

VILLE DE WATERLOO
COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PROCÈS-VERBAL CCU 07 2026

Réunion du mercredi, 22 juillet 2026 à 17h00
Salle des Plénières, 417 rue de la Cour, Waterloo

Présence et quorum :

Présents :

M. Loric Vautour-Ouellet, conseiller municipal
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, directeur du service de l'urbanisme, secrétaire du CCU
Mme Kelly Ann Ferrigan, secrétaire suppléante du CCU

1. Ouverture de l'assemblée (CCU 2026-101)

Il est proposé par M. Lemoine et appuyé par M. Morin d'ouvrir l'assemblée. M. Russell a déclaré la séance ouverte à 17h03.

-ADOPTÉ -

2. Adoption de l'ordre du jour (CCU 2026-102)

Il est proposé par M. Lemoine, appuyé par M. 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. Adoption de l'ordre du jour
3. Adoption du procès-verbal du 29 juin 2026
4. Déclaration d'intérêt
5. PIIA Affichage 4906 rue Foster
6. PIIA Rénovation 5 rue Nord
7. Dérogation mineure 80 rue Yves-Malouin
8. Dérogation mineure 82 rue Yves-Malouin

9. PIIA Construction neuve 80-82 rue Yves-Malouin
10. Dérogation mineure 153 rue du Manège
11. Dérogation mineure 155 rue du Manège
12. PIIA Construction jumelé 153 et 155 rue du Manège
13. Varia
14. Prochaine réunion : 19 août 2026
15. Levée de l'assemblée

-ADOPTÉ-

3. Adoption du procès-verbal du 29 juin 2026

(CCU 2026-103)

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 29 juin 2026, tel que présenté.

-ADOPTÉ-

4. Déclaration d'intérêt

(CCU 2026-104)

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

5. PIIA Affichage 4906 rue Foster

(CCU 2026-105)

Demande: 2026-0576

Matricule: 8123-91-2534

Lot: 4 162 051

- Ajout lettrage commercial dans la vitrine.

Le secrétaire du CCU a fait la présentation de la proposition du propriétaire du commerce, qui aimerait faire l'ajout de son offre de services à l'affichage existante.

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

CONSIDÉRANT QUE le lettrage sera dans les mêmes couleurs et style que l'affichage existante, et le projet est conforme aux règlements municipaux;

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

Que le CCU recommande au conseil municipal d'approuver l'ajout de lettrage en façade, tel que présenté.

-ADOPTÉ-

6. PIIA Rénovation 5 rue Nord

(CCU 2026-106)

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

- Rénovations à l'extérieur du bâtiment commercial, refonte visuelle de l'image corporative.

Avec les plans à l'appui, le secrétaire du CCU a expliqué la continuation des travaux de rénovation qui sont similaires pour l'ensemble des autres restaurants de la bannière.

CONSIDÉRANT QUE le demandeur a fourni tous les éléments nécessaires à l'étude de dossier, et fait la demande au département de l'urbanisme;

CONSIDÉRANT QUE les membres du CCU approuvent la refonte de l'image corporative;

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

Que le CCU recommande au Conseil municipal d'approuver le projet de rénovation extérieur au 5 rue Nord, tel que présenté.

-ADOPTÉ-

7. Dérogation mineure, 80 rue Yves-Malouin

(CCU 2026-107)

Demande: 2026-0590
Matricule: 8021-06-2169
Lot: 6 368 272
Zone: H-91

- Implantation latérale et arrière :
 - Marge latérale proposée : 2,70 m. Règlement en cours : 4 m
 - Marge arrière proposée : 7,0 m. Règlement en cours : 7,5 m

Le secrétaire du CCU a fait afficher le plan projet pour l'implantation prévu pour de nouvelles maisons jumelées sur la rue Yves-Malouin. Le lotissement du secteur et les entrées de services ont été préparés selon des règlements (ancienne zone R-37) qui ont depuis changé; pour l'implantation latérale et arrière proposées, le projet nécessite une dérogation.

CONSIDÉRANT QUE le demandeur a fourni tous les éléments nécessaires à l'étude de dossier, et a fait la demande au département de l'urbanisme;

CONSIDÉRANT QUE l'implantation proposée respecte généralement l'implantation des bâtiments existants dans le secteur (ancienne zone R-37) et ne va pas créer de préjudice au voisinage;

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

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

-ADOPTÉ-

8. Dérogation mineure, 82 rue Yves-Malouin

(CCU 2026-108)

Demande: 2026-0589
Matricule: 8021-06-2559
Lot: 6 368 273
Zone: H-91

- Implantation latérale et arrière
 - Marge latérale proposée : 2,70 m. Règlement en cours : 4 m
 - Marge arrière proposée : 7,0 m. Règlement en cours : 7,5 m

Le secrétaire du CCU a fait afficher le plan projet pour l'implantation prévu pour de nouvelles maisons jumelées sur la rue Yves-Malouin. Le lotissement du secteur et les entrées de services ont été préparés selon des règlements (ancienne zone R-37) qui ont depuis changé; pour l'implantation latérale et arrière proposées, le projet nécessite une dérogation.

CONSIDÉRANT QUE le demandeur a fourni tous les éléments nécessaires à l'étude de dossier, et fait la demande au département de l'urbanisme;

CONSIDÉRANT QUE l'implantation proposée respecte généralement l'implantation des bâtiments existants dans le secteur (ancienne zone R-37) et ne va pas créer de préjudice au voisinage;

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

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

-ADOPTÉ-

9. PIIA Construction neuve, jumelés 80-82 rue Yves Malouin

(CCU 2026-109)

Demandes: 2026-0586 et 2026-0583
Matricules: 8021-06-2169 et 8021-06-2559
Lots: 6 368 272 et 6 368 273
Zone: H-91 (assujetti aux normes du règlement sur les PIIA)

- Jumelés unifamiliales, plain-pied, avec garage attaché
- Maçonnerie : Brandon (Techno-Bloc), coul. Gris Sienna
- Façade : MAC Harrywood coul. Cèdre
- Revêtement côtés et arrière: Acier Gentek, coul. Gris orageux
- Portes et fenêtres noir
- Soffites, fascias et capages noir
- Toit en bardeaux d'asphalte noir 2 tons

L'inspecteur a fait la présentation de la demande, avec les plans et les échantillons de couleur et matériaux. Il a également présenté des photos des maisons voisines pour considération et comparaison.

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 plan, l'architecture, les matériaux et les couleurs respectent les exigences de règlement sur les PIIA et s'intègre bien avec les bâtiments avoisinants existants;

CONSIDÉRANT QUE les plans d'aménagement du terrain n'ayant pas été reçus, devront être fournis au CCU pour approbation à une date ultérieure;

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

Que le CCU recommande au conseil municipal d'approuver la dérogation mineure, tel que demandé avec la condition de présenter aux CCU les plans d'aménagement du terrain pour approbation à une date ultérieure.

-ADOPTÉ-

10. Dérogation mineure 153 rue du Manège

(CCU 2026-110)

Demande: 2026-0600
Matricule: 8021-29-6313
Lot: 6 588 243
Zone: H-92

- Marge latérale (somme): demande 2 m, minimum requis: 3 m
- Pourcentage de stationnement: demande 50%, maximum requis: 30%
- Demande d'une distance de 1,25 m entre la l'aire de stationnement et la future borne-fontaine, minimum requis: 3 m (à confirmer avec le service des incendies)

Le secrétaire a présenté la demande, avec le plan projet d'implantation.

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

CONSIDÉRANT QUE La demande respecte la demande antérieure (CCU 2026-078) pour le même genre de construction et se verra corrigé par une future modification aux normes de la zone H-92;

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

Que le CCU recommande au conseil municipal d'approuver la dérogation mineure, tel que demandé avec la condition d'obtenir l'aval du service des incendies concernant la distance entre l'aire de stationnement et la future borne-fontaine.

-ADOPTÉ-

11. Dérogation mineure 155 rue du Manège

(CCU 2026-111)

Demande: 2026-0601
Matricule: 8021-29-5307
Lot: 6 588 244
Zone : H-92

- Marge latérale (somme) : demande 2 m, minimum requis : 3 m
- Pourcentage de stationnement : demande 40%, maximum requis : 30%

Le secrétaire du CCU a fait afficher le plan projet pour l'implantation de la nouvelle construction.

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 La demande respecte la demande antérieure (CCU 2026-078) pour le même genre de construction et se verra corrigé par une future modification aux normes de la zone H-92;

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

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

-ADOPTÉ-

12. PIIA Construction neuve – jumelés 153 et 155 rue du Manège

(CCU 2026-112)

Demande: 2026-0600, 2026-0601
Matricule: 8021-29-6313, 8021-29-5307
Lot: 6 588 243, 6 588 244
Zone : H-92 (assujetti aux normes du règlement sur les PIIA)

- Jumelés unifamiliales, plain-pied, avec garage attaché
- Maçonnerie : Permacon Aria, coul. Noir Rockland
- Façade : revêtement vertical: Rialux Timberland coul. Chêne gris imitation bois
- Revêtement vertical et horizontal : acier TruCedar Gray Dusk (2 largeurs)
- Portes et fenêtres noir
- Poutres, fascias et garde-corps noir
- Toit en bardeaux d'asphalte noir 2 tons

Le secrétaire du CCU a présenté la demande, avec les plans et matériaux prévus pour la construction neuve. On a également fait afficher les dernières maisons approuvées dans le même secteur pour considération et comparaison.

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

CONSIDÉRANT QUE le style, les matériaux, les couleurs et l'aménagement tendent à s'harmoniser avec le cadre bâti avoisinant;

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

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

-ADOPTÉ-

13. Varia

(CCU 2026-113)

Il n'y a pas de point varia pour le CCU.

14. Prochaine réunion: 19 août 2026, 17h00

(CCU 2026-114)

Les précisions suivront pour la prochaine rencontre, M. Cournoyer sera en vacances.

15. Levée de l'assemblée

(CCU 2026-115)

Il est proposé par M. Després et appuyé par M. Vautour-Ouellet de fermer la réunion. M. Russell a levé la séance à 17h46.

M. Pascal Russell, Maire
président du CCU

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