



PARTENAIRE DE VIE

VILLE DE WATERLOO  
COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

**PROCÈS-VERBAL CCU 02-2025**  
**Réunion du 19-02-2025 à 19h00**  
**Salle des plénières, 417 rue de la Cour**

**Présence et quorum :**

Présents :

Mme Édith Dupuis, citoyenne  
M. Tiphaine Després, citoyen  
M. Claude Morin, citoyen (candidat en observation)

Absents :

M. Robert Auclair, citoyen et président du CCU  
M. Pierre Lemoine, citoyen

**Formant quorum** sous la présidence de Mme Mélanie Malouin, conseillère et vice-présidente du CCU.

Également présents :

M. Marc Cournoyer, directeur du service de l'urbanisme, secrétaire du CCU  
Mme Kelly Ann Ferrigan, secrétaire suppléante du CCU

**1. Ouverture de l'assemblée** **(CCU 2025-011)**

Il est proposé par Mme Mélanie Malouin et appuyé par Mme Edith Dupuis d'ouvrir la séance. Mme Malouin a déclaré la séance ouverte à 19h05.

-ADOPTÉ-

**2. Adoption de l'ordre du jour** **(CCU 2025-012)**

Il est proposé par Mme Edith Dupuis, appuyé par M. Tiphaine Després, et résolu à l'unanimité des membres du comité, que le CCU adopte l'ordre du jour suivant :

1. Ouverture de l'assemblée
2. Adoption de l'ordre du jour
3. Adoption du procès-verbal du 15 janvier 2025 (+ 18 décembre 2024)
4. Déclaration d'intérêt
5. Nouveau membre et candidat en observation
6. Dépôt des PV au conseil municipal
7. Demande de dérogation mineure, 693 rue Western
8. Demande de dérogation mineure, rue de la Montagne (nouvelle construction)



9. Dérogation mineure, avenue du Parc (nombre de logements)
10. PIIA rénovation, 6073-6089 rue Foster
11. PIIA affichage, 5211 rue Foster
12. PIIA affichage, 6421 rue Foster
13. Varia : formation obligatoire
14. Prochaine réunion : 19 mars 2025
15. Levée de l'assemblée

-ADOPTÉ-

**3. Adoption du procès-verbal du 15 janvier 2025 (CCU 2025-013)**

CONSIDÉRANT QUE le procès-verbal a été distribué aux membres du CCU, et le procès-verbal reflète bien les discussions de la réunion du 15 janvier 2025;

Il est proposé par Mme Édith Dupuis, appuyé par Mme Mélanie Malouin, et résolu à l'unanimité :

Que le CCU adopte le procès-verbal de la réunion du 15 janvier 2025. M. Cournoyer a également distribué une copie signée du procès-verbal de la réunion du 18 décembre.

-ADOPTÉ-

**4. Déclaration d'intérêt (CCU 2025-014)**

Personne ne déclare son intérêt dans les dossiers prévus à l'ordre du jour.

**5. Nouveau membre et candidat en observation (CCU 2025-015)**

M. Cournoyer a invité le nouveau membre du CCU, M. Tiphaine Després, de se présenter et de parler de son parcours. L'autre candidat, M. Claude Morin, est présent en tant qu'observateur. Lui aussi a pris un moment pour se présenter au comité.

**6. Dépôt des procès-verbaux au conseil et publication (CCU 2025-016)**

Dorénavant, les procès-verbaux rédigés seront déposés sur le site Web de la Ville. M. Cournoyer a rappelé aux membres du CCU que leurs noms apparaîtront en présence/en absence, et que le caractère confidentiel de certains sujets doit le rester : ces dossiers pourraient être traités hors réunion.

**7. Demande de dérogation mineure, 693 rue Western (CCU 2025-017)**

Demande : 2024-00020 (demande en 2025)

Matricule : 8123-35-1789

- Implantation dans la marge avant : 4,58 mètres (perron); 5,75 mètres et 5,67 mètres (coins)

- Règlement de construction en vigueur : 7 mètres
- Bâtiment construit en 1940
- Régularisation nécessaire pour transfert de titre de propriété

M. Cournoyer a fait la présentation de la maison située au 693 rue Western, avec les photos et le certificat d'implantation.

CONSIDÉRANT QUE l'empiétement ne nuit pas à l'espace dans la marge avant;

CONSIDÉRANT QUE le demandeur a fourni tous les éléments nécessaires à l'étude du dossier, et a fait une demande en bonne et due forme;

Il est proposé par M. Tiphaine Després, secondé par Mme Édith Dupuis et adopté à l'unanimité:

Que le CCU recommande au conseil municipal d'accorder la dérogation mineure au 693 rue Western, tel que demandé.

-ADOPTÉ-

**8. Dérogation mineure, implantation rue de la Montagne (CCU 2025-018)**

Dérogation 2025-00021  
Matricule 8123-49-6917

- Implantation marge avant demandé : 3,92 mètres
- Marge avant règlementaire : 7,5 mètres

Cartes et rapport d'expert (étude biologique) à l'appui, M. Cournoyer a fait la présentation d'un projet de construction neuve sur la rue de la Montagne. La présence d'un milieu humide présente des défis certains pour la construction; et la propriétaire demande une diminution de la marge avant minimale de 7,5 mètres (règlementaires) à 3,92 mètres pour permettre la construction. On voit que cette marge est alignée avec des maisons voisines existantes du secteur. On souligne la grande valeur écologique du site, et les inspecteurs municipaux auront des outils pour assurer la conformité des travaux et des mesures prises.

CONSIDÉRANT QUE la marge avant réduite ne nuira pas aux opérations générales de la municipalité (dénivellement et circulation);

CONSIDÉRANT QUE le demandeur a fourni tous les éléments nécessaires à l'étude du dossier, et a fait une demande en bonne et due forme;

Il est proposé par Mme Mélanie Malouin, secondé par Mme Édith Dupuis et adopté à l'unanimité:

Que le CCU recommande au conseil municipal d'accorder la dérogation mineure, tel que demandé.

-ADOPTÉ-

**9. Dérogation mineure, # de logements Avenue du Parc**

**(CCU 2025-019)**

Dérogation 2025-00022  
Matricule 8123-32-8589

- Règlement de lotissement #09-849, article #4.18, tableau 3
- Superficie et dimensions minimales des lots desservis
- # de logement maximum : 13,79. Demande : 14 logements. Dérogation de 0,21

M. Cournoyer explique l'origine de la demande de dérogation pour le lot en question, où le maximum nombre de logement permis selon le règlement de lotissement serait de 13,79. La dérogation demandé est de 0,21 logements. La propriété est située dans une zone qui ne fait pas partie de notre PIIA; cependant, les membres du CCU aimeraient que le nouveau propriétaire et développeur considère une façade qui serait plus esthétique.

CONSIDÉRANT QUE le demandeur a fourni tous les éléments nécessaires à l'étude du dossier, et a fait une demande en bonne et due forme;

Il est proposé par Mme Mélanie Malouin, secondé par M. Tiphaine Després et adopté à l'unanimité:

Que le CCU recommande au conseil municipal d'accorder la dérogation mineure, tel que demandé.

-ADOPTÉ-

**10. PIIA rénovation 6073-6089 rue Foster**

**(CCU 2025-020)**

M. Cournoyer a fait afficher des photos et des croquis pour expliquer des rénovations qui sont nécessaires à l'adresse : les grandes fenêtres (ancien local commercial) ont été brisés par la neige, et le propriétaire propose des fenêtres plus adaptées pour le logement, qui donneront plus d'intimité aux locataires.

CONSIDÉRANT QUE le demandeur a fourni tous les éléments nécessaires à l'étude du dossier, et a fait une demande en bonne et due forme;

Il est proposé par M. Tiphaine Després, secondé par Mme Édith Dupuis et adopté à l'unanimité:

Que le CCU recommande au conseil municipal d'approuver les travaux de rénovation, tel que demandé.

-ADOPTÉ-

-ADOPTÉ-

**11. PIIA affichage 5211 rue Foster**

**(CCU 2025-021)**

M. Cournoyer a présenté des photos des vitrines existantes (logo en applique vinyle en place); une nouvelle boutique de cadeaux s'installe dans le local et son affichage sera de la même taille. On voit aussi le logo proposé.

CONSIDÉRANT QUE le demandeur a fourni tous les éléments nécessaires à l'étude du dossier, et a fait une demande en bonne et due forme;

Il est proposé par Mme Mélanie Malouin, secondé par M. Tiphaine Després et adopté à l'unanimité:

Que le CCU recommande au conseil municipal d'autoriser la nouvelle affiche, tel que demandé.

-ADOPTÉ-

**12. PIIA affichage 6421 rue Foster**

**(CCU 2025-022)**

M. Cournoyer a fait afficher la proposition pour une nouvelle affiche à l'adresse indiquée, des panneaux en plexiglas qui seront insérés dans le boîtier existant.

Les membre du CCU trouvent l'enseigne chargé de trop d'images, avec des icônes des animaux d'un côté et puis des photos de l'autre part, sans continuité apparente. Pour la lisibilité, ils aimeraient ne pas avoir d'image en fond en dessous le lettrage. Ce serait mieux si l'apparence de bois ne soit pas en deux morceaux, mais une planche à l'horizontal tout le long.

CONSIDÉRANT QUE des éléments de lisibilité, de clarté du message, et de l'esthétique ont été soulevés;

Il est proposé par Mme Édith Dupuis, secondé par M. Tiphaine Després et adopté à l'unanimité:

Que le CCU recommande au conseil municipal de refuser l'enseigne, tel que proposé. On voudrait mandater le département de l'urbanisme à communiquer ces commentaires au demandeur, et lui demander de revenir avec une nouvelle proposition d'enseigne. Il se peut que M. Cournoyer revienne donc par courriel avec la nouvelle proposition; les membres du CCU sont d'accord pour procéder ainsi.

-ADOPTÉ-

**13. Varia**

**(CCU 2025-023)**

M. Cournoyer explique au nouveau membre et au candidat qu'il y a des formations obligatoires pour les membres du CCU.

**14. Prochaine réunion : 19 mars 2025**

**(CCU 2025-024)**

Personne ne signale son indisponibilité.

**15. Levée de l'assemblée**

**(CCU 2025-025)**

Il est proposé par Mme Mélanie Malouin et secondé par M. Tiphaine Després de lever la séance. Mme Malouin a fermé la réunion à 20h48.

-ADOPTÉ-

---

Mélanie Malouin  
Président du CCU

---

Marc Cournoyer, Directeur de l'urbanisme,  
Inspecteur, Secrétaire du CCU

