
**PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE ORDINAIRE DU COMITÉ CONSULTATIF
D'URBANISME DE LA MUNICIPALITÉ DE RAWDON TENUE LE 25 FÉVRIER 2025
À 18 H 30, À LAQUELLE SONT PRÉSENTS FORMANT QUORUM :**

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

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

PARTICIPAIENT ÉGALEMENT À LA SÉANCE :

Messieurs Luc Boulianne, directeur du Service de l'urbanisme et de
l'environnement
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. Daniel Huard
Appuyé par M. Eric Weiss-Altaner
Adopté à l'unanimité

2. Approbation du procès-verbal de la rencontre du 28 janvier 2025

Que le libellé du procès-verbal soit approuvé.

Proposé par Mme Sandra Carroll
Appuyé par Mme Mégane Marin
Adopté à l'unanimité

3. Présentations

**3.1 (3871-3873), rue Saint-Marc – Lot numéro 6 596 274 – Règlement sur
les plan7103710s d'implantation et d'intégration architecturale numéro
2021-07 – Intervention à l'intérieur des secteurs de pente forte – 9466-
3788 Québec Inc. – Habitation unifamiliale avec logement
supplémentaire - 2e présentation**

18 h 30, les demandeurs entrent 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 aux demandeurs. Les demandeurs ont précisé les modifications apportées au projet pour conserver davantage d'arbres, dont la diminution de la profondeur du bâtiment, le déplacement des entrées charretières et le déplacement de l'installation septique. Les demandeurs ont également précisé l'emplacement d'une seule ligne électrique desservant les 3 immeubles projetés à partir d'un poteau sur le lot 5 302 709 afin d'éviter d'avoir une ligne électrique tout le long de la ligne avant des lots projetés, ce qui diminue le déboisement. Les demandeurs précisent également qu'ils ont ajouté des fenêtres et de la pierre en façade. Les demandeurs ont également mentionné leur désir de planter des arbres en cas de besoin. Les détails sont présentés au point 5.6.

**3.2 (3875-3877), rue Saint-Marc – Lot numéro 6 596 275 – Règlement sur
les plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 2021-07**

**- Intervention à l'intérieur des secteurs de pente forte – 9466-3788
Québec Inc. – Habitation unifamiliale avec logement supplémentaire -
2e présentation**

M. Gabriel Cyr procède à la présentation de la demande. Les membres du comité ont eu la chance de poser des questions aux demandeurs. Les demandeurs ont précisé les modifications apportées au projet pour conserver davantage d'arbres, dont la diminution de la profondeur du bâtiment et le déplacement de l'installation septique. Les demandeurs ont également précisé l'emplacement d'une seule ligne électrique desservant les 3 immeubles projetés à partir d'un poteau sur le lot 5 302 709 afin d'éviter d'avoir une ligne électrique tout le long de la ligne avant des lots projetés, ce qui diminue le déboisement. Les demandeurs précisent également qu'ils ont ajouté des fenêtres et de la pierre en façade. Les demandeurs ont également mentionné leur désir de planter des arbres en cas de besoin. Les détails sont présentés au point 5.7.

**3.3 (3879-3881), rue Saint-Marc – Lot numéro 6 596 276 – Règlement sur
les plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 2021-07
– Intervention à l'intérieur des secteurs de pente forte – 9466-3788
Québec Inc. – Habitation unifamiliale avec logement supplémentaire -
2e présentation**

M. Gabriel Cyr procède à la présentation de la demande. Les membres du comité ont eu la chance de poser des questions aux demandeurs. Les demandeurs ont précisé les modifications apportées au projet pour conserver davantage d'arbres, dont la diminution de la profondeur du bâtiment et le déplacement de l'installation septique. Les demandeurs ont également précisé l'emplacement d'une seule ligne électrique desservant les 3 immeubles projetés à partir d'un poteau sur le lot 5 302 709 afin d'éviter d'avoir une ligne électrique tout le long de la ligne avant des lots projetés, ce qui diminue le déboisement. Les demandeurs précisent également qu'ils ont ajouté des fenêtres et de la pierre en façade. Les demandeurs ont également mentionné leur désir de planter des arbres en cas de besoin. Les détails sont présentés au point 5.8.

18 h 45, les demandeurs quittent la salle.

4. Demandes de dérogations mineures

**4.1 3462-3464, rue Albert – Lot numéro 4 994 802 – Zone RD-22 au
Règlement de zonage numéro 2021-02 – Garage existant**

Demande de dérogation mineure concernant l'implantation d'un bâtiment accessoire (garage détaché) existant sur le lot numéro 4 994 802, à l'adresse 3462-3464, rue Albert.

Le garage détaché est situé à une distance minimale de 5,53 mètres de la ligne avant en lieu et place de la marge avant minimale de 6 mètres exigée en vertu du 1^{er} paragraphe de l'article 4.1.6, du tableau 32 de l'article 4.1.9 et de la grille des spécifications de la zone RD-22 du Règlement de zonage numéro 2021-02.

De plus, le garage détaché est situé à une distance minimale de 1,86 mètre de la ligne latérale en lieu et place de la marge latérale minimale de 2 mètres exigée en vertu du 1^{er} paragraphe de l'article 4.1.7, du tableau 32 de l'article 4.1.9 et de la grille des spécifications de la zone RD-22 du Règlement de zonage numéro 2021-02.

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 : Erreur de localisation de quelques centimètres ;
- Cause un préjudice sérieux au demandeur : Grand bâtiment à déplacer et propriété en vente ;

- Pas d'impact sur les propriétés voisines : Construit depuis environ 15 ans ;
- Bonne foi du propriétaire : Permis obtenu
- Permis émis : 2010-01010

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 du bâtiment accessoire (garage détaché) existant au 3462-3464, rue Albert à une distance minimale de 5,53 mètres de la ligne avant en lieu et place de la marge avant minimale de 6 mètres exigée en vertu du 1^{er} paragraphe de l'article 4.1.6, du tableau 32 de l'article 4.1.9 et de la grille des spécifications de la zone RD-22 du Règlement de zonage numéro 2021-02;
- Rendre conforme l'implantation du bâtiment accessoire (garage détaché) existant au 3462-3464, rue Albert, situé à une distance minimale de 1,86 mètre de la ligne latérale en lieu et place de la marge latérale minimale de 2 mètres exigée en vertu du 1^{er} paragraphe de l'article 4.1.7, du tableau 32 de l'article 4.1.9 et de la grille des spécifications de la zone RD-22 du Règlement de zonage numéro 2021-02.

Proposé par M. Eric Weiss-Altaner

Appuyé par Mme Sandra Carroll

Adopté à l'unanimité

4.2 (3952-3954), rue Vital-Perreault – Lot numéro 6 597 826 – Zone RC-13 au Règlement de zonage numéro 2021-02 – Entrées charretières

Demande de dérogation mineure concernant deux (2) entrées charretières projetées sur le lot numéro 6 597 826 à l'adresse (3952-3954), rue Vital-Perreault.

La dérogation mineure vise à permettre l'aménagement d'une deuxième entrée charretière sur un lot dont le frontage est de 28,26 mètres et ce, malgré qu'une deuxième entrée charretière est autorisé lorsque le frontage d'un lot est supérieur à 30 mètres en vertu du 2^e alinéa de l'article 5.5.1 du Règlement de zonage numéro 2021-02.

Critères d'évaluation de la demande :

- Respecte les objectifs du plan d'urbanisme ;
- Absence de contraintes particulières : L'option demandée limiterait le déboisement du côté de la ligne latérale droite. Cela permet également de diminuer la surface minéralisée. La cour arrière de chacun des logements sera ainsi agrandie ;
- Ne concerne pas un usage ou une densité ;
- Il s'agit d'un cas isolé ;
- Cause un préjudice sérieux au demandeur : Deux (2) entrées seraient optimales avec la configuration du bâtiment projeté ;
- Pas d'impact sur les propriétés voisines : L'aménagement des entrées demandées serait plus intégré avec le voisinage ;
- Bonne foi du propriétaire ;
- Permis émis : Demande 2025-00078 ;
- Date de construction : Projet de construction neuve.

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 permettre l'aménagement d'une deuxième entrée charretière sur un lot dont le frontage est de 28,26 mètres et ce, malgré qu'une deuxième entrée charretière est autorisé lorsque le frontage d'un lot est supérieur à 30 mètres en vertu du 2^e alinéa de l'article 5.5.1 du Règlement de zonage numéro 2021-02.

Proposé par Mme Mégane Marin
Appuyé par Mme Isabelle Breault
Adopté à l'unanimité

Mme Josianne Girard quitte la salle.

4.3 4200, rue Forest Hill – Lot numéro 5 882 486 - Zone VD-14 au Règlement de zonage numéro 2021-02 – La Source Bains Nordiques Inc. – Construction de sous-sols et d'un étage à un bâtiment accessoire

Demande de dérogation mineure concernant la construction d'un bâtiment accessoire sur le lot numéro 5 882 486 à l'adresse 4200, rue Forest Hill.

La dérogation mineure vise à permettre la construction d'un bâtiment accessoire avec deux sous-sols malgré que la construction d'un sous-sol pour une construction accessoire soit prohibée en vertu du 4^e paragraphe de l'article 4.1.1 du Règlement de zonage numéro 2021-02.

La dérogation mineure vise également à permettre la construction du même bâtiment accessoire avec un étage (en plus du rez-de-chaussée), malgré qu'un bâtiment accessoire ne doit avoir qu'un étage en vertu du 1^{er} paragraphe de l'article 4.1.2 du Règlement de zonage numéro 2021-02.

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 : Dans le cadre d'un spa, la salle mécanique doit se situer proche et en dessous du niveau des bassins pour la gestion du pompage de l'eau. Remonter la salle mécanique et l'éloigner causeraient un préjudice sérieux pour le bon fonctionnement des appareils requis pour le spa. Considérant que le bâtiment a été intégré dans la pente, cela a pour impact d'ajouter un étage ;
- Pas d'impact sur les propriétés voisines : Le bâtiment sera à plus de 300 mètres de la résidence la plus proche et elle ne sera pas visible depuis la rue Forest Hill. Le bâtiment sera intégré dans la pente et le bâtiment a été implanté dans un secteur peu boisé ;
- Bonne foi du propriétaire ;
- Permis émis : Demande 2025-00078 ;
- Date de construction : Projet de construction neuve.

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 :

- Permettre la construction d'un bâtiment accessoire avec deux sous-sols malgré que la construction d'un sous-sol pour une construction accessoire soit prohibée en vertu du 4^e paragraphe de l'article 4.1.1 du Règlement de zonage numéro 2021-02 ;
- Permettre la construction du même bâtiment accessoire avec un étage (en plus du rez-de-chaussée), malgré qu'un bâtiment accessoire ne doit avoir qu'un étage en vertu du premier paragraphe de l'article 4.1.2 du Règlement de zonage numéro 2021-02.

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

Mme Josianne Girard réintègre son siège.

5. Demandes relatives aux règlements sur les PIIA

5.1 3585, rue Queen – Lot numéro 4 994 263 – Zone 4 du Règlement de plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 508-93 (secteur village) – Fromagerie Roy inc. – Agrandissement

La présente demande vise un projet d'agrandissement du bâtiment commercial situé au 3585, rue Queen.

L'agrandissement sera de 1 étage de 11,56 mètres par 3,96 mètres. L'agrandissement aura un toit plat.

L'agrandissement sera localisé à l'arrière du bâtiment principal, soit à plus de 12,35 mètres de la limite avant, à plus de 28,24 mètres de la limite latérale gauche, à plus de 3,00 mètres de la limite latérale droite et à plus de 6,20 mètres de la limite arrière.

Matériaux :

- Revêtement extérieur en CanExel de couleur cèdre ;
- Toiture en membrane élastomère de couleur grise ;
- Encadrements et coins de murs en CanExel de couleur cèdre ;
- Porte de garage Garex modèle gx-175-mr de couleur blanche ;
- 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 d'agrandissement à réaliser au 3585, rue Queen, conformément aux critères de la zone 4 du secteur village au PIIA du Règlement numéro 508-93.

Proposé par M. Eric Weiss-Altaner
Appuyé par Mme Mégane Marin
Adopté à l'unanimité

5.2 3712, rue Queen – Lot numéro 4 994 141 – Zone 7 du Règlement de plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 508-93 (secteur village) – Brochetterie Tak-Sou (Pizza-Fruits de mer) – Enseigne – 2e présentation

La présente demande vise l'approbation d'une enseigne détachée à installer au 3712, rue Queen afin d'identifier le restaurant Brochetterie TAK-SOU (Pizza Fruits de mer).

L'enseigne détachée du bâtiment principal sera située sur poteaux en bordure de la rue Queen, à 1 mètre de l'emprise de rue.

L'enseigne de l'établissement Brochetterie TAK-SOU sera de dimensions 1,85 mètre par 0,91 mètre pour une superficie de 1,68 mètre carré.

Le panneau sera en aluminium avec un fond noir imitant l'aspect du bois ou en aluminium avec un imprimé effet bois, selon les options présentées. Le lettrage (Brochetterie et TAK-SOU) sera en vinyle avec un relief de 1,5 cm d'épaisseur de couleur blanche ou noire, selon les options. L'enseigne sera éclairée par réflexion, éclairage existant. L'éclairage existant est croché et sera réparé.

Le comité discute à propos de ce projet et considère que les propositions A (fond noir) et D (fond imprimé de planches de bois verticales) rencontrent les objectifs et critères de cette zone. Toutefois, le comité recommande que l'inscription Pizza Fruits de mer soit centré et séparé par un tirait entre Pizza et Fruits de mer. Le

comité recommande également qu'il y ait un maximum de deux polices (lettrage) sur l'enseigne.

En conséquence, après avoir procédé à l'étude de cette demande, le comité recommande au conseil municipal **d'accepter** les propositions A et D selon les options présentées dans la fiche d'analyse de la demande qui a été soumise au comité, conditionnellement au respect des conditions émises par le comité, pour le projet d'enseigne à installer au 3712, rue Queen, conformément aux critères de la zone 7 du secteur village au PIIA du Règlement numéro 508-93.

Proposé par Mme Mégane Marin
Appuyé par M. Eric Weiss-Altaner
Adopté à l'unanimité

Mme Mégane Marin quitte la salle.

5.3 3710-3712, rue Saint-Patrick – Lot numéro 4 994 198 – Zone 10 du Règlement de plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 508-93 (secteur village) – Rénovations

La présente demande vise des travaux de changement du revêtement extérieur ainsi que le retrait des balcons et des toits du bâtiment principal.

Le revêtement extérieur qui sera utilisé sera du cèdre de couleur naturelle installé à la verticale.

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 bâtiment principal situé au 3710-3712, rue Saint-Patrick conformément aux critères de la zone 10 du secteur village au PIIA du Règlement numéro 508-93.

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

Mme Mégane Marin réintègre son siège.

5.4 7054, croissant du Lac – Lot numéro 5 529 927 – Zone 1 du Règlement concernant les plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 1000 (secteur Val-Pontbriand) – Modification aux matériaux de parements extérieurs du bâtiment principal

La présente demande vise l'approbation de modifications aux couleurs et aux matériaux pour le bâtiment principal à construire au 7054, croissant du Lac.

Modifications :

- Porte d'entrée de couleur charbon sera modifiée par la couleur brune;
- Revêtement vertical de CanExel sera modifié par un parement en acier prépeint, modèle Harrywood plus, de couleur bouleau fumé;
- Revêtement horizontal de CanExel sera modifié par un parement en acier prépeint, modèle Norwood, de couleur chêne blanc.

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** ces modifications aux couleurs et aux matériaux du bâtiment principal à construire au 7054, croissant du Lac, conformément aux critères de la zone 1 du secteur Val-Pontbriand au PIIA du Règlement numéro 1000.

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

5.5 7054, croissant du Lac – Lot numéro 5 529 927 – Zone 1 du Règlement concernant les plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 1000 (secteur Val-Pontbriand) – Modification aux matériaux de parements extérieurs du bâtiment accessoire

La présente demande vise l'approbation d'une modification aux couleurs et aux matériaux pour le bâtiment accessoire à construire au 7054, croissant du Lac.

Modifications :

- Revêtement vertical de CanExel sera modifié par un parement en acier prépeint, modèle Harrywood plus, de couleur bouleau fumé;
- Revêtement horizontal de CanExel sera modifié par un parement en acier prépeint, modèle Norwood, de couleur chêne blanc.

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** ces modifications aux couleurs et aux matériaux du bâtiment accessoire à construire au 7054, croissant du Lac, conformément aux critères de la zone 1 du secteur Val-Pontbriand au PIIA du Règlement numéro 1000.

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

5.6 (3871-3873), rue Saint-Marc – Lot numéro 6 596 274 – Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 2021-07 – Intervention à l'intérieur des secteurs de pente forte – 9466-3788 Québec Inc. – Habitation unifamiliale avec logement supplémentaire - 2e présentation

La présente demande vise un projet de construction d'une résidence unifamiliale avec un logement supplémentaire à localiser au (3871-3873), rue Saint-Marc.

Le bâtiment de 2 étages de 13,1 mètres par 9,30 mètres sans sous-sol sera bordé par un perron à l'avant de la maison et un perron sur le mur latéral gauche du bâtiment, tous deux de 1,21 mètre par 1,82 mètre. Le bâtiment sera également bordé par une terrasse à l'arrière du bâtiment de 6,25 mètres par 3,05 mètres. La toiture du bâtiment possédera 4 versants.

La résidence sera localisée à 6,61 mètres de la limite avant, afin de conserver la bande boisée de 3 mètres en façade de rue, à 3,74 mètres de la limite latérale gauche, à 3,74 mètres de la limite latérale droite et à 31,81 mètres de la limite arrière afin de conserver la bande boisée latérale et arrière de 2 mètres.

Le bâtiment sera localisé au sommet du talus.

Le déboisement pour l'allée d'accès à l'aire de stationnement sera d'une largeur de 6 mètres. Les cases de stationnement seront localisées sur le lot numéro 6 596 273 qui est non constructible, appartenant au même propriétaire et qui fera l'objet d'une opération de lotissement pour le joindre au lot n° 6 596 274. La densité boisée sera supérieure à 20 %.

Matériaux pour la résidence :

- Revêtement extérieur en aggloméré de bois reconstitué de type CanExel, modèle Ridgewood D5, de couleur Barista et en pierre de Permacon modèle Mondrian de couleur gris Scandina;
- Toiture en bardeau d'asphalte de Iko, modèle Dynasty couleur noir granite;
- Encadrements et coins de murs en CanExel, modèle Ridgewood D5, de couleur noire;
- Porte d'entrée en acier avec fenêtre pleine, de couleur noire;
- Fenêtres en PVC à battant sans carrelage, de couleur noire;
- Soffites et fascias en aluminium, de couleur noire;
- Perrons et terrasse en béton.

Le comité discute à propos de ce projet et considère que celui-ci ne rencontre pas les objectifs et critères de cette zone. Le comité est d'avis que l'ensemble des composantes du bâtiment ne favorise pas une discrétion considérant la proximité du bâtiment à la rue et au déboisement nécessaire à l'implantation du bâtiment. Le déboisement pour l'implantation du bâtiment fait en sorte qu'il n'y aura plus de bande boisée en façade et sur les côtés, ce qui accentue la prédominance du bâtiment sur le paysage. Considérant que les installations septiques auront un rejet au fossé, une demande d'aménagement d'un fossé a été adressée au Service des travaux publics. Ce service n'est pas en mesure de faire un fossé en raison de l'absence d'un exutoire. Le comité prend en compte l'avis des experts en Travaux publics et comprend bien que les ouvrages destinés à recevoir les eaux de ruissellement ne sont pas adéquats.

En conséquence, après avoir procédé à l'étude de cette demande, le comité recommande au conseil municipal **de refuser** ce projet de construction d'une résidence unifamiliale avec un logement supplémentaire à localiser au (3871-3873), rue Saint-Marc, ne répondant pas aux objectifs et critères du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 2021-02, lors d'intervention à l'intérieur des secteurs de pente forte.

Proposé par M. Daniel Huard
Appuyé par Mme Mégane Marin
Adopté à l'unanimité

5.7 (3875-3877), rue Saint-Marc – Lot numéro 6 596 275 – Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 2021-07 – Intervention à l'intérieur des secteurs de pente forte – 9466-3788 Québec Inc. – Habitation unifamiliale avec logement supplémentaire - 2e présentation

La présente demande vise un projet de construction d'une résidence unifamiliale avec un logement supplémentaire à localiser au (3875-3877), rue Saint-Marc.

Le bâtiment de 2 étages de 13,1 mètres par 9,30 mètres sans sous-sol sera bordé par un perron à l'avant de la maison et un perron sur le mur latéral gauche du bâtiment, tous deux de 1,21 mètre par 1,82 mètre. Le bâtiment sera également bordé par une terrasse à l'arrière du bâtiment de 6,25 mètres par 3,05 mètres. La toiture du bâtiment possédera 4 versants.

La résidence sera localisée à 6,61 mètres de la limite avant, afin de conserver la bande boisée de 3 mètres en façade de rue, à 7,63 mètres de la limite latérale gauche, à 2,26 mètres de la limite latérale droite et à 32,95 mètres de la limite arrière afin de conserver la bande boisée latérale et arrière de 2 mètres.

Le bâtiment sera localisé au sommet du talus. Les cases de stationnement seront localisées sur le côté latéral gauche à 2 mètres de la limite du terrain pour conserver la bande boisée de 2 mètres.

Le déboisement pour l'allée d'accès à l'aire de stationnement sera d'une largeur de 6 mètres. La densité boisée sera supérieure à 20 %.

Matériaux pour la résidence :

- Revêtement extérieur en aggloméré de bois reconstitué de type CanExel, modèle Ridgewood D5, de couleur Barista et en pierre de Permacon modèle Mondrian de couleur gris Scandina;
- Toiture en bardeau d'asphalte de Iko, modèle Dynasty couleur noir granite;
- Encadrements et coins de murs en CanExel, modèle Ridgewood D5, de couleur noire;
- Porte d'entrée en acier avec fenêtre pleine, de couleur noire;
- Fenêtres en PVC à battant sans carrelage, de couleur noire;
- Soffites et fascias en aluminium, de couleur noire;
- Perrons et terrasse en béton.

Le comité discute à propos de ce projet et considère que celui-ci ne rencontre pas les objectifs et critères de cette zone. Le comité est d'avis que l'ensemble des composantes du bâtiment ne favorise pas une discrétion considérant la proximité du bâtiment à la rue et au déboisement nécessaire à l'implantation du bâtiment. Le déboisement pour l'implantation du bâtiment fait en sorte qu'il n'y aura plus de bande boisée en façade et sur les côtés, ce qui accentue la prédominance du bâtiment sur le paysage. Considérant que les installations septiques auront un rejet au fossé, une demande d'aménagement d'un fossé a été adressée au Service des travaux publics. Ce service n'est pas en mesure de faire un fossé en raison de l'absence d'un exutoire. Le comité prend en compte l'avis des experts en Travaux publics et comprend bien que les ouvrages destinés à recevoir les eaux de ruissellement ne sont pas adéquats.

En conséquence, après avoir procédé à l'étude de cette demande, le comité recommande au conseil municipal **de refuser** ce projet de construction d'une résidence unifamiliale avec un logement supplémentaire à localiser au (3875-3877), rue Saint-Marc, ne répondant pas aux objectifs et critères du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 2021-02, lors d'intervention à l'intérieur des secteurs de pente forte.

Proposé par M. Daniel Huard
Appuyé par Mme Mégane Marin
Adopté à l'unanimité

5.8 (3879-3881), rue Saint-Marc – Lot numéro 6 596 276 – Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 2021-07 – Intervention à l'intérieur des secteurs de pente forte – 9466-3788 Québec Inc. – Habitation unifamiliale avec logement supplémentaire - 2e présentation

La présente demande vise un projet de construction d'une résidence unifamiliale avec un logement supplémentaire à localiser au (3879-3881), rue Saint-Marc.

Le bâtiment de 2 étages de 13,1 mètres par 9,30 mètres sans sous-sol sera bordé par un perron à l'avant de la maison et un perron sur le mur latéral gauche du bâtiment, tous deux de 1,21 mètre par 1,82 mètre. Le bâtiment sera également bordé par une terrasse à l'arrière du bâtiment de 6,25 mètres par 3,05 mètres. La toiture du bâtiment possédera 4 versants.

La résidence sera localisée à 6,61 mètres de la limite avant, afin de conserver la bande boisée de 3 mètres en façade de rue, à 7,63 mètres de la limite latérale gauche, à 3,66 mètres de la limite latérale droite et à 29,84 mètres de la limite arrière afin de conserver la bande boisée latérale et arrière de 2 mètres.

Le bâtiment sera localisé au sommet du talus. Les cases de stationnement seront localisées sur le côté latéral gauche à 2 mètres de la limite du terrain pour conserver la bande boisée de 2 mètres.

Le déboisement pour l'allée d'accès à l'aire de stationnement sera d'une largeur de 6 mètres. La densité boisée sera supérieure à 20 %.

Matériaux pour la résidence :

- Revêtement extérieur en aggloméré de bois reconstitué de type CanExel, modèle Ridgewood D5, de couleur Barista et en pierre de Permacon modèle Mondrian de couleur gris Scandina;
- Toiture en bardeau d'asphalte de Iko, modèle Dynasty couleur noir granite;
- Encadrements et coins de murs en CanExel, modèle Ridgewood D5, de couleur noire;
- Porte d'entrée en acier avec fenêtre pleine, de couleur noire;
- Fenêtres en PVC à battant sans carrelage, de couleur noire;
- Soffites et fascias en aluminium, de couleur noire;
- Perrons et terrasse en béton.

Le comité discute à propos de ce projet et considère que celui-ci ne rencontre pas les objectifs et critères de cette zone. Le comité est d'avis que l'ensemble des composantes du bâtiment ne favorise pas une discrétion considérant la proximité du bâtiment à la rue et au déboisement nécessaire à l'implantation du bâtiment. Le déboisement pour l'implantation du bâtiment fait en sorte qu'il n'y aura plus de bande boisée en façade et sur les côtés, ce qui accentue la prédominance du bâtiment sur le paysage. Considérant que les installations septiques auront un rejet au fossé, une demande d'aménagement d'un fossé a été adressée au Service des travaux publics. Ce service n'est pas en mesure de faire un fossé en raison de l'absence d'un exutoire. Le comité prend en compte l'avis des experts en Travaux publics et comprend bien que les ouvrages destinés à recevoir les eaux de ruissellement ne sont pas adéquats.

En conséquence, après avoir procédé à l'étude de cette demande, le comité recommande au conseil municipal **de refuser** ce projet de construction d'une résidence unifamiliale avec un logement supplémentaire à localiser au (3879-3881), rue Saint-Marc, ne répondant pas aux objectifs et critères du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 2021-02, lors d'intervention à l'intérieur des secteurs de pente forte.

Proposé par M. Daniel Huard
Appuyé par Mme Mégane Marin
Adopté à l'unanimité

5.9 4200, rue Forest Hill – Lot numéro 5 882 486 – Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 2021-07 – Intervention à l'intérieur des secteurs de pente forte – La Source Bains Nordiques Inc. – Construction de sous-sols et d'un étage à un bâtiment accessoire

La présente demande vise à permettre la construction d'un bâtiment accessoire pour y aménager des bassins et des aires de détente. Le bâtiment sera intégré dans la pente et il sera à plus de 300 mètres des habitations voisines. Le bâtiment ne sera pas visible à partir de la rue Forest Hill. L'implantation du bâtiment a été priorisée dans un endroit peu boisé pour limiter le déboisement.

Il s'agit d'un enchaînement de deux plateaux, délimités par une paroi rocheuse. Le plateau inférieur est bordé au sud par un boisé qui sera conservé afin de créer un espace tampon entre le bâtiment principal et la nouvelle phase. Le plateau supérieur se poursuit en boisé, alors l'intervention se veut la moins étendue possible afin de conserver le couvert végétal au nord. Ainsi, l'enjeu de l'implantation du projet est de se coller à la paroi entre les deux plateaux pour profiter à la fois du plateau supérieur et du plateau inférieur, en minimisant l'impact sur les zones boisées. Le plateau inférieur est sur le rock, ce qui en fait l'endroit le moins densément boisé naturellement du site.

Les matériaux choisis pour ce projet sont dans des tonalités brunes qui se marient avec l'environnement de la forêt. Le choix de matériaux riches dans leur texture permet de ne pas faire un contraste contemporain au milieu d'un site conservé le plus naturel possible.

Au point le plus bas, là où le projet se raccroche à la paroi rocheuse, le béton banché sera utilisé comme revêtement extérieur. Ce matériau minéral permet de faire un lien avec la roche apparente tout en faisant un lien avec le bâtiment principal qui lui aussi est assis sur un étage de béton banché.

En montant dans les niveaux, la fenestration augmente et le bois remplace progressivement le béton en revêtement extérieur. Ainsi, le revêtement en façade traduit la progression sur le site : d'une zone minérale enfouie, nous montons jusqu'à une forêt ouverte sur le paysage. Le choix du bois en latte vient également faire un rappel du bâtiment principal, pour conserver le lien avec les premières phases du SPA La Source et assurer une cohérence dans l'expérience des usagers.

Enfin, les fascias des toitures sont recouverts d'acier corten, dont la composition riche et mouvante dans le temps vient se marier avec les tonalités de la forêt. Ainsi, les panneaux de métal qui aurait pu apporter un motif répétitif en dissonance avec l'irrégularité de la nature, viennent eux aussi s'animer organiquement au gré de la patine du métal.

L'acier corten, aussi appelé acier intempérique, est un acier à la composition chimique particulière, ce qui lui confère la propriété de s'oxyder spontanément en surface. Avec le temps, cette rouille de surface se stabilise autour du matériau et forme une patine qui le protège contre les agressions (intempéries, polluants, etc.). Correctement mis en œuvre, l'acier autopatinable est particulièrement durable et ne nécessite pas d'entretien.

Tous ces matériaux ont donc été choisis pour leur intégration dans le site, leur cohérence avec les bâtiments existants, mais également pour leur résistance et leur entretien minime.

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'un bâtiment accessoire avec deux sous-sols et un étage (en plus du rez-de-chaussée) à implanter au 4200, rue Forest Hill, conformément aux critères du Règlement numéro 2021-07 lors d'intervention à l'intérieur des secteurs de pente forte.

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

6. Demandes d'urbanisme

6.1 Chemin Saint-Alphonse – Lot numéro 4 994 672 – Zones RD-9 et RC-8 du Règlement de zonage numéro 2021-02 – Trudeau architecture Inc – Demande relative au Règlement numéro 156-2023 sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) – Projet intégré de 2 habitations de 8 logements

Analyse préliminaire du PPCMOI pour le concept de développement résidentiel Habitation Saint-Alphonse de Taureau Inc. selon les plans déposés en date du 20 janvier 2025.

Ce projet se situe sur le lot n° 4 994 672 qui est divisé en 2 zones (RD-9 et RC-8) au plan de zonage à l'intérieur du périmètre urbain.

Le projet vise la construction de deux (2) habitations (H4) de huit (8) logements chacun à implanter à l'intérieur d'un projet intégré à caractère résidentiel.

Certains aspects du projet ne sont pas conformes à la réglementation d'urbanisme en vigueur et doivent faire l'objet d'un PPCMOI visant, malgré la réglementation applicable, l'autorisation :

- 1) De déroger à la grille des spécifications de la zone RC-8 de l'annexe 2 du Règlement de zonage numéro 2021-02 et ses amendements comme suit :
 - a) Autoriser l'usage d'habitation multifamiliale H4 d'un maximum de huit (8) logements, et ce, malgré que seulement l'usage d'habitation H1 est autorisé. Rendre applicable à l'usage d'habitation multifamiliale (H4) les dispositions applicables à l'usage d'habitation unifamiliale (H1) à la grille des spécifications de la zone RC-8, sauf exception des hauteurs maximales en étages et en mètres et de la densité d'occupation du sol maximale devant correspondre à un maximum de trois (3) étages et 14 mètres et à plus de dix (10) logements par hectare, et ce, malgré qu'un maximum de deux (2) étages et une hauteur maximale de 13 mètres ainsi qu'une densité d'occupation du sol maximale de dix (10) logements par hectare soient applicables à un usage d'habitation unifamiliale (H1);
 - b) Autoriser le projet intégré résidentiel à l'usage d'habitation multifamiliale (H4).
- 2) De déroger à la grille des spécifications de la zone RD-9 de l'annexe 2 du Règlement de zonage numéro 2021-02 et ses amendements comme suit :
 - a) Autoriser un maximum de huit (8) logements dans une habitation multifamiliale (H4), et ce, malgré qu'un maximum de quatre (4) logements est autorisé;
 - b) Autoriser une hauteur maximale de trois (3) étages et une hauteur de 14 mètres applicable à une habitation multifamiliale (H4), et ce, malgré qu'un maximum de deux (2) étages et une hauteur maximale de 13 mètres soient autorisés;
- 3) De déroger au tableau 41 de l'article 7.2.1 du Règlement de zonage numéro 2021-02 et ses amendements afin d'autoriser la préservation d'une bande boisée d'une largeur minimale de 4 mètres mesurée à partir de la ligne avant avec le lot numéro 4 994 670 (rue non ouverte), et ce, malgré qu'une largeur minimale de 6 mètres est exigée;
- 4) De déroger au paragraphe 1 du 2^e alinéa de l'article 9.2.3 du Règlement de zonage numéro 2021-02 afin d'autoriser une marge latérale minimale de 5,5 mètres comme norme d'implantation d'un bâtiment principal d'un projet intégré situé dans les zones RC-8 et RD-9 tandis que les marges de recul latérales sont fixées à 8 mètres minimum;

Le comité discute à propos de cette demande et considère que celle-ci n'est pas acceptable. Certains membres trouvent que la quantité de logements est trop grande pour le secteur déjà problématique au niveau de la circulation routière. Certains membres sont d'avis que 3 étages ne sont pas acceptables et 1 membre considère qu'une hauteur de 14 mètres n'est pas acceptable.

On demande le vote :

Ont voté pour :

Mme Isabelle Breault

Mme Mégane Marin

Ont voté contre :

Mme Sandra Carroll

M. Daniel Huard

M. Eric Weiss-Altaner

En conséquence, après avoir procédé à l'étude de cette demande, le comité recommande au conseil municipal de **refuser** cette demande visant la construction de deux (2) habitations (H4) de huit (8) logements chacun à implanter à l'intérieur d'un projet intégré à caractère résidentiel sur le lot numéro 4 994 672.

Proposé par M. Daniel Huard

Appuyé par M. Eric Weiss-Altaner

Adopté à la majorité

6.2 6370, chemin du Lac-Clair Nord – Lots numéros 5 530 920 & 5 529 222 – Zone RUR-13 au Règlement de zonage numéro 2021-02 – Les érablières YC Inc. – Approbation du plan image et de la contribution à des fins de parcs, terrains de jeux et espaces naturels

Ce projet vise la subdivision des lots n° 5 529 222 et 5 530 920 aux fins de vente de sept (7) terrains pour la construction de résidences unifamiliales isolées.

Ces terrains sont situés à l'extérieur du périmètre urbain et devront être desservis par un puits et une installation septique.

Il s'agit des lots projetés n° 6 672 172 à 6 672 178 apparaissant sur le plan projet de lotissement (plan image) préparé le 6 février 2025 par Steve Cloutier, arpenteur-géomètre, no. minute : 3101, dossier : 0638.

Parcs, terrains de jeux et espaces naturels :

Une contribution monétaire de 10 % pour fins de parcs est recommandée suivant l'approbation du plan image.

Environnement :

On retrouve un vaste territoire boisé, mais sans aucune zone de contrainte naturelle apparente sur les lots projetés par le présent projet longeant le chemin du Lac-Clair Nord.

Les milieux humides et secteurs de pentes fortes sont localisés à l'extérieur des lots à créer pour fins de construction selon notre cartographie ainsi que le plan image détaillé par l'arpenteur-géomètre.

Les bâtiments projetés ont aussi été dessinés sur le plan image afin de démontrer la conformité des marges minimales de construction.

Analyse :

Les dimensions des lots requis en vertu du tableau 1 du Règlement de lotissement n° 2021-03 sont :

- Superficie minimale : 4 000 mètres carrés.
- Largeur minimale : 50 mètres.
- Profondeur minimale : 40 mètres.

En conclusion, les sept (7) lots résultant de ce projet de lotissement sont conformes aux exigences réglementaires.

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'approuver le plan image préparé le 6 février 2025 par Steve Cloutier, arpenteur-géomètre, no. minute : 3101, dossier : 0638 et la contribution à des fins de parcs, terrains de jeux et espaces naturels visant la subdivision des lots n° 5 529 222 et 5 530 920 pour la création de sept (7) terrains.

Proposé par Mme Mégane Marin

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

7. Demande relative aux règlements sur les 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 h 58

Proposé par M. Eric Weiss-Altaner
Appuyé par Mme Mégane Marin
Adopté à l'unanimité

La prochaine réunion régulière aura lieu le mardi 1^{er} avril 2025 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 10 MARS 2025
