
**PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE ORDINAIRE DU COMITÉ CONSULTATIF
D'URBANISME DE LA MUNICIPALITÉ DE RAWDON TENUE LE 27 AOÛT 2024 À
18 H 30, À LAQUELLE SONT PRÉSENTS FORMANT QUORUM :**

Mesdames Isabelle Breault
Sandra Carroll

Messieurs Jean-Kristov Carpentier, coprésident et conseiller municipal
Daniel Huard
Jean-Yves St-Denis
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 modifié, pour ajouter le point 5.15, et soit adopté.

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

2. Approbation du procès-verbal de la rencontre du 16 juillet 2024

Que le libellé du procès-verbal soit adopté.

Proposé par M. Jean-Yves St-Denis
Appuyé par Mme Sandra Carroll
Adopté à l'unanimité

3. Présentation

**3.1 2004, rue des Caravaniers – Lot numéro 5 528 515 – Zones REC-10 &
REC-3 au Règlement de zonage numéro 2021-02 – Demande de
dérogation mineure – Remise**

18 h 30, le demandeur entre dans la salle.

M. Gabriel Cyr procède à la présentation de la demande. Les membres du comité ont eu la chance de poser des questions. Le demandeur explique au comité que l'objectif de la dérogation mineure est de rendre conforme la situation.

18 h 35, le demandeur quitte la salle.

4. Demandes de dérogations mineures

**4.1 2004, rue des Caravaniers – Lot numéro 5 528 515 – Zones REC-10 &
REC-3 au Règlement de zonage numéro 2021-02 – Remise**

Demande de dérogation mineure concernant l'implantation d'un bâtiment accessoire détaché (remise existante) sur le lot numéro 5 528 515, à l'adresse 2004, rue des Caravaniers.

La dérogation mineure vise à rendre conforme l'implantation d'une remise existante qui est située à une distance minimale de 0,6 mètre de la ligne avant en

lieu et place de la marge avant minimale de 7,5 mètres exigée en vertu du 1^{er} paragraphe de l'article 4.1.6, du tableau 32 de l'article 4.1.9 et de la grille des spécifications de la zone REC-10 du Règlement de zonage numéro 2021-02.

La dérogation mineure vise également à rendre conforme l'implantation d'une remise existante remise qui est située à 2,8 mètres du bâtiment principal en lieu et place de la distance minimale de 3 mètres exigée au paragraphe 4 de l'article 4.1.6 du Règlement de zonage 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
- Il s'agit d'un cas isolé : La situation du camping est particulière
- Cause un préjudice sérieux au demandeur : Il doit démolir et il n'a pas d'espace ailleurs
- Pas d'impact sur les propriétés voisines : Boisé, clôture et rue adjacente
- Bonne foi du propriétaire : Mauvaise compréhension lors de l'émission du permis
- Permis émis : 2023-00223
- Date de construction : 2023

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 telle que présentée visant à rendre conforme l'implantation d'une remise existante située :

- à une distance minimale de 0,6 mètre de la ligne avant en lieu et place de la marge avant minimale de 7,5 mètres exigée en vertu du 1^{er} paragraphe de l'article 4.1.6, du tableau 32 de l'article 4.1.9 et de la grille des spécifications de la zone REC-10 du Règlement de zonage numéro 2021-02;
- à 2,8 mètres du bâtiment principal en lieu et place de la distance minimale de 3 mètres exigée au paragraphe 4 de l'article 4.1.6 du Règlement de zonage 2021-02.

Proposé par M. Jean-Yves St-Denis

Appuyé par M. Daniel Huard

Adopté à l'unanimité

4.2 3198, 13^e Avenue – Lot numéro 5 300 953 – Zone RC-20 au Règlement de zonage numéro 2021-02 – Remise

Demande de dérogation mineure concernant un projet d'agrandissement d'un bâtiment accessoire détaché (remise existante) sur le lot numéro 5 300 953, à l'adresse 3198, 13^e Avenue.

La dérogation mineure vise à rendre conforme l'agrandissement projeté (de 4,88 mètres par 4,02 mètres) d'une remise existante qui est située à une distance minimale de 0,35 mètre de la ligne arrière et à 0 mètre de la ligne latérale en lieu et place du dégagement minimal de 2 mètres des lignes latérales et arrière exigé en vertu du 1^{er} paragraphe de l'article 4.1.7, du tableau 32 de l'article 4.1.9 et de la grille des spécifications de la zone RC-20 du Règlement de zonage numéro 2021-02.

Un empiètement sur le lot voisin est noté sur le plan de l'arpenteur; la dérogation mineure ne peut être accordée à l'extérieur de la ligne latérale du demandeur.

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
- Il s'agit d'un cas isolé : Le terrain est petit ce qui complique le respect des normes minimales
- Cause un préjudice sérieux au demandeur : Besoin d'espace de rangement, la remise ne peut être implantée ailleurs
- Pas d'impact sur les propriétés voisines : le voisin a signé une lettre ne s'opposant pas à la demande de dérogation mineure
- Bonne foi du propriétaire
- Permis émis : demande 2024-00863
- Date de construction

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 que le bâtiment empiète déjà sur une propriété voisine. Le comité est d'avis qu'il est possible de démolir la remise existante et de reconstruire une autre remise conforme à la réglementation. Puisqu'une nouvelle remise pourrait être construite conformément à la réglementation et que les frais de démolition reconstruction ne doivent pas être pris en compte par le comité, le préjudice sérieux occasionné au demandeur n'est pas suffisamment démontré.

En conséquence, le comité recommande **de refuser** cette demande visant à rendre conforme l'agrandissement projeté (de 4,88 mètres par 4,02 mètres) de la remise existante située à une distance minimale de 0,35 mètre de la ligne arrière et à 0 mètre de la ligne latérale en lieu et place du dégagement minimal de 2 mètres des lignes latérales et arrière exigé en vertu du 1^{er} paragraphe de l'article 4.1.7, du tableau 32 de l'article 4.1.9 et de la grille des spécifications de la zone RC-20 du Règlement de zonage numéro 2021-02.

Proposé par M. Daniel Huard

Appuyé par M. Jean-Yves St-Denis

Adopté à l'unanimité

4.3 5789, Avenue de la Terrasse – Lot numéro 5 529 924 – Zone VC-2 au Règlement de zonage numéro 2021-02 – Remise

Demande de dérogation mineure concernant l'implantation d'un bâtiment accessoire détaché (remise projetée) sur le lot numéro 5 529 294, à l'adresse 5789, Avenue de la Terrasse.

La dérogation mineure vise à rendre conforme l'implantation d'une remise détachée projetée (de 3,05 mètres par 3,66 mètres) qui sera située à une distance minimale de 5,94 mètres de la ligne avant en lieu et place de la marge avant minimale de 7,5 mètres exigée en vertu du 1^{er} paragraphe de l'article 4.1.6, du tableau 32 de l'article 4.1.9 et de la grille des spécifications de la zone VC-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 : Ne cause pas préjudice à l'environnement à l'emplacement projeté
- Ne concerne pas un usage ou une densité
- Il s'agit d'un cas isolé : Bande riveraine, présence d'arbres, d'un muret de soutènement et terrain très en pente
- Cause un préjudice sérieux au demandeur : Besoin de rangement et c'est le seul emplacement optimal pour la remise
- Pas d'impact sur les propriétés voisines : Ne bloquera pas la vue et ne peut causer préjudice aux voisins
- 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 telle que présentée visant à rendre conforme l'implantation d'une remise détachée projetée (de 3,05 mètres par 3,66 mètres) qui sera située à une distance minimale de 5,94 mètres de la ligne avant en lieu et place de la marge avant minimale de 7,5 mètres exigée en vertu du 1er paragraphe de l'article 4.1.6, du tableau 32 de l'article 4.1.9 et de la grille des spécifications de la zone VC-2 du Règlement de zonage numéro 2021-02.

Proposé par M. Eric Weiss-Altaner
Appuyé par Mme Sandra Carroll
Adopté à l'unanimité

4.4 4115, rue du Curé Landry – Lot numéro 5 300 583 – Zone RC-28 au Règlement de zonage numéro 2021-02 – Abri d'auto

Demande de dérogation mineure concernant l'implantation d'un projet d'agrandissement d'un bâtiment principal existant (abri d'auto attaché avec terrasse) sur le lot numéro 5 300 583 à l'adresse 4115, rue Curé-Landry.

La présente demande de dérogation mineure vise à rendre conforme un projet d'agrandissement du bâtiment principal existant correspondant à un abri d'auto attaché avec terrasse (de 3,05 mètres par 9,76 mètres) qui seront situés à une distance minimale de 5,5 mètres de la ligne avant (rue du Curé-Landry) en lieu et place de la marge avant minimale de 6 mètres exigée en vertu de l'article 3.1.4 et de la grille des spécifications de la zone RC-28 du Règlement de zonage numéro 2021-02.

Cette demande vise également à rendre conforme un projet d'agrandissement du bâtiment principal existant correspondant à un abri d'auto attaché avec terrasse (de 3,05 mètres par 9,76 mètres) qui seront situés à une distance minimale de 1,44 mètre de la ligne latérale en lieu et place de la marge latérale minimale de 2 mètres exigée en vertu de l'article 3.1.4 et de la grille des spécifications de la zone RC-28 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
- Il s'agit d'un cas isolé : Le terrain est restreint au niveau de la largeur et la cour arrière déjà aménagée
- Cause un préjudice sérieux au demandeur : Besoin d'espace pour loger deux véhicules en permanence
- Pas d'impact sur les propriétés voisines : L'habitation du voisin est suffisamment loin. Lettre d'accord obtenue
- Bonne foi du propriétaire
- Permis émis : demande 2024-00958

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 telle que présentée visant à rendre conforme un projet d'agrandissement du bâtiment principal existant correspondant à un abri d'auto attaché avec terrasse (de 3,05 mètres par 9,76 mètres) qui sera situé :

- à une distance minimale de 5,5 mètres de la ligne avant (rue du Curé-Landry) en lieu et place de la marge avant minimale de 6 mètres exigée en vertu de l'article 3.1.4 et de la grille des spécifications de la zone RC-28 du Règlement de zonage numéro 2021-02;
- à une distance minimale de 1,44 mètre de la ligne latérale en lieu et place de la marge latérale minimale de 2 mètres exigée en vertu de l'article 3.1.4 et de

la grille des spécifications de la zone RC-28 du Règlement de zonage numéro 2021-02.

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

4.5 3528, rue Metcalfe – Lot 4 994 412 – Zone CV-13 au Règlement de zonage numéro 2021-02 – Métro plus – Enseignes

Demande de dérogation mineure concernant des enseignes sur le lot numéro 4 994 412, à l'adresse 3528, rue Metcalfe.

La dérogation mineure vise à permettre l'installation d'une enseigne sur poteau pour afficher le commerce Métro. L'enseigne aura une superficie de 5,86 mètres carrés, malgré que la superficie maximale d'une enseigne détachée dont la façade principale de l'établissement est orientée sur la rue Metcalfe soit de 2 mètres carrés en vertu du tableau 40 de l'article 6.3.6 du Règlement de zonage numéro 2021-02.

De plus, cette dérogation mineure vise à permettre l'installation d'une enseigne murale pour afficher le commerce Métro. L'enseigne aura une superficie de 20 mètres carrés, malgré que la superficie maximale d'une enseigne attachée dont la façade principale de l'établissement est orientée sur la rue Metcalfe soit de 1,2 mètre carré en vertu du tableau 40 de l'article 6.3.6 du Règlement de zonage numéro 2021-02.

D'autre part, cette dérogation mineure vise à permettre un dispositif d'éclairage par réflexion (de type linéaire avec luminaires à DEL blancs), malgré qu'une enseigne puisse être éclairée seulement par un dispositif d'éclairage de type « col de cygne » en vertu du 1er alinéa de l'article 6.1.5 du Règlement de zonage numéro 2021-02.

Cette demande vise à remplacer les enseignes existantes de même superficie, mais avec des matériaux conformes à la réglementation soit en aluminium imitant l'aspect du bois avec lettrage en relief.

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
- Il s'agit d'un cas isolé : Affichage conforme lors de la construction, mais superficies devenues dérogatoires
- Cause un préjudice sérieux au demandeur : Besoin d'entretenir et de revitaliser les enseignes vieillissantes
- Pas d'impact sur les propriétés voisines : Mêmes superficies et emplacement que les enseignes existantes
- Bonne foi du propriétaire : Demande de permis et présentation du projet qui tend vers la conformité
- Permis émis : demande 2024-00302

Le comité discute à propos de cette demande et certaines membres sont d'avis que l'octroi d'une telle dérogation mineure est acceptable. Certains membres sont d'avis que l'enseigne est trop grosse, que ce n'est pas mineure.

On demande le vote :

Ont voté pour :
Mme Sandra Carroll
Mme Isabelle Breault
M. Jean-Yves St-Denis

Ont voté contre :
M. Daniel Huard
M. Eric Weiss-Altaner

En conséquence, le comité recommande **d'accepter** cette demande telle que présentée visant à permettre :

- L'installation d'une enseigne sur poteau pour afficher le commerce Métro d'une superficie de 5,86 mètres carrés, malgré que la superficie maximale d'une enseigne détachée dont la façade principale de l'établissement soit orientée sur la rue Metcalfe soit de 2 mètres carrés en vertu du tableau 40 de l'article 6.3.6 du Règlement de zonage numéro 2021-02;
- L'installation d'une enseigne murale pour afficher le commerce Métro d'une superficie de 20 mètres carrés, malgré que la superficie maximale d'une enseigne attachée dont la façade principale de l'établissement est orientée sur la rue Metcalfe soit de 1,2 mètre carré en vertu du tableau 40 de l'article 6.3.6 du Règlement de zonage numéro 2021-02;
- Un dispositif d'éclairage par réflexion (de type linéaire avec luminaires à DEL blancs), malgré qu'une enseigne puisse être éclairée seulement par un dispositif d'éclairage de type « col de cygne » en vertu du 1er alinéa de l'article 6.1.5 du Règlement de zonage numéro 2021-02.

Proposé par Mme Sandra Carroll
Appuyé par Mme Isabelle Breault
Adopté à la majorité

5. Demandes relatives aux règlements sur les PIIA

5.1 3528, rue Metcalfe – Lot 4 994 412 – Zone 3 du Règlement de plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 508-93 (secteur Village) – Métro plus – Enseignes

Cette demande vise à remplacer les enseignes existantes du commerce *Métro Plus* au même emplacement et de mêmes superficies, mais avec des matériaux conformes à la réglementation, soit en aluminium imitant l'aspect du bois et avec lettrage en relief.

À noter qu'une dérogation mineure doit toutefois être autorisée au préalable concernant la superficie d'affichage existante qui excède la nouvelle réglementation en vigueur depuis 2021 ainsi que sur le type d'éclairage par réflexion présenté (autre qu'un col de cygne).

La demande de permis d'affichage concerne le remplacement des 3 types d'enseignes présentes sur la propriété du *Métro Plus* :

- une enseigne sur le bâtiment de 20 mètres carrés (éclairée par réflexion)
- une enseigne sur poteau de 2 mètres carrés (éclairée par réflexion)
- trois enseignes directionnelles de 0,5 mètre carré (non éclairées).

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

On demande le vote :

Ont voté pour :
Mme Sandra Carroll
Mme Isabelle Breault
M. Jean-Yves St-Denis

Ont voté contre :
M. Daniel Huard

M. Eric Weiss-Altaner

En conséquence, après avoir procédé à l'étude de cette demande, le comité recommande au conseil municipal **d'accepter** ce projet d'enseignes à installer au 3528, rue Metcalfe conformément aux critères de la zone 3 du Règlement de PIIA numéro 508-93 (secteur village).

Proposé par Mme Sandra Carroll
Appuyé par Mme Isabelle Breault
Adopté à la majorité

5.2 3689, rue Queen – Lot numéro 4 994 127 – Zone 4 du Règlement de plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 508-93 (secteur Village) – Chez Théo, frites maison – Enseignes

La présente demande vise le remplacement de deux enseignes, une attachée au bâtiment principal et une détachée du bâtiment principal pour afficher le restaurant Chez Théo.

L'enseigne attachée au bâtiment principal sera située dans le pignon de la toiture au même endroit que l'ancienne enseigne du restaurant La Belle Province d'une superficie de 1,2 mètre carré. Le panneau sera en matériaux synthétiques rigides imitant l'aspect du bois de couleur pantone n° 7594. Le logo sera en relief de 1,5 cm d'épaisseur de couleurs pantone n° 1375, 3516 et 7506

L'enseigne détachée du bâtiment principal sera située sur le poteau existant au même endroit que l'ancienne enseigne du restaurant La Belle Province d'une superficie de 1,49 mètre carré. Le panneau sera en matériaux synthétiques rigides imitant l'aspect du bois de couleur pantone n° 7594. Le logo sera en relief de 1,5 cm d'épaisseur de couleurs pantone n° 1375, 3516 et 7506.

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'enseignes à installer au 3689, rue Queen conformément aux critères de la zone 4 du Règlement de PIIA numéro 508-93 (secteur village).

Proposé par M. Daniel Huard
Appuyé par M. Eric Weiss-Altaner
Adopté à l'unanimité

5.3 3393, rue Summerhill – Lot numéro 4 994 920 – Zone 6 du Règlement de plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 508-93 (secteur Village) – Revêtement de toiture

La présente demande vise l'approbation du changement de revêtement de toiture du bâtiment principal situé au 3393, rue Summerhill.

Le revêtement de toiture sera du bardeau d'asphalte de marque BP, modèle Dakota, de couleur noir 2 tons.

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 rénovation à apporter au bâtiment principal localisé au 3393, rue Summerhill conformément aux critères de la zone 6 du Règlement de PIIA numéro 508-93 (secteur village).

Proposé par Mme Isabelle Breault

Appuyé par Mme Sandra Carroll
Adopté à l'unanimité

5.4 (3583), rue Metcalfe – Lot numéro 6 591 953 – Zone 8 du Règlement de plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 508-93 (secteur Village) – Municipalité de Rawdon – Bâtiment institutionnel

La présente demande vise l'approbation d'un bâtiment d'utilité publique à construire, de type bibliothèque. À noter que le stationnement et l'aménagement extérieur feront l'objet d'une présentation ultérieure pour approbation.

Le bâtiment de 1 étage avec mezzanine de 39,10 mètres par 52,10 mètres avec sous-sol sera bordé par des trottoirs de béton et des aménagements paysagers. La toiture du bâtiment possèdera 2 versants sur une partie et sera plate sur une autre partie.

Le bâtiment principal sera localisé à 6,48 mètres de la limite avant (rue Metcalfe), à 4,89 mètres de la limite arrière, à 2,83 mètres de la limite latérale droite et à plus de 2 mètres de la limite latérale gauche. Il n'y a pas de bande boisée à conserver puisqu'elles sont actuellement inexistantes.

Matériaux :

- Revêtement extérieur en bardeaux d'ardoise naturelle de couleur naturelle;
- Revêtement extérieur métallique profilé en acier émaillé type 1 et type 2 de couleur zinc brossé;
- Revêtement extérieur en brique mince de couleur mixte;
- Revêtement de toiture en bardeaux d'ardoise naturelle de couleur naturelle;
- Portes en acier ou aluminium de couleur gris «Carbon», minerais de fer ou zinc naturel (la couleur varie selon le mur et le parement extérieur à proximité);
- Tôle de recouvrement, moulures et solins en aluminium couleur gris «Carbon» ou zinc naturel (la couleur varie selon le mur et le parement extérieur à proximité);
- Soffites en aluminium de couleur gris «Carbon».

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 bâtiment institutionnel à implanter au (3583), rue Metcalfe conformément aux critères de la zone 8 du Règlement de PIIA numéro 508-93 (secteur village).

Proposé par Mme Sandra Carroll
Appuyé par M. Jean-Yves St-Denis
Adopté à l'unanimité

5.5 (5094), rue Saint-Georges – Lot numéro 6 609 891 – Zone 1 du Règlement numéro 1000 concernant les plans d'implantation et d'intégration architecturale (secteur Val-Pontbriand) – Janson Construction Inc – Habitation unifamiliale

La présente demande vise un projet de construction d'une résidence unifamiliale à localiser au (5094), rue Saint-Georges.

Le bâtiment de 1 étage avec sous-sol de 8,53 mètres par 11,58 mètres sera bordé par un perron couvert à l'avant de la maison de 4,27 mètres par 1,22 mètre et d'une galerie couverte avec moustiquaire au côté latéral droit de la maison de 3,35 mètres par 4,57 mètres. La toiture du bâtiment possèdera 2 versants (8/12 et 6/12).

La résidence sera localisée à 25,60 mètres de la limite avant, afin de conserver la bande boisée de 20,00 mètres en façade de rue à plus de 10,30 mètres de la

limite latérale gauche, à 12,00 mètres de la limite latérale droite et à plus de 8,00 mètres de la limite arrière afin de conserver les bandes boisées latérales et arrière de 8,0 mètres.

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 détaché et sur le côté droit du terrain. La densité boisée sera supérieure à 70 %.

Matériaux pour la résidence :

- Revêtement extérieur de bois d'ingénierie de LP en planche sur planche et couvre-joint de couleur dune de sable;
- Toiture en bardeaux d'asphalte Iko modèle Dynasty de couleur noir granite;
- Encadrements et coins de murs de bois de couleur blanche;
- Porte d'entrée en aluminium de couleur bourgogne;
- Fenêtres à battant carrelé en façade seulement de couleur blanche;
- Soffites et fascias en aluminium de Gentek de couleur cachemire;
- Perron et galerie en béton et pruche de couleur ambre algonquin;
- Colonne et garde-corps en pruche de couleur ambre algonquin.

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'habitation unifamiliale à construire au (5094), rue Saint-Georges, conformément aux critères de la zone 1 du Règlement numéro 1000 concernant les PIIA (secteur Val-Pontbriand).

Proposé par Mme Isabelle Breault

Appuyé par M. Daniel Huard

Adopté à l'unanimité

5.6 (5094), rue Saint-Georges – Lot numéro 6 609 891 – Zone 1 du Règlement numéro 1000 concernant les plans d'implantation et d'intégration architecturale (secteur Val-Pontbriand) – Janson Construction Inc – Garage détaché

La présente demande vise un projet de construction d'un garage détaché à localiser au (5094), rue Saint-Georges.

Le bâtiment de 1 étage de 7,32 mètres par 4,88 mètres. La toiture du bâtiment possèdera 2 versants, similaire à la pente de toit du bâtiment principal.

Le garage sera localisé à plus de 21,0 mètres de la limite avant, afin de conserver la bande boisée de 20,00 mètres en façade de rue, à 10,30 mètres de la limite latérale gauche, à 29,26 mètres de la limite latérale droite et à plus de 8,00 mètres de la limite arrière afin de conserver les bandes boisées latérales et arrière de 8,0 mètres.

Matériaux pour le garage:

- Revêtement extérieur de bois LP Smartside de couleur dune de sable;
- Toiture en bardeaux d'asphalte Iko modèle Dynasty de couleur noir granite;
- Encadrements et coins de murs de bois LP Smartside de couleur blanche;
- Porte d'entrée en aluminium de couleur blanche;
- Porte de garage en aluminium de couleur cachemire;
- Fenêtres sans carrelage à battant en PVC de couleur blanche;
- Soffites et fascias en aluminium de couleur cachemire.

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 garage détaché à

construire au (5094), rue Saint-Georges, conformément aux critères de la zone 1 du Règlement numéro 1000 concernant les PIIA (secteur Val-Pontbriand).

Proposé par Mme Isabelle Breault
Appuyé par M. Daniel Huard
Adopté à l'unanimité

5.7 (5142), rue Saint-Georges – Lot numéro 5 353 684 – Zone 1 du Règlement numéro 1000 concernant les plans d'implantation et d'intégration architecturale (secteur Val-Pontbriand) – Habitation unifamiliale

La présente demande vise un projet de construction d'une résidence unifamiliale à implanter au (5142), rue Saint-Georges

Le bâtiment de 1 étage avec sous-sol sera de 8,23 mètres par 9,75 mètres avec une hauteur de 7,01 mètres. Il sera bordé par un perron couvert à l'avant de la maison de 5,44 mètres par 1,83 mètre et d'une galerie arrière de 3,05 mètres par 1,52 mètre. La toiture du bâtiment possèdera 2 versants (7/12; 9/12; 5/12).

La résidence sera localisée à 22,0 mètres de la limite avant, afin de conserver la bande boisée de 12,00 mètres en façade de rue et à 33,15 mètres de la limite latérale gauche, à 10,00 mètres de la limite latérale droite et à 101,38 mètres de la limite arrière afin de conserver les bandes boisées latérales et arrière de 8,0 mètres.

Le déboisement pour l'allée d'accès à l'aire de stationnement sera d'une largeur de 6,00 mètres. Les cases de stationnement seront localisées sur le côté gauche du terrain, devant le champ d'épuration. La densité boisée sera supérieure à 70 %.

Matériaux pour la résidence :

- Revêtement extérieur vertical en bois de couleur vert DR107-4;
- Toiture en bardeaux d'asphalte de couleur grise;
- Encadrements et coins de murs en bois de pruche teint de couleur amande C41-6-0398;
- Porte d'entrée en PVC, de couleur amande;
- Fenêtres à guillotine avec carrelage en PVC, identiques au plan de construction de couleur amande;
- Soffites et fascias en aluminium de couleur amande C41-6-0398-0;
- Perron avant et galerie arrière en bois traité de couleur naturelle;
- Colonnes et garde-corps en bois traité de couleur naturelle.

Le comité discute à propos de ce projet et considère que celui-ci rencontre les objectifs et critères de cette zone. Toutefois, le comité recommande que l'allée d'accès soit plus sinueuse.

En conséquence, après avoir procédé à l'étude de cette demande, le comité recommande au conseil municipal **d'accepter, conditionnellement au respect de la condition émise par le comité**, ce projet d'habitation unifamiliale à construire au (5142), rue Saint-Georges, conformément aux critères de la zone 1 du Règlement numéro 1000 concernant les PIIA (secteur Val-Pontbriand).

Proposé par M. Jean-Yves St-Denis
Appuyé par Mme Sandra Carroll
Adopté à l'unanimité

5.8 4152-4154, chemin du Lac-Saphir – Lot numéro 5 528 987 – Zone 1 du Règlement numéro 1007 concernant les plans d'implantation et d'intégration architecturale (secteur des Cascades) – Véranda et galerie

La présente demande vise l'approbation d'un projet d'agrandissement d'une galerie couverte avec moustiquaire et la construction d'une galerie en cour latérale au 4154, chemin du Lac-Saphir.

La galerie couverte passera de 3,1 mètres par 3,1 mètres à une dimension de 3,1 mètres par 5,8 mètres. La hauteur de la galerie couverte sera de 7,6 mètres. Une galerie attenante à la galerie couverte de dimensions de 3,1 mètres par 1,8 mètre sera également construite en cour latérale.

Les galeries seront localisées à 45 mètres de la ligne avant, afin de conserver la bande boisée de 20,00 mètres en façade de rue, à 17 mètres de la limite latérale gauche, à plus de 40 mètres de la limite latérale droite et à plus de 60 mètres de la limite arrière afin de conserver les bandes boisées latérales et arrière de 8,0 mètres.

La finition extérieure sera la même que celle de la galerie couverte avec moustiquaire existante.

Matériaux :

- Revêtement de bois de type pruche avec une teinture de couleur chêne foncée;
- Toiture en bardeaux d'asphalte de couleur noir Cobalt.

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'agrandissement de la véranda et d'ajout d'une galerie à réaliser au 4152-4154, chemin du Lac-Saphir conformément aux critères de la zone 1 du Règlement numéro 1007 concernant les PIIA (secteur des Cascades).

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

5.9 3901-3903, rue Pellan – Lot numéro 5 528 913 – Zone 1 du Règlement numéro 1007 concernant les plans d'implantation et d'intégration architecturale (secteur des Cascades) – Abri à bois

La présente demande vise l'approbation d'un projet de construction d'une remise et d'un abri à bois en cour arrière au 3901-3903, rue Pellan.

La remise aura une dimension de 3,0 mètres par 5 mètres et contiendra une partie dédiée à être utilisée comme abri à bois.

La remise sera localisée à 40 mètres de la ligne avant, afin de conserver la bande boisée de 20,00 mètres en façade de rue, à 17 mètres de la limite latérale gauche, à plus de 20 mètres de la limite latérale droite et à 70 mètres de la limite arrière afin de conserver les bandes boisées latérales et arrière de 8,0 mètres.

Matériaux utilisés :

- Revêtement de bois peint de couleur identique au bâtiment principal;
- Toiture en bardeaux d'asphalte identique au bâtiment principal.

Le comité discute à propos de ce projet et considère que celui-ci rencontre les objectifs et critères de cette zone. Toutefois, le comité recommande que le bâtiment soit localisé à l'extérieur des bandes boisées applicables.

En conséquence, après avoir procédé à l'étude de cette demande, le comité recommande au conseil municipal **d'accepter, conditionnellement au respect de la recommandation émise par le comité**, ce projet d'abri à bois à construire

au 3901-3903, rue Pellan conformément aux critères de la zone 1 du Règlement numéro 1007 concernant les PIIA (secteur des Cascades).

Proposé par Mme M. Jean-Yves St-Denis
Appuyé par Mme Isabelle Breault
Adopté à l'unanimité

5.10 3949, rue Suzor-Coté – Lot numéro 5 528 954 – Zone 1 du Règlement numéro 1007 concernant les plans d'implantation et d'intégration architecturale (secteur des Cascades) – Serre

La présente demande vise l'approbation d'un projet de construction d'une serre domestique en cour arrière au 3949, rue Suzor-Coté.

La serre domestique aura une dimension de 3,6 mètres par 5,5 mètres.

La serre domestique sera localisée à plus de 50 mètres de la ligne avant, afin de conserver la bande boisée de 20,00 mètres en façade de rue, à plus de 30 mètres de la limite latérale gauche, à plus de 20 mètres de la limite latérale droite et à 28 mètres de la limite arrière afin de conserver les bandes boisées latérales et arrière de 8,0 mètres.

Matériaux :

- Revêtement extérieur et toiture en verre trempé 4mm et structure en aluminium

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 serre domestique à implanter au 3949, rue Suzor-Coté, conformément aux critères de la zone 1 du Règlement numéro 1007 concernant les PIIA (secteur des Cascades).

Proposé par Mme Sandra Carroll
Appuyé par Mme Isabelle Breault
Adopté à l'unanimité

5.11 3431, rue Marie-Pier - Lot numéro 6 372 271 – Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale n° 2021-07 – Interventions à l'intérieur de secteurs de pente forte – Lotissement

La présente demande vise à diviser le lot numéro 6 372 271 situé en secteur de pente forte, tel qu'apparaissant sur le plan cadastral préparé par Alain Dazé, arpenteur-géomètre, en date du 10 juin 2024, dossier : 53 661, minute : 5262

Le lot projeté numéro 6 639 184 est conforme aux exigences du Règlement de lotissement numéro 2021-03 concernant les dimensions et superficies en zone de pente forte à l'intérieur du périmètre urbain (superficie minimale : 3 000 mètres carrés, largeur minimale de 50 mètres et profondeur minimale de 40 mètres).

Les lots projetés numéros 6 639 185 et 6 639 186 ne sont pas conformes aux exigences du Règlement de lotissement numéro 2021-03 concernant les dimensions et superficies en zone de pente forte à l'intérieur du périmètre urbain.

L'objectif de cette opération cadastrale est de créer des lots temporaires à des fins de transaction afin de compléter l'opération cadastrale du permis 2024-0001 et un lot permanent.

Le lot visé par la demande se situe dans un secteur de pente forte, mais cette zone n'est pas d'une superficie importante.

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

En conséquence, après avoir procédé à l'étude de cette demande, le comité recommande au conseil municipal **d'accepter** ce projet de lotissement visant à diviser le lot numéro 6 372 271 situé en secteur de pente forte, conformément au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 2021-07 lors d'intervention à l'intérieur de secteurs de pente forte.

Proposé par M. Jean-Yves St-Denis
Appuyé par Mme Isabelle Breault
Adopté à l'unanimité

5.12 Chemin Johanne – Lots numéros 5 528 437 et 5 530 701 – Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale n° 2021-07 – Interventions à l'intérieur de secteurs de pente forte – Lotissement

La présente demande vise à subdiviser le lot numéro 5 528 437 situé en secteur de pente forte, tel qu'apparaissant sur le plan cadastral préparé par Pascal Neveu, arpenteur-géomètre, en date du 23 mai 2024, dossier : 57463, minute : 15753

Le lot projeté est conforme aux exigences du Règlement de lotissement numéro 2021-03 concernant les dimensions et superficies en zone de pente forte à l'extérieur du périmètre urbain (superficie minimale : 4 000 mètres carrés, largeur minimale de 50 mètres et profondeur minimale de 45 mètres).

Le lot visé par la demande se situe dans un secteur de pente forte, mais cette zone est située à l'arrière du terrain.

L'objectif de cette opération cadastrale est de créer un lot pour une future construction.

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

En conséquence, après avoir procédé à l'étude de cette demande, le comité recommande au conseil municipal **d'accepter** ce projet de lotissement visant à subdiviser le lot numéro 5 528 437 situé en secteur de pente forte, conformément au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 2021-07 lors d'intervention à l'intérieur de secteurs de pente forte.

Proposé par M. Daniel Huard
Appuyé par Mme Sandra Carroll
Adopté à l'unanimité

5.13 Sentier Gilmour – Lot numéro 5 530 234 – Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale n° 2021-07 – Interventions à l'intérieur de secteurs de pente forte – Lotissement

La présente demande vise l'approbation d'une subdivision du lot numéro 5 530 234 en bordure du sentier Gilmour.

Le lot numéro 6 640 286 prévoit un frontage de 213,59 mètres et une superficie de 191 559,6 mètres carrés.

Le lot numéro 6 640 287 prévoit un frontage de 196,16 mètres et une superficie de 134 831,00 mètres carrés

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

En conséquence, après avoir procédé à l'étude de cette demande, le comité recommande au conseil municipal **d'accepter** ce projet de lotissement visant à

subdiviser le lot numéro 5 530 234 situé en secteur de pente forte, conformément au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 2021-07 lors d'intervention à l'intérieur de secteurs de pente forte.

Proposé par M. Daniel Huard
Appuyé par Mme Isabelle Breault
Adopté à l'unanimité

5.14 2696, chemin Forest – Lots numéros 6 569 831 et 4 995 297 – Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale n° 2021-07 – Interventions à l'intérieur de secteurs de pente forte – Lotissement

La présente demande concerne un projet de lotissement sur le lot numéro 6 569 631 afin de créer deux lots : 6 632 460 et 6 632 461.

On retrouve une section des lots en pente forte à l'extrémité du nouveau lot numéro 6 632 460. La superficie restante sans contrainte sur le lot demeure suffisamment grande.

Il s'agit d'un projet de lotissement résultant d'une demande d'autorisation d'aliénation en zone agricole à la CPTAQ.

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

En conséquence, après avoir procédé à l'étude de cette demande, le comité recommande au conseil municipal **d'accepter** ce projet de lotissement visant à subdiviser le lot numéro 6 569 631 situé en secteur de pente forte, conformément au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 2021-07 lors d'intervention à l'intérieur de secteurs de pente forte.

Proposé par Mme Isabelle Breault
Appuyé par M. Jean-Yves St-Denis
Adopté à l'unanimité

5.15 (3865), chemin Ponderosa – Lot numéro 5 355 161 – Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale n° 2021-07 – Interventions à l'intérieur de secteurs de pente forte – 9384-2052 Québec Inc. – Habitation unifamiliale

La présente demande vise un projet de construction d'une résidence unifamiliale à localiser au (3865), chemin Ponderosa.

Le bâtiment de 2 étages avec sous-sol en rez-de-jardin de 7,32 mètres par 8,53 mètres sera bordé par un perron couvert à l'avant de la maison de 0,91 mètres par 1,52 mètre et d'une galerie à l'arrière de la maison de 4,72 mètres par 3,47 mètres. La toiture du bâtiment possèdera 2 versants (12/12).

La résidence sera localisée à 17,62 mètres de la limite avant, afin de conserver la bande boisée de 3 mètres en façade de rue, à 6,35 mètres de la limite latérale gauche, à 3,5 mètres de la limite latérale droite et à 26,31 mètres de la limite arrière afin de conserver les bandes boisées latérales et arrière de 2,0 mètres. Le couvert arbustif sera conservé en majorité dans le talus.

Le déboisement pour l'allée d'accès à l'aire de stationnement sera d'une largeur de 4,57 mètres. Les cases de stationnement seront localisées en façade de la maison afin d'éviter le déboisement sur les côtés et conserver la bande boisée. Une clôture sera implantée sur la limite latérale gauche du lot.

Matériaux pour la résidence :

- Revêtement extérieur en tôle d'acier prépeinte de marque Mac Metal modèle MS1 Modular de couleur gris métallique;

- Revêtement extérieur en déclin vertical de fibrociment James Hardie de couleur Navajo Berge ou Monterey Taupe (selon disponibilité) ;
- Lattes de bois décoratives teintées de la même couleur que le revêtement de fibrociment;
- Toiture en tôle d'acier prépeinte de marque Mac Metal modèle MS1 Modular de couleur gris métallique0;
- Porte d'entrée en aluminium de couleur noire;
- Fenêtres à battant de couleur noire;
- Soffites et fascias en aluminium de couleur gris métallique;
- Perron et galerie en béton avec des colonnes en revêtement métallique de couleur grise.

En conséquence, après avoir procédé à l'étude de cette demande, le comité recommande au conseil municipal **d'accepter** ce projet d'habitation unifamiliale à construire au (3865), rue Ponderosa, conformément au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 2021-07 lors d'intervention à l'intérieur de secteurs de pente forte.

Proposé par Mme Isabelle Breault
Appuyé par M. Jean-Yves St-Denis
Adopté à l'unanimité

6. Demandes d'urbanisme

6.1 2702-2712, route 348 – Lot numéro 5 354 926 – Zone RC-49 du Règlement de zonage numéro 2021-02 — Approbation du plan image et de la contribution à des fins de parcs, terrains de jeux et espaces naturels

Ce projet vise la subdivision du lot n° 5 354 926 aux fins de vente de 10 terrains pour la construction de résidences unifamiliales isolées.

Ces terrains sont situés à l'intérieur du périmètre urbain et devront être desservis par un puits et une installation septique.

Il s'agit des lots projetés n° 6 640 638 à 6 640 648 apparaissant sur le plan projet de lotissement préparé le 27 juin 2024 par Jérôme Harnois, arpenteur-géomètre, no. minute : 12 922, dossier : 2487-0001.

Parcs, terrains de jeux et espaces naturels :

Une contribution monétaire de 10 % pour fins de parcs est recommandée suivant l'approbation du plan image.

Environnement :

On retrouve un vaste territoire boisé, mais sans aucune zone de contrainte naturelle apparente. Des petits ruisseaux avec un lit d'écoulement identifié sur le plan et bande de protection riveraine de 10 mètres touchent certaines limites de lots sur le site.

Analyse :

Les dimensions des lots requis en vertu du tableau 1 du Règlement de lotissement n° 2021-03 sont :

- Superficie minimale : 3 000 mètres carrés.
- Largeur minimale : 50 mètres.
- Profondeur minimale : 40 mètres.

En conclusion, les 10 lots résultant du projet de ce projet lotissement sont conformes aux exigences réglementaires.

Note : Il pourrait aussi être envisagé de subdiviser conformément le grand lot n° 6 640 648 par la suite pour régulariser la présence des deux bâtiments principaux (correspondants aux adresses 2702 et 2712, route 348) existants sur ce lot.

Le comité discute à propos de cette demande 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 visant l'approbation du plan image et de la contribution à des parcs, de terrains de jeux et d'espaces naturels, selon le plan projet de lotissement préparé le 27 juin 2024 par Jérôme Harnois, arpenteur-géomètre, no. minute : 12 922, dossier : 2487-0001.

Proposé par Mme Isabelle Breault
Appuyé par M. Jean-Yves St-Denis
Adopté à l'unanimité

7. Demandes relatives aux usages conditionnels

Aucune demande n'a été ajoutée à ce point.

8. Varia

M. Daniel Huard souhaitait savoir si le 4489, boulevard Pontbriand a obtenu son permis pour l'aménagement du mur anti-bruit. Luc Boulianne a répondu que ce genre de demandes doit être adressées au Service de l'urbanisme et de l'environnement et pas au CCU. Luc Boulianne affirme que les propriétaires du 4489, boulevard Pontbriand détiennent le permis requis.

9. Levée de la réunion

19 h 47

Proposé par M. Daniel Huard
Appuyé par M. Jean-Yves St-Denis
Adopté à l'unanimité

La prochaine réunion régulière aura lieu le mardi 1^{er} octobre 2024 à 18 h 30.

(s) Jean-Kristov Carpentier

Jean-Kristov Carpentier, coprésident
Conseiller municipal

(s) Gabriel Cyr

Gabriel Cyr, secrétaire

DÉPOSÉ AU CONSEIL LE 9 SEPTEMBRE 2024
