



PARTENAIRE DE VIE

VILLE DE WATERLOO
COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PROCÈS-VERBAL CCU 04-2025
Réunion du mardi 15-04-2025 à 19h00
Salle des plénières, 417 rue de la Cour

Présence et quorum :

Présents :

Mme Mélanie Malouin, conseillère et vice-présidente du CCU
Mme Édith Dupuis, citoyenne
M. Pierre Lemoine, citoyen (**M. Lemoine est arrivé à 19h30*)
M. Claude Morin, citoyen

Absent :

M. Tiphaine Després, citoyen

Formant quorum sous la présidence de M. Robert Auclair, conseiller et président du CCU.

Également présents :

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

1. Ouverture de l'assemblée (CCU 2025-048)

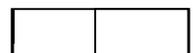
Il est proposé par Mme Mélanie Malouin et appuyé par Mme Édith Dupuis d'ouvrir la séance. M. Lemoine rejoindra la réunion en cours avec un certain retard. Mme Malouin avise les membres qu'elle devra partir en cours de réunion. M. Auclair a déclaré la rencontre ouverte à 19h00.

-ADOPTÉ-

2. Adoption de l'ordre du jour (CCU 2025-049)

Il est proposé par M. Robert Auclair, appuyé par Mme Mélanie Malouin, 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 19 mars 2025



4. Déclaration d'intérêt
5. Dérogation mineure, 30, rue Nadeau
6. PIIA enseigne 30, rue Nadeau
7. Dérogation mineure, 87, rue Nord
8. Dérogation mineure, 4193, rue Foster
9. PIIA construction neuve, Place Champêtre Nouvelles propositions
 - 9.1. 161, Place Champêtre
 - 9.2. 148-150, Place Champêtre
 - 9.3. 142-144, Place Champêtre
 - 9.4. 154-156, Place Champêtre
 - 9.5. 160-162, Place Champêtre
 - 9.6. 166-168, Place Champêtre
10. PIIA construction neuve, 68, rue Western Nouvelle proposition
11. Correction résolution : adresse civique 13, rue du Brabant
- ~~12. PIIA construction neuve, 13, rue du Brabant (Point abrogé)~~
13. PIIA construction neuve ICI, nouveau bâtiment
14. PIIA rénovation, 4141, rue Foster
15. PIIA rénovation, 5700, rue Foster
16. PIIA rénovation, 132, rue de la Cour, revêtement extérieur
17. PIIA Construction neuve, 30, rue Taylor
18. Waterloo Elementary, projet mural
19. Rémunération des membres du CCU
20. Varia
21. Prochaine réunion : 21 mai 2025
22. Levée de l'assemblée

-ADOPTÉ-

3. Adoption du procès-verbal du 19 mars 2025

(CCU 2025-050)

CONSIDÉRANT QUE le procès-verbal a été distribué aux membres du CCU et reflète les discussions de la réunion du 19 mars dernier;

Il est proposé par Mme Édith Dupuis, appuyé par M. Claude Morin, et résolu à l'unanimité :

Que le CCU adopte le procès-verbal de la réunion du 19 mars 2025.

-ADOPTÉ-

4. Déclaration d'intérêt

(CCU 2025-051)

Il y a plusieurs projets de construction qui seront dans le voisinage direct de M. Auclair et de Mme Dupuis. Il est convenu que ces deux membres se retireront pour les discussions concernant les dossiers respectifs et on changera l'ordre des dossiers présentés pour les traiter de façon efficace. L'ordre des points dans le procès-verbal reflètera l'ordre des dossiers traités.

M. Auclair a quitté la réunion à 19h10; Mme Malouin assume la présidence en son absence.

9. PIIA constructions neuves, place Champêtre, nouvelles propositions :

Après la dernière rencontre du CCU, le département de l'urbanisme a fait un retour aux représentants de l'entreprise demandeur des permis de construction, et ils ont soumis des nouveaux plans et nouvelles propositions pour les matériaux, afin de répondre aux requêtes du comité du mois de mars (notamment, de privilégier des matériaux nobles). On a fait afficher les nouvelles propositions une par une :

9.1 Modèle Compton (unifamiliale), 161, Place Champêtre

(CCU 2025-052)

- Permis : 2025-0062
- Lot : 6 620 923
- Revêtement vertical : Fibrociment blanc, Planche et baguette
- Revêtement pierre : Permacon Laffit coul. Gris Chambord
- Revêtement horizontal (côtés et arrière) : Blanc, Kaycan double 4 régulier
- Toiture métallique : Noir VicWest, balcon avant

CONSIDÉRANT QUE le demandeur a fourni tous les éléments nécessaires à l'étude du dossier et répondu aux exigences du CCU;

Il est proposé par M. Claude Morin, appuyé par Mme Édith Dupuis, et résolu à l'unanimité :

Que le CCU recommande au conseil municipal d'accepter les nouveaux plans et matériaux, tel que proposé.

-ADOPTÉ-

9.2 Modèle Stoneham, jumelés 148-150, Place Champêtre

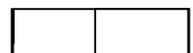
(CCU 2025-053)

- Permis : 2025-0077 et 2025-0081
- Lots : 6 620 915 et 6 620 916
- Revêtement vertical : Fibrociment blanc, Planche et baguette
- Revêtement pierre : Permacon Laffit coul. Blizzard
- Revêtement horizontal (côtés et arrière) : Blanc, Kaycan double 4 régulier

CONSIDÉRANT QUE le demandeur a fourni tous les éléments nécessaires à l'étude du dossier et répondu aux exigences du CCU;

Il est proposé par Mme Édith Dupuis, appuyé par M. Claude Morin, et résolu à l'unanimité :

Que le CCU recommande au conseil municipal d'accepter les nouveaux plans et matériaux, tel que proposé.



-ADOPTÉ-

9.3 Modèle Stoneham, jumelés 142-144, Place Champêtre

(CCU 2025-054)

- Permis : 2025-0074 et 2025-0071
- Lots : 6 620 914 et 6 620 913
- Revêtement vertical : Fibrociment foncé, couleur 'Ebène'
- Revêtement horizontal : Fibrociment blanc
- Revêtement pierre : Permacon Laffit coul. Noir Rockland
- Revêtement horizontal (côtés et arrière) : Blanc, Kaycan double 4 régulier

CONSIDÉRANT QUE le demandeur a fourni tous les éléments nécessaires à l'étude du dossier et répondu aux exigences du CCU;

Il est proposé par Mme Édith Dupuis, appuyé par M. Claude Morin, et résolu à l'unanimité :

Que le CCU recommande au conseil municipal d'accepter les nouveaux plans et matériaux, tel que proposé.

-ADOPTÉ-

9.4 Modèle Stoneham, jumelés 154-156, Place Champêtre

(CCU 2025-055)

- Permis : 2025-0065 et 2025-0068
- Lots : 6 620 918 et 6 620 917
- Revêtement vertical : Fibrociment foncé, couleur 'Gris cendre'
- Revêtement horizontal : Fibrociment blanc
- Revêtement pierre : Permacon Laffit coul. Noir Rockland
- Revêtement horizontal (côtés et arrière) : Blanc, Kaycan double 4 régulier

CONSIDÉRANT QUE le demandeur a fourni tous les éléments nécessaires à l'étude du dossier et répondu aux exigences du CCU;

Il est proposé par Mme Édith Dupuis, appuyé par M. Claude Morin, et résolu à l'unanimité :

Que le CCU recommande au conseil municipal d'accepter les nouveaux plans et matériaux, tel que proposé.

-ADOPTÉ-

M. Lemoine est arrivé à 19h30.

9.5 Modèle Orford, jumelés 160-162, Place Champêtre

(CCU 2025-056)

- Permis : 2025-0091 et 2025-0094
- Lots : 6 620 920 et 6 620 919
- Revêtement horizontal, façade : Fibrociment blanc
- Maçonnerie en façade : Permacon, pierre Laffit, 'Gris Chambord'
- Toiture métallique : Noir VicWest, balcon avant
- Revêtement horizontal (côtés et arrière) : Blanc, Kaycan double 4 régulier



CONSIDÉRANT QUE le demandeur a fourni tous les éléments nécessaires à l'étude du dossier et répondu aux exigences du CCU;

Il est proposé par Mme Mélanie Malouin, appuyé par M. Pierre Lemoine, et résolu à l'unanimité :

Que le CCU recommande au conseil municipal d'accepter les nouveaux plans et matériaux, tel que proposé.

-ADOPTÉ-

9.6 Modèle Orford, 166-168, Place Champêtre

(CCU 2025-057)

- Permis : 2025-0085 et 2025-0088
- Lots : 6 620 921 et 6 620 922
- Revêtement vertical, façade : Fibrociment blanc
- Revêtement vertical, façade (contraste): Fibrociment 'Saulé argenté'
- Maçonnerie en façade : Permacon, pierre Laffit, 'Gris Newport'
- Toiture métallique : Noir VicWest, balcon avant
- Revêtement horizontal (côtés et arrière) : Blanc, Kaycan double 4 régulier

CONSIDÉRANT QUE le demandeur a fourni tous les éléments nécessaires à l'étude du dossier et répondu aux exigences du CCU;

Il est proposé par Mme Mélanie Malouin, appuyé par M. Pierre Lemoine, et résolu à l'unanimité :

Que le CCU recommande au conseil municipal d'accepter les nouveaux plans et matériaux, tel que proposé.

-ADOPTÉ-

M. Auclair a rejoint la réunion à 19h40, Mme Malouin a quitté pour la soirée.

5. Dérogation mineure, 30, rue Nadeau

(CCU 2025-058)

Demande : 2025-00026
Matricule : 8020-75-1635
Lot : 6 251 926

- Ajout d'affiches sur le terrain

Le secrétaire du CCU et l'inspecteur municipal ont fait afficher des cartes et photos du 30, rue Nadeau. Pour faciliter la circulation sur le site (le terrain mesure 135 mètres de large), l'entreprise fait la demande d'installation d'enseignes directionnels sur socle, éclairés par l'intérieur. Dans le règlement municipal, en zone I-8, on autorise un seul enseigne principal par propriété. Les indicateurs sur socle faciliteraient la circulation sur ce site en particulier. On en prévoit deux : pour l'entrée des bureaux administratifs et pour le département des pièces et services.

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



CONSIDÉRANT QUE la réglementation actuellement en vigueur ne prends pas en considération les dimensions importantes des terrains dans ce secteur;

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

Que le CCU recommande au conseil municipal d'approuver la dérogation mineure pour le 30, rue Nadeau, tel que demandé.

-ADOPTÉ-

6. PIIA enseigne, 30, rue Nadeau

(CCU 2025-059)

Demande : 2025-0140
Matricule : 8020-75-1635
Lot : 6 251 926
Référence : CCU 2025-058

Le secrétaire du CCU et l'inspecteur municipal ont fait afficher les dimensions et la description des enseignes sur socle proposés pour les départements respectifs au 30, rue Nadeau.

Il est proposé par Mme Édith Dupuis, appuyé par M. Pierre Lemoine, et résolu à l'unanimité :

Que le CCU recommande l'approbation de l'installation des enseignes sur la propriété, tel que demandé.

-ADOPTÉ-

7. Dérogation mineure, 87, rue Nord

(CCU 2025-060)

Demande : 2005-00024
Matricule : 8124 72 0476
Lot : 4 163 675

- Lot actuel : frontage de 40,65
- Proposition : division du lot en 2
- Règlement frontage : 21 mètres minimal
- Dérogation demandée : 19,65 mètres

Le secrétaire du CCU explique la situation : la propriété existante pourrait être divisée en deux pour permettre la construction d'un bâtiment multi logements. Le bâtiment existant sera rénové pour abriter 5 logements, et le développeur prévoit un nouveau bâtiment de six logements sur le nouveau lot à côté. Le lot actuel a une largeur de 40,65 mètres : pour l'opération cadastrale, le deuxième lot aura 19,65 mètres de large (21 mètres est exigé par le règlement de lotissement # 09-849, article 4.18, tableau 3) donc, une dérogation de 1,35 mètres.

CONSIDÉRANT QUE le demandeur a présenté un dossier en bonne et due forme, et fourni tous les éléments nécessaires pour l'étude du dossier;

CONSIDÉRANT QUE la demande, si autorisée, ne causerait pas de préjudice aux terrains avoisinants;

CONSIDÉRANT QUE la demande respecte les orientations du plan d'urbanisme;

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

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

-ADOPTÉ-

8. Dérogation mineure, 4193, rue Foster

(CCU 2025-061)

Demande : 2025-00025
Matricule : 8122 95 9582
Lot : 4 163 694

- Demande : faire un 2^e agrandissement sur pieux

Photos et plans à l'appui, le secrétaire du CCU explique le projet d'agrandissement au 4193, rue Foster. Dans le règlement de zonage, on prévoit un seul agrandissement sur pieux par terrain.

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;

CONSIDÉRANT QUE le projet pour faire l'agrandissement sur pieux va favoriser la préservation du système racinaire d'arbres matures sur la propriété situés à proximité de l'endroit prévu des travaux ainsi que de protéger et éviter la détérioration de la fondation de pierres existante du bâtiment;

Il est proposé par M. Pierre Lemoine, 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-

Mme Édith Dupuis a quitté la salle à 20h23.

10. PIIA Nouvelle proposition revêtement extérieur, 68, rue Western

(CCU 2025-062)

Demande : 2025-0106



Matricule : 8022-20-7050
Lot : 6 431 657

- Maison unifamiliale
- Ajout de maçonnerie

Le secrétaire du CCU a fait afficher la nouvelle proposition, on voit l'ajout d'élément de maçonnerie Be-On-Stone.

CONSIDÉRANT QUE le demandeur a répondu aux commentaires et exigences du comité, et a fourni des plans et les nouveaux matériaux à temps pour la rencontre du CCU;

Il est proposé par M. Robert Auclair, secondé par M. Pierre Lemoine et adopté à la majorité:

Que le CCU recommande au conseil municipal d'accepter la nouvelle proposition de matériaux, tel que présenté.

-ADOPTÉ-

Mme Édith Dupuis a regagné la salle à 8h27.

11. Correction de résolution : adresse civique 13, rue du Brabant (CCU 2025-063)

Une coquille s'est glissée dans les documents du CCU et la construction prévue sur le lot 6 154 674 portera l'adresse civique du 13 et non pas le 15 rue du Brabant.

Il est proposé par M. Robert Auclair, secondé par M. Pierre Lemoine et adopté à la majorité:

Que le CCU demande au conseil municipal de procéder à la correction du numéro civique par résolution.

-ADOPTÉ-

12. PIIA construction neuve, 13, rue du Brabant (CCU 2025-064)

Demande : 2025-0144
Matricule : 8021-98-9373
Lot : 6 154 674

Le point a été abrogé.

13. PIIA Construction neuve ICI, nouveau bâtiment, 91, rue Nadeau (CCU 2025-065)

Demande : 2025-0129
Matricule : 8020-34-0998

Lot : 6 154 674

Le secrétaire du CCU a fait afficher les plans du nouveau bâtiment prévu au 91 rue Nadeau. Il a parlé brièvement de l'activité de revalorisation des matériaux de construction.

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. Pierre Lemoine, secondé par M. Robert Auclair, et adopté à l'unanimité:

Que le CCU recommande au conseil municipal d'approuver le projet de construction neuve, tel que présenté.

-ADOPTÉ-

14. PIIA rénovation 4141, rue Foster

(CCU 2025-066)

Demande : 2025-0162
Matricule : 8222-14-5673
Lot : 4 163 210

- Changement de revêtement extérieur
- Déclin sur les 3 murs : gris foncé (voir remise existante)
- Tour (mansarde) du toit : restera rouge, mais la couleur sera rafraichie.

Le secrétaire du CCU a fait afficher des photos de l'établissement, expliquant des travaux nécessaires et les matériaux et couleurs souhaités. Les échantillons de couleur sont également présentés.

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 Édith Dupuis, secondé par M. Claude Morin, et adopté à l'unanimité:

Que le CCU recommande au conseil municipal d'approuver le changement de matériaux pour le revêtement extérieur, tel que présenté.

-ADOPTÉ-

15. PIIA rénovation toiture 5700, rue Foster

(CCU 2025-067)

Demande : 2025-0126
Matricule : 8123-95-0193
Lot : 4 161 832



- Remplacement du revêtement de la toiture en bardeaux d'asphalte
- Nouveau toit en tôle architecturale prépeinte de couleur noir

Le secrétaire du comité a fait afficher des photos du bâtiment, et expliqué le projet de rénovation pour la couverture du toit.

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 Édith Dupuis, secondé par M. Pierre Lemoine, et adopté à l'unanimité:

Que le CCU recommande au conseil municipal d'approuver le changement de matériaux pour la toiture, tel que présenté.

-ADOPTÉ-

16. PIIA Rénovation, 132, rue de la Cour

(CCU 2025-068)

Demande : 2025-0126
Matricule : 8123-95-0193
Lot : 4 161 832

- Remplacement du déclin de bois par un revêtement en aluminium
- Style et couleurs restent les mêmes

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;

CONSIDÉRANT QUE ces travaux sont une continuation d'un projet de rénovation déjà entamé;

Il est proposé par M. Claude Morin, secondé par M. Robert Auclair, et adopté à l'unanimité:

Que le CCU recommande au conseil municipal d'approuver les matériaux et les couleurs pour la rénovation extérieure, tel que proposé.

-ADOPTÉ-

17. PIIA Construction en projet intégré, 24, 26 et 30, rue Taylor

(CCU 2025-069)

Demande : 2025-0216
Matricule : 8223-03-3598
Lot : 6 017 181

- Projet intégré de 3 bâtiments multiplex



- Résidence pour ainés autonomes abordable subventionné de 31 logements (No. 24)
- Multiplex locatif de 16 logements (No. 26)
- Multiplex locatif de 24 logements (No. 30)

CONSIDÉRANT QUE le projet intégré, particulièrement le bâtiment pour personnes âgées, est un projet important pour le conseil municipal et l'ensemble de la population de la municipalité;

CONSIDÉRANT QUE le principe préliminaire du projet intégré a été traitée par le CCU en date du 30 octobre 2024 (réf. CCU 2024-166 et CCU 2024-167);

CONSIDÉRANT QUE l'aménagement du terrain, l'architecture, les matériaux ainsi que les couleurs proposées pour les bâtiments du projet sont soignés et s'intègrent avec les bâtiments du secteur;

Le secrétaire du CCU a fait afficher les plans, l'aménagement et les matériaux proposés pour le projet intégré.

Il est proposé par M. Claude Morin, secondé par M. Pierre Lemoine, et adopté à l'unanimité:

Que le CCU donne leur avis favorable pour le projet intégré.

-ADOPTÉ-

18. Waterloo Elementary, projet mural

(CCU 2025-070)

Le secrétaire du CCU a fait afficher des photos du mur en béton qui longe la cour de l'école Waterloo Elementary. Il y a un projet de décoration du muret en béton, encadré par un professeur, possiblement au printemps 2026. Le département des loisirs et culture auront plus de nouvelles avec le développement du projet, notamment concernant les collaborations possibles, voir s'il y a l'option de former un nouveau comité, une subvention de la Ville, etc. On tiendra les membres du CCU au courant.

19. Rémunération des membres du CCU

(CCU 2025-071)

M. Morin a des questions concernant la rémunération des membres citoyens et des retenues à la source. Le secrétaire du CCU est en contact avec Mme Dubé, la trésorière pour évaluer si des changements aux traitement des membres du CCU sont nécessaires. Un suivi sera fait aux membres du CCU.

20. Varia

(CCU 2025-072)

Mme Édith Dupuis demande au département de l'urbanisme quels sont les mécanismes en place pour vérifier les éléments de l'aménagement de terrain lors de la construction neuve ? Elle suggère que les murs de soutènement et autres éléments d'aménagement requièrent un rapport d'ingénieur. Le secrétaire du CCU spécifie que le règlement de zonage exige présentement que tout murs de soutènement de plus de 1,80 m doit faire l'objet d'un plan approuvé par un ingénieur.

21. Prochaine réunion : 21 mai 2025

(CCU 2025-073)

La prochaine réunion est prévue le 21 mai à 17h00. Personne ne signale son indisponibilité.

22. Levée de l'assemblée

(CCU 2025-074)

Il est proposé par M. Robert Auclair et secondé par M. Pierre Lemoine de lever la séance. M. Auclair a fermé la réunion à 21h35.

-ADOPTÉ-

M. Robert Auclair, conseiller
Président du CCU

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

