



PARTENAIRE DE VIE

VILLE DE WATERLOO  
COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

**PROCÈS-VERBAL CCU 01-2026**  
**Réunion du mercredi, 18 février 2026 à 19h00**  
**Salle des Plénières, 417 rue de la Cour, Waterloo**

**Présence et quorum :**

Présents :

M. Pascal Russell, maire  
M. Loric Vautour, conseiller municipal  
M. Tiphaine Després, citoyen  
M. Pierre Lemoine, citoyen  
M. Claude Morin, citoyen

**Formant quorum** sous la présidence de M. Pascal Russell.

Également présents :

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

**1. Ouverture de l'assemblée (CCU 2026-001)**

Il est proposé par M. Loric Vautour et appuyé par M. Claude Morin d'ouvrir la séance. M. Cournoyer a parlé de la résolution du conseil nommant les deux personnes substitués au comité (Mme B. Verhoef, conseillère, et Mme E. Dupuis, citoyenne). M. Russell a déclaré la rencontre ouverte à 18h56.

.  
-ADOPTÉ-

**2. Adoption de l'ordre du jour (CCU 2026-002)**

Il est proposé par M. Loric Vautour, appuyé par M. Claude Morin, 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 novembre 2025
4. Déclaration d'intérêt



5. Dérogation mineure 79 rue St-Joseph
6. Dérogation mineure 166 rue Desjardins
7. PIIA enseigne 4835 rue Foster
8. PIIA rénovation toiture 20-22 rue de Bastogne
9. PIIA cabanon 4193 rue Foster
10. PIIA cabanon 4058 rue Foster
11. PIIA enseignes 111 rue Nadeau
- ~~12. PIIA rénovation 5151 à 5159 rue Foster (abrogé)~~
13. PIIA Construction neuve 101 rue de Bruges
14. PIIA Construction lot 4 162 144 rue Dufferin
15. Dérogation mineure garage, 4 pl. Desautels
16. PIIA rénovation 816 rue Western, couleurs ext.
17. Avis préliminaire, projet rue St. Patrick
18. Projet Terres Norris
19. Murale mosaïque, WES
20. Toponymie parc Lac Waterloo
21. Varia
22. Prochaine réunion : 25 mars 2026
23. Levée de l'assemblée

-ADOPTÉ-

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

**(CCU 2026-003)**

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 M. Tiphaine Després, appuyé par M. Pierre Lemoine, et résolu à l'unanimité :

Que le CCU adopte le procès-verbal de la réunion du 19 novembre 2025, tel que présenté.

-ADOPTÉ-

**4. Déclaration d'intérêt**

**(CCU 2026-004)**

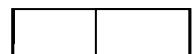
M. Lemoine se retire des délibérations pour le prochain point à l'ordre du jour afin d'éviter toute apparence de conflit d'intérêts.

*M. Lemoine a quitté la salle à 19h01.*

**5. Dérogation mineure, 79 rue St-Joseph**

**(CCU 2026-005)**

Demande : 2026-00001  
Matricule : 8223-10-7177  
Lot : 4 161 961



- Superficie du bâtiment accessoire 42.55 m<sup>2</sup>, maximum autorisé 41.4 m<sup>2</sup> (dérogation de 1.15 m<sup>2</sup>)

M. Richer a expliqué la situation, où le travail d'installation/les dimensions de la dalle a été fait conformément aux règlements municipaux, mais les murs du bâtiment accessoire se retrouvent à l'extérieur de la dalle, donc la superficie du bâtiment accessoire est dérogatoire.

CONSIDÉRANT QUE les travaux ne semblent pas avoir été faits de mauvaise foi, et la dérogation à accorder est minime, pour régulariser la propriété en vue d'une transaction immobilière ;

CONSIDÉRANT QUE le fait d'accorder la dérogation ne porte pas préjudice au voisinage ;

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.

-ADOPTÉ-

*M. Lemoine a regagné la salle à 19h04.*

## **6. Dérogation mineure, 166 rue Desjardins**

**(CCU 2026-006)**

Demande : 2026-00043  
Matricule : 8023-24-7202  
Lot : 4 162 648

- Régularisation de la marge avant secondaire sur Place Belair 5,29 m au lieu de 7,5 m comme l'exige le règlement de zonage (dérogation de 2,21 m)
- Année de construction : 1969

Plans et photos à l'appui, le secrétaire du CCU a expliqué la situation de la propriété.

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 fait d'accorder la dérogation ne porte pas préjudice au voisinage ;

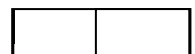
Il est proposé par M. Loric Vautour, appuyé par M. Pierre Lemoine, et résolu à l'unanimité :

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

-ADOPTÉ-

## **7. PIIA enseigne 4835 rue Foster**

**(CCU 2026-007)**



Demande : 2025-0918  
Matricule : 8123-80-8073  
Lot : 6 162 343

- 'Delecto' enseigne extérieur dans cadre existant sur poteau
- 30 po X 34 po. Alupanel vert foncé avec lettrage en relief PVC blanc
- Usage : services de traiteur

Dessins et photos à l'appui, M. Richer a présenté le projet de nouvel enseigne.

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 d'enseigne est conforme au règlement municipal en cours ;

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

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

-ADOPTÉ-

## 8. PIIA, rénovation de toiture 20-22 rue de Bastogne

(CCU 2026-008)

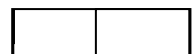
Demandes : 2025-0506 et 0510  
Matricules : 8121-33-1350 et 8121-33-3459  
Lots : 4 162 817 et 4 162 831

- Changement de couleur des bardeaux de la toiture des deux unités
- Couleur : 'Sangria'

Avec des photos de la maison et également la vue aérienne du quartier, M. Richer a présenté la demande de changement de couleur des bardeaux (la couleur originale n'étant plus disponible).

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 en regardant des photos des maisons dans le secteur, on constate des bardeaux de toit de couleurs différents : il n'est pas question d'uniformité, mais la couleur rouge foncé 2-tons s'intègre bien au voisinage ;



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'approuver le choix de couleur pour la couverture du toit, tel que présenté.

-ADOPTÉ-

**9. PIIA cabanon 4193 rue Foster**

**(CCU 2026-009)**

Demande : 2026-0017  
Matricule : 8122-95-9582  
Lot : 4 163 694

- Cabanon style 'mini-grange'

M. Richer a présenté la demande des propriétaires ainsi que des photos de la propriété. Dans le nouveau règlement, les bâtiments accessoires sont assujettis au PIIA dans certaines situations. Le cabanon présenté est d'un style 'mini-grange' avec un revêtement extérieur bleu.

CONSIDÉRANT QUE le style du bâtiment accessoire est accepté, mais pour s'harmoniser avec le bâtiment principal (jaune/crème), la couleur présentée sur la photo ne répond pas aux critères du CCU ;

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

Que le CCU recommande au conseil municipal de refuser le bâtiment accessoire de couleur bleue, tel que présenté. On mandate l'inspecteur de voir auprès du propriétaire, s'il est possible de modifier le projet pour présenter quelque chose qui sera plus harmonieux.

-REFUSÉ-

**10. PIIA cabanon 4058 rue Foster**

**(CCU 2026-010)**

Demande : 2026-0008  
Matricule : 8222-24-6787  
Lots : 4 162 124

- Cabanon style 'mini-grange'

L'inspecteur-adjoint, M. Hamel, a fait la présentation du cabanon existant, qui est désuet et qui est implanté trop proche de la propriété voisine. Le propriétaire propose de démolir le bâtiment et de le remplacer avec un cabanon de style 'mini-grange' avec des couleurs qui rappellent les couleurs de la maison. Le nouveau bâtiment sera également localisé à une distance réglementaire de la propriété voisine.



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 selon les paramètres du nouveau règlement, on considère que le nouveau cabanon va s'harmoniser avec le bâtiment principal, par les couleurs des murs et du toit ;

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

Que le CCU recommande au conseil municipal d'autoriser le projet de nouveau cabanon, tel que présenté.

-ADOPTÉ-

**11. PIIA enseigne 111 rue Nadeau**

**(CCU 2026-011)**

Demande : 2026-0021  
Matricule : 8020-15-6635  
Lots : 6 551 187

- Installation de deux panneaux 36 X 96 po.
- Messages : Planète Bleue environnement et GJ Ménard excavation

CONSIDÉRANT QUE le propriétaire a fait la demande, et a fourni les éléments nécessaires à l'étude du dossier ;

CONSIDÉRANT QUE les enseignes répondent aux exigences du règlement municipal en cours ;

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

Que le CCU recommande au conseil municipal d'approuver les enseignes sur le bâtiment, tel que présenté.

-ADOPTÉ-

**12. PIIA rénovation 5151 à 5159 rue Foster**

**(CCU 2026-012)**

Le point a été abrogé.

**13. PIIA construction neuve, 101 rue de Bruges**

**(CCU 2026-013)**

Demande : 2026-0040  
Matricule : 8121-64-0224



Lot : 6 394 530

- Construction maison 2 étages avec rez-de-jardin
- Garage attaché avec logement complémentaire (bi-génération)
- Toiture en bardeaux d'asphalte noir 2 tons
- Revêtement horiz : Gentek double 4 coul. 'Écru'
- Fenêtres blanches
- Porte d'acier coul. vert sauge

Dessins et plans à l'appui, l'inspecteur municipal a fait la présentation du projet de construction neuve sur la rue de Bruges.

CONSIDÉRANT QUE le propriétaire a fait la demande, et fourni les éléments nécessaires à l'étude du dossier ;

CONSIDÉRANT QUE on voit sur le plan qu'il y a des détails de relief sur la façade et l'intégration des arbres ;

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

Que le CCU recommande au conseil municipal d'approuver les plans, matériaux et couleurs pour le projet de nouvelle construction, tel que présenté.

-ADOPTÉ-

**14. PIIA construction neuve, lot 4 162 144 rue Dufferin**

**(CCU 2026-014)**

Demande : 2025-0770

Matricule : 8222-384708

Lot : 4 162 144

- Construction neuve, triplex 2 étages
- Revêtement horizontale et vert. : Kaycan vinyle gris ardoise
- Portes et fenêtres blanc
- Couverture de toit : Bardeaux d'asphalte noir 2 tons
- Soffites, fascia, poteaux et rampes en aluminium blanc
- Galerie en bois blanc, rampe en aluminium noir
- Zone H-70

Photos, plans et maquette à l'appui, le secrétaire du CCU a fait la présentation d'une demande de construction neuve sur un lot vacant sur la rue Dufferin, demande faite avant l'entrée en vigueur de la nouvelle réglementation. Le demandeur voulait l'avis du CCU, s'il pouvait modifier sa demande initiale pour subdiviser le lot en question et y construire 2 triplex, au lieu d'un seul.



Les membres du comité approuvent le style architectural de l'immeuble projeté. Cependant, la maquette présentée, les couleurs et les matériaux ne s'harmonisent pas avec les autres maisons dans ce secteur résidentiel plus traditionnel. On communiquera avec le demandeur pour qu'il revoie la palette de couleurs, les contrastes et un revêtement de brique et non de pierres.

Considérant qu'il est interdit de se stationner sur la voie publique durant la période hivernale, qu'il n'y a pas de service de transport en commun à Waterloo et que l'emplacement de cet édifice est éloigné du centre-ville, la disponibilité d'un nombre suffisant d'espaces de stationnement pour les immeubles locatifs représente un enjeu important.

Cette réalité va entraîner des difficultés pour les locataires et visiteurs, particulièrement pour les ménages possédant plus d'un véhicule, et soulève la nécessité d'évaluer si la réglementation actuelle en matière de stationnement est adaptée au contexte local.

CONSIDÉRANT QUE selon la nouvelle réglementation, le secteur permet la construction de résidences unifamiliales uniquement, même si la demande initiale est recevable ;

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

Que le CCU recommande au conseil municipal d'approuver les plans et de modifier l'implantation pour la construction d'un seul triplex, en attendant de revoir les nouvelles couleurs proposées et l'aménagement des espaces de stationnements.

-ADOPTÉ-

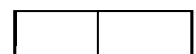
### 15. Dérogation mineure, garage 4 place Desautels

(CCU 2026-015)

Demande : 2026-5002  
Matricule : 8022-44-6056  
Lot : 6 269 696

- Démolition et reconstruction du garage existant
- Marge latérale existante : 0,32 m (dérogation mineure obtenue en 2018)
- Marge latérale proposée : 0,46 m
- Règlement en cours : 2,0 m
- Fenêtre ou porte (code civil)

Photos, et plans à l'appui, l'inspecteur a fait la présentation de la propriété. La forme du terrain dans le rond-point pose certaines limitations pour les propriétés, et le garage existant a déjà bénéficié d'une dérogation. Cependant, il est aujourd'hui désuet et à refaire. La nouvelle implantation rapproche du règlement, mais nécessite aussi une dérogation.



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

CONSIDÉRANT QUE nous avons également une lettre du propriétaire voisin, pour démontrer son accord pour le projet ;

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'accorder la dérogation mineure pour la nouvelle implantation du garage, tel que demandé avec la condition qu'aucune ouverture (porte ou fenêtre) soit à moins de 2 m des limites de terrains.

-ADOPTÉ-

**16. PIIA Rénovation 816 rue Western**

**(CCU 2026-016)**

Demande : 2026-0034  
Matricule : 8123-67-1859  
Lot : 4 162 984

- Maison plain-pied
- Couleurs proposées : clair, 'sable'

Le secrétaire du CCU a fait la présentation de la demande de modification d'apparence de la façade de la maison par application de peinture.

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

Que le CCU recommande au conseil municipal d'approuver le changement de couleurs en façade pour le 816 rue Western, tel que présenté.

-ADOPTÉ-

**17. Projet rue St-Patrick**

**(CCU 2026-017)**

- Avis préliminaire
- Possibilité de construction de 16-plex

La Ville a reçu une demande de développement d'un lot au centre-ville, et on cherche l'avis du CCU et l'ouverture du conseil à un tel projet. Les plans et maquettes présentés montrent un immeuble de 3 étages, avec une marge de recul très minimale, donc proche du trottoir sur la rue Foster. Selon les membres du comité, le changement au centre-ville et ce type de densification sont nécessaires pour la revitalisation. Serait-il possible d'inclure des locaux commerciaux au rez-de-chaussée ? La sortie des véhicules devra se faire sur la rue St-Patrick et non pas



sur la rue Foster. Pour minimiser l'effet monolithique, l'immeuble pourrait être plus loin de la rue Foster, avec une autre disposition des logements, comme l'ajout d'un étage. Le comité est ouvert à l'idée de considérer un tel projet de construction, avec des modifications à l'immeuble présenté ce soir.

## **18. Projet Terres Norris**

**(CCU 2026-018)**

- Avis préliminaire

Le secrétaire du CCU a fait la présentation de l'évolution du projet de développement de M. Noël. Le développeur souhaite ajouter les usages suivants dans la zone H-25 : Unifamiliale jumelé, Multifamiliale (Max. 6 logements) et Centre de la petite enfance. La zone est une zone de développement prioritaire, et pour répondre à la demande et au marché actuels, on souhaite une densification du développement avec des maisons semi-détachées et des multi logements.

## **19. Installation murale de mosaïque, Waterloo Elementary School**

**(CCU 2026-019)**

Le secrétaire du CCU a fait un survol des résultats de l'appel à la population et aux écoles, les dessins et thèmes proposés pour l'installation. Il explique également l'emplacement souhaité. Les commentaires du comité sont positifs. Ils approuvent le projet.

## **20. Toponymie plage municipale Waterloo**

**(CCU 2026-020)**

Le secrétaire du CCU a expliqué la situation de la berge du lac qui avait été transformé en plage jadis, l'importance de naturaliser le bord de l'eau, et l'interdiction de s'y baigner. Le comité des loisirs propose le nom 'Parc du Lac Waterloo' afin d'éviter

CONSIDÉRANT QUE le changement est nécessaire pour clarifier les activités permises au parc ;

CONSIDÉRANT QUE le comité des Loisirs recommande la modification toponymique ;

CONSIDÉRANT QUE à la recommandation du comité des loisirs et du CCU, le nouveau nom proposé pour ce parc municipale est : « Parc du lac waterloo » ;

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

Que le CCU recommande au conseil municipal d'approuver la modification du nom du parc.

-ADOPTÉ-

## **21. Varia**

**(CCU 2026-021)**

Le secrétaire du comité précise qu'il y aura un retour à l'horaire convenu, avec les réunions à 17h00.

M. Tiphaine Després voudrait savoir pourquoi la modification du règlement du CCU est nécessaire, avec l'ajout de M. Russell au comité.

**22. Prochaine réunion : 25 mars 2026**

**(CCU 2026-022)**

Personne ne signale son indisponibilité.

**23. Levée de l'assemblée**

**(CCU 2026-023)**

Il est proposé par M. Pierre Lemoine et appuyé par M. Tiphaine Després de fermer la réunion. M. Russell a levé l'assemblée à 21 :30.

---

M. Pascal Russell, Maire, président du CCU

---

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

