



PARTENAIRE DE VIE

VILLE DE WATERLOO
COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PROCÈS-VERBAL CCU 02-2026
Réunion du mercredi, 25 mars 2026 à 17h00
Salle des Plénières, 417 rue de la Cour, Waterloo

Présence et quorum :

Présents :

M. Pascal Russell, maire, président du CCU
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
Mme Kelly Ann Ferrigan, secrétaire suppléante du CCU

Mme Barbara Verhoef, conseillère municipale, se joindra à titre d'observatrice à la réunion en cours.

1. Ouverture de l'assemblée (CCU 2026-024)

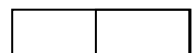
Il est proposé par M. Claude Morin et appuyé par M. Loric Vautour d'ouvrir la réunion. M. Russell a déclaré la séance ouverte à 17h00.

-ADOPTÉ-

2. Enregistrement réunion (CCU 2026-025)

Le secrétaire du CCU explique qu'on aura recours à un outil de captation et aide à la rédaction des procès-verbaux. Les données sont protégées et confidentielles.

La proposition d'approuver l'utilisation de l'enregistreur est faite par M. Loric Vautour et secondée par M. Pierre Lemoine. La motion est approuvée à l'unanimité pour la séance en cours, à la condition que les enregistrements soient effacés après transcription. Il est également suggéré d'informer et de valider l'utilisation au début de chaque séance.



-ADOPTÉ-

Mme Barbara Verhoef est arrivée à 17h09.

3. Adoption de l'ordre du jour

(CCU 2026-026)

Il est proposé par M. Loric Vautour, appuyé par M. Tiphaine 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. Enregistrement réunion
3. Adoption de l'ordre du jour
4. Adoption du procès-verbal du 18 février 2026
5. Déclaration d'intérêt
6. PIIA Clôture et guérite 82 rue Western
7. Dérogation mineure clôture 82 rue Western
8. Dérogation mineure 101 rue de Bruges
9. PIIA construction neuve 40 rue Beauregard
10. PIIA construction neuve 58 rue Beauregard
11. PIIA construction neuve 149 place Champêtre
12. PIIA bâtiment accessoire 678 rue de la Cour
13. PIIA enseigne 225 avenue du Parc
- ~~14. PIIA rénovation 5 rue Nord (abrogé)~~
15. PIIA enseigne 5 rue Nord
16. PIIA enseigne 95 rue Picken
- ~~17. Projet rue Foster / St Patrick 16 plex (abrogé)~~
18. Varia
19. Prochaine réunion : 22 avril 2026
20. Levée de l'assemblée

-ADOPTÉ-

4. Adoption du procès-verbal du 18 février 2026

(CCU 2026-027)

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. Claude Morin, et résolu à l'unanimité :

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

-ADOPTÉ-

5. Déclaration d'intérêt

(CCU 2026-028)

M. Claude Morin se retirera pour le point numéro 16 (le demandeur est un membre de sa famille), et quittera pour la soirée.

6. PIIA clôture et guérite 82 rue Western

(CCU 2026-029)

Demande : 2025-0874
Matricule : 8022 30 3693 0 007 0000
Lot : 6 709 710

M. Richer a expliqué le contexte de la demande d'installation de la clôture, pour des questions de sécurité des occupants de la maison. Il est convenu de traiter la demande d'installation de la clôture et la dérogation au point numéro 7 ensemble (voir le point suivant).

Mme Jessica Tanguay, directrice générale adjointe, a rejoint la réunion par Teams à 17h46.

7. Dérogation mineure, 82 rue Western

(CCU 2026-030)

Demande : 2026-5004
Matricule : 8022 30 3693 0 007 0000
Lot : 6 709 710

- Hauteur de la clôture demandée : 6 pieds en façade (hauteur règlementaire : 1 mètre)
- Guérite/barrière la l'entrée de la cour, terrain de 4 622 m² (aire minimale règlementaire : 10 000 m²)

CONSIDÉRANT QU' une clôture de cette hauteur sera une présence massive dans le projet intégré, ayant l'air d'un 'bunker ;' on soulève l'ombrage potentiel pour le bloc voisin, et il est suggéré que des systèmes de caméras/ œil magique seraient préférables à une barrière physique pour contrôler l'accès à la propriété ;

Les membres du CCU ont procédé au vote, et il est résolu par la majorité : 3 votes Pour 2 votes Contre

Que le CCU recommande au conseil municipal de refuser la dérogation mineure, tel que présenté.

-REFUSÉ-

8. Dérogation mineure 101 rue de Bruges

(CCU 2026-031)

Demande : 2026-0040
Matricule : 8121 44 0224
Lot : 6 394 530

- Autorisation d'une aire de stationnement en cour avant, directement devant l'entrée principale.

L'inspecteur municipal a fait la présentation du dossier, avec les limitations du terrain pour la disposition de l'entrée. La propriétaire propose de réduire la largeur de l'entrée de cour et d'ajouter un aménagement paysager (potentiellement un jardin de pluie) pour masquer le véhicule.

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

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

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

-ADOPTÉ-

9. PIIA, construction neuve 40 rue Beauregard

(CCU 2026-032)

Demandes : 2026-0063
Matricule : 8124 43 0306
Lot : 6 574 590

- Maison unifamiliale plain-pied
- Façade avant : Maçonnerie Cinco plus (haut. 5 pi)
- Revêtement horiz. Fibrociment coul. 'Pruche vieillie'
- Couverture de toit en bardeaux d'asphalte, 'Gris ardoise'
- Portes, fenêtres soffites et fascia coul. 'Gris ardoise'

Avec les plans, photos des maisons existantes et échantillons de matériaux, l'inspecteur a fait la présentation du projet de construction neuve.

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 le style architectural et les couleurs tendent à s'harmoniser ;

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'approuver le projet de construction neuve, tel que présenté.

-ADOPTÉ-

10. PIIA, construction neuve 58 rue Beauregard

(CCU 2026-033)

Demande : 2026-0061
Matricule : 8124-33-9777
Lot : 6 574 587

- Maison unifamiliale 2 étages, garage attaché (modèle 'Nutak')
- Maçonnerie : Brique Permacon 'Blanc arctique'
- Revêtement vertical fibrociment 'board and batten' Blanc arctique
- Couverture de toit en bardeaux d'asphalte, noir 2-tons
- Portes, fenêtres soffites et fascia coul. noir
- Garage : revêtement acier noir, porte de garage noir

L'inspecteur a présenté la demande, avec les plans et les échantillons de couleur et matériaux.

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

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

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

-ADOPTÉ-

11. PIIA construction neuve 149 place Champêtre

(CCU 2026-034)

Demande : 2026-0064
Matricule : 8123-04-5160
Lots : 6 620 925

- Maison unifamiliale (modèle 'Compton') (voir le 161 place Champêtre, plans passés au CCU en 2025, permis no 2025-0062)
- Maçonnerie : Pierre Permacon 'Vika,' coul. 'Gris Newport'
- Revêtement façade fibrociment vertical blanc, horiz. Ébène
- Toiture en saillie métallique, Vicwest noir
- Couverture de toit en bardeaux d'asphalte, noir 2 tons

- Portes et fenêtres noir
- Galerie en béton
- Soffites, fascia, coins, poteaux et rampes en aluminium noir
- Capage des poteaux et poutres : Maibec 'Brun Muskoka'

L'inspecteur a présenté la demande, avec les plans et les échantillons de couleur et matériaux.

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 le style architectural et les couleurs tendent à s'harmoniser avec les maisons voisines ;

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

Que le CCU recommande au conseil municipal d'approuver le projet de construction neuve, tel que présenté. Il est également proposé que, pour l'harmonisation des styles de maison à l'intérieur de la Place Champêtre et sa prolongation en phase 2, que des dossiers futurs utilisant des plans, matériaux et couleurs déjà approuvés, n'ont pas besoin de passer au CCU.

-ADOPTÉ-

12. PIIA bâtiment accessoire 678 rue de la Cour

(CCU 2026-035)

Demande : 2026-0052
Matricule : 8123-94-0954
Lot : 4 161 838

L'inspecteur a présenté la demande, avec les plans et les échantillons de couleur et matériaux. Le garage mesurera 24 X 32 pieds.

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

CONSIDÉRANT QUE les matériaux et les couleurs s'harmonisent avec le bâtiment principal ;

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

Que le CCU recommande au conseil municipal d'approuver le projet de construction du bâtiment accessoire, tel que demandé.

-ADOPTÉ-

13. PIIA enseigne 225 avenue du Parc

(CCU 2026-036)

Demande : 2026-0088
Matricule : 8122-19-4314
Lot : 4 162 489

- Boitier éclairé au LED
- 9 pi 2 ¾ X 5 pi X 3 po.
- Aluminium peint, façade acrylique avec vinyle

L'inspecteur a fait afficher l'enseigne proposé. Le projet est règlementaire, mais l'esthétique peut être amélioré (la bande orange, et l'affichage de l'adresse postale de l'entreprise).

CONSIDÉRANT QUE le design graphique est considéré désuet ;

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

Que le CCU refuse le visuel de l'enseigne, tel que proposé. On mandate l'inspecteur de faire un suivi auprès du demandeur, pour un visuel différent. La nouvelle proposition sera présentée à une prochaine rencontre.

-REFUSÉ-

14. PIIA rénovation 5 rue Nord

(CCU 2026-037)

Demande : 2026-0073
Matricule : 8124-90-2803
Lot : 6 444 537

Le point a été abrogé.

15. PIIA enseigne 5 rue Nord

(CCU 2026-038)

Demande : 2026-0106
Matricule : 8124-90-2803
Lot : 6 444 537

- Remplacement des enseignes existants, luminaires et les panneaux directionnels

Photos et plans à l'appui, le secrétaire du CCU a fait la présentation des travaux à faire sur la façade du restaurant.

CONSIDÉRANT QUE la demande a été faite en bonne et due forme, et les éléments nécessaires fournies pour l'étude du dossier ;

CONSIDÉRANT QUE les travaux proposés apporteront des améliorations esthétiques, et remplaceront des installations devenues désuètes ;

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

Que le CCU recommande au conseil municipal d'approuver les modifications aux éléments d'affichage au 5 rue Nord, tel que proposé.

-ADOPTÉ-

M. Claude Morin a quitté la séance à 18h37.

16. PIIA enseigne 95 rue Picken

(CCU 2026-039)

Demande : 2026-0863
Matricule : 8022-76-9766
Lot : 5 521 837

- Lettrage découpé en polyboard blanc

Photos, et plans à l'appui, l'équipe de l'urbanisme a fait la présentation de lettrage proposé, pour corriger l'enseigne qui a été peint sur la façade vers la rue Western du bâtiment.

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

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 le projet de nouvel enseigne pour le 95 Picken, tel que présenté.

-ADOPTÉ-

17. Projet rue Foster- St. Patrick, 16plex

(CCU 2026-040)

Le point a été abrogé.

18. Varia

(CCU 2026-041)

Il y a un rappel pour les informations nécessaires pour le dépôt direct. Le montant de la rémunération aux citoyens a été changé, de 35\$ à 50\$. L'horaire de 17h00 pour les réunions convient à tous. M.

Cournoyer partagera un article envoyé par M. Lemoine à propos de l'installation des thermopompes et les nuisances de bruit.

19. Prochaine réunion : 22 avril 2026

(CCU 2026-042)

Personne ne signale son indisponibilité.

20. Levée de l'assemblée

(CCU 2026-043)

Il est proposé par M. Tiphaine Després et appuyé par M. Pierre Lemoine de fermer la réunion. M. Russell a levé l'assemblée à 18h58.

M. Pascal Russell, président du CCU

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