
**PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE ORDINAIRE DU COMITÉ CONSULTATIF
D'URBANISME DE LA MUNICIPALITÉ DE RAWDON TENUE LE 26 SEPTEMBRE
2023 À 18 H 30, À LAQUELLE SONT PRÉSENTS FORMANT QUORUM :**

Mesdames Isabelle Breault
Érika Hercules Giron

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

PARTICIPAIENT ÉGALEMENT À LA SÉANCE :

Messieurs Luc Boulianne, directeur du Service de l'urbanisme et de
l'environnement
Gabriel Cyr, chef de division Urbanisme et Environnement

1. Adoption de l'ordre du jour

Que l'ordre du jour soit adopté.

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

2. Adoption du procès-verbal de la rencontre du 29 août 2023

Que le libellé du procès-verbal soit adopté.

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

3. Présentation

Le demandeur entre dans la salle à 18 : 30.

**3.1 Demande de dérogation mineure et demande relative aux règlements
sur les PIIA – 6455, boulevard Pontbriand – Lot numéro 5 528 935 –
Garage projeté**

**3.2 Demande relative aux règlements sur les PIIA – (5162), rue Saint-
Georges – Lot numéro 6 582 967 – Zone 1 au Règlement numéro 1000
concernant les PIIA (secteur Val-Pontbriand) – Construction d'une
habitation unifamiliale**

**3.3 Demande relative aux règlements sur les PIIA – (4101), rue Krieghoff –
Lot numéro 5 528 944 – Zone 1 au Règlement numéro 1007
concernant les PIIA (secteur des Cascades) – Construction d'une
habitation unifamiliale**

**3.4 Demande relative aux règlements sur les PIIA – (4110-4114), rue
Sieminski – Lot numéro 6 398 869 – Règlement sur les plans
d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) numéro 2021-07 –
Bâtiments résidentiels de trois (3) logements et plus – Janson
Construction Inc. – Construction d'une habitation trifamiliale avec
garage attaché et d'une remise**

Le demandeur a présenté chacun des projets nommés ci-haut et il a pu répondre aux questions des membres du CCU.

Le demandeur quitte la salle à 18 h 45.

4. Demandes de dérogations mineures

4.1 2864, rue Stella – Lot numéro 5 354 842 – Zone RC-51 au Règlement de zonage numéro 2021-02 – Garage

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 4,13 mètres de la ligne avant (limite d'emprise de la rue Stella) en lieu et place de la marge avant minimale de 6 mètres exigée en vertu de l'article 4.1.6.1 et de la grille des spécifications de la zone RC-51 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 des lignes à l'époque ou règlement inexistant quant aux marges minimales;
- Cause un préjudice sérieux au demandeur, puisqu'il doit déplacer ou démolir le garage. Impact sur la vente de la propriété;
- Pas d'impact sur les propriétés voisines, car le garage est du côté de la rue, loin des voisins, donc pas d'impact de vues;
- Bonne foi du propriétaire : rien ne met en doute la bonne foi du bâtiment construit depuis plus de 50 ans;
- Permis émis : le propriétaire en aurait obtenu un.
- Date de construction : 1968

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 (garage détaché) au 2864, rue Stella, situé à une distance minimale de 4,13 mètres de la ligne avant (limite d'emprise de la rue Stella) en lieu et place de la marge avant minimale de 6 mètres exigée en vertu de l'article 4.1.6.1 et de la grille des spécifications de la zone RC-51 du Règlement de zonage numéro 2021-02.

Proposé par M. Eric Weiss-Altaner

Appuyé par M. Jacques Ouellet

Adopté à l'unanimité

4.2 6455, boulevard Pontbriand – Lot numéro 5 528 935 – Zone VC-2 au Règlement de zonage numéro 2021-02 – Garage projeté

La dérogation mineure vise à rendre conforme l'implantation d'un bâtiment accessoire projeté (garage détaché). Ledit bâtiment accessoire sera situé à une distance minimale de 2 mètres de la ligne latérale en lieu et place de la marge latérale minimale de 3 mètres exigée en vertu de l'article 4.1.9 au tableau 32 et de la grille des spécifications de la zone VC-2 du Règlement de zonage numéro 2021-02.

Critères d'évaluation de la demande :

- Respecte les objectifs du plan d'urbanisme;
- Absence de contraintes particulières : À l'extérieur d'un secteur de pente forte ou d'une bande riveraine ;
- Ne concerne pas un usage ou une densité;

- Il s'agit d'un cas isolé;
- Cause un préjudice sérieux au demandeur : La réduction de la marge latérale d'un (1) mètre demandée constitue l'emplacement idéal pour localiser le garage sans avoir à détruire les aménagements et infrastructures (pavage) de l'entrée en place; l'aire de construction est déjà partiellement déboisée et ne se situe pas dans la projection de la façade ni dans la zone de circulation; présences de pentes fortes et bande de protection riveraine à l'arrière; l'installation septique se situe de l'autre côté donc impossible à construire au-dessus;
- Pas d'impact sur les propriétés voisines : le garage sera situé vis-à-vis du garage voisin donc ne peut pas obstruer la vue;
- Bonne foi du propriétaire;
- Permis émis : Demande de permis n° 2023-00933.

Le comité discute à propos de cette demande et est d'avis que l'octroi d'une telle dérogation mineure serait acceptable. Un membre juge que cette dérogation mineure n'est pas acceptable considérant qu'il est possible de respecter la réglementation.

En conséquence, le comité recommande **d'accepter** cette demande telle que présentée visant à rendre conforme l'implantation d'un bâtiment accessoire (garage détaché) à construire au 6455, boulevard Pontbriand à une distance minimale de 2 mètres de la ligne latérale en lieu et place de la marge latérale minimale de 3 mètres exigée en vertu de l'article 4.1.9 au tableau 32 et de la grille des spécifications de la zone VC-2 du Règlement de zonage numéro 2021-02.

Proposé par M. Jacques Ouellet
Appuyé par Mme Erika Hercules Giron
Adopté à la majorité

4.3 3955, rue Chantal – Lot numéro 5 957 610 – Zone VC-2 au Règlement de zonage numéro 2021-02 – Lotissement

La dérogation mineure vise à permettre la subdivision du lot numéro 5 957 610 en deux lots distincts. Un des deux lots résultant de cette opération cadastrale comportera une largeur de 15 mètres sur la rue Chantal, malgré que la largeur minimale de la ligne avant soit de 50 mètres, pour un lot non desservi à l'extérieur du périmètre urbain, exigé en vertu du tableau 1 de l'article 3.2.2 du Règlement de lotissement numéro 2021-03.

Ce projet de lotissement représente une demande conjointe entre voisins afin de permettre un projet de lotissement pour 3 familles. Un nouveau lot conforme de 50 mètres de largeur par 200 mètres de profondeur sera créé par la subdivision du lot voisin numéro 5 957 609, le résiduel se trouvera ensuite enclavé. Or, le lot de 15 mètres de largeur visé par cette demande de dérogation mineure sera ajouté au lot enclavé et servira d'accès à celui-ci. Une lettre explicative et des plans ont été transmis pour décrire le projet

Critères d'évaluation de la demande :

- Respecte les objectifs du plan d'urbanisme;
- Absence de contraintes particulières : Les terrains comportent tous une très grande superficie sans contrainte identifiée;
- Ne concerne pas un usage ou une densité;
- Il s'agit d'un cas isolé;
- Cause un préjudice sérieux au demandeur : Pour régulariser un lot enclavé et permettre un nouveau lotissement de terrain;
- Pas d'impact sur les propriétés voisines : Accord de lotissement et demande de dérogation mineure signé conjointement;
- 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 qu'un des deux lots résultants de la subdivision du lot numéro 5 957 610 comportera une largeur de 15 mètres sur la rue Chantal, malgré que la largeur minimale de la ligne avant soit de 50 mètres, pour un lot non desservi à l'extérieur du périmètre urbain, exigé en vertu du tableau 1 de l'article 3.2.2 du Règlement de lotissement numéro 2021-03.

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

5. Demandes relatives aux règlements sur les PIIA

5.1 3318-3322, rue Hugh-Greene – Lot numéro 4 994 867 – Zone 6 au Règlement de PIIA numéro 508-93 (secteur Village) – Rénovations

La présente demande vise la rénovation du bâtiment principal situé au 3318-3322, rue Hugh-Greene.

L'agrandissement en CanExel blanc à l'arrière sera démoli. Il y aura une réfection de la galerie arrière en bois traité de dimensions 1,8 mètre par 4,87 mètres. La rampe de la galerie sera en aluminium de couleur blanche.

La porte de garage en façade sera retirée et sera remplacée par un mur de briques de couleur rouge ainsi qu'une partie en béton. Une fenêtre de couleur blanche sera également ajoutée. La fenêtre du rez-de-chaussée, au-dessus de la porte de garage à enlever, sera agrandie.

Les portes sur la façade principale seront remplacées par des portes de modèle Edge de couleur blanche. Les autres portes extérieures de la résidence seront de modèle Peak 470 de couleur blanche. Les fenêtres coulissantes seront 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 rénovations à apporter au bâtiment principal localisé au 3318-3322, rue Hugh-Greene, conformément aux critères de la zone 6 du Règlement de PIIA numéro 508-93 (secteur Village).

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

5.2 3583, rue Metcalfe – Lots numéros 4 994 313 et 4 994 278 – Zone 8 au Règlement de PIIA numéro 508-93 (secteur Village) – Municipalité de Rawdon – Lotissement

La demande consiste à regrouper deux (2) lots (n° 4 994 313 et 4 994 278) en un (1) seul lot distinct (n° 6 591 953).

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 le regroupement des lots n° 4 994 313 et 4 994 278, conformément aux critères de la zone 8 du Règlement de PIIA numéro 508-93 (secteur Village).

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

5.3 (5162), rue Saint-Georges – Lot numéro 6 582 967 – Zone 1 au Règlement numéro 1000 concernant les PIIA (secteur Val-Pontbriand) – Construction d'une habitation unifamiliale

La présente demande vise la construction d'un bâtiment principal correspondant à une résidence unifamiliale isolée à implanter au (5162), rue Saint-Georges. La résidence comportera 1 étage avec une véranda de 3,35 mètres par 4,6 mètres, un sous-sol et une toiture à deux versants en pente 8/12. On retrouvera un perron couvert 1,21 mètre par 4,26 mètres à l'entrée principale.

La résidence sera localisée à 22 mètres de la ligne de terrain avant, à 10 mètres de la ligne latérale gauche, à 11,27 mètres de la ligne latérale droite et à plus de 30 mètres de la ligne arrière. Le déboisement relatif à l'aménagement du chemin d'accès et de l'aire de construction s'effectuera conformément à la densité boisée et aux distances des bandes boisées à conserver.

Matériaux :

- Revêtement extérieur en bois de marque Maibec de couleur aiguille de pin;
- Encadrements et coins de murs en bois de couleur blanche;
- Revêtement de la toiture en bardeau d'asphalte IKO Dynasty noir granite et en tôle pincée de couleur noire au-dessus de la fenêtre à gauche de la façade;
- Fenêtres en aluminium blanc et porte d'entrée en aluminium de couleur noire;
- Soffites et fascias en aluminium de couleur blanche;
- Balcon d'entrée en béton avec colonnes et garde-corps en bois vernis avec de la teinture de couleur noix de beurre, comme pour la véranda.

Style architectural avec des éléments architecturaux de rappel champêtre (entrée avec pignon, colonnes, revêtement de bois, fenêtres avec carrelage et véranda).

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 habitation unifamiliale à implanter au (5162), rue Saint-Georges, conformément aux critères de la zone 1 du Règlement numéro 1000 concernant les PIIA (secteur Val-Pontbriand).

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

5.4 5337, rue de la Colline – Lot numéro 6 298 999 – Zone 1 au Règlement numéro 1000 concernant les PIIA (secteur Val-Pontbriand) – Remise

La présente demande vise l'approbation d'une remise à implanter au 5337, rue de la Colline.

La remise sera de dimensions 3,66 mètres par 4,27 mètres avec une hauteur de 4,57 mètres (pente toiture 10/12) et sera située dans la cour arrière à 12,80 mètres du bâtiment principal, à 64,20 mètres de la ligne avant, à 17,98 mètres de la ligne arrière et à 8,60 mètres de la ligne latérale gauche.

La bande boisée de 20,0 mètres par rapport aux lignes avant et la bande boisée de 8,0 mètres par rapport aux lignes latérales et arrière seront conservées.

Matériaux :

- Revêtement extérieur en déclin de bois horizontal type « Juste du Pin » collection « ¾” » couleur Blanc PPG, identique au bâtiment principal;
- Toiture en bardeaux d’asphalte de couleur noire 2 tons;
- Portes en aluminium de couleur noire;
- Soffites et fascias en aluminium de couleur noire;
- Encadrement et coins de mur en bois déclin de bois horizontal type « Juste du Pin » collection « ¾” », couleur Blanc PPG identique au bâtiment principal;

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

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 5337, rue de la Colline, conformément aux critères de la zone 1 du Règlement numéro 1000 concernant les PIIA (secteur Val-Pontbriand).

Proposé par M. Eric Weiss-Altaner

Appuyé par M. Jacques Ouellet

Adopté à l’unanimité

5.5 6455, boulevard Pontbriand – Lot numéro 5 528 935 – Zone 1 au Règlement numéro 1007 concernant les PIIA (secteur des Cascades) – Garage détaché

La présente demande vise à construire un bâtiment accessoire correspondant à un garage détaché de dimensions 7,32 mètres par 7,93 mètres dans la cour avant soit, à plus de 50 mètres de la ligne avant et à plus de 3 mètres du bâtiment principal.

Le garage sera situé à l’extérieur du prolongement de la façade de la résidence, sur le côté de la ligne latérale nord-est (*marge de 2 mètres demandée en dérogation mineure) au bout de l’entrée pavée, qui en conséquence correspond aussi à la bande boisée minimale demandée. La localisation du garage est optimale pour le propriétaire pour l’accessibilité des véhicules, pour ne pas détruire le pavage existant, ni l’installation septique de l’autre côté, ni empiéter dans la bande de protection riveraine à l’arrière.

Le garage détaché projeté comportera le même style architectural que le bâtiment principal (résidence unifamiliale) avec les mêmes matériaux de revêtement et couleurs que celui-ci.

Matériaux :

- Revêtement extérieur en bois de couleur blanc-crème;
- Encadrements en bois de couleur noire et coins de murs en bois de couleur blanc-crème;
- Revêtement de la toiture en bardeaux d’asphalte noir mystique 2 tons;
- Portes et fenêtres en acier noir;
- Soffites et fascias identiques au bâtiment principal.

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

En conséquence, après avoir procédé à l’étude de cette demande, le comité recommande au conseil municipal **d’accepter** ce projet de garage détaché à implanter au 6455, boulevard Pontbriand, conformément aux critères de la zone 1 du Règlement numéro 1007 concernant les PIIA (secteur des Cascades).

Proposé par Mme Isabelle Breault

Appuyé par M. Jacques Ouellet

Adopté à l'unanimité

5.6 (4101), rue Krieghoff – Lot numéro 5 528 944 – Zone 1 au Règlement numéro 1007 concernant les PIIA (secteur des Cascades) – Construction d'une habitation unifamiliale

La présente demande vise la construction d'une résidence unifamiliale isolée à implanter au (4101), rue Krieghoff. La résidence comportera 1 étage avec une véranda de 3,35 mètres par 4,6 mètres, un sous-sol et une toiture à deux versants en pente 8/12. On retrouvera un perron couvert de 1,21 mètre par 4,26 mètres à l'entrée principale.

La résidence sera localisée à 33 mètres de la ligne de terrain avant de façade (rue Krieghoff) et à 30 mètres de l'autre ligne avant (rue Suzor-Coté), à plus de 10 mètres de la ligne latérale droite et de la ligne arrière. Le maintien maximal requis des bandes boisées sera respecté.

Matériaux :

- Revêtement extérieur en bois de marque Maibec de couleur gris brume (planche et couvre-joint);
- Encadrements en bois de couleur charbon et coins de murs en bois de couleur blanche;
- Revêtement de toiture en bardeaux d'asphalte IKO Dynasty noir granite;
- Porte d'entrée de couleur charbon et fenêtres de couleur blanche;
- Soffites et fascias en aluminium de couleur gris brume;
- Balcon d'entrée en béton avec colonnes et garde-corps en bois vernis avec de la teinture de couleur noix de beurre, comme pour la véranda.

Style architectural avec des éléments architecturaux de rappel champêtre (entrée avec pignon, colonnes, revêtement de bois, fenêtres avec carrelage et véranda).

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 habitation unifamiliale à implanter au (4101), rue Krieghoff, conformément aux critères de la zone 1 du Règlement numéro 1007 concernant les PIIA (secteur des Cascades).

Proposé par M. Jacques Ouellet

Appuyé par M. Eric Weiss-Altaner

Adopté à l'unanimité

5.7 3598, rue Rosemary – Lot numéro 5 528 678 – Zone 1 au Règlement numéro 1012 concernant les PIIA (secteur Rive-Ouest) – Agrandissement de l'abri à bois

La présente demande vise l'agrandissement d'un bâtiment accessoire (remise avec ajout d'un abri) pour le 3598, rue Rosemary.

L'agrandissement sera de dimensions 3,66 mètres par 4,74 mètres avec une hauteur de 3,05 mètres et sera situé dans la cour latérale gauche à plus de 3,0 mètres du bâtiment principal, à plus de 20,0 mètres de la ligne avant, à plus de 8,0 mètres de la ligne arrière et à 19,34 mètres de la ligne latérale gauche.

La bande boisée de 20,0 mètres par rapport aux lignes avant et la bande boisée de 8,0 mètres par rapport aux lignes latérales et arrière seront conservées.

Matériaux :

- Revêtement extérieur en bois de pruche de couleur naturelle;

- Toiture en tôle prépeinte identique au bâtiment principal.

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

En conséquence, après avoir procédé à l'étude de cette demande, le comité recommande au conseil municipal **d'accepter** ce projet d'agrandissement de l'abri à bois localisé au 3598, rue Rosemary, conformément aux critères de la zone 1 du Règlement numéro 1012 concernant les PIIA (secteur Rive-Ouest).

Proposé par M. Eric Weiss-Altaner

Appuyé par M. Jacques Ouellet

Adopté à l'unanimité

5.8 3603, rue Rosemary – Lot numéro 5 959 966 – Zone 1 au Règlement numéro 1012 concernant les PIIA (secteur Rive-Ouest) & interventions à l'intérieur des secteurs de pente forte au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) numéro 2021-07 – Agrandissement de la remise

La présente demande vise l'agrandissement d'une remise existante sur la propriété du 3603, rue Rosemary.

L'agrandissement du bâtiment accessoire d'un étage sera de 3,81 mètres par 4,87 mètres, pour une superficie totale de 18,58 mètres carrés. La remise aura une hauteur totale de 3,66 mètres, des murs d'une hauteur maximale de 2,74 mètres et elle sera déposée sur des dalles sur le sol. Le toit de l'agrandissement aura 1 versant.

La remise sera localisée à plus de 30,00 mètres de la limite avant, à 20,00 mètres de la limite latérale gauche et à 100,00 mètres de la limite arrière.

Matériaux :

- Revêtement extérieur en déclin de bois de couleur brune identique à l'existant;
- Revêtement de la toiture en membrane élastomère;
- Porte de garage 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'agrandissement de la remise à construire au 3603, rue Rosemary, conformément aux critères de la zone 1 du Règlement numéro 1012 concernant les PIIA (secteur Rive-Ouest) et aux critères du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) numéro 2021-07 lors d'interventions à l'intérieur des secteurs de pente forte.

Proposé par M. Jacques Ouellet

Appuyé par Mme Isabelle Breault

Adopté à l'unanimité

5.9 3381-3385, chemin de Kildare – Lot numéro 4 995 237 – Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) numéro 2021-07 – Bâtiments résidentiels de trois (3) logements et plus – Projet Kildare Inc – Remise

La présente demande vise à construire une remise à 3 sections de 3,65 mètres par 2,43 mètres dans la cour avant, à l'extérieur de la projection de la façade du triplex, soit au bout du stationnement, à côté des bacs de collecte, le tout identifié sur le plan d'implantation qui a été déposé avec la demande.

La remise sera située à 44,3 mètres de la ligne avant du chemin de Kildare, à 7,84 mètres de la ligne latérale et à 3,15 mètres du bâtiment principal. Il n'y aura pas de déboisement supplémentaire nécessaire à l'implantation de la remise en fonction du projet. Le bâtiment accessoire s'harmonise au bâtiment principal quant à ses matériaux de revêtement extérieur (bois brun et bardeau d'asphalte noir), tel que démontré sur un croquis en couleurs.

La plantation d'une haie de 1,8 mètre de hauteur sera réalisée pour limiter la vue du voisin sur les bacs de collecte.

Matériaux :

- Revêtement extérieur en déclin de bois de couleur écorce;
- Toiture en bardeaux d'asphalte de modèle mystique de BP, noir 2 tons;
- Coins de murs en déclin de bois de couleur écorce, sans encadrement des portes et des fenêtres;
- Porte de modèle identique au plan de construction de couleur noire;
- Soffites et fascias en aluminium de couleur noire;

Le comité discute à propos de ce projet et considère que celui-ci rencontre les objectifs et critères du règlement. Le comité recommande la plantation d'une haie avec un feuillage sempervirent de 1,8 mètre de hauteur pour limiter la vue du voisin vers les bacs de collecte.

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 3381-3385, chemin de Kildare, 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 Mme Erika Hercules Giron
Appuyé par M. Jacques Ouellet
Adopté à l'unanimité

5.10 (4110-4114), rue Siemienski – Lot numéro 6 398 869 – Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) numéro 2021-07 – Bâtiments résidentiels de trois (3) logements et plus – Janson Construction Inc. – Construction d'une habitation trifamiliale avec garage attaché et d'une remise

La présente demande vise à construire un bâtiment principal de type triplex de dimensions 19 mètres par 11 mètres, de deux étages, avec une véranda de 3,1 mètres par 3,7 mètres de chaque côté de l'immeuble. Un garage de 6,92 mètres par 4,38 mètres est aussi intégré au bâtiment principal. On retrouve aussi deux perrons d'entrée couverts de 1,21 mètre par 2,43 mètres. Les bandes boisées à respecter au pourtour du terrain et la densité minimale de 50 % sont démontrées sur le plan d'implantation.

Matériaux :

- Revêtement extérieur en CanExel (planche et couvre-joint) de couleur gris brume et en pierre Permacon lafitt de couleur gris New port;
- Revêtement de la toiture en bardeaux d'asphalte Iko dynastie de couleur gris ardoise et toiture en tôle de couleur charbon au-dessus des portes d'entrée;
- Coins de murs en aluminium de couleur gris brume et encadrements des portes et fenêtres en bois d'ingénierie de couleur charbon;
- Portes et fenêtres de modèle identique au plan de construction de couleur charbon;
- Soffites et fascias de couleur charbon;
- Les colonnes et vérandas en bois sont teintés de couleur noix de beurre.

Cette demande vise également la construction d'une remise détachée de 3,04 mètres par 3,04 mètres dans la cour latérale gauche, au bout du stationnement. Celle-ci sera implantée conformément aux marges d'implantation règlementaires. Les matériaux de revêtements extérieurs sont identiques au bâtiment principal projeté, soit en CanExel de couleur gris brume et en bardeaux d'asphalte gris ardoise.

Le comité discute à propos de ce projet et considère que celui-ci rencontre les objectifs et critères de cette zone. Considérant qu'il n'y a pas d'arbres en façade, le comité recommande une plantation d'arbres le long de la ligne avant de 1 arbre aux 5 mètres et de planter le plus d'arbres possible en façade du bâtiment.

En conséquence, après avoir procédé à l'étude de cette demande, le comité recommande au conseil municipal **d'accepter, conditionnellement au respect des conditions émises par le comité**, ce projet de construction d'une habitation trifamiliale et d'une remise à implanter au (4110-4114), rue Sieminski, 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. Jacques Ouellet
Appuyé par Mme Isabelle Breault
Adopté à l'unanimité

5.11 (3452-3462), (3464-3474), (3476-3486), (3488-3498), chemin Saint-Alphonse – Lots projetés numéros 6 550 092, 6 550 093, 6 550 094, 6 550 095 – Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) numéro 2021-07 – Bâtiments résidentiels de trois (3) logements et plus – Groupe Evex – Coupe d'arbres

La présente demande vise à l'approbation d'une modification de déclaration de coupes d'arbres pour les 4 habitations multifamiliales à implanter aux adresses (3452-3462), (3464-3474), (3476-3486) et (3488-3498), chemin Saint-Alphonse par l'élargissement du périmètre de déboisement autour des bâtiments principaux, faisant suite aux demandes de l'entrepreneur, car le périmètre original était trop serré pour effectuer les travaux de manière sécuritaire.

Le comité discute à propos de ce projet et considère que celui-ci rencontre les objectifs et critères du règlement. Toutefois, considérant l'ampleur du projet, le comité recommande que l'aire de déboisement soit délimitée et qu'elle soit vérifiée par un inspecteur municipal avant le début des travaux de déboisement. Le comité recommande également qu'il y ait une plantation d'arbres d'un arbre aux 5 mètres, de chaque côté, le long de l'allée véhiculaire.

En conséquence, après avoir procédé à l'étude de cette demande, le comité recommande au conseil municipal **d'accepter, conditionnellement au respect des conditions émises par le comité** la modification à la déclaration de coupe d'arbres pour le projet de construction à réaliser au (3452-3462), (3464-3474), (3476-3486) et (3488-3498), 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. Jacques Ouellet
Appuyé par Mme Erika Hercules Giron
Adopté à l'unanimité

5.12 (3452-3462), chemin Saint-Alphonse – Lot projeté numéro 6 550 092 – Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) numéro 2021-07 – Bâtiments résidentiels de trois (3) logements et plus – Groupe Evex – Remise

La présente demande vise la construction d'un bâtiment accessoire (une remise à 6 sections) à implanter au 3452-3462, chemin Saint-Alphonse.

La remise sera de dimensions 4,88 mètres par 3,66 mètres avec une hauteur de 3,97 mètres (pente toiture 6/12) et sera située dans la cour arrière à 4,70 mètres du bâtiment principal, à plus de 6,0 mètres de la ligne arrière et à plus de 2,0 mètres des lignes latérales.

La bande boisée de 3 mètres par rapport aux lignes avant et la bande boisée de 2 mètres par rapport aux lignes latérales et arrière seront conservées.

Matériaux :

- Revêtement extérieur en bois d'ingénierie modèle Saint-Laurent, couleur écorce identique au bâtiment principal;
- Toiture en bardeaux d'asphalte noir 2 tons;
- Porte en acier de couleur noire;
- Soffites et fascias en aluminium de couleur noire;
- Encadrement des portes de couleur noire;
- Coins de mur en bois d'ingénierie modèle Saint-Laurent, de couleur écorce identique au bâtiment principal;

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

En conséquence, après avoir procédé à l'étude de cette demande, le comité recommande au conseil municipal **d'accepter** ce projet de remise à implanter au (3452-3462), 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. Jacques Ouellet
Appuyé par Mme Isabelle Breault
Adopté à l'unanimité

5.13 (3464-3474), chemin Saint-Alphonse – Lot projeté numéro 6 550 093 – Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) numéro 2021-07 – Bâtiments résidentiels de trois (3) logements et plus – Groupe Evex – Remise

La présente demande vise la construction d'un bâtiment accessoire (une remise à 6 sections) à implanter au 3464-3474, chemin Saint-Alphonse.

La remise sera de dimensions 4,88 mètres par 3,66 mètres avec une hauteur de 3,97 mètres (pente toiture 6/12) et sera située dans la cour arrière à 4,70 mètres du bâtiment principal, à plus de 6,0 mètres de la ligne arrière et à plus de 2,0 mètres des lignes latérales.

La bande boisée de 3 mètres par rapport aux lignes avant et la bande boisée de 2 mètres par rapport aux lignes latérales et arrière seront conservées.

Matériaux :

- Revêtement extérieur en bois d'ingénierie modèle Saint-Laurent, couleur écorce identique au bâtiment principal;
- Toiture en bardeaux d'asphalte noir 2 tons;
- Porte en acier de couleur noire;
- Soffites et fascias en aluminium de couleur noire;
- Encadrement des portes de couleur noire;
- Coins de mur en bois d'ingénierie modèle Saint-Laurent, de couleur écorce identique au bâtiment principal;

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

En conséquence, après avoir procédé à l'étude de cette demande, le comité recommande au conseil municipal **d'accepter** ce projet de remise à implanter au (3464-3474), 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. Jacques Ouellet
Appuyé par Mme Isabelle Breault
Adopté à l'unanimité

5.14 (3476-3486), chemin Saint-Alphonse – Lot projeté numéro 6 550 094 – Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) numéro 2021-07 – Bâtiments résidentiels de trois (3) logements et plus – Groupe Evex – Remise

La présente demande vise la construction d'un bâtiment accessoire (une remise à 6 sections) à implanter au 3476-3486, chemin Saint-Alphonse.

La remise sera de dimensions 4,88 mètres par 3,66 mètres avec une hauteur de 3,97 mètres (pente toiture 6/12) et sera située dans la cour arrière à 4,70 mètres du bâtiment principal, à plus de 6,0 mètres de la ligne arrière et à plus de 2,0 mètres des lignes latérales.

La bande boisée de 3 mètres par rapport aux lignes avant et la bande boisée de 2 mètres par rapport aux lignes latérales et arrière seront conservées.

Matériaux :

- Revêtement extérieur en bois d'ingénierie modèle Saint-Laurent, couleur écorce identique au bâtiment principal;
- Toiture en bardeaux d'asphalte noir 2 tons;
- Porte en acier de couleur noire;
- Soffites et fascias en aluminium de couleur noire;
- Encadrement des portes de couleur noire;
- Coins de mur en bois d'ingénierie modèle Saint-Laurent, de couleur écorce identique au bâtiment principal;

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

En conséquence, après avoir procédé à l'étude de cette demande, le comité recommande au conseil municipal **d'accepter** ce projet de remise à implanter au (3476-3486), 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. Jacques Ouellet
Appuyé par Mme Isabelle Breault
Adopté à l'unanimité

5.15 (3488-3498), chemin Saint-Alphonse – Lot projeté numéro 6 550 095 – Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) numéro 2021-07 – Bâtiments résidentiels de trois (3) logements et plus – Groupe Evex – Remise

La présente demande vise la construction d'un bâtiment accessoire (une remise à 6 sections) à implanter au 3488-3498, chemin Saint-Alphonse.

La remise sera de dimensions 4,88 mètres par 3,66 mètres avec une hauteur de 3,97 mètres (pente toiture 6/12) et sera située dans la cour arrière à 4,70 mètres du bâtiment principal, à plus de 6,0 mètres de la ligne arrière et à plus de 2,0 mètres des lignes latérales.

La bande boisée de 3 mètres par rapport aux lignes avant et la bande boisée de 2 mètres par rapport aux lignes latérales et arrière seront conservées.

Matériaux :

- Revêtement extérieur en bois d'ingénierie modèle, Saint-Laurent couleur écorce identique au bâtiment principal;
- Toiture en bardeaux d'asphalte noir 2 tons;
- Porte en acier de couleur noire;
- Soffites et fascias en aluminium noir;
- Encadrement des portes de couleur noire;
- Coins de mur en bois d'ingénierie modèle Saint-Laurent de couleur écorce identique au bâtiment principal;

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

En conséquence, après avoir procédé à l'étude de cette demande, le comité recommande au conseil municipal **d'accepter** ce projet de remise à implanter au (3488-3498), 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. Jacques Ouellet
Appuyé par Mme Isabelle Breault
Adopté à l'unanimité

5.16 5700, boulevard Pontbriand – Lot numéro 6 494 852 – Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) numéro 2021-07 – Interventions à l'intérieur des secteurs de pente forte – Cabane à sucre

La présente demande vise à la construction d'une cabane à sucre artisanale accessoire à l'usage résidentiel pour le 5700, boulevard Pontbriand.

Le bâtiment accessoire (cabane à sucre artisanale) sera de dimensions 6,09 mètres par 10,97 mètres et sera situé dans la cour avant, à l'extérieur de la projection de la façade à 108 mètres du bâtiment principal, à 204 mètres de la ligne du lot arrière, à 165 mètres de la ligne latérale droite, à 40 mètres de la ligne de latérale gauche et 533 mètres de la ligne avant.

L'implantation de la cabane à sucre sera à un endroit où il y a un plateau constructible. La végétation sera assez dense pour que le bâtiment ne soit pas visible durant la saison estivale. Il est possible que le bâtiment soit un peu visible pendant l'hiver.

La bande boisée de 6 mètres par rapport aux lignes avant et la bande boisée de 3 mètres par rapport aux lignes latérales et arrière seront conservées.

Matériaux :

- Revêtement extérieur en bois de couleur grise;
- Revêtement de la toiture en tôle de couleur noire.

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

En conséquence, après avoir procédé à l'étude de cette demande, le comité recommande au conseil municipal **d'accepter** ce projet de cabane à sucre à implanter au 5700, boulevard Pontbriand, 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. Eric Weiss-Altaner
Appuyé par Mme Isabelle Breault
Adopté à l'unanimité

5.17 Chemin du Lac-Morgan – Lot numéro 5 301 423 – Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) numéro 2021-07 – 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.

Malgré la présence de secteurs de pente forte, le demandeur a démontré que chaque construction pourra être localisée à l'extérieur des secteurs de pente forte.

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

6. Demande d'urbanisme

6.1 Chemin du Lac-Morgan – Lot numéro 5 301 423 – Zone VD-14 au Règlement de zonage numéro 2021-02 – Fiducie Raymonde Damien – Approbation du plan image et de la contribution à des fins de parcs, terrains de jeux et espaces naturels

Ce projet de lotissement vise à subdiviser un (1) très grand lot vacant existant en douze (12) lots distincts aux fins de vente et de construction résidentielle.

Description des lots :

Le plan projet de lotissement détaillé (plan image) préparé le 2 août 2023 par Steve Cloutier, arpenteur-géomètre, dossier : 0638, minute : 2738 a été 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 cadastral.

Environnement :

On retrouve un vaste espace boisé et quelques petits secteurs de pente forte et des bandes de protection riveraine de 10 mètres, tous identifiés sur le plan projet de lotissement, de même que les limites constructibles pour chacun des lots projetés.

Analyse du plan de lotissement :

L'arpenteur-géomètre a positionné les bâtiments principaux sur chacun des lots projetés afin de démontrer la conformité des marges avant (+10 mètres), latérales (+3 mètres) et arrière (+7 mètres) par rapport aux nouvelles limites de lots projetés.

Les dimensions des lots projetés respectent toutes les exigences minimales du Règlement de lotissement numéro 2021-03, correspondant aux lots desservis par l'aqueduc situés à l'extérieur du périmètre urbain soit, une superficie minimale 1 500 mètres carrés, une largeur minimale de 30 mètres et une profondeur minimale de 30 mètres.

D'ailleurs, les superficies des douze (12) lots projetés (n° 6 589 515 à 6 589 526) excèdent toutes largement la superficie minimale exigée au Règlement de lotissement numéro 2021-03.

Note importante concernant l'aqueduc :

Suite à une vérification du Service des travaux publics, bien que le réseau d'aqueduc passe en façade de tous ces terrains, dû au nombre important de nouvelles entrées d'eau, nous devons nous assurer que le système de pompage du poste de surpression peut répondre à une telle demande.

C'est pourquoi l'ajout de plusieurs propriétés dans ce secteur du chemin du Lac-Morgan nécessitera le dépôt d'une confirmation, par un professionnel, que les infrastructures en place suffiront à répondre à cette demande additionnelle.

Or, il demeurera la responsabilité du promoteur d'obtenir la confirmation d'un ingénieur qu'il mandatera à cet effet, afin de s'assurer et de confirmer que la pression du réseau d'aqueduc sera suffisante pour desservir les 12 propriétés projetées.

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 subdiviser le lot numéro 5 301 423 en douze (12) lots, selon le plan projet de lotissement détaillé (plan image) préparé le 2 août 2023 par Steve Cloutier, arpenteur-géomètre, dossier : 0638, minute : 2738.

Proposé par Mme Isabelle Breault

Appuyé par M. Eric Weiss-Altaner

Adopté à l'unanimité

7. Demandes relatives aux usages conditionnels

7.1 3517, chemin Bergeron – Lot numéro 5 528 174 – Zone RUR-6 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 3517, chemin Bergeron.

Critères :

Le nombre de chambres à coucher sera de 3. La résidence de tourisme projetée est localisée à 16 mètres de l'habitation voisine, alors que le critère demande une distance de 20 mètres. La résidence de tourisme projetée sera localisée à plus de 300 mètres d'une autre location à court terme.

Le numéro civique est visible de la rue et l'aire de stationnement est sécuritaire. La propriété est desservie par un puits et une installation septique. Une nouvelle installation septique devra être installée avant de faire de la location à court terme.

Les aires d'agrément extérieures sont situées dans la cour latérale droite, à l'opposé de l'habitation voisine.

Le comité discute à propos de cette demande d'usage conditionnel et considère que celle-ci est acceptable seulement s'il y a 2 chambres afin de respecter le critère de la distance avec l'habitation voisine. Considérant qu'il y aura 2 personnes par chambre, il y pourra y avoir 4 personnes au total, ce qui permettra de conserver la quiétude du voisinage. Le comité recommande donc de limiter le nombre de chambres à 2.

En conséquence, après avoir procédé à l'étude de cette demande, le comité recommande au conseil municipal **d'accepter, conditionnellement au respect de la recommandation du comité**, cette demande d'usage conditionnel relative à l'exploitation d'une résidence de tourisme pour l'usage de location à court terme (31 jours et moins) au 3517, chemin Bergeron, conformément aux critères du Règlement sur les usages conditionnels n° 2021-05.

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

7.2 4881, route 125 – Lot numéro 5 353 812 – Zone RUR-7 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 4881, route 125.

Critères :

Le nombre de chambres à coucher sera de 2. La résidence de tourisme projetée est localisée à plus de 20 mètres des habitations voisines. La résidence de tourisme projetée sera localisée à plus de 300 mètres d'une autre location à court terme.

Le numéro civique est visible de la rue et l'aire de stationnement est sécuritaire. La propriété est desservie par un puits et une installation septique.

Les aménagements extérieurs sont situés à des endroits de manière à limiter les vues directes sur les propriétés voisines.

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 4881, Route 125, conformément aux critères du Règlement sur les usages conditionnels n° 2021-05.

Proposé par Mme Erika Hercules Giron
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 59

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

La prochaine réunion régulière aura lieu le mardi 24 octobre 2023 à 18 h 30.

(s) Jean-Kristov Carpentier

Jean-Kristov Carpentier, coprésident
Conseiller municipal

(s) Gabriel Cyr

Gabriel Cyr, secrétaire

DÉPOSÉ AU CONSEIL LE 10 OCTOBRE 2023
