



PARTENAIRE DE VIE

VILLE DE WATERLOO
COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PROCÈS-VERBAL CCU 09 -2025
Réunion du mercredi, 17 septembre à 17h00
Salle des Plénières, 417 rue de la Cour, Waterloo

Présence et quorum :

Présents :

Mme Mélanie Malouin, conseillère et vice-présidente du CCU
Mme Édith Dupuis, citoyenne
M. Tiphaine Després, citoyen

Absents :

M. Claude Morin, citoyen
M. Pierre Lemoine, 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. Jean-Philippe Robitaille, directeur, développement économique et touristique
Mme Kelly Ann Ferrigan, secrétaire suppléante du CCU

1. Ouverture de l'assemblée (CCU 2025-153)

Il est proposé par Mme Mélanie Malouin et appuyé par Mme Édith Dupuis d'ouvrir la séance. M. Auclair a déclaré la rencontre ouverte à 17h05.

-ADOPTÉ-

2. Adoption de l'ordre du jour (CCU 2025-154)

Il est proposé par M. Robert Auclair, appuyé par M. Tiphaine Després, et résolu à l'unanimité des membres du comité, que le CCU adopte l'ordre du jour suivant (avec une correction apportée à la date de la prochaine réunion) :

1. Ouverture de l'assemblée
2. Adoption de l'ordre du jour
3. Adoption du procès-verbal du 16 juillet 2025



4. Déclaration d'intérêt
5. Avis préliminaire lot 6 431 789 (Tecno)
6. Construction neuve 88 Western
7. 1020 Nautiqua, PIIA aménagement paysager
8. PIIA Construction neuve 180 Horizon
- ~~9. PIIA Rénovation 950 rue Western (abrogé)~~
10. PIIA Rénovation ext. 3029 Foster
11. PIIA Construction neuve 93 rue de Bruges
12. PIIA Enseigne Club de Tennis François Godbout
- ~~13. PIIA Rénovation 5380 Foster (abrogé)~~
- ~~14. Démolition 324 rue Eastern (abrogé)~~
15. Changement de couleur, revêtement ext. 137 rue Clark
16. Varia
17. Prochaine réunion : 19 novembre
18. Levée de l'assemblée

-ADOPTÉ-

3. Adoption du procès-verbal du 16 juillet 2025

(CCU 2025-155)

CONSIDÉRANT QUE le procès-verbal a été distribué aux membres du CCU;

CONSIDÉRANT QU' il n'y a pas de modification à y apporter;

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

Que le CCU adopte le procès-verbal de la réunion du 16 juillet, tel que présenté.

-ADOPTÉ-

4. Déclaration d'intérêt

(CCU 2025-156)

Mme Dupuis se retirera pour la discussion du point #6, qui touche le quartier de sa résidence.

5. Avis préliminaire, dérogation mineure, lot 6 431 789 (Tenco)

(CCU 2025-157)

Matricule : 8020-56-4850

Lot : 6 431 789

- Avis pour dépôt d'une demande de dérogation pour la possibilité de remisage de véhicules lourds en marge avant.
- Art.165.4 : L'entreposage... **de véhicules** ou de machinerie hors d'usage n'est permis que dans une cour arrière;
- Art.280.4.b) : Le stationnement **des véhicules** est autorisé dans toutes les cours. (Article spécifique à la zone).

- Art 169 : Le remisage ou le stationnement de façon régulière d'un **véhicule lourd** tel que tracteur, autobus, **chasse-neige**, niveleuse ou **camion de plus de deux tonnes** de poids total en charge, le remisage ou le stationnement d'un ou plusieurs camions de dix roues ou plus **est autorisé uniquement dans une zone à dominance industrielle.**
- Étude faite avec le règlement de zonage en cours d'adoption No. 25-956.

M. Robitaille a expliqué la situation du terrain, un lot de coin avec un frontage minimal sur la rue Nadeau dans la zone I-7 (nouvelle zone I-109). L'entreprise qui souhaite s'y installer, propose l'implantation, un bâtiment industriel de $\pm 70\,000$ pi² comprenant un bloc administratif intégré de $\pm 4\,300$ pi² par étage (2 étages). À l'ouverture, environ 40 emplois qualifiés seraient créés à court terme. Le terrain ciblé se situe en zone industrielle et présente certaines contraintes d'aménagement en raison des besoins opérationnels (lignes d'assemblage, aires de chargement/déchargement, entreposage extérieur).

Deux points principaux de non-conformité au futur Règlement de zonage No. 25-956 sont soulevés :

1. Aires de stationnement en cour avant
 - Article 176.6 : une aire de stationnement hors rue située en cour avant ne peut occuper plus de 30 % de la superficie de ladite cour.
 - Or, selon le plan d'implantation, la portion projetée pourrait excéder ce seuil.
2. Entreposage extérieur
 - Article 166.4 : l'entreposage de matériaux, véhicules ou produits finis est permis seulement en cour arrière.
 - Le projet prévoit toutefois une portion d'entreposage en cour avant afin de répondre aux contraintes opérationnelles (inventaire de véhicules/produits finis).

Les membres du CCU reconnaissent que :

- Le projet est cohérent avec la vocation industrielle du secteur et s'inscrit dans le tissu industriel local.
- La situation résulte d'une gymnastique réglementaire en raison des définitions et limites actuelles.
- La nature des biens entreposés en cour avant s'apparente davantage à de l'inventaire fini ou semi-fini plutôt qu'à de l'entreposage traditionnel.
- Les dispositions de l'article 280.4.b) (obligation de talus et de plantations dissimulant les aires de stationnement) pourraient être mobilisées afin de mitiger l'impact visuel de l'entreposage en façade.

Les membres suggèrent la possibilité qu'un écran végétal soit intégré au projet, en complément de la clôture déjà prévue, afin d'assurer une intégration harmonieuse.

Le comité émet un avis favorable au dépôt d'éventuelles demandes de dérogations mineures visant à :

- Autoriser un dépassement de 30 % de la superficie de la cour avant occupée par l'aire de stationnement;
- Autoriser l'entreposage (ou inventaire de produits finis/semi-finis) en marge avant.

Condition possible: le projet devra prévoir un aménagement paysager adéquat, comprenant notamment la possibilité d'un écran végétal, pour atténuer l'impact visuel des zones d'entreposage et de stationnement depuis la voie publique.

M. Robitaille a quitté la réunion à 17h55.

Mme Dupuis a quitté la salle pour la discussion du prochain point.

6. PIIA Construction neuve 88 rue Western

(CCU 2025-158)

Demande : 2025-0574
Matricule : 8022-30-3693
Lot : 6 431 662

- Bâtiment unifamilial avec garage attaché
- Revêtement de maçonnerie : brique argile, 'Old Chicago'
- Revêtement d'acier (vertical): *board-and-batten* blanc
- Portes et fenêtres noir
- Couverture du toit en bardeaux d'asphalte noir

Photos, plans et dessins à l'appui, le secrétaire du CCU a présenté la demande de construction neuve. On voit que la façade secondaire vers la rue Western a été pensée pour présenter des éléments architecturaux et du relief.

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

CONSIDÉRANT QUE : le projet est conforme au règlement municipal;

CONSIDÉRANT QUE : les plans et les matériaux sont de qualité, et s'harmonisent au cadre bâti du secteur;

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

Que le CCU recommande au conseil municipal d'accepter la proposition de construction neuve, tel que proposé.

-ADOPTÉ-

Mme Dupuis est revenue en salle à 18h00.

7. PIIA Construction neuve 1020 rue Nautiqua

(CCU 2025-159)

Demande : 2025-0519
Matricule : 8222-48-7357
Lot : 5 714 00

- Pierre: Shouldice 'Estate Stone' couleur Wiarnton

À la demande du département d'urbanisme, le propriétaire du terrain a revu ses plans et a fait rajouter des éléments de maçonnerie. Les plans pour la maison ont déjà été acceptés par la résolution 25.08.11.05.

CONSIDÉRANT QUE : le demandeur a répondu à la demande du département d'urbanisme et du CCU et fourni les éléments requis, et que les matériaux et le plan d'aménagement sont conformes ;

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

Que le CCU recommande au conseil municipal d'accepter la proposition de modification des matériaux, tel que proposé.

-ADOPTÉ-

8. PIIA construction neuve 180 chemin de l'Horizon

(CCU 2025-160)

Demande : 2025-0705
Matricule : 8021-31-6174
Lot : 6 691 746

- Construction d'un bâtiment multifamilial, 12 logements

Le secrétaire du CCU a fait afficher les photos et les plans pour le futur bâtiment au 180 chemin de l'Horizon, incluant les matériaux proposés. Il a rappelé aux membres du CCU la discussion pour le 200 chemin de l'Horizon.

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

CONSIDÉRANT QUE les plans d'architecture ont déjà été approuvés par résolution du conseil, avec le rajout de petits toits pour ajouter du relief;

Il est proposé par M. Tiphaine Despres, appuyé par M. Robert Auclair, et résolu à l'unanimité :

Que le CCU recommande au conseil municipal d'accepter la proposition pour la construction neuve, avec un rappel pour le revêtement de toit gris (blanc) et l'ajout de 4 arbres de plus dans la cour arrière au plan d'aménagement.

-ADOPTÉ-

9. ~~PIIA Rénovation 950 rue Western~~

(CCU 2025-161)

Demande : 2025-0698
Matricule : 8123-89-3986
Lot : 4 161 766

- Changement de fenêtres

Le point a été abrogé.

10. PIIA Rénovation extérieure, 3029 rue Foster

(CCU 2025-162)

Demande : 2025-0669
Matricule : 8222-53-9384
Lots : 4 162 162

- Revêtement ext. en gris anthracite et noir
- Terrasse en bois foncé

Le secrétaire du CCU a fait la présentation du projet de rénovations extérieurs. Le propriétaire souhaite faire une amélioration de bâtiment et s'harmoniser avec des commerces voisins, qu'on voit également en photo. Il propose de peindre le revêtement en une couleur gris foncé, et teindre le bois de la rampe et terrasse.

CONSIDÉRANT QUE les changements proposés s'harmoniseront avec les bâtiments voisins, et réhausseront l'aspect visuel de la propriété;

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

Que le CCU recommande au conseil municipal d'accepter la proposition pour la rénovation extérieure au 3029 rue Foster, tel que proposé.

11. PIIA construction neuve 93 rue de Bruges

(CCU 2025-163)

Demande : 2025-0732
Matricule : 8121-54-6053
Lot : 6 666 217



- Maison plain-pied avec garage attaché
- Revêtement façade : Kaycan, vinyle, double 4 foncé
- Revêtement côtés et arrière : Gris pierre
- Maçonnerie : Permacon Gris Newport
- Toiture en bardeaux d'asphalte noir
- Galerie, soffite, fascias en aluminium noir
- Portes et fenêtres noir partout

Le secrétaire du CCU a fait la présentation de la maison proposée pour le 93 rue de Bruges.

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

CONSIDÉRANT QUE le style architectural, les couleurs et les matériaux s'harmonisent avec le cadre bâti existant;

CONSIDÉRANT QUE le plan d'aménagement du terrain satisfait également les exigences du PIIA et des membres du CCU;

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

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

-ADOPTÉ-

12. PIIA Affichage Club de Tennis François Godbout

(CCU 2025-164)

Demande : 2025-0731
Matricule : 8123-43-7019
Lot : 4 163 000

- Lettrage en aluminium brossé de marque Gemini.
- Message : Club de tennis François-Godbout

Le secrétaire du CCU a fait la présentation de l'affichage proposé pour le chalet de tennis au Parc Robinson.

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

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



Que le CCU recommande au conseil municipal d'approuver le projet de nouvel enseigne pour le club de tennis, tel que proposé.

-ADOPTÉ-

13. PIAA Rénovation 5380 rue Foster

(CCU 2025-165)

Matricule : 8123-84-6632
Lot : 4 162 018

Le point a été abrogé.

14. Démolition 324 rue Eastern

(CCU 2025-166)

Demande : 2025-0762
Matricule : 8223-22-9300
Lot : 6 571 756

Le point a été abrogé.

15. PIIA, modification de couleur, revêtement 137 rue Clark

(CCU 2025-167)

Demande : 2025-0333
Matricule : 8222-79-1878
Lot : 6 643 280

Le secrétaire du CCU a expliqué la modification souhaitée au matériau de revêtement extérieur pour la maison au 137 rue Clark, déjà approuvé par la résolution # 25.06.12.6. La couleur de la présentation initiale avait l'apparence du bois, la nouvelle couleur de revêtement vertical est plus claire, et uni, couleur 'Sable de Monterey.' Le revêtement des colonnes sera de couleur cuivré.

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

Que le CCU recommande au conseil municipal d'approuver la modification des couleurs des matériaux, tel que présenté.

-ADOPTÉ-

16. Varia

(CCU 2025-168)

Mme Dupuis soulève une question, est-ce que les installations extérieures à La Taule auraient dû être présentées au CCU ? On lui confirme que les aménagements de terrain ne sont pas assujettis au PIIA. Le propriétaire de la gym a bien fait sa demande de permis d'aménagement. Les éléments dehors sont un prolongement des activités du gym, en dehors des murs, et le propriétaire a préparé un dossier qui

expliquait le projet en profondeur. Ce serait au conseil municipal de décider, s'ils veulent inclure les aménagements de terrain dans le règlement du PIIA.

17. Prochaine réunion : 19 novembre 2025

(CCU 2025-169)

Personne ne signale son indisponibilité.

18. Levée de l'assemblée

(CCU 2025-170)

Il est proposé par Mme Édith Dupuis et secondé par M. Tiphaine Després de lever la séance. M. Auclair a fermé la réunion à 18h55.

-ADOPTÉ-

M. Robert Auclair, conseiller
Président du CCU

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

