

VILLE DE WATERLOO  
COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

**PROCÈS-VERBAL CCU 04-2026**

Réunion du lundi, 29 juin 2026 à 17h00  
Salle des Plénières, 417 rue de la Cour, Waterloo

**Présence et quorum :**

Présents :

Mme Barbara Verhoef, conseillère municipale  
M. Loric Vautour, conseiller municipal  
M. Pierre Lemoine, citoyen  
M. Claude Morin, citoyen

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

Absent :

M. Tiphaine Després, citoyen

Également présents :

Mme Jessica Tanguay, directrice générale  
M. Marc Cournoyer, directeur du service de l'urbanisme et de l'environnement,  
secrétaire du CCU  
M. Sébastien Richer, inspecteur municipal

**1. Ouverture de l'assemblée (CCU 2026-085)**

M. Russell a déclaré la séance ouverte à 17h02.

**2. Adoption de l'ordre du jour (CCU 2026-086)**

Il est proposé par Mme Barbara Verhoef, appuyé par M. Pierre Lemoine, 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 20 mai 2026
4. Déclaration d'intérêt
5. 2e présentation, projet multiplex, coin St-Patrick & Foster
6. PIIA Construction neuve 70 rue Western
7. PIIA Construction ICI, 405 rue Yamaska
8. PIIA Bâtiment accessoire 51 rue Yves-Malouin
9. PIIA Bâtiment accessoire 61 rue Yves-Malouin

10. PIIA Rénovation 5465 bd Industriel
11. PIIA Rénovation 701 rue Western
12. Demande de modification de règlement avenue du Parc
13. ~~Demande de modification de règlement SACO (point abrogé)~~
14. Varia
15. Prochaine réunion : 22 juillet 2026
16. Levée de l'assemblée

-ADOPTÉ-

**3. Adoption du procès-verbal du 20 mai 2026**

**(CCU 2026-087)**

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. Morin, appuyé par M. Lemoine, et résolu à l'unanimité :

Que le CCU adopte le procès-verbal de la réunion du 20 mai 2026, tel que présenté.

-ADOPTÉ-

**4. Déclaration d'intérêt**

**(CCU 2026-088)**

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

**5. 2e présentation, multiplex coin St-Patrick et Foster**

**(CCU 2026-089)**

On a fait entrer Mme Caroline Denommée, architecte, pour discuter et présenter le projet de multiplex (15 logements) à construire sur la rue Foster, coin St-Patrick. L'objectif, c'est de pouvoir densifier cette zone du centre-ville avec des logements abordables et en faire un 15plex. Il y a aussi la possibilité d'y inclure une place de stationnement pour une voiture en partage.

On a représenté la hauteur du bâtiment existant et la disposition des différents formats des appartements prévus. La firme d'architecture a tenté de réduire l'effet visuel. Le ratio du nombre de logements par rapport à la superficie du terrain nécessiterait une dérogation importante. Les lofts aussi sont un peu plus petit que 35 mètres carrés.

Pour le revêtement extérieur, il y a de la brique rouge, du revêtement d'aluminium, et du fibrociment. Le projet dépasse les minimums requis de verdure sur chaque marge. Les arbres matures coupés par les plantations seront remplacés par des cèdres en façade et des arbres de grand déploiement sur les coins du projet. Deux bacs de poubelles semi-enfouis sont prévus, en plus des bacs à compost sur roulettes.

L'architecte pourra fournir les échantillons de matériaux pour la présentation au CCU. Le propriétaire pourra faire évaluer les arbres existants. On parle d'établir un calendrier pour la suite, s'il y a des dérogations à demander avant de pouvoir faire les demandes de permis de construction. L'équipe de l'urbanisme fera l'analyse finale suivant la réception du plan projet d'implantation corrigé.

CONSIDÉRANT QUE le nouveau projet plait beaucoup plus aux membres du CCU qui comprennent mieux l'impact du projet sur le cadre bâti et existant dans le secteur à la suite des explications de Mme Denommée;

CONSIDÉRANT QUE l'avancement du projet dépend de plusieurs dérogations au règlement de zonage;

CONSIDÉRANT QUE ce type de projet et de densification est souhaitable dans le secteur du centre-ville;

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

Que le CCU émet un avis favorable pour les matériaux, couleurs, hauteurs, et l'intégration globale du projet dans le centre-ville, mais attends néanmoins la réception des diverses demandes de dérogations afin d'analyser plus en profondeur le projet.

-ADOPTÉ-

#### 6. PIIA Construction neuve 70 rue Western

(CCU 2026-090)

Demande : 2026-0452  
Matricule : 8022-20-7050-0-004-0000  
Lot : 6 431 656

- Maison unifamiliale 2 étages avec garage attaché
- Revêtement : James Hardie blanc et briques
- Fenêtres hybrides : noir
- Fascias : aluminium noir
- Couverture de toit en bardeaux BP Everest, noir

On a fait afficher les éléments architecturaux, plans et photos du quartier pour le projet de construction neuve.

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

CONSIDÉRANT QUE le style et les matériaux s'harmonisent avec les autres maisons du quartier ;

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

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

-ADOPTÉ-

#### 7. PIIA Construction ICI, 405, rue Yamaska

(CCU 2026-091)

Demande : 2026-0398  
Matricule : 8022-28-5913  
Lot : 6 519 584

On a fait afficher les éléments architecturaux, plans et photos du quartier pour le projet de construction d'un bâtiment industriel et commercial sur la rue Yamaska.

CONSIDÉRANT QUE la demande a été déposée en bonne forme, et tous les éléments nécessaires à l'étude du dossier ont été fournis;

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

Que le CCU recommande au conseil municipal d'approuver le projet de construction, avec la condition de s'assurer d'un traitement de façade adéquat. L'équipe fera un retour aux membres du comité avec un plan révisé.

-ADOPTÉ-

#### 8. PIIA, Bâtiment accessoire 51 rue Yves-Malouin

(CCU 2026-092)

Demande: 2026-0348  
Matricule: 8021-07-4688  
Lot: 6 413 365

- Remise 12 pi X 16 pi

Dans le cadre de la nouvelle réglementation de zonage, le cabanon prévu sera visible de la rue, il doit donc être soumis à l'approbation du conseil municipal. L'inspecteur a présenté la demande, dessins et implantation à l'appui.

CONSIDÉRANT QUE les matériaux de finition seront semblables au bâtiment principal;

CONSIDÉRANT QUE la demande a été reçue en bonne forme, avec les détails nécessaires à l'étude du dossier;

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

Que le CCU recommande au conseil municipal d'approuver le projet d'installation de la remise, avec une exigence d'installer un écran végétal en forme de « L » de la même longueur que la remise afin de minimiser l'impact visuel pour le voisinage

-ADOPTÉ-

#### 9. PIIA Bâtiment accessoire 61 rue Yves-Malouin

(CCU 2026-093)

Demande: 2026-0413  
Matricule: 8021-07-6630-0-001-0000  
Lot: 6 412 789

- Remise 12 pi X 8 pi

L'inspecteur a présenté la demande, dessins et implantation à l'appui.

CONSIDÉRANT QUE les matériaux de finition seront semblables au bâtiment principal;

CONSIDÉRANT QUE la demande a été reçue en bonne forme, avec les détails nécessaires à l'étude du dossier;

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

Que le CCU recommande au conseil municipal d'approuver le projet d'installation de la remise, avec une exigence d'installer un écran végétal en forme de « L » de la même longueur que la remise afin de minimiser l'impact visuel pour le voisinage.

-ADOPTÉ-

#### 10. PIIA Rénovation 5465 boulevard Industriel

(CCU 2026-094)

Demande: 2026-0400  
Matricule: 8023-40-3501  
Lot: 4 162 541

- Revêtement extérieur : devanture acier 'Noir fumée'
- Revêtements cotés et arrière : vinyle 'Double Sequoia 4,5 po – Couleur Minerais de fer'

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

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

CONSIDÉRANT QUE les couleurs et matériaux proposés s'intègrent aux autres bâtiments dans le secteur;

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

Que le CCU recommande au conseil municipal d'approuver le projet de rénovation, avec les revêtements extérieurs présentés.

-ADOPTÉ-

#### 11. PIIA Rénovation 701 rue Western

(CCU 2026-095)

Demande: 2026-0476  
Matricule: 8123-36-8956  
Lot: 4 163 392

- Portes d'acier et fenêtres de PVC

Le secrétaire du CCU a fait afficher le projet de rénovation pour l'adresse en question, le remplacement des fenêtres et portes brunes rendus désuets par des fenêtres blanches.

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

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

Que le CCU recommande au conseil d'approuver le projet de rénovation avec le changement des matériaux, tel que proposé.

-ADOPTÉ-

## **12. Demande de modification de règlement avenue du Parc (Zone H-30)**

**(CCU 2026-096)**

Demande: 2026-5012  
Matricule: 8123-34-2575  
Lot: 6 519 671

- Demande d'autorisation de construire un triplex multigénérationnel

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

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

CONSIDÉRANT QUE le règlement de zonage # 25-956 actuellement en vigueur n'autorise que les constructions unifamiliales en zone H-30;

CONSIDÉRANT QUE donner l'autorisation de construire un bâtiment de type triplex dans un secteur à prédominance unifamiliale pourrait dénaturer la densification du secteur;

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

Que le CCU recommande au conseil municipal de refuser la demande de modification de zonage.

-ADOPTÉ-

## **~~13. Demande de modification de règlement SACO~~**

**(CCU 2026-097)**

Le point a été abrogé.

## **14. Varia**

**(CCU 2026-098)**

Il n'y a pas de points à discuter au varia.

**15. Prochaine réunion : 22 juillet 2026**

**(CCU 2026-099)**

Personne ne signale d'indisponibilité.

-ADOPTÉ-

**16. Levée de l'assemblée**

**(CCU 2026-100)**

Il est proposé par M. Russell et appuyé par M. Vautour de lever l'assemblée. M. Russell a levé la séance à 18h58.

---

M. Pascal Russell, président du CCU

---

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