
**PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE ORDINAIRE DU COMITÉ CONSULTATIF
D'URBANISME DE LA MUNICIPALITÉ DE RAWDON TENUE LE 28 MAI 2024 À
18 h 30, À LAQUELLE SONT PRÉSENTS FORMANT QUORUM :**

Mesdames Josianne Girard, coprésidente et conseillère municipale
Isabelle Breault
Erika Hercules Giron

Messieurs Jean-Kristov Carpentier, coprésident et conseiller municipal
Daniel Huard
Jacques Ouellet
Eric Weiss-Altaner

PARTICIPAIENT ÉGALEMENT À LA SÉANCE :

Messieurs Luc Boulianne, directeur du Service de l'urbanisme et de
l'environnement
Gabriel Cyr, chef de division Urbanisme et Environnement

1. Adoption de l'ordre du jour

Que l'ordre du jour soit adopté.

Proposé par Mme Erika Hercules Giron
Appuyé par M. Jacques Ouellet
Adopté à l'unanimité

2. Adoption du procès-verbal de la rencontre du 30 avril 2024

Que le libellé du procès-verbal soit adopté.

Proposé par M. Eric Weiss-Altaner
Appuyé par Mme Erika Hercules Giron
Adopté à l'unanimité

3. Présentation

**3.1 (7017), croissant du Lac – Lot numéro 6 335 005 – Zone 1 du
Règlement numéro 1000 concernant les plans d'implantation et
d'intégration architecturale (secteur Val-Pontbriand) – Habitation
unifamiliale avec garage attaché – 2e présentation**

La présentation n'a pas eu lieu.

4. Demandes de dérogations mineures

**4.1 1437, chemin du Lac-Claude Nord – Lot numéro 5 353 449 – Zone VD-
2 au Règlement de zonage numéro 2021-02 – Véranda projetée**

Demande de dérogation mineure concernant l'agrandissement d'un bâtiment principal existant (véranda projetée) sur le numéro lot numéro 5 353 449, à l'adresse 1437, chemin du Lac-Claude Nord.

La dérogation mineure vise à permettre l'agrandissement d'un bâtiment principal existant. L'agrandissement projeté consiste à transformer un balcon arrière existant couvert (de 3,7 mètres par 5,8 mètres) en une véranda fermée, qui est située à une distance minimale de 1,47 mètre de la ligne latérale en lieu et place de la marge latérale minimale de 3 mètres exigée en vertu de la grille des spécifications de la zone VD-2 du Règlement de zonage numéro 2021-02.

Critères d'évaluation de la demande :

- Respecte les objectifs du plan d'urbanisme;
- Absence de contraintes particulières : À l'extérieur de la bande riveraine réf. à l'arpenteur;
- Ne concerne pas un usage ou une densité;
- Il s'agit d'un cas isolé;
- Cause un préjudice sérieux au demandeur : La structure est déjà existante et souhaite la conserver;
- Pas d'impact sur les propriétés voisines : résidence existante et galerie fermée en partie avec des toiles;
- Bonne foi du propriétaire : demande de permis et demande de dérogation pour régulariser la situation;

Le comité discute à propos de cette demande et est d'avis que l'octroi d'une telle dérogation mineure est acceptable.

En conséquence, le comité recommande **d'accepter** cette demande visant à permettre l'agrandissement du bâtiment principal existant au 1437, chemin du Lac-Claude Nord qui consiste à transformer un balcon arrière existant couvert (de 3,7 mètres par 5,8 mètres) en une véranda fermée, qui est située à une distance minimale de 1,47 mètre de la ligne latérale en lieu et place de la marge latérale minimale de 3 mètres exigée en vertu de la grille des spécifications de la zone VD-2 du Règlement de zonage numéro 2021-02.

Proposé par M. Eric Weiss-Altaner

Appuyé par Mme Isabelle Breault

Adopté à l'unanimité

4.2 3590, rue des Cèdres – Lot numéro 5 789 981 – Zone RC-39 au Règlement de zonage numéro 2021-02 – Lotissement

Demande de dérogation mineure concernant un projet de lotissement sur le lot numéro 5 789 981, à l'adresse 3590, rue des Cèdres.

La dérogation mineure vise à permettre la subdivision du lot numéro 5 789 981 afin de créer deux lots de forme irrégulière dont le résultat d'un de ces deux lots comportera une largeur sur la rue des Cèdres de 12,43 mètres, malgré que la largeur minimale d'un lot partiellement desservi à l'intérieur du périmètre urbain soit de 25 mètres en vertu du tableau 1 de l'article 3.2.2 du Règlement de lotissement numéro 2021-03.

Il s'agit d'un lot partiellement desservi (par le service d'aqueduc) situé à l'intérieur du périmètre. Deux projets de lotissements sont représentés (plans numéro 1 et plan numéro 2) concernant le terrain construit (B) et l'autre vacant pour permettre une nouvelle construction (A) suivant la subdivision souhaitée.

La dérogation mineure permettrait le lotissement du plan numéro 2 au lieu du plan numéro 1 qui lui, comporte découpage asymétrique et non souhaitable le long de la rue Monière.

La présente demande se justifie à l'effet que le propriétaire du 3590, rue des Cèdres utilise déjà son entrée par la rue des Cèdres depuis plusieurs années et que, de toute façon, le nouveau terrain vacant à construire utiliserait son entrée projetée conforme par la rue Laplace.

Critères d'évaluation de la demande :

- Respecte les objectifs du plan d'urbanisme;
- Absence de contraintes particulières : Aucune contrainte; le milieu humide est à l'extérieur de l'aire de construction;
- Ne concerne pas un usage ou une densité;
- Il s'agit d'un cas isolé : En pratique, la situation des accès est particulière comparativement au plan cadastral;

- Cause un préjudice sérieux au demandeur. Les 2 voisins souhaitent que la subdivision soit plus réaliste et adéquate;
- Pas d'impact sur les propriétés voisines. Aucun impact sur le lotissement des lots voisins situés sur la rue Monière;
- Bonne foi du propriétaire.

Le comité discute à propos de cette demande et est d'avis que l'octroi d'une telle dérogation mineure est acceptable.

En conséquence, le comité recommande **d'accepter** cette demande visant à permettre la subdivision du lot numéro 5 789 981 afin de créer deux lots de forme irrégulière dont le résultat d'un de ces deux lots comportera une largeur sur la rue des Cèdres de 12,43 mètres, malgré que la largeur minimale d'un lot partiellement desservi à l'intérieur de périmètre urbain soit de 25 mètres en vertu du tableau 1 de l'article 3.2.2 du Règlement de lotissement numéro 2021-03.

Proposé par M. Jacques Ouellet
Appuyé par Mme Erika Hercules Giron
Adopté à l'unanimité

4.3 2221, chemin du Lac-Huard – Lot numéro 5 352 580 – Zone RUR-2 au Règlement de zonage numéro 2021-02 – Véranda

Demande de dérogation mineure concernant l'ajout d'une véranda sur le numéro lot 5 352 580, à l'adresse 2221, chemin du Lac-Huard.

La dérogation mineure vise à permettre l'agrandissement d'un bâtiment principal existant qui consiste à transformer une galerie arrière existante couverte (de 30,29 mètres carrés) en une véranda fermée. Cette véranda projetée devient une deuxième véranda sur le terrain malgré qu'une véranda soit autorisée par terrain en vertu du premier paragraphe de l'article 3.3.10 du Règlement de zonage numéro 2021-02.

La dérogation mineure vise également à permettre la construction d'une véranda qui comportera une superficie de 30,29 mètres carrés, malgré que la superficie maximale de la véranda soit de 25 mètres carrés en vertu du deuxième paragraphe de l'article 3.3.10 du Règlement de zonage 2021-02.

Critères d'évaluation de la demande :

- Respecte les objectifs du plan d'urbanisme;
- Absence de contraintes particulières : À l'extérieur de la bande riveraine en référence au certificat localisation;
- Ne concerne pas un usage ou une densité;
- Il s'agit d'un cas isolé;
- Cause un préjudice sérieux au demandeur : Protection contre la neige, la structure est déjà existante et souhaite la conserver;
- Pas d'impact sur les propriétés voisines : Résidence existante avec une grande galerie du côté lac;
- Bonne foi du propriétaire : Demande de permis et demande de dérogation pour régulariser la situation;

Le comité discute à propos de cette demande et est d'avis que l'octroi d'une telle dérogation mineure n'est pas acceptable considérant qu'il pourrait être possible de construire une galerie couverte avec moustiquaires pour éviter de déneiger la structure. Le comité jugeant ainsi que le préjudice sérieux au demandeur n'est pas suffisamment démontré. Un membre était en faveur de la dérogation mineure.

Madame Josianne Girard appelle le vote :

A voté pour :

M. Eric Weiss-Altaner

Ont voté contre :

Mme Hercules Giron
Mme Isabelle Breault
M. Jacques Ouellet

S'est abstenu de voter :

M. Daniel Huard

En conséquence, le comité recommande **de refuser** cette demande visant à :

- Permettre l'agrandissement d'un bâtiment principal existant qui consiste à transformer une galerie arrière existante couverte (de 30,29 mètres carrés) en une véranda fermée. Cette véranda projetée devient une deuxième véranda sur le terrain malgré qu'une véranda soit autorisée par terrain en vertu du premier paragraphe de l'article 3.3.10 du Règlement de zonage numéro 2021-02.
- Permettre la construction d'une véranda qui comportera une superficie de 30,29 mètres carrés, malgré que la superficie maximale de la véranda soit de 25 mètres carrés en vertu du deuxième paragraphe de l'article 3.3.10 du Règlement de zonage 2021-02.

Proposé par Mme Erika Hercules Giron

Appuyé par M. Jacques Ouellet

Adopté à la majorité

4.4 6209, boulevard Pontbriand – Lot numéro 5 529 299 – Zone VC-2 au Règlement de zonage numéro 2021-02 – Garage projeté

Demande de dérogation mineure concernant la hauteur d'un bâtiment accessoire projeté et la hauteur de la porte de garage (agrandissement du garage détaché) sur le lot numéro 5 529 299, à l'adresse **6209, boulevard Pontbriand**.

La dérogation mineure vise à permettre l'agrandissement du garage détaché de 89,2 mètres carrés du bâtiment. L'agrandissement projeté du garage comportera une hauteur totale de 8,05 mètres malgré que la hauteur maximale d'un bâtiment accessoire soit de 5 mètres en vertu du paragraphe 1 de l'article 4.1.2 du Règlement de zonage numéro 2021-02.

La dérogation mineure vise également à permettre que la hauteur de la porte de garage soit de 4,05 mètres malgré que les portes de garage ne puissent excéder la hauteur du mur du garage de 3,7 mètres en vertu du paragraphe 2 de l'article 4.1.2 du Règlement de zonage numéro 2021-02.

Critères d'évaluation de la demande :

- Respecte les objectifs du plan d'urbanisme;
- Absence de contraintes particulières : Projet situé à l'extérieur de la bande riveraine et aucun arbre ne sera coupé;
- Ne concerne pas un usage ou une densité;
- Il s'agit d'un cas isolé;
- Cause un préjudice sérieux au demandeur : Espace et hauteur nécessaire pour ranger un véhicule récréatif;
- Pas d'impact sur les propriétés voisines : Non, car le garage est localisé au centre du grand terrain déjà très boisé;
- Bonne foi du propriétaire : demande de permis déposée;
- Permis émis : 2024-00375.

Le comité discute à propos de cette demande et est d'avis que l'octroi d'une telle dérogation mineure est acceptable.

En conséquence, le comité recommande **d'accepter** cette demande visant à :

- Permettre l'agrandissement du garage détaché de 89,2 mètres carrés du bâtiment, lequel agrandissement comportera une hauteur totale de 8,05 mètres malgré que la hauteur maximale d'un bâtiment accessoire soit de

5 mètres en vertu du paragraphe 1 de l'article 4.1.2 du Règlement de zonage 2021-02;

- Permettre que la hauteur de la porte de garage soit de 4,05 mètres malgré que les portes de garage ne puissent excéder la hauteur du mur du garage de 3,7 mètres en vertu du paragraphe 2 de l'article 4.1.2 du Règlement de zonage numéro 2021-02.

Proposé par M. Jacques Ouellet

Appuyé par M. Eric Weiss-Altaner

Adopté à l'unanimité

4.5 (3405-3407), rue Summerhill – Lot numéro 4 994 889 – Zone RC-5 au Règlement de zonage numéro 2021-02 – Dubois Trottier inc. – Logement supplémentaire

Demande de dérogation mineure concernant la superficie minimale du terrain pour permettre un logement supplémentaire sur le lot numéro 4 994 889, à l'adresse (3405-3407), rue Summerhill.

La dérogation mineure vise à rendre conforme la superficie du terrain existant de 894 mètres carrés pour permettre la construction d'une habitation unifamiliale avec un logement supplémentaire à l'intérieur du périmètre urbain sur un lot partiellement desservi (par l'aqueduc), malgré que la superficie minimale pour permettre un logement supplémentaire soit de 929 mètres carrés en vertu du paragraphe 11 sous-paragraphe b) de l'article 2.4.1 du Règlement de zonage numéro 2021-02.

Critères d'évaluation de la demande :

- Respecte les objectifs du plan d'urbanisme;
- Absence de contraintes particulières;
- Ne concerne pas un usage ou une densité. Taux d'implantation du sol conforme (10 %), car le maximum requis est 25 %;
- Il s'agit d'un cas isolé. Le réseau d'égout arrête à la limite du terrain et la demande de prolongation est problématique;
- Cause un préjudice sérieux au demandeur puisque le projet de construction est bloqué;
- Pas d'impact sur les propriétés voisines. Les terrains sont déjà construits avec des logements à proximité;
- Bonne foi du propriétaire : Demande de permis numéro 2024-00533 déposée (PIIA) avec implantation du bâtiment principal, du stationnement et de l'installation septique conforme aux normes. Les 35 mètres carrés manquants ne limitent pas le projet.

Le comité discute à propos de cette demande et est d'avis que l'octroi d'une telle dérogation mineure est acceptable.

En conséquence, le comité recommande **d'accepter** cette demande visant à rendre conforme la superficie du terrain existant de 894 mètres carrés pour permettre la construction d'une habitation unifamiliale avec un logement supplémentaire à l'intérieur du périmètre urbain sur un lot partiellement desservi (par l'aqueduc), malgré que la superficie minimale pour permettre un logement supplémentaire soit de 929 mètres carrés en vertu du paragraphe 11 sous-paragraphe b) de l'article 2.4.1 du Règlement de zonage numéro 2021-02.

Proposé par Mme Erika Hercules Giron

Appuyé par Mme Isabelle Breault

Adopté à l'unanimité

5. Demandes relatives aux règlements sur les PIIA

5.1 3338, 2e Avenue – Lot numéro 4 994 877 – Zone 6 du Règlement de plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 508-93 (secteur Village) – Peinture

La présente demande vise à peindre le revêtement extérieur du bâtiment principal situé au 3338, 2^e Avenue de couleur El Niño (kaki).

Le comité discute à propos de ce projet et considère que celui-ci rencontre les objectifs et critères de cette zone.

En conséquence, après avoir procédé à l'étude de cette demande, le comité recommande au conseil municipal **d'accepter** ce projet de peinture à réaliser sur le bâtiment principal situé au 3338, 2^e Avenue, conformément aux critères de la zone 6 du Règlement de PIIA numéro 508-93 (secteur village).

Proposé par M. Eric Weiss-Altaner
Appuyé par Mme Erika Hercules Giron
Adopté à l'unanimité

5.2 3508, rue Pine – Lot numéro 4 994 582 – Zone 6 du Règlement de plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 508-93 (secteur Village) – Abri à bois

La présente demande vise la construction d'un abri à bois à implanter au 3508, rue Pine.

Le bâtiment accessoire de 2,5 mètres par 5 mètres aura une hauteur de 2,44 mètres. L'abri à bois sera localisé dans la cour arrière à 3 mètres de la ligne arrière. Les bandes boisées seront respectées.

Matériaux :

- Revêtement extérieur en bois teint de couleur grise tout comme les 2 autres bâtiments accessoires;
- Revêtement de la toiture en bardeaux d'asphalte, de couleur grise comme les deux autres bâtiments accessoires.

Le comité discute à propos de ce projet et considère que celui-ci rencontre les objectifs et critères de cette zone.

En conséquence, après avoir procédé à l'étude de cette demande, le comité recommande au conseil municipal **d'accepter** ce projet d'abri à bois à implanter au 3508, rue Pine conformément aux critères de la zone 6 du Règlement de PIIA numéro 508-93 (secteur village).

Proposé par M. Eric Weiss-Altaner
Appuyé par M. Jacques Ouellet
Adopté à l'unanimité

5.3 (3405-3407), rue Summerhill – Lot numéro 4 994 889 – Zone 6 du Règlement de plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 508-93 (secteur Village) – Dubois Trottier inc. – Habitation unifamiliale avec un logement supplémentaire

La présente demande vise à construire une habitation unifamiliale avec un logement supplémentaire (2 logements) de dimensions 10,97 mètres par 8,53 mètres.

Le bâtiment comportera 2 étages sans sous-sol et sera situé à 6,1 mètres de la limite avant de la rue Summerhill, à 5,0 mètres de la limite latérale droite, à 19,41 mètres de la limite latérale gauche et à 10,31 mètres de la limite arrière.

Le bâtiment aura une toiture à deux versants (4/12) et sera bordé par deux galeries : une au rez-de-chaussée à l'avant (3,44 mètres par 5,43 mètres) et l'autre au 2^e étage à l'arrière (2,43 mètres par 3,65 mètres) sera couverte.

Les 4 cases de stationnement seront situées dans la cour latérale et les installations septiques dans la cour arrière du stationnement. L'aqueduc municipal dessert le projet et une demande de dérogation mineure est aussi conditionnelle à l'approbation complète du projet considérant qu'il manque 35 mètres carrés en vertu de l'article 2.1.4.11.b. exigeant une superficie minimale de terrain de 929 mètres carrés lorsque le terrain est partiellement desservi.

Les bandes boisées minimales de plus de 3 mètres des limites de terrain sont respectées et seuls les arbres nécessaires à la construction seront coupés (bâtiment principal, entrée stationnement et installation septique). Une plantation d'arbres doit être effectuée au périmètre du terrain afin d'atteindre une densité minimale équivalente à 1 arbre aux 5 mètres.

Matériaux :

- Revêtement extérieur en vinyle double 4 pouces de couleur bourgogne ainsi que les encadrements et coins de murs;
- Toiture en bardeaux d'asphalte de modèle mystique de couleur noir;
- Portes et fenêtres sans carrelage en tôle de couleur blanche;
- Soffites et fascias en aluminium blanc;
- Colonnes et garde-corps en bois couleur naturel.

Le comité discute à propos de ce projet et considère que celui-ci rencontre les objectifs et critères de cette zone.

En conséquence, après avoir procédé à l'étude de cette demande, le comité recommande au conseil municipal **d'accepter** ce projet de construction d'une habitation unifamiliale avec un logement supplémentaire au (3405-3407), rue Summerhill, conformément aux critères de la zone 6 du Règlement de PIIA numéro 508-93 (secteur village).

Proposé par Mme Erika Hercules Giron

Appuyé par M. Jacques Ouellet

Adopté à l'unanimité

5.4 (4729-4731), rue de la Montagne – Lot numéro 6 578 229 – Zone 1 du Règlement numéro 1004 concernant les plans d'implantation et d'intégration architecturale (secteur du Domaine de l'Harmonie) – Groupe Lanodev inc. – Habitation unifamiliale avec un logement supplémentaire

La présente demande vise un projet de construction d'une résidence unifamiliale avec logement supplémentaire à localiser au (4729-4731), rue de la Montagne.

Le bâtiment de 1 étage de 19,30 mètres par 10,52 mètres sera bordé par une galerie couverte à l'avant de la maison de 3,05 mètres par 1,23 mètre et par deux galeries arrière de 3,05 mètres par 3,05 mètres. La toiture du bâtiment possèdera 2 versants (8/12; 7/12).

La résidence sera localisée à 15,0 mètres de la limite avant, afin de conserver la bande boisée de 3,0 mètres en façade, à 33,4 mètres de la limite latérale gauche, à 6,2 mètres de la limite latérale droite et à 6,2 mètres de la limite arrière afin de conserver les bandes boisées latérales et arrière de 2 mètres.

L'installation septique sera localisée dans la cour arrière, à l'extérieur des bandes boisées. Le déboisement pour les deux allées d'accès aux aires de stationnement sera d'une largeur de 7,0 mètres. Les cases de stationnement seront localisées devant le garage attaché.

En résumé, des bandes boisées d'un minimum de 3,0 mètres à la limite avant seront respectées et d'un minimum de 2,0 mètres aux limites latérales et arrière seront conservés, sauf au niveau de l'entrée de l'allée d'accès. La densité boisée sera supérieure à 50 %.

Matériaux:

- Revêtement extérieur en CanExel de couleur loup gris et en pierres de modèle Cinco de couleur noire Rockland;
- Toiture en bardeaux d'asphalte de modèle Cambridge de IKO de couleur noir double;
- Encadrements des portes et des fenêtres en CanExel de couleur loup gris;
- Porte d'entrée en acier, de couleur noire;
- Fenêtres identiques au plan de construction de couleur noire;
- Soffites et fascias en aluminium de couleur noire;
- Galerie avant et arrière en béton avec colonnes en bois de couleur ambre algonquin sans garde-corps;

Le comité discute à propos de ce projet et considère que celui-ci rencontre les objectifs et critères de cette zone.

En conséquence, après avoir procédé à l'étude de cette demande, le comité recommande au conseil municipal **d'accepter** ce projet de construction d'une habitation unifamiliale avec un logement supplémentaire à localiser au (4729-4731), rue de la Montagne, conformément aux critères de la zone 1 du Règlement numéro 1004 concernant les PIIA (secteur Domaine de l'Harmonie).

Proposé par Mme Isabelle Breault
Appuyé par M. Eric Weiss-Altaner
Adopté à l'unanimité

5.5 (7017), croissant du Lac – Lot numéro 6 335 005 – Zone 1 du Règlement numéro 1000 concernant les plans d'implantation et d'intégration architecturale (secteur Val-Pontbriand) – Habitation unifamiliale avec garage attaché – 2e présentation

La présente demande vise l'approbation d'un projet de construction d'une résidence unifamiliale avec garage double attaché à localiser au (7017), croissant du Lac.

Le bâtiment de 1 étage avec sous-sol en rez-de-jardin de 20,93 mètres par 17,07 mètres sera bordé par un perron couvert à l'avant de la maison de 7,82 mètres par 1,82 mètre. La toiture du bâtiment possèdera 2 versants (12/12; 8/12).

La résidence sera localisée à 43,37 mètres de la limite avant, afin de conserver la bande boisée de 12 mètres en façade, à 9,22 mètres de la limite arrière, à 9,47 mètres de la limite latérale gauche, afin de conserver la bande boisée arrière et latérale de 8 mètres et à 13,30 mètres de la limite latérale droite afin de respecter la bande de protection riveraine.

L'installation septique sera localisée dans la cour avant à 10 mètres de la ligne latérale gauche et à 14 mètres de la limite avant. Le déboisement pour l'allée d'accès à l'aire de stationnement sera d'une largeur de 3,66 mètres. Les cases de stationnement seront localisées devant le bâtiment principal, car celui-ci est situé à une distance supérieure à deux fois la marge avant applicable. Une clôture sera installée au préalable pour assurer que le déboisement respectera les bandes boisées et la bande de protection riveraine. Un inspecteur de la Municipalité ira sur place pour constater l'installation de la clôture avant la délivrance du permis. Les portes de garage sur le côté latéral gauche seront pour des véhicules récréatifs de type 4-roues. Il n'y aura pas de déboisement, les 4-roues circuleront dans la bande boisée entre les arbres.

La densité boisée sera supérieure à 60 %.

Matériaux :

- Revêtement extérieur de parement LP Smartside vertical et horizontal de couleur pierre du désert;
- Toiture en bardeaux d’asphalte et accent en tôle prépeinte. Les deux sont de couleur noire;
- Encadrements et coins de murs en parement LP Smartside vertical et horizontal;
- Porte d’entrée en bois de couleur brune;
- Fenêtres à battant avec carrelage en aluminium de couleur noire, identiques au plan de construction;
- Soffites et fascias en acier de couleur noire;
- Perron avant en composite avec colonnes et garde-corps en bois de couleur brune;

Le comité discute à propos de ce projet et considère que celui-ci rencontre les objectifs et critères de cette zone, sauf au niveau du déboisement. Le comité est d’avis qu’il n’est pas acceptable que le véhicule tout terrain du propriétaire circule entre les arbres de la bande boisée, puisque la bande boisée doit être conservée dans son entièreté (arbres, arbustes et herbacées). Le comité juge que la circulation dans la bande boisée va compacter le sol et ainsi altérer la végétation en place. Le comité recommande que les portes de garage du côté latéral gauche soient déplacées en façade et qu’une clôture rigide de protection soit installée avant la délivrance du permis de construction.

En conséquence, après avoir procédé à l’étude de cette demande, le comité recommande au conseil municipal **d’accepter, conditionnellement au respect des conditions émises par le comité**, ce projet de construction d’une habitation unifamiliale avec garage attaché à localiser au (7017), croissant du Lac, conformément aux critères de la zone 1 du Règlement numéro 1000 concernant les PIIA (secteur Val-Pontbriand).

Proposé par M. Eric Weiss-Altaner
Appuyé par M. Jacques Ouellet
Adopté à l’unanimité

5.6 3810, rue Pellan – Lot numéro 5 528 950 – Zone 1 du Règlement numéro 1007 concernant les plans d’implantation et d’intégration architecturale (secteur des Cascades) – Remise

Cette demande vise à autoriser la construction d’une remise intégrée dans un aménagement de piscine creusée à la propriété sise au 3810, rue Pellan.

La remise à construire aura des dimensions de 2,44 mètres par 2,44 mètres. Les murs auront une hauteur de moins de 3,7 mètres. La toiture sera à deux versants, dont la pente sera la même que celle du bâtiment principal.

L’implantation de la remise s’effectuera dans le périmètre déboisé de la résidence, respectera le périmètre boisé prévu au PIIA des Cascades, sera généralement peu visible de la rue. Le bâtiment sera localisé à 8 mètres de la limite latérale droite et à 32 mètres de la limite arrière.

Matériaux :

- Revêtement extérieur en bois véritable de Maibec de couleur blanche;
- Toiture en bardeaux d’asphalte de modèle Cambridge de IKO de couleur noir double;
- Encadrements des portes et des fenêtres en bois de couleur noire;
- Porte d’entrée de même modèle que le bâtiment principal, de couleur noire;
- Fenêtres de même modèle que le bâtiment principal, de couleur noire;
- Soffites et fascias en aluminium de couleur noire;
- Terrasse en bois de couleur ambre algonquin;
- L’enceinte de la piscine sera en aluminium de couleur noire avec des panneaux de verre ou un garde-corps à barreaux;

Le comité discute à propos de ce projet et considère que celui-ci rencontre les objectifs et critères de cette zone.

En conséquence, après avoir procédé à l'étude de cette demande, le comité recommande au conseil municipal **d'accepter** ce projet de remise à implanter au 3810, rue Pellan, conformément aux critères de la zone 1 du Règlement numéro 1007 concernant les PIIA (secteur des Cascades).

Proposé par Mme Erika Hercules Giron
Appuyé par Mme Isabelle Breault
Adopté à l'unanimité

5.7 3968, rue Suzor-Coté – Lot numéro 5 530 625 – Zone 1 du Règlement numéro 1007 concernant les plans d'implantation et d'intégration architecturale (secteur des Cascades) – Galerie

Le projet vise à construire une galerie complète sur le long de la façade du bâtiment principal joignant celle du côté.

Il y aura un total de 5 poutres en bois de couleur naturelle en façade et un ajout de 3 poutres sur pieux vissés. Le plancher sera en bois traité et les rampes seront en aluminium de couleur blanche. La hauteur du balcon sera de 3,05 mètres. La superficie totale de la galerie sera approximativement de 59 mètres carrés.

Le comité discute à propos de ce projet et considère que celui-ci rencontre les objectifs et critères de cette zone.

En conséquence, après avoir procédé à l'étude de cette demande, le comité recommande au conseil municipal **d'accepter** ce projet de galerie à réaliser au 3968, rue Suzor-Coté, conformément aux critères de la zone 1 du Règlement numéro 1007 concernant les PIIA (secteur des Cascades).

Proposé par M. Jacques Ouellet
Appuyé par Mme Erika Hercules Giron
Adopté à l'unanimité

5.8 4149-4151, rue Krieghoff – Lot numéro 5 529 015 – Zone 1 du Règlement numéro 1007 concernant les plans d'implantation et d'intégration architecturale (secteur des Cascades) – Rénovation de la remise

La demande vise l'installation d'un revêtement extérieur sur une remise existante située au 4149-4151, rue Krieghoff.

Le parement extérieur sera du bois de pruche de chez Pruche Concept inc. teint de couleur rouge afin de s'harmoniser avec le bâtiment principal.

Le comité discute à propos de ce projet et considère que celui-ci rencontre les objectifs et critères de cette zone.

En conséquence, après avoir procédé à l'étude de cette demande, le comité recommande au conseil municipal **d'accepter** ce projet de rénovations à apporter sur la remise localisée au 4149, 4151, rue Krieghoff, conformément aux critères de la zone 1 du Règlement numéro 1007 concernant les PIIA (secteur des Cascades).

Proposé par M. Eric Weiss-Altaner
Appuyé par Mme Erika Hercules Giron
Adopté à l'unanimité

5.9 (3573), rue Rosemary – Lot numéro 5 528 175 – Zone 1 du Règlement numéro 1012 concernant les plans d'implantation et d'intégration architecturale (secteur Rive-Ouest) – Habitation unifamiliale

La présente demande vise un projet de construction d'une résidence unifamiliale à localiser au (3573), rue Rosemary.

Le bâtiment de 1 étage avec sous-sol (rez-de-jardin) de 15,54 mètres par 9,75 mètres sera bordé par un perron couvert à l'avant de la maison de 4,83 mètres par 2,13 mètres et une galerie sur le côté latéral de la maison de 4,42 mètres par 2,13 mètres. La toiture du bâtiment possèdera 2 versants (5/12).

La résidence sera localisée à 66,68 mètres de la limite avant, afin de conserver la bande boisée de 20 mètres en façade, à 40,11 mètres de la limite latérale gauche, à 35,10 mètres de la limite latérale droite et à 26,92 mètres de la limite arrière afin de conserver les bandes boisées latérales et arrière de 8 mètres.

L'installation septique sera localisée dans la cour arrière à 8,21 mètres du bâtiment principal. Le déboisement pour l'allée d'accès à l'aire de stationnement sera d'une largeur de 7,50 mètres. Les cases de stationnement seront localisées devant le garage attaché.

En résumé, des bandes boisées d'un minimum de 20 mètres à la limite avant seront respectées et d'un minimum de 8 mètres aux limites latérales et arrière seront conservés, sauf au niveau de l'entrée de l'allée d'accès. La densité boisée sera supérieure à 70 %.

Matériaux pour la résidence :

- Revêtement extérieur en bois d'ingénierie St-Laurent de couleur bouleau et ardoise sur les murs et en pierre country ledgstone de couleur echo ridge au niveau la fondation;
- Toiture en bardeau d'asphalte de couleur gris charbon;
- Encadrements et coins de murs en aluminium Kaycan de couleur gris perle Tremco 830;
- Porte d'entrée de modèle identique au plan de construction, de couleur minerai de fer;
- Fenêtres à guillotine sans carrelage en aluminium, identiques au plan de construction de couleur noire;
- Soffites et fascias en aluminium de couleur granite rustique;
- Perron avant en béton avec des colonnes en aluminium, avec garde-corps en verre et en aluminium de couleur noire;

Le comité discute à propos de ce projet et considère que celui-ci rencontre les objectifs et critères de cette zone.

En conséquence, après avoir procédé à l'étude de cette demande, le comité recommande au conseil municipal **d'accepter** ce projet de construction d'une habitation unifamiliale à implanter au (3573), rue Rosemary, conformément aux critères de la zone 1 du Règlement numéro 1012 concernant les PIIA (secteur Rive-Ouest).

Proposé par M. Eric Weiss-Altaner

Appuyé par M. Jacques Ouellet

Adopté à l'unanimité

5.10 (3573), rue Rosemary – Lot numéro 5 528 175 – Zone 1 du Règlement numéro 1012 concernant les plans d'implantation et d'intégration architecturale (secteur Rive-Ouest) – Garage détaché

La présente demande vise un projet de construction d'un garage à implanter au (3573), rue Rosemary.

Le garage sera de dimensions 5,49 mètres par 7,32 mètres. La toiture du bâtiment possèdera 2 versants (5/12).

Le bâtiment sera localisé à plus de 66,68 mètres de la limite avant, afin de conserver la bande boisée de 20 mètres en façade, à 50,29 mètres de la limite latérale gauche, à 22,16 mètres de la limite latérale droite et à 25,96 mètres de la limite arrière afin de conserver les bandes boisées latérales et arrière de 8 mètres.

Matériaux pour le garage :

- Revêtement extérieur en bois d'ingénierie St-Laurent de couleur bouleau;
- Toiture en bardeau d'asphalte de couleur gris charbon;
- Encadrements et coins de murs en aluminium Kaycan de couleur gris perle Tremco 830;
- Porte d'entrée de modèle identique au plan de construction, de couleur minerai de fer;
- Fenêtres coulissantes sans carrelage en aluminium, identiques au plan de construction, de couleur minerai de fer;
- Soffites et fascias en aluminium de couleur granite rustique;

Le comité discute à propos de ce projet et considère que celui-ci rencontre les objectifs et critères de cette zone.

En conséquence, après avoir procédé à l'étude de cette demande, le comité recommande au conseil municipal **d'accepter** ce projet de construction d'un garage détaché à implanter au (3573), rue Rosemary, conformément aux critères de la zone 1 du Règlement numéro 1012 concernant les PIIA (secteur Rive-Ouest).

Proposé par Mme Isabelle Breault

Appuyé par M. Jacques Ouellet

Adopté à l'unanimité

5.11 (3573), rue Rosemary – Lot numéro 5 528 175 – Zone 1 du Règlement numéro 1012 concernant les plans d'implantation et d'intégration architecturale (secteur Rive-Ouest) – Remise

La présente demande vise un projet de construction d'une remise à implanter au (3573), rue Rosemary.

La remise sera de dimensions 3,66 mètres par 3,66 mètres. La toiture du bâtiment possèdera 2 versants (5/12).

Le bâtiment accessoire sera localisé à plus de 66,68 mètres de la limite avant, afin de conserver la bande boisée de 20 mètres en façade, à 50,29 mètres de la limite latérale gauche, à 22,16 mètres de la limite latérale droite et à 25,96 mètres de la limite arrière afin de conserver les bandes boisées latérales et arrière de 8 mètres.

Matériaux pour la remise :

- Revêtement extérieur en bois d'ingénierie St-Laurent de couleur bouleau;
- Toiture en bardeau d'asphalte de couleur gris charbon;
- Encadrements et coins de murs en aluminium Kaycan de couleur gris perle Tremco 830;
- Porte d'entrée de modèle identique au plan de construction, de couleur minerai de fer;
- Fenêtres coulissantes sans carrelage en aluminium, identiques au plan de construction de couleur minerai de fer;
- Soffites et fascias en aluminium de couleur granite rustique;

Le comité discute à propos de ce projet et considère que celui-ci rencontre les objectifs et critères de cette zone.

En conséquence, après avoir procédé à l'étude de cette demande, le comité recommande au conseil municipal **d'accepter** ce projet de remise à implanter au (3573), rue Rosemary conformément aux critères de la zone 1 du Règlement numéro 1012 concernant les PIIA (secteur Rive-Ouest).

Proposé par Mme Isabelle Breault
Appuyé par M. Jacques Ouellet
Adopté à l'unanimité

5.12 3586, rue Rosemary – Lot numéro 6 102 863 – Zone 1 du Règlement numéro 1012 concernant les plans d'implantation et d'intégration architecturale (secteur Rive-Ouest) – Abri à bois

La présente demande vise la construction d'un abri à bois de dimensions 3,97 mètres par 3,97 mètres à implanter en cour arrière.

La hauteur sera de 3,05 mètres. Les bandes boisées seront respectées. Les matériaux seront du bois teint noir pour le parement extérieur et en tôle identique à la résidence pour la toiture à un versant.

Le chemin d'accès sera également déplacé de 6 mètres pour permettre l'aménagement d'une piscine. Le nouveau chemin sera situé à 16,76 mètres de la ligne latérale droite. Le chemin sera d'une largeur de 6,7 mètres.

Le comité discute à propos de ce projet et considère que celui-ci rencontre les objectifs et critères de cette zone.

En conséquence, après avoir procédé à l'étude de cette demande, le comité recommande au conseil municipal **d'accepter** ce projet d'abri à bois à construire au 3586, rue Rosemary conformément aux critères de la zone 1 du Règlement numéro 1012 concernant les PIIA (secteur Rive-Ouest).

Proposé par Mme Erika Hercules Giron
Appuyé par M. Jacques Ouellet
Adopté à l'unanimité

5.13 4043-4053, rue Queen – Lot numéro 6 303 207 – Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 2021-07 – Bâtiment résidentiel de trois (3) logements et plus – Les Immeubles Sabanico inc. – Remise

La présente demande vise l'approbation d'une remise à implanter au 4043-4053, rue Queen.

La remise sera de dimensions 1,83 mètre par 7,32 mètres et d'une hauteur de 3,35 mètres avec une toiture à quatre versants (pente 5/12).

Le bâtiment sera situé en cour arrière à plus de 3,0 mètres du bâtiment principal, à plus de 6,0 mètres de la ligne avant ce qui respecte la bande boisée de 6,0 mètres, à plus de 3,0 mètres de la ligne latérale gauche et à plus de 3,0 mètres de la ligne arrière afin de respecter la bande boisée de 3,0 mètres.

Matériaux :

- Revêtement extérieur en bois d'ingénierie St-Laurent de couleur écorce agencé au bâtiment principal;
- Revêtement de toiture en bardeaux d'asphalte de couleur charbon;
- Coin de murs en aluminium de couleur identique au bâtiment principal;
- Soffites et fascias en aluminium de couleur noire;
- Portes en aluminium de couleur noire;

Le comité discute à propos de ce projet et considère que celui-ci rencontre les objectifs et critères de cette zone.

En conséquence, après avoir procédé à l'étude de cette demande, le comité recommande au conseil municipal **d'accepter** ce projet de remise à implanter au 4043-4053, rue Queen, conformément aux critères du Règlement sur les PIIA numéro 2021-07 pour un bâtiment résidentiel de trois (3) logements et plus.

Proposé par M. Jacques Ouellet
Appuyé par Mme Isabelle Breault
Adopté à l'unanimité

5.14 4057-4067, rue Queen – Lot numéro 6 303 208 – Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 2021-07 – Bâtiment résidentiel de trois (3) logements et plus – Les Immeubles Maniro inc. – Remise

La présente demande vise l'approbation d'une remise à implanter au 4057-4067, rue Queen.

La remise sera de dimensions 1,83 mètre par 7,32 mètres et d'une hauteur de 3,35 mètres avec une toiture à quatre versants (pente 5/12).

Le bâtiment sera en cour arrière à plus de 3,0 mètres du bâtiment principal, à plus de 6,0 mètres de la ligne avant ce qui respecte la bande boisée de 6,0 mètres, à plus de 3,0 mètres de la ligne latérale gauche et à plus de 3,0 mètres de la ligne arrière afin de respecter la bande boisée de 3,0 mètres.

Matériaux :

- Revêtement extérieur en bois d'ingénierie St-Laurent de couleur écorce agencé au bâtiment principal;
- Revêtement de toiture en bardeaux d'asphalte de couleur charbon;
- Coin de murs en aluminium de couleur identique au bâtiment principal;
- Soffites et fascias en aluminium de couleur noire;
- Portes en aluminium de couleur noire.

Le comité discute à propos de ce projet et considère que celui-ci rencontre les objectifs et critères de cette zone.

En conséquence, après avoir procédé à l'étude de cette demande, le comité recommande au conseil municipal **d'accepter** ce projet de remise à implanter au 4057-4067, rue Queen conformément aux critères du Règlement sur les PIIA numéro 2021-07 pour un bâtiment résidentiel de trois (3) logements et plus.

Proposé par M. Jacques Ouellet
Appuyé par Mme Isabelle Breault
Adopté à l'unanimité

6. Demandes d'urbanisme

6.1 4195, chemin du Lac-Gratten – Lot numéro 5 528 194 – Zone VC-2 du Règlement de zonage numéro 2021-02 – Demande relative au Règlement numéro 156-2023 sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) – Fermette

Cette demande déposée en vertu du Règlement numéro 156-2023 sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) concernant une fermette à localiser au 4195, chemin du Lac-Gratten et elle vise à :

- Autoriser l'usage fermette (à titre d'écurie privée comportant un maximum de 2 chevaux) dans un bâtiment accessoire existant ainsi que l'implantation d'un enclos;
- Déroger à la grille des spécifications de la zone VC-2 de l'annexe 2 du Règlement de zonage numéro 2021-02 et ses amendements afin d'autoriser l'usage accessoire fermette à l'usage principale habitation, le tout sous condition de limiter à 2 le nombre maximal de chevaux autorisé en référence au tableau 23 du Règlement de zonage numéro 2021-02 et ses amendements;

- Déroger au sous-paragraphe c) du paragraphe 8 du 2^e alinéa de l'article 2.4.5 du Règlement de zonage numéro 2021-02 et ses amendements afin d'autoriser la localisation du bâtiment accessoire relatif à la ferme à une distance minimale de 28 mètres et son enclos à une distance minimale de 15 mètres d'un cours d'eau et son enclos à un minimum de 15 mètres d'une emprise de rue, et ce, malgré la distance minimale de 30 mètres exigée;

Cette demande ne peut être associée à une dérogation mineure considérant qu'il s'agit d'un usage. Une demande de modification de zonage visant l'ensemble de la zone VC-2 ne serait pas appropriée non plus, car il s'agit d'un cas particulier.

Le comité discute à propos de cette demande relative au Règlement numéro 156-2023 sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI).

Concernant l'autorisation de l'usage ferme : Le terrain visé par la demande est suffisamment grand et permet de recevoir l'usage associé à la ferme avec des distances minimales acceptables au niveau environnemental considérant que les terrains voisins sont vastes et vacants.

Concernant l'autorisation d'une écurie à partir d'un bâtiment accessoire existant localisé à 28 mètres d'un cours d'eau au lieu de 30 mètres, le comité est d'avis de la distance est acceptable.

Concernant l'autorisation de l'enclos à 15 mètres d'une emprise de rue au lieu de 30 mètres, le comité est d'avis de la distance est acceptable.

Concernant l'autorisation de l'enclos à 15 mètres d'un cours d'eau au lieu de 30 mètres, le comité est d'avis que l'enclos est trop proche du cours d'eau et qu'il y aurait une possible contamination du cours d'eau.

Le comité est également d'avis que la demanderesse doit fournir un exemple de la clôture qui sera installée.

Le comité est également d'avis que conteneur illégal sur le terrain devra être retiré.

En conséquence, après avoir procédé à l'étude de cette demande, le comité recommande au conseil municipal **de refuser** cette demande relative au Règlement numéro 156-2023 sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) pour la ferme localisée au 4195, chemin du Lac-Gratten.

Proposé par M. Eric Weiss-Altaner
Appuyé par M. Jacques Ouellet
Adopté à l'unanimité

7. Demandes relatives aux usages conditionnels

7.1 2331, rue Sirard – Lot numéro 5 355 633 – Résidence de tourisme – Zone VC-1 au Règlement de zonage numéro 2021-02 – Demande d'usage conditionnel relative au Règlement numéro 2021-05 – Exploitation d'une résidence de tourisme (location à court terme, 31 jours et moins)

Cette demande déposée en vertu du Règlement sur les usages conditionnels n° 2021-05 a pour objet et conséquence d'autoriser l'exploitation d'une résidence de tourisme pour l'usage de location à court terme (31 jours et moins) au 2331, rue Sirard.

Le comité discute à propos de cette demande d'usage conditionnel et considère que celle-ci est acceptable.

En conséquence, après avoir procédé à l'étude de cette demande, le comité recommande au conseil municipal **d'accepter**, cette demande d'usage conditionnelle relative à l'exploitation d'une résidence de tourisme pour l'usage de location à court terme (31 jours et moins) au 2331, rue Sirard, conformément aux critères du Règlement sur les usages conditionnels numéro 2021-05.

Proposé par M. Jacques Ouellet
Appuyé par Mme Erika Hercules Giron
Adopté à l'unanimité

8. Varia

Aucun sujet n'a été ajouté à ce point.

9. Levée de la réunion

20 h 14

Proposé par M. Jacques Ouellet
Appuyé par Mme Isabelle Breault
Adopté à l'unanimité

La prochaine réunion régulière aura lieu le mardi 25 juin 2024 à 18 h 30.

(s) Josianne Girard
Josianne Girard, coprésidente
Conseillère municipale

(s) Jean-Kristov Carpentier
Jean-Kristov Carpentier, coprésident
Conseiller municipal

(s) Gabriel Cyr
Gabriel Cyr, secrétaire

DÉPOSÉ AU CONSEIL LE 10 JUIN 2024
