

---

---

**PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE ORDINAIRE DU COMITÉ CONSULTATIF  
D'URBANISME DE LA MUNICIPALITÉ DE RAWDON TENUE LE 28 NOVEMBRE  
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  
Daniel Remy  
Eric Weiss-Altaner

**PARTICIPAIENT ÉGALEMENT À LA SÉANCE :**

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

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

Que l'ordre du jour soit adopté.

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

**2. Adoption du procès-verbal de la rencontre du 24 octobre 2023**

Que le libellé du procès-verbal soit adopté.

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

**3. Présentation**

**3.1 Demande de dérogation mineure – 2697, rue des Présidents – Lot  
numéro 4 995 899 – Serre**

18 h 30, les demandeurs entrent dans la salle.

M. Gabriel Cyr présente la demande et permet aux demandeurs d'ajouter des commentaires.

Les demandeurs expliquent qu'ils préfèrent ne pas installer la serre trop près de la piscine pour éviter de faire des points d'ancrage permettant aux enfants d'accéder à la piscine en grimpant sur la serre.

Les membres du comité ont eu l'occasion de poser des questions aux demandeurs.

Les demandeurs quittent la salle à 18 h 40.

**4. Demandes de dérogations mineures**

**4.1 6395, rue Kaiser – Lot numéro 5 352 922 – Zone VC-1 au Règlement de  
zonage numéro 2021-02 – Bâtiment principal**

Demande de dérogation mineure concernant l'implantation du bâtiment principal existant sur le lot numéro 5 352 922, à l'adresse **6395, rue Kaiser**.

La dérogation mineure vise à rendre conforme l'implantation du bâtiment principal existant (résidence unifamiliale isolée). Le bâtiment principal est situé à une distance de 4,07 mètres de la ligne arrière en lieu et place de la marge arrière minimale de 7 mètres exigée pour une habitation unifamiliale en vertu 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 des limites de terrains lors des travaux d'excavation et de construction. Impact aussi de la localisation de l'installation septique nécessaire dans la cour avant;
- Cause un préjudice sérieux au demandeur : Oui, puisqu'elle devrait démolir une partie de la nouvelle construction;
- Pas d'impact sur les propriétés voisines : La présence d'arbres et la pente du terrain assurent une intimité envers le terrain voisin selon la propriétaire qui demande la dérogation mineure (concernant la localisation de sa résidence); Cependant, même si le terrain voisin est présentement boisé et vacant, le muret (d'enrochement) qui a été construit empiète pour sa part directement sur le terrain voisin et a pour effet d'agrandir l'utilisation de la cour aménagée au détriment du lot voisin. Or, la notion de perte de jouissance des propriétaires des immeubles voisins et de leurs droits de propriété, mérite d'être soulevée. Une lettre d'engagement a été déposée avec la demande de la part de la propriétaire pour corriger la situation du muret.
- Bonne foi du propriétaire : Résidence construite avec certificat d'implantation et permis. Travaux faits par un entrepreneur.
- Permis émis : 2022-00784
- 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 du bâtiment principal existant (résidence unifamiliale isolée) à une distance de 4,07 mètres de la ligne arrière en lieu et place de la marge arrière minimale de 7 mètres exigée pour une habitation unifamiliale en vertu de la grille des spécifications de la zone VC-1 du Règlement de zonage numéro 2021-02.

Proposé par Mme Erika Hercules Giron

Appuyé par M. Daniel Remy

Adopté à l'unanimité

**4.2 3757, chemin Saint-Alphonse – Lot numéro 6 042 225 – Zone I-5 au Règlement de zonage numéro 2021-02 – Réservoir d'hydrocarbures**

Demande de dérogation mineure concernant l'implantation d'un réservoir existant sur le lot numéro 6 042 225, à l'adresse **3757, chemin Saint-Alphonse**.

La dérogation mineure vise à rendre conforme l'implantation du réservoir existant situé dans la cour avant malgré que l'implantation d'un réservoir doit se faire dans une cour latérale ou arrière en vertu du paragraphe 4 du premier alinéa de l'article 9.11.2 du Règlement de zonage numéro 2021-02 et en vertu du tableau 31 de l'article 4.1.8 du Règlement de zonage numéro 2021-02.

Ledit réservoir est tout de même situé très loin de la rue, soit à une distance de 34,7 mètres de la ligne avant (chemin Saint-Alphonse), puisque le bâtiment principal délimite en quelque sorte l'espace de la cour avant. La propriété est

située dans la zone I-5 en vertu de la grille des spécifications du Règlement de zonage numéro 2021-02.

D'autre part, le réservoir respecte l'implantation prescrite de plus de 3 mètres d'une ligne de terrain de l'article 4.9.1 du Règlement de zonage numéro 2021-02. Le présent réservoir est situé à 3,5 mètres de la ligne latérale sur le certificat de localisation déposé avec la demande.

Toutefois, en vertu de l'article 4.9.2 du Règlement de zonage numéro 2021-02, il est indiqué que les réservoirs doivent être dissimulés par un aménagement paysager opaque d'une hauteur équivalente.

Bien que l'installation du réservoir ne nécessite pas l'obtention d'un permis, le demandeur explique qu'il a eu des échanges avec la Municipalité en toute bonne foi pour connaître les normes d'implantation du réservoir et qu'il s'agirait alors d'une mauvaise compréhension de la réglementation de sa part. La compagnie Bell Gaz a ainsi procédé à l'installation du réservoir (dispensateur aux fins de revente) suivant la soumission du 23 mars 2023.

Le réservoir est localisé à un endroit idéal et facilement accessible selon le demandeur et son déplacement serait très coûteux et compliqué. Déplacer le réservoir dans la cour latérale ou arrière serait problématique, car il se retrouverait dans la cour à bois et la cour de jardin et deviendrait alors difficilement accessible du stationnement par la clientèle. C'est pourquoi sa localisation actuelle demeure optimale.

De plus, en étant situé dans la cour avant telle qu'actuellement, le réservoir est davantage éloigné du secteur résidentiel (soit à plus de 150 mètres des terrains résidentiels), ce qui diminue les risques au niveau de la sécurité publique.

#### Critères d'évaluation de la demande

- Respecte les objectifs du plan d'urbanisme;
- Absence de contraintes particulières;
- Ne concerne pas un usage ou une densité;
- Il s'agit d'un cas isolé;
- Cause un préjudice sérieux au demandeur : impact économique et environnemental de déplacer le réservoir;
- Pas d'impact sur les propriétés voisines : les impacts sont diminués si le réservoir est dans la cour avant, car il se trouve ainsi plus éloigné des terrains résidences de cette façon;
- Bonne foi du propriétaire;
- Permis émis : non requis ;
- Date de construction : Printemps 2023.

Le comité discute à propos de cette demande et est d'avis que l'octroi d'une telle dérogation mineure serait acceptable. Toutefois, le comité recommande qu'un écran végétal soit aménagé entre le réservoir et la rue et aussi entre le réservoir et le bâtiment principal, tout en permettant un accès sécuritaire au réservoir.

En conséquence, le comité recommande **d'accepter, conditionnellement à la réalisation de la recommandation du comité**, cette demande visant à rendre conforme l'implantation du réservoir existant situé dans la cour avant malgré que l'implantation d'un réservoir doit se faire dans une cour latérale ou arrière en vertu du paragraphe 4 du premier alinéa de l'article 9.11.2 du Règlement de zonage numéro 2021-02 et en vertu du tableau 31 de l'article 4.1.8 du Règlement de zonage numéro 2021-02.

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

#### **4.3 2697, rue des Présidents – Lot numéro 4 995 899 – Zone ID-4 au Règlement de zonage numéro 2021-02 – Serre**

Demande de dérogation mineure concernant une serre projetée sur le lot numéro 4 995 899, à l'adresse **2697, rue des Présidents**.

La dérogation mineure vise à permettre la construction d'une serre domestique à l'intérieur de la cour avant malgré que la serre domestique ne soit pas autorisée à l'intérieur de la cour avant en vertu du tableau 32 de l'article 4.1.9 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;
- Cause un préjudice sérieux au demandeur, car il s'agit du meilleur endroit pour la localisation de la serre au niveau de l'ensoleillement. Le reste du terrain est ombragé ou bien il y a déjà des constructions accessoires comme la piscine;
- Pas d'impact sur les propriétés voisines, considérant que le bâtiment est d'une petite superficie et que celui-ci aura une belle architecture;
- Bonne foi du propriétaire;
- Permis émis : demande de permis déposée.

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 la construction d'une serre domestique à l'intérieur de la cour avant de la propriété sise au 2697, rue des Présidents malgré que la serre domestique ne soit pas autorisée à l'intérieur de la cour avant en vertu du tableau 32 de l'article 4.1.9 du Règlement de zonage numéro 2021-02.

Proposé par M. Daniel Remy

Appuyé par M. Eric Weiss-Altaner

Adopté à l'unanimité

#### **4.4 Rue Laurin – Lot numéro 4 995 860 et parties des lots numéros 4 995 854, 4 995 856 et 4 995 988 – Zone RUR-23 au Règlement de zonage numéro 2021-02 – Lotissement**

La dérogation mineure vise à rendre conforme un projet de lotissement malgré le fait que la largeur (frontage) du lot projeté ne soit pas immédiatement adjacente à une rue, tel que prescrit à l'article 3.2.2 du Règlement de lotissement numéro 2021-03.

Le projet de lotissement provient d'un jugement obtenu en faveur de la demanderesse en prescription acquisitive de terrain. Afin de régulariser la situation pour elle et ses générations futures, la demanderesse doit procéder au lotissement du terrain visé conformément à son emplacement reconnu. Toutefois, ce terrain qui est situé en zone agricole et sur lequel une cabane à sucre a aussi été érigée vers 1920 n'a jamais été adjacent à une rue publique ou privée reconnue par le règlement de lotissement. Néanmoins, ce terrain avec ceux des voisins demeure accessible par un chemin d'accès provenant du Rang 9 du côté de la municipalité de Sainte-Ambroise-de-Kildare.

Des actes notariés démontrent l'acquisition du terrain par son époux en 1972 et la transmission à la demanderesse par succession en 1997. Or, dans l'historique du dossier, rien ne met en doute la bonne foi de la requérante. Il s'agit d'un cas isolé

et particulier sans contrainte environnementale et l'obtention d'une dérogation mineure apparaît la seule solution permettant de procéder au lotissement conforme de son terrain. Celui-ci est décrit dans le jugement obtenu en acquisition du droit de propriété le 9 février 2022, le tout représenté sur le plan cadastral préparé le 5 octobre 2022 par Pascal Neveu, arpenteur-géomètre, minute : 14 444, dossier : 52 698.

À noter que le fait d'accorder la dérogation mineure permettra par le fait même, avec le plan cadastral déposé, de répondre à un ensemble d'échanges et de cessions de terrains notariés convenus entre voisins.

Critères d'évaluation de la demande :

- Respecte les objectifs du plan d'urbanisme;
- Absence de contraintes particulières;
- Ne concerne pas un usage ou une densité;
- Il s'agit d'un cas isolé;
- Cause un préjudice sérieux au demandeur : lotissement final à régulariser pour elle et ses générations futures;
- Pas d'impact sur les propriétés voisines : ceci permet aussi de régler des échanges et cessions de terrains notariés;
- Bonne foi du propriétaire : prescription acquisitive du terrain (à lotir) obtenue en faveur de la requérante
- Permis émis : S.O.
- Date de construction : 1920

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 ce projet de lotissement du lot numéro 4 995 860 et des parties des lots numéros 4 995 854, 4 995 856 et 4 995 988, malgré le fait que la largeur (frontage) du lot projeté ne soit pas immédiatement adjacente à une rue, tel que prescrit à l'article 3.2.2 du Règlement de lotissement numéro 2021-03.

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

**4.5 4540, rue Paré – Lot numéro 5 300 713 – Zone RC-34 au Règlement de zonage numéro 2021-02 – Hauteur de la clôture**

Demande de dérogation mineure concernant la hauteur d'une clôture existante sur le lot numéro 5 300 713, à l'adresse **4540, rue Paré**.

La présente demande vise à rendre conforme la clôture existante dans la marge arrière qui a une hauteur de 2,75 mètres malgré que la hauteur maximale d'une clôture dans la cour ou la marge arrière soit de 2,00 mètres en vertu du tableau 34 de l'article 4.4.2 du Règlement de zonage numéro 2021-02.

Critères d'évaluation de la demande :

- Respecte les objectifs du plan d'urbanisme : La demande de dérogation n'affecte pas les objectifs établis au Règlement sur le plan d'urbanisme numéro 2021-01;
- Absence de contraintes particulières : La clôture n'a pas été érigée à proximité de zones de contraintes topographiques telles que des milieux humides et hydriques, des dangers d'inondation, d'éboulis, de glissement de terrain ou d'autres cataclysmes et n'entraîne pas d'enjeu de santé ou sécurité publique;
- Ne concerne pas un usage ou une densité;

- Il s’agit d’un cas isolé;
- Cause un préjudice sérieux au demandeur : La demanderesse stipule qu’il s’agirait d’un préjudice sérieux de part et d’autre des propriétés affectées par la clôture mise en place puisque la hauteur maximale de 2,00 mètres autorisée au Règlement de zonage numéro 2021-02 ne permet pas d’isoler suffisamment les propriétés du 4540, rue Paré et 4535, rue du Mont-Pontbriand. La demanderesse stipule que la propriété du 4540, rue Paré est située plus en hauteur par rapport au 4535, rue du Mont-Pontbriand; la hauteur demandée de 2,75 mètres offre donc l’intimité nécessaire;
- Pas d’impact sur les propriétés voisines : La clôture érigée sur la ligne arrière entre les propriétés du 4540, rue Paré et le 4535, rue du Mont-Pontbriand n’affecte pas les propriétés voisines. L’installation d’une clôture à la hauteur de 2,75 mètres a été effectuée d’un commun accord entre les propriétaires des propriétés affectées;
- Bonne foi du propriétaire : La propriétaire a consulté le propriétaire du 4535, rue Mont-Pontbriand et affirme que celle-ci a été érigée selon les désirs et nécessités des deux parties;
- Permis émis : Ne nécessite pas de permis
- Date de construction : Été 2023

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 la clôture existante dans la marge arrière qui a une hauteur de 2,75 mètres malgré que la hauteur maximale d’une clôture dans la cour ou la marge arrière soit de 2,00 mètres en vertu du tableau 34 de l’article 4.4.2 du Règlement de zonage numéro 2021-02.

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

**4.6 3763, rue Albert, 3461, rue Queen, 3790, chemin du Lac-Morgan, 3144, 18<sup>e</sup> Avenue – Lots numéros 4 994 077, 4 994 805, 5 301 687, 5 301 117 – Zones CV-33, CV-3, P-9, P-13 au Règlement de zonage numéro 2021-02 – Centre de services scolaire des Samares – Enseignes**

La dérogation mineure vise à rendre conforme le matériel utilisé des panneaux d’enseignes projetés en aluminium imitant l’aspect du bois, mais sans l’écriture avec relief d’au moins 1,5 cm prescrit à l’article 6.1.6 du Règlement de zonage numéro 2021-02.

Une nouvelle enseigne sur poteaux sera installée à l’école Saint-Louis située au 3763, rue Albert.

Pour les établissements suivants, les panneaux d’enseignes existants seront remplacés par des enseignes de même format et de mêmes matériaux :

- Centre de formation Rawdon, 3461, rue Queen,
- École primaire Sainte-Anne, 3790, chemin du Lac-Morgan
- École secondaire des Chutes, 3144, 18<sup>e</sup> Avenue

Note : Il s’agit d’enseignes émanant d’une autorité publique scolaire, mais nécessitant un certificat d’autorisation puisque leur superficie excède un (1) mètre carré selon l’article 6.2.1.1. 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;
- Cause un préjudice sérieux au demandeur;
- 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. Toutefois le comité suggère que les enseignes soient installées sur le mur des bâtiments principaux considérant que les enseignes sur poteaux peuvent nuire à la circulation automobile.

En conséquence, le comité recommande **d'accepter** cette demande telle que présentée visant à rendre conforme le matériel utilisé des panneaux d'enseignes projetées en aluminium imitant l'aspect du bois, mais sans l'écriture avec relief d'au moins 1,5 cm prescrit à l'article 6.1.6 du Règlement de zonage numéro 2021-02 pour la nouvelle enseigne à installer sur poteau au 3763, rue Albert (École Saint-Louis) et pour le remplacement des panneaux d'enseignes existantes de même format et de mêmes matériaux au 3461, rue Queen (Centre de formation Rawdon), 3790, chemin du Lac-Morgan (École primaire Sainte-Anne), 3144, 18<sup>e</sup> Avenue (École secondaire des Chutes).

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

## **5. Demandes relatives aux règlements sur les PIIA**

### **5.1 3618, rue Queen – Lot numéro 4 994 163 – Zone 4 au Règlement de PIIA numéro 508-93 (secteur Village) – Globale Santé & Sang-T Lanaudière – Enseignes**

La présente demande vise l'approbation d'un projet d'enseignes afin d'identifier l'entreprise « Globale Santé » et « Sang-T Lanaudière».

Une des deux enseignes sera de forme rectangulaire et aura une superficie de 0,63 m<sup>2</sup>. L'enseigne sera en vinyle apposée dans la fenêtre. Elle aura un fond jaune avec une figure de gouttelette de sang. L'écriture sera noire. Sous la vitrine, un caisson à la même image de l'enseigne sera également ajouté.

La deuxième enseigne sera de forme rectangulaire et aura une superficie de 0,56 m<sup>2</sup>. L'enseigne sera en vinyle accrochée avec une chaînette. Elle aura un fond noir et l'écriture sera blanche.

Les enseignes représenteront 20.34 % de la vitrine, en excluant la porte.

L'enseigne de Sutton apposée sur la façade du bâtiment sera retirée.

Il est de la responsabilité du demandeur de s'assurer des droits d'auteur.

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 installées au 3618, 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

**5.2 3763, rue Albert – Lot numéro 4 994 077 – Zone 9 au Règlement de PIIA numéro 508-93 (secteur Village) – Centre de services scolaire des Samares – Enseigne**

La présente demande vise à installer une nouvelle enseigne sur poteau le long de la rue Albert en face de l'École Saint-Louis.

Un plan d'implantation et un croquis descriptif en couleur de l'enseigne ont été joints avec la demande.

Une dérogation mineure a été demandée, car le lettrage ne sera pas en relief malgré l'exigence du dernier paragraphe de l'article 6.1.6 du Règlement de zonage numéro 2021-02. Toutefois, le matériel utilisé pour les panneaux, de type aluminium imitant le bois, tend désormais davantage vers la conformité du règlement de zonage et les objectifs du règlement sur les PIIA du centre-ville.

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'enseigne à implanter au 3763, rue Albert, conformément aux critères de la zone 9 au Règlement de PIIA numéro 508-93 (secteur Village).

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

**5.3 3461, rue Queen – Lot numéro 4 994 805 – Zone 1 au Règlement de PIIA numéro 508-93 (secteur Village) – Centre de services scolaire des Samares – Enseigne**

La présente demande vise à remplacer le panneau de l'enseigne existante au 3461, rue Queen (Centre de formation Rawdon).

Un croquis descriptif du panneau de l'enseigne en couleur a été déposé avec la demande.

Note : Une dérogation mineure a été demandée, car le lettrage ne sera pas en relief malgré l'exigence du dernier paragraphe de l'article 6.1.6 du Règlement de zonage numéro 2021-02. Toutefois, le matériel utilisé pour les panneaux, de type aluminium imitant le bois, tend désormais davantage vers la conformité du Règlement de zonage et les objectifs du règlement sur les PIIA du centre-ville.

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'enseigne à installer au 3461, rue Queen, conformément aux critères de la zone 1 au Règlement de PIIA numéro 508-93 (secteur Village).

Proposé par M. Daniel Remy  
Appuyé par M. Eric Weiss-Altaner  
Adopté à l'unanimité

**5.4 5207, rue de la Promenade-du-Lac – Lot numéro 5 529 957 – Zone 1 au Règlement numéro 1000 concernant les PIIA (secteur Val-Pontbriand) – Agrandissement du bâtiment principal**

La présente demande vise l'approbation de l'agrandissement du bâtiment principal situé au 5207, rue de la Promenade-du-Lac.



L'agrandissement du bâtiment principal de 4,26 mètres par 4,17 mètres par 3,23 mètres de hauteur est situé dans la cour latérale gauche à plus de 30,00 mètres de la limite avant (rue de la Promenade-du-Lac), à 24,40 mètres de la limite arrière, à plus de 24,00 mètres de la limite latérale droite et à 19,00 mètres de la limite latérale gauche.

Une galerie en partie couverte et non couverte est également ajoutée. La partie couverte a une dimension de 1,01 mètre par 4,26 mètres. La partie non couverte de 2,04 mètres x 4,26 mètres, est à 0,91 mètre du sol et est situé dans la cour arrière à plus de 30,00 mètres de la limite avant (rue de la Promenade-du-Lac), à 21,35 mètres de la limite arrière, à plus de 24,00 mètres de la limite latérale droite et à 19,00 mètres de la limite latérale gauche.

Matériaux :

- Revêtement extérieur en déclin de bois peint de couleur verte, identique à l'existant;
- Revêtement toiture en bardeau d'asphalte de couleur grise;
- Galerie en bois teint naturel avec garde-corps en bois et aluminium noir;

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 du bâtiment principal localisé au 5207, 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. Eric Weiss-Altaner

Appuyé par M. Daniel Remy

Adopté à l'unanimité

#### **5.5 (6442), boulevard Pontbriand – Lot numéro 5 909 244 – Zone 1 au Règlement numéro 1007 concernant les PIIA (secteur des Cascades) – Construction d'une habitation unifamiliale avec garage attaché**

La présente demande vise l'approbation d'un projet de construction d'une habitation unifamiliale avec garage attaché à implanter au (6442), boulevard Pontbriand.

Le bâtiment sera de dimensions 21,34 mètres par 8,53 mètres avec une hauteur totale de 6,92 mètres. Le bâtiment comportera 1 étage avec sous-sol avec une toiture à deux versants (9/12 et 10/12). On retrouvera un perron avant couvert de 1,07 mètre par 2,74 mètres à l'entrée principale et une galerie arrière de 2,44 mètres par 1,52 mètre.

La résidence sera localisée à 37,63 mètres de la ligne de terrain avant, à 12,97 mètres de la ligne latérale gauche, à 11,40 mètres de la ligne latérale droite et à 21,71 mètres de la ligne arrière.

La bande boisée avant de 20,0 mètres sera respectée. Les bandes boisées latérales et arrière de 8,0 mètres ne seront pas respectés au niveau de l'implantation du champ d'épuration. Le technologue mentionne que le champ d'épuration ne peut être implanté ailleurs, en raison d'un milieu humide en cour avant et que l'emplacement choisi est le plus surélevé par rapport aux venues d'eau afin d'éviter les risques d'ennuiement.

Également, ce lot n'a pas été planifié en fonction d'un PIIA. Celui-ci était déjà existant avant l'entrée en vigueur du Règlement numéro 1007 concernant les PIIA du secteur des Cascades.

L'allée de circulation automobile sera sinueuse.

Matériaux :

- Revêtement extérieur en déclin de bois véritable de Maibec clin rainuré 6" de couleur queue de cheval 376 (couleur sable) et en pierre de modèle Cobble Stone de couleur black forest;
- Revêtement de toiture en bardeau d'asphalte noir 2 tons;
- Portes et fenêtres à battant en PVC et en acier de couleur noire;
- Soffites et fascias en aluminium de couleur noire;
- Encadrements et coins de murs en bois modèle Maibec clin rainuré 6" de couleur queue de cheval 376 (couleur sable);
- Balcon et garde-corps en bois de couleur naturelle.

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 (6442), boulevard Pontbriand, conformément aux critères de la zone 1 au Règlement numéro 1007 concernant les PIIA (secteur des Cascades).

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

#### **5.6 3844, rue Pellan – Lot numéro 5 528 939 – Zone 1 au Règlement numéro 1007 concernant les PIIA (secteur des Cascades) – Abri à bois**

La présente demande vise l'approbation d'un abri à bois situé au 3844, rue Pellan.

Le bâtiment de 1 étage de 1,07 mètre par 7,32 mètres et d'une hauteur totale de 2,15 mètres. La toiture possède un versant.

L'abri à bois est situé dans la cour arrière, à 4,27 mètres du bâtiment principal, à 10,18 mètres de la ligne latérale, à plus de 10,0 mètres de la ligne arrière et à plus 25,35 mètres de la ligne avant.

La bande boisée avant de 20,0 mètres est respectée, de même que les bandes boisées latérales et arrière de 8,0 mètres.

Matériaux

- Structure en bois de pin de couleur naturelle.
- Revêtement de toiture en tôle prépeinte de couleur charcoal 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** l'abri à bois construit au 3844, rue Pellan, 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. Eric Weiss-Altaner  
Adopté à l'unanimité

**5.7 3601-3605, rue Saint-Patrick – Lot numéro 4 994 229 – Règlement sur les plans d’implantation et d’intégration architecturale (PIIA) n° 2021-07 – Bâtiments résidentiels de trois (3) logements et plus – Gestion Immobilière Philippe Bazinet Inc – Construction d’une habitation trifamiliale**

La présente demande vise l’approbation d’un projet de construction d’une habitation trifamiliale située au 3601-3605, rue Saint-Patrick.

Le bâtiment sera de dimensions 12,45 mètres x 10,67 mètres avec une hauteur totale de 10,11 mètres. Le bâtiment comportera 2 étages avec sous-sol avec une toiture à deux versants (6/12). On retrouvera deux perrons couverts de 1,22 mètre par 3,66 mètres à l’entrée principale et deux galeries arrière de 2,74 mètres par 1,22 mètre.

La résidence sera localisée à 6,20 mètres de la ligne de terrain avant, à 16,72 mètres de la ligne latérale gauche, à 3,15 mètres de la ligne latérale droite et à 17,03 mètres de la ligne arrière. Le déboisement est déjà complété et s’est effectué selon les distances des bandes boisées prescrites et la densité boisée minimale exigée au Règlement de zonage numéro 2021-02, car le permis avait déjà été émis pour une habitation bifamiliale, il s’agit d’une modification de travaux.

Matériaux :

- Revêtement extérieur en fibrociment de modèle “James Hardie vertical siding” de couleur blanche et en briques modèle Gris Lennox de couleur nuancé gris;
- Revêtement de toiture en bardeau d’asphalte noir;
- Portes et fenêtres en aluminium de couleur noire;
- Soffites et fascias en aluminium de couleur noire;
- Encadrements et coins de murs en fibrociment modèle “James Hardie vertical siding” de couleur blanche;
- Balcon et garde-corps en aluminium de couleur noire.

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

En conséquence, après avoir procédé à l’étude de cette demande, le comité recommande au conseil municipal **d’accepter** ce projet de construction d’une habitation trifamiliale à implanter au (3601-3605), rue Saint-Patrick, 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 Sandra Carroll

Appuyé par M. Daniel Remy

Adopté à l’unanimité

**5.8 4580, chemin Johanne & 4590, chemin Johanne – Lots numéros 6 587 605 & 6 587 623 – Règlement sur les plans d’implantation et d’intégration architecturale (PIIA) n° 2021-07 – Interventions à l’intérieur des secteurs de pente forte – Les Sables BFL Inc. – Lotissement**

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

Le projet de lotissement vise à modifier la configuration de deux (2) lots en trois (3) lots, aux fins de vente et de construction résidentielle. Les lots ont déjà fait l’objet d’une approbation de plan image récemment pour lequel la présente modification est demandée.

On retrouve quelques petits secteurs de pente forte, tel qu'identifié sur le plan projet de lotissement déposé avec la demande.

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 Erika Hercules Giron

Appuyé par M. Daniel Remy

Adopté à l'unanimité

## **6. Demande d'urbanisme**

### **6.1 4580, chemin Johanne & 4590, chemin Johanne – Lots numéros 6 587 605 & 6 587 623 – Zone VD-11 au Règlement de zonage numéro 2021-02 – Les Sables BFL Inc. – Approbation du plan image**

Ce projet de lotissement vise à modifier la configuration de deux (2) lots en trois (3) lots, aux fins de vente et de construction résidentielle. Ces lots ont déjà fait l'objet d'une approbation de plan image récemment pour lequel cette modification est demandée.

#### Description des lots :

Il s'agit de remplacer les lots numéros 6 587 623 et 6 587 605 par les 3 lots suivants : 6 605 015, 6 605 016 et 6 605 017.

Les plans projet de lotissement préparés par Étienne Dallaire, arpenteur-géomètre démontrant la situation actuelle et la situation projetée ont été déposés avec la demande pour comparer.

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

La contribution aux fins de parcs a déjà été payée pour ce projet (correspondant au secteur visé par le plan image).

#### 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 lots projetés.

#### 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;
- profondeur minimale de 40 mètres.

D'ailleurs les lots projetés excèdent largement la superficie minimale prescrite audit règlement de lotissement.

L'arpenteur-géomètre a positionné les maisons projetées afin de démontrer la conformité des marges par rapport aux nouvelles limites de lots projetés. Dans l'ensemble, ce projet de lotissement apparaît conforme au Règlement de lotissement numéro 2021-03.

La reconfiguration des 2 lots initiaux en 3 nouveaux lots demeure donc conforme aux exigences réglementaires.

Le comité discute à propos de cette demande d'approbation du plan image 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 permettant ainsi de reconfigurer deux (2) lots initiaux en trois (3) lots, selon le plan image (lotissement) préparé le 28 octobre 2023, par Étienne Dallaire, arpenteur-géomètre, dossier : 232484, minute : 628.

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

## **7. Demande relative aux usages conditionnels**

### **7.1 1816, rue Palladino – Lot numéro 5 353 752 – 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 1816, rue Palladino.

#### Critères :

- La résidence de tourisme comporte 3 chambres à coucher ;
- La résidence de tourisme projetée est localisée à plus de 30 mètres des bâtiments résidentiels voisins et à plus de 300 mètres d'une autre location à court terme.
- Les aires de vie extérieures sont localisées dans la cour latérale et la cour arrière.
- La capacité de l'installation septique est conforme en fonction du nombre de chambres.
- Le terrain est boisé sur son pourtour.
- Une clôture délimite aussi la cour extérieure.

Une lettre de présentation, des plans et des photos ont été déposés avec la demande. Le demandeur mandate une entreprise de Rawdon pour l'entretien du terrain. Le propriétaire de l'entreprise pourra intervenir rapidement en cas de besoin, le temps que le propriétaire se déplace.

Le comité discute à propos de cette demande d'usage conditionnel et considère que celle-ci est acceptable. Toutefois, le comité recommande une plantation d'arbres (1 arbre aux 5 mètres) le long de la ligne latérale droite, vers le 1826, rue Palladino.

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**, 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 1816, rue Palladino, conformément aux critères du Règlement sur les usages conditionnels n° 2021-05.

Proposé par Mme Erika Hercules Giron  
Appuyé par M. Eric Weiss-Altaner  
Adopté à la majorité

## **8. Varia**

Aucun sujet n'a été ajouté à ce point.

## **9. Levée de la réunion**

19 h 47

Proposé par Mme Sandra Carroll

Appuyé par M. Eric Weiss-Altaner

Adopté à l'unanimité

**La prochaine réunion régulière aura lieu le mardi 19 décembre 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 DÉCEMBRE 2023**

---

---