



VILLE DE WATERLOO
COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PROCÈS-VERBAL CCU 08 2026

Réunion du mardi, 25 août 2026 à 17h00
Salle des Plénières, 417 rue de la Cour, Waterloo

Présence et quorum :

Présents :

M. Loric Vautour-Ouellet, conseiller municipal
Mme Barbara Verhoef, conseillère municipale, à titre d'observatrice
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

Également présents :

M. Marc Cournoyer, dir. du service de l'urbanisme et de l'environnement, secrétaire du CCU
M. Sébastien Richer, inspecteur municipal

1. Ouverture de l'assemblée (CCU 2026-116)

Il est proposé par M. Morin d'ouvrir l'assemblée. M. Russell a déclaré la séance ouverte à 17h00.

-ADOPTÉ -

2. Adoption de l'ordre du jour (CCU 2026-117)

Il est proposé par M. Vautour 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 22 juillet 2026
4. Déclaration d'intérêt
5. PIIA Aménagement du terrain 80-82 rue Yves-Malouin
6. Demande de modification au règlement de zonage, Zone H-118
7. Changement d'affichage, parc du lac Waterloo
8. Varia

9. Prochaine réunion : 23 septembre 2026

10. Levée de l'assemblée

-ADOPTÉ-

3. Adoption du procès-verbal du 22 juillet 2026

(CCU 2026-118)

CONSIDÉRANT QUE le procès-verbal a été distribué aux membres du CCU;

CONSIDÉRANT QU' le procès-verbal représente adéquatement les discussions du comité et il n'y a pas de modification à y apporter;

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

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

-ADOPTÉ-

4. Déclaration d'intérêt

(CCU 2026-119)

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

5. PIIA Aménagement de terrain 80-82 rue Yves-Malouin

(CCU 2026-120)

Demande: 2026-0586, 2026-0583

Matricule: 8021-06-2169, 8021-06-2559

Lot: 6 368 272, 6 368 273

- Aménagement paysager pour les 2 unités de jumelés

Le secrétaire du CCU a fait la présentation de la proposition du développeur.

CONSIDÉRANT QUE le demandeur a soumis un dossier approprié et en bonne et due forme, et fourni tous les éléments nécessaires à l'étude du dossier ;

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

Que le CCU recommande au conseil municipal d'approuver la proposition pour l'aménagement paysager.

-ADOPTÉ-

6. Demande de modification au règlement de zonage, zone H-118

(CCU 2026-121)

Demande: 2026-5014
Matricule: s/o
Lot: s/o
Zone : H-118

- Demande de modification pour permettre la location courte terme (usage : Restauration et hébergement C3) dans la zone H-118, présentement non autorisée dans la zone.

Le secrétaire du CCU a expliqué les enjeux pour la location des appartements : Un propriétaire de quatre (4) bâtiments de type 6 plex demande de modifier les usages permis dans la zone H-118 afin d'autoriser la location de type « Air B & B » car il présente un taux d'inoccupation élevé dans ces bâtiments dernièrement.

CONSIDÉRANT QUE l'activité de location à court terme n'est pas adaptée à cette zone résidentielle qui présente en périphérie (arrière et latérale), des occupations de type résidentiel de plus faible densité (jumelés et unifamiliale);

CONSIDÉRANT QUE les membres du CCU considèrent que le type d'usage demandé aurait un effet préjudiciable et pourrait causer des nuisances aux voisinage immédiat;

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

Que le CCU recommande au Conseil municipal de refuser la modification règlementaire demandée.

-ADOPTÉ-

7. Changement d'affichage – Parc du Lac Waterloo

(CCU 2026-122)

Le secrétaire du CCU présente aux membres du CCU les modèles pour les nouvelles affiches routières pour le parc du lac Waterloo, à la suite de son changement toponymique. Il s'agit simplement de remplacement d'affiches à glissière sur des structures municipales existantes.

Point d'information seulement.

8. Varia

(CCU 2026-123)

- **PIIA, changement de porte de garage, 864 rue Western (ajout de dernière minute)**

Demande : 2025-0518 (ajouté à un permis existant)
Matricule : 8123-78-7550
Lot : 4 162 387, 6 347 520

L'équipe de l'urbanisme a fait la présentation de la modification proposée. Changement pour une nouvelle porte de garage de couleur différente (de vert à blanc).

CONSIDÉRANT QUE le demandeur a fourni tous les éléments nécessaires à l'étude du dossier;

CONSIDÉRANT QUE le changement proposé ne nuit pas au cadre bâti et s'agence aux couleurs des ouvertures de la résidence;

Il est proposé par M. Després et résolu à l'unanimité:

Que le CCU recommande au Conseil municipal d'approuver la modification de la porte, tel que proposé.

-ADOPTÉ-

9. Prochaine réunion: 23 septembre 2026, 17h00

(CCU 2026-124)

Certains membres signalent leur indisponibilité pour le 23 septembre.

Il est convenu à l'unanimité de devancer la prochaine réunion au 16 septembre.

10. Levée de l'assemblée

(CCU 2026-125)

Il est proposé par M. Morin de fermer la réunion. M. Russell a levé la séance à 17h18.

M. Pascal Russell, Maire
président du CCU

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