

---

---

**PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE ORDINAIRE DU COMITÉ CONSULTATIF  
D'URBANISME DE LA MUNICIPALITÉ DE RAWDON TENUE LE 27 SEPTEMBRE  
2022 À 19 H 00, À LAQUELLE SONT PRÉSENTS FORMANT QUORUM :**

---

---

Mesdames Josianne Girard, coprésidente et conseillère municipale  
Isabelle Breault  
Andrée Vermette

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

**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. Jacques Ouellet  
Adopté à l'unanimité

**2. Adoption du procès-verbal de la rencontre du 30 août 2022**

Que le libellé du procès-verbal soit adopté.

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

**3. Présentation**

**3.1 3024, route 341 – Lot numéro 4 995 397 – Zone RUR-21 au Règlement  
de zonage numéro 2021-02 – Bâtiment accessoire projeté**

Le requérant entre dans la salle.

M. Gabriel Cyr explique le projet de dérogation mineure. Le requérant ajoute que le puits est situé devant la maison, donc le garage ne pourrait pas être situé devant la maison.

Le requérant remercie les membres et quitte la salle.

**4. Demande de dérogation mineure**

**4.1 4210, Lakeshore Drive – Lot numéro 5302269 – Zone RC-11 au  
Règlement de zonage numéro 2021-02 – Véranda attenante au  
bâtiment principal**

La dérogation mineure vise à permettre la construction d'une véranda vitrée 3 saisons attenante au bâtiment principal. La véranda sera localisée à une distance de 2,26 mètres du bâtiment accessoire en lieu et place d'une distance minimale de 3,0 mètres, tel qu'exigé en vertu de l'article 4.1.7 4 du Règlement de zonage n° 2021-02.

Critères d'évaluation :

1. La demande de dérogation mineure respecte les objectifs du plan d'urbanisme;
2. Le bâtiment n'est pas situé dans une zone où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique, de protection de l'environnement ou de bien-être général;
3. La demande de dérogation mineure n'est pas relative à l'usage ou à la densité d'occupation au sol;
4. Rendre conforme la véranda cause un préjudice sérieux au demandeur, car les escaliers sont déjà existants et la véranda protégera les escaliers lors des intempéries, notamment du verglas.
5. La dérogation mineure ne portera pas atteinte à la jouissance du droit de propriété des voisins, considérant que l'entièreté de la structure est vitrée;

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 visant à permettre la construction d'une véranda vitrée 3 saisons attenante au bâtiment principal à une distance de 2,26 mètres du bâtiment accessoire en lieu et place d'une distance minimale de 3,0 mètres, tel qu'exigé en vertu de l'article 4.1.7 4 du Règlement de zonage n° 2021-02.

Proposé par Mme Andrée Vermette  
Appuyé par Mme Isabelle Breault  
Adopté à l'unanimité

#### **4.2 3771, rue du Mont-Snow – Lot numéro 5302246 – Zone VC-4 au Règlement de zonage numéro 2021-02 – Bâtiment accessoire projeté**

La dérogation mineure vise à permettre la construction d'un bâtiment accessoire à utiliser comme fermette. Le bâtiment accessoire sera d'une superficie de 86,90 mètres carrés, malgré que la superficie du bâtiment accessoire ne doit pas être supérieure à 40 mètres carrés, tel qu'exigé en vertu de l'article 2.4.5 5 du Règlement de zonage n° 2021-02.

Critères d'évaluation :

1. Respecte les objectifs du plan d'urbanisme : la demande respecte l'ensemble des normes et le nombre d'animaux autorisés selon la superficie de terrain autorisé par le plan d'urbanisme. Seule la superficie déroge.
2. Cause un préjudice sérieux au demandeur : Préjudice important causé aux animaux qui ne pourront jouir d'un milieu de vie approprié. Il serait difficilement possible d'effectuer les soins de base et soins de santé courants de manière sécuritaire pour les propriétaires.
3. Ne porte pas atteinte à la jouissance, par les propriétaires des immeubles voisins, de leur droit de propriété : la fermette est sur un terrain de 70 273 m<sup>2</sup> et se situe à plusieurs centaines de pieds des potentiels voisins.
4. N'a pas pour effet d'aggraver les risques en matière de sécurité publique : Diminue les risques, car l'espace demandé permet la manipulation des animaux de manière sécuritaire. L'espace supplémentaire permet une circulation sécuritaire autour des animaux, surtout lors de la dispensation des soins quotidiens et autres soins nécessaires. Par exemple, l'espace supplémentaire permet de diminuer les risques d'être coincé entre le cheval et un mur lors d'une roulade au box.
5. N'a pas pour effet d'aggraver les risques en matière de santé publique.
6. Ne porte pas atteinte à la qualité de l'environnement : permet une moins grande concentration d'animaux dans un même bâtiment.

L'emplacement prévu respecte les distances minimales avec :

- la prise en eau potable des propriétaires et voisins (100.0 m)
- les limites de terrain (15.0 m)

- le cours d'eau (30.0 m)
  - milieu humide (étude biologique indique qu'il n'y a pas de milieu humide sur le terrain)
7. Ne porte pas atteinte au bien-être général : aucun impact pour les voisins ou pour l'environnement. Au contraire, cette superficie aurait un impact positif sur la qualité de vie des animaux, surtout durant l'hiver et lors de la période de dégel qui est souvent boueuse.
  8. La dérogation est mineure
  9. Ne concerne que la superficie du bâtiment. Les autres critères sont respectés

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 visant à permettre la construction d'un bâtiment accessoire (fermette) qui sera d'une superficie de 86,90 mètres carrés, malgré que la superficie du bâtiment accessoire ne doit pas être supérieure à 40 mètres carrés, tel qu'exigé en vertu de l'article 2.4.5 5 du Règlement de zonage n° 2021-02.

Proposé par Mme Andrée Vermette

Appuyé par M. Jacques Ouellet

Adopté à l'unanimité

#### **4.3 3024, route 341 – Lot numéro 4 995 397 – Zone RUR-21 au Règlement de zonage numéro 2021-02 – Bâtiment accessoire projeté**

La dérogation mineure vise à permettre la construction d'un garage détaché. Le garage détaché sera d'une superficie de 111,48 mètres carrés, malgré que la superficie maximale d'un bâtiment accessoire ne doit pas excéder la superficie totale d'implantation au sol du bâtiment principal qui est de 72,73 mètres carrés, tel qu'exigé en vertu de l'article 4.1.3 2 du Règlement de zonage n° 2021-02.

Critères d'évaluation :

1. La demande de dérogation mineure respecte les objectifs du plan d'urbanisme;
2. Le bâtiment n'est pas situé dans une zone où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique, de protection de l'environnement ou de bien-être général;
3. La demande de dérogation mineure n'est pas relative à l'usage ou à la densité d'occupation au sol;
4. Rendre conforme le garage détaché cause un préjudice sérieux au demandeur, car le demandeur doit entreposer ses véhicules personnels, son bateau, sa moto et sa motoneige. Selon le propriétaire, le garage sera situé à un endroit déjà déboisé et si le garage doit être attaché, plusieurs arbres devront être coupés.
5. La dérogation mineure ne portera pas atteinte à la jouissance du droit de propriété des voisins, considérant que le garage est situé près du côté de la rue Belieck;

Le comité discute à propos de cette demande et certains membres sont d'avis que l'octroi d'une telle dérogation mineure serait acceptable, alors qu'un membre juge que le critère du préjudice sérieux n'a pas été suffisamment démontré.

En conséquence, le comité recommande **d'accepter** cette demande visant à permettre la construction d'un garage détaché d'une superficie de 111,48 mètres carrés, malgré que la superficie maximale d'un bâtiment accessoire ne doit pas excéder la superficie totale d'implantation au sol du bâtiment principal qui est de 72,73 mètres carrés, tel qu'exigé en vertu de l'article 4.1.3 2 du Règlement de zonage n° 2021-02.

Proposé par M. Jacques Ouellet  
Appuyé par Mme Isabelle Breault  
Adopté à la majorité

## 5. Demandes relatives aux règlements sur les PIIA

### 5.1 9067-7824 Québec Inc. - 3556, rue Queen – Lot numéro 4994744 – Zone 2 au Règlement sur les PIIA numéro 508-93 (secteur centre-ville) – Agrandissement du bâtiment principal

La présente demande vise l'approbation d'un projet d'agrandissement du bâtiment principal.

Le bâtiment existant de 1 étage sera agrandi de 92,26 m<sup>2</sup> vers le côté latéral droit et vers l'arrière. La toiture de l'agrandissement possèdera une pente de 7/12.

L'agrandissement sera localisé à 13,77 mètres de la limite avant, à 4,09 mètres de la limite latérale droite et à 29,23 mètres de la limite arrière. L'enclos à pneu sera déplacé à l'arrière du bâtiment de manière à ce que cela ne soit pas visible de la rue.

Aucun déboisement n'est nécessaire pour la réalisation de ce projet.

Matériaux :

- Revêtement extérieur métallique prépeint de modèle et couleur bleue identique à l'existant en façade et de couleur gris identique à l'existant sur les côtés et à l'arrière;
- Toiture en tôle ondulée de modèle et couleur bleue identique à l'existant;
- Coins de murs selon le revêtement correspondant, sans encadrement des portes et des fenêtres;
- Soffites et fascias en aluminium de couleur bleue identique à l'existant;
- Porte d'entrée en acier de modèle identique au plan de construction de couleur noire;
- Porte de garage en panneaux d'acier de modèle et couleur identique à l'existant;
- Fenêtre en aluminium ou en PVC de couleur blanche.

Le comité discute à propos de ce projet et le comité est d'avis que la revitalisation de la rue Queen est importante. Le comité souhaite s'assurer de l'uniformité de la couleur bleue en façade, considérant que le bleu sur le revêtement existant n'a plus la même couleur qu'à l'origine. Le comité recommande que le modèle du revêtement métallique soit identique à l'existant et que la couleur soit identique à l'existant (bleu pâli par l'effet du temps). À cet effet, il est recommandé qu'un(e) technicien(ne) en urbanisme aille voir sur place un échantillon avant de commencer les travaux. Le comité recommande également de remplacer le crépi sous la nouvelle fenêtre par de la maçonnerie identique à celle présente en façade. Dans le cas où la couleur n'est pas identique, une nouvelle demande au PIIA devra être déposée afin de rendre la couleur de la façade uniforme.

En conséquence, après avoir procédé à l'étude de cette demande, le comité recommande au conseil municipal **d'accepter, conditionnellement à la réalisation des conditions émises par le comité**, ce projet d'agrandissement à réaliser au 3556, rue Queen, conformément aux critères de la zone 2 du secteur centre-ville au PIIA du Règlement numéro 508-93.

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

### 5.2 3634, rue Queen - Lot numéro 4994166 – Zone 4 au Règlement sur les PIIA numéro 508-93 (secteur centre-ville) – Revêtement de toiture

La présente demande consiste à changer le revêtement de la toiture en tôle pour des bardeaux d'asphalte mystique de BP de couleur brun 2 tons.

Les propriétaires souhaitent conserver un revêtement de tôle, toutefois ils ne trouvent pas d'entrepreneur pour installer de la tôle. Le seul entrepreneur qu'ils ont trouvé installe seulement des bardeaux d'asphalte. Comme il y a des infiltrations d'eau, il y a urgence d'intervenir pour les propriétaires.

Le comité discute à propos de ce projet et considère que celui-ci n'est pas acceptable. Le comité est d'avis que le bâtiment doit conserver son style d'origine. Le bâtiment doit donc conserver un revêtement de la toiture en tôle.

En conséquence, après avoir procédé à l'étude de cette demande, le comité recommande au conseil municipal **de refuser** ce projet de rénovations à réaliser au 3634, rue Queen.

Proposé par Mme Andrée Vermette  
Appuyé par Mme Isabelle Breault  
Adopté à l'unanimité

### **5.3 3201, 11<sup>e</sup> Avenue – Lot numéro 5300987 - Zone 7 au Règlement sur les PIIA numéro 508-93 (secteur centre-ville) – Agrandissement du bâtiment principal**

La présente demande vise l'approbation d'un projet d'agrandissement du bâtiment principal.

Le bâtiment existant de 1 étage sera agrandi de 10,87 m<sup>2</sup> vers l'arrière. La toiture de l'agrandissement possèdera une pente de 3/12 comme la toiture de l'abri d'auto.

L'agrandissement vers l'arrière sera localisé à 9 mètres de la limite avant (rue Albert) et à 9,2 mètres de la limite avant (12<sup>e</sup> Avenue).

Aucun déboisement n'est nécessaire pour la réalisation de ce projet.

Matériaux :

- Revêtement extérieur en vinyle bleu foncé identique à la résidence;
- Toiture en bardeaux d'asphalte gris identique à la maison;
- Coins de murs en vinyle de couleur blanche identique à la maison;
- Fenêtre à guillotine déjà existante 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 d'agrandissement à réaliser au 3201, 11<sup>e</sup> Avenue, conformément aux critères de la zone 7 du secteur centre-ville au PIIA du Règlement numéro 508-93.

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

### **5.4 7051, croissant du Lac – Lot numéro 5529898 – Zone 1 au Règlement sur les PIIA numéro 1000 (secteur Val-Pontbriand) – Pergola**

La présente demande vise l'approbation d'un pavillon de jardin (abri à spa) localisé au 7051, croissant du Lac.

Le bâtiment de 1 étage de 4,88 mètres par 4,88 mètres est localisé à plus de 20 mètres de la limite avant afin de conserver la bande boisée de 12 mètres en

façade, à 4 mètres de la limite latérale droite et à 30 mètres de la limite arrière. Le bâtiment est situé à l'intérieur de la bande boisée latérale de 8 mètres.

Le bâtiment est construit en bois traité de couleur brune. Cela s'harmonise avec les encadrements des portes et des fenêtres ainsi que la piscine.

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 pergola à construire au 7051, croissant du Lac, conformément aux critères de la zone 1 du secteur Val-Pontbriand au PIIA du Règlement numéro 1000.

Proposé par Mme Andrée Vermette  
Appuyé par M. Jacques Ouellet  
Adopté à l'unanimité

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

Aucune demande n'a été ajoutée à ce point.

#### **7. Demande relative 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**

19 h 57

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

**La prochaine réunion régulière aura lieu le mardi 25 octobre 2022 à 18 h 30.**

(s) Josianne Girard  
Josianne Girard, coprésidente et  
conseillère municipale

(s) Jean-Kristov Carpentier  
Jean-Kristov Carpentier, coprésident et  
conseiller municipal

(s) Gabriel Cyr  
Gabriel Cyr, secrétaire

**DÉPOSÉ AU CONSEIL LE 11 OCTOBRE 2022**

---

---