



PARTENAIRE DE VIE

VILLE DE WATERLOO  
COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

**PROCÈS-VERBAL CCU 03-2025**  
**Réunion du 19-03-2025 à 19h00**  
**Salle des plénières, 417 rue de la Cour**

**Présence et quorum :**

Présents :

M. Robert Auclair, conseiller et président du CCU  
Mme Mélanie Malouin, conseillère et vice-présidente du CCU  
Mme Édith Dupuis, citoyenne  
M. Pierre Lemoine, citoyen  
M. Tiphaine Després, citoyen  
M. Claude Morin, citoyen

**Formant quorum** sous la co-présidence de M. Robert Auclair, conseiller et de Mme Mélanie Malouin, conseillère.

Également présents :

M. Louis Verhoef, directeur général  
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 2025-026)**

Il est proposé par Mme Mélanie Malouin et appuyé par M. Pierre Lemoine d'ouvrir la séance. M. Auclair a déclaré la rencontre ouverte à 19h00.

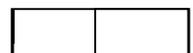
M. Cournoyer a annoncé le départ à la retraite de M. Verhoef le 11 avril; il se trouve que ce soir sera son dernier CCU.

-ADOPTÉ-

**2. Adoption de l'ordre du jour (CCU 2025-027)**

Il est proposé par M. Pierre Lemoine, appuyé par M. Tiphaine Després, et résolu à l'unanimité des membres du comité, que le CCU adopte l'ordre du jour suivant avec des modifications à l'ordre des dossiers (*voir le point 4*):

1. Ouverture de l'assemblée
2. Adoption de l'ordre du jour
3. Adoption du procès-verbal du 19 février 2025



4. Déclaration d'intérêt
5. Nouveau membre du CCU
6. Dérogation mineure, 111 rue Nadeau (correction de la distance)
7. PIIA, changement de matériaux, revêtement extérieur 14 rue Allen
8. PIIA construction neuve, Place Champêtre (unifamiliale) 'Compton'
9. PIIA construction neuve, Place Champêtre (jumelés) 'Stoneham' coloris 1
10. PIIA construction neuve, Place Champêtre (jumelés) 'Stoneham' coloris 2
11. PIIA construction neuve, Place Champêtre (jumelés) 'Stoneham' coloris 3
12. PIIA construction neuve, Place Champêtre (jumelés) 'Orford'
13. PIIA construction neuve, Place Champêtre (jumelés) 'Orford'
14. PIIA construction neuve, projet intégré 72 rue Western
15. PIIA construction neuve, projet intégré 68 rue Western
16. PIIA rénovations extérieur, 678 rue de la Cour
17. PIIA enseigne, ajout vitrine 5211 Foster
18. PIIA enseigne, nouvelle proposition 6421 rue Foster
19. PIIA enseigne, 201 rue Western
20. Varia
21. Prochaine réunion : 16 avril 2025
22. Levée de l'assemblée

-ADOPTÉ-

**3. Adoption du procès-verbal du 19 février 2025**

**(CCU 2025-028)**

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

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

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

-ADOPTÉ-

**4. Déclaration d'intérêt**

**(CCU 2025-029)**

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 retirent 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.*

**5. Nouveau membre du CCU**

**(CCU 2025-030)**

Le secrétaire du CCU a souhaité le bienvenu à M. Claude Morin, dont la candidature a été entériné par la résolution # 25.03.11.1 lors de la dernière séance du conseil municipal. La résolution a été publié.

**6. Dérogation mineure, 111 rue Nadeau, lot : 6 551 187 (correction) (CCU 2025-031)**

Le secrétaire du CCU a expliqué la situation, où l'implantation du bâtiment pour la pesée (en décembre 2024) a été considéré avec des mesures (distance entre les bâtiments) erronés. La distance est de 2,14 mètres et non 2,76 mètres : cependant, les mesures prises pour la prévention des incendies, la conformité au code du bâtiment et les plans d'architecte restent conformes.

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

Que le CCU recommande l'approbation de la correction de la dérogation demandé.

-ADOPTÉ-

**7. Modification, demande de changement de déclin extérieure. (CCU 2025-032)**

Demande : 2024-02-0056  
Matricule : 8223-08-3406  
Lot : 6 577 084

- Projet intégré multiplex
- Revêtement extérieur en vinyle horizontal : Vérona ou Richmond

Le secrétaire du CCU a fait la présentation de l'avancement des travaux sur le site au 14, rue Allen E. L'excavation du site a révélé une ancienne fondation enfouie, ce qui a entraîné des coûts supplémentaires. Pour tenter de pallier ces coûts, le développeur demande une modification de son choix de déclin extérieur, du bois 'Goodfellow' pour un produit similaire (lattes à l'horizontal) en vinyle (couleur et aspect proche du bois).

CONSIDÉRANT QUE les nouvelles constructions sont assujetties au règlement du PIIA, car ils font partie d'un projet intégré;

CONSIDÉRANT QUE le PIIA mentionne clairement de 'favoriser des matériaux nobles';

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

Que le CCU recommande au conseil municipal de refuser les matériaux proposés, tel que demandé.

-ADOPTÉ-

*La présentation des points 8 à 13 est remise à la fin de la séance, avec le retrait de M. Auclair.*

*Mme Édith Dupuis a quitté la salle des plénières à 19h32 pour les discussions concernant les points 14 et 15.*

**14. PIIA Construction neuve projet intégré, 72 rue Western**

**(CCU 2025-033)**

Demande : 2025-0110  
Matricule : 8022-20-7050  
Lot : 6 431 655

- Maison unifamiliale avec garage attaché
- Revêtement vertical : fibrociment blanc en lambris de planche et baguette
- Éléments architecturaux en poteaux de bois
- Couverture de toit en bardeaux d'asphalte gris 2-tons

Plans et photos à l'appui, le secrétaire du CCU a fait la présentation d'un projet de construction neuve dans cette bulle du projet intégré.

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 la maison ayant une deuxième façade sur la rue Western;

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

Que le CCU mandate le service de l'urbanisme pour faire un suivi auprès du demandeur : les plans architecturaux pour la maison sont recommandés, mais pour s'harmoniser avec le secteur et valoriser des matériaux nobles, Le CCU recommande l'ajout d'un élément de maçonnerie et un élément architectural sur le côté face à la rue Western. Pour l'aménagement du terrain, on recommande également une rangée (minimum de 3) grands arbustes ou un pan de clôture pour cacher les bacs sur le côté de la maison.

-ADOPTÉ-

**15. PIIA Construction neuve projet intégré, 68 rue Western**

**(CCU 2025-034)**

Demande : 2025-0106  
Matricule : 8022-20-7050  
Lot : 6 431 657

- Maison unifamiliale
- Revêtement en Maibec (blanc) et fibrociment (blanc)
- Fenêtres blanches
- Couverture de toit en bardeaux d'asphalte gris

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 la majorité:

Que le CCU mandate le service de l'urbanisme pour faire un suivi auprès du demandeur : les plans architecturaux pour la maison sont acceptés, mais pour s'harmoniser avec le secteur et valoriser des matériaux nobles, on aimerait voir un ajout de maçonnerie.

-ADOPTÉ-

*Mme Édith Dupuis a regagné la salle des plénières à 20h06.*

**16. PIIA rénovation 678, rue de la Cour**

**(CCU 2025-035)**

Demande : 2025-0100  
Matricule : 8123-94-0954  
Lot : 4 161 838

- Multi-logement
- Revêtement extérieur en acier gris
- Ajout de lumières dans les corniches
- Modification de la pente de toit
- 3 nouvelles fenêtres au 2<sup>e</sup> étage

Le secrétaire du CCU a fait afficher des photos et des croquis pour expliquer la continuation des travaux sur l'immeuble au 678 rue de la Cour.

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'approuver les travaux de rénovation, tel que demandé.

-ADOPTÉ-

**17. PIIA affichage 5211, rue Foster**

**(CCU 2025-036)**

Demande : 2025-0107  
Matricule : 8123-83-1927  
Lot : 4 163 742

Le secrétaire du CCU a présenté des photos des vitrines existantes (logo en applique vinyle en place); la boutique de cadeaux propose un ajout à son offre. On voit aussi le logo proposé, 'Café du parc.'

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

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

-ADOPTÉ-

**18. PIIA affichage 6421, rue Foster**

**(CCU 2025-037)**

Demande : 2025-0039  
Matricule : 8124-92-7414  
Lot : 4 161 742

Le secrétaire du CCU a fait afficher la nouvelle proposition après la dernière rencontre du CCU, des panneaux en plexiglas qui seront insérés dans le boîtier existant.

Les membres du CCU approuvent les modifications à l'enseigne 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, répondant aux demandes des membres du CCU;

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

Que le CCU recommande au conseil municipal d'approuver l'enseigne, tel que présenté.

-ADOPTÉ-

**19. PIIA enseigne, les Équipements Lapierre, 201, rue Western**

**(CCU 2025-038)**

Demande : 2025-060  
Matricule : 8022-78-0401  
Lot : 4 162 511

- Changement de couleurs, mise à jour des informations sur l'affiche existante
- Enseigne temporaire surélevé, ajout 'nous recrutons' sous le panneau permanent
- Enseigne lumineuse

Le département d'urbanisme a contacté l'entreprise à la suite d'observation des membres du CCU. L'entreprise a fourni les dessins et détails pour le nouvel enseigne en caisson; l'ajout 'Nous recrutons' sera amovible.



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. Robert Auclair, secondé par Mme Mélanie Malouin, et adopté à l'unanimité:

Que le CCU recommande au conseil municipal d'approuver l'enseigne, tel que présenté.

-ADOPTÉ-

**20. Varia**

**(CCU 2025-039)**

Le secrétaire du CCU partage le progrès du projet de la refonte plan d'urbanisme et des règlements d'urbanisme, qu'on pourrait présenter vers le mois de juin pour adoption à l'automne. Il explique l'ajout d'un règlement sur les redevances au développement, pour les infrastructures nécessaires pour la croissance de la population. M. Verhoef fait un rappel pour les formations obligatoires aux membres.

M. Auclair a tenu à remercier M. Verhoef pour son apport au CCU.

*M. Auclair a quitté la réunion à 20h35. Mme Malouin a assumé la présidence pour la balance de la rencontre.*

**8. PIIA Construction neuve Place Champêtre, unifamiliale**

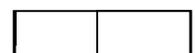
**(CCU 2025-040)**

Demande : 2025-0062  
Matricule : à venir  
Lot : 6 620 923

- Modèle 'Compton'
- Revêtement vertical : Blanche, Kaycan Planche et baguette
- Revêtement horizontal (côtés et arrière) : Blanche, Kaycan D4 Timberlake
- Toiture en bardeaux : 2 tons, Cambridge IKO
- Toiture en tôle : Noir, Vicwest (vis apparentes)
- Galerie en béton, poutres Maibec 'Beige du matin'
- Soffites, fascia, coins, poteaux et rampes en aluminium noir
- Portes et fenêtres noires

M. Tiphaine Després a posé des questions sur l'avancement des travaux. Le secrétaire du CCU a fait le tour du dossier, en expliquant brièvement l'historique des demandes du propriétaire. Pour la phase I, il est prévu des maisons unifamiliales d'un côté de la rue, et des jumelés en face, respectivement les zones R-8 et R-74.

Le secrétaire du CCU a fait afficher les plans et les matériaux proposés pour le modèle 'Compton.'



Ce premier dossier de construction neuve est dans une zone assujettie au PIIA; à la lecture des mentions spéciales pour le revêtement extérieur il est bien écrit que la Ville devrait 'favoriser des matériaux nobles.'

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 les membres du CCU considère qu'on devrait resserrer les critères selon les exigences du PIIA, et refuser le déclin de vinyle, et demander des éléments de maçonnerie et des éléments décoratifs qui pourraient harmoniser le nouveau quartier;

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

Que le CCU recommande au conseil municipal de refuser les matériaux proposés pour le projet de construction neuve, tel que proposé, en faveur des matériaux nobles. Le département de l'urbanisme fera un suivi auprès du développeur pour retrouver des alternatives. Le CCU approuve le style de maison et les plans de construction architecturaux.

-ADOPTÉ-

## 9. PIIA Construction neuve Place Champêtre

(CCU 2025-041)

Demande : 2025-0065 & 2025-0068  
Matricule : à venir  
Lots : 6 620 917-918

- Modèle 'Stoneham'
- Revêtement vertical : Foncé, Kaycan couleur 'Château voilé' Planche et baguette
- Revêtement horizontal (côtés et arrière) : Blanche, Kaycan D4 Timberlake
- Toiture en bardeaux : 2 tons, Cambridge IKO
- Galerie en béton,
- Soffites, fascia, coins, poteaux et rampes en aluminium noir
- Porte de façade : Novatech Noir
- Fenêtres à manivelle noires

Le secrétaire du CCU a fait afficher les plans et les matériaux proposés pour le modèle 'Stoneham.' Pour ce point et les deux prochains, les plans montrent des jumelés sur deux étages, avec des coloris différents.

Ce dossier de construction neuve est dans une zone assujettie au PIIA; à la lecture des mentions spéciales pour le revêtement extérieur il est bien écrit que la Ville devrait 'favoriser des matériaux nobles.'

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 les membres du CCU considère qu'on devrait resserrer les critères selon les exigences du PIIA, et refuser le déclin de vinyle, et demander des éléments de maçonnerie et des éléments décoratifs qui pourraient harmoniser le nouveau quartier;

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

Que le CCU recommande au conseil municipal de refuser les matériaux proposés pour le projet de construction neuve, tel que proposé, en faveur des matériaux nobles ainsi que l'ajout de tôle sur la couverture du toit en saillie par-dessus la porte de façade. Le département de l'urbanisme fera un suivi auprès du développeur pour trouver des alternatives.

-ADOPTÉ-

**10. PIIA Construction neuve Place Champêtre**

**(CCU 2025-042)**

Demande : 2025-0071 & 2025-0074

Matricule : à venir

Lot : 6 620 913-914

- Modèle 'Stoneham'
- Revêtement vertical : Foncé, Kaycan couleur "Manoir" Planche et baguette
- Revêtement horizontal (côtés et arrière) : Champagne, Kaycan D4 Timberlake
- Toiture en bardeaux : 2 tons, Cambridge IKO
- Galerie en béton,
- Soffites, fascia, coins, poteaux et rampes en aluminium noir
- Porte de façade : Novatech Noir
- Fenêtres à manivelle noires

Le secrétaire du CCU a fait afficher les plans et les matériaux proposés pour le modèle 'Stoneham.'

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 les membres du CCU considère qu'on devrait resserrer les critères selon les exigences du PIIA, et refuser le déclin de vinyle, et demander des éléments de maçonnerie et des éléments décoratifs qui pourraient harmoniser le nouveau quartier, comme de la tôle sur la couverture du toit en saillie par-dessus la porte de façade;

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

Que le CCU recommande au conseil municipal de refuser les matériaux proposés pour le projet de construction neuve, tel que proposé, en faveur des matériaux nobles. Le département de l'urbanisme fera un suivi auprès du développeur pour trouver des alternatives.

-ADOPTÉ-

**11. PIIA Construction neuve Place Champêtre**

**(CCU 2025-043)**

Demande: 2025-0077 & 2025-0081  
Matricule : à venir  
Lot : 6 620 915-916

- Modèle 'Stoneham'
- Revêtement verticale: Kaycan couleur blanc, planche et baguette
- Revêtement horizontale (côtés et arrière) : Blanc, Kaycan D4 Timberlake
- Toiture en bardeaux : 2 tons, Cambridge IKO
- Galerie en béton, poutres Maibec 'Beige du matin'
- Soffites, fascia, coins, poteaux et rampes en aluminium noir
- Porte de façade : Novatech Noir
- Fenêtres à manivelle noires

Le secrétaire du CCU a fait afficher les plans et les matériaux proposés pour le modèle 'Stoneham.'

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 les membres du CCU considère qu'on devrait resserrer les critères selon les exigences du PIIA, et refuser le déclin de vinyle, et demander des éléments de maçonnerie et des éléments décoratifs qui pourraient harmoniser le nouveau quartier, comme de la tôle sur la couverture du toit en saillie par-dessus la porte de façade;

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

Que le CCU recommande au conseil municipal de refuser les matériaux proposés pour le projet de construction neuve, tel que proposé, en faveur des matériaux nobles. Le département de l'urbanisme fera un suivi auprès du développeur pour trouver des alternatives.

-ADOPTÉ-

**12. PIIA Construction neuve Place Champêtre**

**(CCU 2025-044)**



Demande : 2025-0085 & 2025-0088  
Matricule : à venir  
Lot : 6 620 921-922

- Modèle 'Orford'
- Revêtement vertical : Kaycan couleur blanc, planche et baguette et Prestige Beige
- Revêtement horizontal (côtés et arrière) : Blanc, Kaycan
- Toiture en bardeaux : 2 tons, Cambridge IKO
- Galerie en béton
- Soffites, fascia, coins, poteaux et rampes en aluminium noir
- Porte de façade : Noir
- Fenêtres à manivelle noires en façade, blanches côtés et arrière

Le secrétaire du CCU a fait afficher les plans et les matériaux proposés pour le modèle 'Orford.'

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 les membres du CCU considère qu'on devrait resserrer les critères selon les exigences du PIIA, et refuser le déclin de vinyle, et demander des éléments de maçonnerie et des éléments décoratifs qui pourraient harmoniser le nouveau quartier, comme de la tôle sur la couverture du toit en saillie par-dessus la porte de façade;

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

Que le CCU recommande au conseil municipal de refuser les matériaux proposés pour le projet de construction neuve, tel que proposé, en faveur des matériaux nobles. Le département de l'urbanisme fera un suivi auprès du développeur pour trouver des alternatives.

### **13. PIIA Construction neuve Place Champêtre**

**(CCU 2025-045)**

Demande : 2025-0091 & 2025-0094  
Matricule : à venir  
Lot : 6 620 919-920

- Modèle 'Orford'
- Revêtement verticale: Kaycan couleur blanc, planche et baguette
- Revêtement horizontale (façade, côtés et arrière) : Gris pierre, Kaycan
- Toiture en bardeaux : 2 tons, Cambridge IKO
- Galerie en béton
- Soffites, fascia, coins, poteaux et rampes en aluminium noir
- Porte de façade : Noir
- Fenêtres à manivelle (noires en façade, blanches côtés et arrière)



Le secrétaire du CCU a fait afficher les plans et les matériaux proposés pour le modèle 'Orford.'

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 les membres du CCU considère qu'on devrait resserrer les critères selon les exigences du PIIA, et refuser le déclin de vinyle, et demander des éléments de maçonnerie et des éléments décoratifs qui pourraient harmoniser le nouveau quartier, comme de la tôle sur la couverture du toit en saillie par-dessus la porte de façade;

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

Que le CCU recommande au conseil municipal de refuser les matériaux proposés pour le projet de construction neuve, tel que proposé, en faveur des matériaux nobles. Le département de l'urbanisme fera un suivi auprès du développeur pour trouver des alternatives.

**21. Prochaine réunion**

**(CCU 2025-046)**

La prochaine réunion est prévue le 16 avril. Seulement Mme Mélanie Malouin signale son indisponibilité.

**22. Levée de l'assemblée**

**(CCU 2025-047)**

Il est proposé par Mme Mélanie Malouin et secondé par M. Pierre Lemoine de lever la séance. Mme Malouin a fermé la réunion à 21h48.

-ADOPTÉ-

---

Mélanie Malouin, conseillère  
Co-Présidente du CCU

---

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

