
**PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE ORDINAIRE DU COMITÉ CONSULTATIF
D'URBANISME DE LA MUNICIPALITÉ DE RAWDON TENUE LE 29 AOÛT 2023 À
18 H 30, À LAQUELLE SONT PRÉSENTS FORMANT QUORUM :**

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

Messieurs Jean-Kristov Carpentier, coprésident et conseiller municipal
Jacques Ouellet
Daniel Remy
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 adopté.

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

2. Adoption du procès-verbal de la rencontre du 18 juillet 2023

Que le libellé du procès-verbal soit adopté.

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

3. Présentations

Aucune demande n'a été ajoutée à ce point.

4. Demandes de dérogations mineures

**4.1 3189, 4^e Avenue – Lot numéro 6 340 231 – Zone RD-4 au Règlement de
zonage numéro 2021-02 – Gestion SJLR Inc. – Bâtiment principal
existant**

La dérogation mineure vise à rendre conforme l'implantation d'un bâtiment principal existant. Le bâtiment principal est situé à une distance minimale de 5,74 mètres de la ligne avant (rue Albert) en lieu et place de la marge avant minimale de 6 mètres exigée en vertu de la grille des spécifications de la zone RD-4 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 puisqu'une erreur de localisation de 0,26 mètre s'est produite lors de la réalisation des travaux par les entrepreneurs;

- Cause un préjudice sérieux au demandeur puisqu'il faudrait démolir pour rendre conforme le bâtiment;
- Pas d'impact sur les propriétés voisines, car il s'agit de la marge de recul de côté et en bas de la rue Albert;
- Bonne foi du propriétaire. Rien ne met en doute la bonne foi avec les permis émis avec les plans soumis;
- Permis émis : 2020-01045;
- Date de construction : 2021;

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 principal existant situé à une distance minimale de 5,74 mètres de la ligne avant (rue Albert) en lieu et place de la marge avant minimale de 6 mètres exigée en vertu de la grille des spécifications de la zone RD-4 du Règlement de zonage numéro 2021-02.

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

4.2 4030, rue Yves-Thériault & 4036, rue Yves-Thériault – Lots numéro 6 563 205 & 5 300 616 – Zone RC-28 au Règlement de zonage numéro 2021-02 – Evex Construction Inc – Cases de stationnement

La dérogation mineure vise à rendre conforme l'implantation d'une aire de stationnement projetée pour deux bâtiments résidentiels voisins (4030 et 4036, rue Yves-Thériault) situés respectivement sur les lots numéros 6 563 205 et 5 300 616 de la façon suivante :

- La largeur de l'entrée charretière sera de 11 mètres, malgré que la largeur maximale de l'entrée charretière autorisée est de 6 mètres pour un usage résidentiel en vertu de l'article 5.5.1 (tableau 39) du Règlement de zonage numéro 2021-02;
- Les deux cases de stationnement projetées pour desservir le lot numéro 5 300 616 seront situées entièrement sur le lot numéro 6 563 205, malgré que les cases de stationnement doivent être localisées sur le même terrain que l'usage desservi selon l'article 5.2.1, paragraphe 1 du Règlement de zonage numéro 2021-02;
- Le nombre maximal de cases de stationnement sera équivalent à 200 % du nombre minimal de cases exigées, malgré que le nombre maximal de cases de stationnement ne doivent pas dépasser 150 % du nombre minimal de cases pour un usage de type H1 selon l'article 5.1.6 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, puisqu'il se réfère aux recommandations de l'étude géotechnique et de stabilité récente;
- Cause un préjudice sérieux au demandeur, puisqu'il y a présence de contrainte topographique importante sur un des lots;
- Pas d'impact sur les propriétés voisines, puisque située à l'avant vers la rue et une bande boisée latérale est existante;
- Bonne foi du propriétaire;

Le comité discute à propos de cette demande et certains membres sont d'avis que l'octroi d'une telle dérogation mineure serait acceptable. Le comité recommande qu'une servitude de passage soit enregistrée au registre foncier pour permettre aux résidents du 4030, rue Yves-Thériault de circuler entre les cases de stationnement et leur résidence. Un membre considère que cette dérogation mineure n'est pas acceptable considérant que le propriétaire aurait dû remarquer la problématique des cases de stationnement avant d'obtenir les permis de construction.

En conséquence, le comité recommande **d'accepter, conditionnellement à la réalisation de la recommandation émise par le comité**, cette demande telle que présentée visant à rendre conforme l'implantation d'une aire de stationnement projetée pour deux bâtiments résidentiels voisins (4030 et 4036, rue Yves-Thériault) situés respectivement sur les lots numéros 6 563 205 et 5 300 616 de la façon suivante :

- La largeur de l'entrée charretière sera de 11 mètres, malgré que la largeur maximale de l'entrée charretière autorisée est de 6 mètres pour un usage résidentiel en vertu de l'article 5.5.1 (tableau 39) du Règlement de zonage numéro 2021-02;
- Les deux cases de stationnement projetées pour desservir le lot numéro 5 300 616 seront situées entièrement sur le lot numéro 6 563 205, malgré que les cases de stationnement doivent être localisées sur le même terrain que l'usage desservi selon l'article 5.2.1, paragraphe 1 du Règlement de zonage numéro 2021-02;
- Le nombre maximal de cases de stationnement sera équivalent à 200 % du nombre minimal de cases exigées, malgré que le nombre maximal de cases de stationnement ne doivent pas dépasser 150 % du nombre minimal de cases pour un usage de type H1 selon l'article 5.1.6 du Règlement de zonage numéro 2021-02.

Proposé par M. Jacques Ouellet
Appuyé par Mme Sandra Carroll
Adopté à la majorité

4.3 3181, 1^{re} Avenue – Lot numéro 4 994 762 – Zone CV-3 au Règlement de zonage numéro 2021-02 – Restaurants McDonald Canada Ltée. – Enseigne

La dérogation mineure vise à permettre l'installation d'une troisième enseigne attachée au bâtiment principal. Le nombre d'enseignes attachées au bâtiment principal sera de trois, malgré que le nombre d'enseignes pour un bâtiment contenant un seul établissement soit fixé à deux en vertu du premier alinéa de l'article 6.3.5 du Règlement de zonage numéro 2021-02.

Critères d'évaluation de la demande

- Respecte les objectifs du plan d'urbanisme : superficie maximale et hauteur respectées. Seul le nombre d'enseignes n'est pas respecté;
- 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. Le propriétaire désire que son commerce soit visible lorsque l'on arrive par l'ouest de Rawdon. La première enseigne visible serait l'enseigne face au stationnement;
- Pas d'impact sur les propriétés voisines;
- Bonne foi du propriétaire;

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 permettre l'installation d'une troisième enseigne attachée au bâtiment principal situé au 3181, 1^{re} Avenue, malgré que le nombre d'enseignes pour un bâtiment contenant un seul établissement soit fixé à deux en vertu du premier alinéa de l'article 6.3.5 du Règlement de zonage numéro 2021-02.

Proposé par M. Daniel Remy
Appuyé par Mme Erika Hercules Giron
Adopté à l'unanimité

4.4 6248-6250, rue des Hêtres – Lot numéro 5 352 927 – Zone VC-1 au Règlement de zonage numéro 2021-02 – Garage détaché

La dérogation mineure vise à rendre conforme l'implantation d'un bâtiment accessoire existant (garage détaché). Le bâtiment accessoire est situé à une distance minimale de 7,35 mètres de la ligne avant (limite d'emprise de la rue des Hêtres) en lieu et place de la marge avant minimale de 7,5 mètres exigée en vertu de l'article 4.1.6, paragraphe 1 et de la grille des spécifications de la zone VC-1 du Règlement de zonage numéro 2021-02.

Critères d'évaluation de la demande

- Respecte les objectifs du plan d'urbanisme;
- Absence de contraintes particulières;
- Ne concerne pas un usage ou une densité;
- Il s'agit d'un cas isolé : erreur de localisation de la limite de terrain selon l'ancien certificat de localisation;
- Cause un préjudice sérieux au demandeur puisque le propriétaire doit démolir ou déplacer le garage;
- Pas d'impact sur les propriétés voisines, puisqu'il est situé entièrement sur le terrain et très loin des limites voisines.
- Bonne foi du propriétaire. La construction du garage a été réalisée avec plans et permis émis.
- Permis émis : 2022-0092
- Date de construction : 2022

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 d'un bâtiment accessoire existant (garage détaché) situé à une distance minimale de 7,35 mètres de la ligne avant (limite d'emprise de la rue des Hêtres) en lieu et place de la marge avant minimale de 7,5 mètres exigée en vertu de l'article 4.1.6, paragraphe 1 et de la grille des spécifications de la zone VC-1 du Règlement de zonage numéro 2021-02.

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

4.5 6769, rue de Rawdon Park – Lot numéro 5 352 731 – Zone VC-1 au Règlement de zonage numéro 2021-02 – Bâtiment principal

La dérogation mineure vise à rendre conforme l'implantation d'un bâtiment principal.

Le bâtiment principal est situé à une distance minimale de 6,07 mètres de la ligne avant (limite d'emprise de la rue de Rawdon Park) en lieu et place de la marge avant minimale de 7,5 mètres indiquée pour une habitation unifamiliale dans la

grille des spécifications de la zone VC-1 du Règlement de zonage numéro 2021-02.

De plus, ce bâtiment principal est situé à une distance minimale de 6,21 mètres de la ligne arrière en lieu et place de la marge arrière minimale de 7 mètres indiquée pour une habitation unifamiliale dans la grille des spécifications de la zone VC-1 du Règlement de zonage numéro 2021-02.

Critères d'évaluation de la demande

- Respecte les objectifs du plan d'urbanisme;
- Absence de contraintes particulières : bande de protection riveraine;
- Ne concerne pas un usage ou une densité;
- Il s'agit d'un cas isolé;
- Cause un préjudice sérieux au demandeur, puisqu'il devrait démolir une partie du bâtiment;
- Pas d'impact sur les propriétés voisines et la situation serait antérieure au règlement sur les bandes de protection riveraines;
- Bonne foi du propriétaire. Les agrandissements auraient été exécutés de bonne foi avec permis.
- Permis émis : 1975 et 1976 (agrandissements)
- Date de construction : 1960

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 principal situé à une distance minimale de 6,07 mètres de la ligne avant (limite d'emprise de la rue de Rawdon Park) en lieu et place de la marge avant minimale de 7,5 mètres et à une distance minimale de 6,21 mètres de la ligne arrière en lieu et place de la marge arrière minimale de 7 mètres, le tout pour une habitation unifamiliale dans la grille des spécifications de la zone VC-1 du Règlement de zonage numéro 2021-02.

Proposé par M. Jean-Yves St-Denis

Appuyé par Mme Hercules Giron

Adopté à l'unanimité

5. Demandes relatives aux règlements sur les PIIA

5.1 3181, 1^{re} Avenue – Lot numéro 4 994 762 – Zone 1 au Règlement de PIIA numéro 508-93 (secteur village) – Restaurants Mcdonald Canada Ltee. – Enseignes

La présente demande vise l'approbation de cinq enseignes au 3181, 1^{re} Avenue.

Enseigne menu

L'enseigne menu digital est de 1,46 mètre par 1,26 mètre pour une superficie totale de 1,84 mètre carré et a une hauteur totale de 2,08 mètres. L'enseigne sera composée de deux écrans. La structure sera en matériel aluminium de couleur noire. L'enseigne sera éclairée par ses écrans.

Enseigne directionnelle

L'enseigne directionnelle sera installée sur un socle recouvert en aluminium imitant l'aspect du bois de couleur grise. Le panneau sera de 0,46 mètre par 0,43 mètre pour une superficie totale de 0,20 mètre carré. Le lettrage et symbole seront de couleur noire et auront un aspect bois. Ils seront apposés sur un panneau d'aluminium de couleur jaune. L'enseigne ne sera pas éclairée.

Enseignes attachées

Les deux enseignes attachées seront de 3,75 mètres par 0,46 mètre pour une superficie totale de 1,73 mètre carré. La structure sera en aluminium imitant l'aspect du bois de couleur blanche et le lettrage sera en acrylique de couleur blanche, tous deux seront en relief. Ils seront apposés sur le mur au-dessus des portes d'accès, une face à la 1^{re} Avenue et l'autre face au stationnement du commerce. Les deux enseignes seront éclairées indirectement par des lumières Allanson saber avec support ajustable de couleur noire.

L'enseigne attachée est de 1,42 mètre par 1,22 mètre pour une superficie totale de 1,73 mètre carré. Le logo sera en vinyle de couleur jaune et aura un relief. Le logo sera apposé sur un panneau d'aluminium imitant l'aspect du bois de couleur rouge. L'enseigne sera éclairée indirectement par des lumières Allanson saber avec support ajustable de couleur noire.

Le comité discute à propos de ces projets d'enseignes et considère que ceux-ci rencontrent 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** ces projets d'enseignes à installer au 3181, 1^{re} Avenue, conformément aux critères de la zone 1 au Règlement de PIIA numéro 508-93 (secteur village).

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

5.2 3585, rue Queen – Lot numéro 4 994 263 – Zone 4 au Règlement de PIIA numéro 508-93 (secteur village) – Fromagerie Roy Inc. – Enseignes

La présente demande vise l'approbation de deux enseignes annonçant la Fromagerie Roy au 3585, rue Queen.

L'enseigne attachée est de 1,29 mètre par 0,91 mètre pour une superficie totale de 1,17 mètre carré. Le logo sera de couleur blanche, le lettrage sera de couleur blanche, tous deux seront en relief. Ils seront apposés sur un panneau de couleur noire. Le panneau sera en matériel synthétique rigide imitant l'aspect du bois. L'enseigne ne sera pas éclairée.

L'enseigne détachée sera apposée sur le poteau existant. Elle sera de 1,52 mètre par 1,06 mètre pour une superficie totale de 1,61 mètre carré. Le logo sera de couleur blanche, le lettrage sera de couleur blanche, tous deux seront en relief. Ils seront apposés sur un panneau de couleur noire. Le panneau sera en matériel synthétique rigide imitant l'aspect du bois. L'enseigne sera à 3,20 mètres du sol. L'enseigne sera éclairée par la lumière en col de cygne existante.

Le comité discute à propos de ces projets d'enseignes et considère que ceux-ci rencontrent 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** ces projets d'enseignes à installer au 3585, rue Queen, conformément aux critères de la zone 4 au Règlement de PIIA numéro 508-93 (secteur village).

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

5.3 Rue Church – Lot numéro 4 994 750 – Zone 6 au Règlement de PIIA numéro 508-93 (secteur village) – United Church of Canada – Clôture

La présente demande vise l'aménagement d'une clôture délimitant le cimetière sur le lot numéro 4 994 750, sur la rue Church.

La clôture sera en aluminium noir et d'une hauteur de 1,22 mètre. La clôture entourera entièrement le lot numéro 4 994 750 afin de protéger l'accès au cimetière.

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 clôture à installer sur le lot numéro 4 994 750, conformément aux critères de la zone 6 au Règlement de PIIA numéro 508-93 (secteur village).

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

5.4 3481, rue Cedar – Lot numéro 4 994 881 – Zone 6 au Règlement de PIIA numéro 508-93 (secteur village) – Renovations

La présente demande vise la rénovation du bâtiment principal situé au 3481, rue Cedar.

En résumé, les matériaux qui seront utilisés pour le projet sont les suivants :

- Revêtement extérieur actuel sera remplacé par du bois de pruche de 8 po, teint de couleur cèdre traditionnel # 851 de Sico;
- Revêtement de toiture actuel sera remplacé par du bardeau d'asphalte de marque Dakota de couleur noire;
- Soffites et fascias en aluminium de couleur blanche;
- Porte principale de la résidence de couleur turquoise. Les portes secondaires seront de couleur blanche;
- Fenêtres coulissantes en PVC, sans carrelage, 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 renovations à réaliser sur le bâtiment principal localisé au 3481, rue Cedar, conformément aux critères de la zone 6 au Règlement de PIIA numéro 508-93 (secteur village).

Proposé par M. Jacques Ouellet
Appuyé par M. Jean-Yves St-Denis
Adopté à l'unanimité

5.5 3260, 6^e Avenue – Lot numéro 4 994 143 – Zone 7 au Règlement de PIIA numéro 508-93 (secteur village) – Municipalité de Rawdon – Remise

La présente demande vise la construction d'une remise sur la propriété sise au 3260, 6^e Avenue.

Le bâtiment accessoire d'un étage sera de 2,50 mètres par 2,00 mètres, pour une superficie totale de 5 mètres carrés. La remise aura une hauteur totale de 3,66 mètres, des murs d'une hauteur maximale de 2,50 mètres et elle sera déposée sur des blocs de béton. La pente de toit sera à 1 versant.

La remise sera localisée à plus de 10,00 mètres de la limite avant, à 3,00 mètres de la limite latérale gauche et à 45,00 mètres de la limite arrière.

Sur cette remise sera affichée une carte plastifiée du jardin.

Matériaux :

- Revêtement extérieur en bois de pruche de couleur naturelle;
- Tôle émaillée peinte de couleur brun commercial ou gris vent de fumée;
- Porte en acier de couleur brun commercial ou gris vent de fumée;
- Soffites et fascias en aluminium de couleur brun commercial ou gris vent de fumée;
- Encadrements et coins de murs en composite de plastique de couleur brun commercial ou gris vent de fumée;

Le comité discute à propos de ce projet et considère que celui-ci rencontre les objectifs et critères de cette zone. Le comité recommande que la tôle, la porte, les soffites, les fascias et les coins de murs soient de couleur vent de fumée.

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 de remise à implanter au 3260, 6^e Avenue, conformément aux critères de la zone 7 au Règlement de PIIA numéro 508-93 (secteur village).

Proposé par M. Jacques Ouellet
Appuyé par M. Jean-Yves St-Denis
Adopté à l'unanimité

5.6 3260, 6^e Avenue – Lot numéro 4 994 143 – Zone 7 au Règlement de PIIA numéro 508-93 (secteur village) – Municipalité de Rawdon – Enseignes

La présente demande vise l'approbation de deux enseignes annonçant le parc de la Roseraie situé au 3260, 6^e Avenue.

L'enseigne permanente sur poteau sera de 0,84 mètre par 1,016 mètre, pour une superficie totale de 0,853 mètre carré. Le logo de la Municipalité sera blanc, jaune, vert et bleu, le lettrage sera blanc et noir, tous deux seront en relief. Ils seront apposés sur un panneau de couleur verte et bleue. Le panneau sera en aluminium rigide imitant l'aspect du bois. L'enseigne ne sera pas éclairée.

L'enseigne temporaire de type oriflamme (tissu) sera de 1,22 mètre par 0,46 mètre, pour une superficie totale de 0,56 mètre carré. Le logo du jardin collectif de Rawdon sera blanc et vert, le lettrage sera de couleur blanche. Ils seront apposés sur un tissu à installer sur le lampadaire près de l'enseigne sur poteau. L'oriflamme ne sera pas éclairée.

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 implanter au 3260, 6^e Avenue, conformément aux critères de la zone 7 au Règlement de PIIA numéro 508-93 (secteur village).

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

5.7 5156, rue Saint-Georges – Lots numéros 5 353 669 & 5 529 902 – Zone 1 au Règlement numéro 1000 concernant les PIIA (secteur Val-Pontbriand) – Lotissement

La présente demande vise un projet de lotissement d'un très grand terrain (de 27 684,8 mètres carrés) correspondant à la propriété située au 5156, rue Saint-Georges.

Ce terrain sera subdivisé afin de créer un nouveau lot adjacent aux fins de vente et de construction d'une superficie de 3 962,5 mètres carrés (lot irrégulier de 40 mètres par 142,32 mètres).

Le projet de lotissement respecte les dimensions minimales prescrites au Règlement de lotissement numéro 2021-03 concernant les lots partiellement desservis ainsi que les marges minimales et bandes boisées du terrain déjà construit. Un plan démontre que les constructions existantes du 5156, rue Saint-Georges seront situées à plus de 54 mètres de la ligne latérale du nouveau lot créé.

Le nouveau lot vacant ainsi créé (6 582 967) permettra aussi l'implantation d'une résidence respectant les bandes boisées recommandées au présent règlement sur les PIIA, soit 21 mètres préservés à l'avant et 8 mètres des lignes latérales et arrière.

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 à réaliser sur les lots numéros 5 353 669 et 5 529 902, conformément aux critères de la zone 1 au Règlement numéro 1000 concernant les PIIA (secteur Val-Pontbriand).

Proposé par Mme Erika Hercules Giron

Appuyé par M. Daniel Remy

Adopté à l'unanimité

5.8 5140-5142, rue de la Promenade-du-Lac – Lot numéro 5 354 017 – Zone 1 au Règlement numéro 1000 concernant les PIIA (secteur Val-Pontbriand) – Agrandissement du bâtiment principal

La présente demande vise l'agrandissement du bâtiment principal localisé au 5140-5142, rue de la Promenade-du-Lac.

Une annexe de 2,44 mètres par 9,45 mètres sera ajoutée avec un garage double de 9,15 mètres par 7,32 mètres sur un étage, le tout à implanter dans la cour avant du côté droit de l'habitation. La toiture en pente aura deux versants.

L'agrandissement projeté sera situé à 35,35 mètres de la limite avant (et conservera ainsi une bande boisée de 21 mètres en façade), à plus de 40 mètres de la limite arrière et à plus de 20 mètres de la limite de propriété latérale gauche. Cet agrandissement sera toutefois situé à 3,09 mètres de la limite latérale droite. À ce sujet, le PIIA propose une bande boisée latérale de 8 mètres, mais le Règlement de zonage numéro 2021-02 exige 3 mètres. Or, aucun arbre ne sera coupé lors de l'agrandissement et la densité boisée sera conservée à plus de 50 %.

L'agrandissement suivra le même style architectural que le bâtiment principal et les matériaux utilisés seront identiques à celui-ci :

- Revêtement des murs extérieurs en partie en pierres architecturales aux tons de caramel (section du bas) et en CanExel gris pâle ;
- Revêtement de toiture métallique prépeint de couleur rouge.

Le comité discute à propos de ce projet et considère que celui-ci rencontre les objectifs et critères de cette zone, sauf au niveau du revêtement extérieur. Considérant que le revêtement extérieur de CanExel n'est pas autorisé au Règlement numéro 1000 et qu'une demande de modification règlementaire visant à modifier les revêtements extérieurs autorisés a été déposée, le revêtement extérieur sera traité lors d'une autre rencontre du CCU. Le comité recommande qu'une plantation d'arbres soit réalisée dans le but de limiter la vue des voisins vers le bâtiment.

En conséquence, après avoir procédé à l'étude de cette demande, le comité recommande au conseil municipal **d'accepter, sauf pour le revêtement extérieur qui fera l'objet d'une présentation ultérieure, conditionnellement au respect de la recommandation émise par le comité**, ce projet d'agrandissement du bâtiment principal localisé au 5140-5142, rue de la Promenade-du-Lac, conformément aux critères de la zone 1 au Règlement numéro 1000 concernant les PIIA (secteur Val-Pontbriand).

Proposé par M. Daniel Remy
Appuyé par Mme Erika Hercules Giron
Adopté à l'unanimité

5.9 (3819), rue Liszt – Lot numéro 5 300 502 – Zone 1 au Règlement numéro 1004 concernant les PIIA (secteur Domaine de l'Harmonie) – Fiducie familiale Serhat Ocal – Construction d'une résidence unifamiliale avec garage attaché

La présente demande vise la construction d'une résidence unifamiliale isolée avec garage attaché à localiser au (3819), rue Liszt.

La nouvelle construction sera de dimensions 14,78 mètres par 11,48 mètres et comportera 2 étages avec sous-sol avec une toiture à deux versants en pente 6/12. On retrouvera un perron couvert 2,6 mètres par 4,9 mètres à l'entrée principale.

La résidence sera localisée à 14 mètres de la ligne de terrain avant, à 10 mètres de la ligne latérale gauche, à 5,1 mètres de la ligne latérale droite et à plus de 20 mètres de la ligne arrière. Le déboisement s'effectuera selon les distances des bandes boisées prescrites et la densité boisée minimale exigée au Règlement de zonage numéro 2021-02.

Matériaux :

- Revêtement extérieur d'ingénierie de modèle Maibec CanExel de couleur barista et blanche avec section en pierre beige caméo (murs extérieurs);
- Revêtement de toiture en bardeau d'asphalte de modèle IKO, noir granite;
- Portes, fenêtres, encadrements et coins de murs en acier noir;
- Balcon en béton (avant) et balcon en bois (arrière), avec colonnes et garde-corps en bois vernis naturel.

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

En conséquence, après avoir procédé à l'étude de cette demande, le comité recommande au conseil municipal **d'accepter** ce projet de construction d'une résidence unifamiliale avec garage attaché à implanter au (3819), rue Liszt, conformément aux critères de la zone 1 au Règlement concernant les PIIA numéro 1004 concernant les PIIA (secteur du Domaine de l'Harmonie).

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

5.10 4488, boulevard Pontbriand – Lot numéro 5 300 506 – Zone 1 au Règlement numéro 1004 concernant les PIIA (secteur Domaine de l'Harmonie) – Agrandissement du bâtiment principal et rénovations

La présente demande vise un agrandissement et des rénovations à apporter sur le bâtiment principal localisé au 4488, boulevard Pontbriand.

Agrandissement

L'agrandissement d'un étage mesurera 1,83 mètre par 7,63 mètres pour une superficie de 13,96 mètres carrés et fera face à la rue Liszt. L'agrandissement sera

bordé par un balcon de 3,05 mètres par 3,05 mètres. La toiture de l'agrandissement sera à quatre versants.

L'agrandissement sera localisé à 6,25 mètres de la limite latérale gauche (rue Liszt) et à plus de 16,61 mètres de la limite avant (boulevard Pontbriand), afin de conserver la bande boisée de 3,00 mètres en façade, à plus de 2,00 mètres de la limite latérale droite et à plus de 8,53 mètres de la limite arrière afin de conserver les bandes boisées latérales et arrière de 2,0 mètres.

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

Matériaux :

- Revêtement extérieur en CanExel moka foncé ou noir;
- Bardeaux d'asphalte de couleur noire;
- Portes en acier de couleur jaune;
- Fenêtres en PVC de couleur brune;
- Soffites et fascias en aluminium de couleur brune;
- Encadrement et coins de murs en CanExel moka foncé ou noir;
- Balcon en bois moka foncé ou noir;
- Colonnes et garde-corps en bois et en aluminium de couleur noire.

Rénovations

- Démolition de la galerie sur le côté latéral gauche;
- Changement de la fenêtre du solarium et élévation de la pente de toit pour intégrer une porte-fenêtre coulissante. La nouvelle fenêtre avec carrelage sera en PVC de couleur brune;
- Réfection de la toiture par du bardeau d'asphalte de couleur noire.

Le comité discute à propos de ces projets et considère que ceux-ci rencontrent les objectifs et critères de cette zone. Toutefois, le comité recommande que le revêtement extérieur soit en CanExel de couleur moka foncé.

En conséquence, après avoir procédé à l'étude de cette demande, le comité recommande au conseil municipal **d'accepter, conditionnellement à la réalisation de la recommandation du comité**, ces projets d'agrandissement et de rénovation à réaliser sur le bâtiment principal, conformément aux critères de la zone 1 au Règlement concernant les PIIA numéro 1004 concernant les PIIA (secteur du Domaine de l'Harmonie).

Proposé par M. Jean-Yves St-Denis

Appuyé par M. Jacques Ouellet

Adopté à l'unanimité

5.11 (4528), boulevard Pontbriand – Lot numéro 5 300 478 – Zone 1 au Règlement numéro 1004 concernant les PIIA (secteur Domaine de l'Harmonie) – Construction d'une résidence unifamiliale

La présente demande vise la construction d'une résidence unifamiliale isolée à localiser au (4528), boulevard Pontbriand.

La résidence sera de dimensions 12,19 mètres par 12,19 mètres et comportera un étage avec sous-sol avec une toiture à deux versants en pente 6/12. On retrouvera un perron couvert de 2,74 mètres x 3,65 mètres à l'entrée principale.

La résidence sera localisée à 15 mètres de la ligne de terrain avant, à 15,27 mètres de la ligne latérale gauche, à 18,2 mètres de la ligne latérale droite et à 10,91 mètres de la ligne arrière. Le déboisement s'effectuera selon les distances des bandes boisées prescrites et la densité boisée minimale exigée au Règlement de zonage numéro 2021-02.

Matériaux :

- Revêtement extérieur d'aggloméré de bois St-Laurent de couleur espresso (murs extérieurs);
- Revêtement de toiture en bardeau d'asphalte Cambridge noir;
- Portes et fenêtres en aluminium noir;
- Encadrements et coins de murs en bois de couleur naturelle;
- Balcon en béton (avant) et balcon en bois (arrière), avec colonnes et garde-corps en bois vernis naturel.

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

En conséquence, après avoir procédé à l'étude de cette demande, le comité recommande au conseil municipal **d'accepter** ce projet de construction d'une résidence unifamiliale à implanter au (4528), boulevard Pontbriand, conformément aux critères de la zone 1 au Règlement concernant les PIIA numéro 1004 concernant les PIIA (secteur du Domaine de l'Harmonie).

Proposé par Mme Erika Hercules Giron
Appuyé par Mme Sandra Carroll
Adopté à l'unanimité

5.12 3960, rue Suzor-Coté – Lot numéro 5 528 965 – Zone 1 au Règlement numéro 1007 concernant les PIIA (secteur des Cascades) – Galerie couverte avec moustiquaire

La présente demande vise à construire une galerie couverte avec moustiquaire au 3960, rue Suzor-Côté.

La galerie couverte sera en cour avant de 4,27 mètres par 4,65 mètres. La galerie aura une hauteur de 3,65 mètres. La galerie couverte sera sur une dalle de béton. La bande boisée de 20 mètres en façade est respectée, ainsi que les bandes boisées latérales et arrière de 8 mètres.

Matériaux :

- Les murs de la véranda seront en bois de couleur grise identique à la résidence et en moustiquaire;
- Le revêtement de toiture de l'avant-toit sera en bardeaux d'asphalte de couleur brune/beige, comme la maison;
- La porte d'entrée extérieure sera en moustiquaire et 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 galerie couverte avec moustiquaire à réaliser au 3960, rue Suzor-Coté, conformément aux critères de la zone 1 au Règlement numéro 1007 concernant les PIIA (secteur des Cascades).

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

5.13 3598, rue Rosemary – Lot numéro 5 528 678 – Zone 1 au Règlement numéro 1012 concernant les PIIA (secteur Rive-Ouest) – Cabane à sucre artisanale

La présente demande vise l'approbation d'un projet de construction d'une cabane à sucre artisanale localisée au 3598, rue Rosemary.

Le bâtiment d'un étage mesure 4,74 mètres par 4,79 mètres et a une hauteur totale de 3,35 mètres. La toiture du bâtiment possède un versant.

La cabane à sucre artisanale est localisée dans la cour latérale gauche, à 118,84 mètres de la limite avant. Elle est localisée à plus de 30 mètres de la limite latérale droite, à 19,34 mètres de la limite latérale gauche, à plus de 60 mètres de la limite arrière et à plus de 3 mètres du bâtiment principal.

La bande boisée de 20 mètres par rapport aux lignes avant et la bande boisée de 8 mètres par rapport aux lignes latérales et arrière sont conservées.

Matériaux :

- Revêtement extérieur en bois de pruche de couleur naturelle;
- Revêtement de la toiture en tôle avec vis apparente de modèles et couleurs identiques au bâtiment principal. La tôle de vis apparente a été installée sur le bâtiment principal avant que le règlement soit modifié en 2021 pour indiquer que la tôle doit être sans vis apparente.

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 cabane à sucre artisanale au 3598, rue Rosemary, conformément aux critères de la zone 1 au Règlement numéro 1012 concernant les PIIA (secteur Rive-Ouest).

Proposé par M. Jacques Ouellet

Appuyé par M. Jean-Yves St-Denis

Adopté à l'unanimité

5.14 (6238), rue de la Truite – Lot numéro 5 353 216 – Intervention à l'intérieur des secteurs de pente forte au Règlement sur les PIIA numéro 2021-07 – Construction d'une résidence unifamiliale et d'un garage

La présente demande vise la construction d'une résidence unifamiliale isolée avec garage détaché à localiser au (6238), rue de la Truite.

La nouvelle construction sera de dimensions 12,20 mètres par 14,60 mètres et comportera un étage avec sous-sol avec une toiture à deux versants en pente 10/12. On retrouvera un perron couvert 2,6 mètres par 4,9 mètres à l'entrée principale. Une partie du sous-sol d'une dimension de 5,48 mètres par 3,65 mètres, vers la ligne avant du lot sera en rez-de-jardin. Il y aura également une galerie de 9,14 mètres par 3,65 mètres à l'arrière.

La résidence sera localisée à 39,76 mètres de la ligne de terrain avant, à 7,62 mètres de la ligne latérale droite, à 25,85 mètres de la ligne latérale gauche et à plus de 7,00 mètres de la ligne arrière. La façade avant sera orientée vers la ligne latérale droite. Le déboisement s'effectuera selon les distances des bandes boisées prescrites et la densité boisée minimale exigée au Règlement de zonage numéro 2021-02.

La résidence sera intégrée dans la pente à un endroit où la pente est plus faible, vers le bas de la pente.

Matériaux :

- Revêtement extérieur en CanExel de modèle Maibec, noir;
- Revêtement de toiture en bardeau d'asphalte de modèle Iko, noir double ton;
- Portes, fenêtres, encadrements et coins de murs en acier noir;
- Balcon en béton (avant) et balcon en bois (arrière), avec garde-corps en acier inoxydable et verre trempé.

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 isolée avec garage détaché à implanter au (6238), rue de la

Truite, conformément aux critères du Règlement sur les PIIA numéro 2021-07 lors d'intervention à l'intérieur des secteurs de pente forte.

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

5.15 4041, rue Forest Hill – Lot numéro 5 300 700 – Intervention à l'intérieur des secteurs de pente forte au Règlement sur les PIIA numéro 2021-07 – Lotissement

La présente demande vise à subdiviser le lot numéro 5 300 700 en deux lots distincts (6 585 223 & 6 585 224), tel qu'apparaissant sur le plan cadastral préparé par Richard Breault, arpenteur-géomètre, en date du 21 août 2023, dossier : 431, minute : 6388.

Les deux lots projetés sont conformes aux exigences du Règlement de lotissement numéro 2021-03 concernant les dimensions et superficies des terrains riverains (superficie minimale : 2 000 mètres carrés, largeur minimale de 30 mètres et profondeur minimale de 75 mètres).

Le lot visé par la demande se situe dans un secteur en pente forte exposé au risque de glissement de terrain et comporte de plus, une bande de protection riveraine, le tout indiqué sur le plan montrant minute : 6391 préparé par le même arpenteur-géomètre. Ce plan montrant permet de visualiser et de valider une superficie constructible suffisante à l'extérieur des contraintes naturelles présentes sur le site (zones à risque de glissement de terrain et bande de protection riveraine) pour le nouveau lot vacant projeté longeant la rue de la Montagne. De plus, suivant la subdivision projetée, les marges d'implantation de la résidence et du garage situés au 4041, rue Forest Hill demeurent conformes au Règlement de zonage numéro 2021.

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 à réaliser sur le lot numéro 5 300 700, conformément aux critères du Règlement sur les PIIA numéro 2021-07 lors d'intervention à l'intérieur des secteurs de pente forte.

Proposé par M. Jean-Yves St-Denis
Appuyé par M. Jacques Ouellet
Adopté à l'unanimité

5.16 Lots numéros 6 464 747, 6 452 139, 5 530 559 et 6 393 666 – Chemin Vincent-Massey – Intervention à l'intérieur des secteurs de pente forte au Règlement sur les PIIA numéro 2021-07 – Projet Le Sentier – Kjekt Investissement Inc – Lotissement

La présente demande vise l'approbation d'un plan image permettant de subdiviser les lots numéro 6 464 747, 6 452 139, 5 530 559 et 6 393 666 en 136 lots répartis sur 7 phases de développement, selon le plan image détaillé préparé par Développement Zone Verte, dossier 22-009. V11 : dernière mise à jour le 28 août 2023. Ce projet de développement est situé à l'intérieur du secteur de pente forte.

Les voies de circulation suivent le plus possible les courbes de niveau dont les pentes sont de moins de 20 %. Les constructions projetées devront être intégrées dans la pente. Cela poursuit le même principe que le PIIA du secteur Rive-Ouest du Règlement numéro 1012 (rue Rosemary). Certains lots ont une superficie plus grande afin de prendre en compte les contraintes naturelles des lots projetés. Considérant qu'un PIIA devra être adopté par le conseil municipal qui inclura des bandes boisées de 20 mètres en façade et de 8 mètres latérales et arrière, cela

permettra de limiter la segmentation du milieu boisé. Les allées d'accès devront être aménagées de façon sécuritaire.

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 développement permettant de subdiviser les lots numéro 6 464 747, 6 452 139, 5 530 559 et 6 393 666 en 136 lots, selon le plan image détaillé préparé par Développement Zone Verte, dossier 22-009. V11 : dernière mise à jour le 28 août 2023. Ce projet de développement est situé à l'intérieur du secteur de pente forte, conformément aux critères du Règlement sur les PIIA numéro 2021-07 lors d'intervention à l'intérieur des secteurs de pente forte.

Proposé par M. Jacques Ouellet

Appuyé par M. Daniel Remy

Adopté à l'unanimité

6. Demandes d'urbanisme

6.1 Lots numéros 6 464 747, 6 452 139, 5 530 559 et 6 393 666 – Chemin Vincent-Massey – Zone VD-8 au Règlement de zonage numéro 2021-02 – Projet Le Sentier – Kjekt Investissement Inc – Plan image et 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 numéro 6 464 747, 6 452 139, 5 530 559 et 6 393 666 en 136 lots répartis sur 7 phases de développement, selon le plan image détaillé préparé par Développement Zone Verte, dossier 22-009. V11 : dernière mise à jour le 28 août 2023.

Description des lots :

Il n'y a aucun service d'aqueduc ou d'égout.

Or, les dimensions minimales des lots exigés au Règlement de lotissement numéro 2021-03 sont une superficie de 4 000 mètres carrés, une largeur (frontage) de 50 mètres et une profondeur de 40 mètres.

Toutefois, dans le cas des lots riverains (localisés directement au bord de l'eau), leur profondeur doit être d'au moins 75 mètres.

Environnement :

Présence de bandes riveraines (longeant le lac Pontbriand et certains ruisseaux) identifiées en bleu avec quelques milieux humides en vert foncé sur le plan déposé avec la demande.

Deux bandes de terrains correspondants à deux lots (5 531 005 & 5 531 006) qui longent le lac Pontbriand appartiennent à Hydro-Québec.

On retrouve aussi quelques secteurs avec pentes fortes et zones à risque de mouvement de terrain (sections en pointillés rouges sur le plan déposé avec la demande) et manifestement, un territoire très boisé.

Le Règlement numéro 1012 concernant les PIIA (secteur Rive-Ouest) s'applique sur la rue Rosemary avec lequel, ce projet de développement se connectera ultimement.

Parcs, terrains de jeux et espaces naturels :

Le propriétaire propose une contribution aux fins de parcs, terrains de jeux et espaces naturels à être versé en partie sous forme de superficie de lots cédés

identifiés comme « parcs publics » sur le plan image et aussi en partie sous forme monétaire (montant à évaluer).

Analyse :

Le projet est situé en zone VD-8 du Règlement de zonage numéro 2021-02 autorisant les habitations unifamiliales isolées.

Le Règlement numéro 1012 concernant les PIIA (secteur Rive-Ouest) de la rue Rosemary sera à réviser, c'est-à-dire, voire à créer une nouvelle zone ou un nouveau règlement pour le projet de développement concerné par cette demande. Cinq modèles de construction d'habitation sont proposés à titre d'exemple par le promoteur avec des photos de revêtements extérieurs et des couleurs différentes.

Les dimensions des lots et les cercles de virage semblent tous conformes. Le tout sera à valider avec le projet cadastral complet.

La présence des bandes riveraines (cours d'eau, ruisseaux) et des milieux humides constituent cependant un obstacle à la planification de certains tracés de rues et nécessiteront l'autorisation du MELCC (voir les extraits suivants du Règlement de lotissement numéro 2021-03) :

« 3.1.4 Tracé des rues en fonction d'un cours d'eau ou d'un lac

...

Tout projet routier qui est situé à moins de 60 m d'un cours d'eau ou d'un lac, et qui s'effectue sur une distance d'au moins 300 m, devra préalablement avoir obtenu une autorisation du MELCC conformément à la Loi sur la qualité de l'environnement. »

« 3.1.5 Tracé des rues à proximité d'un milieu humide :

Toute opération cadastrale aux fins d'établissement d'une nouvelle route ou d'une rue, lorsque celle-ci est destinée à desservir un terrain actuel ou projeté aux fins de construction d'un bâtiment principal, doit prévoir la localisation de l'emprise de ladite route ou rue à une distance minimale de 30 m des limites d'un milieu humide de manière à ce que le terrain à desservir puisse être constructible, dans le respect des normes de construction et d'implantation prescrites à la réglementation d'urbanisme ainsi que de la Loi sur la qualité de l'environnement. »

D'autre part, des sentiers piétonniers seront aménagés au bout de chaque tête de pipe. Ces traverses piétonnières d'une largeur de 3 mètres devront être prévues sous forme de servitude de passage pour le voisinage, le tout afin de respecter l'article suivant du règlement de lotissement :

« 3.3.2. Longueur des ilots

La longueur d'un îlot ne doit pas être supérieure à quatre cents (400) mètres. Cette distance pourra être portée à cinq cents (500) mètres si un sentier piétonnier d'une largeur minimale de trois (3) mètres est prévu vers le centre de l'îlot pour permettre la circulation avec une rue voisine. »

Conclusion :

Des démarches d'autorisation et de discussion devront être entreprises avec le MELCC en fonction des tracés de lots et de rues (les phases 1 et 2 étant déjà touchées sur le plan image par des ruisseaux et milieux humides).

La phase 1 et 2 du projet de développement permettra le bouclage de rues de ce secteur et est à privilégier avec l'établissement d'un nouveau règlement concernant les PIIA suivant celui existant sur la rue Rosemary.

En vertu de l'article 3.3.2, alinéa 4 du Règlement de lotissement numéro 2021-03, accepter la contribution aux fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels, telle que présentée soit en partie en espaces « parcs publics » qui sont

déjà identifiés sur le plan image et qui seront cédés à la Municipalité et en partie monétaire (valeur monétaire restante à évaluer).

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'approuver** le plan image, pour les phases 1 à 3 seulement, permettant de subdiviser les lots numéro 6 464 747, 6 452 139, 5 530 559 et 6 393 666, selon le plan image détaillé préparé par Développement Zone Verte, dossier 22-009. V11 : dernière mise à jour le 28 août 2023.

Proposé par M. Jacques Ouellet

Appuyé par Mme Erika Hercules Giron

Adopté à l'unanimité

6.2 4430, chemin du Lac-Gratten – Lot numéro 5 529 040 – Zone VD-19 au Règlement de zonage numéro 2021-02 – Plan image et 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 le lot numéro 5 529 040 en sept lots distincts, selon le plan image préparé par Richard Breault, arpenteur-géomètre, le 15 juin 2023, dossier 2355, minute 6321.

Les lots projetés seront disponibles aux fins de construction de résidences unifamiliales isolées et se situent à l'extérieur du périmètre urbain au sens du Règlement de zonage numéro 2021-02.

Analyse :

Une subdivision en sept lots nécessite l'approbation d'un plan image par le conseil municipal ainsi que l'établissement des frais de parcs, de terrains de jeux et espaces naturels en vertu du Règlement de lotissement numéro 2021-03, section 2.2.

La zone VD-19 où se situe ce projet de lotissement autorise la construction d'habitations unifamiliales (H1).

Il n'y a aucun service d'aqueduc ou d'égout qui dessert ce secteur du chemin du Lac-Gratten.

La dimension des lots projetés respecte les exigences du règlement de lotissement quant aux lots non desservis ainsi que celles s'appliquant à l'intérieur d'un secteur riverain.

Description des lots :

Le plan image d'opération cadastrale détaillé est déposé avec la demande.

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 de l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale.

Environnement :

Présence d'une bande de protection riveraine et de quelques pentes fortes à l'extrémité (Nord-Est) du projet.

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'approuver** le plan image permettant de

subdiviser le lot numéro 5 529 040 en sept lots distincts, selon le plan image préparé par Richard Breault, arpenteur-géomètre, le 15 juin 2023, dossier 2355, minute 6321.

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

6.3 4590, chemin Johanne – Lot numéro 5 528 446 – Zone VD-11 au Règlement de zonage numéro 2021-02 – Plan image et contribution à des fins de parcs, terrains de jeux et espaces naturels

Ce projet de lotissement vise à subdiviser un très grand lot existant en cinq lots distincts aux fins de vente et de construction résidentielle.

Il s'agit du terrain déjà construit au 4590, chemin Johanne correspondant au lot projeté n° 4 sur le plan déposé avec la demande, tandis que les lots projetés n° 1, 2, 3 et 5 seront vacants.

Description des lots :

Le plan projet de lotissement détaillé préparé par Étienne Dallaire, arpenteur-géomètre, le 6 juillet 2023, dossier : 231 542, minute: 445 est déposé avec la demande.

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 boisé et quelques petits secteurs de pente forte (sur le lot déjà construit), tous identifiés sur le plan projet de lotissement, de même que les limites constructibles pour chacun des autres lots projetés.

Analyse du plan de lotissement :

Les dimensions des lots projetés respectent les exigences minimales du règlement de lotissement correspondant aux lots non desservis à l'extérieur du périmètre urbain : superficie minimale 4 000 mètres carrés, largeur minimale de 50 mètres et profondeur minimale de 40 mètres.

L'arpenteur-géomètre a positionné les bâtiments (principal et accessoire) sur le terrain déjà construit, afin de démontrer la conformité de ses marges avant et arrière (plus de 10 mètres) et latérales (plus de 12,13 mètres et 44,66 mètres) par rapport aux nouvelles limites de lots projetés. Les maisons projetées sur les quatre autres lots ont aussi été positionnées sur le plan. Dans l'ensemble, ce projet de lotissement apparaît * conforme au Règlement de lotissement numéro 2021-03.

Note : * Une confirmation de mesure est demandée à l'arpenteur-géomètre concernant la profondeur du lot n° 1 de forme triangulaire, afin d'indiquer clairement que la distance entre le point central de la ligne avant et le point central de la ligne arrière correspond à une profondeur minimale de 40 mètres, conformément à l'article 3.2.11 du Règlement de lotissement numéro 2021-03.

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'approuver** le plan image permettant de subdiviser le lot numéro 5 528 446 en cinq lots distincts selon le plan projet de

lotissement détaillé préparé par Étienne Dallaire, arpenteur-géomètre, le 6 juillet 2023, dossier : 231 542, minute: 445.

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

6.4 4580, chemin Johanne – Lots numéros 5 528 445, 5 530 698, 5 530 699, 5 528 449, 5 528 448 – Zone VD-11 au Règlement de zonage numéro 2021-02 – Plan image et contribution à des fins de parcs, terrains de jeux et espaces naturels

Ce projet de lotissement vise à modifier la configuration de cinq lots existants de formes irrégulières aux fins de vente et de construction résidentielle.

Un des terrains est présentement en construction (lot projeté n° 1) et les autres sont vacants (lots projetés n° 2, 3, 4 et 5).

Description des lots :

Le plan projet de lotissement et le plan de concordance cadastral détaillé préparés par Étienne Dallaire, arpenteur-géomètre, le 27 juin 2023, dossier : 230 855 minute : 406 sont déposés avec la demande.

Environnement :

On retrouve quelques petits secteurs de pente forte ainsi que des bandes de protection riveraines clairement identifiées sur le plan projet de lotissement avec les limites constructibles pour chacun des cinq lots projetés.

Une servitude de passage existante (chemin d'accès de gravier) traverse aussi les lots projetés n° 2 et 3.

Analyse du plan de lotissement :

Les dimensions des lots projetés respectent les exigences minimales du Règlement de lotissement numéro 2021-03 correspondant aux lots non desservis à l'extérieur du périmètre urbain : superficie minimale 4 000 mètres carrés, largeur minimale de 50 mètres et profondeur minimale de 40 mètres. D'ailleurs les cinq lots projetés excèdent largement la superficie minimale prescrite audit règlement de lotissement.

L'arpenteur-géomètre a positionné la résidence en construction afin de démontrer la conformité de ses marges avant (32,54 mètres) et latérale (5 mètres) par rapport aux nouvelles limites de lots projetés. Les maisons projetées ont aussi été positionnées sur le plan. Dans l'ensemble ce projet de lotissement apparaît conforme au Règlement de lotissement numéro 2021-03.

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'approuver** le plan image permettant de modifier la configuration de cinq lots existants de formes irrégulières, selon le plan projet de lotissement préparé par Étienne Dallaire, arpenteur-géomètre, le 27 juin 2023, dossier : 230 855 minute: 406.

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

7. Demandes relatives aux usages conditionnels

Aucune demande n'a été ajoutée à ce point.

8. Varia

Aucun sujet n'a été ajouté à ce point.

9. Levée de la réunion

20 h 30

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

La prochaine réunion régulière aura lieu le mardi 26 septembre 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 11 SEPTEMBRE 2023
