
**PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE ORDINAIRE DU COMITÉ CONSULTATIF
D'URBANISME DE LA MUNICIPALITÉ DE RAWDON TENUE LE 26 MARS 2024 À
18 H 30, À LAQUELLE SONT PRÉSENTS FORMANT QUORUM :**

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

Messieurs Jacques Ouellet
Jean-Yves St-Denis
Eric Weiss-Altaner

PARTICIPAIENT ÉGALEMENT À LA SÉANCE :

Monsieur 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 M. Jacques Ouellet
Adopté à l'unanimité

2. Adoption du procès-verbal de la séance ordinaire du 20 février 2024

Que le libellé du procès-verbal soit adopté.

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

3. Présentations

**3.1 Demande relative au Règlement de PIIA numéro 508-93 (secteur
Village) – 3533 Grande-Allée – Lot numéro 4 994 475 – Rénovations**

18 h 30, les demanderesses entrent dans la salle.

M. Gabriel Cyr procède à la présentation de la demande. Les demanderesses expliquent que seules les fenêtres de la véranda seront changées, puisque les autres fenêtres sont encore en bon état. Les demanderesses expliquent également que l'installation de la clôture vise à conserver une intimité avec les voisins et à assurer la sécurité des enfants qui jouent dans la cour. Les membres du comité ont eu la chance de poser des questions. Les détails sont présentés au point 5.6.

18 h 45, les demanderesses quittent la salle.

**3.2 Demande de dérogation mineure – 6480, rue Scenic – Lot numéro
6 001 406 – Zone VD-18 du Règlement de zonage numéro 2021-02 –
Immobilier Caers Inc. – Fermette**

18 h 45, deux représentants de la firme Paré + entrent dans la salle.

M. Gabriel Cyr procède à la présentation de la demande. Une représentante de la firme Paré + explique le calcul de la superficie de la fermette et de ses bâtiments accessoires en fonction du bien-être des équidés. Les membres du comité ont eu la chance de poser des questions. Un membre a demandé pourquoi la

propriétaire souhaite avoir cinq (5) chevaux. La représentante a répondu que la propriétaire possède (2) deux chevaux et qu'elle souhaite faire de la pension pour d'autres chevaux. Les détails sont présentés au point 4.5.

19 h 05, les deux représentants de la firme Paré + quittent la salle.

3.3 Demande relative au Règlement de PIIA numéro 1012 (secteur Rosemary) – (3574), rue Rosemary – Lot numéro 6 102 865 – Habitation unifamiliale avec garage attaché

Aucune présentation pour ce point. Voir 5.11.

4. Demandes de dérogations mineures

4.1 5100-5102, rue Saint-Georges – Lot numéro 5 353 986 (lot projeté numéro 6 609 890) – Zone VC-3 au Règlement de zonage numéro 2021-02 – Dubois Trottier Inc. – Lotissement

Demande de dérogation mineure concernant un projet de lotissement du lot numéro 5 353 986 (lot projeté numéro 6 609 890), localisé au 5100-5102, rue Saint-Georges.

La dérogation mineure vise à permettre la subdivision du lot numéro 5 353 986 en quatre (4) Lots distincts.

Plus spécifiquement, le lot numéro 6 609 890 projeté résultant de cette opération cadastrale comportera une largeur de 39,72 mètres sur la Saint-Georges, malgré que la largeur minimale de la ligne avant exigée soit de 50 mètres, pour ce lot construit et non desservi à l'extérieur du périmètre urbain, le tout en vertu du tableau 1 de l'article 3.2.2 du Règlement de lotissement numéro 2021-03.

La profondeur et la superficie du lot numéro 6 609 890 projeté seront toutefois conformes aux exigences du règlement de lotissement. Une servitude de passage notariée sera aussi entreprise afin de légaliser le chemin d'accès du lot construit.

Le lot projeté numéro 6 609 890 est touché par des restrictions particulières puisqu'il ne peut être raccordé au réseau d'aqueduc, considérant la topographie des lieux et l'éloignement important de la résidence existante par rapport à la rue.

La situation du lot construit est donc particulière en comparaison aux trois (3) autres lots adjacents projetés (6 609 888, 6 609 889 et 6 609 891), qui de leur côté sont conformes aux exigences du règlement de lotissement puisqu'ils peuvent être raccordés au service d'aqueduc selon le Service des travaux publics.

La dérogation aura pour effet d'assurer l'uniformité de la configuration de l'ensemble des lots projetés d'une part. Un plan image vient de plus déterminer la localisation projetée des constructions et des bandes boisées préservées conformément aux exigences du règlement sur les PIIA.

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. Le terrain construit présente une problématique particulière au raccordement (pente et éloignement);
- Cause un préjudice sérieux au demandeur. Le propriétaire souhaite subdiviser pour vendre et rentabiliser son terrain;
- Pas d'impact sur les propriétés voisines, puisque ce sont des terrains vacants;
- Bonne foi du propriétaire. Analyse interne et modification optimale du plan initial en fonction de la réglementation;

Le comité discute à propos de cette demande et est d'avis que l'octroi d'une telle dérogation mineure n'est pas acceptable considérant que les résidences projetées sont trop proches des bandes boisées latérales et qu'il y a un grand risque qu'il y ait un déboisement à l'intérieur des bandes boisées latérales. Les terrains du secteur ont environ 50 mètres de frontage. Le comité juge que cela ne respecte pas les objectifs du PIIA numéro 1000, ce qui pourrait nuire à l'homogénéité du secteur.

En conséquence, le comité recommande **de refuser** cette demande visant à permettre que le lot projeté numéro 6 609 890 résultant de l'opération cadastrale comporte une largeur de 39,72 mètres sur la Saint-Georges, malgré que la largeur minimale de la ligne avant exigée soit de 50 mètres, pour ce lot construit et non desservi à l'extérieur du périmètre urbain.

Proposé par M. Jean-Yves St-Denis
Appuyé par Mme Erika Hercules Giron
Adopté à l'unanimité

4.2 4001-4005, avenue Desneiges – Lots numéros 5 300 842, 5 300 843, 5 300 844 & 5 302 449 – Zone RC-35 du Règlement de zonage numéro 2021-02 – Remises existantes et lotissement

Demande de dérogation mineure concernant un projet de lotissement et l'implantation des bâtiments accessoires existants (remises détachées) sur les nouveaux lots numéro 2 et 3 projetés, sur la propriété correspondant aux adresses 4001, 4003 et 4005, avenue Desneiges.

La dérogation mineure vise à permettre la subdivision et à rendre conforme la profondeur du lot projeté numéro 2. Une ligne tracée entre le point central de la ligne avant et le point central de la ligne arrière ne sera pas en tout point situé à l'intérieur des lignes du lot, malgré qu'une ligne tracée entre le point central de la ligne avant et le point central de la ligne arrière doit en tout point être situé à l'intérieur des lignes du lot en vertu de l'article 3.2.11 du Règlement de lotissement numéro 2021-03.

La dérogation mineure vise également à rendre conforme l'implantation du bâtiment accessoire existant (remise détachée) sur le nouveau lot numéro 2 projeté, soit au 4003, avenue Desneiges. La remise sera située à une distance minimale de 0,64 mètre de la ligne latérale en lieu et place de la marge latérale de 2 mètres exigée en vertu de l'article 4.1.7. par.1 et du tableau 32 de l'article 4.1.9 du Règlement de zonage 2021-02.

La dérogation mineure vise aussi à rendre conforme l'implantation du bâtiment accessoire existant (remise détachée) sur le nouveau lot numéro 3 projeté, soit au 4005, avenue Desneiges. La remise sera située à une distance minimale de 0,75 mètre de la ligne arrière en lieu et place de la marge arrière minimale de 2 mètres exigée en vertu de l'article 4.1.7. par.1 et du tableau 32 de l'article 4.1.9 du Règlement de zonage 2021-02.

Critères d'évaluation de la demande :

- Respecte les objectifs du plan d'urbanisme;
- Absence de contraintes particulières : Bande de protection riveraine et milieu humide non affectés;
- Ne concerne pas un usage ou une densité;
- Il s'agit d'un cas isolé : copropriété;
- Cause un préjudice sérieux au demandeur : Solution légale pour mettre fin à la copropriété;
- Pas d'impact sur les propriétés voisines : aucune modification des lieux;
- Bonne foi du propriétaire : rencontres avec la Municipalité pour trouver une solution;
- Date de construction : 1988

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 subdivision et à rendre conforme la profondeur du lot projeté numéro 2. Une ligne tracée entre le point central de la ligne avant et le point central de la ligne arrière ne sera pas en tout point situé à l'intérieur des lignes du lot, malgré qu'une ligne tracée entre le point central de la ligne avant et le point central de la ligne arrière doit en tout point être situé à l'intérieur des lignes du lot en vertu de l'article 3.2.11 du Règlement de lotissement numéro 2021-03;
- Rendre conforme l'implantation du bâtiment accessoire existant (remise détachée) sur le nouveau lot numéro 2 projeté, soit au 4003, avenue Desneiges. La remise sera située à une distance minimale de 0,64 mètre de la ligne latérale en lieu et place de la marge latérale de 2 mètres exigée en vertu de l'article 4.1.7. par.1 et du tableau 32 de l'article 4.1.9 du Règlement de zonage 2021-02;
- Rendre conforme l'implantation du bâtiment accessoire existant (remise détachée) sur le nouveau lot numéro 3 projeté, soit au 4005, avenue Desneiges. La remise sera située à une distance minimale de 0,75 mètre de la ligne arrière en lieu et place de la marge arrière minimale de 2 mètres exigée en vertu de l'article 4.1.7. par.1 et du tableau 32 de l'article 4.1.9 du Règlement de zonage 2021-02.

Proposé par M. Jacques Ouellet

Appuyé par Mme Sandra Carroll

Adopté à l'unanimité

4.3 4504, chemin du Lac-Brennan – Lot numéro 6 403 778 – Zone RUR-12 du Règlement de zonage numéro 2021-02 – Bâtiment principal

Demande de dérogation mineure concernant l'implantation d'un bâtiment principal sur le lot numéro 6 403 778, à l'adresse 4504, chemin du Lac-Brennan.

La dérogation mineure vise à rendre conforme l'implantation d'un bâtiment principal existant qui est situé à une distance minimale de 5,82 mètres de la ligne arrière en lieu et place de la marge arrière minimale de 7 mètres exigée en vertu de l'article 3.1.4 et la grille de spécifications de la zone RUR-12, pour une habitation unifamiliale, 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. Cas particulier en raison de la problématique du roc retrouvé dans le sol;
- Cause un préjudice sérieux au demandeur, car il devrait déplacer la maison, dynamiter et abattre plus d'arbres;
- Pas d'impact sur les propriétés voisines : Construction isolée, car la marge arrière est entièrement boisée;
- Bonne foi du propriétaire : A fait confiance aux conseils de son entrepreneur en excavation;
- Permis émis : 2021-01242;
- 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 d'un bâtiment principal existant qui est situé à une distance minimale de 5,82 mètres de la ligne arrière en lieu et place de la marge arrière minimale de 7 mètres exigée en vertu de l'article 3.1.4 et la grille de spécifications de la zone RUR-12, pour une habitation unifamiliale, du Règlement de zonage numéro 2021-02.

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

4.4 3452, rue Albert – Lot numéro 4 994 803 – Zone CV-3 du Règlement de zonage numéro 2021-02 – Garage Dominic Grégoire Inc. – Bâtiment commercial

Demande de dérogation mineure concernant un immeuble situé sur le lot numéro 4 994 803, à l'adresse 3452, rue Albert.

La dérogation mineure vise à rendre conformes les agrandissements existants du bâtiment principal réalisés selon les permis numéro 2011-00727 et 2018-00599 :

- L'agrandissement réalisé en 2011, à la droite du bâtiment principal est localisé à 1,98 mètre de la ligne latérale droite en lieu et place de la marge latérale minimale de 3 mètres exigée en vertu de l'article 3.1.4 et la grille de spécifications de la zone CV-3, pour un commerce relié à l'automobile, du Règlement de zonage numéro 2021-02.
- L'agrandissement existant réalisé en 2018 à la gauche du bâtiment principal est localisé à 1,7 mètre de la ligne arrière en lieu et place de la marge arrière minimale de 4 mètres exigée en vertu de l'article 3.1.4 et la grille de spécifications de la zone CV-3, pour un commerce relié à l'automobile, du Règlement de zonage numéro 2021-02.

Une demande de dérogation mineure a été accordée selon la résolution numéro 11-172 obtenue le 14 juin 2011 afin d'autoriser l'agrandissement du bâtiment (3,7 mètres par 9,5 mètres) à un minimum de 2,1 mètres de la ligne latérale droite. L'agrandissement effectué suite à l'obtention du permis 2011-00727 est plutôt de 3,81 mètres par 9,61 mètres, le tout localisé à 1,98 mètre de la ligne latérale droite.

Une demande de dérogation mineure a été accordée selon la résolution numéro 18-251 obtenue le 22 mai 2018 afin d'autoriser l'agrandissement du bâtiment (10,9 mètres par 13,4 mètres et de 1,2 mètre par 7,8 mètres) à un minimum de 1,9 mètre de la ligne arrière. L'agrandissement effectué suite à l'obtention du permis 2018-00599 est plutôt de 11,2 mètres par 13,58 mètres et de 1,06 mètre par 8,07 mètres, le tout localisé à 1,7 mètre de la ligne arrière. Le coin arrière droit de l'agrandissement respecte la distance de 1,9 mètre accordée. Par contre, le mur arrière n'étant pas parallèle à la limite arrière du terrain, le coin arrière gauche de l'agrandissement est situé à 1,7 mètre de la ligne arrière.

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 puisqu'il faudrait démolir une minime partie du bâtiment;
- Pas d'impact sur les propriétés voisines considérant que l'écart avec les dérogations mineures déjà obtenu n'est pas perceptible à l'œil nu;
- Bonne foi du propriétaire : Le demandeur mentionne que les implantations effectuées avant l'exécution des travaux devaient assurer la conformité de ceux-ci. Selon le demandeur, l'ajout d'isolant à l'extérieur pourrait justifier les

variations relevées par l'arpenteur lors de la réalisation du certificat de localisation;

- Permis émis : 2011-00727 et 2018-00559;
- Date de construction : 1974 / 2011 / 2018.

Le comité discute à propos de cette demande et est d'avis que l'octroi d'une telle dérogation mineure n'est pas acceptable considérant que la plantation d'arbres effectuée n'est pas suffisante. Le comité est d'avis que la zone de plantation doit être délimitée par une bordure et que la zone de plantation doit être suffisamment large pour la plantation d'arbres.

En conséquence, le comité recommande **de refuser** cette demande visant à rendre conformes les agrandissements existants du bâtiment principal réalisés selon les permis numéro 2011-00727 et 2018-00599 :

- L'agrandissement réalisé en 2011, à la droite du bâtiment principal est localisé à 1,98 mètre de la ligne latérale droite en lieu et place de la marge latérale minimale de 3 mètres exigée en vertu de l'article 3.1.4 et la grille de spécifications de la zone CV-3, pour un commerce relié à l'automobile, du Règlement de zonage numéro 2021-02.
- L'agrandissement existant réalisé en 2018 à la gauche du bâtiment principal est localisé à 1,7 mètre de la ligne arrière en lieu et place de la marge arrière minimale de 4 mètres exigée en vertu de l'article 3.1.4 et la grille de spécifications de la zone CV-3, pour un commerce relié à l'automobile, du Règlement de zonage numéro 2021-02.

Proposé par Mme Erika Hercules Giron

Appuyé par Mme Isabelle Breault

Adopté à l'unanimité

4.5 6480, rue Scenic – Lot numéro 6 001 406 – Zone VD-18 du Règlement de zonage numéro 2021-02 – Immobilier Caers Inc. – Fermette

Demande de dérogation mineure concernant la superficie projetée des bâtiments accessoires relatifs à une fermette sur le lot numéro 6 001 406, à l'adresse 6480, rue Scenic.

La dérogation mineure vise à rendre conforme la superficie projetée des bâtiments relatifs à une fermette (écurie, abris et remise). La superficie de l'ensemble de ces bâtiments sera de 179,61 mètres carrés, malgré que la superficie totale de tous les bâtiments accessoires relatifs à la fermette ne puisse excéder 100 mètres carrés en vertu de l'article 2.4.5. par.5 du Règlement de zonage numéro 2021-02.

L'ensemble des bâtiments visés est situé et représenté sur le plan projet d'implantation 6577P préparé par Richard Breault, arpenteur-géomètre, en date du 21 décembre 2023.

Une étude hydrogéologique est basée sur la situation existante des lieux et le projet de construction d'écurie tel que soumis.

Le propriétaire a aussi agrandi son terrain à plus de 20 000 mètres carrés afin de respecter la conformité du tableau 23 de l'article 2.4.5 relatif à la garde de cinq (5) chevaux.

Le propriétaire a soumis plusieurs documents pour appuyer son projet tel que déposé. La superficie nécessaire demandée pour l'écurie est basée sur différentes études relativement à la santé et au bien-être équin.

Le comité discute à propos de cette demande et est d'avis que l'octroi d'une telle dérogation mineure n'est pas acceptable considérant que la fermette est un usage accessoire à l'habitation et ne doit pas être commercial (pension). Le

comité est d'avis que le préjudice sérieux engendré par le respect de la réglementation n'a pas été suffisamment démontré considérant que la propriétaire possède 2 chevaux seulement, alors que la demande de dérogation mineure concerne l'aménagement d'une écurie pouvant accueillir 5 chevaux. Le comité est également d'avis que la demanderesse ajoute les sources de sa recherche de la littérature.

En conséquence, le comité recommande **de refuser** cette demande telle que présentée visant à rendre conforme la superficie projetée des bâtiments relatifs à une ferme (écurie, abris et remise) de 179,61 mètres carrés, malgré que la superficie totale de tous les bâtiments accessoires relatifs à la ferme ne puisse excéder 100 mètres carrés.

Proposé par M. Jean-Yves St-Denis

Appuyé par M. Jacques Ouellet

Adopté à l'unanimité

4.6 3529, rue Queen – Lot numéro 6 284 952 – Zone CV-14 du Règlement de zonage numéro 2021-02 – 2964-0125 Québec Inc. – Agrandissement du bâtiment commercial

Demande de dérogation mineure concernant l'implantation des entrées charretières ainsi qu'une aire de stationnement sur le lot numéro 6 284 952, à l'adresse 3529, rue Queen.

La dérogation mineure vise à permettre l'aménagement d'une troisième entrée charretière, malgré que le nombre maximal d'entrées charretières soit limité à deux (2) en vertu du tableau 38 de l'article 5.5.1 du Règlement de zonage numéro 2021-02 pour une aire de stationnement d'une capacité de 5 à 50 cases.

La dérogation mineure vise également à permettre l'aménagement de 29 cases de stationnement correspondant à 242 % du nombre minimal de cases exigées, malgré que le nombre de cases de stationnement ne puisse pas dépasser 200 % du nombre minimal de cases exigées (12) en vertu de 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;
- Cause un préjudice sérieux au demandeur : Cela permettra aux employés de se stationner sur une propriété privée au lieu de se stationner dans la rue;
- Pas d'impact sur les propriétés voisines : Cet aménagement aura peu d'impact sur le voisinage puisque la propriété du 3529, rue Queen est bordée par des rues sur deux de ses quatre façades. La propriété voisine de la ligne latérale droite est un commerce également. La propriété adjacente à la ligne arrière est une propriété résidentielle, mais des éléments de végétation ainsi qu'une clôture d'intimité seront ajoutés. L'aménagement permettra également de revégétaliser l'espace arrière de la propriété malgré l'aménagement de 29 cases de stationnement;
- Bonne foi du propriétaire.

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

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

- Permettre l'aménagement d'une troisième entrée charretière, malgré que le nombre maximal d'entrées charretières soit limité à deux (2) en vertu du tableau 38 de l'article 5.5.1 du Règlement de zonage numéro 2021-02 pour une aire de stationnement d'une capacité de 5 à 50 cases.

- Permettre l'aménagement de 29 cases de stationnement correspondant à 242 % du nombre minimal de cases exigées, malgré que le nombre de cases de stationnement ne puisse pas dépasser 200 % du nombre minimal de cases exigées (12) en vertu de l'article 5.1.6 du Règlement de zonage numéro 2021-02.

Proposé par M. Jean-Yves St-Denis

Appuyé par M. Jacques Ouellet

Adopté à l'unanimité

4.7 (3432), rue Metcalfe – Lots numéros 4 994 891 & 4 994 887 – Zone CV-6 du Règlement de zonage numéro 2021-02 - 3432 Rawdon S.E.C. – Bâtiment commercial projeté

Demande de dérogation mineure concernant l'implantation d'un bâtiment principal, la largeur d'une entrée charretière et le nombre de cases d'une aire de stationnement sur les lots numéros 4 994 891 et 4 994 887, à l'adresse 3432, rue Metcalfe.

- La dérogation mineure vise à permettre la construction d'un bâtiment commercial. Le bâtiment principal sera situé à une distance minimale de 5,54 mètres de la ligne avant (rue Metcalfe) en lieu et place de la marge avant minimale de 6 mètres exigée en vertu de l'article 3.1.4 et la grille de spécifications de la zone CV-6, pour un usage commercial local et services, du Règlement de zonage numéro 2021-02.
- La dérogation mineure vise à permettre la construction d'un bâtiment commercial. Le bâtiment principal sera situé à une distance minimale de 5,51 mètres de la ligne avant (1^{re} Avenue) en lieu et place de la marge avant minimale de 6 mètres exigée en vertu de l'article 3.1.4 et la grille de spécifications de la zone CV-6, pour un usage commercial local et services, du Règlement de zonage numéro 2021-02.
- La dérogation mineure vise à permettre l'aménagement d'une entrée charretière (1^{re} Avenue) d'une largeur de 15,04 mètres malgré que la largeur maximale d'une entrée charretière soit de 11 mètres, pour un usage commercial, en vertu du tableau 39 de l'article 5.5.1 du Règlement de zonage numéro 2021-02.
- La dérogation mineure vise à permettre l'aménagement d'une entrée charretière (rue Metcalfe) d'une largeur de 20,78 mètres malgré que la largeur maximale d'une entrée charretière soit de 11 mètres, pour un usage commercial, en vertu du tableau 39 de l'article 5.5.1 du Règlement de zonage numéro 2021-02.
- La dérogation mineure vise à permettre l'aménagement de 94 cases de stationnement, malgré que le minimum de cases de stationnement soit de 110 en vertu du tableau 35 pour un usage C103 et un usage C116 de l'article 5.1.4 du Règlement de zonage numéro 2021-02.
- La dérogation mineure vise à permettre l'aménagement de cases de stationnement à une distance de 2,02 mètres de la ligne avant (rue Summerhill) vers la gauche et de 2,46 mètres vers la droite, en lieu et place d'une distance minimale de 3 mètres à partir de la ligne avant exigée en vertu de l'article 5.2.1 par. 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;
- 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 a des inquiétudes au niveau de la circulation que ce projet va engendrer et que l'aire de stationnement ne soit pas suffisante pour desservir l'ensemble de la clientèle ainsi que les employés, ce qui pourrait amener les citoyens à ce stationner sur la 1^{re} Avenue. Le comité tient à mentionner qu'il n'y a pas de trottoir de ce côté de la rue Metcalfe.

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

- La construction d'un bâtiment commercial. Le bâtiment principal sera situé à une distance minimale de 5,54 mètres de la ligne avant (rue Metcalfe) en lieu et place de la marge avant minimale de 6 mètres exigée en vertu de l'article 3.1.4 et la grille de spécifications de la zone CV-6, pour un usage commercial local et services, du Règlement de zonage numéro 2021-02.
- La construction d'un bâtiment commercial. Le bâtiment principal sera situé à une distance minimale de 5,51 mètres de la ligne avant (1^{re} Avenue) en lieu et place de la marge avant minimale de 6 mètres exigée en vertu de l'article 3.1.4 et la grille de spécifications de la zone CV-6, pour un usage commercial local et services, du Règlement de zonage numéro 2021-02.
- L'aménagement d'une entrée charretière (1^{re} Avenue) d'une largeur de 15,04 mètres malgré que la largeur maximale d'une entrée charretière soit de 11 mètres, pour un usage commercial, en vertu du tableau 39 de l'article 5.5.1 du Règlement de zonage numéro 2021-02.
- L'aménagement d'une entrée charretière (rue Metcalfe) d'une largeur de 20,78 mètres malgré que la largeur maximale d'une entrée charretière soit de 11 mètres, pour un usage commercial, en vertu du tableau 39 de l'article 5.5.1 du Règlement de zonage numéro 2021-02.
- L'aménagement de 94 cases de stationnement, malgré que le minimum de cases de stationnement soit de 110 en vertu du tableau 35 pour un usage C103 et un usage C116 de l'article 5.1.4 du Règlement de zonage numéro 2021-02.
- L'aménagement de cases de stationnement à une distance de 2,02 mètres de la ligne avant (rue Summerhill) vers la gauche et de 2,46 mètres vers la droite, en lieu et place d'une distance minimale de 3 mètres à partir de la ligne avant exigée en vertu de l'article 5.2.1 par. 2 du Règlement de zonage numéro 2021-02.

Proposé par M. Jean-Yves St-Denis

Appuyé par M. Jacques Ouellet

Adopté à la majorité

5. Demandes relatives aux règlements sur les PIIA

5.1 3529, rue Queen – Lot numéro 6 284 952 – Zone 2 du Règlement de plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 508-93 (secteur Village) - 2964-0125 Québec Inc. – Agrandissement

La présente demande vise l'agrandissement du bâtiment principal d'usage commercial et l'aménagement d'une aire de stationnement.

L'agrandissement de 10,89 mètres par 22,87 mètres sera réalisé vers l'arrière du bâtiment, à 17,29 mètres de la limite avant (rue Queen), 4,11 mètres de la limite latérale, à 34,94 mètres de la limite arrière et à 6,07 mètres de la limite avant (2^e

Avenue). La toiture à un versant de l'agrandissement se combinera à la toiture existante au point haut pour former une toiture à deux versants asymétriques. Le revêtement extérieur sera de fibrociment de couleur taupe. Le revêtement extérieur du bâtiment existant sera modifié par le revêtement de fibrociment de couleur taupe.

Il y aura l'ajout d'espaces de stationnement, au nombre de 29 cases. L'espace de stationnement sera bordé par un espace gazonné d'une largeur de 3,20 mètres avec des espaces de 2 mètres pour permettre la plantation de 23 arbres. Une bande gazonnée de 0,60 mètre bordée de bordure de béton de 0,20 mètre sera ajoutée entre les cases centrales du stationnement.

Matériaux :

- Revêtement extérieur en déclin de fibrociment de couleur taupe Monterey;
- Revêtement de la toiture en bardeaux d'asphalte de marque BP modèle mystique de couleur ardoise antique;
- Portes de garage et porte d'entrée principale de couleur blanche;
- Soffites et fascias en aluminium de couleur noire;
- Encadrement des portes et des fenêtres en aluminium de couleur blanche.

Le comité discute à propos du projet d'agrandissement du bâtiment principal d'usage commercial et du projet d'aménagement d'une aire de stationnement et considère que ces projets 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'agrandissement du bâtiment principal et d'aménagement d'une aire de stationnement à réaliser au 3529, rue Queen conformément aux critères de la zone 2 du Règlement de PIIA numéro 508-93 (secteur village).

Proposé par M. Jean-Yves St-Denis

Appuyé par M. Jacques Ouellet

Adopté à l'unanimité

5.2 3808-3810, rue Queen – Lot numéro 5 301 601 – Zone 7 du Règlement de plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 508-93 (secteur Village) – Dépanneur Gogo – Enseigne

La présente demande vise l'approbation d'une nouvelle enseigne à installer au 3808-3810, rue Queen.

L'enseigne sera d'une dimension de 240 cm x 50 cm pour une superficie totale de 1,2 m². Elle sera en aluminium imitant l'aspect bois avec un lettrage en relief.

L'enseigne sera localisée au-dessus de la porte d'entrée.

Le comité discute à propos de ce projet et considère que celui-ci ne rencontre pas les objectifs et critères de cette zone. Le comité recommande que l'enseigne soit de couleur noire et blanche ou qu'elle soit d'une couleur s'harmonisant avec le bâtiment principal.

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 CCU**, ce projet d'enseigne à installer au 3808-3810, rue Queen, conformément aux critères de la zone 7 du Règlement de PIIA numéro 508-93 (secteur village).

Proposé par M. Eric Weiss-Altaner

Appuyé par Mme Isabelle Breault

Adopté à l'unanimité

5.3 3246, 4^e Avenue – Lot numéro 4 994 174 – Zone 8 du Règlement de plans d’implantation et d’intégration architecturale numéro 508-93 (secteur Village) – L’instinct Présent – Enseigne

La présente demande vise l’approbation d’une nouvelle enseigne à installer au 3246-3252, 4^e Avenue.

L’enseigne sera d’une dimension de 0,46 mètre x 1,85 mètre pour une superficie totale de 0,85 m². Elle sera d’un matériel imitant l’aspect bois ainsi que les lettres en merisier russe qui seront en relief.

L’enseigne sera localisée au-dessus de la porte d’entrée du commerce l’Instinct Présent.

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 3246, 4^e Avenue, conformément aux critères de la zone 8 du Règlement de PIIA numéro 508-93 (secteur village).

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

5.4 3284, 4^e Avenue – Lot numéro 4 994 284 – Zone 8 du Règlement de plans d’implantation et d’intégration architecturale numéro 508-93 (secteur Village) – Rénovations

La présente demande vise l’approbation d’un projet de rénovation visant le remplacement de 4 fenêtres sur le bâtiment principal et le remplacement d’une fenêtre par une porte.

Matériaux :

- Porte en acier de couleur blanche, selon le modèle déposé avec la demande;
- Fenêtre avec carrelage en aluminium de couleur blanche, selon le modèle déposé avec la demande.

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 rénovation à apporter au bâtiment principal localisé au 3284, 4^e Avenue, conformément aux critères de la zone 8 du Règlement de PIIA numéro 508-93 (secteur village).

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

5.5 3121-3125, 1^{re} Avenue – Lot numéro 4 994 725 – Zone 10 du Règlement de plans d’implantation et d’intégration architecturale numéro 508-93 (secteur Village) – La Baraque à Poils – Enseignes

La présente demande vise l’installation de deux enseignes en vitrine annonçant le commerce « La Baraque à Poils ».

Les deux enseignes circulaires de 0,51 mètre de diamètre, d’une superficie 0,27 m², sont apposées dans les vitrines en façade du bâtiment principal. À l’enseigne circulaire dans la porte est ajoutée une écriture de forme rectangulaire de 0,51 mètre par 0,25 mètre, d’une superficie de 0,127 m². La superficie totale des

enseignes en vitrine a une superficie totale de 0,667 m² occupant 8,27 % de la superficie de la vitrine.

Matériaux :

- Vinyle autocollant blanc et 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'enseigne à installer au 3123, 1^{re} Avenue afin d'identifier La Baraque à Poils, conformément aux critères de la zone 10 du Règlement de PIIA numéro 508-93 (secteur village).

Proposé par Mme Erika Hercules Giron

Appuyé par Mme Isabelle Breault

Adopté à l'unanimité

5.6 3533, Grande-Allée – Lot numéro 4 994 475 – Zone 10 du Règlement de plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 508-93 (secteur Village) – Rénovations

La présente demande vise l'approbation d'un projet de rénovation à apporter à la propriété localisée au 3533, Grande-Allée.

Description des travaux :

- Le remplacement du revêtement extérieur par le même type de revêtement en vinyle blanc;
- Les soffites et les fascias, actuellement en blanc, seront changés par des soffites et fascias en aluminium de couleur noire;
- Les gouttières seront également remplacées et elles seront de la couleur du revêtement correspondant;
- 6 fenêtres (véranda) seront remplacées par de nouvelles fenêtres de couleur noire sur la façade et celles du 2^e étage en façade seront peintes en noir;
- La porte de la véranda sera peinte de couleur noire;
- Le cabanon sera peint de couleur blanche (actuellement de couleur rouge);
- Une clôture en bois traité sera installée.

Le comité discute à propos de ces projets et considère que ceux-ci rencontrent les objectifs et critères de cette zone. Un membre est d'avis qu'il serait souhaitable d'uniformiser l'ensemble des fenêtres du bâtiment de couleur noire.

En conséquence, après avoir procédé à l'étude de cette demande, le comité recommande au conseil municipal **d'accepter** ce projet de rénovation, tel que présenté, à apporter au 3533, Grande-Allée, conformément aux critères de la zone 10 du Règlement de PIIA numéro 508-93 (secteur village).

Proposé par M. Jean-Yves St-Denis

Appuyé par M. Jacques Ouellet

Adopté à la majorité

5.7 (3432), rue Metcalfe – Lots numéros 4 994 891 & 4 994 887 – Zone 10 du Règlement de plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 508-93 (secteur Village) – 3432 Rawdon S.E.C. – Bâtiment commercial & lotissement

La présente demande vise l'approbation d'un projet de construction d'une pharmacie et d'une clinique médicale à localiser au (3432), 1^{re} Avenue et à joindre les lots numéros 4 994 891 et 4 994 887.

Le bâtiment de 2 étages de 38,23 mètres par 33,23 mètres aura une toiture à 2 versants avec une section à toit plat.

Le bâtiment sera localisé à 5,54 mètres de la limite avant (rue Metcalfe), à 5,52 mètres de la limite avant (1^{re} Avenue), à 41,38 mètres de la limite latérale droite et à 28,95 mètres de la limite arrière.

L'entrée charretière de la rue Metcalfe sera une entrée à sens unique seulement d'une largeur de 20,78 mètres, selon les recommandations du Ministère des Transports et de la mobilité durable. L'entrée charretière sur la 1^{re} Avenue sera d'une largeur de 15,04 mètres et sera à double sens. Il y aura au total 94 cases pour desservir l'ensemble du bâtiment.

Matériaux :

- Revêtement extérieur en brique de couleur rouge-brun nuancé et de couleur blanche et en revêtement de bois véritable blanc et charcoal;
- Toiture en bardeau d'asphalte de couleur gris foncé;
- Encadrements des fenêtres de l'étage en bois blanc et charcoal;
- Portes d'entrée de modèle identique au plan de construction de couleur anodisé foncé;
- Fenêtres sans carrelage identiques au plan de construction de couleur anodisé foncé et anodisé clair;
- Soffites et fascias en aluminium de couleur anodisé foncé;

Le comité discute à propos de ce projet et considère que celui-ci rencontre les objectifs et critères de cette zone. Toutefois, le comité recommande que la toiture soit en tôle de couleur grise.

Le comité aimerait voir d'autres options de couleur pour le bois à l'étage. Le comité a des inquiétudes au niveau de la circulation que ce projet va engendrer et que l'aire de stationnement ne soit pas suffisante pour desservir l'ensemble de la clientèle ainsi que les employés, ce qui pourrait amener les citoyens à ce stationner sur la 1^{re} Avenue. Le comité tient à mentionner qu'il n'y a pas de trottoir de ce côté de la rue Metcalfe.

En conséquence, après avoir procédé à l'étude de cette demande, le comité recommande au conseil municipal **d'accepter, conditionnellement au respect de la recommandation émise par le comité**, ce projet de construction d'une pharmacie et d'une clinique médicale à implanter au (3432), rue Metcalfe, sur les lots numéros 4 994 891 & 4 994 887, conformément aux critères de la zone 10 du Règlement de plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 508-93 (secteur Village)

Proposé par M. Jean-Yves St-Denis

Appuyé par M. Jacques Ouellet

Adopté à la majorité

5.8 5100-5102, rue Saint-Georges – Lot numéro 5 353 986 – Zone 1 du Règlement numéro 1000 concernant les plans d'implantation et d'intégration architecturale (secteur Val-Pontbriand) – Lotissement

La présente demande vise à autoriser un projet de lotissement (subdivision de 4 lots) sur la rue Saint-Georges. Une dérogation mineure est toutefois nécessaire pour le lot construit qui est non desservi et pour lequel la maison est très reculée de la rue.

Les surfaces et les bandes boisées minimales à respecter sont démontrées avec les zones de déboisement et les maisons projetées ainsi que les courbes de niveau. Les constructions projetées seront implantées suivant la même marge avant.

Les lots projetés sont présentés sur un plan image et comportant chacun une largeur et une configuration uniforme ce qui finalement répond au critère d'harmonisation généralement associé au règlement sur les PIIA.

Le comité discute à propos de ce projet et considère que celui-ci ne rencontre pas les objectifs et critères de cette zone, considérant que les résidences projetées sont trop proches des bandes boisées latérales et qu'il y a un grand risque qu'il y ait un déboisement à l'intérieur des bandes boisées latérales. Les terrains du secteur ont environ 50 mètres de frontage. Le comité juge que cela ne respecte pas objectifs du PIIA numéro 1000, ce qui pourrait nuire à l'homogénéité du secteur.

En conséquence, après avoir procédé à l'étude de cette demande, le comité recommande au conseil municipal **de refuser** ce projet de lotissement, ne répondant pas aux critères et objectifs de la zone 1 du Règlement numéro 1000 concernant les plans d'implantation et d'intégration architecturale (secteur Val-Pontbriand).

Proposé par M. Jean-Yves St-Denis
Appuyé par Mme Erika Hercules Giron
Adopté à l'unanimité

5.9 (3820), rue Liszt – Lot numéro 5 300 507 – Zone 1 du Règlement numéro 1004 concernant les plans d'implantation et d'intégration architecturale (secteur Domaine de l'Harmonie) – Habitation unifamiliale

La présente demande vise l'approbation d'un projet de construction d'une résidence unifamiliale à localiser au (3820), rue Liszt.

Le bâtiment de 1 étage avec sous-sol de 12,19 mètres par 10,46 mètres sera bordé par un perron couvert à l'avant de la maison de 3,10 mètres par 1,07 mètre et une galerie arrière couverte de 3,66 mètres par 3,66 mètres. La toiture du bâtiment possèdera 2 versants (8/12; 10/12).

La résidence sera localisée à 10,24 mètres de la limite avant, afin de conserver la bande boisée de 3,0 mètres en façade, à 8,43 mètres de la limite latérale gauche, à 8,50 mètres de la limite latérale droite et à plus de 4,0 mètres de la limite arrière afin de conserver les bandes boisées latérales et arrière de 2,0 mètres.

L'installation septique sera localisée dans la cour arrière à 5,0 mètres du bâtiment principal. Le déboisement pour l'allée d'accès à l'aire de stationnement sera d'une largeur de 5,20 mètres. Les cases de stationnement seront localisées devant le garage attaché.

En résumé, des bandes boisées d'un minimum de 3,0 mètres à la limite avant et d'un minimum de 2 mètres aux limites latérales et arrière seront conservées, sauf au niveau de l'entrée de l'allée d'accès. La densité boisée sera supérieure à 50 %.

Matériaux :

- Revêtement extérieur en CanExel de couleur blanche;
- Maçonnerie de marque Permacon, modèle pierre Laffit couleur nuancé gris Newport;
- Toiture en bardeau d'asphalte de couleur noire;
- Encadrements et coins de murs en aluminium de couleur noire;
- Porte d'entrée de modèle identique au plan de construction de couleur noire;
- Fenêtres à guillotine avec carrelage en aluminium, identiques au plan de construction de couleur noire;
- Soffites et fascias en aluminium de couleur noire;
- Perron avant en béton avec des colonnes en bois de pin/pruche de couleur naturelle et pierre de couleur blanche, avec garde-corps en bois de pin/pruche 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 à implanter au (3820), rue Liszt, conformément aux critères de la zone 1 du Règlement numéro 1004 concernant les plans d'implantation et d'intégration architecturale (secteur Domaine de l'Harmonie).

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

5.10 (3898), rue Pellan – Lot numéro 5 528 922 – Zone 1 du Règlement numéro 1007 concernant les plans d'implantation et d'intégration architecturale (secteur des Cascades) – Habitation unifamiliale avec garage attaché

La présente demande vise l'approbation d'un projet de construction d'une résidence unifamiliale à localiser au (3898), rue Pellan.

Le bâtiment d'un étage avec sous-sol et garage attaché de 17,06 mètres par 15,09 mètres sera bordé d'une galerie couverte à l'avant de la maison de 5,18 mètres par 1,22 mètre, d'une véranda trois saisons à l'arrière du bâtiment de 7,77 mètres par 3,20 mètres ainsi que d'une galerie couverte à l'arrière du bâtiment de 5,03 mètres par 3,20 mètres. La toiture du bâtiment possédera plusieurs angles à 2 versants (8/12 et 6/12).

Le bâtiment principal est localisé à 21,00 mètres de la limite avant (rue Pellan), à 38,17 mètres de la limite arrière, à 15,43 mètres de la limite latérale droite et à 21,00 mètres de la limite avant (rue des Cascades).

L'installation septique sera localisée dans la cour arrière à 23,88 mètres de la ligne latérale gauche et à 26,32 mètres de la limite arrière. Le déboisement pour l'allée d'accès à l'aire de stationnement sera sinueux d'une largeur de 4,88 mètres. Le déboisement pour les cases de stationnement sera à 12,00 mètres de la limite avant (rue Pellan), d'une largeur de 16,00 mètres. Les cases de stationnement seront localisées dans la projection de la façade, mais devant le garage attaché.

La bande boisée de 20,00 mètres à la rue des Cascades sera conservée ainsi que les bandes boisées de 8,00 mètres à l'arrière et latérale. La densité boisée de 60 % sera respectée.

Matériaux :

- Revêtement extérieur en déclin de bois vertical de marque Maibec, modèle (planche et couvre-joint), de couleur blanche;
- Revêtement extérieur en pierre modèle Shouldice stone, modèle estate, de couleur wiarnton;
- Revêtement toiture en bardeau d'asphalte de marque BP de couleur noir deux tons;
- Les portes en acier de couleur noire;
- Les fenêtres avec carrelage en PVC de couleur noire;
- Les soffites et fascias et colonnes en aluminium 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 construction d'une résidence unifamiliale avec garage attaché à implanter au (3898), rue Pellan, conformément aux critères de la zone 1 du Règlement numéro 1007 concernant les plans d'implantation et d'intégration architecturale (secteur des Cascades).

Proposé par Mme Isabelle Breault
Appuyé par M. Jean-Yves St-Denis

Adopté à l'unanimité

5.11 (3574), rue Rosemary – Lot numéro 6 102 865 – Zone 1 du Règlement numéro 1012 concernant les plans d'implantation et d'intégration architecturale (secteur Rive-Ouest) – Habitation unifamiliale avec garage attaché

La présente demande vise l'approbation d'un projet de construction d'une résidence unifamiliale à localiser au (3574), rue Rosemary.

Le bâtiment de 2 étages avec sous-sol de 15,24 mètres par 14,32 mètres sera bordé par un perron couvert à l'avant de la maison de 3,10 mètres par 2,25 mètres. La toiture du bâtiment possèdera 2 versants (9/12; 6/12).

La résidence sera localisée à 67,00 mètres de la limite avant, afin de conserver la bande boisée de 20 mètres en façade, à 20,83 mètres de la limite latérale gauche, à 14,97 mètres de la limite latérale droite et à 22,29 mètres de la limite arrière afin de conserver les bandes boisées latérales et arrière de 8 mètres.

L'installation septique sera localisée dans la cour avant à 10,00 mètres de la ligne latérale gauche. Le déboisement pour l'allée d'accès à l'aire de stationnement sera d'une largeur de 5,69 mètres. Les cases de stationnement seront localisées devant le garage attaché.

En résumé, des bandes boisées d'un minimum de 20 mètres à la limite avant seront respectées et d'un minimum de 8 mètres aux limites latérales et arrière seront conservés, sauf au niveau de l'entrée de l'allée d'accès. La densité boisée sera supérieure à 70 %.

Matériaux :

- Revêtement extérieur en bois véritable crête beige et noir;
- Toiture en bardeau d'asphalte de couleur noire;
- Encadrements et coins de murs en aluminium de couleur noire;
- Porte d'entrée de modèle identique au plan de construction de couleur noire;
- Fenêtres à guillotine sans carrelage en aluminium, identiques au plan de construction de couleur noire;
- Soffites et fascias en aluminium de couleur noire;
- Perron avant en béton avec des colonnes en bois de pin/pruche de couleur naturelle, avec garde-corps en bois de pin/pruche 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 (3574), rue Rosemary, conformément aux critères de la zone 1 du Règlement numéro 1012 concernant les plans d'implantation et d'intégration architecturale (secteur Rive-Ouest).

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

5.12 3580, rue Rosemary – Lot numéro 6 102 864 – Zone 1 du Règlement numéro 1012 concernant les plans d'implantation et d'intégration architecturale (secteur Rive-Ouest) – Remise

La présente demande vise l'approbation d'une remise localisée au 3580, rue Rosemary.

La remise est déjà existante et elle sera déplacée pour être à plus de 3 mètres du bâtiment principal. La remise de 2,06 mètres par 2,06 mètres sera située en cour

avant à plus de 60 mètres de la ligne avant et à plus de 20 mètres des lignes latérales et arrière. Aucun déboisement n'est nécessaire.

Matériaux pour la remise :

- Revêtement extérieur polymère / résine;
- Toiture en plastique.

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 3580, rue Rosemary, conformément aux critères de la zone 1 du Règlement numéro 1012 concernant les plans d'implantation et d'intégration architecturale (secteur Rive-Ouest).

Proposé par M. Eric Weiss-Altaner

Appuyé par M. Jacques Ouellet

Adopté à l'unanimité

5.13 (3993-3997), rue du Curé-Landry – Lot projeté numéro 6 569 498 – Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 2021-07 – Bâtiment résidentiel de trois (3) logements et plus – Habitation trifamiliale

La présente demande vise l'approbation d'un projet de construction d'une habitation trifamiliale isolée à localiser au (3993-3997), rue du Curé-Landry.

Le bâtiment de 2 étages avec sous-sol de 17,22 mètres par 8,69 mètres sera bordé d'un perron couvert à l'avant du bâtiment de 2,74 mètres par 1,63 mètre et de 2 balcons à l'arrière du bâtiment de 3,05 mètres par 2,44 mètres, chacun. La toiture du bâtiment possèdera 2 versants (9/12).

La résidence sera localisée à 6,20 mètres de la limite avant (rue du Curé-Landry), à 11,82 mètres de la limite latérale gauche, à 7,99 mètres de la limite latérale droite et à 14,74 mètres de la limite arrière. Le déboisement de l'allée d'accès sera de 3,00 mètres. L'aire de stationnement de 8,80 mètres par 19,20 mètres, d'un minimum de 5 cases sera située dans la cour latérale gauche.

6 arbres à l'avant et 23 arbres dans les cours latérales et arrière seront conservés.

Matériaux :

- Revêtement extérieur de maçonnerie, brique Strata Brick Smooth, couleur Jet;
- Revêtement de fibrociment, James Hardie, couleur St-Laurent blanche;
- Revêtement de fibrociment, James Hardie, couleur St-Laurent bois de grève;
- Toiture en bardeau d'asphalte, noir deux tons;
- Encadrements et coins de murs identiques au plan de construction;
- Portes d'entrée en aluminium de couleur noire, identiques au plan de construction;
- Fenêtres à guillotine à carrelage en façade avant et fenêtres coulissantes sans carrelage en aluminium de couleur noire, identiques au plan de construction;
- Soffites et fascias en aluminium de couleur noire;
- Perron en béton, balcons, colonnes 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. Le comité est conscient que les fils d'Hydro-Québec vont être situés en façade de la propriété, le comité recommande qu'une plantation d'arbres soit effectuée le long de la ligne avant de manière à avoir un arbre aux 5 mètres.

En conséquence, après avoir procédé à l'étude de cette demande, le comité recommande au conseil municipal **d'accepter, conditionnellement au respect**

de la recommandation émise par le comité, ce projet de construction d'une habitation trifamiliale à implanter au (3993-3997), rue du Curé-Landry, conformément aux critères pour les bâtiments résidentiels de trois (3) logements et plus du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 2021-07.

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

**5.14 (3000-3010), rue Yvan-Roy – Lot projeté numéro 6 569 499 –
Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale
numéro 2021-07 – Bâtiment résidentiel de trois (3) logements et plus –
Habitation multifamiliale de 6 logements**

La présente demande vise l'approbation d'un projet de construction d'une résidence multifamiliale de 6 logements à localiser au (3000-3010), rue Yvan Roy.

Le bâtiment de 2 étages avec sous-sol de 15,01 mètres par 14,83 mètres sera bordé par deux perrons couverts, à l'avant du bâtiment, de 2,79 mètres par 1,52 mètre, par deux accès au sous-sol de chaque côté des façades latérales du bâtiment de 1,52 mètre par 1,27 mètre et par deux galeries arrières, une de 3,81 mètres par 2,44 mètres et l'autre de 5,72 mètres par 2,44 mètres. La toiture du bâtiment possèdera 2 versants (4/12 et 9/12 pour les pignons).

Le bâtiment principal sera localisé à 6,20 mètres de la limite avant, afin de conserver la bande boisée de 3,0 mètres en façade, à 11,81 mètres de la limite latérale gauche, à 17,54 mètres de la limite latérale droite et à 13,74 mètres de la limite arrière afin de conserver les bandes boisées latérales et arrière de 2,0 mètres.

Le déboisement pour l'allée d'accès à l'aire de stationnement sera d'une largeur de 6,00 mètres en contiguë avec le terrain adjacent. Les cases de stationnement seront localisées à gauche du bâtiment principal.

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, sauf au niveau de l'entrée de l'allée d'accès. La densité boisée sera supérieure à 50 %.

Matériaux :

- Revêtement extérieur de maçonnerie, brique Strata Brick Smooth, couleur Jet;
- Revêtement extérieur de maçonnerie, brique Strata Brick Smooth, couleur Pearl White ;
- Revêtement de fibrociment, James Hardie, couleur St-Laurent blanche;
- Revêtement de fibrociment, James Hardie, couleur St-Laurent bois de grève;
- Toiture en bardeau d'asphalte, noir deux tons;
- Encadrements et coins de murs identiques au plan de construction;
- Portes d'entrée en aluminium de couleur noire, identiques au plan de construction;
- Fenêtres à guillotine à carrelage en façade avant et fenêtres coulissantes sans carrelage en aluminium de couleur noire, identiques au plan de construction;
- Soffites et fascias en aluminium de couleur noire;
- Perron en béton, balcons, colonnes 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. Le comité est conscient que les fils d'Hydro-Québec vont être situés en façade de la propriété, le comité recommande qu'une plantation d'arbres soit effectuée le long de la ligne avant de manière à avoir un arbre aux 5 mètres.

En conséquence, après avoir procédé à l'étude de cette demande, le comité recommande au conseil municipal **d'accepter, conditionnellement au respect de la recommandation émise par le comité**, ce projet de construction d'une habitation multifamiliale de 6 logements à implanter au (3000-3010), rue Yvan-Roy, conformément aux critères pour les bâtiments résidentiels de trois (3) logements et plus du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 2021-07.

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

5.15 (3020-3030), rue Yvan-Roy – Lot projeté numéro 6 569 500 – Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 2021-07 – Bâtiment résidentiel de trois (3) logements et plus – Habitation multifamiliale de 6 logements

La présente demande vise l'approbation d'un projet de construction d'une résidence multifamiliale de 6 logements à localiser au (3020-3030), rue Yvan Roy.

Le bâtiment de 2 étages avec sous-sol de 15,01 mètres par 14,83 mètres sera bordé par deux perrons couverts, à l'avant du bâtiment, de 2,79 mètres par 1,52 mètre, par deux accès au sous-sol de chaque côté des façades latérales du bâtiment de 1,52 mètre par 1,27 mètre et par deux galeries arrières, une de 3,81 mètres par 2,44 mètres et l'autre de 5,72 mètres par 2,44 mètres. La toiture du bâtiment possèdera 2 versants (4/12 et 9/12 pour les pignons).

Le bâtiment principal sera localisé à 6,20 mètres de la limite avant, afin de conserver la bande boisée de 3,0 mètres en façade, à 15,95 mètres de la limite latérale gauche, à 11,85 mètres de la limite latérale droite et à 23,78 mètres de la limite arrière afin de conserver les bandes boisées latérales et arrière de 2,0 mètres.

Le déboisement pour l'allée d'accès à l'aire de stationnement sera d'une largeur de 6,00 mètres en contiguë avec le terrain adjacent. Les cases de stationnement seront localisées à droite du bâtiment principal.

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, sauf au niveau de l'entrée de l'allée d'accès. La densité boisée sera supérieure à 50 %.

Matériaux :

- Revêtement extérieur de maçonnerie, brique Strata Brick Smooth, couleur Jet;
- Revêtement extérieur de maçonnerie, brique Strata Brick Smooth, couleur Pearl White;
- Revêtement de fibrociment, James Hardie, couleur St-Laurent blanche;
- Revêtement de fibrociment, James Hardie, couleur St-Laurent bois de grève;
- Toiture en bardeau d'asphalte, noir deux tons;
- Encadrements et coins de murs identiques au plan de construction;
- Portes d'entrée en aluminium de couleur noire, identiques au plan de construction;
- Fenêtres à guillotine à carrelage en façade avant et fenêtres coulissantes sans carrelage en aluminium de couleur noire, identiques au plan de construction;
- Soffites et fascias en aluminium de couleur noire;
- Perron en béton, balcons, colonnes 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. Le comité est conscient que les fils d'Hydro-Québec vont être situés en façade de la propriété, le comité recommande qu'une

plantation d'arbres soit effectuée le long de la ligne avant de manière à avoir un arbre aux 5 mètres.

En conséquence, après avoir procédé à l'étude de cette demande, le comité recommande au conseil municipal **d'accepter, conditionnellement au respect de la recommandation émise par le comité**, ce projet de construction d'une habitation multifamiliale de 6 logements à implanter au (3020-3030), rue Yvan-Roy, conformément aux critères pour les bâtiments résidentiels de trois (3) logements et plus du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 2021-07.

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

5.16 (3040-3050), rue Yvan-Roy – Lot projeté numéro 6 569 501 – Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 2021-07 – Bâtiment résidentiel de trois (3) logements et plus – Habitation multifamiliale de 6 logements

La présente demande vise l'approbation d'un projet de construction d'une résidence multifamiliale de 6 logements à localiser au (3040-3050), rue Yvan Roy.

Le bâtiment de 2 étages avec sous-sol de 15,01 mètres par 14,83 mètres sera bordé par deux perrons couverts, à l'avant du bâtiment, de 2,79 mètres par 1,52 mètre, par deux accès au sous-sol de chaque côté des façades latérales du bâtiment de 1,52 mètre par 1,27 mètre et par deux galeries arrières, une de 3,81 mètres par 2,44 mètres et l'autre de 5,72 mètres par 2,44 mètres. La toiture du bâtiment possèdera 2 versants (4/12 et 9/12 pour les pignons).

Le bâtiment principal sera localisé à 6,20 mètres de la limite avant, afin de conserver la bande boisée de 3,0 mètres en façade, à 13,02 mètres de la limite latérale gauche, à 14,10 mètres de la limite latérale droite et à 4,0 mètres de la limite arrière afin de conserver les bandes boisées latérales et arrière de 2,0 mètres.

Le déboisement pour l'allée d'accès à l'aire de stationnement sera d'une largeur de 6,00 mètres en contiguë avec le terrain adjacent. Les cases de stationnement seront localisées à gauche du bâtiment principal.

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, sauf au niveau de l'entrée de l'allée d'accès. La densité boisée sera supérieure à 50 %.

Matériaux :

- Revêtement extérieur de maçonnerie, brique Strata Brick Smooth, couleur Jet;
- Revêtement extérieur de maçonnerie, brique Strata Brick Smooth, couleur Pearl White ;
- Revêtement de fibrociment, James Hardie, couleur St-Laurent blanche;
- Revêtement de fibrociment, James Hardie, couleur St-Laurent bois de grève;
- Toiture en bardeau d'asphalte, noir deux tons;
- Encadrements et coins de murs identiques au plan de construction;
- Portes d'entrée en aluminium de couleur noire, identiques au plan de construction;
- Fenêtres à guillotine à carrelage en façade avant et fenêtres coulissantes sans carrelage en aluminium de couleur noire, identiques au plan de construction;
- Soffites et fascias en aluminium de couleur noire;
- Perron en béton, balcons, colonnes 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. Le comité est conscient que les fils d'Hydro-

Québec vont être situés en façade de la propriété, le comité recommande qu'une plantation d'arbres soit effectuée le long de la ligne avant de manière à avoir un arbre aux 5 mètres.

En conséquence, après avoir procédé à l'étude de cette demande, le comité recommande au conseil municipal **d'accepter, conditionnellement au respect de la recommandation émise par le comité**, ce projet de construction d'une habitation multifamiliale de 6 logements à implanter au (3040-3050), rue Yvan-Roy, conformément aux critères pour les bâtiments résidentiels de trois (3) logements et plus du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 2021-07.

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

5.17 3805, rue Saint-Vincent – Lot numéro 5 301 431 – Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 2021-07 – Intervention à l'intérieur des secteurs de pente forte – Lotissement

La présente demande vise à remplacer le lot numéro 5 301 431 par les lots projetés 6 539 307 et 6 539 308.

Les lots sont touchés par un secteur de pente forte identifié au schéma d'aménagement et de développement révisé. La construction projetée sera au sommet de talus.

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 5 301 431, conformément aux critères du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 2021-07 pour les interventions à l'intérieur des secteurs de pente forte.

Proposé par Mme Erika Hercules Giron
Appuyé par M. Jean-Yves St-Denis
Adopté à l'unanimité

6. Demandes d'urbanisme

6.1 5100-5102, rue Saint-Georges – Lot numéro 5 353 986 – Zone VC-3 du Règlement de zonage numéro 2021-02 – Dubois Trottier Inc. – Approbation du plan image et de la contribution à des fins de parcs, terrains de jeux et espaces naturels

Ce projet vise à subdiviser quatre (4) terrains à même un très grand terrain déjà construit correspondant à l'adresse 5100-5102 rue Saint-Georges. Ainsi, trois (3) terrains adjacents seraient disponibles aux fins de vente et de construction résidentielle.

Un plan montrant localise le bâtiment existant sur le lot ainsi que les bâtiments projetés (résidence unifamiliale avec les zones de déboisement) sur les autres lots vacants.

Ce projet de lotissement est situé tout juste à l'extérieur du périmètre urbain de la municipalité dans le secteur du domaine Val-Pontbriand.

Le réseau d'aqueduc municipal dessert les trois (3) lots vacants, tandis que le lot construit n'est pas desservi. En conséquence, les dimensions de lots requis en vertu du règlement de lotissement sont différentes en fonction du niveau de services. C'est pourquoi la largeur du lot construit fait l'objet d'une dérogation

mineure et non les trois (3) autres lots pour lesquels, une possibilité de raccordement au service d'aqueduc a été confirmée par le Service des travaux publics.

Description des lots :

Il s'agit des lots projetés 6 609 888, 6 609 889, 6 609 890 et 6 609 891 apparaissant sur le plan cadastral préparé le 14 février 2024 par Frédérick Brisson, arpenteur-géomètre, no. minute : 20 245, dossier : 094599ve.

Parcs, terrains de jeux et espaces naturels :

Une contribution monétaire de 10 % pour fins de parcs est recommandée suivant l'approbation du plan image.

Environnement :

L'ensemble du site est très boisé, on n'y retrouve aucun cours d'eau, ni zone humide. Un relevé topographique démontre bien le dénivellement de l'ensemble des terrains, sans qu'il s'agisse de pente forte au sens du règlement de zonage.

Analyse du plan de lotissement :

Les dimensions des lots requis en vertu du tableau 1 du Règlement de lotissement numéro 2021-03 sont :

- Superficie minimale de 1 500 mètres carrés.
- Profondeur minimale de 30 mètres.
- Largeur minimale de 35 mètres.

* sauf pour le lot 6 609 890 (sans service) où la largeur minimale prescrite est de 50 m. (en dérogation mineure).

Les surfaces et les bandes boisées minimales à respecter en vertu du règlement de zonage et du PIIA, telles que démontrées sur le plan image, sont respectées.

Le comité discute à propos de cette demande d'approbation du plan image et de la contribution à des fins de parcs, terrains de jeux et espaces naturels et considère que celle-ci n'est pas acceptable, considérant que les résidences projetées sont trop proches des bandes boisées latérales et qu'il y a un grand risque qu'il y ait un déboisement à l'intérieur des bandes boisées latérales. Les terrains du secteur ont environ 50 mètres de frontage. Le comité juge que cela ne respecte pas objectifs du PIIA numéro 1000, ce qui pourrait nuire à l'homogénéité du secteur.

En conséquence, après avoir procédé à l'étude de cette demande, le comité recommande au conseil municipal **de refuser** cette demande visant l'approbation du plan image et de la contribution à des parcs, de terrains de jeux et d'espaces naturels, selon le plan cadastral préparé le 14 février 2024 par Frédérick Brisson, arpenteur-géomètre, no. minute : 20 245, dossier : 094599ve.

Proposé par M. Jean-Yves St-Denis

Appuyé par Mme Erika Hercules Giron

Adopté à l'unanimité

6.2 3923, rue Chantal – Lot numéro 5 530 986 – Zone VC-2 du Règlement de zonage numéro 2021-02 – Gestion AJC Lanoue Inc – Demande relative au Règlement numéro 156-2023 sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) - Fermette

La présente demande vise à autoriser l'usage de type fermette (à titre d'écurie privée comportant un maximum de 5 chevaux) dans un bâtiment accessoire existant, malgré que cet usage est non autorisé dans la zone VC-2.

Le bâtiment accessoire servant d'écurie comporte une superficie de 126 mètres carrés au lieu de 100 mètres carrés maximum. L'écurie et son enclos sont localisés

à un minimum de 15 mètres d'un cours d'eau au lieu du 30 mètres minimum prescrit au Règlement numéro 2021-02-3.

Puisque cette demande concerne un usage, elle ne peut être associée à une dérogation mineure.

Une demande de modification de zonage visant toute la zone VC-2 n'est pas appropriée non plus, puisqu'il s'agit d'un cas particulier.

Le terrain est très grand et permet de recevoir l'usage ferme. Il n'y avait aucun cours d'eau d'existant identifié par l'arpenteur-géomètre à l'origine sur le projet d'implantation initial de construction. Il persiste un certain litige sur cette propriété puisque le permis d'origine de la construction du bâtiment principal no 2018-00616 incluait aussi les plans de construction de l'écurie dans la demande, mais n'en faisait pas mention à l'émission du permis. Le propriétaire a eu plusieurs échanges avec la Municipalité afin de régulariser la situation.

Le comité discute à propos de cette demande relative au Règlement numéro 156-2023 sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) et considère que celle-ci est acceptable.

En conséquence, après avoir procédé à l'étude de cette demande, le comité recommande au conseil municipal **d'accepter** cette demande relative au Règlement numéro 156-2023 sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) pour la ferme localisée au 3923, rue Chantal.

Proposé par M. Jacques Ouellet
Appuyé par Mme Isabelle Breault
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

21 h 36

Proposé par M. Eric Weiss-Altaner
Appuyé par M. Jean-Yves St-Denis
Adopté à l'unanimité

La prochaine séance ordinaire aura lieu le mardi 30 avril 2024 à 18 h 30.

(s) Josianne Girard

Josianne Girard, coprésidente
Conseillère municipale

(s) Gabriel Cyr

Gabriel Cyr, secrétaire

DÉPOSÉ AU CONSEIL LE 8 AVRIL 2024
