
**PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE ORDINAIRE DU COMITÉ CONSULTATIF
D'URBANISME DE LA MUNICIPALITÉ DE RAWDON TENUE LE 29 AVRIL 2025 À
18 H 30, À LAQUELLE SONT PRÉSENTS FORMANT QUORUM :**

Mesdames Josianne Girard, coprésidente et conseillère municipale
Isabelle Breault
Sandra Carroll
Érika Hercules Giron

Messieurs 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. Eric Weiss-Altaner
Adopté à l'unanimité

2. Approbation du procès-verbal de la rencontre du 1^{er} avril 2025

Que le libellé du procès-verbal soit approuvé.

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

3. Présentation

Aucune demande n'a été ajoutée à ce point.

4. Demandes de dérogations mineures

**4.1 3325, rue Poirier – Lot numéro 4 995 230 – Zone RC-2 du Règlement de
zonage numéro 2021-02 – Bâtiment principal existant**

Demande de dérogation mineure concernant l'agrandissement projeté d'un
bâtiment principal sur le lot numéro 4 995 230, à l'adresse 3325, rue Poirier.

La présente demande de dérogation mineure vise à permettre la construction
d'un agrandissement projeté du bâtiment principal existant qui sera situé à une
distance minimale de 5 mètres de la ligne avant (du côté de la rue Louise) en lieu
et place de la marge avant minimale de 6 mètres exigée en vertu du 3^e alinéa de
l'article 3.2.1 et de la grille des spécifications de la zone RC-2 du Règlement de
zonage numéro 2021-02.

Il s'agit d'agrandir le bâtiment principal à l'emplacement de la galerie existante en
y ajoutant une véranda (6 mètres par 4.5 mètres) avec une pièce au sous-sol, tel
qu'apparaissant sur les plans joints.

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 : lot de forme irrégulière et l'emprise de rue réelle est plus éloignée que sur le plan
- Cause un préjudice sérieux au demandeur : souhaite utiliser l'emplacement de la galerie déjà existante (béton)
- Pas d'impact sur les propriétés voisines : agrandissement du côté de la rue loin des voisins (lot de coin)
- Bonne foi du propriétaire : demande de permis
- Date de construction : 1991

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 permettre la construction d'un agrandissement projeté du bâtiment principal existant qui sera situé à une distance minimale de 5 mètres de la ligne avant (du côté de la rue Louise) en lieu et place de la marge avant minimale de 6 mètres exigée en vertu du 3^e alinéa de l'article 3.2.1 et de la grille des spécifications de la zone RC-2 du Règlement de zonage numéro 2021-02.

Proposé par M. Daniel Huard

Appuyé par M. Jacques Ouellet

Adopté à l'unanimité

4.2 1705, chemin du Lac-Huard – Lot numéro 5 352 604 – Zone RUR-2 du Règlement de zonage numéro 2021-02 – Bâtiment accessoire projeté

Demande de dérogation mineure concernant la hauteur des murs d'un bâtiment accessoire projeté sur le lot numéro 5 352 604, à l'adresse 1705, chemin du Lac-Huard.

La dérogation mineure vise à permettre la construction d'un bâtiment accessoire, dont la hauteur du mur avant serait de 3,94 mètres et la hauteur du mur arrière serait de 5,79 mètres, malgré que de la hauteur des murs ne peut dépasser 3,7 mètres en vertu du 2^e paragraphe de l'article 4.1.2 du Règlement de zonage numéro 2021-02.

Respecte les objectifs du plan d'urbanisme :

- Absence de contraintes particulières : située à l'extérieur de la zone de pente forte.
- Ne concerne pas un usage ou une densité : concerne un bâtiment accessoire
- Il s'agit d'un cas isolé : un seul bâtiment accessoire sur le terrain.
- Cause un préjudice sérieux au demandeur : Le règlement de zonage ne prend pas en considération les bâtiments avec une toiture monopente, ce qui empêche la possibilité d'avoir un bâtiment d'une hauteur supérieure à 5.0 mètres et d'avoir une pièce aménagée dans le comble du toit.
- Pas d'impact sur les propriétés voisines : situé au même emplacement que le garage existant et situé suffisamment loin des limites de terrains.

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 permettre la construction d'un bâtiment accessoire, dont la hauteur du mur avant serait de 3,94 mètres et la hauteur du mur arrière serait de 5,79 mètres, malgré que de la hauteur des murs ne peut dépasser 3,7 mètres en vertu du 2^e paragraphe de l'article 4.1.2 du Règlement de zonage numéro 2021-02.

Proposé par Mme Sandra Carroll

Appuyé par Mme Erika Hercules Giron
Adopté à l'unanimité

5. Demandes relatives aux règlements sur les PIIA

5.1 3631, rue Queen – Lot numéro 4 994 161 – Zone 4 au Règlement de plan d'implantation et d'intégration architecturale numéro 508-93 (secteur Village) – Rénovations

La présente demande vise des travaux au 3631, rue Queen à l'arrière du bâtiment.

Deux balcons seront démolis à l'arrière. Les deux portes existantes menant au balcon seront retirées et remplacées par des fenêtres. Du revêtement en vinyle devra être installé pour cette section. Les colonnes d'acier seront retirées. Un recouvrement d'aluminium blanc sera installé pour couvrir les parties ou les attaches du balcon étaient situées.

Le comité discute à propos de ce projet et veut s'assurer que les travaux soient conformes aux objectifs et critères de cette zone. Le projet, tel que présenté, ne montre pas que le revêtement extérieur de vinyle en dessous des fenêtres s'harmonise bien avec le revêtement extérieur existant, une fois les balcons enlevés. Le comité recommande que le mur arrière au complet, uniformément et sans découpage par d'autres matériaux, soit d'un seul revêtement de vinyle de couleur blanche ou de l'acrylique de la même couleur que l'existant. Le comité recommande que le Service de la sécurité incendie donne son avis avant de délivrer le permis.

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 du CCU**, ce projet de rénovation à réaliser au 3631, rue Queen, conformément aux critères de la zone 4 au Règlement de plan d'implantation et d'intégration architecturale numéro 508-93 (secteur Village).

Proposé par M. Jacques Ouellet
Appuyé par M. Daniel Huard
Adopté à l'unanimité

5.2 3377, 2^e Avenue – Lot numéro 4 994 576 – Zone 6 au Règlement de plan d'implantation et d'intégration architecturale numéro 508-93 (secteur Village) – Rénovations

La présente demande vise à changer le revêtement extérieur, les fenêtres et les colonnes de la galerie du bâtiment principal au 3377, 2^e Avenue.

Les travaux consistent à retirer le parement extérieur actuel en vinyle blanc et à le remplacer par du bois d'ingénierie de Maibec CanExel avec le mode d'installation planche et couvre-joint de couleur blanche. Le revêtement des pilastres abîmés, en pierre, au bas des colonnes, sera remplacé par de la brique de couleur blanc arctique de Permacon, modèle Cardin.

Quatre fenêtres seront remplacées par de nouvelles en PVC de couleur blanche à l'avant et à l'arrière.

Les deux colonnes à l'entrée seront remplacées par des colonnes décoratives en bois de pin de couleur naturelle.

Une nouvelle porte d'entrée remplacera la vieille dans le même style et de même couleur.

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 au 3377, 2^e Avenue, conformément aux critères de la zone 6 au Règlement de plan d'implantation et d'intégration architecturale numéro 508-93 (secteur Village).

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

5.3 3405-3407, rue Summerhill – Lot numéro 4 994 889 – Zone 6 au Règlement de plan d'implantation et d'intégration architecturale numéro 508-93 (secteur Village) – Groupe SIMO – Remise

La présente demande vise la construction d'une remise au 3405-3407, rue Summerhill.

La remise aura des dimensions de 3,05 mètres par 6,1 mètres et une hauteur de 2,44 mètres. La remise sera implantée en cour latérale gauche à plus de 3 mètres du bâtiment principal, à plus de 2 mètres des lignes latérales et arrière et à plus de 6 mètres de la ligne avant. La toiture aura 2 versants, alors que le bâtiment principal possède 4 versants. Les revêtements s'agenceront avec le bâtiment principal.

Matériaux :

- Revêtement extérieur en vinyle de couleur bourgogne;
- Encadrement et coins de mur en vinyle de couleur bourgogne;
- Bardeaux d'asphalte de modèle mystique de couleur noire;
- Portes d'entrée de couleur blanche.

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 au 3405-3407, rue Summerhill, conformément aux critères de la zone 6 au Règlement de plan d'implantation et d'intégration architecturale numéro 508-93 (secteur Village).

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

5.4 3766, rue Queen – Lot numéro 4 994 113 – Zone 9 au Règlement de plan d'implantation et d'intégration architecturale numéro 508-93 (secteur Village) – Stationnement

La présente demande vise l'approbation d'un stationnement supplémentaire situé au 3766, rue Queen.

Le nouveau stationnement sera situé en cour avant gauche et aura une capacité de 38 places standard et 1 place pour personnes à mobilité réduite. L'accès se fera par la 7^e Avenue seulement afin de conserver la végétation et la clôture existante en bordure de la rue Queen. Une bande gazonnée avec une plantation d'arbres sera aménagée au centre du stationnement et en bordure de rue, sauf dans le triangle de visibilité. Deux lampadaires seront prévus pour l'éclairage du stationnement.

Le comité discute à propos de ce projet et considère que celui-ci ne rencontre pas les objectifs et critères de cette zone, considérant que l'aire de stationnement est d'une trop grande superficie. Le comité est d'avis que l'aire de stationnement doit être un stationnement vert réduit à une échelle humaine. Cela génère trop d'asphalte et ce n'est pas bien pour l'environnement. Le comité est surpris de savoir que lors des travaux de reconstruction, ils n'avaient pas prévu assez

d'espaces de stationnement. Le comité serait plus favorable si ce nouveau stationnement était réservé uniquement pour les résidents.

En conséquence, après avoir procédé à l'étude de cette demande, le comité recommande au conseil municipal de **refuser** ce projet de stationnement à réaliser au 3766, rue Queen.

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

5.5 3330, chemin de Kildare – Lot numéro 4 994 950 – Zone 10 au Règlement de plan d'implantation et d'intégration architecturale numéro 508-93 (secteur Village) – Entreprises Nova Inc – Stationnement

La présente demande vise l'approbation de l'agrandissement du stationnement du 3330, chemin de Kildare (Centre de rénovations Home Hardware Rawdon).

Le stationnement sera agrandi et réaménagé vers la rue Michel afin d'ajouter 22 cases de stationnement aux 38 cases existantes. De ces cases, 2 sont prévues pour les véhicules électriques, 2 sont des cases familiales et 2 sont des stationnements pour personnes à mobilité réduite. Les accès au stationnement restent inchangés et se feront par la rue Metcalfe et par la rue Michel. Le stationnement totalisera 60 cases, incluant les cases sur la limite de lot adjacente au chemin de Kildare. Un espace extérieur pour les paniers sera aménagé. Un lampadaire sera ajouté près des bornes de recharge pour voitures électriques.

L'aire de stationnement ajouté sera aménagée d'un couvert arbustif et en partie gazonné. Le couvert arbustif implique la plantation de 15 arbres. La partie gazonnée servira également à des fins d'entreposage de neige en hiver.

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 stationnement à réaliser au 3330, chemin de Kildare, conformément aux critères de la zone 10 du Règlement de plan d'implantation et d'intégration architecturale numéro 508-93 (secteur Village).

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

5.6 (5106), rue Saint-Georges – Lot numéro 6 609 888 – Zone 1 au Règlement numéro 1000 concernant les plans d'implantation et d'intégration architecturale (secteur Val-Pontbriand) – Janson Construction Inc. – Construction d'une résidence unifamiliale

La présente demande vise un projet de construction d'une résidence unifamiliale isolée avec garage attaché à localiser au (5106), rue Saint-Georges.

Le bâtiment de 1 étage de 8,84 mètres par 11,73 mètres avec sous-sol sera bordé par perron couvert à l'avant de la maison de 5,03 mètres par 1,37 mètre. La toiture du bâtiment possédera 2 versants.

La résidence sera localisée à 17,9 mètres de la limite avant, afin de conserver la bande boisée de 12 mètres en façade de rue, à 12,00 mètres de la limite latérale gauche, à 28,7 mètres de la limite latérale droite et à plus de 8,00 mètres de la limite arrière afin de conserver la bande boisée latérale et arrière de 8 mètres.

Le déboisement pour l'allée d'accès à l'aire de stationnement sera d'une largeur de 7,5 mètres. Les cases de stationnement seront localisées devant le garage attaché. La densité boisée sera supérieure à 86 %.

L'installation septique sera localisée en cour avant et elle empiétera dans la bande boisée avant, il restera 3,8 mètres boisés à partir de la ligne avant. Le champ d'épuration empiétera dans la bande boisée latérale et il restera 2,6 mètres boisés. Il s'agit du seul endroit pour y mettre le champ d'épuration en raison d'une pente de 20% sur le reste du terrain. Le champ d'épuration doit être sur un terrain possédant une pente inférieure à 10%.

Matériaux pour la résidence :

- Revêtement extérieur en bois Maibec de couleur gris brume d'automne 347;
- Toiture en bardeaux d'asphalte, modèle IKO dynastie de couleur noire ;
- Encadrements et coins de murs en bois Maibec de couleur gris brume d'automne 347;
- Porte d'entrée en acier Novatech de couleur blanche;
- Porte de garage en acier de couleur blanche;
- Fenêtres en PVC de couleur blanche;
- Soffites et fascias en aluminium de couleur blanche;
- Perron avant en béton avec poutre en bois de pruche de couleur noire;
- Balcon arrière avec garde-corps en bois traité.

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 résidence unifamiliale au (5106), rue Saint-Georges, conformément aux critères de la zone 1 au Règlement numéro 1000 concernant les plans d'implantation et d'intégration architecturale (secteur Val-Pontbriand).

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

5.7 6467, boulevard Pontbriand – Lot numéro 5 528 926 – Zone 1 au Règlement numéro 1007 concernant les plans d'implantation et d'intégration architecturale (secteur des Cascades) – Rénovation du bâtiment principal

Cette demande consiste à remplacer le parement extérieur actuel en bois rond de la cheminée et du mur sous la galerie arrière, du côté rez-de-jardin, par du bois véritable de Maibec de couleur gris flanelle 366, posé à la verticale avec des couvre-joints.

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 du bâtiment principal situé au 6467, boulevard Pontbriand, conformément aux critères de la zone 1 au Règlement numéro 1007 concernant les plans d'implantation et d'intégration architecturale (secteur des Cascades)

Proposé par M. Jacques Ouellet
Appuyé par Mme Sandra Carroll
Adopté à l'unanimité

6. Demandes d'urbanisme

6.1 Chemin du Lac-Gratten – Lot numéro 5 530 983 - Zone VD-12 au Règlement de zonage numéro 2021-02 –9516-7219 Québec Inc. – 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° 5 530 983 aux fins de vente de 11 terrains avec une nouvelle rue pour la construction de résidences unifamiliales isolées.

Ces terrains sont situés à l'extérieur du périmètre urbain. Chaque terrain devra être desservi par un puits et une installation septique.

Les lots projetés apparaissent sur le plan projet de lotissement préparé le 18 octobre 2024 par François Myrand, arpenteur-géomètre, no. minute : 3 300, dossier : 94 867-H-1.

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, une petite section de pentes fortes à l'arrière des lots projetés #5 et 6 ainsi qu'une bande de protection riveraine touchant les limites arrière des lots projetés 5, 6, 7 et 8.

Une étude de caractérisation environnementale, par AJ Environnement Consultants en Biologie, a été déposée conformément aux articles 9.1.4 et 7.9.6 du règlement de zonage 2021-02 puisqu'il s'agit d'une ouverture de rue à l'extérieur du périmètre urbain. Cette étude démontre les milieux riverains et hydriques ainsi que le type de couvert végétal et l'identification d'espèces vulnérables ou menacées en deux documents joints.

Aucune présence d'espèce floristique à statut. Il n'y a pas d'obligations légales du côté de la faune, car ces espèces (les 4 occurrences de ce secteur) ne sont pas liées à un habitat faunique légal.

Analyse du plan de lotissement :

La rue projetée est conforme au niveau de sa largeur (15 mètres) et la localisation du cul-de-sac pourrait ainsi faire l'objet d'un prolongement ou d'un bouclage ultérieur.

Les dimensions des lots requis en vertu des tableaux no. 1 et 4 (spécifique aux secteurs riverains) du Règlement de lotissement n° 2021-03 sont :

- Superficie minimale : 4 000 mètres carrés.
- Largeur minimale : 50 mètres. *sauf pour les lots situés dans une courbe : 25 mètres minimum (en réf. à l'article 3.2.5 du règlement de lotissement)
- Profondeur minimale : 40 mètres ou 75 mètres dans le cas des lots riverains (situés à 100 m. et moins d'un cours d'eau)
- La profondeur de chacun des lots mesurés au point central des lignes (avant et arrière) est bien démontrée sur le plan image (en réf. à l'article 3.2.11 du règlement de lotissement)

En conclusion, les 11 lots résultant du projet de ce projet de lotissement sont conformes aux exigences réglementaires.

Le comité discute à propos de cette demande et considère que celle-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** le plan projet de lotissement préparé le 18 octobre 2024 par François Myrand, arpenteur-géomètre, no. minute : 3 300, dossier : 94 867-H-1.

Proposé par M. Daniel Huard

Appuyé par Mme Isabelle Breault
Adopté à l'unanimité

7. Demandes relatives aux usages conditionnels

7.1 (4827), route 125 – Lot numéro 5 353 849 – Zone RUR-7 au Règlement de zonage numéro 2021-02 – Demande d'usage conditionnel relative au Règlement numéro 2021-05 – Construction d'un bâtiment principal pour l'usage d'atelier de menuiserie (C804) – 2e présentation

La présente demande vise l'approbation d'un projet de construction d'un bâtiment principal destiné à accueillir un atelier de menuiserie.

Le bâtiment principal de 1 étage de 18,50 mètres par 12,00 mètres sera situé à plus de 15 mètres de la limite avant (route 125), à plus de 10 mètres de la limite latérale droite, à 10 mètres de la limite latérale gauche et à plus de 7 mètres de la limite arrière. La bande boisée en façade de 6 mètres sera conservée. L'implantation du bâtiment sera située à droite de son allée d'accès, en arrière de la bande boisée avant afin d'être dissimulée de la rue. Le bâtiment sera divisé en un seul local, muni de deux portes de garage sur la façade principale et d'une porte d'entrée indépendante. Le local sera prévu pour la production seulement et ne recevra pas de clients sur place.

Les espaces de stationnements seront situés dans la projection de la façade du bâtiment, afin de laisser l'allée d'accès libre pour la réception de plus gros camion lors de la livraison d'équipement. L'entrée au stationnement sera à gauche du bâtiment principal et prévoit une largeur de 6,0 mètres. L'entreposage de remorques, s'il y a lieu, ainsi que l'emplacement des rebuts, sera situé à l'arrière du bâtiment.

Le revêtement extérieur sera en revêtement métallique corrugué de couleur grise. La porte d'entrée, les portes de garage et les fenêtres seront de couleur noire.

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 la construction d'un bâtiment principal destiné à accueillir un atelier de menuiserie au (4827), route 125.

Proposé par Mme Sandra Carroll
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

19 : 12

Proposé par M. Jacques Ouellet
Appuyé par Mme Sandra Carroll
Adopté à l'unanimité

La prochaine réunion régulière aura lieu le mardi 27 mai 2025 à 18 h 30.

(s) Josianne Girard

Josianne Girard, coprésidente
Conseillère municipale

(s) Gabriel Cyr

Gabriel Cyr, secrétaire

DÉPOSÉ AU CONSEIL LE 12 MAI 2025
