



PARTENAIRE DE VIE

VILLE DE WATERLOO
COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PROCÈS-VERBAL CCU 03-2026

Réunion du mercredi, 20 mai 2026 à 17h00
Salle des Plénières, 417 rue de la Cour, Waterloo

Présence et quorum :

Présents :

Mme Barbara Verhoef, conseillère municipale
M. Tiphaine Després, citoyen
M. Pierre Lemoine, citoyen
M. Claude Morin, citoyen

Formant quorum sous la présidence de M. Pascal Russell, maire et président du CCU.

Absent :

M. Loric Vautour, conseiller municipal

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 2026-062)

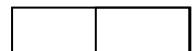
Il est proposé par Mme Barbara Verhoef et appuyé par M. Pierre Lemoine d'ouvrir la réunion. M. Russell a déclaré la séance ouverte à 17h02.

-ADOPTÉ -

2. Adoption de l'ordre du jour (CCU 2026-063)

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 22 avril 2026
4. Déclaration d'intérêt
5. PIIA Rampe/Balustrade 811 rue Western
6. PIIA Enseigne 225 avenue du Parc
- ~~7. PIIA Construction neuve 70 rue Western (abrogé)~~
8. PIIA Rénovations ext. 318 rue Lewis O
9. PIIA Bâtiment accessoire 1590 rue Nautilus (suivi)
10. Dérogation mineure 125 place Champêtre
11. Dérogation mineure 120 ch. Horizon
12. Dérogation mineure 45 rue St-Joseph
13. Suivi, 82 rue Western, clôture
14. Dérogation mineure 163 rue Chagnon
15. Dérogation mineure 108 rue Lewis E
16. PIIA Construction, future rue du Manège
17. Dérogation mineure, future rue du Manège
18. Toponymie zone H-92
19. Avant-projet 5425 rue Foster
20. PIIA Construction neuve 62 Beauregard
21. Varia
22. Prochaine réunion : 17 juin 2026
23. Levée de l'assemblée

-ADOPTÉ-

3. Adoption du procès-verbal du 22 avril 2026

(CCU 2026-064)

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 Barbara Verhoef, appuyé par M. Pierre Lemoine, et résolu à l'unanimité :

Que le CCU adopte le procès-verbal de la réunion du 22 avril 2026, tel que présenté.

-ADOPTÉ-

4. Déclaration d'intérêt

(CCU 2026-065)

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

5. PIIA Rampe/balustrade 811 rue Western

(CCU 2026-066)

Demande : 2026-0287

Matricule : 8123-58-5014

Lot : 4 163 087

- Remplacement des balustrades du balcon avant et rampes d'escalier
- Modèle victorien 36 po., carré, aluminium blanc

L'inspecteur a fait la présentation de la demande de modification des éléments des balustrades et balcon en bois, qui sont désuets et non conformes (hauteur de 29 po. au lieu de 36 po.). Le propriétaire propose de remplacer le bois par une rampe en aluminium de style victorien pour des raisons de durabilité, et d'entretien. Le cout est comparable, entre le choix de bois ou aluminium, mais le métal sera plus durable dans le temps.

CONSIDÉRANT QUE Le règlement privilégie les matériaux nobles comme le bois pour les revêtements extérieurs et le parement du bâtiment, mais ne spécifie rien pour les garde-corps, laissant la porte ouverte à l'aluminium ;

CONSIDÉRANT QUE L'aspect visuel de l'aluminium proposé imite celui du bois peint en blanc, s'intégrant au style de la maison. Les colonnes centrales sont similaires, même si les barreaux seront légèrement plus étroits ;

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

Que le CCU recommande au conseil municipal d'approuver les travaux projetés, tel que présenté.

-ADOPTÉ-

6. PIIA Enseigne 225 avenue du Parc

(CCU 2026-067)

Demande : 2026-0088

Matricule : 8122-19-4314

Lot : 4 162 489

- Nouvelle proposition

On a fait afficher l'enseigne avec les modifications suggérées.

CONSIDÉRANT QUE le retrait de la bande orange en bas de l'enseigne améliore le visuel, le message est clair et le projet respecte le règlement municipal ;

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 l'enseigne pour le 225 avenue du Parc, tel que présenté.

-ADOPTÉ-

~~7. PIIA, construction neuve 70 rue Western (CCU 2026-068)~~

Le point a été abrogé.

8. PIIA, Rénovations ext. 318 rue Lewis O. (CCU 2026-069)

Demande: 2026-0298
Matricule: 8023-71-2014
Lot: 4 163 326

- Rénovations extérieures: balcons, toiture en tôle à remplacer par une couverture en bardeaux

L'inspecteur a présenté la demande, avec des photos de l'état du bâtiment. Le toit en tôle en pente est en mauvais état.

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 toit en bardeaux tend à s'harmoniser avec les bâtiments voisins ;

CONSIDÉRANT QUE la partie du toit plat qui est mansardé serait plus harmonieuse si elle était aussi en bardeaux d'asphalte ;

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

Que le CCU recommande au conseil municipal d'approuver le projet de rénovation, avec l'exigence de modifier également la partie mansardée du toit plat, pour que le tout soit plus harmonieux.

-ADOPTÉ-

9. PIIA Bâtiment accessoire 1590 Nautilus (CCU 2026-070)

Demande: 2026-0165
Matricule: 8222-13-8145
Lot: 6 334 430

- Remise 16 pi X 10 pi
- Revêtement en composite Smart Side
- Toiture en tôle noire

L'inspecteur a fait la présentation de la demande, avec les plans et les échantillons de couleur et matériaux. Le cabanon se trouvera dans la marge avant secondaire, sur un lot en angle.

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 le bâtiment principal ;

Il est proposé par M. Tiphaine Després, appuyé par Mme Barbara Verhoef, et résolu à l'unanimité :

Que le CCU recommande au conseil municipal d'approuver le projet de construction neuve, avec l'obligation de planter une haie en 'L' de 6 pi. pour former un écran végétal autour de la remise et minimiser l'impact visuel de l'installation pour la maison voisine.

-ADOPTÉ-

10. Dérogation mineure, 125 place Champêtre

(CCU 2026-071)

Demande : 2026-5009

Matricule : 8123-15-0213

Lot : 6 620 929

- Marge avant secondaire : zone H-25 règlement en cours : 7,5 m
- Implantation de la construction neuve : 5,9 m de la future rue

L'inspecteur a présenté la demande, avec le plan projet d'implantation et le dessin de la tracée de la nouvelle rue.

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

CONSIDÉRANT QUE l'emprise de la rue à cet endroit sera assez large, ce qui atténuera l'impact de l'implantation demandé ;

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 la dérogation mineure, tel que demandé.

-ADOPTÉ-

11. Dérogation mineure 120 chemin Horizon

(CCU 2026-072)

Demande : 2026-0299
Matricule : 8021-76-9913
Lot : 6 691 749

- Marge avant : zone H-102 marge avant maximale au règlement : 9,1 m
- Implantation du bâtiment à 95,62 m

Le secrétaire du CCU a fait afficher le plan du projet de développement, et expliqué les enjeux environnementaux qui ont mené à la demande de dérogation. Le développeur a obtenu l'autorisation requise du ministère de l'Environnement.

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

CONSIDÉRANT QUE l'emplacement prévu préserve la zone humide et les bandes de protection ;

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

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

-ADOPTÉ-

12. Dérogation mineure 45 rue St-Joseph

(CCU 2026-073)

Demande: 2026-5007
Matricule: 8223-20-1789
Lot: 4 161 960
Date de construction : 1948

- Normalisation de la marge avant : selon le règlement de 1937-1938, marge avant minimale : 7,5 m. Marge actuelle : 6 m
- Normalisation de la marge avant secondaire : 7,5 m minimum. Empiètement de 0,1 m (marge avant secondaire) dans la servitude no 356 515
- Marge latérale à moins de 1 m dans la servitude no 316 955

Le secrétaire du CCU a présenté la demande, avec les plans et les croquis de la propriété.

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

CONSIDÉRANT QUE la régularisation des éléments dérogatoires ne porte pas préjudice aux propriétés voisines ;

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

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

-ADOPTÉ-

13. Suivi, clôture 82 rue Western

(CCU 2026-074)

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

- Hauteur de clôture/haie en marge avant : 1 m (hauteur demandée : 6 pi ou 1,83 m)
- Installation d'un portail en cour avant : superficie minimale : 10 000 m² (superficie du lot : 4 600 m²)

Le secrétaire du CCU a présenté la demande d'installation de clôture/haie et de barrière pour le 82 rue Western.

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

CONSIDÉRANT QUE le demandeur a modifié les éléments de sa demande, selon les commentaires des membres du CCU, pour minimiser l'impact visuel et pour y incorporer une haie au lieu d'une clôture ;

CONSIDÉRANT QUE la propriété se trouve tout au bout de l'entrée commune d'un projet intégré, donc le portail n'est pas visible directement sur la rue Western, et l'impact sur la voie publique est minimal ;

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 d'installation d'une haie de cèdres et d'un portail pour sécuriser l'accès à la propriété, avec les conditions suivantes : la haie de cèdres doit être maintenue à 6 pieds maximum, et dans le cas d'un changement d'usage de la propriété, la barrière à l'entrée de cour doit être retirée.

-ADOPTÉ-

14. Dérogation mineure 163 rue Chagnon

(CCU 2026-075)

Demande : 2026-5010
Matricule : 8023-21-3794
Lot : 4 795 585

- Normalisation de l'empiètement de l'escalier dans la marge avant : règlementaire à 5,5 m
- Localisation actuelle : 5,18 m

Croquis et photos à l'appui, l'équipe de l'urbanisme a fait la présentation de la propriété au 163 rue Chagnon.

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 l'empiètement de l'escalier ne nuit pas aux propriétés voisines ;

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

Que le CCU recommande au conseil municipal d'accorder la dérogation mineure pour le 163 rue Chagnon, tel que demandé.

-ADOPTÉ-

15. Dérogation mineure, clôture 108 rue Lewis E

(CCU 2026-076)

Demande: 2026-5008
Matricule: 8223-22-4630
Lot: 4 162 012

- Demande antérieure : 2023-11-0031
- Hauteur règlementaire pour une clôture en marge avant : 1 m
- Hauteur demandée : maximum de 6 pi

Le propriétaire demande une dérogation pour installer une clôture de 1.83 mètre (6 pieds) à 30 cm de la ligne de propriété pour plus d'intimité face à la piste multifonctionnelle.

Une demande similaire approuvée en 2023 est devenue caduque car les travaux n'ont pas été réalisés.

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 les mesures de visibilité et de sécurité ont été prises en considération ;

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

Que le CCU recommande au conseil municipal d'accorder la dérogation mineure pour la hauteur de clôture au 108 Lewis E, tel que demandé.

-ADOPTÉ-

16. PIIA Construction neuve, future rue du Manège

(CCU 2026-077)

Demandes: 2026-0332 et 2026-0345
Matricules: 8021-29-1642 et 8021-29-0636
Lots: 6 588 217 et 218

- Maisons jumelées plein pied
- Maçonnerie : Briques 'Wellington Square'
- Revêtement vertical : aluminium, apparence bois : Rialux chêne gris
- Revêtement vertical : acier, Trucedar Ironstone (10 po.)
- Revêtement horiz. : acier, Trucedar Gray Dusk (4 po.)
- Poutre, poteau, fascia, garde-corps en aluminium Gentek noir
- Couverture de toit en bardeaux d'asphalte noir 2-tons

Le secrétaire du CCU a fait la présentation des plans et des matériaux pour la construction des premières maisons jumelées sur la future rue.

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 lors de la préparation des terrains à construire, les membres du CCU tiennent au reboisement d'une bande de 4 mètres à l'arrière des terrains des maisons jumelées, formant un abri visuel effectif pour les constructions existantes ;

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

Que le CCU recommande au conseil municipal d'exiger le reboisement d'une bande de 4 m avant tout émission du permis de construction. Le CCU recommande au conseil d'approuver les plans et les matériaux proposés, avec la condition susmentionnée.

-ADOPTÉ-

17. Dérogation mineure, future rue du Manège

(CCU 2026-078)

Demande: 2026-5011
Matricule: 8021-29-1642 et 8021-29-0636
Lot: 6 588 217 et 6 588 218

- Modification distance minimale d'une ligne latérale à 0.6 m au lieu du minimum de 1 m
- Modification du % occupation du stationnement à 50 % au lieu du maximum de 30%
- Modification de l'empiétement devant la façade de bâtiment à 3.0 m au lieu du maximum de 2,5 m
- Pourcentage d'espace vert en cour avant de 40% au lieu du minimum requis de 50%

Le secrétaire du CCU a fait la présentation de la dérogation demandée, en expliquant la nécessité (modification des plans et changement de l’empreinte au sol des maisons). Les membres du CCU soulèvent des enjeux comme le déneigement, avec les marges aussi étroites.

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’accorder la dérogation mineure pour la construction de la première paire de maisons jumelées, en attendant la modification réglementaire à venir pour la zone H-92.

-ADOPTÉ-

18. Toponymie zone H-92

(CCU 2026-079)

Le promoteur a soumis une liste de possibilités pour des noms de rue, en lien avec le thème de l’art équestre. Le secrétaire du CCU a fait afficher la liste.

CONSIDÉRANT QUE l’histoire et le caractère du site se prêtent bien au thème ;

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

Que le CCU recommande au conseil municipal d’approuver le nom ‘rue du Manège’ pour la nouvelle rue dans la zone H-92.

19. Avant-projet 5428 rue Foster

(CCU 2026-080)

Le secrétaire du CCU a fait la présentation d’un futur projet multifamilial à plusieurs bâtiments. Il pourrait y avoir deux immeubles de 24 logements, et un bâtiment mixte (commercial + 8 logements). Parmi les enjeux sur la rue Foster : la hauteur des bâtiments, une préférence pour les conteneurs à déchets semi-enfouis, la gestion des stationnements et la circulation (un permis du ministère des Transports sera nécessaire). Pour l’instant, on n’a que des photos d’inspiration, des préliminaires. Les membres du CCU se prononcent favorables à la teneur du projet, jugeant que la densification et l’ajout d’aménagement d’espaces de verdure sont à prioriser.

20. PIIA Construction neuve, 62 rue Beauregard

(CCU 2026-081)

Demande : 2026-0352
Matricule : 8124-34-8914
Lot : 6 574 586

- Maison unifamiliale plain-pied avec garage attaché
- Une demande pour une nouvelle propriété dans un développement résidentiel.
- Le plan est une version "miroir" d'un modèle déjà accepté, avec des matériaux et couleurs conformes.
- Le plan d'aménagement paysager, bien que simple, est présenté avec l'engagement du demandeur de le respecter.

Le secrétaire du CCU a fait la présentation des plans et des matériaux pour la construction des premières maisons jumelées sur la future rue.

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 les plans, l'architecture et les matériaux proposés ainsi que l'aménagement proposé respectent l'intégration au secteur et les exigences du règlement sur les PIIA ;

Il est proposé par M. Tiphaine Després, secondé par M. Barbara Verhoef, et adopté à l'unanimité : Que le CCU recommande au conseil municipal d'approuver les plans et les matériaux proposés.

-ADOPTÉ-

21. Varia

(CCU 2026-082)

Demande : 2026-0342
Matricule : 8022-85-8090
Lot : 6 477 577

Le département de l'urbanisme a reçu une demande d'installation de remise pour le 73 rue Picken. L'inspecteur municipal a fait la présentation des matériaux et l'emplacement souhaité.

CONSIDÉRANT QUE les matériaux reproduisent la couleur et le style du bâtiment principal ;

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 le projet d'installation de la remise au 73 Picken. On souligne à l'inspecteur qu'il sera important de vérifier la servitude de passage pour les maisons en rangée voisines.

22. Prochaine réunion :17 juin 2026, 17h00

(CCU 2026-083)

Personne ne signale son indisponibilité.

23. Levée de l'assemblée

(CCU 2026-084)

Il est proposé par Mme Barbara Verhoef et appuyé par M. Pierre Lemoine de fermer la réunion. M. Russell a levé la séance à 19h55.

M. Pascal Russell, président du CCU

Marc Cournoyer, Directeur du service de
l'urbanisme et de l'environnement,
Secrétaire du CCU