

---

---

**PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE ORDINAIRE DU COMITÉ CONSULTATIF  
D'URBANISME DE LA MUNICIPALITÉ DE RAWDON TENUE LE 20 DÉCEMBRE  
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  
Alexander Mozgovenko  
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 M. Eric Weiss-Altaner  
Appuyé par M. Jacques Ouellet  
Adopté à l'unanimité

**2. Adoption des procès-verbaux**

**2.1 Rencontre du 29 novembre 2022**

Que le libellé du procès-verbal soit adopté.

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

**2.2 Rencontre extraordinaire du 15 décembre 2022**

Que le libellé du procès-verbal soit adopté.

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

**3. Demande relative aux règlements sur les PIIA**

**3.1 Collège Champagneur – 3713, rue Queen – Lot numéro 4 994 111 –  
Zone 9 au Règlement sur les PIIA numéro 508-93 (secteur Centre-ville) –  
Agrandissement**

La présente demande vise à agrandir le bâtiment principal 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<sup>e</sup> 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.

L'entièreté de la section de couleur bleue du bâtiment principal sera peinte de couleur gris charbon 55174. Une deuxième option est également présentée de couleur gris pâle qui est similaire au joint de brique.

Le comité discute à propos de ce projet et recommande au conseil municipal les conditions suivantes :

- Peinturer l'entièreté des revêtements métalliques sur tous les côtés du bâtiment de couleur fusain (# 56072 de la charte de couleur Vicwest);
- La toiture de l'agrandissement doit être à 1 versant de manière à ce que la mécanique ne soit pas visible;
- Il ne doit pas y avoir de poutres en façade, toutefois il peut y avoir des poutres sur le côté latéral droit (mur orienté vers la 6<sup>e</sup> Avenue);
- Le contour de la toiture de couleur blanche est acceptable;
- Le bâtiment doit avoir des fenêtres en bandeau;
- Aménagement paysager : retirer la clôture et soumettre un plan de plantation complet incluant des arbustes.

En conséquence, après avoir procédé à l'étude de cette demande, le comité recommande au conseil municipal **d'accepter, conditionnellement à la réalisation des recommandations du comité**, ce projet d'agrandissement à réaliser au 3713, rue Queen, conformément aux critères de la zone 9 du secteur centre-ville au PIIA du Règlement numéro 508-93.

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

#### **4. Demandes de dérogations mineures**

##### **4.1 1867, rue Paolo – Lot numéro 5 353 871 – Zone RUR-7 du Règlement de zonage numéro 2021-02 – Implantation du bâtiment principal existant**

Demande de dérogation mineure concernant un bâtiment principal existant situé sur le lot numéro 5 353 871, à l'adresse **1867, rue Paolo**.

La dérogation mineure vise à conformer l'implantation d'un bâtiment principal existant situé à une distance de 4,68 mètres de la ligne avant (route 125) en lieu et place de la marge avant minimale de 7,5 mètres exigée en vertu de la grille des spécifications pour une habitation unifamiliale de la zone RUR-7 du Règlement de zonage numéro 2021-02.

La dérogation mineure vise également à conformer l'implantation de ce même bâtiment principal existant situé à une distance de 4,15 mètres de la ligne arrière en lieu et place de la marge arrière minimale de 7,0 mètres exigée en vertu de la grille des spécifications pour une habitation unifamiliale de la zone RUR-7 du Règlement de zonage numéro 2021-02.

##### **Critères :**

- Respecte les objectifs du plan d'urbanisme;
- Absence de contrainte particulière ;
- Zone de bruit routier : le bâtiment principal a été construit avant que les dispositions sur le bruit routier ne soient applicables;
- Ne concerne pas un usage ou une densité;

- Il s'agit d'un cas isolé;
- Cause un préjudice sérieux au demandeur, car la résidence est non conforme et le propriétaire souhaite régulariser la situation;
- Pas d'impact sur les propriétés voisines, considérant que le bâtiment est existant depuis 1975, qu'il n'y pas de plaintes au dossier et qu'il y a une bande boisée approximative de 15 mètres de largeur avec le terrain voisin;
- Bonne foi du propriétaire : Le demandeur est nouvellement propriétaire, il n'était pas propriétaire au moment de la construction du bâtiment;

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

En conséquence, le comité recommande d'accepter cette demande telle que présentée visant à conformer l'implantation du bâtiment principal existant situé à une distance de 4,68 mètres de la ligne avant (route 125) et situé à une distance de 4,15 mètres de la ligne arrière en lieu et place de la marge avant minimale de 7,5 mètres et de la marge arrière minimale de 7,0 mètres, le tout exigé en vertu de la grille des spécifications pour une habitation unifamiliale de la zone RUR-7 du Règlement de zonage numéro 2021-02.

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

#### **4.2 5975, chemin Vincent-Massey – Lot numéro 5 529 248 – Zone VD-8 du Règlement de zonage numéro 2021-02 – Largeur de la ligne avant – Règlement de lotissement numéro 2021-03**

Demande de dérogation mineure concernant la ligne avant du lot numéro 5 529 248, à l'adresse **5975, chemin Vincent-Massey**.

La dérogation mineure vise à permettre l'agrandissement du lot numéro 5 529 248 qui aura une ligne avant d'une largeur d'un minimum de 28,56 mètres malgré la largeur minimale de la ligne avant de 50 mètres pour un lot sans service exigé en vertu du tableau 4 ou 5 de l'article 3.2.3 du Règlement de lotissement numéro 2021-03.

##### **Critères :**

- Respecte les objectifs du plan d'urbanisme;
- Absence de contraintes particulières;
- Ne concerne pas un usage ou une densité;
- Il s'agit d'un cas isolé;
- Cause un préjudice sérieux au demandeur, car le lot n'a pas de frontage sur une rue publique. Cela a pour effet que le propriétaire ne pourra démolir et reconstruire;
- Pas d'impact sur les propriétés voisines, considérant que la dérogation ne change pas la situation existante, elle a simplement pour but de conformer le lot n° 5 529 248 aux conditions de délivrance du permis de construction du Règlement sur les permis et certificats numéro 2021-06;
- Bonne foi du propriétaire.

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

En conséquence, le comité recommande d'accepter cette demande telle que présentée visant à permettre l'agrandissement du lot numéro 5 529 248 qui aura une ligne avant d'une largeur d'un minimum de 28,56 mètres malgré la largeur minimale de la ligne avant de 50 mètres pour un lot sans service exigé en vertu du tableau 4 ou 5 de l'article 3.2.3 du Règlement de lotissement numéro 2021-03.

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

#### **4.3 5737, boulevard Pontbriand – Lot numéro 5 529 950 – Zone VC-2 du Règlement de zonage numéro 2021-02 – Cases de stationnement**

Demande de dérogation mineure concernant la localisation des cases de stationnement situées sur le lot numéro 5 529 950, à l'adresse **5737, boulevard Pontbriand**.

La dérogation mineure vise à permettre l'aménagement de deux cases de stationnement. Les deux cases de stationnement seront situées à l'avant de la façade principale du bâtiment principal, malgré qu'un espace de stationnement ne peut être aménagé dans l'espace situé à l'avant de la façade principale du bâtiment principal exigé en vertu du 2<sup>e</sup> paragraphe du premier alinéa de l'article 5.2.2 du Règlement de zonage numéro 2021-02.

Un cours d'eau a été identifié faisant suite à la construction du bâtiment principal, il faut donc déplacer les cases de stationnement devant la façade du bâtiment pour éviter que celles-ci soient dans la bande de protection riveraine.

##### **Critères :**

- Respecte les objectifs du plan d'urbanisme;
- La dérogation mineure n'est pas accordée à l'égard d'une disposition réglementaire adoptée en vertu des paragraphes 16<sup>o</sup> ou 16.1<sup>o</sup> du deuxième alinéa de l'article 113 ou des paragraphes 4<sup>o</sup> ou 4.1<sup>o</sup> du deuxième alinéa de l'article 115;
- Ne concerne pas un usage ou une densité;
- Il s'agit d'un cas isolé;
- Cause un préjudice sérieux au demandeur, car il n'y a pas d'autres endroits pour mettre les cases de stationnement en respectant les bandes boisées. L'installation septique est située à l'arrière du bâtiment;
- Pas d'impact sur les propriétés voisines;

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

En conséquence, le comité recommande d'**accepter** cette demande telle que présentée visant à permettre l'aménagement de deux cases de stationnement qui seront situées à l'avant de la façade principale du bâtiment principal, malgré qu'un espace de stationnement ne peut être aménagé dans l'espace situé à l'avant de la façade principale du bâtiment principal exigé en vertu du 2<sup>e</sup> paragraphe du premier alinéa de l'article 5.2.2 du Règlement de zonage numéro 2021-02.

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

#### **4.4 Immobilier Caers Inc & Gestion Éric Demers – Chemin du Lac-Gratten – Lots numéro 5 529 029, 5 529 367 & 6 001 405 – Zone VD-18 au Règlement de zonage numéro 2021-02 – Lotissement**

Demande de dérogation mineure concernant le lotissement sur les lots numéro 5 529 029, 5 529 367 et 6 001 405, chemin du Lac-Gratten pour permettre la création d'un espace vert de nature privée.

La dérogation mineure vise à permettre la subdivision des lots numéros 5 529 029, 5 529 367 et 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 numéro 2021-03.

**Critères :**

- Respecte les objectifs du plan d'urbanisme;
- La dérogation mineure n'est pas accordée à l'égard d'une disposition réglementaire adoptée en vertu des paragraphes 16° ou 16.1° du deuxième alinéa de l'article 113 ou des paragraphes 4° ou 4.1° du deuxième alinéa de l'article 115;
- Ne concerne pas un usage ou une densité ;
- Il s'agit d'un cas isolé;
- Cause un préjudice sérieux au demandeur, car il s'agit d'un parc qui demeurera de nature privée. Considérant que la Municipalité a refusé de prendre le parc en frais de parc, le terrain doit respecter le règlement de lotissement;
- 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.

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

En conséquence, le comité recommande d'**accepter** cette demande telle que présentée visant à permettre la subdivision des lots numéros 5 529 029, 5 529 367 et 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 numéro 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 Le Café Boisé – 3660, rue Queen, local 7 – Lot numéro 4 994 152 – 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.

Suite à la première proposition présentée à la rencontre du 25 octobre dernier, la demanderesse a déposé une proposition modifiée (deuxième proposition).

Le panneau d'enseigne de 0.76 mètre x 0.76 mètre, d'une superficie de 0.58 mètre carré, sera suspendu sur le support existant tel que montré sur l'image en annexe. Le panneau sera en bois. Le lettrage sera de couleur noire et il sera en relief gravé à une profondeur de 1,50 centimètre dans le bois. Le fond de l'enseigne sera de couleur beige neutre et le logo sera composé de trois formes triangulaires. 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.

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 localisé au 3660, rue Queen, local 7, 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. Eric Weiss-Altaner  
Adopté à l'unanimité

**5.2 Fiducie Charron – 6443, boulevard Pontbriand – Lots numéro 5 528 936 et 5 528 946 – Zone 1 au Règlement sur les PIIA numéro 1007 (secteur des Cascades) – Lotissement & intervention à l'intérieur des secteurs de pente forte au Règlement sur les PIIA numéro 2021-07**

La présente demande vise à faire le regroupement des lots 5 528 936 et 5 528 946 vers le lot projeté 6 556 363.

Les lots sont touchés par un secteur de pente forte dans le schéma d'aménagement et de développement révisé. Toutefois le lot sera agrandi, n'ayant pas d'impact sur le secteur de pente forte.

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

En conséquence, après avoir procédé à l'étude de cette demande, le comité recommande au conseil municipal **d'accepter** ce projet de lotissement à réaliser sur les lots 5 528 936 et 5 528 946, conformément aux critères de la zone 1 du secteur des Cascades au PIIA du Règlement numéro 1007.

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

**5.3 4087, rue des Cascades – Lot numéro 5 528 993 – Zone 1 au Règlement sur les PIIA numéro 1007 (secteur des Cascades) – Remise**

La présente demande vise à construire un bâtiment accessoire (remise/cabanon).

Le bâtiment accessoire aura une forme irrégulière composée d'une section de 4.88 mètres par 4.88 mètres (16 pieds par 16 pieds) et l'autre section de 3.66 mètres par 4.27 mètres (12 pieds par 14 pieds). La hauteur des murs sera de 2.44 mètres (8 pieds) et la hauteur totale de 4.27 mètres (14 pieds).

Le revêtement extérieur sera en bois teint hybride brun muskoka avec soffites et fascias en aluminium blanc et fenêtres aussi.

La façade principale est pourvue d'ouvertures, mais les trois autres côtés n'ont pas d'ouverture. Il n'y aura pas de coupe d'arbre.

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

En conséquence, après avoir procédé à l'étude de cette demande, le comité recommande au conseil municipal **d'accepter** ce projet de construction d'une remise à implanter au 4087, rue des Cascades, 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. Jacques Ouellet  
Adopté à l'unanimité

## 6. Demande 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 – Lots numéro 5 529 029, 5 529 367 & 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, 5 529 029 et 5 529 367 en 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.

Analyse :

Une subdivision en 34 lots nécessite l'approbation du plan image par le conseil et l'établissement des frais de parcs et espaces verts.

La zone VD-18 du Règlement de zonage 2021-02 autorise les habitations unifamiliales. Le projet d'aménagement des lots prend en compte que le PIIA du secteur 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 à l'article 9.1.2 du Règlement de zonage numéro 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.

Parcs, terrains de jeux et espaces naturels :

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, soit l'équivalent de 1,9 % de la superficie totale du projet et sous forme d'argent représentant 8,1 % de la valeur uniformisée au rôle.

Environnement :

Selon l'expertise écologique, un seul milieu humide a été répertorié.

PIIA pente forte :

Le lot numéro 26 est situé dans un secteur de pente forte, la construction est située sur un plateau constructible et l'allée d'accès est sinueuse.

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. Eric Weiss-Altaner

Appuyé par M. Alexander Mozgovenko

Adopté à l'unanimité

**7. Demande relative aux usages conditionnels**

Aucune demande n'a été ajoutée à ce point.

**8. Varia**

Aucun sujet n'a été ajouté à ce point.

**9. Levée de la réunion**

19 : 40

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

**La prochaine réunion régulière aura lieu le mardi 24 janvier 2023 à 18 h 30.**

(s) Josianne Girard

Josianne Girard, coprésidente  
Conseillère municipale

(s) Jean-Kristov Carpentier

Jean-Kristov Carpentier, coprésident  
Conseiller municipal

(s) Gabriel Cyr

Gabriel Cyr, secrétaire

**DÉPOSÉ AU CONSEIL LE 16 JANVIER 2023**

---

---