dans le cas d'une désignation cadastrale des parties privatives et des parties communes procédant de la préparation ou de la modification du plan cadastral lorsqu'elle est nécessaire pour établir l'état descriptif requis dans le cadre d'une déclaration de copropriété, mais seulement dans la mesure où la superficie visée à déjà fait l'objet d'une contribution par le passé ;*
- 4. Une opération cadastrale qui vise un cadastre vertical effectué lors de la conversion d'un immeuble en copropriété divisé ;*
- 5. Une opération cadastrale qui vise à modifier les limites d'un terrain ou d'un lot, de manière à rendre ce terrain ou ce lot moins dérogatoire par rapport au règlement de lotissement et si elle n'a pas pour effet de rendre un autre lot dérogatoire, l'exemption ne s'applique que pour la partie morcelée du terrain ou du lot voisin qui sert à l'agrandissement jusqu'à concurrence d'obtenir la superficie minimale prescrite au règlement de lotissement ;*
- 6. Un projet de redéveloppement ou de construction réalisé suite à la démolition d'un bâtiment principal détruit à plus de 50 % en raison d'un sinistre accidentel, si le bâtiment principal est destiné au même usage qu'avant la destruction et qu'il n'y a pas d'ajout de logement ou d'agrandissement qui correspond à ce qui est visé par le point 3 de l'article 4.6 ;*
- 7. Une opération cadastrale nécessaire à la suite de l'exercice d'un droit d'expropriation ;*
- 8. Une opération cadastrale ou un permis de construction qui vise un lot ou une construction utilisée aux fins d'utilité publique ;*
- 9. Une opération cadastrale qui vise l'ajout de l'identification cadastrale d'un lot omis n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots ;*
- 10. Une opération cadastrale qui vise l'identification cadastrale d'un lot sur lequel un bâtiment principal est existant. Lors de la création de nouveau lot à bâtir par la même opération cadastrale, les frais s'appliquent uniquement sur les lots vacants n'ayant pas de bâtiment principal existant ;*
- 11. L'identification cadastrale visant le regroupement de lots issus de la rénovation cadastrale ;*
- 12. L'annulation d'une subdivision après la rénovation cadastrale ;*
- 13. En territoire rénové, une opération cadastrale qui vise le retour au même nombre de lots distincts qu'avant la rénovation cadastrale ;*

14. Une opération cadastrale portant sur des terrains utilisés à des fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels ou tout autre usage sous l'égide de la Ville ;
15. En territoire rénové, une opération cadastrale visant la création d'un lot transitoire selon les dispositions de l'article 3.4 du présent règlement.

4.6.2 Dispositions relatives à la contribution de terrains pour fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels

Les dispositions suivantes s'appliquent comme condition préalable à l'autorisation d'une activité assujetti à l'article 4.6:

- 1) Pour un projet mentionné à l'article 4.6, le propriétaire doit, préalablement à la délivrance du permis de construction ou de lotissement, s'engager à effectuer une contribution selon les modalités indiquées au présent règlement ;
- 2) Cette contribution correspond à un pourcentage s'établissant à 10 % de la superficie totale du site faisant l'objet de l'opération cadastrale ou de la demande de permis de construction, sauf en ce qui concerne un site situé à l'intérieur d'un secteur central identifié au plan d'urbanisme ou la contribution correspond à :
 - a. 20%, lorsque le type de contribution exigé par le Conseil est sous forme de terrain ;
 - b. 10% lorsque le type de contribution exigé par le Conseil est sous forme monétaire ou comprenant une partie monétaire.
- 3) Le type de contribution est déterminé par le Conseil municipal ;
- 4) L'engagement à céder un terrain doit être spécifié dans une lettre d'entente signée devant témoin, par le propriétaire du site faisant l'objet de l'opération cadastrale et la Ville de Waterville ;
- 5) Un contrat notarié nécessaire en vertu de la présente section le sera devant un notaire désigné et nommé par la Ville. Les frais du contrat notarié, occasionnés par la cession ou la promesse de cession à la Ville d'une partie de la superficie du lot compris ou non dans le plan d'opération cadastrale, sont à la charge du propriétaire ;
- 6) Le produit des sommes d'argent recueillies doit être versé dans un fonds spécial qui ne peut servir qu'à l'achat ou l'aménagement de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels ;
- 7) Les terrains cédés à la Ville en vertu du présent article ne peuvent être utilisés que pour des parcs, des terrains de jeux ou des espaces naturels ;
- 8) La Ville peut toutefois disposer, de la manière prévue par la loi qui la régit, des terrains qu'elle a acquis en vertu du présent article ;
- 9) Avant d'être cédée à la Ville, la superficie de terrain, à des fins de parcs ou de terrains de jeux, doit avoir fait l'objet d'une opération cadastrale ;
- 10) Lorsqu'applicable, la localisation de tout parc, terrain de jeux, espace naturel ou sentier récréatif doit être conforme aux emplacements projetés au plan d'urbanisme. Ainsi, lorsqu'un terrain est identifié au plan d'urbanisme aux fins de parc, d'espace vert ou de sentier récréatif, ledit parc, espace vert ou sentier récréatif est jugé essentiel au réseau quoique sa localisation puisse être légèrement modifiée ;
- 11) Dans le cas où une opération cadastrale est destinée à établir un état descriptif dans le cadre d'une déclaration de copropriété et qu'une contribution est requise, elle est établie en fonction de la

superficie de l'ensemble du terrain de l'immeuble assujetti à la déclaration de copropriété ou de coemphytéose ;

- 12) Dans le cas d'un terrain dont l'immatriculation à titre de terrain distinct n'a pas fait l'objet de la délivrance d'un permis de lotissement en raison du fait qu'elle a résulté de la rénovation cadastrale, l'obligation de cession d'un terrain ou de versement d'une somme d'argent à des fins de parcs, de terrains de jeux et d'espaces naturels, s'applique lors de la délivrance du permis de construction pour l'érection d'un nouveau bâtiment principal, en faisant les adaptations nécessaires.*

4.6.3 Type de contribution et application de la contribution

Comme condition préalable à la délivrance d'un permis de construction ou à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale pour les situations mentionnées à l'article 4.6, le propriétaire doit, selon les exigences du conseil municipal, soit :

- 1) Céder gratuitement à la Ville un ou des terrains qui représente 10%, ou dans le cas d'un site situé dans un secteur central 20%, de la superficie totale de l'ensemble des lots du site et qui est situé à un endroit qui, de l'avis du Conseil, convient pour l'établissement ou l'agrandissement d'un parc, d'un terrain de jeux, ou au maintien d'un espace naturel.*
- 2) Verse à la Municipalité une somme d'argent qui doit représenter 10 % de la valeur de l'ensemble des lots compris du site ;*
- 3) S'engage à établir gratuitement en faveur d'un immeuble de la municipalité une servitude réelle aux fins prévues à l'article 117.1 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme ;*
- 4) Une combinaison des paragraphes 1, 2 et 3. La superficie du ou des terrains cédés gratuitement, les sommes d'argent versées et la superficie de la servitude doivent représenter 10 % (y compris pour les secteurs centraux) de la valeur totale ou de la superficie de l'ensemble des lots compris dans le site.*

La servitude peut également être établie par anticipation à une demande de délivrance d'un permis de construction ou d'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale. Toute contribution ainsi effectuée est, le cas échéant, créditée lors d'une demande de délivrance d'un permis de construction ou d'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale.

Dans tous les cas d'une servitude par anticipation, les valeurs de référence sont celles applicables à la date d'une demande de délivrance d'un permis de construction ou d'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale.

4.6.4 Contribution portant sur un autre terrain

La Ville peut accepter, par entente, une contribution portant sur un autre terrain situé sur le territoire de la Ville, mais qui n'est pas compris dans le site.

Dans ce cas, l'engagement entre la Ville et le propriétaire prime sur toutes les règles de la présente section.

4.6.5 Règles de calcul de la contribution

La valeur du terrain ou du site devant être cédé est considérée à la date de la réception par la Ville de la demande de permis de construction ou du plan relatif à l'opération cadastrale, selon le cas, et est établie selon les concepts applicables en matière d'expropriation. Cette valeur est établie selon la méthode suivante :

1. La valeur du terrain ou du site doit être établie par l'application des règles de calcul prévues selon les concepts applicables en matière d'expropriation tel que mentionné à l'article 117.6 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.
2. Cette valeur est établie, aux frais du propriétaire, par un évaluateur agréé et mandaté par la Ville.
 - a. La ville peut exiger du requérant le dépôt d'une provision pour frais, d'un montant équivalent à l'estimation des honoraires de l'évaluateur, préalablement à l'octroi du mandat à ce dernier.
3. Lorsque la superficie visée ou une partie de la superficie visée a déjà fait l'objet d'une contribution pour fins de parcs par le passé, un crédit équivalent à la valeur de la contribution passé, monétaire, en superficie ou en servitude, est accordé. Ce faisant le calcul se fait uniquement en considérant la différence entre la valeur actuel (au moment de la réception du plan ou de la demande de permis) et la valeur passé (au moment où la dernière contribution a été payé).

4.6.6 Contrat notarié

Tout contrat notarié devant être passé en vertu de la présente section, le sera devant un notaire désigné et nommé par le propriétaire.

Les frais de contrat notarié de cession de terrain aux fins de parc, de terrain de jeux ou d'espace naturel ou la création de la servitude sont à la charge du cédant, y compris, le cas échéant, la description technique, si applicable.

Article 5

L'article 5.2.1 est modifié de manière à ajouter des normes de lotissements maximal pour la zone R-20 et R-21 en plus des normes minimales, tel qu'il suit :

5.2.1 Règles minimales et maximal de lotissement par zones

1. Les règles minimales de lotissement du tableau 5.2.1.1 s'applique :

Tableau 5.2.1.1

Type de zones	Terrains non desservis		Terrains partiellement desservis		Terrains desservis	
	Superficie minimale (m²)	Largeur minimale (m)	Superficie minimale (m²)	Largeur minimale (m)	Superficie minimale (m²)	Largeur minimale (m)
A	4000	50	4000	50	4000	50
AF	4000	50	4000	50	4000	-
RB	3000	50	1500	25	1500	-
REC	4000	50	4000	25	4000	-
I	4000	50	1500	25	929	-
R	3000	50	1500	25	Voir tableau 5.2.2	
PAT	3000	50	1500	25		
P	3000	50	1500	25		
M	3000	50	1500	25		

2. Les règles maximales de lotissement du tableau 5.2.1.2 s'applique :

Tableau 5.2.1.2

<i>Zones</i>	<i>Terrains desservie¹</i>			
	<i>Type de construction</i>	<i>Superficie maximale (m²)</i>	<i>Largeur maximale (m)</i>	<i>Profondeur maximale (m)</i>
<i>R-20 et R-21</i>	<i>Unifamiliale isolée</i>	<i>1500</i>	<i>25</i>	<i>65</i>
	<i>Unifamiliale jumelée</i>	<i>835</i>	<i>14</i>	<i>65</i>
	<i>Bifamiliale isolée</i>	<i>1500</i>	<i>25</i>	<i>60</i>
	<i>Trifamiliale isolée</i>	<i>1500</i>	<i>25</i>	<i>60</i>
	<i>Habitation isolée et jumelée, 4 logements</i>	<i>1750</i>	<i>30</i>	<i>60</i>
	<i>Habitation isolée ou jumelée, de plus de 4 logements</i>	<i>1800</i>	<i>35</i>	<i>60</i>
	<i>Tout autres types</i>	<i>Aucun maximum</i>	<i>Aucun maximum</i>	<i>Aucun maximum</i>
<i>Tout autres zones</i>	<i>Tous types</i>	<i>Aucun maximum</i>	<i>Aucun maximum</i>	<i>Aucun maximum</i>

(1) Les terrains de la zone R-20 et R-21 doivent obligatoirement être desservie par le réseau d’aqueduc et d’égout tel qu’exigé au deuxième alinéa de l’article 6.1.

Article 6
Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la Loi.

Adopté à la séance du 10 août 2026

Gaétan Lafond
Maire

Nathalie Isabelle
Directrice-générale et greffière-trésorière

CERTIFICAT (ART. 357 DE LA LOI SUR LES CITÉS ET LES VILLES)

- Avis de motion

Adoption du projet de règlement

Transmission à la MRC

Transmission aux municipalités contigu

Avis public de l’assemblé de consultation

Assemblé publique de consultation

Adoption du règlement

Transmission à la MRC

Certificat de conformité de la MRC

Entré en vigueur

Avis public d’entré en vigueur

Transmission aux municipalités contigu
- -

-

-

-

-

-

-

-

-

-