



PARTENAIRE DE VIE

VILLE DE WATERLOO  
COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

**PROCÈS-VERBAL CCU 05-2025**  
**Réunion du mardi 05 mai 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. Claude Morin, citoyen  
M. Tiphaine Després, citoyen

Absent : aucune

**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

**1. Ouverture de l'assemblée (CCU 2025-075)**

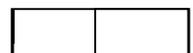
Il est proposé par Mme Malouin et appuyé par M. Lemoine d'ouvrir la séance. M. Auclair a déclaré la rencontre ouverte à 17h29.

-ADOPTÉ-

**2. Adoption de l'ordre du jour (CCU 2025-076)**

Il est proposé par Mme Dupuis, appuyé par M. 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. Déclaration d'intérêt
4. Dérogation mineure, 13 rue du Brabant
5. Dérogation mineure, 26 rue Taylor (projet intégré)
6. Dérogation mineure, 24 rue Taylor (projet intégré)
7. Dérogation mineure, 24 rue Taylor (projet intégré)



8. Prochaine réunion : 21 mai 2025
9. Levée de l'assemblée

-ADOPTÉ-

**3. Déclaration d'intérêt (CCU 2025-077)**

Personne ne déclare d'intérêt dans les dossiers à venir.

**4. Dérogation mineure, 13 rue du Brabant (CCU 2025-078)**

Demande : 2025-00028  
Matricule : 8021-98-9373  
Lot : 6 154 674

- Implantation avant d'une nouvelle construction unifamiliale à 50,60 m au lieu de 53 m

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 les trois autres terrains de la même zone (R-43) ont bénéficié de dérogations similaires également;

CONSIDÉRANT QUE les contraintes environnementales dus à la proximité du lac étant importantes;

CONSIDÉRANT QUE la situation ne devrait pas causer de préjudice aux immeubles à proximité;

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

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

-ADOPTÉ-

**5. Dérogation mineure, 26 rue Taylor (projet intégré) (CCU 2025-079)**

Demande : 2025-00029  
Matricule : 8223-03-3598  
Lot : futur lot 6 651 375

- Implantation d'un bâtiment multiplex à 3.48 m au lieu de 6 m d'un passage pour véhicule

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, en projet intégré ne causerait pas de préjudices aux autres bâtiments du projet;

Il est proposé par M. Després, appuyé par M. Lemoine, et résolu à l'unanimité :

Que le CCU recommande l'approbation, tel que demandé.

-ADOPTÉ-

**6. Dérogation mineure, 24 rue Taylor (projet intégré) (CCU 2025-080)**

Demande : 2025-00031  
Matricule : 8223-03-3598  
Lot : futur lot 6 651 373

- Implantation d'un bâtiment multiplex à 3.58 m au lieu de 4.5 m de la marge latérale

Le secrétaire du CCU explique la situation :

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 car il s'agit d'un projet intégré;

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

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

-ADOPTÉ-

**7. Dérogation mineure, 24 rue Taylor (projet intégré) (CCU 2025-081)**

Demande : 2025-00030  
Matricule : 8123-03-3598  
Lot : Futur lot 6 651 373

- Autoriser un 3<sup>e</sup> accès à la rue au lieu d'un maximum de 2

Photos et plans à l'appui, le secrétaire explique le dossier :

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 intégré compte un bâtiment pour résidences pour personnes âgées abordable et subventionné qui aura un stationnement sous-terrain et que les deux autres bâtiments auront une aire de circulation et de stationnement extérieur;

CONSIDÉRANT QU' afin de faciliter la circulation il est souhaitable d'ajouter un accès au terrain spécifique à la résidence pour personnes âgées;

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

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

**14. Prochaine réunion : 21 mai 2025 (CCU 2025-082)**

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

**15. Levée de l'assemblée (CCU 2025-083)**

Il est proposé par et secondé par de lever la séance. M. Auclair a fermé la réunion à 18h07.

-ADOPTÉ-

---

M. Robert Auclair, conseiller  
Président du CCU

---

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