
**PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE ORDINAIRE DU COMITÉ CONSULTATIF
D'URBANISME DE LA MUNICIPALITÉ DE RAWDON TENUE LE 24 JANVIER 2023
À 18 H 30, À LAQUELLE SONT PRÉSENTS FORMANT QUORUM :**

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

Messieurs Jean-Kristov Carpentier, coprésident et conseiller municipal
Alexander Mozgoenko
Jacques Ouellet
Daniel Remy

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

2. Adoption du procès-verbal de la rencontre du 20 décembre 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 (3621), rue Rosemary – Lot numéro 6 227 425 – Zone 1 au Règlement
sur les PIIA numéro 1012 (secteur Rive-Ouest) – Construction neuve**

Les demandeurs entrent dans la salle à 18 : 30.

M. Gabriel Cyr présente la demande et permet aux demandeurs d'ajouter des commentaires. Les membres du comité ont eu l'occasion de poser des questions aux demandeurs. Les demandeurs expliquent qu'au moment de la construction de la rue, il y a eu beaucoup de remblai sur leur terrain, cela a fait une pente très forte. C'est pour cette raison qu'ils préfèrent avoir l'entrée sur le côté latéral gauche afin de réduire l'inclinaison de l'allée d'accès et d'avoir une allée d'accès sécuritaire.

Les demandeurs quittent la salle à 18 : 39.

4. Demande de dérogation mineure

4.1 Groupe Lanodev inc. – Rue Rolland et Holy Cross – Lots numéro 5 302 439 et 5 300 509 – Zone RD-37 au Règlement de zonage numéro 2021-02 – Lotissement

Demande de dérogation mineure concernant le lotissement sur les lots numéro 5 302 439 et 5 300 509, rue Holy Cross pour rendre conforme la parcelle 27 qui sera regroupée aux parcelles 5 à 15.

La dérogation mineure vise à permettre la subdivision des lots numéro 5 302 439 et 5 300 509. 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 située 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 située à l'intérieur des lignes du lot en vertu de l'article 3.2.11 du Règlement de lotissement n° 2021-03.

Critères d'évaluation :

- Respecte les objectifs du plan d'urbanisme : La demande de dérogation mineure respecte les objectifs du plan d'urbanisme.
- Absence de contraintes particulières : Le lot n'est pas situé à l'intérieur d'une zone de contraintes naturelles ou anthropiques.
- 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.
- Il s'agit d'un cas isolé.
- Cause un préjudice sérieux au demandeur : Car le promoteur a déjà obtenu un certificat d'autorisation (CA) du ministère de l'Environnement pour remblayer un milieu humide. Toutefois comme la rue Fernand-Lindsay (prolongement de la rue Liszt) est à l'intérieur de la bande de protection riveraine, une nouvelle autorisation doit être demandée au ministère de l'Environnement. Considérant le délai très long au ministère de l'Environnement, le promoteur souhaite débiter le projet le plus tôt possible.
- Pas d'impact sur les propriétés voisines : Considérant que le projet était déjà prévu et que chacun des terrains qui seront créés est conforme aux normes.

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 subdivision des lots numéro 5 302 439 et 5 300 509. 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 située 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 située à l'intérieur des lignes du lot en vertu de l'article 3.2.11 du Règlement de lotissement n° 2021-03.

Proposé par M. Jacques Ouellet

Appuyé par M. Alexander Mozgoenko

Adopté à l'unanimité

5. Demandes relatives aux règlements sur les PIIA

5.1 3603, rue Rosemary – Lot numéro 5 959 966 – Zone 1 au Règlement sur les PIIA numéro 1012 (secteur Rive-Ouest) – Construction d'un bâtiment accessoire de type « abri à kayak »

La présente demande vise l'approbation d'un bâtiment accessoire de type abri à « kayak » construit dans la cour arrière de la propriété résidentielle.

Le bâtiment accessoire a une largeur de 3,66 mètres et une longueur de 1,22 mètre ainsi qu'une hauteur de 2,67 mètres. Il est situé à 18,29 mètres du lac Pontbriand, à 6,10 mètres de la ligne latérale du lot, à plus de 30 mètres du cours d'eau et à plus de 100 mètres de la rue Rosemary.

Le bâtiment accessoire a été implanté entre des arbres existants et il repose directement au sol.

Le revêtement extérieur des murs est en déclin de bois et le revêtement de la toiture est de la tôle ondulée.

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 implanté au 3603, rue Rosemary, conformément aux critères de la zone 1 du secteur Rive-Ouest au PIIA du Règlement numéro 1012.

Proposé par M. Alexander Mozgovenko

Appuyé par M. Jacques Ouellet

Adopté à l'unanimité

5.2 (3621), rue Rosemary – Lot numéro 6 227 425 – Zone 1 au Règlement sur les PIIA numéro 1012 (secteur Rive-Ouest) – Construction neuve

La présente demande vise l'approbation d'un projet de construction d'une résidence unifamiliale à localiser au (3621), rue Rosemary.

Le bâtiment de 1 étage de 12,19 mètres par 10,05 mètres sera bordé par une galerie à l'arrière de la maison de 4,26 mètres x 3,35 mètres. La toiture du bâtiment possèdera un versant et une section du toit sera plate (2/12 et 0,5/12).

La résidence sera localisée à 46,26 mètres de la limite avant, afin de conserver la bande boisée de 20 mètres en façade, à 11,73 mètres de la limite latérale gauche, à 23,77 mètres de la limite latérale droite et à 65,04 mètres de la limite arrière afin de conserver les bandes boisées latérales et arrière de 8 mètres.

L'installation septique sera localisée dans la cour avant à 11,37 mètres de la ligne latérale droite. Le déboisement pour l'allée d'accès à l'aire de stationnement sera d'une largeur de 6 mètres. L'entrée de l'allée d'accès sera localisée à 0 mètre de la ligne latérale gauche, car il s'agit de l'endroit le moins en pente et cela permet de faire l'allée d'accès sinueuse. Les cases de stationnement seront localisées dans la cour avant, dont une sera située dans la projection de la façade afin de conserver la bande boisée de 8 mètres.

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, sauf au niveau de l'entrée de l'allée d'accès. La densité boisée sera supérieure à 70 %.

Matériaux pour la résidence :

- Revêtement extérieur en bois véritable, voir la couleur au dossier;
- Toiture en tôle sans vis apparentes de couleur noire. Membrane élastomère pour la section à toit plat;
- Coins de murs en bois et en revêtement métallique. Sans encadrement des portes et des fenêtres;

- Porte d'entrée de modèle identique au plan de construction de couleur noire;
- Fenêtres à battant sans carrelage, identiques au plan de construction de couleur noire;
- Soffites et fascias en aluminium de couleur noire;
- Galerie arrière en bois de couleur naturelle avec des colonnes en bois massif de couleur naturelle, avec garde-corps en bois de couleur naturelle et poteaux d'aluminium de couleur noire;

Le comité discute à propos de ce projet et considère que celui-ci rencontre les objectifs et critères de cette zone. Le comité est d'avis que l'allée d'accès menant aux cases de stationnement est acceptable, le comité suggère aux demandeurs que l'allée d'accès doit se diriger le plus rapidement possible vers l'intérieur du terrain pour limiter l'impact de l'allée d'accès localisée très proche du lot voisin.

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 (3621), 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 M. Daniel Remy
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 Groupe Evex – Chemin Saint-Alphonse – Lots numéro 4 994 562, 4 994 563 et 4 994 520 – 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 numéros 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.

Analyse :

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 (voir la section Parcs, terrains de jeux et espaces naturels).

La zone RD-8 du Règlement de zonage numéro 2021-02 autorise les habitations multifamiliales. Le projet d'aménagement prend en compte le bâtiment existant du lot numéro 4 994 520. Les cases de stationnement seront situées à l'arrière des terrains et celles-ci seront desservies par une allée d'accès commune. Des servitudes de passage devront être établies.

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, conformément à l'article 9.1.2 du Règlement de zonage numéro 2021-02.

La description des lots est présentée aux membres sous forme de tableau.

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 d'argent d'un montant s'élevant à environ 30 698.20 \$

Environnement :

Respect des bandes boisées prévues au règlement de zonage. Une tourbière est présente sur le lot 5 302 439, un certificat d'autorisation a déjà été délivré par le ministère de l'Environnement. Le demandeur devra fournir à la Municipalité une mise à jour de cette autorisation avant la signature du protocole d'entente.

L'analyse du plan de lotissement est présentée aux membres sous forme d'un tableau.

Le comité discute à propos de ce projet et considère que celui-ci est acceptable. Toutefois le comité souhaite informer le demandeur que l'emplacement du stationnement et du bâtiment principal devra être reculé le plus possible, tout en respectant la réglementation applicable, afin de maximiser la conservation d'une bande boisée en façade des bâtiments. L'approbation de l'aménagement du terrain devra faire l'objet d'une approbation au PIIA. Le comité discute à propos de ce projet et considère que celui-ci est acceptable en respectant les conditions suivantes :

- Le demandeur doit fournir à la Municipalité une autorisation du Ministère des Transports du Québec concernant l'allée d'accès aux cases de stationnement;
- Considérant qu'il y aura qu'une seule allée d'accès aux cases de stationnement pour l'ensemble des immeubles, le demandeur doit établir des servitudes de passage;

En conséquence, après avoir procédé à l'étude de cette demande, le comité recommande au conseil municipal **d'accepter, conditionnellement à la réalisation des conditions émises par le comité**, le plan image préparé par Ève St-Pierre par la firme CRGH arpenteurs-géomètres, le 02-11-2022, projet : 2485-3029A afin de permettre la subdivision des lots numéro 4 994 520, 4 994 562 et 4 994 563 en cinq (5) lots.

Proposé par M. Daniel Remy

Appuyé par Mme Isabelle Breault

Adopté à l'unanimité

6.2 Présentation du plan image – Groupe Lanodev inc. – Rue Rolland et Holy Cross – Lots numéro 5 300 494, 5 302 439, 5 300 479 et 5 300 511 – Zone RD-37 au Règlement de zonage numéro 2021-02

La présente demande vise l'approbation d'un plan image permettant de subdiviser les lots numéro 5 300 494, 5 302 439, 5 300 479 et 5 300 511 en lots selon le plan image préparé par Gilles Dupont, arpenteur-géomètre, le 31-10-2022, dossier : 28 409, minute : 41 258 pour les parcelles 4 à 27 et le plan image préparé par Gilles Dupont, arpenteur-géomètre, le 8-04-2022, dossier : 28 409, minute 40 594 pour les parcelles 1 à 3.

La présente demande vise l'approbation des parcelles suivantes : 4,16, 17, 18, 19, 20, 21,22, 23, 24, 25 et 27. Les parcelles 5 à 15 seront jointes à la parcelle 27 pour avoir du frontage conforme sur un chemin public.

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

Analyse :

Une subdivision en 15 lots nécessite l'approbation du plan image par le conseil.

La zone RC-37 du Règlement de zonage numéro 2021-02 autorise les habitations unifamiliales. Ces lots projetés sont affectés par le PIIA numéro 1004 du domaine de l'Harmonie.

Les lots seront desservis par le réseau d'aqueduc seulement, donc les habitations seront reliées à une installation septique. Une autorisation ministérielle devra être obtenue pour le prolongement du réseau d'aqueduc.

Il s'agit d'un projet visant à compléter un développement existant.

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.

La description des lots est présentée aux membres sous forme de tableau.

Parcs, terrains de jeux et espaces naturels :

Les frais de parc ont déjà été payés dans le passé.

Environnement :

Selon l'expertise écologique, un milieu humide a été identifié. Le promoteur détient un certificat d'autorisation pour des travaux en milieu humide. Un PIIA est applicable relatif au secteur de pente forte.

L'analyse du plan de lotissement est présentée aux membres sous forme d'un tableau.

Le comité discute à propos de ce projet et considère que celui-ci est acceptable en respectant les conditions suivantes :

- Le demandeur devra soumettre à la Municipalité une autorisation ministérielle pour les travaux à réaliser en milieu humide et pour le prolongement du réseau d'aqueduc;
- Prévoir un sentier entre les parcelles 11-12 et 22-23. Une servitude de passage devra être établie afin de permettre aux citoyens du secteur de circuler sur ce sentier.

En conséquence, après avoir procédé à l'étude de cette demande, le comité recommande au conseil municipal **d'accepter, conditionnellement à la réalisation des conditions émises par le comité**, le plan image préparé par Gilles Dupont, arpenteur-géomètre, le 31-10-2022, dossier : 28 409, minute : 41 258 pour les parcelles 4 à 27 et le plan image préparé par Gilles Dupont, arpenteur-géomètre, le 8-04-2022, dossier : 28 409, minute 40 594 pour les parcelles 1 à 3.

Proposé par M. Jacques Ouellet

Appuyé par Mme Isabelle Breault

Adopté à l'unanimité

7. Demandes relatives 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 : 24

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

La prochaine réunion régulière aura lieu le mardi 21 février 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 13 FÉVRIER 2023
