
**PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE ORDINAIRE DU COMITÉ CONSULTATIF
D'URBANISME DE LA MUNICIPALITÉ DE RAWDON TENUE LE 26 NOVEMBRE
2024 À 18 h 30, À LAQUELLE SONT PRÉSENTS FORMANT QUORUM :**

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

Messieurs Daniel Huard
Jacques Ouellet

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

2. Approbation du procès-verbal de la séance ordinaire du 29 octobre 2024

Que le libellé du procès-verbal soit approuvé.

Proposé par Mme Sandra Carroll
Appuyé par M. Daniel Huard
Adopté à l'unanimité

3. Présentation

**3.1 3859, chemin Ponderosa – Lot numéro 5 355 158 – Zone RC-54 au
Règlement de zonage numéro 2021-02 – Demande d'usage
conditionnel relative au Règlement numéro 2021-05 – Exploitation
d'une résidence de tourisme (location à court terme, 31 jours et
moins)**

18 h 33, la demanderesse entre dans la salle.

M. Gabriel Cyr procède à la présentation de la demande. Les membres du comité ont eu la chance de poser des questions. La demanderesse mentionne qu'elle habite à Montréal, mais qu'elle va embaucher une personne pour l'entretien ménager et l'entretien extérieur si la demande de location à court terme est acceptée. La demanderesse précise également qu'il n'y aura pas de divan-lit dans les salons, mais seulement des divans.

18 h 43, la demanderesse quitte la salle.

4. Demandes de dérogations mineures

**4.1 3055, chemin Forest – Lot numéro 4 995 053 – Zone RUR-20 au
Règlement de zonage numéro 2021-02 – Bâtiment principal existant**

Demande de dérogation mineure concernant l'implantation d'un bâtiment principal existant sur le **lot numéro 4 995 053**, à l'adresse **3055, chemin Forest**.

La dérogation mineure vise à rendre conforme l'implantation d'un bâtiment principal existant qui est situé à une distance minimale de 2,46 mètres et de 3,87 mètres de la ligne arrière en lieu et place de la marge arrière minimale de 7 mètres exigée en vertu du 3^e alinéa de l'article 3.2.1 et de la grille des spécifications de la zone RUR-20 du Règlement de zonage numéro 2021-02.

Il s'agit d'un bâtiment principal construit en 1972. Un certificat de localisation de 1991 démontre que la partie arrière du bâtiment principal n'a pas subi de modification, d'autant plus qu'à l'époque, il ne révélait aucune irrégularité. Le certificat de localisation réalisé récemment démontre, pour sa part, une marge arrière non conforme en vertu du Règlement de zonage numéro 2021-02 en vigueur.

Le garage et le camion ne font pas l'objet de la présente dérogation mineure considérant le problème d'empiétement sur le lot voisin et les limites de l'occupation présentées.

Critères d'évaluation de la demande :

- 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 demandeur ne peut pas vendre sa propriété et devrait démolir ou déplacer la maison.
- Pas d'impact sur les propriétés voisines : Bâtiment principal existant comme tel depuis plus de 50 ans.
- Bonne foi du propriétaire : Selon le certificat de localisation de 1991, le bâtiment semblait conforme.
- Date de construction : 1972

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

En conséquence, le comité recommande **d'accepter** cette demande visant à rendre conforme l'implantation d'un bâtiment principal existant qui est situé à une distance minimale de 2,46 mètres et de 3,87 mètres de la ligne arrière en lieu et place de la marge arrière minimale de 7 mètres exigée en vertu du 3^e alinéa de l'article 3.2.1 et de la grille des spécifications de la zone RUR-20 du Règlement de zonage numéro 2021-02.

Proposé par Mme Sandra Carroll
Appuyé par M. Daniel Huard
Adopté à l'unanimité

4.2 3509-3511, rue Metcalfe – Lot numéro 6 633 025 – Zone CV-7 au Règlement de zonage numéro 2021-02 – Bâtiment principal existant

Demande de dérogation mineure concernant l'implantation d'un bâtiment principal existant et d'une galerie sur le **lot numéro 6 633 025**, à l'adresse **3509-3511 rue Metcalfe**.

La dérogation mineure vise à rendre conforme l'implantation d'un bâtiment principal existant qui est situé à une distance minimale de 4,29 mètres de la ligne avant en lieu et place de la marge avant minimale de 6 mètres exigée en vertu du 3^e alinéa de l'article 3.2.1 et de la grille des spécifications de la zone CV-7 du Règlement de zonage numéro 2021-02.

La dérogation mineure vise également à rendre conforme la saillie maximale de la galerie de 2,09 mètres, malgré que la saillie maximale d'une galerie soit fixée à 1,5 mètre à l'intérieur de la marge avant exigée en vertu du 1^{er} paragraphe de l'article 3.3.9 du Règlement de zonage numéro 2021-02.

Il s'agit d'un bâtiment principal construit en 1948 au rôle d'évaluation, mais qui, selon l'arpenteur-géomètre, aurait été déménagé à cet endroit vers 1969. Bien qu'aucun permis de cette époque n'ait été retracé, aucune modification n'aurait été apportée non plus au bâtiment principal. Toutefois, il est important de régulariser cette situation pour une succession.

Critères d'évaluation de la demande :

- 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 : pour vendre (succession)
- Pas d'impact sur les propriétés voisines. Le bâtiment est existant depuis une cinquantaine d'années
- Bonne foi du propriétaire : se référer à l'historique de l'arpenteur-géomètre
- Date de construction : 1969

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

En conséquence, le comité recommande **d'accepter** cette demande visant à rendre conformes :

- l'implantation d'un bâtiment principal existant qui est situé à une distance minimale de 4,29 mètres de la ligne avant en lieu et place de la marge avant minimale de 6 mètres exigée en vertu du 3^e alinéa de l'article 3.2.1 et de la grille des spécifications de la zone CV-7 du Règlement de zonage numéro 2021-02.
- la saillie maximale de la galerie de 2,09 mètres, malgré que la saillie maximale d'une galerie soit fixée à 1,5 mètre à l'intérieur de la marge avant exigée en vertu du 1^{er} paragraphe de l'article 3.3.9 du Règlement de zonage numéro 2021-02.

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

4.3 3703, Lakeshore Drive – Lot numéro 4 994 321 – Zone RC-9 au Règlement de zonage numéro 2021-02 – Bâtiment principal existant et bâtiment accessoire existant

Demande de dérogation mineure concernant l'implantation d'un bâtiment principal existant et d'un bâtiment accessoire détaché (remise existante) sur le lot numéro 4 994 321, à l'adresse 3703, Lakeshore Drive.

La dérogation mineure vise à rendre conforme l'implantation d'un bâtiment principal existant qui est situé à une distance minimale de 1,86 mètre de la ligne latérale gauche en lieu et place de la marge latérale minimale de 2 mètres exigée en vertu du 3^e alinéa de l'article 3.2.1 et de la grille de spécifications de la zone RC-9, pour une habitation unifamiliale, du Règlement de zonage numéro 2021-02.

De plus, la dérogation mineure vise à rendre conforme l'implantation d'une remise existante située à une distance minimale de 0,87 mètre de la ligne latérale droite en lieu et place du dégagement minimal exigé de 2 mètres des lignes latérales en vertu du tableau 32 de l'article 4.1.9 et de la grille des spécifications de la zone RC-9 du Règlement de zonage numéro 2021-02.

La propriété a fait l'objet d'une transaction en 2009 pour laquelle aucune irrégularité n'a été soulevée par l'arpenteur-géomètre concernant la section véranda à l'arrière qui était existante et construite avec permis. Depuis ce temps, il n'y a eu aucune modification de la maison; la problématique semble provenir des

limites de la rénovation cadastrale. La remise a été déplacée en 2011 avec un permis et celle-ci devait être à 1 mètre de la ligne latérale.

Critères d'évaluation de la demande :

- 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 : ne peut vendre la propriété et devrait démolir une partie arrière de la véranda.
- Pas d'impact sur les propriétés voisines, car il y a une haie et un muret. La remise aurait été déplacée à l'extérieur de la rive.
- Bonne foi du propriétaire. A acheté en 2009 avec une marge de 2 mètres indiquée conforme certificat de localisation de 2009.
- Permis émis : 1999-00609 véranda-agrandissement
- Date de construction : 1981

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

En conséquence, le comité recommande **d'accepter** cette demande visant à rendre conformes :

- l'implantation d'un bâtiment principal existant qui est situé à une distance minimale de 1,86 mètre de la ligne latérale gauche en lieu et place de la marge latérale minimale de 2 mètres exigée en vertu du 3e alinéa de l'article 3.2.1 et de la grille de spécifications de la zone RC-9, pour une habitation unifamiliale, du Règlement de zonage numéro 2021-02.
- l'implantation d'une remise existante située à une distance minimale de 0,87 mètre de la ligne latérale droite en lieu et place du dégagement minimal exigé de 2 mètres des lignes latérales en vertu du tableau 32 de l'article 4.1.9 et de la grille des spécifications de la zone RC-9 du Règlement de zonage numéro 2021-02.

Proposé par Mme Isabelle Breault

Appuyé par Mme Sandra Carroll

Adopté à l'unanimité

4.4 3615, Lakeshore Drive – Lot numéro 4 994 478 – Zone RC-9 au Règlement de zonage numéro 2021-02 – Clôture

Demande de dérogation mineure concernant la hauteur d'une clôture projetée en marge avant sur le lot numéro 4 994 478, à l'adresse 3615, Lakeshore Drive.

La dérogation mineure vise à rendre conforme la hauteur d'une clôture projetée en marge avant de 1,83 mètre, malgré que la hauteur maximale autorisée soit de 1,2 mètre pour une clôture en cour ou en marge avant en vertu du tableau 34 de l'article 4.4.2 du Règlement de zonage numéro 2021-02.

La propriétaire désire installer une clôture de 1,83 mètre (6 pieds) de hauteur dans la marge avant pour maximiser la sécurité des lieux; la hauteur minimale exigée au règlement apparaît insuffisante selon elle. Des enfants peuvent grimper et tomber du muret et elle souhaite apporter une mesure de protection supplémentaire.

Critères d'évaluation de la demande :

- 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 : question de sécurité et protection supplémentaire au muret
- Cause un préjudice sérieux au demandeur : accessible et dangereux pour les enfants en ce moment. La demanderesse a un enfant en bas âge qui est un très bon grimpeur.
- Pas d'impact sur les propriétés voisines : ne bloquerait pas la vue et ne toucherait pas aux lots voisins
- Bonne foi du propriétaire

Le comité discute à propos de cette demande et est d'avis que l'octroi d'une telle dérogation mineure n'est pas acceptable, considérant que le préjudice sérieux au demandeur n'est pas suffisamment justifié. Le comité est d'avis que l'enjeu de sécurité est temporaire, ce qui ne justifie pas la dérogation mineure qui est permanente. Le comité est d'avis que la hauteur de la clôture pourrait nuire au paysage des voisins.

En conséquence, le comité recommande **de refuser** cette demande visant à rendre conforme la hauteur d'une clôture projetée en marge avant de 1,83 mètre, malgré que la hauteur maximale autorisée soit de 1,2 mètre pour une clôture en cour ou en marge avant en vertu du tableau 34 de l'article 4.4.2 du Règlement de zonage numéro 2021-02

Proposé par Mme Mégane Marin
Appuyé par M. Jacques Ouellet
Adopté à l'unanimité

4.5 (3858), chemin Ponderosa – Lot numéro 5 355 157 – Zone RC-54 au Règlement de zonage numéro 2021-02 – Orientation de la façade

Demande de dérogation mineure concernant l'implantation d'un bâtiment principal projeté sur le **lot numéro 5 355 157**, à l'adresse **(3858) chemin Ponderosa**.

La dérogation mineure vise à rendre conforme l'implantation d'un bâtiment principal projeté dont la façade principale est orientée à 122 degrés de la voie de circulation (chemin Ponderosa) malgré que la façade principale d'un bâtiment principal doit être érigée parallèlement à la voie de circulation adjacente au terrain occupé par le bâtiment avec une variation maximale de 30 degrés, en vertu du 1er paragraphe de l'article 3.1.8 du Règlement de zonage numéro 2021-02.

Le terrain est de forme irrégulière et sa superficie est restreinte de sorte que l'implantation du bâtiment projeté, telle qu'orientée sur le plan déposé, respecterait ainsi l'ensemble des marges minimales exigées au niveau du règlement de zonage, des installations septiques, en plus d'offrir une vue intéressante vers la rivière à partir de la galerie et de la cour arrière.

Critères d'évaluation de la demande :

- 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 : Lot irrégulier, marges restreintes, localisation de l'installation septique, vue optimale.
- Pas d'impact sur les propriétés voisines
- Bonne foi du propriétaire

Le comité discute à propos de cette demande et est d'avis que l'octroi d'une telle dérogation mineure n'est pas acceptable considérant que le préjudice sérieux au demandeur n'est pas suffisamment démontré. Le comité est d'avis que le demandeur peut faire produire un autre plan de construction ayant une façade

orientée vers le chemin Ponderosa et un côté fenestré pour avoir une vue sur la rivière.

En conséquence, le comité recommande **de refuser** cette demande visant à rendre conforme l'implantation d'un bâtiment principal projeté dont la façade principale est orientée à 122 degrés de la voie de circulation (chemin Ponderosa) malgré que la façade principale d'un bâtiment principal doit être érigée parallèlement à la voie de circulation adjacente au terrain occupé par le bâtiment avec une variation maximale de 30 degrés, en vertu du 1er paragraphe de l'article 3.1.8 du Règlement de zonage numéro 2021-02.

Proposé par M. Jacques Ouellet

Appuyé par M. Daniel Huard

Adopté à l'unanimité

5. Demandes relatives aux règlements sur les PIIA

5.1 3127, 1^{re} Avenue – Lot numéro 4 994 725 – Zone 10 au Règlement de plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 508-93 – Friperie Familiale Karibi – Enseigne – 2e présentation

La présente demande vise l'approbation d'une enseigne détachée à installer au 3127, 1^{re} Avenue.

L'enseigne détachée du bâtiment principal sera située sur le poteau existant. L'enseigne de la boutique « Friperie Familiale Karibi » sera de dimensions 1,22 mètre par 1,52 mètre pour une superficie de 1,85 mètre carré. Le panneau sera en aluminium de couleur noire. Le lettrage sera en bois avec un relief de 1,5 cm d'épaisseur de couleur blanche avec un logo d'un cintre de couleur lilas.

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 à installer au 3127, 1^{re} Avenue, conformément aux critères de la zone 10 du Règlement de plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 508-93 (secteur Village).

Proposé par Mme Sandra Carroll

Appuyé par Mme Mégane Marin

Adopté à l'unanimité

5.2 (4410-4414), rue Cartier – Lot numéro 6 582 049 – Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 2021-07 (bâtiment résidentiel de trois (3) logements et plus) – Habitation trifamiliale

La présente demande vise un projet de construction d'une résidence trifamiliale à localiser au (4410-4414), rue Cartier.

Le bâtiment de deux (2) étages de 10,59 mètres par 10,97 mètres avec sous-sol sera bordé par une (1) galerie couverte à l'avant de la maison de 3,15 mètres par 1,93 mètre, de trois (3) balcons couverts sur le côté latéral gauche de 3,65 mètres par 2,43 mètres et d'un escalier sur le côté latéral droit de 1,93 mètre par 2,18 mètres. La toiture du bâtiment possédera 2 versants (6/12; 10/12).

La résidence sera localisée à 6,00 mètres de la limite avant, afin de conserver la bande boisée de 3,00 mètres en façade de rue et à 9,86 mètres de la limite latérale gauche, à 10,10 mètres de la limite latérale droite et à 13,80 mètres de la limite arrière. Les bandes boisées latérales et arrière de 2 mètres seront également conservées.

Un déboisement de 6,00 mètres sera effectué en façade sur la 18^e Avenue. Le déboisement pour l'allée d'accès à l'aire de stationnement sur la rue Cartier sera d'une largeur de 6,00 mètres. Les cases de stationnement seront localisées dans la cour arrière du bâtiment. La densité boisée sera supérieure à 10 %.

Matériaux pour la résidence :

- Revêtement extérieur en aggloméré de bois reconstitué de marque St-Laurent modèle V-Joint, de couleur amande;
- Revêtement extérieur en fibrociment, de marque James Hardie modèle planche et couvre-joint, de couleur noire;
- Revêtement extérieur en brique de Glen Gery, de couleur shrewbury à 60% et sandford à 40%;
- Toiture en bardeaux d'asphalte de marque BP, modèle Mystique, de couleur noire deux tons;
- Encadrements et coins de murs, selon le matériel applicable;
- Porte d'entrée en acier modèle, de poussière de lune;
- Fenêtres à battant sans carrelage en aluminium, de couleur noire;
- Soffites et fascias en aluminium de couleur noire;
- Perrons avant et latéraux en aluminium gris avec des colonnes et garde-corps 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 d'habitation trifamiliale à implanter au (4410-4414), rue Cartier, conformément aux critères du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 2021-07 pour les bâtiments résidentiels de trois (3) logements et plus.

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

5.3 (4410-4414), rue Cartier – Lot numéro 6 582 049 – Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 2021-07 (bâtiment résidentiel de trois (3) logements et plus) – Remise

La présente demande vise un projet de construction d'une remise à localiser au (4410-4414), rue Cartier.

Le bâtiment de 5,50 mètres par 2,40 mètres aura une hauteur de 3,35 mètres. La toiture du bâtiment possédera 2 versants.

La remise sera localisée à plus de 6,00 mètres du bâtiment principal, à plus de 22,59 mètres de la limite avant, afin de conserver la bande boisée de 3,00 mètres en façade de rue et à 2,80 mètres de la limite latérale gauche, à plus de 22,20 mètres de la limite latérale droite (rue Cartier) et à 5,36 mètres de la limite arrière afin de conserver les bandes boisées latérales et arrière de 2,0 mètres.

Matériaux :

- Revêtement extérieur en aggloméré de bois reconstitué de marque St-Laurent modèle V-Joint, de couleur amande;
- Toiture en bardeaux d'asphalte de marque BP, modèle Mystique, noir 2 tons ;
- Encadrements et coins de murs en bois d'ingénierie, de marque St-Laurent, de couleur amande;
- Porte en acier, 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 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 remise à implanter au (4410-4414), rue Cartier, conformément aux critères du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 2021-07 pour les bâtiments résidentiels de trois (3) logements et plus.

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

6. Demande d'urbanisme

Aucune demande d'urbanisme n'a été déposée.

7. Demande relative aux usages conditionnels

7.1 3859, chemin Ponderosa – Lot numéro 5 355 158 – Zone RC-54 au Règlement de zonage numéro 2021-02 – Demande d'usage conditionnel relative au Règlement numéro 2021-05 – Exploitation d'une résidence de tourisme (location à court terme, 31 jours et moins)

Cette demande déposée en vertu du Règlement sur les usages conditionnels numéro 2021-05 a pour objet et conséquence d'autoriser l'exploitation d'une résidence de tourisme pour l'usage de location à court terme (31 jours et moins) au 3859, chemin Ponderosa.

La résidence de 3 chambres à coucher est localisée à plus de 10 mètres de la résidence voisine (3865, chemin Ponderosa), en construction. La résidence est également localisée à plus de 150 mètres d'une autre résidence de tourisme. Le sous-sol ne sera pas disponible pour la location. Les aires de vie sont localisées dans la cour arrière. Il y a 4 cases de stationnement sur la propriété.

Le comité discute à propos de cette demande d'usage conditionnel et considère que celle-ci est acceptable. Toutefois le comité recommande une plantation d'arbres, équivalant à 1 arbre aux 5 mètres le long de la ligne latérale droite, entre le 3859 et le 3865, chemin Ponderosa afin de recréer un écran boisé entre les propriétés. De plus, le comité recommande que les portes du sous-sol soient verrouillées lors des locations.

En conséquence, après avoir procédé à l'étude de cette demande, le comité recommande au conseil municipal **d'accepter, conditionnellement au respect des conditions émises par le comité**, cette demande d'usage conditionnelle relative à l'exploitation d'une résidence de tourisme pour l'usage de location à court terme (31 jours et moins) au 3859, chemin Ponderosa, conformément aux critères du Règlement sur les usages conditionnels numéro 2021-05.

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

8. Varia

Aucun sujet n'a été ajouté à ce point.

9. Levée de la réunion

19 h 23

Proposé par M. Daniel Huard

Appuyé par M. Jacques Ouellet
Adopté à l'unanimité

La prochaine réunion régulière aura lieu le mardi 17 décembre 2024 à 18 h 30.

(s) Josianne Girard

Josianne Girard, coprésidente
Conseillère municipale

(s) Gabriel Cyr

Gabriel Cyr, secrétaire

DÉPOSÉ AU CONSEIL LE 9 DÉCEMBRE 2024
