



PARTENAIRE DE VIE

VILLE DE WATERLOO
COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PROCÈS-VERBAL CCU 03-2026
Réunion du mercredi, 22 avril 2026 à 17h00
Salle des Plénières, 417 rue de la Cour, Waterloo

Présence et quorum :

Présents :

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

Formant quorum sous la présidence de Mme Barbara Verhoef, conseillère municipale.

Absent :

M. Pascal Russell, maire, président du CCU

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
M. Benoit Hamel, inspecteur adjoint

1. Ouverture de l'assemblée (CCU 2026-044)

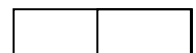
Il est proposé par M. Claude Morin et appuyé par M. Pierre Lemoine d'ouvrir la réunion. Mme Verhoef a déclaré la séance ouverte à 17h01.

-ADOPTÉ-

2. Adoption de l'ordre du jour (CCU 2026-045)

Il est proposé par M. Tiphaine Després, appuyé par M. Pierre Lemoine, et résolu à l'unanimité des membres du comité, que le CCU adopte l'ordre du jour suivant, certains dossiers étant abrogés:

1. Ouverture de l'assemblée
2. Adoption de l'ordre du jour
3. Adoption du procès-verbal du 25 mars 2026



4. Déclaration d'intérêt
- ~~5. PIIA Bâtiment accessoire 1590 Nautilus~~
- ~~6. PIIA Bâtiment accessoire 54 rue Gince~~
- ~~7. PIIA Construction neuve 143 place Champêtre~~
8. PIIA construction neuve 155 place Champêtre
9. PIIA construction neuve 125 place Champêtre
10. PIIA construction neuve 131 place Champêtre
11. PIIA bâtiment accessoire 26 Robinson
12. Dérogation mineure 360 rue Yamaska
13. PIIA construction neuve 120 chemin de l'Horizon
14. PIIA construction neuve 140 chemin de l'Horizon
15. Dérogation mineure 110 rue Allen E
16. Varia
17. Prochaine réunion : 20 mai 2026
18. Levée de l'assemblée

-ADOPTÉ-

3. Adoption du procès-verbal du 25 mars 2026 (CCU 2026-046)

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 mars, tel que présenté.

-ADOPTÉ-

4. Déclaration d'intérêt (CCU 2026-047)

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

~~**5. PIIA Bâtiment accessoire 1590 Nautilus (CCU 2026-048)**~~

Le point a été abrogé.

~~**6. PIIA Bâtiment accessoire 54 Gince (CCU 2026-049)**~~

Le point a été abrogé.

~~**7. PIIA Construction neuve 143 place Champêtre (CCU 2026-050)**~~

Le point a été abrogé.

8. PIIA, construction neuve 155 place Champêtre

(CCU 2026-051)

Demande: 2026-0171
Matricule: 8123-04-3846
Lot: 6 620 924

- Modèle 'Waterloo', maison plain-pied
- Revêtement façade horiz. et vert. Fibrociment St-Laurent blanc
- Maçonnerie : Permacon Vika, coul. 'Gris Scandia'
- Revêtement côtés et arrière : Vinyle D4 blanc
- Toiture en bardeaux d'asphalte noir
- Soffites, fascia, coins en aluminium blanc
- Capage des poutres : Maibec coul. 'Sandbanks'
- Galerie en béton
- Portes et fenêtres noirs

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, les couleurs et l'aménagement tendent à s'harmoniser, et s'intègrent au cadre bâti ;

Il est proposé par M. Pierre Lemoine, 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. On aimerait établir des paramètres clairs, pour pouvoir traiter des dossiers de façon efficace. La ville reçoit souvent des plans similaires et des matériaux de la même qualité des entrepreneurs, on prendra l'initiative de décrire les éléments qui peuvent être préapprouvés.

-ADOPTÉ-

9. PIIA, construction neuve 125 place Champêtre

(CCU 2026-052)

Demande: 2026-0181
Matricule: 8123-15-0213
Lot: 6 620 929

- Maison unifamiliale isolé plein pied, garage attaché, modèle 'Corine'

- Revêtement façade horiz. et vert. : acier, coul. 'Chardon'
- Maçonnerie : Rinox coul. 'Coquille'
- Revêtement côtés et arrière : Vinyle Royal, coul. 'Amande grillé'
- Portes et fenêtres noirs
- Soffites, fascias, poutre et colonnes noirs
- Toiture en bardeaux d'asphalte noir

L'inspecteur a présenté la demande, avec les plans et les échantillons de couleur et matériaux. Comme c'est une maison qui aura une façade secondaire sur le coin de rue, il y a une discussion concernant l'aspect visuel et le relief sur ce plan. Sur le côté de la maison, les membres du CCU aimeraient voir une finition sur le béton apparent (peinture ou agrégat) et l'ajout d'arbustes pour minimiser l'impact visuel.

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, les couleurs et l'aménagement s'harmonisent avec les maisons voisines ;

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

Que le CCU recommande au conseil municipal d'approuver le projet de construction neuve, tel que présenté, avec la modification et l'aménagement suggérés à la façade secondaire.

-ADOPTÉ-

10. PIIA construction neuve 131 place Champêtre

(CCU 2026-053)

Demande : 2026-0182
Matricule : 8123-05-8900
Lots : 6 620 928

- Maison unifamiliale isolée plein pied, modèle 'Amelie'
- Garage attaché
- Revêtement façade horiz. : Acier coul. 'Sable de Monterey'
- Insertion façade : Acier (vertical et horiz.) coul. 'Desert'
- Maçonnerie Permacon, coul. 'Oasis'
- Revêtement côtés et arrière : Vinyle D4 coul. 'Sable de Monterey'
- Toiture en bardeaux d'asphalte charbon
- Portes et fenêtres. Poutre et colonne, soffites et fascia 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, les couleurs et l'aménagement tendent à s'harmoniser avec les maisons voisines ;

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-

11. PIIA bâtiment accessoire 26 rue Robinson

(CCU 2026-054)

Demande : 2026-0128
Matricule : 8124-61-4658
Lot : 4 803 515

L'inspecteur a présenté la demande, avec les plans et les échantillons de couleur et matériaux. La remise mesurera 18 X 10 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. Claude Morin, secondé par M. Pierre Lemoine, 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-

12. Dérogation mineure 360 rue Yamaska

(CCU 2026-055)

Demande : 2026-5005
Matricule : 8022-37-7508
Lot : 5 038 853

- Empiètement dans la marge avant
- Implantation faite à 6,35 mètres
- Implantation règlementaire dans la zone I-5 : 9 mètres

- Dérogation de : 2,65m

L'inspecteur a fait afficher les plans et les photos du bâtiment au 360 rue Yamaska. Il y a eu une erreur de lecture du zonage au moment de délivrer le permis de construction, et l'entrepreneur a fait l'ajout d'une pièce en porte à faux, il y a donc un empiètement du bâtiment principal de 2,65 mètres dans la marge avant.

CONSIDÉRANT QUE la localisation du bâtiment n'a pas été fait de mauvaise foi, et que le fait d'accorder cette dérogation ne nuira pas au cadre bâti dans le secteur ;

Il est proposé par Mme Barbara Verhoef, secondé par M. Claude Morin, et adopté à l'unanimité :

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

-ADOPTÉ-

13. PIIA Construction neuve 120 chemin de l'Horizon

(CCU 2026-056)

Demande : 2026-0196
Matricule : 8021-76-9913
Lot : 6 691 749

Le secrétaire du CCU a présenté la demande, avec les plans et les échantillons de couleur et matériaux. Le nouveau bâtiment est la continuation du développement dans ce secteur, et les plans architecturaux sont les mêmes que les blocs existants. L'entrepreneur présente une autre gamme de couleurs.

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

CONSIDÉRANT QUE les matériaux, les couleurs et l'aménagement s'harmonisent avec le cadre bâti ;

Il est proposé par Mme Barbara Verhoef, secondé par M. Claude Morin, et adopté à l'unanimité :

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

-ADOPTÉ-

14. PIIA Construction neuve 140 chemin de l'Horizon

(CCU 2026-057)

Demande : 2026-0197
Matricule : 8021-86-4800
Lot : 6 691 748

Le secrétaire du CCU a présenté la demande, avec les plans et les échantillons de couleur et matériaux. Le nouveau bâtiment est la continuation du développement dans ce secteur, et les plans architecturaux sont les mêmes que les blocs existants. L'entrepreneur présente une autre gamme de couleurs.

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

CONSIDÉRANT QUE les matériaux, les couleurs et l'aménagement s'harmonisent avec le cadre bâti ;

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 le projet de construction neuve, tel que demandé.

-ADOPTÉ-

15. Dérogation mineure 110 rue Allen E

(CCU 2026-058)

Demande : 2026-0217
Matricule : 8223-49-6999
Lot : 4 161 811

- Bâtiment accessoire en marge avant secondaire en zone C-16
- RÈGLEMENT ZONAGE NUMÉRO 2025-956
- Implantation règlementaire : 7,5 mètres de la ligne avant
- Implantation à : 1,45 mètres

Photos, et plans à l'appui, l'équipe de l'urbanisme a fait la présentation de la propriété au 110, rue Allen E.

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 au moment de la demande de permis, il y a eu une erreur dans l'analyse du règlement existant, mais l'emplacement de la remise ne nuit pas au triangle de visibilité sur le coin de rue et ne nuit pas au cadre bâti ;

CONSIDÉRANT QUE avec les contraintes du terrain, il n'aurait pas été possible d'implanter le bâtiment accessoire ailleurs sur le terrain ;

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'accorder la dérogation mineure pour le bâtiment accessoire, tel que demandé.

-ADOPTÉ-

16. Varia

(CCU 2026-059)

Depuis la dernière réunion du CCU, la Ville n'a pas reçu d'autres propositions recevables pour les dossiers au 82 rue Western ni au 225 avenue du Parc.

17. Prochaine réunion : 20 mai 2026, 17h00

(CCU 2026-060)

Personne ne signale son indisponibilité.

18. Levée de l'assemblée

(CCU 2026-061)

Il est proposé par M. Claude Morin et appuyé par M. Pierre Lemoine de fermer la réunion. Mme Verhoef a levé l'assemblée à 18h48.

Mme Barbara Verhoef, présidente de réunion

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