
**PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE ORDINAIRE DU COMITÉ CONSULTATIF
D'URBANISME DE LA MUNICIPALITÉ DE RAWDON TENUE LE 25 AVRIL 2023 À
18 H 30, À LAQUELLE SONT PRÉSENTS FORMANT QUORUM :**

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

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, responsable des techniciens en urbanisme – volet permis

1. Adoption de l'ordre du jour

Que l'ordre du jour soit adopté.

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

2. Adoption du procès-verbal de la rencontre du 28 mars 2023

Que le libellé du procès-verbal soit adopté.

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

3. Présentations

**3.1. 4333, chemin du Lac-Brennan – Demande relative aux usages
conditionnels - Hébergement de nature non conventionnelle**

18 h 30, la demanderesse entre dans la salle.

M. Gabriel Cyr procède à la présentation de la demande. La demanderesse ajoute que les bâtiments seront desservis en électricité. Les membres du comité ont l'occasion de poser des questions à la demanderesse.

18 h 34, la demanderesse quitte la salle.

**3.2. 5131, rue de la Promenade-du-Lac – Demande relative au règlement
sur les PIIA – Construction d'un bâtiment accessoire (garage détaché)**

18 h 35, le demandeur entre dans la salle.

M. Gabriel Cyr procède à la présentation de la demande. Le demandeur confirme qu'il souhaite maintenant installer un revêtement de CanExel de la même couleur que la résidence et qu'il est ouvert à installer du bardeau d'asphalte identique à la maison. Les membres du comité ont l'occasion de poser des questions à la demanderesse.

18 h 45, le demandeur quitte la salle.

3.3. Lots numéros 5 301 858 et 5 301 859 – 13^e Avenue et chemin du Lac-Morgan – Plan image et contribution à des fins de parcs, terrains de jeux et espaces naturels

18 h 50, le demandeur entre dans la salle.

M. Gabriel Cyr procède à la présentation de la demande. Le demandeur précise qu'il souhaite garder le plus d'arbres possible et qu'il va transplanter les arbres pour les mettre en façade des bâtiments. Les membres du comité ont l'occasion de poser des questions au demandeur.

19 h 55, le demandeur quitte dans la salle.

4. Demandes de dérogations mineures

4.1. 1021, avenue de la Pointe – Lot numéro 5 353 128 – Zone VD-2 au Règlement de zonage numéro 2021-02 – Agrandissement du bâtiment principal

Demande de dérogation mineure concernant l'implantation d'un agrandissement du bâtiment principal au 1021, avenue de la Pointe.

La dérogation mineure vise à permettre l'agrandissement d'un bâtiment principal existant. L'agrandissement du bâtiment principal sera situé à une distance de 6,0 mètres de la ligne avant en lieu et place de la marge avant minimale de 7,5 mètres exigée en vertu de la grille des spécifications pour une habitation unifamiliale de la zone VD-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, car, la cuisine et la salle à manger ne sont pas fonctionnelles pour y vivre quotidiennement et pour y recevoir plus d'une personne.

Dans les faits, le demandeur est une personne âgée qui souhaite aménager la résidence pour éventuellement y habiter de façon permanente, ce qui implique d'agrandir la surface de la cuisine. Cela lui permettra d'avoir une cuisine ergonomique pour la mobilité et lui permettra également de recevoir ses petits-enfants.

Selon la configuration de la propriété, il est impossible de réaliser l'agrandissement souhaité ailleurs qu'à l'endroit proposé.

Les autres surfaces de la propriété sont, soit trop éloignées de la partie de la cuisine, ou trop près de la nouvelle installation septique. Cet agrandissement est nécessaire puisque le devant du plancher de la cuisine s'affaisse dans le sol. La fondation a été mal réalisée et ne repose que sur de la terre, ce qui fait en sorte que d'année en année, le plancher de la cuisine s'enfonce et cela inquiète le demandeur. Le plancher a une pente qui part de 0 à 4 pouces de dénivellation près de la porte d'entrée. Une fondation stable doit être réalisée. Une bonne surface est nécessaire pour la réalisation d'une fondation de béton solide pour plusieurs années. L'agrandissement vers la droite permettra de déplacer la porte d'entrée vers la droite, évitant ainsi d'entrer directement dans la cuisine;

- Pas d'impact sur les propriétés voisines : La résidence est existante depuis 1975 et a été construite avec un permis par des anciens propriétaires. Le but de l'agrandissement est d'éviter d'agrandir dans la bande de protection riveraine. L'objectif est d'améliorer la résidence, notamment au niveau du traitement des eaux usées;
- Bonne foi du propriétaire : Le demandeur n'était pas propriétaire au moment de la construction de la résidence;

- Un permis a été délivré;
- Date de construction : 1975

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 souhaite rappeler au propriétaire que la présente demande de dérogation mineure concerne un projet d'agrandissement et non pas une démolition suivant une reconstruction.

En conséquence, le comité recommande **d'accepter** cette demande telle que présentée visant à permettre l'agrandissement du bâtiment principal existant qui sera situé à une distance de 6,0 mètres de la ligne avant en lieu et place de la marge avant minimale de 7,5 mètres exigée en vertu de la grille des spécifications pour une habitation unifamiliale de la zone VD-2 du Règlement de zonage numéro 2021-02.

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

4.2. 2265, rue Villeneuve – Lot numéro 5 353 252 – Zone VC-1 au Règlement de zonage numéro 2021-02 – Implantation du bâtiment principal

Demande de dérogation mineure concernant l'implantation d'un bâtiment principal au 2265, rue Villeneuve.

La dérogation mineure vise à rendre conforme l'implantation d'un bâtiment principal existant. Le bâtiment principal est situé à une distance de 7,26 mètres de la ligne avant (rue Filiatreault) en lieu et place de la marge avant minimale de 7,5 mètres exigée en vertu de la grille des spécifications pour une habitation unifamiliale 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;
- Cause un préjudice sérieux au demandeur, car la construction est terminée. Déplacer la résidence de 0,24 mètre est très complexe;
- Pas d'impact sur les propriétés voisines, car l'erreur de 0,24 mètre n'est pas visible et cela n'affecte pas les voisins;
- Bonne foi du propriétaire. L'arpenteur-géomètre a fait un plan projet d'implantation démontrant que la construction était possible, toutefois lors de l'excavation il y a eu une erreur de 0,24 mètre;
- Le permis 2022-00382 a été délivré;
- Date de construction : 2022.

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

En conséquence, le comité recommande **d'accepter** cette demande telle que présentée visant à rendre conforme l'implantation d'un bâtiment principal existant qui est situé à une distance de 7,26 mètres de la ligne avant (rue Filiatreault) en lieu et place de la marge avant minimale de 7,5 mètres exigée en vertu de la grille des spécifications pour une habitation unifamiliale de la zone VC-1 du Règlement de zonage numéro 2021-02.

Proposé par Mme Isabelle Breault
Appuyé par M. Daniel Remy
Adopté à l'unanimité

4.3. Chemin Saint-Alphonse – Lot numéro 5 302 476 – Zone RUR-20 au Règlement de zonage numéro 2021-02 – Lotissement

Demande de dérogation mineure concernant la ligne avant du lot numéro 5 302 476 sur le chemin Saint-Alphonse.

La dérogation mineure vise à permettre l'agrandissement du lot numéro 5 302 476. Le lot numéro 5 302 476 a une ligne avant d'une largeur d'un minimum de 33,42 mètres malgré la largeur minimale de la ligne avant de 50 mètres pour un lot sans service, tel qu'exigé en vertu du tableau 4 de l'article 3.2.3 pour un lot sans service du Règlement de lotissement numéro 2021-03 et en vertu du tableau 1 de l'article 3.2.2 pour un lot non desservi à l'extérieur du périmètre urbain du Règlement de lotissement numéro 2021-03.

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 le demandeur est propriétaire des lots 5 302 476 et 4 995 193. Le demandeur souhaite regrouper les deux terrains ensemble, car une allée véhiculaire traverse les deux lots. Celle-ci sera conservée pour desservir une construction neuve;
- Pas d'impact sur les propriétés voisines, car cela n'empêche pas la construction, puisque que la construction permise par la rue Dosogne. Cela évite de faire une allée véhiculaire à partir de la rue Dosogne qui couperait plusieurs arbres;
- 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'agrandissement du lot numéro 5 302 476 qui a une ligne avant d'une largeur d'un minimum de 33,42 mètres malgré la largeur minimale de la ligne avant de 50 mètres pour un lot sans service, tel qu'exigé en vertu du tableau 4 de l'article 3.2.3 pour un lot sans service du Règlement de lotissement numéro 2021-03 et en vertu du tableau 1 de l'article 3.2.2 pour un lot non desservi à l'extérieur du périmètre urbain du Règlement de lotissement numéro 2021-03.

Proposé par M. Eric Weiss-Altaner

Appuyé par Mme Sandra Carroll

Adopté à l'unanimité

4.4. 1710, chemin Redmond – Lot numéro 5 353 512 – Zone RUR-7 au Règlement de zonage numéro 2021-02 – Implantation du garage détaché

Demande de dérogation mineure concernant l'implantation d'un garage détaché au 1710, chemin Redmond.

La dérogation mineure vise à permettre la reconstruction d'un garage détaché détruit par un incendie. Le garage sera situé à une distance de 1,79 mètre de la ligne latérale droite en lieu et place d'une distance minimale de 2 mètres à partir de la ligne latérale exigée 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. Le bâtiment a été construit en 2008 conformément au Règlement de zonage numéro 402. Le bâtiment a été incendié et détruit en 2023. Le propriétaire a fait évaluer la dalle de béton par un ingénieur et celui-ci confirme que la dalle n'a pas été endommagée et qu'elle peut être réutilisée;
- Pas d'impact sur les propriétés voisines, considérant que le garage était conforme au moment où il a été construit et que la reconstruction sera identique à ce qui était existant;
- Bonne foi du propriétaire;
- Le permis numéro 2008-00409 a été délivré;
- Date de construction : 2008.

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 reconstruction d'un garage détaché détruit par un incendie, dont lequel bâtiment accessoire sera situé à une distance de 1,79 mètre de la ligne latérale droite en lieu et place d'une distance minimale de 2 mètres à partir de la ligne latérale exigée en vertu du tableau 32 de l'article 4.1.9 du Règlement de zonage numéro 2021-02.

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

4.5. Boulevard Pontbriand – Lot numéro 5 529 579 – Zone VD-12 au Règlement de zonage numéro 2021-02 – Lotissement

Demande de dérogation mineure concernant le lotissement du lot numéro 5 529 579 sur le boulevard Pontbriand.

La dérogation mineure vise à permettre la subdivision du lot numéro 5 529 579. Les lots projetés seront transversaux, malgré que les lots transversaux sont interdits, tel qu'exigé en vertu du 4^e paragraphe du premier alinéa de l'article 3.2.12 du Règlement de lotissement numéro 2021-03.

Critères d'évaluation de la demande

- Respecte les objectifs du plan d'urbanisme;
- Absence de contraintes particulières : Présence de cours d'eau et de milieux humides isolés ;
- Ne concerne pas un usage ou une densité;
- Il s'agit d'un cas isolé;
- Cause un préjudice sérieux au demandeur, car il est impossible de subdiviser les lots pour avoir des lots sur la rue de la Palissade et sur le boulevard Pontbriand. La rue de la Palissade a été construite avant l'entrée en vigueur du Règlement de lotissement numéro 2021-03;
- Pas d'impact sur les propriétés voisines, car les lots ont été dessinés en prenant en considération les milieux humides et les cours d'eau. Chaque terrain permettra l'implantation d'une résidence, d'un puits et d'une installation septique;
- 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 la subdivision du lot numéro 5 529 579 et dont lesquels lots projetés seront transversaux, malgré que les lots transversaux sont interdits, tel qu'exigé en vertu du 4^e paragraphe du premier alinéa de l'article 3.2.12 du Règlement de lotissement numéro 2021-03.

Proposé par Mme Isabelle Breault
Appuyé par M. Daniel Remy
Adopté à l'unanimité

5. Demandes relatives aux règlements sur les PIIA

5.1. 3163, 1^{re} Avenue – Lot numéro 4 994 755 – Zone 1 au Règlement sur les PIIA numéro 508-93 (secteur centre-ville) – Rénovations – Pizza Salvatore

Le projet consiste à ajouter deux auvents en tubulaires d'aluminium peint de couleur rouge PMS 2347 C, recouverts de tôle ondulée, modèle CL 435, de couleur 6090 rouge sur le bâtiment localisé au 3163, 1^{re} Avenue :

- l'un sur la façade principale, au-dessus d'une ouverture située à gauche de la porte d'entrée de 3.35 mètres de largeur par 1.37 mètre de haut, avec trois luminaires en « col de cygne » au-dessus;
- l'autre sur le mur latéral gauche, au-dessus d'une ouverture de 4.76 mètres de largeur par 1.37 mètre de haut (15.67 pieds par 4.5 pieds) avec des quatre luminaires en « col de cygne » au-dessus.

Le comité discute à propos de ce projet et le comité est d'avis que l'installation d'auvent est acceptable, toutefois ceux-ci doivent être de couleur noire.

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**, ce projet de rénovation à apporter au 3163, 1^{re} Avenue, conformément aux critères de la zone 1 du secteur centre-ville au PIIA du Règlement numéro 508-93.

Proposé par Mme Isabelle Breault
Appuyé par M. Daniel Remy
Adopté à l'unanimité

5.2. 3718, rue Queen – Lot numéro 4 994 140 – Zone 4 au Règlement sur les PIIA numéro 508-93 (secteur centre-ville) – Enseigne et rénovation – Le Café Boisé

La présente demande vise l'approbation d'un projet d'affichage et de rénovation à apporter au 3718, rue Queen pour Le Café Boisé.

Le panneau d'enseigne de 0,76 mètre x 0,76 mètre, d'une superficie de 0,58 mètre carré, sera fixé sur le support existant dont la superficie d'affichage est de 1,16 mètre carré, de chaque côté. Le panneau sera en bois. Le lettrage sera de couleur noire et il sera en relief gravé à une profondeur de 3,8 centimètres dans le bois. Le fond de l'enseigne sera de couleur beige neutre et le logo sera composé de trois formes triangulaires de couleur orangée. L'enseigne sera éclairée par un éclairage de type col de cygne.

La fenêtre de gauche en façade sera également remplacée par une fenêtre coulissante. Le cadrage extérieur sera brun.

Le comité discute à propos de ces projets et considère que l'enseigne rencontre les objectifs et critères de cette zone. Toutefois, le comité recommande qu'un autre projet soit présenté pour le changement de la fenêtre dans le but de soumettre un projet qui s'harmonisera avec l'entièreté de la façade du bâtiment.

En conséquence, après avoir procédé à l'étude de cette demande, le comité recommande au conseil municipal **d'accepter** ce projet d'enseigne et de **refuser** le projet de rénovation à apporter au bâtiment situé au 3718, rue Queen, conformément aux critères de la zone 4 du secteur centre-ville au PIIA du Règlement numéro 508-93.

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

5.3. 3567, rue Church – Lot numéro 4 994 752 – Zone 6 au Règlement sur les PIIA numéro 508-93 (secteur centre-ville) – Rénovations

La présente demande vise à construire une galerie avec un avant-toit au 3567, rue Church et à changer une fenêtre par une porte d'entrée.

La galerie avec un avant-toit sera en cour avant de 2,44 mètres par 1,65 mètre, avec un escalier de 6 marches. La galerie aura une hauteur de 1,09 mètre à partir du sol. Le mur de l'avant-toit aura une hauteur de 2,46 mètres jusqu'à 3,45 mètres comprenant un toit à un versant. Les garde-corps seront d'une hauteur de 0,91 mètre.

Une fenêtre sera également changée pour une porte d'entrée (extérieure) de 1,52 mètre de large par 2,03 mètres de hauteur.

Une porte sera également changée pour l'entrée de la clinique (intérieure) de 0,91 mètre de large par 2,03 mètres de hauteur.

Matériaux :

- La galerie en bois traité;
- Le garde-corps en acier galvanisé;
- Le revêtement de toiture de l'avant-toit en bardeaux d'asphalte Mystique 42 de BP de couleur cèdre rustique;
- La porte d'entrée extérieure en aluminium de couleur crème avec panneau de verre;
- La porte d'entrée intérieure en aluminium de couleur crème avec panneau de verre;

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

En conséquence, après avoir procédé à l'étude de cette demande, le comité recommande au conseil municipal **d'accepter** ce projet de rénovations à apporter au bâtiment localisé au 3567, rue Church, conformément aux critères de la zone 6 du secteur centre-ville au PIIA du Règlement numéro 508-93.

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

5.4. 3399, rue Cedar – Lot numéro 4 994 927 – Zone 6 au Règlement sur les PIIA numéro 508-93 (secteur centre-ville) – Construction d'un bâtiment accessoire (remise)

La présente demande vise l'approbation d'un projet de construction d'une remise au 3399, rue Cedar.

Le bâtiment de 1 étage de 2,44 mètres par 3,66 mètres et d'une hauteur totale de 2,84 mètres. La toiture du bâtiment possède deux versants.

La remise sera localisée à plus de 6 mètres de la limite avant dans la cour latérale du bâtiment principal. La remise sera localisée à plus de 2,00 mètres de la limite

latérale gauche, à 2,00 mètres de la limite latérale droite, à plus de 2,00 mètres de la limite arrière et à 3,00 mètres du bâtiment principal.

Matériaux :

- Revêtement extérieur sera en déclin de vinyle bleu/gris;
- Toiture en bardeaux d'asphalte;
- Coin de mur et encadrement des fenêtres vinyle de couleur bleu/gris;
- Porte d'entrée de modèle ancien de couleur blanche;
- Fenêtres sans carrelage, en PVC de couleur blanche;
- Soffites et fascias 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 remise à implanter au 3399, rue Cedar, conformément aux critères de la zone 6 du secteur centre-ville au PIIA du Règlement numéro 508-93.

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

5.5. 3393, rue Summerhill – Lot numéro 4 994 920 – Zone 6 au Règlement sur les PIIA numéro 508-93 (secteur centre-ville) – Construction d'un bâtiment accessoire (garage détaché)

La présente demande vise l'approbation d'un projet de construction d'un garage détaché au 3393, rue Summerhill.

Le bâtiment est de 1 étage de 4,87 mètres par 6,71 mètres et d'une hauteur totale de 3,56 mètres. La toiture du bâtiment possède deux versants (4/12) et sera similaire au bâtiment principal.

Le garage sera localisé à 13,20 mètres de la limite avant, aligné avec le bâtiment principal. Le garage sera localisé à 2,00 mètres de la limite latérale gauche, à plus de 2,00 mètres de la limite latérale droite, à 2,00 mètres de la limite arrière et à 10,50 mètres du bâtiment principal

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

Matériaux :

- Revêtement extérieur en déclin de vinyle D4.5 colonial de Mitten de couleur blanche;
- Toiture en bardeaux Dakota de BP noir 2 tons;
- Coin de mur et encadrement des fenêtres en vinyle D4.5 colonial de Mitten de couleur blanche;
- Porte d'entrée de modèle identique au plan de construction de couleur noire;
- Porte de garage de modèle identique au plan de construction de couleur noire;
- Fenêtres avec carrelage à guillotine, de modèle identique au plan de construction, en PVC de couleur noire;
- Soffites et fascias en aluminium de marque Gentek 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'un bâtiment accessoire à implanter au 3393, rue Summerhill, conformément aux critères de la zone 6 du secteur centre-ville au PIIA du Règlement numéro 508-93.

Proposé par Mme Isabelle Breault
Appuyé par M. Daniel Remy
Adopté à l'unanimité

5.6. 3738, rue Queen – Lot numéro 4 994 136 – Zone 7 au Règlement sur les PIIA numéro 508-93 (secteur centre-ville) – Enseigne – Proxi Harnois

La présente demande vise l'ajout d'une enseigne sur fenêtre afin d'identifier le commerce « Proxi Extra » situé au 3738, rue Queen.

L'enseigne attachée au bâtiment principal sera installée sur la fenêtre au-dessus de la porte d'entrée du commerce et elle aura une superficie de 1,2 mètre carré. L'enseigne sera en plastique synthétique rigide imitant l'aspect du bois.

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 sur fenêtre à afin d'identifier le commerce « Proxi Extra » situé au 3738, rue Queen, conformément aux critères de la zone 7 du secteur centre-ville au PIIA du Règlement numéro 508-93.

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

5.7. 3886-3888, rue Queen – Lot numéro 5 301 498 – Zone 7 au Règlement sur les PIIA numéro 508-93 (secteur centre-ville) – Rénovations

La présente demande vise la reconstruction d'un balcon situé au 3886-3888, rue Queen.

Le balcon est de dimension de 2,40 mètres x 3,65 mètres (escalier compris dans le calcul) et est d'une hauteur de 2,84 mètres. L'escalier est situé dans la cour latérale droite à 0,64 mètre de la limite latérale. La structure et l'escalier seront en bois traité de couleur brune et les garde-corps seront en aluminium de couleur blanche, tel que les garde-corps existants.

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 balcon à réaliser au 3886-3888, rue Queen, conformément aux critères de la zone 7 du secteur centre-ville au PIIA du Règlement numéro 508-93.

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

5.8. 3121-3125, 1^{re} Avenue – Lot numéro 4 994 725 – Zone 10 au Règlement sur les PIIA numéro 508-93 (secteur centre-ville) – Enseignes – Popa Vape

La présente demande vise l'approbation d'un projet d'enseignes afin d'identifier le commerce " Popa Vape".

Trois (3) enseignes seront apposées entièrement dans les fenêtres de l'établissement (autocollant).

1. La première aura une superficie de 0,71 mètre carré (0,94 mètre x 0,76 mètre). Le panneau sera de couleur blanche et l'écriture sera de couleur rose fuchsia;
2. La deuxième aura une superficie de 0,77 mètre carré (0,48 mètre x 1,60 mètre). Le demandeur soumet deux propositions pour la couleur :
 - a) Le panneau sera de couleur rose fuchsia et l'écriture ainsi que le logo seront de couleur blanche;
 - b) Le panneau sera de couleur blanche et l'écriture ainsi que le logo seront de couleur rose fuchsia;
3. La troisième aura une superficie de 1,16 mètre carré (1,09 mètre x 1,06 mètre). Le panneau sera de couleur blanche et l'écriture ainsi que le logo seront de couleur rose fuchsia.

Une enseigne sera aussi apposée sur le panneau collectif (des deux côtés). Elle aura une superficie de 1,86 mètre carré (1,22 mètre x 1,52 mètre) et une épaisseur de 0,10 mètre. Celle-ci sera d'une hauteur de 3,66 mètres. L'enseigne sera en aluminium et sera éclairée par réflexion par un luminaire incurvé de couleur noire. Le nom du commerce sera identifié en blanc et le texte sera en relief (0,02 mètre d'épaisseur). Le tout sera apposé sur un panneau de couleur rose fuchsia. L'enseigne sera localisée dans la marge avant à 50 centimètres de l'emprise de rue et elle ne doit pas nuire à la visibilité pour la circulation automobile. Un aménagement paysager sera ajouté afin de masquer le bloc de béton. Le demandeur explique que la franchise Popa Vape demande de conserver les couleurs standards pour au moins l'enseigne détachée.

Le comité discute à propos de ce projet et considère que celui-ci rencontre les objectifs et critères de cette zone. Le comité recommande que l'ensemble des fenêtres des autocollants dans les fenêtres soit de couleur blanche, que l'autocollant dans la porte d'entrée soit de couleur rose et que l'enseigne sur le panneau collectif soit de couleur rose.

En conséquence, après avoir procédé à l'étude de cette demande, le comité recommande au conseil municipal **d'accepter, conditionnellement à la réalisation des recommandations du comité**, ce projet d'enseignes à implanter au 3121-3125, 1^{re} Avenue afin d'identifier Popa Vape, conformément aux critères de la zone 10 du secteur centre-ville au PIIA du Règlement numéro 508-93.

Proposé par Mme Isabelle Breault
Appuyé par M. Daniel Remy
Adopté à l'unanimité

5.9. 3121-3125, 1^{re} Avenue – Lot numéro 4 994 725 – Zone 10 au Règlement sur les PIIA numéro 508-93 (secteur centre-ville) – Enseigne – Le Spot à poutine

La présente demande vise l'approbation d'une enseigne murale, afin d'identifier le commerce "Le Spot à poutine" au 3121, 1^{re} Avenue.

L'enseigne sera apposée à plat sur le mur et aura une superficie maximale de 2 m² (π 0,79 m²) et une épaisseur de 0.10 m. L'enseigne sera en aluminium. Le nom du commerce sera identifié en blanc et le texte sera en relief (0.02 m d'épaisseur) et le logo sera de couleur jaune non texturée. Le tout sera apposé sur un panneau de couleur noire. L'enseigne sera localisée dans la marge avant à 50 cm de l'emprise de rue et elle ne doit pas nuire à la visibilité pour la circulation automobile. Un aménagement paysager sera ajouté afin de masquer le bloc de béton.

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

En conséquence, après avoir procédé à l'étude de cette demande, le comité recommande au conseil municipal **d'accepter** ce projet d'enseignes à implanter

au 3121-3125, 1^{re} Avenue afin d'identifier Le Spot à poutine, conformément aux critères de la zone 10 du secteur centre-ville au PIIA du Règlement numéro 508-93.

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

5.10. 7018, croissant du Lac – Lot numéro 5 529 889 – Zone 1 au Règlement sur les PIIA numéro 1000 (secteur Val-Pontbriand) – Rénovation – Rénovation

La présente demande vise à construire un prolongement d'une galerie à localiser au 7018, croissant du Lac.

Le prolongement de la galerie en cour arrière de 3,66 mètres par 4,27 mètres. La galerie sera située 0,20 mètre plus bas que la galerie existante.

Matériaux :

- La structure et la galerie en bois traité huilé;
- Le garde-corps en verre tel que la galerie existante;

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

En conséquence, après avoir procédé à l'étude de cette demande, le comité recommande au conseil municipal **d'accepter** ce projet de rénovations à apporter au bâtiment situé au 7018, croissant du Lac, conformément aux critères de la zone 1 du secteur Val-Pontbriand au PIIA du Règlement numéro 1000.

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

5.11. 5131, rue de la Promenade-du-Lac – Lot numéro 5 354 226 – Zone 1 au Règlement sur les PIIA numéro 1000 (secteur Val-Pontbriand) – Construction d'un bâtiment accessoire (garage détaché)

La présente demande vise l'approbation d'un projet de construction d'un garage détaché à localiser au 5131, rue de la Promenade-du-Lac.

Le bâtiment de 1 étage de 9,14 mètres par 9,14 mètres et d'une hauteur totale de 4,98 mètres. La toiture du bâtiment possède deux versants (pente 4/12).

Le garage sera localisé à plus de 10 mètres de la limite avant, dans la cour arrière, aligné avec le bâtiment principal. Le garage sera localisé à 10,08 mètres de la limite latérale droite, à plus de 2,00 mètres de la limite latérale droite, à plus de 2,00 mètres de la limite arrière et à plus de 3,00 mètres du bâtiment principal.

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

Matériaux :

- Revêtement extérieur en tôle prépeinte et précurie de couleur Acadia;
- Toiture en tôle Dakota de couleur brune;
- Porte de garage de couleur blanche;
- Soffites et fascias en aluminium de couleur blanche.

Le comité discute à propos de ce projet et considère que celui-ci ne rencontre pas les objectifs et critères de cette zone. Le comité recommande que le revêtement extérieur et le revêtement de la toiture soient identiques à la résidence.

En conséquence, après avoir procédé à l'étude de cette demande, le comité recommande au conseil municipal **d'accepter, conditionnellement à la réalisation des recommandations du comité**, ce projet de construction d'un bâtiment accessoire à implanter au 5131, rue de la Promenade-du-Lac, conformément aux critères de la zone 1 du secteur Val-Pontbriand au PIIA du Règlement numéro 1000.

Proposé par Mme Isabelle Breault
Appuyé par M. Daniel Remy
Adopté à l'unanimité

5.12. Chemin Saint-Alphonse – Lots numéros 4 995 193 & 5 302 476 – Intervention à l'intérieur des secteurs de pente forte au Règlement sur les PIIA numéro 2021-07 – Lotissement

La présente demande vise à effectuer le regroupement des lots 4 995 193 et 5 302 476 vers le lot projeté 6 567 055.

Les lots sont touchés par un secteur de pente forte dans le schéma d'aménagement et de développement révisé.

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

En conséquence, après avoir procédé à l'étude de cette demande, le comité recommande au conseil municipal **d'accepter** ce projet de lotissement, conformément au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 2021-07 (secteur de pente forte).

Proposé par Mme Isabelle Breault
Appuyé par M. Daniel Remy
Adopté à l'unanimité

5.13. Chemin Forest – Lot numéro 4 995 332 – Intervention à l'intérieur des secteurs de pente forte au Règlement sur les PIIA numéro 2021-07 – Lotissement

La présente demande vise à diviser le lot numéro 4 995 332 vers les lots projetés numéros 6 569 831 et 6 569 832.

Le lot est touché par un secteur de pente forte dans le schéma d'aménagement et de développement révisé.

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

En conséquence, après avoir procédé à l'étude de cette demande, le comité recommande au conseil municipal **d'accepter** ce projet de lotissement, conformément au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 2021-07 (secteur de pente forte).

Proposé par Mme Isabelle Breault
Appuyé par M. Daniel Remy
Adopté à l'unanimité

5.14. Chemin du Lac-Huard – Lot numéro 5 352 591 – Intervention à l'intérieur des secteurs de pente forte au Règlement sur les PIIA numéro 2021-07 – Lotissement

La présente demande vise à diviser le lot numéro 5 352 591 vers les lots projetés numéros 6 571 910 et 6 571 611.

Le lot est touché par un secteur de pente forte dans le schéma d'aménagement et de développement révisé. L'opération cadastrale a pour objectif de créer un lot temporaire qui représente l'entrée véhiculaire du 1829, chemin du Lac-Huard. Ce lot temporaire sera joint au lot 5 352 585.

Le comité discute à propos de ce projet et considère que celui-ci rencontre les objectifs et critères du règlement. Le comité recommande qu'une servitude de passage soit établie pour assurer l'accès au 1821, chemin du Lac-Huard.

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**, ce projet de lotissement, conformément au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 2021-07 (secteur de pente forte).

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

6. Demandes d'urbanisme

6.1. Lots numéros 5 301 858 et 5 301 859 – 13^e Avenue et chemin du Lac-Morgan – Zone RC-22 au Règlement de zonage numéro 2021-02 – Plan image et contribution à des fins de parcs, terrains de jeux et espaces naturels

La présente demande vise l'approbation d'un plan image permettant de subdiviser le lot numéro 5 301 858 en trois (3) lots selon le plan image préparé par Richard Breault le 14 avril 2023. Les lots projetés 2 et 3 ont été agrandis à partir du lot numéro 5 301 859 dans le but d'obtenir une profondeur de 30 mètres.

Les lots projetés seront disponibles pour la construction de résidences unifamiliales avec logement supplémentaire et ils sont localisés à l'intérieur du périmètre urbain au sens du Règlement de zonage numéro 2021-02.

Une subdivision en trois (3) lots nécessite l'approbation du plan image par le conseil et l'établissement des frais de parcs et espaces verts (voir section Parcs, terrains de jeux et espaces naturels).

L'accès aux cases de stationnement pour les terrains 2 et 3 se fera par une allée d'accès mitoyenne entre ces terrains. Une servitude de passage sera à établir.

La zone RC-22 du Règlement de zonage numéro 2021-02 autorise les habitations unifamiliales.

Les réseaux d'égout et d'aqueduc sont déjà disponibles sur la 13^e Avenue et sur le chemin du Lac-Morgan.

Le plan image est joint avec la demande.

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

Il n'y a aucune contrainte environnementale.

Le comité discute à propos de cette demande et considère que celle-ci est acceptable. Toutefois, considérant que le propriétaire souhaite construire trois (3) résidences identiques, le comité recommande que la disposition des matériaux ainsi que la couleur de ceux-ci soient différents entre chaque bâtiment.

En conséquence, après avoir procédé à l'étude de cette demande, le comité recommande au conseil municipal **d'approuver, conditionnellement à la réalisation de la recommandation du comité**, le plan image permettant de subdiviser le lot numéro 5 301 858 en trois (3) lots selon le plan image préparé par Richard Breault le 14 avril 2023.

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

6.2. Lot numéro 5 529 579 – Rue de la Palissade – Zone VD-12 au Règlement de zonage numéro 2021-02 – Plan image et contribution à des fins de parcs, terrains de jeux et espaces naturels

La présente demande vise l'approbation d'un plan image permettant de subdiviser le lot numéro 5 529 579 en quatre (4) lots (terrains # 6 à 9) selon le plan image préparé par Richard Breault le 21 avril 2021. Les lots projetés 6 et 7 sont des terrains riverains (profondeur minimale de 75 mètres) et les lots projetés 8 et 9 sont des terrains en secteur riverain (profondeur minimale de 40 mètres).

Les lots projetés seront disponibles pour la construction de résidences unifamiliales et ils sont localisés à l'extérieur du périmètre urbain au sens du Règlement de zonage numéro 2021-02.

Une subdivision en quatre (4) lots nécessite l'approbation du plan image par le conseil et l'établissement des frais de parcs et espaces verts (voir section Parcs, terrains de jeux et espaces naturels).

La zone VD-12 du Règlement de zonage numéro 2021-02 autorise les habitations unifamiliales.

Il n'y a aucun service sur le boulevard Pontbriand et la rue de la Palissade.

Les allées véhiculaires seront construites à partir de la rue de la Palissade, pour éviter d'avoir des accès sur le boulevard Pontbriand qui nécessiterait une autorisation du MTQ.

Le plan image est joint avec la demande.

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

Environnement : Présence de cours d'eau et de milieux humides isolés.

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

En conséquence, après avoir procédé à l'étude de cette demande, le comité recommande au conseil municipal **d'approuver** le plan image permettant de subdiviser le lot numéro 5 529 579 en quatre (4) lots (terrains # 6 à 9) selon le plan image préparé par Richard Breault le 21 avril 2021.

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

7. Demande relative aux usages conditionnels

7.1. 4333, chemin du Lac-Brennan – Lot numéro 5 529 998 – Zone VD-13 du Règlement de zonage numéro 2021-02 – Établissement d'hébergement de type auberge de 25 chambres et moins –

Règlement sur les usages conditionnels numéro 2021-05 – Estonia Hébergement Nature Inc.

La demande vise la construction de six (6) petits chalets à implanter au 4333, chemin du Lac-Brennan.

L'usage actuel et principal est le code d'usage C301, qui correspond à Établissements d'hébergement de type « auberge » de 25 chambres et moins. Accessoirement, ces activités peuvent comprendre les services suivants pour la clientèle : restaurant, bar, boutique spécialisée, salle de réunion, équipements sportifs et de détente extérieure et intérieure, centre de santé, spa ou soins corporels.

Les bâtiments accessoires seront accessoires à l'usage d'auberge et ils seront desservis par l'électricité et une toilette à composte.

Les chalets sont de dimension de 3,50 mètres x 6,73 mètres et d'une hauteur de 4,61 mètres. Ces bâtiments sont situés à plus de 15,0 mètres de la ligne avant, à plus de 4,0 mètres des lignes latérales et à plus de 9,0 mètres de la ligne arrière.

Type de revêtement :

- Revêtement extérieur en bois de pruche couleur naturel;
- Revêtement de toiture métallique modèle Vicwest de couleur noire;
- Porte en PVC de couleur noire;
- Fenêtre en PVC de couleur noire;
- Soffites et fascias en aluminium de couleur noire;

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

En conséquence, après avoir procédé à l'étude de cette demande, le comité recommande au conseil municipal **d'accepter** cette demande d'usage conditionnelle relative à un établissement d'hébergement de type auberge de 25 chambres et moins, au 4333, chemin du Lac-Brennan.

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

8. Varia

Aucun sujet n'a été ajouté à ce point.

9. Levée de la réunion

20 h 00

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

La prochaine réunion régulière aura lieu le mardi 30 mai 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 8 MAI 2023
