
**PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE ORDINAIRE DU COMITÉ CONSULTATIF
D'URBANISME DE LA MUNICIPALITÉ DE RAWDON TENUE LE 24 OCTOBRE 2023
À 18 H 30, À LAQUELLE SONT PRÉSENTS FORMANT QUORUM :**

Mesdames Josianne Girard, coprésidente et conseillère municipale
Sandra Carroll

Messieurs Jean-Kristov Carpentier, coprésident et conseiller municipal
Daniel Remy
Jean-Yves St-Denis

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 Sandra Carroll
Appuyé par M. Daniel Remy
Adopté à l'unanimité

2. Adoption du procès-verbal de la rencontre du 26 septembre 2023

Que le libellé du procès-verbal soit adopté.

Proposé par M. Daniel Remy
Appuyé par M. Jean-Kristov Carpentier
Adopté à l'unanimité

3. Présentation

**3.1 3674-3676, rue Queen – Lot numéro 4 994 158 – Zone 4 au Règlement
de PIIA numéro 508-93 (secteur Village) – Rénovation du bâtiment
principal**

18 h 30, le demandeur entre dans la salle.

M. Gabriel Cyr procède à la présentation de la demande. Le demandeur explique pourquoi il a retenu la couleur grise comme revêtement extérieur. Le propriétaire a également expliqué que le revêtement de la toiture en bardeaux d'asphalte de couleur brune sera conservé.

18 h 35, le demandeur quitte la salle.

4. Demande de dérogation mineure

**4.1 5020, rue de la Promenade-du-Lac – Lot 5 354 143 – Zone RC-40 au
Règlement de zonage 2021-02- Garage existant**

Demande de dérogation mineure concernant l'implantation d'un bâtiment accessoire existant (garage détaché) sur le lot numéro 5 354 143, à l'adresse **5020, rue de la Promenade-du-Lac.**

La dérogation mineure vise à rendre conforme l'implantation du bâtiment accessoire existant (garage détaché) situé à une distance minimale de 1,13 mètre de la ligne latérale et à une distance minimale de 0,89 mètre de la ligne arrière en

lieu et place du dégagement minimal de 2 mètres par rapport aux lignes latérales et arrière pour les bâtiments accessoires situés dans la cour arrière en vertu du paragraphe 1 du premier alinéa de l'article 4.1.7 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 : il s'agit d'un cas particulier, d'une erreur de 11 cm (4 pouces) selon le permis et l'ancien règlement;
- Cause un préjudice sérieux au demandeur, car il devrait déplacer ou démolir le garage. Aux fins de vente de la propriété;
- Pas d'impact sur les propriétés voisines : construit depuis longtemps, très reculé dans un emplacement très boisé;
- Bonne foi du propriétaire : construction avec permis. Le règlement antérieur numéro 402 exigeait une marge minimale de 1 mètre.
- Permis émis : 2012-00748
- Date de construction : 2012

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

En conséquence, le comité recommande **d'accepter** cette demande telle que présentée visant à rendre conforme l'implantation du bâtiment accessoire existant au 5020, rue de la Promenade-du-Lac (garage détaché) situé à une distance minimale de 1,13 mètre de la ligne latérale et à une distance minimale de 0,89 mètre de la ligne arrière en lieu et place du dégagement minimal de 2 mètres par rapport aux lignes latérales et arrière pour les bâtiments accessoires situés dans la cour arrière en vertu du paragraphe 1 du premier alinéa de l'article 4.1.7 du Règlement de zonage numéro 2021-02.

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

5. Demandes relatives aux règlements sur les PIIA

5.1 3674-3676, rue Queen – Lot numéro 4 994 158 – Zone 4 au Règlement de PIIA numéro 508-93 (secteur Village) – Rénovation du bâtiment principal

La présente demande vise un projet de rénovations à réaliser sur le bâtiment principal localisé au 3674-3676, rue Queen.

Travaux :

- Remplacement du revêtement extérieur existant par du bois d'ingénierie de couleur cavern steel;
- Remplacement de quatre (4) fenêtres par des fenêtres à guillotine du même modèle, de couleur blanche;
- Remplacement d'une (1) porte par le même modèle, de couleur blanche;
- Les coins de murs et les encadrements des portes et des fenêtres seront 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 principal localisé au 3674-3676, rue Queen, conformément aux critères de la zone 4 du Règlement de PIIA numéro 508-93 (secteur Village).

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

5.2 3382, 1^{re} Avenue – Lot numéro 4 994 960 – Zone 6 au Règlement de PIIA numéro 508-93 (secteur Village) – Rénovations

La présente demande vise un projet de rénovation à apporter sur le bâtiment principal localisé au 3382, 1^{re} Avenue.

Matériaux :

- Changer le revêtement extérieur présentement en bois par du CanExel de modèle Ridgewood ou VStyle de couleur blanche;
- Le revêtement de pierre sera conservé;
- Changer les soffites et fascias en aluminium de couleur blanche.

Le comité discute à propos de ce projet et considère que celui-ci ne rencontre pas les objectifs et critères de cette zone. Le comité est d'avis que le bâtiment doit conserver un matériel de qualité semblable au revêtement de bois existant. Le comité recommande d'installer du revêtement de bois d'ingénierie en utilisant les mêmes modes d'installation que le bois, soit en clin ou en planche sur planche et couvre-joint.

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 de rénovations à apporter au bâtiment principal localisé au 3382, 1^{re} Avenue, conformément aux critères de la zone 6 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

5.3 3513, rue Rosemary – Lot numéro 6 393 661 – Zone 1 au Règlement numéro 1012 concernant les PIIA (secteur Rive-Ouest) – Rénovation du bâtiment principal

La présente demande vise à modifier les matériaux de revêtements extérieurs du bâtiment principal (murs et toiture) qui étaient prévus lors de l'émission du permis de construction (#2022-00700). Ce bâtiment principal avait fait l'objet d'une résolution du conseil le 8 juin 2022 en vertu du règlement sur les PIIA. La toiture prévue était en tôle de couleur noire et les murs extérieurs en fibrociment de couleur écorce.

Donc, cette demande vise d'une part à remplacer le type de revêtement de toiture autorisé initialement en tôle de couleur noire par du bardeau d'asphalte (Mystique BP noir). De plus, le revêtement des murs extérieurs est aussi modifié par un revêtement en bois véritable, soit en épinette brute couleur Micca DT3-7010.

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** cette modification aux matériaux extérieurs de la résidence localisée au 3513, rue Rosemary, conformément aux critères de la zone 1 du Règlement numéro 1012 concernant les PIIA (secteur Rive-Ouest).

Proposé par M. Daniel Remy

Appuyé par Mme Sandra Carroll
Adopté à l'unanimité

5.4 3531, rue Rosemary – Lot numéro 6 323 078 – Zone 1 au Règlement numéro 1012 concernant les PIIA (secteur Rive-Ouest) – Rénovation du bâtiment principal

La présente demande vise l'approbation de la modification du revêtement extérieur du bâtiment principal approuvé le 14 avril 2021 selon la résolution numéro 21-137.

Revêtements antérieurs :

- Revêtement extérieur en clin de bois rainuré de Maibec de couleur or des prairies et en pierre de Techo bloc de modèle Alür de couleur gris Sienna;
- Coins de mur en bois de couleur or des prairies, aucun encadrement des portes et fenêtres;

Nouveaux revêtements :

- Revêtement extérieur en clin de bois de Goodfellow de couleur blanc perle ou blanc pur et en pierre de Techo bloc de modèle Alür de couleur gris Sienna;
- Coins de mur en bois de couleur blanc perle ou blanc pur, aucun encadrement des portes et fenêtres.

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** cette modification aux matériaux extérieurs de la résidence localisée au 3531, rue Rosemary, conformément aux critères de la zone 1 du Règlement numéro 1012 concernant les PIIA (secteur Rive-Ouest).

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

5.5 (3650-3656), chemin Saint-Alphonse – Lot numéro 4 994 672 – Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) numéro 2021-07 – Bâtiments résidentiels de trois (3) logements et plus – Evex Construction Inc. – Construction d'une habitation multifamiliale et d'une remise

La présente demande vise à construire un bâtiment principal multifamilial de 4 unités de dimensions 10,36 mètres par 23,01 mètres, de deux étages pour une hauteur de 9,29 mètres. On retrouve aussi deux perrons d'entrée couverts de 1,52 mètre par 4,88 mètres.

Les bandes boisées de 6 mètres à partir de la ligne avant et de 3 mètres à partir des lignes latérales du terrain seront conservées. La densité boisée de 60 % sera respectée.

Matériaux :

- Revêtement extérieur en déclin horizontal de bois de couleur frêne et revêtement de brique couleur blanche élégant;
- Revêtement de la toiture en bardeaux d'asphalte de couleur noire 2 tons;
- Coins de murs en bois de couleur frêne;
- Portes et fenêtres en aluminium de couleur noire;
- Soffites et fascias en aluminium de couleur noire;
- Les colonnes et balcons en aluminium de couleur noire.

Cette demande vise également la construction d'une remise détachée de 4,88 mètres par 2,44 mètres dans la cour arrière, au bout du stationnement. Celle-ci

sera implantée conformément aux marges d'implantation réglementaires. Les matériaux de revêtements extérieurs seront identiques au bâtiment principal.

Le comité discute à propos de ces projets et considère que ceux-ci rencontrent les objectifs et critères de cette zone.

En conséquence, après avoir procédé à l'étude de ces demandes, le comité recommande au conseil municipal **d'accepter** ces projets de construction d'une habitation multifamiliale de 4 logements ainsi qu'une remise à implanter au 3650-3656, chemin Saint-Alphonse, conformément aux critères du 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 M. Daniel Remy

Appuyé par M. Jean-Yves St-Denis

Adopté à l'unanimité

5.6 Chemin Vincent-Massey – Lots numéros 6 372 270 et 6 372 271 – Zone RC-42 au Règlement de zonage numéro 2021-02 – Gestion Noahlydia Inc – Interventions à l'intérieur des secteurs de pente forte – Lotissement

La présente demande vise un projet de lotissement dans un secteur de pente forte au Règlement sur les PIIA numéro 2021-07.

Le lotissement a pour but de créer un lot supplémentaire pour y accueillir une habitation unifamiliale. Les nouveaux lots créés sont situés à l'intérieur d'un secteur de pente forte. La pente forte est située à l'arrière du lot projeté numéro 6 517 970. Il sera possible de localiser la résidence projetée sur le lot numéro 6 517 970 sur un plateau constructible vers l'avant du terrain.

Les superficies des lots sont plus grandes que le minimum pour un lot sans service à l'intérieur du périmètre urbain. L'entrée charretière devra être aménagée de façon sécuritaire.

Le comité discute à propos de cette demande et considère que celle-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 conformément aux critères du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architectural numéro 2021-07 lors d'interventions à l'intérieur des secteurs de pente forte.

Proposé par M. Daniel Remy

Appuyé par M. Jean-Yves St-Denis

Adopté à l'unanimité

6. Demande d'urbanisme

6.1 Chemin Vincent-Massey – Lots numéros 6 372 270 et 6 372 271 – Zone RC-42 au Règlement de zonage numéro 2021-02 – Gestion Noahlydia Inc – Approbation du plan image et de la contribution à des fins de parcs, terrains de jeux et espaces naturels

Ce projet de lotissement consiste à former un 3^e lot distinct avec des parties de terrain formées à partir de deux (2) lots adjacents construits. Un nouveau lot vacant sera ainsi créé (correspondant au lot projeté numéro 6 517 970) aux fins de construction résidentielle.

Description des lots :

Le plan image (lotissement) détaillé, préparé le 31 janvier 2023 par Alain Dazé, arpenteur-géomètre, dossier : 53661, minute : 4435 est été déposé avec la

demande. Ce plan illustre aussi la localisation des bâtiments, des puits et des installations septiques sur les lots projetés.

Trois nouveaux lots résulteront de cette opération cadastrale soit :

- n° 6 555 294 correspondant au 3431, rue Marie-Pier;
- n° 6 517 971 correspondant au 4632-4634, chemin Vincent-Massey;
- n° 6 517 970 (vacant) chemin Vincent-Massey.

Parcs, terrains de jeux et espaces naturels :

Le propriétaire propose une contribution à des fins de parcs, terrains de jeux et espaces naturels à être versée sous forme d'argent, soit l'équivalent de 10 % de la valeur uniformisée de l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale.

Environnement :

On retrouve un vaste espace très boisé et une certaine bande de terrain en secteur de pente forte sur un lot construit. L'ensemble des lots est situé à l'intérieur du périmètre urbain de la Municipalité dans la zone RC-42.

Analyse du plan de lotissement :

L'arpenteur-géomètre a positionné les bâtiments principaux sur chacun des nouveaux lots afin de démontrer la conformité des marges avant (+ de 6 mètres), latérales (+ de 2 mètres) et arrière (+ de 4 mètres) par rapport aux nouvelles limites de lots projetés.

Les dimensions des lots projetés respectent toutes les exigences minimales du règlement de lotissement (réf. au tableau 1 de l'article 3.2.2 du Règlement de lotissement n° 2021-03) correspondant aux lots non desservis qui sont situés à l'intérieur du périmètre urbain, c'est-à-dire, une superficie minimale de 4 000 mètres carrés, une largeur minimale de 50 mètres et une profondeur minimale de 40 mètres.

Le comité discute à propos de cette demande d'approbation du plan image et de contribution à des fins de parcs, terrains de jeux et espaces naturels et considère que celle-ci est acceptable.

En conséquence, après avoir procédé à l'étude de cette demande, le comité recommande au conseil municipal **d'accepter** cette demande d'approbation du plan image et de contribution à des fins de parcs, terrains de jeux et espaces naturels permettant ainsi de former un 3^e lot distinct avec des parties de terrain formées à partir de deux (2) lots adjacents construits, selon le plan image (lotissement) préparé le 31 janvier 2023 par Alain Dazé, arpenteur-géomètre, dossier : 53661, minute : 4435.

Proposé par M. Daniel Remy

Appuyé par M. Jean-Yves St-Denis

Adopté à l'unanimité

7. Demandes relatives aux usages conditionnels

7.1 3955, rue Dollard – Lot numéro 5 300 924 – Zone RC-20 au Règlement de zonage numéro 2021-02 – Demande d'usage conditionnel relative au Règlement numéro 2021-05 – Logement au sous-sol d'une résidence unifamiliale

Cette demande déposée en vertu du Règlement sur les usages conditionnels n° 2021-05 a pour objet et conséquence d'autoriser l'aménagement d'un logement au sous-sol d'une résidence unifamiliale au 3955, rue Dollard.

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. Le lot n'est pas dans une zone où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières. La descente du sous-sol est localisée à l'arrière de la résidence, de

manière à conserver l'apparence d'une habitation unifamiliale. Deux cases de stationnement seront disponibles pour chaque logement. Une remise est existante sur le terrain et elle servira au logement du rez-de-chaussée. Chaque logement aura une cour extérieure distincte.

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

En conséquence, après avoir procédé à l'étude de cette demande, le comité recommande au conseil municipal **d'accepter** cette demande d'usage conditionnelle relative à l'aménagement d'un logement au sous-sol de la résidence unifamiliale sise au 3955, rue Dollard, conformément aux critères du Règlement sur les usages conditionnels n° 2021-05.

Proposé par M. Jean-Yves St-Denis

Appuyé par M. Daniel Remy

Adopté à l'unanimité

7.2 6645, rue Mountain – Lot numéro 5 352 771 – Zone VC-1 au Règlement de zonage numéro 2021-02 – Demande d'usage conditionnel relative au Règlement numéro 2021-05 – Exploitation d'une résidence de tourisme (location à court terme, 31 jours et moins)

Cette demande déposée en vertu du Règlement sur les usages conditionnels n° 2021-05 a pour objet et conséquence d'autoriser l'exploitation d'une résidence de tourisme pour l'usage de location à court terme (31 jours et moins) au 6645, rue Mountain.

Critères :

La résidence unifamiliale isolée comporte 3 chambres à coucher. Le certificat de localisation démontre l'aménagement extérieur du terrain ainsi que l'extrait de la matrice graphique avec orthophoto (espace libre, stationnement et bande boisée, etc.). La résidence de tourisme projetée est localisée à 27 mètres du bâtiment résidentiel voisin. Les galeries sont orientées vers la rue. La résidence de tourisme projetée est à plus de 900 mètres d'une autre location à court terme.

Le terrain est boisé sur son pourtour. L'aire de stationnement est suffisamment grande pour accueillir 5 véhicules.

La capacité de l'installation septique est conforme en fonction du nombre de chambres.

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

En conséquence, après avoir procédé à l'étude de cette demande, le comité recommande au conseil municipal **d'accepter** cette demande d'usage conditionnelle relative à l'exploitation d'une résidence de tourisme pour l'usage de location à court terme (31 jours et moins) au 6645, rue Mountain, conformément aux critères du Règlement sur les usages conditionnels n° 2021-05.

Proposé par Mme Sandra Carroll

Appuyé par M. Jean-Yves St-Denis

Adopté à l'unanimité

7.3 2953, rue Desroy – Lot numéro 5 528 029 – Zone RUR-4 au Règlement de zonage numéro 2021-02 – Demande d'usage conditionnel relative au Règlement numéro 2021-05 – Exploitation d'une résidence de tourisme (location à court terme, 31 jours et moins)

Cette demande déposée en vertu du Règlement sur les usages conditionnels n° 2021-05 a pour objet et conséquence d'autoriser l'exploitation d'une résidence

de tourisme pour l'usage de location à court terme (31 jours et moins) au 2953, rue Desroy.

Critères :

La résidence offre 3 chambres à coucher. La résidence de tourisme projetée est localisée à plus de 40 mètres du bâtiment résidentiel voisin et à plus de 500 mètres d'une autre location à court terme. La demande est détaillée entre autres, dans une lettre de présentation du projet préparée par la propriétaire.

Les aires de vie extérieures sont localisées dans la cour latérale et la cour arrière. Le terrain est boisé sur son pourtour.

La capacité de l'installation septique est conforme en fonction du nombre de chambres.

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

En conséquence, après avoir procédé à l'étude de cette demande, le comité recommande au conseil municipal **d'accepter** cette demande d'usage conditionnelle relative à l'exploitation d'une résidence de tourisme pour l'usage de location à court terme (31 jours et moins) au 2953, rue Desroy, conformément aux critères du Règlement sur les usages conditionnels n° 2021-05.

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

8. Varia

Aucun sujet n'a été ajouté à ce point.

9. Levée de la réunion

19 h 26

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

La prochaine réunion régulière aura lieu le mardi 28 novembre 2023 à 18 h 30.

(s) Josianne Girard
Josianne Girard, coprésidente
Conseillère municipale

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

(s) Gabriel Cyr
Gabriel Cyr, secrétaire

DÉPOSÉ AU CONSEIL LE 13 NOVEMBRE 2023
