
**PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE ORDINAIRE DU COMITÉ CONSULTATIF
D'URBANISME DE LA MUNICIPALITÉ DE RAWDON TENUE LE 29 NOVEMBRE
2022 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
Jacques Ouellet
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 25 octobre 2022

Que le libellé du procès-verbal soit adopté.

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

3. Présentations

**3.1 (3609), rue Rosemary – Lot numéro 6023353 – Zone 1 au Règlement
sur les PIIA numéro 1012 (secteur Rive-Ouest) – Construction neuve et
garage détaché**

Les demandeurs entrent dans la salle à 18 : 30.

M. Gabriel Cyr présente la demande et permet aux demandeurs d'ajouter des commentaires. Les demandeurs expliquent leur réflexion quant aux choix de couleurs qui se fondent dans le décor naturel du terrain. Les membres du comité ont eu l'occasion de poser des questions aux demandeurs.

Les demandeurs quittent la salle à 18 : 40.

**3.2 Exploitation d'une résidence de tourisme (location à court terme, 31
jours et moins) – Règlement sur les usages conditionnels numéro
2021-05 – 4183, chemin du Lac-Gratten – Lot numéro 5528751 – Zone
RUR-4 du Règlement de zonage numéro 2021-02**

Les demandeurs entrent dans la salle à 18 : 50.

M. Gabriel Cyr présente la demande et permet aux demandeurs d'ajouter des commentaires. Un demandeur explique la répartition de couleurs sur le bâtiment.

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

Les demandeurs quittent la salle à 19 : 00.

3.3 Plan image et contribution à des fins de parcs, terrains de jeux et espaces naturels – Chemin Riviera – Lots numéro 4995811, 4995819 et 6173540 – Zone AV-2 au Règlement de zonage numéro 2021-02

Le demandeur entre dans la salle à 19 : 00.

M. Gabriel Cyr présente la demande et permet aux demandeurs d'ajouter des commentaires. Le demandeur explique que les bâtiments dans le domaine Riviera doivent être orientés au sud dans un souci d'efficacité énergétique. Les membres du comité ont eu l'occasion de poser des questions au demandeur.

Le demandeur quitte la salle à 19 : 10.

3.4 Immobilier Caers Inc & Gestion Éric Demers – Chemin du Lac-Gratten – Lot numéro 6001405 – Règlement 2021-03 – Lotissement

Les demandeurs entrent dans la salle à 19 : 10.

M. Gabriel Cyr présente la demande et permet aux demandeurs d'ajouter des commentaires. Les demandeurs expliquent le fonctionnement du futur parc privé projeté. Les membres du comité ont eu l'occasion de poser des questions aux demandeurs.

Les demandeurs quittent la salle à 19 : 20.

4. Demandes de dérogations mineures

4.1 Rue Saint-Marc – Lot numéro 5300935 – Zone RC-17 au Règlement de zonage numéro 2021-02 – Construction neuve

La dérogation mineure vise à permettre la subdivision du lot numéro 5 300 935.

L'implantation du bâtiment principal du lot projeté terrain numéro 2 sera à l'arrière du terrain numéro 1, malgré que la largeur minimale d'un lot doit être respectée de façon à ne pas créer un lot dont l'implantation du bâtiment principal se trouve à l'arrière d'un autre lot, en vertu de l'article 3.2.12 paragraphe 3 du Règlement de lotissement n° 2021-03.

La dérogation mineure vise aussi à permettre la construction de deux bâtiments principaux suite à une subdivision du terrain. La façade principale des bâtiments principaux sera érigée parallèlement à la voie de circulation adjacente au terrain occupé par le bâtiment avec une variation de 180° au lieu d'une variation maximale de 30°, en vertu de l'article 3.1.8 du Règlement de zonage n° 2021-02.

Considérant que la rue empiète sur le lot numéro 5 300 935, celle-ci devra être déplacée pour permettre au propriétaire d'installer les conduites d'égout et d'aqueduc.

Critères d'évaluation :

- Respecte les objectifs du plan d'urbanisme;
- Absence de contraintes particulières : La bande de protection riveraine est respectée. Une zone à risque est identifiée sur le lot numéro 5 300 935. Toutefois le propriétaire a déposé une étude géotechnique démontrant que les deux constructions projetées sont réalisables en respect d'une bande de protection à partir du sommet du talus;
- Ne concerne pas un usage ou une densité ;
- Il s'agit d'un cas isolé;

- Cause un préjudice sérieux au demandeur : Considérant que si l'on respecte l'orientation des bâtiments vers la rue Saint-Vincent, il ne sera pas possible de respecter les marges d'implantation et d'accéder au garage attaché. Considérant qu'il n'y a pas d'accès à partir de la rue Saint-Vincent, les constructions seront une derrière l'autre au niveau du lotissement, mais elles seront côte à côte sur la rue Saint-Marc;
- Pas d'impact sur les propriétés voisines : Les allées véhiculaires seront aménagées à partir de la rue Saint-Marc. Donc les nouvelles résidences seront parallèles à la rue Saint-Marc. Les adresses seront attribuées sur la rue Saint-Marc;
- Bonne foi du propriétaire;

Le comité discute à propos de ces demandes et est d'avis que l'octroi de telles dérogations mineures serait acceptable.

En conséquence, le comité recommande **d'accepter** ces demandes visant à permettre :

- que l'implantation du bâtiment principal du lot projeté terrain numéro 2 soit à l'arrière du terrain numéro 1, malgré que la largeur minimale d'un lot doit être respectée de façon à ne pas créer un lot dont l'implantation du bâtiment principal se trouve à l'arrière d'un autre lot, en vertu de l'article 3.2.12 paragraphe 3 du Règlement de lotissement n° 2021-03;
- la construction de deux bâtiments principaux suite à une subdivision du terrain pour lesquelles, les façades principales des bâtiments principaux seront érigées parallèlement à la voie de circulation adjacente au terrain occupé par le bâtiment avec une variation de 180° au lieu d'une variation maximale de 30°, en vertu de l'article 3.1.8 du Règlement de zonage n° 2021-02.

Proposé par M. Jacques Ouellet

Appuyé par M. Daniel Remy

Adopté à l'unanimité

4.2 9466-3788 Québec Inc. – Rue Mason – Lot numéro 5354658 – Règlement numéro 2021-03 – Lotissement

La dérogation mineure vise à permettre la subdivision du lot 5 354 658.

L'implantation du bâtiment principal du lot projeté 6 532 561 sera à l'arrière du lot 6 532 560, malgré la largeur minimale d'un lot doit être respectée de façon à ne pas créer un lot dont l'implantation du bâtiment principal se trouve à l'arrière d'un autre lot, en vertu de l'article 3.2.12 paragraphe 3 du Règlement de lotissement n° 2021-03.

Critères d'évaluation :

- Respecte les objectifs du plan d'urbanisme;
- Absence de contraintes particulières : Aucune contrainte naturelle ou anthropique;
- Ne concerne pas un usage ou une densité;
- Il s'agit d'un cas isolé;
- Cause un préjudice sérieux au demandeur : Le règlement de lotissement exige que les nouveaux lots créés aient des lignes latérales perpendiculaires à la rue ou avec un angle variant entre 60 et 135°. Le règlement de lotissement exige également des lots réguliers. Le projet de lotissement déposé prend en considération la topographie du terrain, ce qui fait en sorte que la zone de construction du lot projeté 6 352 561 est située derrière le lot projeté 6 352 560. Cela cause un préjudice sérieux au demandeur, car s'il se conforme au règlement, cela aura pour effet d'implanter le bâtiment principal dans la pente, ce qui nécessitera beaucoup de remblai / déblai et qu'il y aura beaucoup plus d'arbres de coupés;

- Pas d'impact sur les propriétés voisines : Considérant que la construction sera située sur une partie du terrain qui est naturellement plat, ce qui permettra de conserver la topographie naturelle du site et de conserver davantage d'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 visant à permettre que l'implantation du bâtiment principal du lot projeté 6 532 561 soit à l'arrière du lot 6 532 560, malgré que la largeur minimale d'un lot doit être respectée de façon à ne pas créer un lot dont l'implantation du bâtiment principal se trouve à l'arrière d'un autre lot, en vertu de l'article 3.2.12 paragraphe 3 du Règlement de lotissement n° 2021-03.

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

4.3 Collège Champagneur – 3713, rue Queen – Lot numéro 4994111 – Règlement de zonage numéro 2021-02 – Agrandissement en cour avant

La dérogation mineure vise à permettre l'agrandissement du bâtiment.

L'agrandissement du bâtiment principal sera vers l'avant et aura pour effet de modifier la façade principale du bâtiment, malgré que l'agrandissement d'un bâtiment principal à l'intérieur d'un site et ensemble d'intérêt culturel doit être réalisé en cour arrière et ne peut avoir pour effet de modifier la façade principale du bâtiment, en vertu du premier alinéa de l'article 9.20.3 du Règlement de zonage n° 2021-02.

Critères d'évaluation :

- Respecte les objectifs du plan d'urbanisme;
- Absence de contraintes particulières : Aucune contrainte naturelle ou anthropique;
- Ne concerne pas un usage ou une densité ;
- Il s'agit d'un cas isolé;
- Cause un préjudice sérieux au demandeur : Suite à plusieurs études d'option d'agrandissement pour le collège Champagneur, la proposition d'agrandir devant le gymnase actuel a été déterminée comme la plus logique pour l'ajout de plateau sportif et de nouvelle classe pour le collège, au niveau de leur connexion et de la complexité technique liée à des budgets limités. Finalement, pour sa vocation communautaire, la proposition concentre la vocation sportive liée à l'établissement et offre une entrée publique plus claire et directe pour les plateaux sportifs partagés (nouveau et ancien);
- Pas d'impact sur les propriétés voisines : Le gymnase ne nuit en aucun cas à l'affirmation de la façade principale du collège Champagneur. De plus, mentionnons que le gymnase est déjà en avancé par rapport à cette façade;
- 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 visant l'agrandissement du bâtiment principal vers l'avant qui a pour effet de modifier la façade principale du bâtiment, malgré que l'agrandissement d'un bâtiment principal à l'intérieur d'un site et ensemble d'intérêt culturel doit être réalisé en cour arrière et ne peut avoir pour effet de modifier la façade principale du bâtiment, en vertu du premier alinéa de l'article 9.20.3 du Règlement de zonage n° 2021-02.

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

4.4 Immobilier Caers Inc & Gestion Éric Demers – Chemin du Lac-Gratten – Lot numéro 5529029 et 6001405 – Règlement 2021-03 – Lotissement

Demande de dérogation mineure concernant l'axe d'intersection d'une rue projetée et le lotissement sur les lots numéro 5 529 029 et 6 001 405, **chemin du Lac-Gratten**.

1. La dérogation mineure vise à permettre l'aménagement d'une nouvelle rue. À l'extérieur du périmètre urbain, l'axe de l'intersection de la nouvelle rue avec une rue du réseau routier local de classe 2 sera situé à une distance de 68,2 mètres de l'Avenue Provençale et à 78,5 mètres de l'Avenue de la Source en lieu et place d'une distance minimale de 90 mètres en vertu du premier alinéa de l'article 3.1.10 du Règlement de lotissement n° 2021-03.
2. La dérogation mineure vise à permettre la subdivision du lot numéro 6 001 405. 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 n° 2021-03
3. La dérogation mineure vise à permettre la subdivision du lot no 5 529 029. La ligne latérale entre les lots projetés no 10 et 11 aura un angle de 26,5°, malgré que la ligne latérale doit former un angle par rapport à la ligne d'emprise de la rue, variant entre 60 degrés et 135 degrés en vertu du premier paragraphe de l'article 3.2.12 du Règlement de lotissement n° 2021-03.
4. La dérogation mineure vise à permettre la subdivision du lot no 6 001 405. La ligne latérale entre les lots projetés no 31 et l'espace vert privé aura un angle de 166,4°, malgré que la ligne latérale doit former un angle par rapport à la ligne d'emprise de la rue, variant entre 60 degrés et 135 degrés en vertu du premier paragraphe de l'article 3.2.12 du Règlement de lotissement n° 2021-03.

Critères d'évaluation :

- 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 :
 1. Il s'agit du seul endroit pour la nouvelle rue.
 2. Il y a une portion de la rue Lynnewood qui doit demeurer privée, car il n'y a pas de possibilité de rendre conforme la rue. La profondeur du lot est conforme, toutefois, la forme des lots actuels ne permet pas de respecter le calcul de profondeur du lot.
 3. L'angle permet d'égaliser les superficies des lots pour pouvoir respecter les bandes boisées et d'avoir une superficie de construction acceptable.
 4. L'angle permet d'égaliser les superficies des lots pour pouvoir respecter les bandes boisées et d'avoir une superficie de construction acceptable.
- Pas d'impact sur les propriétés voisines :
 1. L'intersection est située directement devant l'Avenue de la Source afin de relier la rue à une intersection existante, alors que la rue Lynnewood actuelle est légèrement décalée de l'Avenue de la Source. De plus,

l'emplacement de la nouvelle rue a été réfléchi de manière à être le plus éloignée possible du lac et le plus loin possible des autres intersections.

2. Cela n'a pas d'impact sur les propriétés voisines, car le lot serait conforme à toutes les dimensions et superficies exigées au règlement. Cette non-conformité est due à l'irrégularité du lot.
3. Cela permet de conserver les bandes boisées, donc cela n'a pas d'impact pour les voisins.
4. Cela permet de conserver les bandes boisées, donc cela n'a pas d'impact pour les voisins.

Le comité discute à propos de ces demandes et est d'avis que l'octroi de telles dérogations mineures serait acceptable.

En conséquence, le comité recommande **d'accepter** ces demandes visant à :

1. permettre l'aménagement d'une nouvelle rue sur le lot numéro 6 001 405. À l'extérieur du périmètre urbain, l'axe de l'intersection de la nouvelle rue avec une rue du réseau routier local de classe 2 sera situé à une distance de 68,2 mètres de l'Avenue Provençale et à 78,5 mètres de l'Avenue de la Source en lieu et place d'une distance minimale de 90 mètres en vertu du premier alinéa de l'article 3.1.10 du Règlement de lotissement n° 2021-03.
2. permettre la subdivision du lot numéro 6 001 405. 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 n° 2021-03
3. permettre la subdivision du lot no 5 529 029. La ligne latérale entre les lots projetés no 10 et 11 aura un angle de 26,5°, malgré que la ligne latérale doit former un angle par rapport à la ligne d'emprise de la rue, variant entre 60 degrés et 135 degrés en vertu du premier paragraphe de l'article 3.2.12 du Règlement de lotissement n° 2021-03.
4. permettre la subdivision du lot no 6 001 405. La ligne latérale entre les lots projetés no 31 et l'espace vert privé aura un angle de 166,4°, malgré que la ligne latérale doit former un angle par rapport à la ligne d'emprise de la rue, variant entre 60 degrés et 135 degrés en vertu du premier paragraphe de l'article 3.2.12 du Règlement de lotissement n° 2021-03.

Proposé par M. Jacques Ouellet

Appuyé par Mme Isabelle Breault

Adopté à l'unanimité

5. Demandes relatives aux règlements sur les PIIA

5.1 Collège Champagneur – 3713, rue Queen – Lot numéro 4994111 – Zone 9 au Règlement sur les PIIA numéro 508-93 (secteur Centre-ville) – Agrandissement

La présente demande vise à agrandir le bâtiment principal et à condamner le stationnement en façade et aménager un nouveau stationnement.

Le bâtiment principal sera agrandi de 19,5 mètres par 29,79 mètres sur 2 étages. La toiture du bâtiment possèdera un versant avec une pente de 7 %.

L'agrandissement sera localisé à 13,85 mètres de la limite avant (rue Queen), à plus de 6 mètres de la limite avant (6^e Avenue).

Matériaux :

- Revêtement extérieur en maçonnerie de modèle GlenGerry 52-DD avec joint clair identique à l'existant;
- Revêtement métallique au-dessus des fenêtres de l'étage de modèle Ad300 de Vicwest de couleur gris charbon en pose verticale;
- Porte et cadre de fenêtre de couleur fusain agencé au revêtement métallique.

Le stationnement en façade du gymnase sera condamné, alors qu'un nouveau stationnement sera aménagé devant l'aire asphaltée existante. Une aire de 33 places sera aménagée. Une plantation d'arbres aura lieu de manière à avoir un arbre aux 10 mètres sur les côtés et à l'arrière du stationnement.

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

Le comité discute à propos de l'agrandissement et le comité est d'avis que la demande ne permet pas d'apprécier l'harmonisation des couleurs des différents revêtements, considérant qu'une section du revêtement extérieur du gymnase demeurera de couleur bleue. Le comité est d'avis que l'agrandissement devrait davantage s'inspirer de la sobriété du bâtiment existant.

En conséquence, après avoir procédé à l'étude de cette demande, le comité recommande au conseil municipal **d'accepter** le projet d'aménagement du stationnement à implanter au 3713, rue Queen, conformément aux critères de la zone 9 du secteur centre-ville au PIIA du Règlement numéro 508-93. Le comité **suspend** le projet d'agrandissement et se place dans l'attente d'une autre proposition qui démontrera l'harmonisation de l'agrandissement au bâtiment existant.

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

5.2 5323, rue de la Colline – Lot numéro 5353999 – Zone 1 au Règlement sur les PIIA numéro 1000 (secteur Val-Pontbriand) – Bâtiment accessoire

La présente demande vise la construction d'une remise située au 5323, rue de la Colline.

La remise est de dimension 3,75 mètres x 3,75 mètres et d'une hauteur de 3,66 mètres. Celle-ci est située en cour avant à 43,50 mètres de la rue avant (rue de la Colline), à 118,99 mètres de la ligne arrière, à 28,38 mètres de la ligne latérale droite, à 24,68 mètres de la ligne latérale gauche et à plus de 3,0 mètres du bâtiment principal. Les bandes boisées exigées par le PIIA sont respectées.

Matériaux :

- Revêtement extérieur en Bois Maibec de couleur identique au bâtiment principal;
- Toiture en bardeaux d'asphalte modèle IKO Cambright de couleur bois flottant, identique au bâtiment principal;
- Porte en aluminium de couleur blanche;
- Encadrement et coins de mur en bois Maibec de couleur fossile sable;
- Soffites et fascias en aluminium de couleur café.

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 bâtiment accessoire (remise) à implanter au 5323, rue de la Colline, conformément aux critères de la zone 1 du secteur Val-Pontbriand au PIIA du Règlement numéro 1000.

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

5.3 4183, chemin du Lac-Gratten – Lot numéro 5528751 – Zone 1 au Règlement sur les PIIA numéro 1007 (secteur des Cascades) – Construction neuve

La présente demande vise l'approbation d'un projet de construction d'une habitation unifamiliale à localiser au 4183, chemin du Lac-Gratten.

Le bâtiment de 2 étages (mezzanine) avec rez-de-jardin de 8,53 mètres par 9,14 mètres sera bordé par une galerie non couverte en façade et une véranda sur une partie du mur droit du bâtiment. La toiture du bâtiment possèdera deux versants (8/12).

L'habitation sera localisée à plus de 20 mètres de la ligne avant afin de respecter la bande boisée avant, à 28,30 mètres de la ligne arrière, à 19,70 mètres de la ligne latérale droite et à plus de 12,80 mètres de la ligne latérale gauche afin de respecter la bande boisée latérale de 8 mètres.

L'installation septique sera localisée en façade du bâtiment à 15,85 mètres de la limite latérale droite afin de respecter la bande boisée latérale de 8 mètres.

Matériaux :

- Revêtement de bois horizontal Maibec de couleur charbon de mer et de bois vertical Maibec de couleur noir;
- Toiture en bardeaux d'asphalte de modèle Vanguard de couleur noire céleste;
- Porte en aluminium, modèle portes et fenêtres Varin de couleur noire;
- Fenêtres en aluminium, modèle portes et fenêtres Varin de couleur noire;
- Soffites et fascias en aluminium de couleur noire et en bois de Maibec de couleur ambre algonquin sur les élévations principale et arrière;
- Encadrement et coins de murs en bois Maibec de couleur noire;
- Galerie latérale en bois traité de couleur naturelle avec colonnes en bois de pruche de couleur naturelle;
- Balcon arrière en bois traité de couleur naturelle avec garde-corps en aluminium de couleur noire et panneau de verre.
- L'allée véhiculaire empiète dans le secteur de pente forte. L'allée d'accès n'est pas très sinueuse, car l'allée de circulation doit respecter la bande boisée latérale. L'allée de circulation suit la topographie du terrain.

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 neuve à implanter au 4183 chemin du Lac-Gratten, conformément aux critères de la zone 1 du secteur des Cascades au PIIA du Règlement numéro 1007.

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

5.4 (3609), rue Rosemary – Lot numéro 6023353 – Zone 1 au Règlement sur les PIIA numéro 1012 (secteur Rive-Ouest) – Construction neuve et garage détaché

La présente demande vise l'approbation d'un projet de construction d'une résidence unifamiliale et d'un garage détaché à localiser au (3609), rue Rosemary.

Le bâtiment de 2 étages de 15,21 mètres par 12,80 mètres sera bordé par une galerie couverte à l'avant et à l'arrière de la maison. La toiture du bâtiment possèdera deux versants (12/12). Une galerie couverte sera entre le garage et la maison sans toutefois être attaché au garage détaché.

La résidence sera localisée à plus de 80 mètres de la limite avant, afin de conserver la bande boisée de 20 mètres en façade, à 10,1 mètres de la limite latérale gauche, à 23,97 mètres de la limite latérale droite et à 29 mètres de la limite arrière afin de conserver les bandes boisées latérales et arrière de 8 mètres. Les bâtiments voisins sont situés à environ 43 et 33 mètres de la limite avant. Toutefois, considérant la topographie et les bandes boisées, la résidence est localisée à l'endroit où il y a le moins de contraintes.

L'installation septique sera localisée dans la cour avant à plus de 10 mètres des limites latérales. Le déboisement pour l'allée d'accès à l'aire de stationnement sera d'une largeur de 7,5 mètres. L'allée d'accès aura une largeur maximale de 6 mètres et les cases de stationnement seront situées devant le garage détaché.

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. La densité boisée sera supérieure à 70 %.

Matériaux pour la résidence :

- Revêtement extérieur en bois (vertical) de Juste du pin de couleur cèdre avec fini ecobleach et vert anglais. Il y aura également un revêtement métallique en panneau en façade et à l'arrière;
- Toiture en tôle prépeinte sans vis apparentes de modèle Junior H-F de Toiture Ideal de couleur fusain. Membrane élastomère de couleur grise pour la section à toit plat;
- Coins de murs en bois et sans encadrement des portes et des fenêtres;
- Porte d'entrée en acier de couleur charbon, selon le modèle déposé;
- Fenêtres à battant en aluminium sans carrelage de couleur charbon, identique au plan de construction;
- Soffites et fascias en aluminium de couleur fusain;
- Galerie couverte arrière et avant en béton avec des colonnes en bois de couleur naturelle, sans garde-corps;

Le garage détaché de 9,77 mètres par 9,77 mètres possèdera une toiture plate et sera localisé à 9,9 mètres de la limite latérale droite, à 29,42 mètres de la limite latérale gauche et à 10 mètres de la bande riveraine à l'arrière.

Matériaux pour le garage :

- Revêtement extérieur en bois (vertical) de Juste du pin de couleur vert anglais;
- Toiture en membrane élastomère de couleur grise;
- Coins de murs en bois de couleur vert anglais et sans encadrement des portes et des fenêtres;
- Porte de garage en acier de modèle Vog de Garaga de couleur charbon
- Fenêtres en aluminium sans carrelage de couleur charbon, identique au plan de construction;
- Soffites et fascias en aluminium de couleur fusain;

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 neuve et de garage détaché à implanter au (3609), rue Rosemary conformément aux critères de la zone 1 du secteur Rive-Ouest au PIIA du Règlement numéro 1012.

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

5.5 Gestion Beauséjour Inc. – 3157-3161, 6e Avenue – Lot numéro 6345421 – Règlement sur les PIIA numéro 2021-07 – Bâtiment résidentiel de trois (3) logements et plus – Remise

La présente demande vise la construction d'une remise pour les usagers du bâtiment trifamilial.

La remise est de dimension 7,31 mètres x 2,44 mètres et d'une hauteur de 3,35 mètres. Celle-ci est située en cour latérale à 3,1 mètres de la ligne arrière, à plus de 3,0 mètres de la ligne latérale et à 4,0 mètres du bâtiment principal.

Matériaux :

- Revêtement extérieur en CanExel Ridgewood D-5 de couleur renard roux;
- Toiture en bardeaux d'asphalte de modèle mystique 42 de BP de couleur noire 2 tons;
- Coins de murs en CanExel sans encadrement des portes et des fenêtres;
- Porte d'entrée de modèle identique au plan de construction de couleur charbon;
- Soffites et fascias en aluminium de couleur charbon;

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

En conséquence, après avoir procédé à l'étude de cette demande, le comité recommande au conseil municipal **d'accepter** ce projet de remise à implanter au 3157-3161, 6^e Avenue, conformément aux critères du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) n° 2021-07.

Proposé par M. Daniel Remy
Appuyé par M. Jacques Ouellet
Adopté à l'unanimité

5.6 Gestion Beauséjour Inc. – 3163-3167, 6e Avenue – Lot numéro 6345419 – Règlement sur les PIIA numéro 2021-07 – Bâtiment résidentiel de trois (3) logements et plus – Remise

La présente demande vise la construction d'une remise pour les usagers du bâtiment trifamilial.

La remise est de dimension 7,31 mètres x 2,44 mètres et d'une hauteur de 3,35 mètres. Celle-ci est située en cour arrière à 3,7 mètres de la ligne arrière, à 3,5 mètres de la ligne latérale et à plus de 3,0 mètres du bâtiment principal.

Matériaux :

- Revêtement extérieur en CanExel Ridgewood D-5 de couleur renard roux;
- Toiture en bardeaux d'asphalte de modèle mystique 42 de BP de couleur noire 2 tons;
- Coins de murs en CanExel sans encadrement des portes et des fenêtres;
- Porte d'entrée de modèle identique au plan de construction de couleur charbon;
- Soffites et fascias en aluminium de couleur charbon;

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

En conséquence, après avoir procédé à l'étude de cette demande, le comité recommande au conseil municipal **d'accepter** ce projet de remise à implanter au 3163-3167, 6^e Avenue, conformément aux critères du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) n° 2021-07.

Proposé par Mme Sandra Carroll

Appuyé par M. Daniel Remy

Adopté à l'unanimité

5.7 3200-3210, rue des Bois-Francis – Lot numéro 6387369 – Règlement sur les PIIA numéro 2021-07 – Bâtiment résidentiel de trois (3) logements et plus – Remise

La présente demande vise la construction d'une remise.

Construction d'une remise de dimensions 1,68 mètre x 7,32 mètres pour une superficie de 12,26 mètres carrés avec une hauteur de 3,37 mètres (selon le plan de construction). Celle-ci sera située dans la cour arrière, à 3,96 mètres du bâtiment principal, à 6,0 mètres de la limite avant, à plus de 2,0 mètres de la limite latérale et à plus de 3,0 mètres de la limite arrière (selon le plan d'implantation).

Matériaux :

- Revêtement extérieur en CanExel de couleur noyer identique au bâtiment principal;
- Revêtement de la toiture bardeaux d'asphalte de couleur ardoise antique identique au bâtiment principal;
- Soffites et fascias en aluminium de couleur charcoal;
- Porte identique au plan de construction de couleur charcoal.

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

En conséquence, après avoir procédé à l'étude de cette demande, le comité recommande au conseil municipal **d'accepter** ce projet de remise à implanter au 3200-3210, rue des Bois-Francis, conformément aux critères du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) n° 2021-07.

Proposé par M. Jacques Ouellet

Appuyé par M. Daniel Remy

Adopté à l'unanimité

5.8 3201-3211, rue des Bois-Francis – Lot numéro 6387372 – Règlement sur les PIIA numéro 2021-07 – Bâtiment résidentiel de trois (3) logements et plus – Remise

La présente demande vise la construction d'une remise.

La remise est de dimension de 1,68 mètre x 7,32 mètres pour une superficie de 12,26 mètres carrés avec une hauteur de 3,37 mètres (selon le plan de construction). Celle-ci est située en cour arrière à plus de 2.0 mètres de la limite latérale à plus de 3,0 mètres de la ligne arrière et à 6.10 mètres du bâtiment principal.

Matériaux :

- Revêtement extérieur en CanExel de couleur noyer identique au bâtiment principal;
- Revêtement de la toiture bardeaux d'asphalte de couleur ardoise antique identique au bâtiment principal;
- Soffites et fascias en aluminium de couleur charcoal;
- Porte identique au plan de construction de couleur charcoal.

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

En conséquence, après avoir procédé à l'étude de cette demande, le comité recommande au conseil municipal **d'accepter** ce projet de remise à implanter au 3201-3211, rue des Bois-Francis, conformément aux critères du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) n° 2021-07.

Proposé par M. Jacques Ouellet
Appuyé par M. Daniel Remy
Adopté à l'unanimité

5.9 3220-3230, rue des Bois-Francis – Lot numéro 6418768 – Règlement sur les PIIA numéro 2021-07 – Bâtiment résidentiel de trois (3) logements et plus – Remise

La présente demande vise la construction d'une remise.

Construction d'une remise de dimension 1,68 mètres par 7,32 mètres pour une superficie de 12,26 mètres carrés avec une hauteur de 4,27 mètres (selon le plan de construction). Celle-ci sera située dans la cour arrière, à 3,96 mètres du bâtiment principal, à 6,0 mètres de la limite avant, à plus de 2,0 mètres de la limite latérale et à plus de 3,0 mètres de la limite arrière (selon le plan d'implantation)

Matériaux :

- Revêtement extérieur en CanExel de couleur noyer identique au bâtiment principal;
- Revêtement de la toiture bardeaux d'asphalte de couleur ardoise antique identique au bâtiment principal;
- Soffites et fascias en aluminium de couleur charcoal;
- Porte identique au plan de construction de couleur charcoal.

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

En conséquence, après avoir procédé à l'étude de cette demande, le comité recommande au conseil municipal **d'accepter** ce projet de remise à implanter au 3220-3220, rue des Bois-Francis, conformément aux critères du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) n° 2021-07.

Proposé par M. Jacques Ouellet
Appuyé par M. Daniel Remy
Adopté à l'unanimité

5.10 3221-3231, rue des Bois-Francis – Lot numéro 6387371 – Règlement PIIA numéro 2021-07 – Bâtiment résidentiel de trois (3) logements et plus – Remise

La présente demande vise la construction d'une remise.

Construction d'une remise de dimension 1,68 mètres par 7,32 mètres pour une superficie de 12,26 mètres carrés avec une hauteur de 6,10 mètres (selon le plan de construction). Celle-ci sera située dans la cour arrière, à 3,96 mètres du bâtiment principal, à 6,0 mètres de la limite avant, à plus de 2,0 mètres de la limite latérale et à plus de 3,0 mètres de la limite arrière (selon le plan d'implantation).

Matériaux :

- Revêtement extérieur en CanExel de couleur noyer identique au bâtiment principal;
- Revêtement de la toiture bardeaux d'asphalte de couleur ardoise antique identique au bâtiment principal;
- Soffites et fascias en aluminium de couleur charcoal;
- Porte identique au plan de construction de couleur charcoal.

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

En conséquence, après avoir procédé à l'étude de cette demande, le comité recommande au conseil municipal **d'accepter** ce projet de remise à planter au 3221-3231, rue des Bois-Francis, conformément aux critères du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) n° 2021-07.

Proposé par M. Jacques Ouellet

Appuyé par M. Daniel Remy

Adopté à l'unanimité

5.11 Groupe Evex - (4071-4081), rue Queen – Lot numéro 6303209 – Règlement sur les PIIA numéro 2021-07 – Bâtiment résidentiel de trois (3) logements et plus – Construction neuve

La présente demande vise la construction d'une résidence multifamiliale comportant 6 unités de logements à localiser au 4071-4081, rue Queen.

Le bâtiment de 2 étages de 18,79 mètres par 12,44 mètres sera bordé par une galerie couverte à l'avant. La toiture du bâtiment possèdera 4 versants (6/12).

L'habitation sera localisée à 9,91 mètres de la limite avant (rue Queen), à plus de 5,80 mètres de la limite arrière, à plus de 5,34 mètres de la limite latérale droite et à 4,01 mètres de la limite latérale gauche.

Matériaux :

- Revêtement extérieur en brique Rinox de couleur charbon cendré et en clin de bois St-Laurent de couleur pruche vieillie;
- Toiture en bardeaux d'asphalte modèle BP de couleur noire 2 tons;
- Coins de murs seront agencés au revêtement extérieur;
- Portes d'entrée en aluminium de couleur noir;
- Fenêtres à battant sans carrelage en PVC de couleur noir en façade et de couleur blanche sur les élévations latérales et arrière;
- Soffites et fascias en aluminium de couleur noir;
- Galerie en aluminium de couleur noir.

Bandes boisées

- Avant : 6,0 mètres
- Latérales et arrière : 3,0 mètres

Densité boisée à conserver : 70 %

Le comité discute à propos de ce projet et considère que celui-ci rencontre les objectifs et critères du règlement; toutefois, le comité recommande que les fenêtres soient de couleur noire sur les 4 côtés du bâtiment principal. Le comité recommande que l'ensemble des strates (arborescente, arbustive et herbacée) des bandes boisées soit conservé.

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 neuve à planter au (4071-4081), rue des Bois-Francis, conformément aux critères du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) n° 2021-07.

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

5.12 3287, rue Metcalfe, App. 1, 2 et 3 – Lot numéro 4994976 – Règlement sur les PIIA numéro 2021-07 – Bâtiment résidentiel de trois (3) logements et plus – Construction neuve

La présente demande vise l'approbation d'un projet de construction d'une habitation trifamiliale à localiser au 3287 (appartements 1, 2 et 3), rue Metcalfe.

Le bâtiment de 2 étages de 7.62 mètres x 15.85 mètres sera bordé par une galerie couverte en façade du bâtiment. La toiture du bâtiment possèdera quatre versants (6/12).

L'habitation sera localisée à 18.74 mètres de la limite avant (rue Metcalfe), à plus de 4.0 mètres de la limite arrière, à 16.17 mètres de la limite latérale droite et à 14.12 mètres de la limite latérale gauche.

Matériaux :

- Revêtement extérieur composé de fibre de bois modèle St-Laurent de couleur écorce et de brique modèle Rinox romania couleur charbon cendré;
- Toiture en bardeaux d'asphalte modèle mystique de BP de couleur noire deux tons;
- Galeries en aluminium, modèle barrotin de couleur noire;
- Portes en PVC de couleur noire en façade et de couleur blanche sur les élévations latérales et arrière;
- Fenêtres en PVC de couleur noire en façade et de couleur blanche sur les élévations latérales et arrière.
- Encadrement/coin de murs en fibre de bois de couleur noire;
- Soffites et fascias en aluminium de couleur noire.

Le comité discute à propos de ce projet et considère que celui-ci rencontre les objectifs et critères du règlement, toutefois le comité recommande que les fenêtres soient de couleur noire sur les 4 côtés du bâtiment principal.

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 construction neuve à implanter au 3287, rue Metcalfe, App. 1, 2 et 3, conformément aux critères du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) n° 2021-07.

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

5.13 Fiducie Jean-Maxime Rheume – 4988, rue de la Pointe-Verte – Lots numéro 5530057 & 6476729 – Règlement sur les PIIA numéro 2021-07 – Secteur de pente forte – Lotissement

La présente demande vise à faire le regroupement des lots 5 530 057 et 6 476 729 vers le lot projeté 6 545 682.

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 regroupement des lots 5 530 057 et 6 476 729 vers le lot projeté 6 545 682, conformément aux critères du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) n° 2021-07.

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

5.14 Immobilier Caers Inc & Gestion Éric Demers – Chemin du Lac-Gratten – Lot numéro 6 001 405 – Règlement sur les PIIA numéro 2021-07 – Secteur de pente forte

La présente demande vise à permettre le lotissement du lot 6 001 405. L'aménagement d'une voie de circulation en bas de talus. Cette voie de circulation suit parallèlement diagonalement les lignes de niveau et possède une pente inférieure à 15 %. La voie de circulation s'éloigne le plus possible du secteur de pentes fortes tout en respectant la distance de 60 mètres du lac.

La présente demande vise le lotissement des lots projetés no 15 à 19. L'implantation des bâtiments sera éloignée du secteur de pentes fortes entre la rue et le cours d'eau. Le lot numéro 26 a un plateau constructible permettant d'aménager une résidence unifamiliale avec un puits et une installation septique en bas de talus. L'allée véhiculaire est sinueuse afin de limiter le ruissellement vers;

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 aux critères applicables à certaines interventions à l'intérieur des secteurs de pente forte au PIIA du Règlement numéro 2021-07.

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

5.15 Les Immeubles Venne Inc. – Rue Cher – Lot numéro 5354886 – Zone VD-4 au Règlement de zonage numéro 2021-02 – Règlement sur les PIIA numéro 2021-07 – Projet intégré à caractère résidentiel

La présente demande vise l'approbation d'un projet intégré selon le plan préparé par Marie-Pier Desaulniers, arpenteur-géomètre le 16-11-2022, minute 717, dossier 093154.

La zone VD-4 du Règlement de zonage numéro 2021-02 autorise les habitations unifamiliales en projet intégré.

Lotissement

Il y aura un terrain de tennis / hockey à titre d'espace commun. L'arrière du terrain est également en espace commun où il y a déjà des sentiers d'aménagés par un ancien propriétaire. Les espaces qui ne sont pas aménagés seront conservés boisés. L'ensemble du projet est entouré d'une aire tampon végétale, sauf au niveau de la rue.

Le réseau routier

L'allée véhiculaire fait moins de 850 mètres de long et elle restera en gravier considérant que la rue Cher est actuellement en gravier. L'allée véhiculaire suit le plus possible les courbes de niveau. L'aménagement des fossés en bordure de l'allée véhiculaire sera réalisé de façon à empêcher le ravinage et l'érosion de leur surface. Le réseau routier projeté présente une largeur de chaussée carrossable

minimale assurant la circulation des véhicules d'urgences et des services municipaux. Il n'y aura pas de trottoir.

Implantation des bâtiments

Le déboisement sera limité au minimum et les bâtiments seront orientés autour de l'allée véhiculaire en forme de cercle. Les bâtiments seront localisés loin de la rue Cher afin qu'ils ne soient pas visibles de cette rue. Une bande boisée sera conservée entre les bâtiments. La construction des bâtiments tient compte de la topographie afin que celle-ci soit conservée.

Architecture et volumétrie

Les bâtiments s'intègrent dans le secteur. Les bâtiments du projet intégré s'harmonisent entre eux, mais ne sont pas identiques. Les bâtiments possèdent certains éléments d'aspects villégiature et le traitement des fenêtres est contemporain.

Les toitures seront en bardeaux d'asphalte de couleur noire et le revêtement extérieur sera en pierre Ledge Cobble de couleur Everest et en fibrociment vertical de couleur blanche.

L'aménagement du terrain

Les terrains privés sont aménagés de façon à maintenir l'écoulement naturel de l'eau et à favoriser son infiltration sur place.

Le comité discute à propos de ce projet et considère que celui-ci est acceptable.

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

Proposé par M. Jacques Ouellet

Appuyé par Mme Sandra Carroll

Adopté à l'unanimité

6. Demandes d'urbanisme

6.1 Présentation du plan image et de la contribution à des fins de parcs, terrains de jeux et espaces naturels – Immobilier Caers Inc & Gestion Éric Demers – Chemin du Lac-Gratten – Lot numéro 6 001 405 – Zone VD-18 au Règlement de zonage numéro 2021-02

La présente demande vise l'approbation d'un plan image permettant de subdiviser les lots numéro 6 001 405 et 5 529 029 en trente-trois (33) lots selon le plan image préparé par la firme Paré + Associés inc., le 10-11-2022, projet : 21-1779.

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

Une subdivision en trente-trois (33) lots nécessite l'approbation du plan image par le conseil et l'établissement des frais de parcs et espaces verts.

La zone VD-8 du Règlement de zonage numéro 2021-02 autorise les habitations unifamiliales. Le projet d'aménagement des lots prend en compte que le PIIA du Club des Cascades sera agrandi pour inclure les lots 6 001 405 et 5 529 029. Les lots sont donc prévus pour conserver des bandes boisées de 20 mètres en façade et de 8 mètres latérales et arrière.

Les lots ne sont pas desservis par les réseaux d'égout et d'aqueduc. Donc, les habitations devront être reliées à un puits et à une installation septique.

Il s'agit d'un projet visant le prolongement d'un développement existant, d'une superficie de plus de 5 hectares, dont la rue d'entrée sera à partir d'une rue

publique et localisée dans une zone de villégiature et développement, le tout conformément aux articles 9.1.2 du Règlement de zonage 2021-02.

Suivant l'approbation d'un plan image, le projet de développement devra faire l'objet d'une approbation des plans et devis et d'une autorisation de signature d'un protocole d'entente à intervenir entre le promoteur et la Municipalité pour la réalisation des travaux de construction des rues. Une section de la rue Lynnewood demeurera privée, car il n'y a pas de possibilité de rendre cette rue conforme aux règlements en vigueur, cette portion de la rue sera jointe au parc privé, car ce lot doit demeurer conforme.

Le promoteur propose une contribution à des fins de parcs, terrains de jeux et espaces naturels à être versée sous forme de cession de deux terrains s'élevant à 6 611 mètres carrés et 29 860 mètres carrés, soit l'équivalent de 10 % de la superficie totale du projet.

Selon l'expertise écologique, un seul milieu humide. Aucune bande de protection riveraine ne s'applique sur le milieu humide.

Le comité discute à propos de ce projet et considère que celui-ci est acceptable.

En conséquence, après avoir procédé à l'étude de cette demande, le comité recommande au conseil municipal **d'accepter** le plan image et la contribution à des fins de parcs, terrains de jeux et espaces naturels, telle que présentée.

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

6.2 Présentation du plan image et de la contribution à des fins de parcs, terrains de jeux et espaces naturels – Chemin Riviera – Lots numéro 4995811, 4995819 et 6173540 – Zone AV-2 au Règlement de zonage numéro 2021-02

La présente demande vise l'approbation d'un plan image permettant de créer le lot 6 542 254 à partir des lots 4 995 811 et 6 173 540 et d'agrandir le lot 4 995 819 selon le plan d'opération cadastrale préparé par Alain Dazé, arpenteur-géomètre le 22-09-2022, minute 4236, dossier 56267.

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

Une opération cadastrale portant sur trois (3) lots et plus nécessite l'approbation du plan image par le conseil et l'établissement des frais de parcs et espaces verts.

La zone AV-2 du Règlement de zonage numéro 2021-02 autorise les habitations unifamiliales dans la zone agricole décrétée sous conditions de respecter l'article 8.1.3 du Règlement de zonage numéro 2021-02. La CPTAQ a rendu deux décisions (20 849 et 62 226) qui s'appliquent aux lots 4 995 811 et 6 173 540; ces décisions autorisent le lotissement, l'aliénation et l'utilisation à des fins autres que l'agriculture, à savoir pour la construction de résidences. Le projet d'aménagement des lots est conforme pour la construction d'habitations unifamiliales.

La zone ID-3 du Règlement de zonage numéro 2021-02 autorise les habitations unifamiliales.

Les lots ne sont pas desservis par les réseaux d'égout et d'aqueduc donc les habitations devront être reliées à un puits et à une installation septique.

Le relief de la propriété est relativement plat (pente en direction du milieu humide et drainage du fossé vers le milieu humide). La seule contrainte naturelle

et anthropique applicable est une zone humide identifiée à l'étude biologique. Les lots ne sont pas affectés par un site d'intérêts naturels ou humanisés.

Aucun PIIA n'est applicable à cette propriété.

Le propriétaire propose de payer la contribution à des fins de parcs, terrains de jeux et espaces naturels, soit l'équivalent de 0,01 % de la valeur du site.

Il y a présence d'un lac (lac Riviera) sur le lot 6 173 540. Également, la zone d'aire de conservation des cerfs de Virginie est présente à l'arrière des deux lots 6 173 540 et 4 996 306.

L'arpenteur confirme qu'il n'a pas observé de pente forte ou de milieu humide sur le site de construction. Le site de construction est situé à l'extérieur des zones de contraintes.

Le comité discute à propos de ce projet et considère que celui-ci est acceptable.

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

Proposé par M. Eric Weiss-Altaner

Appuyé par M. Jacques Ouellet

Adopté à l'unanimité

6.3 Présentation du plan image et de la contribution à des fins de parcs, terrains de jeux et espaces naturels Groupe Evex – Chemin Saint-Alphonse – Lots numéro 4994562, 4994563 et 4994520 – Zone RD-8 au Règlement de zonage numéro 2021-02

La présente demande vise l'approbation d'un plan image permettant de subdiviser les lots numéro 4 994 520, 4 994 562 et 4 994 563 en cinq (5) lots selon le plan image préparé par Ève St-Pierre par la firme CRGH Arpenteurs géomètres, le 02-11-2022, projet : 2485-3029A.

Les lots projetés seront disponibles pour la construction de résidences multifamiliales (6 logements) sur quatre (4) des lots. Le cinquième lot est déjà occupé par un usage de résidences pour personnes âgées. Ces lots sont localisés à l'intérieur du périmètre urbain au sens du Règlement de zonage numéro 2021-02.

Une subdivision en cinq (5) lots nécessite l'approbation du plan image par le conseil et l'établissement des frais de parcs et espaces verts.

La zone RD-8 du Règlement de zonage 2021-02 autorise les habitations multifamiliales. Le projet d'aménagement prend en compte le bâtiment existant du lot 4 994 520.

L'ensemble des cinq (5) lots peut être desservi par les services d'aqueduc et d'égout.

Il s'agit d'un projet visant le développement de résidences multifamiliales, d'une superficie approximative de 1 900 mètres carrés pour chacun des quatre (4) lots, le tout conformément aux articles 9.1.2 du Règlement de zonage numéro 2021-02.

Le promoteur propose une contribution à des fins de parcs, terrains de jeux et espaces naturels à être versée sous forme de cession d'argent d'un montant s'élevant à environ 30 698.20 \$

Aucune zone de contrainte. Respect des bandes boisées.

Le comité discute à propos de ce projet et considère que celui-ci est acceptable. Le comité souhaite informer le propriétaire de s'assurer de conserver la bande boisée avant en reculant au maximum le bâtiment principal.

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

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

7. Demandes relatives aux usages conditionnels

7.1 Présentation d'une demande relative aux usages conditionnels concernant l'aménagement d'un logement au sous-sol dans une résidence unifamiliale – Règlement sur les usages conditionnels numéro 2021-05 – 3282, 10e Avenue – Lot numéro 5301570 – Zone RC-15 du Règlement de zonage numéro 2021-02

La présente demande consiste à autoriser l'aménagement d'un logement au sous-sol. Le bâtiment sera desservi par quatre cases de stationnement, dont une sera devant le garage détaché et les trois autres seront en angle de 45 degrés.

Le bâtiment conservera une architecture de bâtiment unifamiliale. Une aire d'activités extérieures est réservée pour le logement au rez-de-chaussée et une autre aire est réservée pour le logement au sous-sol dans la cour arrière.

Le comité discute à propos de ce projet et considère que celui-ci est acceptable.

En conséquence, après avoir procédé à l'étude de cette demande, le comité recommande au conseil municipal **d'accepter** ce projet d'aménagement d'un logement au sous-sol.

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

7.2 Présentation d'une demande relative aux usages conditionnels concernant l'exploitation d'une résidence de tourisme (location à court terme, 31 jours et moins) – Règlement sur les usages conditionnels numéro 2021-05 – 4183, chemin du Lac-Gratten – Lot numéro 5528751– Zone VC-2 du Règlement de zonage numéro 2021-02

La présente demande consiste à autoriser l'exploitation d'une résidence de tourisme (location à court terme, 31 jours et moins) au 4183, chemin du Lac-Gratten, sur le lot numéro 5528751.

Il est permis de déposer une demande d'usage conditionnel pour une résidence de tourisme dans la zone RUR-4.

Conditions générales

- L'usage est de type d'hébergement touristique;
- Un seul logement va servir à cet usage;
- Trois (3) chambres seront offertes en location. Le bâtiment principal est localisé à une distance de plus de 50 mètres des habitations voisines et est localisé à plus de 300 mètres d'une autre résidence de tourisme;
- Maximum de deux (2) personnes par chambre;
- Les activités ne perturberont pas la quiétude du voisinage. Une personne qui réside sur le chemin du Lac-Gratten a signé un engagement à intervenir rapidement auprès des locataires si la réglementation municipale n'est pas respectée. Cette personne pourra intervenir rapidement en cas de besoin. De

plus, le propriétaire habite à 45 minutes en voiture du 4183, chemin du Lac-Gratten, il pourra se déplacer au besoin;

- Les coordonnées de la personne responsable à rejoindre en tout temps ont été fournies;
- Aucune clé ne sera installée sur le terrain, un équipement ou un poteau du domaine public;
- Les aires d'agrément, de détente, etc. sont situées dans la cour arrière ou latérale et les vues directes sur les terrains voisins sont limitées. Les effets du bruit sur le voisinage sont limités.

Stationnement et circulation

- La gestion de la circulation est acceptable :
 - o Le numéro civique sera affiché sur le bord de la rue et sur le bâtiment;
 - o Triangle de visibilité de l'entrée charretière sera libre de tout obstacle;
- Présence de six (6) cases de stationnement (2 requises au règlement);
- L'aire de stationnement sera sécuritaire;
- Aucune case de stationnement n'est située sur un autre terrain.

Le comité discute à propos de ce projet et considère que celui-ci est acceptable.

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

Proposé par M. Jacques Ouellet

Appuyé par M. Daniel Remy

Adopté à l'unanimité

M. Jacques Ouellet se retire de la rencontre.

7.3 Présentation d'une demande relative aux usages conditionnels concernant l'exploitation d'une résidence de tourisme (location à court terme, 31 jours et moins) – Règlement sur les usages conditionnels numéro 2021-05 – 4047, rue des Cascades – Lot numéro 5528907 – Zone VC-2 du Règlement de zonage numéro 2021-02

La présente demande consiste à autoriser l'exploitation d'une résidence de tourisme (location à court terme, 31 jours et moins) au 4047, rue des Cascades, sur le lot numéro 5528907.

Il est permis de déposer une demande d'usage conditionnel pour une résidence de tourisme dans la zone VC-2.

Conditions générales

- L'usage est de type d'hébergement touristique;
- Un seul logement va servir à cet usage;
- Trois (3) chambres seront offertes en location. Le bâtiment principal est localisé à une distance de plus de 50 mètres des habitations voisines et est localisé à plus de 300 mètres d'une autre résidence de tourisme;
- Maximum de deux (2) personnes par chambre;
- Les activités ne perturberont pas la quiétude du voisinage. La propriétaire réside à Chertsey, elle pourra intervenir rapidement en cas de besoin;
- Les coordonnées de la personne responsable à rejoindre en tout temps ont été fournies;
- Aucune clé ne sera installée sur le terrain, un équipement ou un poteau du domaine public;
- Les aires d'agrément, de détente, etc. sont situées dans la cour arrière ou latérale et les vues directes sur les terrains voisins sont limitées. Les effets du bruit sur le voisinage sont limités.

Stationnement et circulation

- La gestion de la circulation est acceptable :

- Le numéro civique sera affiché sur le bord de la rue et sur le bâtiment;
- Triangle de visibilité de l'entrée charretière sera libre de tout obstacle;
- Présence de six (6) cases de stationnement (2 requises au règlement);
- L'aire de stationnement sera sécuritaire;
- Aucune case de stationnement n'est située sur un autre terrain.

Le comité discute à propos de ce projet et considère que celui-ci est acceptable.

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

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

M. Jacques Ouellet réintègre la rencontre.

7.4 Présentation d'une demande relative aux usages conditionnels concernant l'usage de bureau et services reliés à la construction – Règlement sur les usages conditionnels numéro 2021-05 – Guilbault Excavation Inc – 2413, route 348 – Lot numéro 5354501 – Zone RUR-7 du Règlement de zonage numéro 2021-02

La présente demande concerne la construction d'un garage pour une entreprise de construction. Ce garage servira d'entreposage de l'équipement dont un petit tracteur, une petite pelle mécanique et divers outillages reliés à l'entreprise. Aucun entreposage extérieur. Une lumière sera installée dans le pignon.

Aucune pollution sonore. Le bâtiment ne sera pas visible de la rue.

Le comité discute à propos de ce projet et considère que celui-ci est acceptable.

En conséquence, après avoir procédé à l'étude de cette demande, le comité recommande au conseil municipal **d'accepter**, ce projet de bureau et services reliés à la construction.

Proposé par M. Daniel Remy
Appuyé par M. Jacques Ouellet
Adopté à l'unanimité

7.5 Présentation d'une demande relative aux usages conditionnels concernant de l'hébergement de nature non conventionnelle – Règlement sur les usages conditionnels numéro 2021-05 – Camp Mariste – (7065), chemin du Lac-Morgan – Lot numéro 5530648 – Zone VC-7 du Règlement de zonage numéro 2021-02

La présente demande vise l'approbation d'un projet de six (6) hébergements de nature non conventionnelle à accès universel pour permettre aux personnes à mobilité réduite d'avoir accès au camp de vacances.

Les hébergements seront reliés par une installation septique et un puits. Ces infrastructures devront faire l'objet d'un certificat d'autorisation du ministère de l'Environnement. Ces hébergements ne pourront pas être des logements.

L'allée véhiculaire sera située à 16 mètres de la limite latérale gauche. Une bande boisée de 10 mètres s'applique au niveau du Règlement de zonage numéro 2021-02. Comme les bandes boisées avant et latérale gauche sont trouées, une plantation d'arbres au périmètre du terrain doit être réalisée de manière avoir un arbre aux 5 mètres.

Un sentier de 4,0 mètres de largeur sera aménagé pour les personnes à mobilité réduite. Le sentier est déjà existant et il est situé à l'extérieur de la bande de protection riveraine.

Le site est situé sur à l'endroit où il y avait un ancien golf. Il n'y aura donc pas beaucoup de déboisement nécessaire. Seulement quelques mètres autour des bâtiments seront nécessaires. L'emplacement des hébergements a été priorisé aux endroits déjà déboisés.

Revêtements extérieurs :

- Revêtement de tôle de couleur noire satinée
- Revêtement de pin à l'horizontale de couleur naturelle.

Le comité discute à propos de ce projet et considère que celui-ci est acceptable. Toutefois, le comité recommande une plantation d'arbres et arbustes sur une largeur de 15 mètres à partir de la limite latérale gauche sur tout le long de la ligne latérale le long du projet. Cette plantation doit avoir pour effet de créer une barrière visuelle entre les hébergements et les habitations unifamiliales voisines.

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 condition émise par le comité**, ce projet d'hébergements de nature non conventionnelle.

Proposé par M. Daniel Remy
Appuyé par M. Jacques Ouellet
Adopté à l'unanimité

8. Varia

8.1 Calendrier 2023

9. Levée de la réunion

21 : 27

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

La prochaine réunion régulière aura lieu le mardi 20 décembre 2022 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 12 DÉCEMBRE 2022
