

---

---

**PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE ORDINAIRE DU COMITÉ CONSULTATIF  
D'URBANISME DE LA MUNICIPALITÉ DE RAWDON TENUE LE 25 OCTOBRE 2022  
À 18 H 30, À LAQUELLE SONT PRÉSENTS FORMANT QUORUM :**

---

---

Mesdames Josianne Girard, coprésidente et conseillère municipale  
Isabelle Breault

Messieurs Jean-Kristov Carpentier, coprésident et conseiller municipal  
Alexander Mozgoenko  
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 modifié soit adopté.

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

**2. Adoption des procès-verbaux**

**2.1 Rencontre du 27 septembre 2022**

Que le libellé du procès-verbal soit adopté.

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

**2.2 Rencontre extraordinaire du 21 octobre 2022**

Que le libellé du procès-verbal soit adopté.

Proposé par M. Alexander Mozgoenko  
Appuyé par Mme Isabelle Breault  
Adopté à l'unanimité

**3. Présentation**

**3.1 8879, rue Pierre – Lot numéro 5528033 – Demande de dérogation mineure  
relative à l'agrandissement du garage (hauteur)**

Le demandeur entre dans la salle à 18 h 32.

Une présentation est effectuée aux membres présents concernant le projet d'agrandissement du garage. M. Gabriel Cyr présente le projet et le demandeur a expliqué pourquoi respecter la réglementation lui cause un préjudice sérieux, notamment en raison de l'achat d'un tracteur qu'il doit entreposer. De plus, le demandeur explique qu'il est plus esthétique d'avoir qu'un seul garage au lieu d'avoir plusieurs bâtiments. Le demandeur explique qu'il est compliqué au niveau de la construction de l'agrandissement si celui-ci est plus petit que l'existant.

Le demandeur quitte la réunion à 18 h 40.

#### 4. Demande de dérogation mineure

##### 4.1 8879, rue Pierre – Lot numéro 5528033 – Zone R1-1 au Règlement de zonage numéro 2021-02 – Agrandissement projeté du garage (hauteur)

Demande de dérogation mineure concernant la hauteur d'un bâtiment accessoire sur le lot numéro 5528033, à l'adresse **8879, rue Pierre**.

La dérogation mineure vise à permettre l'agrandissement d'un bâtiment accessoire (garage). Le garage aura une hauteur de 7,8 mètres malgré la hauteur autorisée de 6,7 mètres, du fait qu'un bâtiment accessoire qui possède le même style architectural que le bâtiment principal peut avoir une hauteur équivalente à ce dernier, en vertu de l'article 4.1.2 2 du Règlement de zonage n° 2021-02.

Une dérogation mineure a été octroyée en 2017 concernant la hauteur du garage qui était supérieure au bâtiment principal pour la construction du garage. Le propriétaire souhaite faire un agrandissement de son garage.

##### Critères d'évaluation de la demande

1. Respecte les objectifs du plan d'urbanisme: La demande de dérogation mineure respecte les objectifs du plan d'urbanisme;
2. Absence de contraintes particulières : 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. Ne concerne pas un usage ou une densité : La demande de dérogation mineure n'est pas relative à l'usage ou à la densité d'occupation au sol;
4. Il s'agit d'un cas isolé;
5. Cause un préjudice sérieux au demandeur : Rendre conforme le garage cause un préjudice sérieux au demandeur, car le propriétaire a acquis un tracteur pour effectuer des travaux extérieurs et de déneigement de l'allée de circulation automobile. Le propriétaire souhaite entreposer la machinerie en lieu sûr. Selon le propriétaire, il est plus raisonnable d'agrandir le garage existant que d'en construire un autre. Le propriétaire souhaite entreposer son matériel à l'intérieur au lieu de le laisser à l'extérieur.
6. Pas d'impact sur les propriétés voisines : La dérogation mineure ne portera pas atteinte à la jouissance du droit de propriété des voisins, considérant que l'agrandissement ne sera pas nuisible au champ visuel des voisins.

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 l'agrandissement d'un bâtiment accessoire (garage) d'une hauteur de 7,8 mètres malgré la hauteur autorisée de 6,7 mètres, du fait qu'un bâtiment accessoire qui possède le même style architectural que le bâtiment principal peut avoir une hauteur équivalente à ce dernier, en vertu de l'article 4.1.2 2 du Règlement de zonage n° 2021-02.

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

##### 4.2 3141, 5<sup>e</sup> Avenue – Lot numéro 4994213 – Zone I-3 au Règlement de zonage numéro 2021-02 – Abri d'auto projeté

Demande de dérogation mineure concernant un abri d'auto attenant au bâtiment principal projeté à situer sur le lot numéro 4994213, à l'adresse **3141, 5<sup>e</sup> Avenue**.

La dérogation mineure vise à permettre la construction d'un abri d'auto attenant au bâtiment principal. L'abri d'auto attenant au bâtiment principal sera situé à une distance de 2,12 mètres de la limite latérale droite en lieu et place de la marge latérale minimale de 4 mètres exigée en vertu de la grille des spécifications de la zone I-3 du Règlement de zonage n° 2021-02.

#### **Critères d'évaluation de la demande**

1. Respecte les objectifs du plan d'urbanisme: La demande ne concerne que l'empiètement dans la marge latérale. Le projet a également été revu à la baisse, c'est-à-dire que la superficie et la largeur de l'abri ont été diminuées. Respecte l'ensemble des règlements d'urbanisme à l'exception d'un empiètement de 1,88 mètre dans la marge latérale qui est de 4 mètres. Respecte les objectifs du plan d'urbanisme;
2. N'a pas pour effet d'aggraver les risques en matière de sécurité publique ou de santé publique. Au contraire, l'emplacement choisi permet de diminuer les risques de chute de sa conjointe;
3. Ne porte pas atteinte à la qualité de l'environnement. Aucun arbre ne sera coupé pour son installation. Ne porte pas atteinte au bien-être général. Au contraire, cela leur permettra d'être mieux préparés pour les futurs hivers;
4. Ne concerne pas un usage ou une densité;
5. Il s'agit d'un cas isolé;
6. Cause un préjudice sérieux au demandeur : La demande vise un couple âgé en perte de mobilité. Il leur est de plus en plus difficile de monter un abri d'auto temporaire (tempo) chaque automne et il est aussi difficile de déneiger le véhicule après des tempêtes de neige, verglas, etc. De plus, sa conjointe souffre d'ostéoporose, ce qui peut rendre une chute banale pour une personne "normale" une chute très risquée pour sa conjointe en raison de la fragilité de ses os. L'abri d'auto permanent lui permet d'avoir un endroit sec pour débarquer de son véhicule et sa proximité avec l'entrée principale diminue les risques de chute sur une plaque de glace;
7. Pas d'impact sur les propriétés voisines : Ne porte pas atteinte à la jouissance, par les propriétaires des immeubles voisins, de leur droit de propriété. L'abri serait à une distance de 2,12 mètres de la ligne latérale. De plus, aucun bâtiment n'est présent sur le côté droit et la topographie du terrain voisin fait en sorte que l'abri serait non visible depuis la rue des commissaires;

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 abri d'auto attenant au bâtiment principal à une distance de 2,12 mètres de la limite latérale droite en lieu et place de la marge latérale minimale de 4 mètres exigée en vertu de la grille des spécifications de la zone I-3 du Règlement de zonage n° 2021-02.

Proposé par M. Eric Weiss-Altaner

Appuyé par Mme Isabelle Breault

Adopté à l'unanimité

#### **4.3 Gestion Beauséjour Inc. – (3157-3161), 6<sup>e</sup> Avenue – Lot numéro 6345421 – Règlement sur les PIIA numéro 2021-07 – Bâtiment résidentiel de 3 logements et plus – Construction neuve**

Demande de dérogation mineure concernant un bâtiment principal projeté à situer sur le lot numéro 6345421, à l'adresse **(3157-3161), 6<sup>e</sup> Avenue**.

La dérogation mineure vise à permettre la construction d'un bâtiment principal. Le bâtiment principal sera situé à une distance de 3,67 mètres de la limite arrière en lieu et place de la marge arrière minimale de 4 mètres exigée en vertu de la

grille des spécifications pour une habitation trifamiliale de la zone RC-16 du Règlement de zonage n° 2021-02.

#### **Critères d'évaluation de la demande**

1. Respecte les objectifs du plan d'urbanisme: La demande de dérogation mineure respecte les objectifs du plan d'urbanisme;
2. Absence de contraintes particulières : 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. Ne concerne pas un usage ou une densité : La demande de dérogation mineure n'est pas relative à l'usage ou à la densité d'occupation au sol
4. Il s'agit d'un cas isolé;
5. Cause un préjudice sérieux au demandeur : Rendre conforme le bâtiment principal cause un préjudice sérieux au demandeur, car il faudrait modifier les limites de terrain. Modifier les limites aurait pour effet de créer un lot irrégulier;
6. Pas d'impact sur les propriétés voisines : La dérogation mineure ne portera pas atteinte à la jouissance du droit de propriété des voisins, considérant que le demandeur est également propriétaire des terrains voisins et que le projet avait fait l'objet d'une approbation de plan image alors que le bâtiment était supposé être à 3,37 mètres de la ligne arrière. Lors de l'analyse du projet lors de l'approbation du plan image, la ligne arrière a été considérée comme une ligne latérale selon le Règlement de zonage numéro 372-89. Selon la nouvelle réglementation de zonage, il est clair qu'il s'agit d'une ligne arrière, donc une marge arrière de 4 mètres est applicable. De plus, des recommandations avaient été émises par le CCU pour conserver une bande boisée le long des lots des résidences existantes sur la 7<sup>e</sup> Avenue. Si on modifie les limites de terrain, cela pourrait avoir comme impact de diminuer la bande boisée le long des lots de la 7<sup>e</sup> Avenue.

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 principal à une distance de 6,67 mètres de la limite arrière en lieu et place de la marge arrière minimale de 4 mètres exigée en vertu de la grille des spécifications pour une habitation trifamiliale de la zone RC-16 du Règlement de zonage n° 2021-02.

Proposé par Mme Isabelle Breault  
Appuyé par M. Alexander Mozgoenko  
Adopté à l'unanimité

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

##### **5.1 Le Café Boisé – 3660, rue Queen – Lot numéro 4994152 – Zone 4 au Règlement sur les PIIA numéro 508-93 (secteur centre-ville) – Enseigne**

La présente demande vise l'approbation d'un projet d'enseigne afin d'identifier l'entreprise LE CAFÉ BOISÉ, CAFÉ-BOUTIQUE, sur une structure, de type poteau, existante.

Le panneau d'enseigne de 0,71 mètre par 0,71 mètre, d'une superficie de 0,50 mètre carré, sera suspendu sur le support existant, tel que montré sur l'image déposé avec la demande. Le panneau sera en bois. Le lettrage principal sera de couleur noire et le lettrage secondaire sera de couleur jaune et ils seront sculptés à une profondeur de 1,50 centimètre dans le bois. Le fond de l'enseigne sera de couleur blanche et le logo sera un ovale de couleur vert olive, sur lequel seront

superposées trois formes triangulaires : une de couleur jaune, une de couleur blanche et une de couleur terracotta. L'enseigne ne sera pas éclairée.

Le comité discute à propos de ce projet et considère que celui-ci rencontre les objectifs et critères de cette zone. Toutefois, le comité s'interroge sur la pertinence du contour blanc. Le comité suggère que la forme de l'enseigne pourrait s'harmoniser davantage à l'enseigne de l'entreprise Yo Gym, notamment au niveau de la forme de l'enseigne.

En conséquence, après avoir procédé à l'étude de cette demande, le comité recommande au conseil municipal **d'accepter** ce projet d'enseigne afin d'identifier LE CAFÉ BOISÉ, CAFÉ-BOUTIQUE au 3660, rue Queen, conformément aux critères de la zone 4 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 Les Entreprises Gilles Benny Inc. - 3670, rue Queen – Lot numéro 4994150 – Zone 4 au Règlement sur les PIIA numéro 508-93 (secteur centre-ville) – Peinture**

La présente demande vise à peindre les soffites et fascias 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 peinture à apporter au bâtiment localisé au 3670, rue Queen, conformément aux critères de la zone 4 du secteur centre-ville au PIIA du Règlement numéro 508-93.

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

### **5.3 3257, 2e Avenue – Lot numéro 4994788 – Zone 6 au Règlement sur les PIIA numéro 508-93 (secteur centre-ville) – Revêtement de toiture**

La présente demande vise à changer le revêtement de toiture du garage ainsi que du cabanon localisés au 3257, 2<sup>e</sup> Avenue par du bardeau d'asphalte mystique 42 de couleur brun deux tons.

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

En conséquence, après avoir procédé à l'étude de cette demande, le comité recommande au conseil municipal **d'accepter** ce projet de rénovation à apporter au garage et à la remise, toutes deux localisées au 3257, 2<sup>e</sup> Avenue, 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. Jacques Ouellet  
Adopté à l'unanimité

### **5.4 BOCFIL – 3886-3888, rue Queen – Lot numéro 5301498 – Zone 7 au Règlement sur les PIIA numéro 508-93 (secteur centre-ville) – Enseigne**

La présente demande vise l'approbation d'un projet d'enseigne afin d'identifier l'entreprise BOCFIL, boutique d'artistes et d'artisans d'ici.

Le panneau d'enseigne de 0,92 mètre x 0,92 mètre d'une superficie de 0,84 mètre carré sera suspendu sur le support existant à l'endroit indiqué sur le plan déposé avec la demande. Le panneau sera en bois peint de couleur blanche. Le lettrage sera en relief de 1,5 centimètre de couleur noire. L'enseigne ne sera pas éclairée. L'enseigne respecte la distance minimale de 1,0 mètre de l'emprise de rue.

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 afin d'identifier BOCFIL au 3888, rue Queen, conformément aux critères de la zone 7 du secteur centre-ville au PIIA du Règlement numéro 508-93.

Proposé par M. Alexander Mozgovenko

Appuyé par M. Eric Weiss-Altaner

Adopté à l'unanimité

#### **5.5 L'instinct Présent – 3246, 4e Avenue – Lot numéro 4 994 174 – Zone 8 au règlement sur les PIIA numéro 508-93 (secteur centre-ville) – Peinture**

La présente demande vise à peindre la partie en bois du revêtement extérieur de la façade du bâtiment ainsi que la porte avant du 3246, 4<sup>e</sup> Avenue.

Couleur du revêtement extérieur : Blanc

Couleur de la porte : Vert pâle

Le comité discute à propos de ce projet et recommande que la couleur blanche soit de la même couleur que la couleur crème au deuxième étage. Le comité suggère au demandeur de porter une attention particulière à l'enseigne, qui fera l'objet d'une présentation ultérieure, afin que celle-ci s'harmonise avec la couleur de la porte.

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 peinture à réaliser sur la façade du bâtiment localisé au 3246, 4<sup>e</sup> Avenue, conformément aux critères de la zone 8 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 7042, croissant du Lac – Lot numéro 5529894 – Zone 1 au Règlement sur les PIIA numéro 1000 (secteur Val-Pontbriand) – Garage détaché**

La présente demande vise à l'ajout d'un abri d'automobile au garage existant (permis 2022-00447) au 7042, croissant du Lac.

L'abri pour automobile est de dimension 3,80 mètres par 9,75 mètres pour une superficie de 37,05 m<sup>2</sup> et sera situé dans la cour avant à plus de 20,0 mètres de la ligne avant, à 5 mètres de la ligne latérale et à plus de 3,0 mètres du bâtiment principal.

Matériaux utilisés :

- Revêtement extérieur : Clin de bois véritable rainuré horizontal de Maibec de couleur Vieux-Port 220 identique au garage;
- Revêtement toiture : Bardeaux d'asphalte de modèle Timberline de GAF de couleur gris charbon identique au garage;
- Soffites et fascias identiques au garage existant;
- Colonnes en bois de couleur Vieux-Port.

Le comité discute à propos de ce projet et considère que celui-ci ne rencontre pas les objectifs et critères de cette zone considérant que l'abri d'auto aurait empiété dans la bande boisée de 8 mètres latérale.

En conséquence, après avoir procédé à l'étude de cette demande, le comité recommande au conseil municipal **de refuser** ce projet d'abri d'auto attaché au garage existant au 7042, croissant du Lac, conformément aux critères de la zone 1 du secteur Val-Pontbriand au PIIA du Règlement numéro 1000.

Proposé par M. Jacques Ouellet

Appuyé par M. Alexander Mozgoenko

Adopté à l'unanimité

#### **5.7 (3609), rue Rosemary – Lot numéro 6023353 – Zone 1 au Règlement sur les PIIA numéro 1012 (secteur Rosemary) – 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'arrière de la maison de 8,20 mètres par 3,51 mètres. La toiture du bâtiment possèdera deux versants (14/12). La volumétrie du bâtiment n'est pas modulée par des éléments architecturaux d'aspect villégiature en façade.

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 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 un minimum de 8 mètres aux limites latérales et arrière sera conservé. La densité boisée sera supérieure à 70 % de la superficie du terrain.

Matériaux pour la résidence :

- Revêtement extérieur en bois (vertical) de Juste du pin de couleur cèdre fini ecobleach et en acier architectural MS1 de Mac Métal de couleur vert anglais. Comme le revêtement d'acier n'est pas autorisé au PIIA, les propriétaires souhaitent présenter deux options afin de remplacer le revêtement d'acier soit en bois brûlé ou en clin de bois horizontal de couleur semblable au vert anglais;
- 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 de couleur ecobleach et sans encadrement des portes et des fenêtres;
- Porte d'entrée en acier de couleur charbon, selon le modèle déposé avec la demande;
- 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 en béton avec des colonnes en bois de couleur naturelle, sans garde-corps.

Construction d'un garage détaché de 9,77 mètres par 9,77 mètres possèdera une toiture plate. Le garage 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 cèdre fini ecobleach;
- Toiture en membrane élastomère de couleur grise;
- Coins de murs en bois de couleur ecobleach 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 ne rencontre pas les objectifs et critères de cette zone considérant que le bâtiment principal ne privilégie pas une volumétrie modulée avec des éléments architecturaux démontrant l'aspect villégiature du bâtiment par l'utilisation de balcon, galerie, terrasse avec colonne de bois, ou véranda, porche d'entrée, etc. Le comité est d'avis que le revêtement d'acier n'est pas acceptable, alors que le revêtement de bois brûlé ou le revêtement de clin de bois de couleur vert anglais sont acceptables. Le comité est également d'avis que la pente de la toiture doit respecter le critère du PIIA que le toit doit être plat ou à faible pente tout en évitant les pentes fortes de plus de 12/12.

En conséquence, après avoir procédé à l'étude de cette demande, le comité recommande au conseil municipal **de refuser** ce projet de construction neuve avec 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. Daniel Remy  
Appuyé par Mme Isabelle Breault  
Adopté à l'unanimité

### **5.8 Gestion Beauséjour Inc. – (3163-3167), 6<sup>e</sup> Avenue – Lot numéro 6345419 – Règlement sur les PIIA numéro 2021-07 – Bâtiment résidentiel de 3 logements et plus – Construction neuve**

La présente demande vise l'approbation d'un projet de construction d'une habitation trifamiliale à localiser au (3163-3167), 6<sup>e</sup> Avenue

Le bâtiment de 2 étages de 10,31 mètres par 13,51 mètres sera bordé par une galerie couverte à l'avant et sur le côté latéral gauche. La toiture du bâtiment possèdera quatre versants (6/12).

L'habitation sera localisée à plus de 30 mètres de la limite avant, à 13,35 mètres de la limite latérale droite, à plus de 10 mètres de la limite latérale gauche et à 8,88 mètres de la limite arrière.

Matériaux :

- Revêtement extérieur en Canoxel Ridgewood D-5 de couleur renard roux, en fibrociment de couleur ébène et en brique de modèle Melville slik de Permacon de couleur gris Newport;
- Toiture en bardeaux d'asphalte de modèle mystique 42 de BP de couleur noire 2 tons;
- Coins de murs selon le revêtement correspondant et sans encadrement des portes et des fenêtres;



- Porte d'entrée de modèle Uno 3 de Novatech de couleur charbon;
- Fenêtres à battant en PVC sans carrelage de couleur charbon, identique au plan de construction;
- Soffites et fascias en aluminium de couleur charbon;
- Galerie en aluminium de couleur P6F gris avec colonnes et garde-corps en aluminium de couleur charbon.

Le comité discute à propos de ce projet et considère que celui-ci rencontre les objectifs et critères de cette zone. Considérant que le bâtiment est situé près de la limite latérale droite, le comité recommande qu'un plan de reboisement soit soumis pour approbation par le CCU advenant que la bande boisée ait été déboisée faisant suite à la construction du bâtiment.

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 (3163-3167), 6<sup>e</sup> Avenue, conformément aux critères du Règlement sur les PIIA numéro 2021-07.

Proposé par M. Jacques Ouellet  
Appuyé par M. Alexander Mozgoenko  
Adopté à l'unanimité

#### **5.9 Gestion Beauséjour Inc. – (3157-3161), 6<sup>e</sup> Avenue – Lot numéro 6345421 – Règlement sur les PIIA numéro 2021-07 – Bâtiment résidentiel de 3 logements et plus – Construction neuve**

La présente demande vise l'approbation d'un projet de construction d'une habitation trifamiliale à localiser au (3157-3161), 6<sup>e</sup> Avenue.

Le bâtiment de 2 étages de 10,31 mètres par 13,51 mètres sera bordé par une galerie couverte à l'avant et sur le côté latéral gauche. La toiture du bâtiment possèdera quatre versants (6/12).

L'habitation sera localisée à plus de 20 mètres de la limite avant, à 13,35 mètres de la limite latérale droite, à plus de 10 mètres de la limite latérale gauche et à 3,67 mètres de la limite arrière.

Matériaux :

- Revêtement extérieur en Canoxel Ridgewood D-5 de couleur renard roux, en fibrociment de couleur ébène et en brique de modèle Melville slik de Permacon de couleur gris Newport;
- Toiture en bardeaux d'asphalte de modèle mystique 42 de BP de couleur noire 2 tons;
- Coins de murs selon le revêtement correspondant et sans encadrement des portes et des fenêtres;
- Porte d'entrée de modèle Uno 3 de Novatech de couleur charbon;
- Fenêtres à battant en PVC sans carrelage de couleur charbon, identique au plan de construction;
- Soffites et fascias en aluminium de couleur charbon;
- Galerie en aluminium de couleur P6F gris avec colonnes et garde-corps en aluminium de couleur charbon.

Le comité discute à propos de ce projet et considère que celui-ci rencontre les objectifs et critères de cette zone. Considérant que le bâtiment est situé près de la limite latérale droite, le comité recommande qu'un plan de reboisement soit soumis pour approbation par le CCU advenant que la bande boisée ait été déboisée faisant suite à la construction du bâtiment.

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 (3157-3161), 6<sup>e</sup> Avenue, conformément aux critères du Règlement sur les PIIA numéro 2021-07.

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

#### **5.10 Lots 5354375 et 6359253 – Règlement sur les PIIA numéro 2021-07 – Secteur de pente forte – Lotissement**

La présente demande vise à modifier les limites des terrains pour les lots n° 5354375 et 6359253 vers les lots projetés n° 6518412 et 6518413.

Les lots sont touchés par un secteur de pente forte. L'échange de terrain entre les deux lots n'est pas situé à l'intérieur du secteur de pentes fortes.

Le comité discute à propos de ce projet et considère que celui-ci rencontre les objectifs et critères applicables à certaines interventions à l'intérieur des secteurs de pente forte du Règlement n° 2021-07.

En conséquence, après avoir procédé à l'étude de cette demande, le comité recommande au conseil municipal **d'accepter** ce projet de lotissement pour les lots 5354375 et 6359253, conformément aux critères du PIIA sur les pentes fortes du Règlement numéro 2021-07.

Proposé par M. Alexander Mozgovenko  
Appuyé par M. Jacques Ouellet  
Adopté à l'unanimité

#### **5.11 Lots 4995188 à 4995190 – Règlement sur les PIIA numéro 2021-07 – Secteur de pente forte – Lotissement**

La présente demande vise à modifier les limites des terrains pour les lots n° 4995188 à 4995190 vers les lots projetés 6541117 et 6541118.

Les lots sont touchés par un secteur de pente forte. Malgré cela, le nouveau tracé proposé est loin de la zone de pente forte (plus de 100 mètres).

Le comité discute à propos de ce projet et considère que celui-ci rencontre les objectifs et critères applicables à certaines interventions à l'intérieur des secteurs de pente forte du Règlement n° 2021-07.

En conséquence, après avoir procédé à l'étude de cette demande, le comité recommande au conseil municipal **d'accepter** ce projet de lotissement pour les lots 4995188 et 4995190, conformément aux critères du PIIA sur les pentes fortes du Règlement numéro 2021-07.

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

#### **5.12 Lot 5785495 – Règlement sur les PIIA numéro 2021-07 – Secteur de pente forte – Lotissement**

La présente demande vise à diviser le lot 5785495 vers les lots projetés 6 540 438 et 6 540 469 afin de séparer l'église et le cimetière.

Les lots sont touchés par un secteur de pente forte.

Il s'agit d'un secteur où un règlement sur les PIIA s'applique et il s'agit d'un site et ensemble d'intérêt culturel. Considérant qu'il n'y a pas d'intervention de prévue suite au lotissement, la pente forte n'a pas d'impact sur le projet de lotissement. De plus la pente est située loin derrière l'église.

Le comité discute à propos de ce projet et considère que celui-ci rencontre les objectifs et critères applicables à certaines interventions à l'intérieur des secteurs de pente forte du règlement 2021-07.

En conséquence, après avoir procédé à l'étude de cette demande, le comité recommande au conseil municipal **d'accepter** ce projet de lotissement du lot n° 5785495 conformément aux critères du PIIA sur les pentes fortes du Règlement numéro 2021-07.

Proposé par M. Alexander Mozgovenko  
Appuyé par M. Jacques Ouellet  
Adopté à l'unanimité

## **6. Demandes d'urbanisme**

Aucun projet n'a été présenté à ce point.

## **7. Demandes relatives aux usages conditionnels**

### **7.1 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 numéro 2021-05 – 3405, route 335 – Lot numéro 5530483 – Zone RUR-4 du Règlement de zonage numéro 2021-02**

L'usage a pour effet d'améliorer la situation de l'immeuble par une nouvelle utilisation, une rénovation/transformation, une mise aux normes, une nouvelle construction et un nouvel aménagement extérieur, sans affecter la quiétude et la qualité du cadre bâti résidentiel environnant.

L'usage peut être fait comme usage principal ou comme usage associé à l'usage résidentiel. Les usages seront exercés à l'intérieur du même bâtiment résidentiel.

La location se fera dans un seul logement.

Le bâtiment possède 1 chambre de 2 lits (4 personnes au maximum), il n'y a donc pas de distance à respecter avec un autre bâtiment résidentiel. Aucune autre résidence de tourisme ne se trouve à moins de 300 mètres du bâtiment principal.

Le demandeur a fourni les coordonnées de la personne à rejoindre en tout temps.

La localisation de l'usage projeté permet une gestion acceptable de la circulation supplémentaire. Les accès aux chemins sont adéquats, identifiés par le numéro civique et l'entrée charretière est libre de tout obstacle. Les cases de stationnement sont suffisantes pour desservir 4 personnes. L'aménagement des aires de stationnement est réalisé de manière à sortir en marche avant. Aucune case de stationnement n'est aménagée sur un terrain autre que celui où est exercé l'usage.

Le terrain est aménagé de manière à limiter les vues directes sur les propriétés voisines à partir des espaces extérieurs. Une bande tampon composée de végétaux quatre saisons est aménagée le long des lignes latérales et arrière lorsqu'un bâtiment principal voisin est situé à moins de 50 mètres de la résidence accueillant l'usage. Les plateformes, terrasses, balcons et autres aménagements extérieurs ne permettent pas de voir sur les propriétés voisines. Leur hauteur est limitée et leur disposition se fait loin des lignes de propriété les plus rapprochées. Le terrain respecte les normes minimales de conservation des espaces naturels.

Pas d'éclairage orienté vers les propriétés voisines. Il doit être orienté vers le sol. L'intensité d'éclairage est réduite. Le nombre de dispositifs d'éclairage extérieur doit être limité à son maximum.

L'installation septique devra être conforme et la fosse septique doit être vidangée au deux ans. Le débit quotidien maximal d'eaux usées ne dépasse pas la capacité hydraulique de l'installation septique.

Doit avoir un conteneur à déchets avec couvercles rigides conforme aux règlements en vigueur, en bon état en tout temps. Aucune matière résiduelle ne peut être entreposée ou déposée à l'extérieur de ces conteneurs.

Seules les embarcations appartenant au propriétaire de la résidence peuvent être mises à l'eau par les occupants.

L'utilisation de véhicules de camping, tentes, tentes-roulottes et autres dispositifs similaires sur le terrain est interdite.

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 résidence de tourisme – location à court terme au 3405, route 335, conformément aux critères relatifs à l'approbation d'une demande d'usage conditionnel pour une location à court terme du Règlement numéro 2021-06.

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

## **8. Varia**

### **8.1 Avis préliminaire – 3530, rue Queen – Lot 4994781 – Zone 2 au Règlement sur les PIIA numéro 508-93 (secteur centre-ville) – Construction neuve**

Le comité prend connaissance du plan préliminaire.

Le comité discute à propos de ce projet et considère que celui-ci ne rencontre pas les objectifs et critères de cette zone, notamment au niveau de la toiture. Le comité est d'avis qu'une toiture à deux versants devrait être privilégiée. Le comité est également d'avis que le bâtiment doit être d'un style architectural villageois en s'inspirant des bâtiments existants.

### **8.2 Avis préliminaire – 3540-3542, rue Queen – Lot 4994776 – Zone 2 au Règlement sur les PIIA numéro 508-93 (secteur centre-ville) – Construction neuve**

Le comité prend connaissance du plan préliminaire.

Le comité discute à propos de ce projet et considère que celui-ci ne rencontre pas les objectifs et critères de cette zone, notamment au niveau du choix des matériaux. Le comité est d'avis que le revêtement métallique n'est pas chaleureux et que cela s'intègre mal au secteur. Le comité souhaite soulever que l'aménagement extérieur sera important dans ce dossier considérant qu'il s'agit d'un terrain au coin de la rue Queen et de la 2<sup>e</sup> Avenue. Il faudra analyser la pertinence de mettre les stationnements à l'arrière du bâtiment afin de minimiser l'impact visuel du stationnement à partir de la rue.

## 9. Levée de la réunion

20 h 27

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

**La prochaine réunion régulière aura lieu le mardi 29 novembre 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 14 NOVEMBRE 2022**

---

---