

---

---

**PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE ORDINAIRE DU COMITÉ CONSULTATIF  
D'URBANISME DE LA MUNICIPALITÉ DE RAWDON TENUE LE 27 MAI 2025 À 18  
H 30, À LAQUELLE SONT PRÉSENTS FORMANT QUORUM :**

---

---

Mesdames Josianne Girard, coprésidente et conseillère municipale  
Isabelle Breault  
Sandra Carroll  
Erika Hercules Giron  
Mégane Marin

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

**PARTICIPAIT ÉGALEMENT À LA SÉANCE :**

Monsieur Luc Boulianne, directeur du Service de l'urbanisme et de  
l'environnement

**1. Adoption de l'ordre du jour**

Que l'ordre du jour soit adopté.

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

**2. Approbation des procès-verbaux**

**2.1 Séance extraordinaire du 23 avril 2025**

Que le libellé du procès-verbal soit approuvé.

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

**2.2 Séance ordinaire du 29 avril 2025**

Que le libellé du procès-verbal soit approuvé.

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

**3. Présentations**

Aucune demande n'a été ajoutée à ce point.

**4. Demandes de dérogations mineures**

**4.1 Chemin du Lac-Gratten – Lots numéros 5 529 029 et 6 571 560 –  
Règlement de lotissement numéro 2021-03 – Immobilier Caers Inc &  
Gestion Éric Demers Inc – Lotissement**

Demande de dérogation mineure concernant le lotissement sur les  
lots numéro 5 529 029 et 6 571 560, chemin du Lac-Gratten.

La dérogation mineure vise à permettre l'aménagement d'une nouvelle rue. À  
l'extérieur du périmètre urbain, l'axe de l'intersection de la nouvelle rue avec une

rue du réseau routier local de classe 2 sera situé à une distance minimale de 68,2 mètres de l'avenue Provençale et à une distance minimale de 78,5 mètres de l'avenue de la Source en lieu et place d'une distance minimale de 90 mètres en vertu du deuxième alinéa de l'article 3.1.10 du Règlement de lotissement n° 2021-03.

La dérogation mineure vise à permettre la subdivision du lot numéro 6 571 560. Une ligne tracée entre le point central de la ligne avant et le point central de la ligne arrière ne sera pas en tout point située à l'intérieur des lignes du lot, malgré qu'une ligne tracée entre le point central de la ligne avant et le point central de la ligne arrière doit en tout point être située à l'intérieur des lignes du lot en vertu de l'article 3.2.11 du Règlement de lotissement n° 2021-03.

La dérogation mineure vise à permettre la subdivision du lot numéro 6 571 560. Les lignes latérales du lot projeté numéro 6 636 108 auront un angle de 166,4°, malgré qu'une ligne latérale doit former un angle par rapport à la ligne d'emprise de la rue, variant entre 60 degrés et 135 degrés en vertu du premier paragraphe de l'article 3.2.12 du Règlement de lotissement n° 2021-03.

La dérogation mineure vise à permettre la subdivision du lot numéro 6 571 560. La ligne latérale entre les lots projetés numéros 6 636 106 et 6 636 107 aura un angle de 121°, malgré qu'une ligne latérale doit former un angle par rapport à la ligne d'emprise de la rue, variant entre 60 degrés et 120 degrés en vertu du premier et du deuxième paragraphe de l'article 3.2.12 du Règlement de lotissement n° 2021-03.

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 ;
- Cause un préjudice sérieux au demandeur : car il s'agit d'un parc qui demeurera de nature privée. Considérant que la Municipalité a refusé de prendre le parc en frais de parc, le terrain doit respecter le règlement de lotissement ;
- Pas d'impact sur les propriétés voisines : Cela n'a pas d'impact sur les propriétés voisines, car le lot serait conforme à toutes les dimensions et superficies exigées au règlement. Cette non-conformité est due à l'irrégularité du lot ;
- 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 :

- permettre l'aménagement d'une nouvelle rue. À l'extérieur du périmètre urbain, l'axe de l'intersection de la nouvelle rue avec une rue du réseau routier local de classe 2 sera situé à une distance minimale de 68,2 mètres de l'avenue Provençale et à une distance minimale de 78,5 mètres de l'avenue de la Source en lieu et place d'une distance minimale de 90 mètres en vertu du deuxième alinéa de l'article 3.1.10 du Règlement de lotissement n° 2021-03.
- permettre la subdivision du lot numéro 6 571 560. Une ligne tracée entre le point central de la ligne avant et le point central de la ligne arrière ne sera pas en tout point située à l'intérieur des lignes du lot, malgré qu'une ligne tracée entre le point central de la ligne avant et le point central de la ligne

arrière doit en tout point être située à l'intérieur des lignes du lot en vertu de l'article 3.2.11 du Règlement de lotissement n° 2021-03.

- permettre la subdivision du lot numéro 6 571 560. Les lignes latérales du lot projeté numéro 6 636 108 auront un angle de 166,4°, malgré qu'une ligne latérale doit former un angle par rapport à la ligne d'emprise de la rue, variant entre 60 degrés et 135 degrés en vertu du premier paragraphe de l'article 3.2.12 du Règlement de lotissement n° 2021-03.
- permettre la subdivision du lot numéro 6 571 560. La ligne latérale entre les lots projetés numéros 6 636 106 et 6 636 107 aura un angle de 121°, malgré qu'une ligne latérale doit former un angle par rapport à la ligne d'emprise de la rue, variant entre 60 degrés et 120 degrés en vertu du premier et du deuxième paragraphe de l'article 3.2.12 du Règlement de lotissement n° 2021-03.

Proposé par Mme Erika Hercules Giron

Appuyé par M. Eric Weiss-Altaner

Adopté à l'unanimité

#### **4.2 1961, chemin du Lac-Huard – Lot numéro 5 352 565 – Zone RUR-2 au Règlement de zonage numéro 2021-02 – Bâtiment principal existant & agrandissement projeté de la véranda**

Demande de dérogation mineure concernant l'implantation d'une résidence existante et l'agrandissement de la véranda sur le lot numéro 5 352 565, à l'adresse 1961, chemin du Lac-Huard.

La demande de dérogation mineure vise à rendre conforme l'implantation du bâtiment principal existant qui est situé à une distance minimale de 2,3 mètres de la ligne avant en lieu et place de la marge avant minimale de 10 mètres exigée en vertu du 3e alinéa de l'article 3.2.1 et de la grille des spécifications de la zone RUR-2 du Règlement de zonage numéro 2021-02.

La demande de dérogation mineure vise également à permettre la construction d'une véranda attenante au bâtiment principal qui sera située à une distance minimale de 2,3 mètres de la ligne avant en lieu et place de la marge avant minimale de 10 mètres exigée en vertu du 3e alinéa de l'article 3.2.1, de la grille des spécifications de la zone RUR-2 et du tableau 29 de l'article 3.3.8 pour une véranda en marge avant du Règlement de zonage numéro 2021-02.

##### Critères d'évaluation de la demande :

- Respecte les objectifs du plan d'urbanisme : Ne contreviens pas au plan d'urbanisme ;
- Absence de contraintes particulières : Il n'y a pas de contrainte pouvant nuire à la santé ou la sécurité publique. Le bâtiment est situé à l'intérieur de la bande de protection riveraine ;
- Ne concerne pas un usage ou une densité : Concerne l'emplacement du bâtiment principal ;
- Il s'agit d'un cas isolé : Un seul bâtiment ;
- Cause un préjudice sérieux au demandeur : Le bâtiment est actuellement non conforme et la situation devrait être régularisée avant d'investir dans les rénovations importantes du bâtiment au niveau de la fondation ;
- Pas d'impact sur les propriétés voisines : Les terrains aux côtés sont vacants et le voisin d'en face est loin de la rue. La majorité des bâtiments du même côté sont dans la même situation ;
- Bonne foi du propriétaire : A acheté la propriété telle quelle ;
- Permis émis : Ne nécessitait pas de permis au moment de la construction et demande déposée pour la véranda ;

- Date de construction : 1956.

Le comité discute à propos de cette demande et est d'avis que l'octroi d'une telle dérogation mineure est acceptable à la condition qu'il n'y aura pas d'escalier entre la véranda et la ligne avant du lot. S'il y a escalier, il faudra que celui-ci soit du côté de la cour latérale.

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

- rendre conforme l'implantation du bâtiment principal existant qui est situé à une distance minimale de 2,3 mètres de la ligne avant en lieu et place de la marge avant minimale de 10 mètres exigée en vertu du 3<sup>e</sup> alinéa de l'article 3.2.1 et de la grille des spécifications de la zone RUR-2 du Règlement de zonage numéro 2021-02.
- permettre la construction d'une véranda attenante au bâtiment principal qui sera située à une distance minimale de 2,3 mètres de la ligne avant en lieu et place de la marge avant minimale de 10 mètres exigée en vertu du 3<sup>e</sup> alinéa de l'article 3.2.1, de la grille des spécifications de la zone RUR-2 et du tableau 29 de l'article 3.3.8 pour une véranda en marge avant du Règlement de zonage numéro 2021-02. Il ne devra pas y avoir d'escalier entre la véranda et la ligne avant du lot. S'il y a escalier, il faudra que celui-ci soit du côté de la cour latérale.

Proposé par Mme Mégane Marin  
Appuyé par M. Jacques Ouellet  
Adopté à l'unanimité

#### **4.3 3328-3330, 15<sup>e</sup> Avenue – Lot numéro 6 552 563 – Zone RC-22 au Règlement de zonage numéro 2021-02 – Entrée charretière projetée**

Demande de dérogation mineure concernant la largeur maximale de l'entrée charretière sur le lot numéro 6 552 563, à l'adresse 3328-3330, 15<sup>e</sup> Avenue.

La dérogation mineure vise à permettre l'aménagement d'une deuxième entrée charretière de 6,0 mètres de largeur sur un terrain de 15,20 mètres de frontage, malgré que lorsque le frontage d'un lot est supérieur à 30 mètres, une deuxième entrée charretière est autorisée en vertu du deuxième alinéa de l'article 5.5.1 du Règlement de zonage numéro 2021-02.

La dérogation mineure vise également à permettre l'aménagement d'une deuxième entrée charretière à une distance minimale de 1 mètre de l'entrée charretière existante, malgré que la distance entre deux entrées charretières, sur un même terrain, est de 2 mètres pour un usage résidentiel en vertu de l'article 5.5.2 du Règlement de zonage numéro 2021-02.

#### Critères d'évaluation de la demande :

- Respecte les objectifs du plan d'urbanisme ;
- Absence de contraintes particulières. Sécurité routière : Les normes de visibilité et de distance par rapport aux intersections seront respectées, ne portant pas de risque pour les usagers de la route ;
- Environnement : Le projet n'affecte pas de zones sensibles telles que des milieux humides ou des pentes fortes, n'ajoute aucune pollution sonore, lumineuse ou visuelle et n'a pas d'impact sur le plan de coupe d'arbres ;
- Bien-être général : La dérogation ne nuit d'aucune façon au bien-être de la communauté. En permettant aux résidents de stationner sur leur terrain, la dérogation contribue à la sécurité et au bien-être du voisinage, notamment en augmentant la jouissance de résidence des locataires du logement accessoire, et en réduisant les risques liés au stationnement illégal sur rue en hiver ;

- Ne concerne pas un usage ou une densité : Concerne l'entrée charretière seulement ;
- Il s'agit d'un cas isolé ;
- Cause un préjudice sérieux au demandeur :
  1. Besoins réels en stationnement: Le logement principal comprend 4 chambres, et le logement accessoire en compte 2. Bien qu'au moins 4 véhicules devront être stationnés sur le terrain (vu l'occupation des deux unités), une seule entrée de 6 mètres ne permet pas d'aménager suffisamment d'espaces de stationnement pour répondre aux besoins de tous les occupants ;
  2. Contraintes hivernales: En période hivernale, le stationnement dans la rue est interdit à Rawdon pendant la nuit ;
- Pas d'impact sur les propriétés voisines : Amélioration de la circulation: La configuration proposée vise à contenir les véhicules sur le terrain, ce qui évite le recours au stationnement sur la rue, particulièrement en hiver, et améliore la cohabitation avec le voisinage immédiat. L'aménagement d'une entrée double facilite les manœuvres, réduisant également les risques de conflits de stationnement ;
 

Maintien de l'esthétique: Le maintien de l'esthétique (entrées, espaces verts et maison) sera une priorité. L'aménagement paysager sera adapté pour conserver une apparence harmonieuse en façade, avec un aménagement gazonné entre les espaces de stationnement ;
- Bonne foi du propriétaire.

Le comité discute à propos de cette demande et est d'avis que l'octroi d'une telle dérogation mineure n'est pas acceptable puisque l'ajout d'une deuxième entrée et l'espace trop réduit entre les deux entrées sont majeurs comme dérogation. Ça ne permettra pas l'ajout de végétation en façade.

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

- permettre l'aménagement d'une deuxième entrée charretière de 6,0 mètres de largeur sur un terrain de 15,20 mètres de frontage, malgré que lorsque le frontage d'un lot est supérieur à 30 mètres, une deuxième entrée charretière est autorisée en vertu du deuxième alinéa de l'article 5.5.1 du Règlement de zonage numéro 2021-02.
- permettre l'aménagement d'une deuxième entrée charretière à une distance minimale de 1 mètre de l'entrée charretière existante, malgré que la distance entre deux entrées charretières, sur un même terrain, est de 2 mètres pour un usage résidentiel en vertu de l'article 5.5.2 du Règlement de zonage numéro 2021-02.

Proposé par Mme Mégane Marin  
 Appuyé par M. Jacques Ouellet  
 Adopté à l'unanimité

## 5. Demandes relatives aux règlements sur les PIIA

### 5.1 3590-3596, rue Queen – Lot numéro 4 994 270 – Zone 4 au Règlement de plan d'implantation et d'intégration architecturale numéro 508-93 (secteur Village) – Sophie Laramée Denturologue Inc – Rénovation du bâtiment principal

La présente demande vise à remplacer le revêtement de toiture du 3590-3596, rue Queen.

Le revêtement en tôle noire sera remplacé par du bardeau d'asphalte noir deux tons. La partie arrière de l'édifice est déjà en bardeaux d'asphalte de couleur noire.

Le comité discute à propos de ce projet et considère que celui-ci ne rencontre pas le critère suivant: *un revêtement de maçonnerie ou de brique existant ou un revêtement de toiture métallique existant doit prioritairement être remplacé par le même matériau de revêtement correspondant.* Donc, le revêtement de la toiture devra être en tôle.

En conséquence, après avoir procédé à l'étude de cette demande, le comité recommande au conseil municipal **de refuser** ce projet de rénovations à apporter au bâtiment situé au 3590-3596, rue Queen.

Proposé par Mme Isabelle Breault  
Appuyé par Mme Mégane Marin  
Adopté à l'unanimité

### **5.2 3582-3584, rue Metcalfe – Lot numéro 4 994 358 – Zone 8 au Règlement de plan d'implantation et d'intégration architecturale numéro 508-93 (secteur Village) – Rénovation du bâtiment principal**

La présente demande vise des travaux de rénovations extérieures sur le bâtiment principal dont le remplacement du parement extérieur actuel en clin de bois par du nouveau en vinyle de couleur blé d'automne.

Les fenêtres et la porte du rez-de-chaussée seront remplacées. La porte d'entrée sera légèrement déplacée de 30 pouces vers la gauche. Les nouvelles fenêtres et portes seront de mêmes couleurs, mêmes dimensions et mêmes styles. Une fenêtre de 36 pouces par 46 pouces sera installée sur le mur arrière de la maison et une autre sur ce mur sera condamnée. Deux autres fenêtres incluront une imposte de 12 pouces avec carrelage sur le dessus. Une porte patio de 70 pouces par 96 pouces donnera accès à la cour arrière. La porte d'entrée principale sera remplacée par une nouvelle porte de couleur café.

Matériaux :

- Revêtement de vinyle ABTCO Cedar Creek Double 5 à gorge de couleur blé d'automne ;
- Fenêtres en PVC de couleur blanche avec imposte de 12 pouces avec carrelage sur le dessus ;
- Porte d'entrée en acier de style Shaker avec barrotins de couleur Café (P-538) ;
- Porte patio de 70 pouces par 96 pouces 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 rénovations à apporter au bâtiment situé au 3582-3584, rue Queen, conformément aux critères de la zone 8 du secteur Village au PIIA du Règlement numéro 508-93.

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

### **5.3 3351-3355, chemin de Kildare – Lot numéro 6 635 864 – Zone 10 du Règlement de plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 508-93 (secteur Village) – Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 2021-07 (bâtiment résidentiel de trois (3) logements et plus – Remise**

La présente demande vise à l'approbation de la construction d'une remise sur un lot étant occupé par un bâtiment de 3 logements.

La remise de 1 étage sera de 6,70 mètres par 2,43 mètres et aura une hauteur totale de moins de 5 mètres. Les murs auront une hauteur de 2,43 mètres et la pente de la toiture sera 4/12. Le bâtiment aura trois portes et sera érigé sur des blocs de béton.

La remise sera localisée à plus de 6 mètres des rues adjacentes (chemin de Kildare et rue Cedar), à plus de 2 mètres de la limite arrière et à plus de 2 mètres de la limite latérale droite. Les bandes boisées de 3 mètres sur les limites avant et de 2 mètres sur les limites latérales et arrière seront conservées. La remise possédera les mêmes revêtements que le bâtiment principal.

Matériaux :

- Revêtement extérieur en panneau de déclin de bois d'ingénierie de marque LP Smart Side, modèle 8 po, couleur Pierre de désert ;
- Revêtement de toiture en bardeau d'asphalte de couleur noire ;
- Soffites et fascias en aluminium de couleur noire ;
- Porte en acier simple 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 3351-3355, chemin de Kildare, conformément aux critères de la zone 10 du secteur Village au PIIA du Règlement numéro 508-93 et au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 2021-07 pour les bâtiments résidentiels de trois (3) logements et plus.

Proposé par Mme Mégane Marin  
Appuyé par Erika Hercules Giron  
Adopté à l'unanimité

**5.4 3361-3365, chemin de Kildare – Lot numéro 6 635 865 – Zone 10 du Règlement de plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 508-93 (secteur Village) – Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 2021-07 (bâtiment résidentiel de trois (3) logements et plus – Remise**

La présente demande vise à l'approbation de la construction d'une remise sur un lot étant occupé par un bâtiment de 3 logements.

La remise de 1 étage sera de 6,70 mètres par 2,43 mètres et aura une hauteur totale de moins de 5 mètres. Les murs auront une hauteur de 2,43 mètres et la pente de la toiture sera 4/12. Le bâtiment aura trois portes et sera érigé sur des blocs de béton.

La remise sera localisée à plus de 6 mètres de la limite avant (chemin de Kildare), à plus de 2 mètres de la limite arrière et à plus de 2 mètres de la limite latérale droite. Les bandes boisées de 3 mètres sur les limites avant et de 2 mètres sur les limites latérales et arrière seront conservées. La remise possédera les mêmes revêtements que le bâtiment principal.

Matériaux :

- Revêtement extérieur en panneau de déclin de bois d'ingénierie de marque LP Smart Side, modèle 8 po, couleur Pierre de désert ;
- Revêtement de toiture en bardeau d'asphalte de couleur noire ;
- Soffites et fascias en aluminium de couleur noire ;
- Porte en acier simple 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 3361-3365, chemin de Kildare, conformément aux critères de la zone 10 du secteur Village au PIIA du Règlement numéro 508-93 et au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 2021-07 pour les bâtiments résidentiels de trois (3) logements et plus.

Proposé par Mme Mégane Marin  
Appuyé par Mme Erika Hercules Giron  
Adopté à l'unanimité

**5.5 6455, boulevard Pontbriand – Lot numéro 5 528 935 – Zone 1 au Règlement numéro 1007 concernant les plans d'implantation et d'intégration architecturale (secteur des Cascades) – Pavillon de jardin (Gazebo)**

La présente demande vise l'acceptation d'un pavillon de jardin en cour arrière de dimensions 4,27 mètres par 6,06 mètres.

Le bâtiment accessoire sera localisé à 4 mètres du bâtiment principal, à plus de 1 mètre de l'extérieur de l'enceinte de sécurité de la piscine creusée et à 10 mètres de la ligne latérale pour conserver la bande boisée latérale de 8 mètres. La hauteur du pavillon de jardin sera de 3,6 mètres. Le pavillon reposera sur une dalle de béton.

Matériaux :

- Revêtement extérieur en bois de pruche de couleur blanche et céramique brésilienne de couleur noire;
- Encadrement et coins de murs en bois de couleur noire;
- Revêtement de toiture en bardeaux d'asphalte de IKO de couleur granite noire;
- Fenestration Tendal (moustiquaire et système de fenêtre coulissante à recouvrement en vinyle 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 pavillon de jardin (gazebo) à implanter au 6455, boulevard Pontbriand, conformément aux critères de la zone 1 du secteur des Cascades au PIIA du Règlement numéro 1007.

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

**5.6 3898, rue Pellan – Lot numéro 5 528 922 – Zone 1 au Règlement numéro 1007 concernant les plans d'implantation et d'intégration architecturale (secteur des Cascades) – Abri à bois**

Le projet vise l'acceptation d'un projet de construction d'abri à bois de dimensions 5,49 mètres par 2,44 mètres et d'une hauteur totale de 2,44 mètres. La toiture aura 1 versant. Le bâtiment accessoire sera situé en cour arrière à plus de 20 mètres de la ligne avant, à 9,14 mètres de la ligne latérale droite et arrière et à 3,65 mètres du bâtiment principal. Les bandes boisées seront respectées. Il s'harmonisera avec la couleur du bâtiment principal.

Matériaux :

- Revêtement extérieur en bois teint de couleur noire;
- Bardeau d'asphalte de couleur noire;

- Soffites et fascias en aluminium de couleur blanche;
- Porte coulissante en bois 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 d'abri à bois à implanter au 3898, rue Pellan, conformément aux critères de la zone 1 du secteur des Cascades au PIIA du Règlement numéro 1007.

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

#### **5.7 3906, rue Chantal – Lot numéro 5 529 008 – Zone 1 au Règlement numéro 1007 concernant les plans d'implantation et d'intégration architecturale (secteur des Cascades) – Remise**

La présente demande vise la construction d'un bâtiment accessoire détaché (remise) à implanter au 3906, rue Chantal.

La remise aura les dimensions suivantes : 3,04 mètres par 4,26 mètres, et une hauteur de 3,65 mètres avec un toit à 1 versant (2/12).

Le revêtement extérieur de la remise sera en pin teint et en bardeau de cèdre comme revêtement de la toiture de même type et mêmes couleurs que la maison.

La remise sera située en cour arrière, soit à de 6,4 mètres de la résidence, à 39,6 mètres de la ligne arrière et de la ligne latérale droite (rue provençale) et à 60 mètres de la ligne latérale gauche (lac Spring).

Les marges seront largement respectées et les bandes boisées préservées.

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 3906, rue Chantal, conformément aux critères de la zone 1 du secteur des Cascades au PIIA du Règlement numéro 1007.

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

#### **5.8 (3518), rue Rosemary – Lot numéro 6 393 665 – Zone 1 au Règlement numéro 1012 concernant les plans d'implantation et d'intégration architecturale (secteur Rive-Ouest) – Construction d'une habitation unifamiliale**

La présente demande vise un projet de construction d'une résidence unifamiliale à localiser au (3518), rue Rosemary.

Le bâtiment de 2 étages de 20,72 mètres par 18,28 mètres sans sous-sol sera bordé par un perron à l'avant de la maison de 3,66 mètres par 1,22 mètre et par une terrasse à l'arrière de la maison de 8,08 mètres x 3,66 mètres. La toiture du bâtiment possédera 2 versants (10/12; 5/12).

La résidence sera localisée à plus de 30 mètres de la limite avant, afin de conserver la bande boisée de 20 mètres en façade de rue, à 10,4 mètres de la limite latérale gauche, à 12,6 mètres de la limite latérale droite et à plus de 15

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 et empiètera dans la bande boisée latérale gauche afin de respecter la bande de protection riveraine d'un cours d'eau sur le terrain. Les cases de stationnement seront localisées devant le garage attaché. La densité boisée sera supérieure à 70 %.

Matériaux pour la résidence :

- Revêtement extérieur en acier architectural de couleur liège;
- Revêtement extérieur en acier architectural de couleur noire noyer;
- Revêtement extérieur en pierre Rinox lotis grande couleur coquille;
- Toiture en bardeaux d'asphalte de couleur noir double;
- Encadrements et coins de murs en acier de couleur noire ou liège (selon revêtement adjacent);
- Porte d'entrée en acier de couleur noire;
- Porte de garage en acier de couleur noire;
- Fenêtres en PVC de couleur noire;
- Soffites et fascias en aluminium de couleur noire;
- Perron avant en béton et colonne en pierre Rinox lotis grande de couleur coquille ;
- Terrasse arrière en béton;

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 à implanter au (3518), rue Rosemary, conformément aux critères de la zone 1 du secteur Rive-Ouest au PIA du Règlement numéro 1012.

Proposé par Mme Sandra Carroll  
Appuyé par Mme Mégane Marin  
Adopté à l'unanimité

#### **5.9 4591, route 125 – Lots numéros 5 354 495 & 6 015 644 – Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 2021-07 – Intervention à l'intérieur des secteurs de pente forte – Lotissement**

La présente demande vise à autoriser l'opération cadastrale des lots projetés n° 6 677 980 et 6 677 981 situés en secteur de pente forte, comme apparaissant au plan cadastral préparé par Pascal Neveu, arpenteur-géomètre, en date du 12-03-2025, dossier : 58089, minute : 16309.

Les lots projetés n°6 677 980 et 6 677 981 répondent aux exigences de l'article 4.1.3 du Règlement de lotissement numéro 2021-03 concernant les dimensions et superficies en zone de pente forte à l'extérieur du périmètre urbain, car ceux-ci tendent vers la conformité.

L'opération cadastrale vise à échanger une petite superficie de terrain qui n'est pas dans le secteur de pente forte.

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 lotissement visant à créer les lots n°6 677 980 et 6 677 981, conformément aux critères du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 2021-07.

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

## **6. Demandes d'urbanisme**

### **6.1 Chemin du Lac-Gratten – Lot numéro 5 529 029 et 6 571 560 - Zone VD-18 au Règlement de zonage numéro 2021-02 – Immobilier Caers Inc & Gestion Éric Demers Inc. – Approbation du plan image et de la contribution à des fins de parcs, terrains de jeux et espaces naturels**

La présente demande vise l'approbation d'un plan image permettant de subdiviser les lots n° 6 571 560 et 5 529 029 en 36 lots qui seront disponibles pour la construction de résidences unifamiliales et localisés à l'extérieur du périmètre urbain au sens du Règlement de zonage numéro 2021-02 et 3 lots en espaces verts. Tous les lots projetés apparaissent sur le plan image préparé par la firme Paré + Associés inc., le 01-05-2025, projet : 21-1779.

Ce plan image fait suite à des ajustements apportés à un plan image déjà approuvé selon la résolution du conseil municipal 23-31, dont la configuration du projet de développement au niveau des rues demeure la même; seulement certains lots projetés ont été corrigés suivant des relevés d'arpentage plus récents.

#### Analyse :

Ce projet de lotissement nécessite l'approbation du plan image par le conseil municipal et l'établissement des frais de parcs et espaces verts (voir section Parcs, terrains de jeux et espaces naturels).

La zone VD-18 du Règlement de zonage n° 2021-02 autorise les habitations unifamiliales. Le projet d'aménagement des lots prend en compte qu'un PIIA est prévu vers le mois de juillet 2025. Notamment, ces lots sont donc prévus pour conserver des bandes boisées de 20 mètres en façade et de 8 mètres latérales et arrière.

Les lots ne sont pas desservis par les réseaux d'égout et d'aqueduc, donc les habitations devront être reliées à un puits et à une installation septique.

Il s'agit d'un projet visant le prolongement d'un développement existant, d'une superficie de plus de 5 hectares, dont la rue d'entrée sera à partir d'une rue publique et localisée dans une zone de villégiature et développement, le tout conformément à l'article 9.1.2 du Règlement de zonage numéro 2021-02.

Suivant l'approbation d'un plan image, le projet de développement devra faire l'objet d'une approbation des plans et devis et d'une autorisation de signature d'un protocole d'entente à intervenir entre le promoteur et la Municipalité pour la réalisation des travaux de construction des rues. Une section de la rue Lynnewood demeurera privée, car il n'y a pas de possibilité de rendre cette rue conforme aux règlements en vigueur.

#### Description des lots :

Le plan image est joint avec la demande.

#### Parcs, terrains de jeux et espaces naturels :

Le promoteur propose une contribution à des fins de parcs, terrains de jeux et espaces naturels à être versée sous forme d'un terrain correspondant au lot projeté 6 636 100 s'élevant à 7 176,5 mètres carrés, soit l'équivalent de 2,57 % de la superficie totale du projet et sous forme d'argent représentant 7,43% de la valeur uniformisée au rôle.

#### Environnement :

Selon l'expertise écologique, un seul milieu humide a été répertorié. Un cours d'eau partant du lac Terry, traverse l'arrière de plusieurs lots projetés qui seront aussi assujettis à l'application d'une bande de protection riveraine. D'autre part, les lots 16 à 19 et 27 à 29 et le lot projeté 6 636 104 (parc privé) sont situés en partie dans un secteur de pentes fortes. Il y a suffisamment d'espace en bas de la pente pour y implanter les résidences.

Analyse du plan de lotissement :

Un tableau qui résume l'analyse de conformité du projet est exposé aux membres présents.

Le comité discute à propos de cette demande et considère que celle-ci est acceptable conditionnellement à recevoir la contribution à des fins de parcs, terrains de jeux et espaces naturels entièrement sous forme d'argent.

En conséquence, après avoir procédé à l'étude de cette demande, le comité recommande au conseil municipal **d'approuver** le plan image préparé par la firme Paré + Associés inc., le 01-05-2025, projet : 21-1779, permettant de subdiviser les lots n° 6 571 560 et 5 529 029 en 36 lots qui seront disponibles pour la construction de résidences unifamiliales et localisés à l'extérieur du périmètre urbain au sens du Règlement de zonage numéro 2021-02 et 3 lots en espaces verts. Et ce, conditionnellement à recevoir la contribution à des fins de parcs, terrains de jeux et espaces naturels entièrement sous forme d'argent.

Proposé par M. Jacques Ouellet  
Appuyé par Mme Mégane Marin  
Adopté à l'unanimité

## **7. Demandes relatives aux usages conditionnels**

### **7.1 3299, rue Préville – Lot numéro 4 995 217 – Zone RC-2 au Règlement de zonage numéro 2021-02 – Demande relative au Règlement sur les usages conditionnels numéro 2021-05 – Logement au sous-sol d'une résidence**

La présente demande vise à permettre l'aménagement d'un logement au sous-sol dans un bâtiment principal correspondant à une résidence unifamiliale isolée située au 3299, rue Préville.

Le bâtiment visé par cette demande est localisé à l'intérieur du périmètre urbain et est desservi par les réseaux d'aqueduc et d'égout de la Municipalité.

Des photos de l'extérieur du bâtiment visé ont été déposées ainsi que des plans d'aménagement intérieurs des pièces du logement au sous-sol projeté.

Le logement comportera une entrée indépendante : soit une entrée localisée le côté du bâtiment principal (descente au sous-sol). Or, le bâtiment principal conservera son apparence de résidence unifamiliale.

Une cour extérieure exclusive sera aménagée sur le côté et à l'arrière pour le logement du sous-sol et plus de 2 cases de stationnement par logement seront disponibles dans l'entrée.

Le lot n'est pas situé dans une zone où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières.

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 relative au Règlement sur les usages conditionnels n° 2021-05, visant l'aménagement d'un

logement au sous-sol d'une résidence unifamiliale au 3299, rue Préville, conformément aux critères du Règlement n° 2021-05.

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

#### **8. Varia**

Aucun sujet n'a été ajouté à ce point.

#### **9. Levée de la réunion**

19 h 30

Proposé par Mme Isabelle Breault  
Appuyé par Mme Mégane Marin  
Adopté à l'unanimité

**La prochaine réunion régulière aura lieu le mardi 17 juin 2025 à 18 h 30.**

*(signé) Josianne Girard*  
\_\_\_\_\_  
Josianne Girard, coprésidente  
Conseillère municipale

*(signé) Jean-Kristov Carpentier*  
\_\_\_\_\_  
Jean-Kristov Carpentier, coprésident  
Conseiller municipal

*(signé) Luc Boulianne*  
\_\_\_\_\_  
Luc Boulianne, secrétaire

**DÉPOSÉ AU CONSEIL LE 9 JUIN 2025**

---

---