

PROCÈS-VERBAL CCU 10 -2025
Réunion du mercredi, 19 novembre à 17h30
Salle des Plénières, 417 rue de la Cour, Waterloo

Présence et quorum :

Présents :

M. Loric Vautour-Ouellet, conseiller municipal
Mme Édith Dupuis, citoyenne
M. Tiphaine Després, citoyen
M. Claude Morin, citoyen
M. Pierre Lemoine, citoyen

Absent :

M. Pascal Russell, maire

Formant quorum sous la présidence de M. Pierre Lemoine, citoyen et président de réunion

Également présents :

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

Avant le début de la réunion, il y a un tour de table pour présenter le nouveau conseiller municipal et membre du Comité Consultatif d'Urbanisme, M. Loric Vautour. On nommera un président temporaire pour la réunion de ce soir. M. Cournoyer invite les membres présents à se familiariser avec le nouveau règlement d'urbanisme, certifié par la MRC et maintenant disponible en ligne.

1. Nomination d'un président de réunion et ouverture de l'assemblée (CCU 2025-171)

M. Claude Morin propose Pierre Lemoine, qui agira comme président de réunion pour ce soir. La proposition est secondée par Mme Édith Dupuis.

Il est proposé par M. Tiphaine Després et appuyé par M. Loric Vautour d'ouvrir la séance. M. Lemoine a déclaré la rencontre ouverte à 17h49.

-ADOPTÉ-

2. Adoption de l'ordre du jour (CCU 2025-172)

Il est proposé par M. Tiphaine Després, appuyé par M. Loric Vautour, 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 17 septembre 2025
4. Déclaration d'intérêt
5. ~~PIIA Enseigne 95 rue Picken (abrogé)~~
6. PIIA Enseigne 4547 Foster
7. ~~PIIA Rénovation 20-22 de Bastogne (abrogé)~~
8. Demande de dérogation mineure 225 avenue du Parc
9. PIIA Construction neuve 225 avenue du Parc
10. Demande de dérogation mineure 114 place Champêtre
11. Demande de dérogation mineure 60 Picken
12. Demande de dérogation mineure 4359-4375 Foster
13. ~~PIIA Clôture et guérite 80 rue Western (abrogé)~~
14. ~~Rénovation fenêtres 950 Western (abrogé)~~
15. PIIA Rénovation ajout porte d'entrée 4385-4839 Foster
16. PIIA Construction neuve 137 place Champêtre
17. PIIA Construction neuve 160 de l'Horizon
18. Varia
19. Prochaine réunion : 3 décembre 2025
20. Levée de l'assemblée

-ADOPTÉ-

3. Adoption du procès-verbal du 17 septembre 2025

(CCU 2025-173)

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 Édith Dupuis, appuyé par M. Tiphaine Després, et résolu à l'unanimité :

Que le CCU adopte le procès-verbal de la réunion du 17 septembre, tel que présenté.

-ADOPTÉ-

4. Déclaration d'intérêt

(CCU 2025-174)

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

5. PIIA Enseigne 95 rue Picken

(CCU 2025-175)

Demande : 2025-0863

Matricule : 8022-76-9766
Lot : 5 521 837

Le point a été abrogé.

6. PIIA Enseigne 4547 Foster

(CCU 2025-176)

Demande : 2025-0840
Matricule : 8122-88-9269
Lot : 4 162 315

- 2 panneaux en composite d'aluminium 32 po X 96 po, fond blanc
- Logo, lettrage (couleurs corporatives) et contour (bleu) en relief acrylique de 0,375 po.

Photos et plans à l'appui, le secrétaire du CCU a fait afficher la nouvelle proposition d'enseigne à installer sur les poteaux existants. Il remplacera l'enseigne qui se détériore.

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, et les matériaux ressemblent aux autres commerces du quartier;

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

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

-ADOPTÉ-

7. PIIA Rénovation 20-22 de Bastogne

(CCU 2025-177)

Demandes : 2025-0506 et 2025-0510
Matricules : 8121-33-1350 et 8121-33-3459
Lots : 4 162 817 et 4 162 831

Le point a été abrogé.

8. Demande de dérogation mineure 225 avenue du Parc

(CCU 2025-178)

Demande : 2025-0905
Matricule : 8122-19-4314
Lot : 4 162 489

- Demande de dérogation pour implantation marge avant
- Marge proposée : 47,29 mètres
- Norme en vigueur : 9,1 mètres

Le secrétaire du CCU a expliqué la situation, pour la nouvelle construction prévue au 225 avenue du Parc. Le nouveau bâtiment sera plus petit que celui approuvé pour la démolition cet automne. Pour préserver les infrastructures existantes, i.e. les clôtures, ponceaux et pour conserver les bornes de recharge électriques, le propriétaire souhaite faire implanter le nouveau bâtiment sur la même dalle de béton que l'ancien; la marge avant est dérogatoire.

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

CONSIDÉRANT QUE dans le secteur, une telle dérogation ne causerait pas de préjudice aux terrains voisins;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment à être démolir était situé à une distance de 35,65 m de la rue;

Il est proposé par M. Loric Vautour, appuyé par Mme Édith Dubois, et résolu à l'unanimité :

Que le CCU recommande au conseil municipal d'accepter l'implantation dérogatoire, tel que présenté.

-ADOPTÉ-

9. PIIA Construction neuve 225 avenue du Parc

(CCU 2025-179)

Demande : 2025-0906
Matricule : 8122-19-4314
Lot : 4 162 489

- Toiture élastomère blanche
- Revêtement horiz. MAC métal aspect bois (coul. Cork)
- Revêtement vertical MAC anodisé (coul. Metallic grey)
- Fenêtres et porte vitrée : cadre en aluminium anodisé noir
- Porte, porte de garage : peinture noire

Le secrétaire du CCU explique que comité de démolition avait recommandé l'émission du permis, sous condition de reconstruire dans les deux ans, et de faire la présentation de l'architecture et les matériaux devant le CCU (la zone n'étant pas assujettie au PIIA). Le sol en dessous de la dalle sera décontaminé, car il y avait des activités de réparation de véhicules à même le site. Il fait afficher les plans et matériaux prévus pour le nouveau bâtiment. Une affiche pour l'entreprise fera l'objet d'une demande dans une réunion future du CCU.

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

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

Que le CCU recommande au conseil municipal d'accepter les plans et matériaux pour le nouveau bâtiment, tel que présenté. Les membres du CCU voudraient s'assurer que la surface perméable du stationnement soit préservée et de voir avec le demandeur si un aménagement paysager est possible

-ADOPTÉ-

10. Demande de dérogation mineure 114 place Champêtre

(CCU 2025-180)

Demande : 2025-0035
Matricule : 8123-15-6700
Lots : 6 620 906

- Implantation avant à 11,62 m
- Norme maximale en vigueur dans la zone R-8 : 9,75 m

Le secrétaire du CCU a fait la présentation de l'implantation de la maison (jumelé) situé au 114 place champêtre, une situation causée par l'angle de la rue. La maison voisine mitoyenne est réglementaire.

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

CONSIDÉRANT QUE l'implantation ne cause pas de préjudice aux propriétés voisines;

Il est proposé par M. Claude Morin, appuyé par M. Loric Vautour, et résolu à l'unanimité :

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

11. Demande de dérogation mineure 60 Picken

(CCU 2025-181)

Demande : 2025-0039
Matricule : 8022-85-3242
Lots : 6 677 768 et 769

- Marge avant minimale zone R-48 (6 m)
- Implantation à 4,20 m; une différence de 1,8 mètres.

Le secrétaire du CCU a fait la présentation de la propriété située au 60 rue Picken. Le bâtiment accessoire attaché a été implanté trop près de l'emprise de la rue.

CONSIDÉRANT QUE la demande de régularisation a été faite en bonne et due forme, et le propriétaire a fourni les éléments nécessaires à l'étude du dossier;

CONSIDÉRANT QUE la dérogation ne cause pas de préjudice aux propriétés voisines;

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

Que le CCU recommande au conseil municipal d'accepter la dérogation mineure, sous condition que le propriétaire accepte de planter une haie haute ou proposer un aménagement paysager pour amoindrir l'aspect monolithique du bâtiment accessoire sur le coin du lot.

-ADOPTÉ-

12. Demande de dérogation mineure 4359-4375 Foster

(CCU 2025-182)

Demande : 2025-0037
Matricule : 8122-87-9213
Lot : 6 116 161

- Règlement de lotissement : largeur de lot demandée : 27 m
- Règlement de lotissement : norme en vigueur pour largeur : 30 m
- Règlement de zonage : implantation du bâtiment à 0,74 mètres de la ligne de propriété latérale
- Règlement de zonage : norme en vigueur latérale minimale : 2 mètres

Le secrétaire du CCU a fait la présentation de la dérogation demandée, pour une opération cadastrale.

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;

CONSIDÉRANT QUE Le bâtiment est existant à cet emplacement depuis 1950 et son implantation bénéficie de droits acquis;

CONSIDÉRANT QUE l'implantation ne cause pas de préjudice aux propriétés voisines;

CONSIDÉRANT QUE la largeur du lot est prévu afin de conserver l'emplacement de conduites d'égouts municipales sur le lot existant;

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

Que le CCU recommande au conseil municipal d'accorder les dérogations mineures pour le 4359-4375 Foster, tel que demandé.

-ADOPTÉ-

13. PIIA clôture et guérite Projet intégré 80 rue Western

(CCU 2025-183)

Demande : 2025-0874
Matricule : 8022-30-3693-0-007-0000
Lot : 6473361

Le point a été abrogé.

14. PIIA Rénovation fenêtres 950 rue Western

(CCU 2025-184)

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

Le point a été abrogé.

15. PIIA Rénovation extérieure 4835-4839 Foster, ajout d'une porte d'entrée.

(CCU 2025-185)

Demande : 2025-0900
Matricule : 8123-80-8073
Lot : 4 162 343

- Ajout de porte d'acier blanche

Le secrétaire du CCU a expliqué la modification souhaitée à la propriété; pour être conforme au code du bâtiment avec le nouvel usage demandé, il faut ajouter un mur coupe-feu et faire une nouvelle porte d'entrée sur le côté. La porte blanche ne dénature pas l'aspect du bâtiment.

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 M. Tiphaine Despres, secondé par M. Claude Morin et adopté à l'unanimité:

Que le CCU recommande au conseil municipal d'approuver l'ajout de porte d'entrée sur le côté du bâtiment, tel que proposé et d'exiger que les garde-corps pour l'accès à la nouvelle porte soit similaire à l'existant en façade.

-ADOPTÉ-

16. PIIA Construction neuve 137 place Champêtre

(CCU 2025-186)

Demande : 2025-0859
Matricule : 8123-04-7686
Lot : 6 620 927

- Maison plain-pied
- Revêtement façade (horiz.) : MAC Norwood coul. Liège et acier coul. Minéral de fer
- Revêtement côtés et arrière : Vinyle Gentek D4 coul. Minéral de fer
- Maçonnerie : Pierre Shouldice Estate Hampton
- Toiture en bardeaux d'asphalte noir
- Portes et fenêtres, poutre, colonne, soffite et fascia coul. Minéral de fer

Le secrétaire du CCU a fait la présentation de la demande de permis de construction neuve, plans et exemples de matériaux à l'appui. Il a également présenté des photos des maisons voisines.

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;

CONSIDÉRANT QUE le style et les couleurs s'harmonisent avec les maisons voisines;

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

Que le CCU recommande au conseil municipal d'approuver le projet de construction neuve pour le 137 place Champêtre, tel que proposé.

-ADOPTÉ-

17. PIIA Construction neuve 160 chemin de l'Horizon

(CCU 2025-187)

Demande : 2025-0835
Matricule : 8021-31-3738
Lot : 6 691 747

- 12-plex, architecture déjà approuvée
- Maçonnerie : Permacon Cinco Plus (Gris Newport)
- Revêtement d'acier : Gentek blanc (horiz. et vertical)
- Insertions : Gentek Noir fumée (horiz.)
- Aluminium : Driftwood ou Désert

Le secrétaire du CCU a fait la présentation de la demande de permis de construction neuve, plans et exemples de matériaux à l'appui. Il a également présenté des exemples tirés des bâtiments déjà approuvés.

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 M. Loric Vautour, secondé par M. Pierre Lemoine, et adopté à l'unanimité:

Que le CCU recommande au conseil municipal d'approuver le projet de construction neuve pour le 160 chemin de l'Horizon, avec un rappel pour l'ajout d'éléments en relief sur la façade et la plantation d'arbres, comme le comité a déjà recommandé pour les adresses civiques 180 et 200 de l'Horizon.

-ADOPTÉ-

18. Varia

(CCU 2025-188)

- Bâti-Vert automne 2025

M. Cournoyer continuera à envoyer des publications et/ou articles qu'il trouve pertinents aux membres du CCU.

19. Prochaine réunion : 3 décembre 2025

(CCU 2025-189)

M. Tiphaine Després ne pourra pas être présent. Les réunions futures débuteront à 17h au lieu de 17h30.

20. Levée de l'assemblée

(CCU 2025-190)

Il est proposé par M. Loric Vautour et secondé par M. Tiphaine Després de lever la séance. M. Lemoine a fermé la réunion à 20h01.

-ADOPTÉ-

M. Pierre Lemoine, citoyen
Président de réunion du CCU

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