
**PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE EXTRAORDINAIRE DU COMITÉ CONSULTATIF
D'URBANISME DE LA MUNICIPALITÉ DE RAWDON TENUE LE 5 DÉCEMBRE 2023
À 18 H 30, À LAQUELLE SONT PRÉSENTS FORMANT QUORUM :**

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

Messieurs Jean-Kristov Carpentier, coprésident et conseiller municipal
Daniel Remy
Eric Weiss-Altaner

PARTICIPAIT ÉGALEMENT À LA SÉANCE :

Monsieur Gabriel Cyr, chef de division Urbanisme et Environnement

1. Adoption de l'ordre du jour

Que l'ordre du jour soit adopté.

Proposé par M. Eric Weiss-Altaner
Appuyé par Mme Erika Hercules Giron
Adopté à l'unanimité

2. Présentation

Aucune demande n'a été ajoutée à ce point.

3. Demandes relatives aux règlements sur les PIIA

**3.1 (3138-3140-3142), 5^e Avenue & (3144-3146-3148), 5^e Avenue – Lot
projeté numéro 6 601 682 – Règlement sur les plans d'implantation et
d'intégration architecturale (PIIA) n° 2021-07 – Objectifs et critères
applicables aux projets intégrés à caractère résidentiel dans le périmètre
urbain – 9474-2011 Québec Inc – Construction de deux habitations
trifamiliales avec garages intégrés**

La présente demande vise à permettre la construction de deux bâtiments
d'habitations trifamiliales isolés en projet intégré.

Les deux bâtiments de 2 étages avec garages intégrés de 18,29 mètres par 9,30
mètres seront situés à 9,44 mètres de la limite avant (5^e Avenue) et à 8,15 mètres
des limites latérale droite, latérale gauche et à 9,62 mètres de la limite arrière du
lot projeté. Les toitures auront des toitures de pente 6/12.

Il y aura une distance de 9,20 mètres entre les deux bâtiments principaux.

Les deux bâtiments seront bordés de trois galeries couvertes sur la façade avant
du bâtiment principal de 1,82 mètre par 1,00 mètre. Les deux bâtiments seront
bordés de trois galeries avec pergolas sur la façade arrière du bâtiment principal
de 3,01 mètres par 4,63 mètres.

Les stationnements seront situés à l'avant des résidences, devant le garage de
chaque unité. Un sentier piéton équivalant à 10,39 % de la superficie du lot
projeté sera aménagé à titre d'espace commun.

Des arbres seront plantés entre les allées véhiculaires.

Matériaux :

- Déclin de marque CanExel de couleur blanche;
- Déclin de marque CanExel de couleur noire;
- Bardeau d'asphalte de marque BP modèle Everest noir cobalt;
- Éléments de pierres en façade de couleur grise;
- Détails architecturaux dans les pignons en bois de couleur naturelle;
- Galeries en bois traité teint de couleur naturelle;
- Moulures, fenêtres, portes, colonnes, garde-corps, 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 de cette zone. Le comité s'interroge sur la circulation automobile de la phase 3, sur le fait qu'il y a qu'une seule entrée pour desservir 72 logements.

En conséquence, après avoir procédé à l'étude de cette demande, le comité recommande au conseil municipal **d'accepter** ce projet visant à permettre la construction de deux bâtiments d'habitations trifamiliales isolés en projet intégré au (3138-3140-3142), 5^e Avenue et au (3144-3146-3148), 5^e Avenue, conformément aux objectifs et critères applicables aux projets intégrés à caractère résidentiel dans le périmètre urbain du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) n° 2021-07.

Proposé par M. Daniel Remy
Appuyé par Mme Erika Hercules Giron
Adopté à l'unanimité

3.2 (3138-3140-3142), 5^e Avenue & (3144-3146-3148), 5^e Avenue – Lot projeté numéro 6 601 682 – Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) n° 2021-07 – Bâtiments résidentiels de trois (3) logements et plus – 9474-2011 Québec Inc – Construction de deux habitations trifamiliales avec garages intégrés

La présente demande vise à permettre la construction de deux habitations trifamiliales isolées en projet intégré.

Les deux bâtiments de 2 étages avec garages intégrés de 18,29 mètres par 9,30 mètres seront situés à 9,44 mètres de la limite avant (5^e Avenue) et à 8,15 mètres des limites latérale droite, latérale gauche et à 9,62 mètres de la limite arrière du lot projeté. Les bâtiments auront une toiture à deux versants (6/12).

Il y aura une distance de 9,20 mètres entre les deux bâtiments principaux.

Les deux bâtiments seront bordés de trois galeries couvertes sur la façade avant du bâtiment principal de 1,82 mètre par 1,00 mètre. Les deux bâtiments seront bordés de trois galeries couvertes sur la façade arrière du bâtiment principal de 3,01 mètres par 4,63 mètres.

Les stationnements seront situés à l'avant des résidences, devant le garage de chaque unité.

Matériaux :

- Déclin de marque CanExel de couleur blanche;
- Déclin de marque CanExel de couleur noire;
- Bardeau d'asphalte de marque BP modèle Everest noir cobalt;
- Éléments de pierres en façade de couleur grise;
- Détails architecturaux dans les pignons en bois de couleur naturelle;
- Galeries en bois traité teint de couleur naturelle;
- Moulures, fenêtres, portes, colonnes, garde-corps, 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 de cette zone.

En conséquence, après avoir procédé à l'étude de cette demande, le comité recommande au conseil municipal **d'accepter** ce projet visant à permettre la construction de deux bâtiments d'habitations trifamiliales isolés au (3138-3140-3142), 5^e Avenue et au (3144-3146-3148), 5^e Avenue, conformément aux critères applicables aux bâtiments résidentiels de trois (3) logements et plus du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) n° 2021-07.

Proposé par Mme Isabelle Breault
Appuyé par M. Erika Hercules Giron
Adopté à l'unanimité

3.3 Chemin du Lac-Morgan – Lot numéro 5 302 473 — Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) n° 2021-07 – Interventions à l'intérieur des secteurs de pente forte – 9466-3788 Québec Inc – Lotissement

La présente demande vise un projet de lotissement dans un secteur de pente forte au Règlement sur les PIIA numéro 2021-07.

Le projet de lotissement vise à subdiviser un (1) très grand lot vacant existant en quatorze (14) lots distincts aux fins de vente et de construction résidentielle.

On retrouve quelques petits secteurs de pente forte, tel qu'identifié sur le plan projet de lotissement déposé avec la demande.

La zone de pente forte est située dans le plus grand des lots. Également, les habitations unifamiliales proposées sont situées à l'extérieur de la zone de pente forte, à la base du talus.

Le comité discute à propos de cette demande et considère que celle-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 du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architectural numéro 2021-07 lors d'interventions à l'intérieur des secteurs de pente forte.

Proposé par Mme Erika Hercules Giron
Appuyé par Mme Isabelle Breault
Adopté à l'unanimité

4. Demande d'urbanisme

4.1 Chemin du Lac-Morgan – Lot numéro 5 302 473 – Zone VD-14 au Règlement de zonage numéro 2021-02 – 9466-3788 Québec Inc – Approbation du plan image et de la contribution à des fins de parcs, terrains de jeux et espaces naturels

Ce projet de lotissement vise à subdiviser un (1) très grand lot vacant existant en quatorze (14) lots distincts aux fins de vente et de construction résidentielle.

Description des lots :

Le plan projet de lotissement (plan image) détaillé préparé le 5 octobre 2023 par Gilles Dupont, arpenteur-géomètre, dossier : 30 416, minute : 41 781, a été déposé avec la demande.

Parcs, terrains de jeux et espaces naturels :

Le propriétaire propose une contribution à des fins de parcs, terrains de jeux et espaces naturels à être versée sous forme d'argent, soit l'équivalent de 10 % de la valeur uniformisée de l'ensemble des lots compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale.

Environnement :

On retrouve un vaste espace boisé et quelques petits secteurs de pente forte ainsi que des secteurs de milieux humides avec bande de protection riveraine de 10.0 mètres, tous identifiés sur le plan projet de lotissement, de même que les limites constructibles pour chacun des lots projetés.

La zone de pente forte est située dans le plus grand des lots. Également, les habitations unifamiliales proposées sont situées à l'extérieur de la zone de pente forte, à la base du talus.

Il a été démontré dans le plan image que certains terrains sont accessibles par d'autres terrains connexes afin d'éviter de traverser les milieux humides. Une servitude de passage devra être enregistrée au registre foncier.

Analyse du plan de lotissement :

L'arpenteur-géomètre a positionné les bâtiments principaux sur chacun des lots projetés (sauf 1, le plus gros lot) afin de démontrer la conformité des marges avant (+10 mètres), latérales (+3 mètres) et arrière (+7 mètres) par rapport aux nouvelles limites de lots projetés.

Les dimensions des lots projetés respectent toutes les exigences minimales du règlement de lotissement, correspondant aux lots desservis par l'aqueduc situés à l'extérieur du périmètre urbain soit, une superficie minimale 1 500 mètres carrés, une largeur minimale de 30 mètres et une profondeur minimale de 75 mètres pour les lots situés en secteur riverain et de 30,0 mètres pour les lots situés hors du secteur riverain.

D'ailleurs, les superficies des quatorze (14) lots projetés excèdent toutes largement la superficie minimale exigée au règlement de lotissement.

Note importante concernant l'aqueduc :

Suite à une vérification du Service des travaux publics, bien que le réseau d'aqueduc passe en façade de tous ces terrains, dû au nombre important de nouvelles entrées d'eau, nous devons nous assurer que le système de pompage du poste de surpression puisse répondre à une telle demande. Certaines propriétés devront être desservies par une installation septique et un puits puisque la présence du milieu humide ne permet pas le branchement au réseau d'aqueduc.

C'est pourquoi l'ajout de plusieurs propriétés dans ce secteur du chemin du Lac-Morgan nécessitera le dépôt d'une confirmation, par un professionnel, que les infrastructures en place suffiront à répondre à cette demande additionnelle.

Or, il demeurera la responsabilité du promoteur d'obtenir la confirmation d'un ingénieur qu'il mandatera à cet effet, afin de s'assurer et de confirmer que la pression du réseau d'aqueduc sera suffisante pour desservir les quatorze (14) propriétés projetées. Ceci devrait faire partie des conditions d'acceptation du plan image et être indiqué dans la résolution du conseil.

Le comité discute à propos de cette demande d'approbation du plan image et de contribution à des fins de parcs, terrains de jeux et espaces naturels et considère que celle-ci est acceptable.

En conséquence, après avoir procédé à l'étude de cette demande, le comité recommande au conseil municipal **d'accepter** cette demande d'approbation du plan image et de contribution à des fins de parcs, terrains de jeux et espaces naturels permettant ainsi de former quatorze (14) lots distincts, selon le plan image (lotissement) préparé le 5 octobre 2023 par Gilles Dupont, arpenteur-géomètre, dossier : 30 416, minute : 41 781.

Proposé par M. Daniel Remy

Appuyé par M. Eric Weiss-Altaner

Adopté à l'unanimité

5. Varia

Aucun sujet n'a été ajouté à ce point.

6. Levée de la réunion

19 : 00

Proposé par M. Daniel Remy

Appuyé par M. Eric Weiss-Altaner

Adopté à l'unanimité

La prochaine réunion régulière aura lieu le mardi 19 décembre 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 11 DÉCEMBRE 2023
