

---

---

**PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE ORDINAIRE DU COMITÉ CONSULTATIF  
D'URBANISME DE LA MUNICIPALITÉ DE RAWDON TENUE LE 15 JUILLET 2025 À  
18 H 30, À LAQUELLE SONT PRÉSENTS FORMANT QUORUM :**

---

---

Mesdames      Isabelle Breault  
                     Sandra Carroll  
                     Mégane Marin

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

**PARTICIPAIENT ÉGALEMENT À LA SÉANCE :**

Madame          Isabelle Venne, Responsable des permis

Monsieur        Luc Boulianne, directeur du Service de l'urbanisme et de  
                     l'environnement

**1. Adoption de l'ordre du jour**

Que l'ordre du jour soit adopté.

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

**2. Approbation du procès-verbal de la rencontre du 17 juin 2025**

Que le libellé du procès-verbal soit approuvé.

Proposé par Eric Weiss-Altaner  
Appuyé par Isabelle Breault  
Adopté à l'unanimité

**3. Présentation**

Aucune demande n'a été ajoutée à ce point.

**4. Demande de dérogation mineure**

**4.1 2331, rue Sirard – Lot numéro 5 355 633 – Zone VC-1 au Règlement de  
zonage numéro 2021-02 – Bâtiment principal**

Demande de dérogation mineure concernant l'implantation d'un bâtiment principal sur le lot numéro 5 355 633, à l'adresse 2331, rue Sirard.

La dérogation mineure vise à rendre conforme l'implantation d'un bâtiment principal existant qui est situé à une distance minimale de 3,06 mètres de la ligne avant (rue Sirard) en lieu et place de la marge avant minimale de 7,5 mètres exigée en vertu du 3<sup>e</sup> alinéa de l'article 3.2.1 et de la grille des spécifications de la zone VC-1 du Règlement de zonage numéro 2021-02.

Ce bâtiment principal a été construit en 2022 avec un permis. Un plan projet d'implantation situait le bâtiment à 7,6 mètres de la ligne avant. Il s'est produit une erreur de localisation de la limite avant du terrain lors des travaux de construction, car la limite de la virée en réalité n'est pas comme indiqué sur le plan et de plus elle était inexistante lors des travaux.

Critères d'évaluation de la demande :

- Respecte les objectifs du plan d'urbanisme : Oui.
- Absence de contraintes particulières : Aucune contrainte soulevée.
- Ne concerne pas un usage ou une densité : Non.
- Il s'agit d'un cas isolé : Erreur de localisation avec borne et le cercle de virage est plus loin que sur plan.
- Cause un préjudice sérieux au demandeur : Le propriétaire devrait démolir ou déplacer la maison.
- Pas d'impact sur les propriétés voisines : Très éloignée de la propriété voisine et dernière maison au fond de la rue.
- Bonne foi du propriétaire : Construite avec permis et avec plan projet d'implantation.
- Permis émis : 2022-00707.
- Date de construction : 2022.

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 telle que présentée visant à rendre conforme l'implantation du bâtiment principal existant au 2331, rue Sirard qui est situé à une distance minimale de 3,06 mètres de la ligne avant (rue Sirard) en lieu et place de la marge avant minimale de 7,5 mètres exigée en vertu du 3<sup>e</sup> alinéa de l'article 3.2.1 et de la grille des spécifications de la zone VC-1 du Règlement de zonage numéro 2021-02.

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

## **5. Demandes relatives aux règlements sur les PIIA**

### **5.1 3656-3658, rue Queen – Lot numéro 4 994 154 – Zone 4 au Règlement de plan d'implantation et d'intégration architecturale numéro 508-93 (secteur Village) – Gestion Catpergo Inc. – Enseigne**

La présente demande vise l'approbation d'une enseigne (type d'enseigne) à localiser au 3656-3658, rue Queen.

**Enseigne détachée :**

L'enseigne détachée du bâtiment principal sera située sur poteau en bordure de la rue Queen. L'enseigne de la boutique «Le BLÜM nutrition» sera de dimensions 0,60 mètre par 0,76 mètre pour une superficie de 0,46 mètre carré. Le panneau sera en aluminium imitant l'aspect du bois entouré d'un cadrage vert. Le lettrage sera en PVC avec un relief de 1,5 cm d'épaisseur de couleur vert. Aucun éclairage n'est prévu pour l'enseigne.

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 3656-3658, rue Queen afin d'identifier «Le BLÜM nutrition» conformément aux critères de la zone 4 du secteur Village au PIIA du Règlement numéro 508-93.

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

**5.2 3496, rue Robinson – Lot numéro 4 994 607 – Zone 6 au Règlement de plan d’implantation et d’intégration architecturale numéro 508-93 (secteur Village) – Rénovation**

La présente demande vise l’installation de pierres sur le mur avant de la maison.

La pierre, de modèle TandoStone Creek Ledgestone de couleur beige, sera installée sur une surface de 4 pieds de hauteur à partir du niveau du sol. Au-dessus de cette pierre, le revêtement sera de couleur beige afin de s’harmoniser avec les côtés qui sont déjà de cette couleur.

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 3496, rue Robinson, conformément aux critères de la zone 6 du secteur Village au PIIA du Règlement numéro 508-93.

Proposé par Sandra Carroll  
Appuyé par Mégane Marin  
Adopté à l’unanimité

**5.3 (3375-3379), chemin de Kildare – Lot numéro 4 995 237 – Zone 10 du Règlement de plans d’implantation et d’intégration architecturale numéro 508-93 (secteur Village) – Règlement sur les plans d’implantation et d’intégration architecturale numéro 2021-07 (bâtiment résidentiel de trois (3) logements et plus & interventions en secteur de pente forte) – 9370-8469 Québec Inc. – Lotissement et bâtiment principal**

**Nouvelle construction d’un triplex :**

La présente demande vise la construction d’une nouvelle habitation de 3 logements (triplex) sur le chemin de Kildare, soit sur le lot numéro 4 995 237 qui sera subdivisé en deux lots distincts. Voir la description du « projet de lotissement » ci-bas.

Le triplex comportera 2 étages avec sous-sol, de dimensions 10,97 mètres par 10,97 mètres, sera bordé par une galerie sur la façade du bâtiment principal de 1,52 mètre par 6,4 mètres. La toiture du bâtiment possédera deux versants (8/12 et 10/12 pour le pignon en façade). Le modèle du triplex projeté sera identique au triplex voisin qui est en construction.

L’habitation sera localisée à environ 50 mètres de la limite avant, à 2,01 mètres de la limite latérale gauche, à 2,17 mètres de la limite latérale droite et à 30,24 mètres de la limite arrière.

Des bandes boisées d’un minimum de 3,0 mètres à la limite avant seront respectées et d’un minimum de 2,0 mètres aux limites latérales et arrière seront conservées, sauf sur le côté latéral gauche de l’allée d’accès (existante) et entre les deux bâtiments. Toutefois des mesures d’atténuation et de bonification avec un aménagement paysager sont proposées sur un plan, avec le relevé des arbres à couper (3), à préserver (6) et à replanter (8 conifères) le long de la ligne latérale gauche avec le voisin existant.

Une distance minimale de 5,0 mètres doit être respectée entre l’allée d’accès et le haut du talus selon l’étude géotechnique. La densité boisée sera de 40 %. Le stationnement comportera 6 places et sera situé à l’avant du bâtiment.

**PIIA pente forte :**

Concernant le secteur de pente forte, l’allée d’accès est déjà existante. Une dérogation mineure a déjà été accordée pour diminuer la largeur de celle-ci à 5 mètres. La pente de l’allée d’accès est de 8 %. L’abattage d’arbres est réduit au

minimum. Considérant que la pente est située près de la rue, le bâtiment principal doit être localisé en arrière de la pente. Le bâtiment a été intégré dans la pente, ce qui aura pour effet de limiter le remblai / déblai. Un plan montrant de l'étude géotechnique de stabilité de sol positionne la localisation de l'aire de construction (allée, stationnement, bâtiment et installation septique) à cet emplacement.

**Matériaux :**

- Revêtement extérieur en déclin de bois de couleur Écorce et en brique de Techo Bloc de couleur Graphite selon la disposition prévu au plan de construction;
- Toiture en bardeaux d'asphalte de modèle mystique de BP de couleur noire 2 tons;
- Coins de murs selon le revêtement extérieur correspondant, 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;
- Balcons, colonnes et garde-corps en aluminium de couleur noire.

**Projet de lotissement :**

La présente demande de construction vise aussi au préalable la subdivision du lot numéro 4 995 237 en deux lots distincts. L'emplacement des lots créés est touché par un secteur de pente forte dans le schéma d'aménagement et de développement révisé.

Le triplex supplémentaire projeté sera sur le lot projeté de 2 332 mètres carrés (réf. à la demande de construction neuve du 3375-3377-3379, chemin de Kildare).

Le restant du lot de 2 999,6 mètres carrés sera attribué au triplex déjà en construction (3381-3383-3385, chemin de Kildare).

Un plan d'aménagement paysager démontre le relevé des arbres préservés et à planter aux limites de terrain à titre de bonification et d'atténuation comme impact visuel envers le lot voisin.

Une étude géotechnique de stabilité de sol complémentaire vient démontrer l'aire de construction (bâtiment, stationnement, installation septique) suivant les limites permises de construction sur un plan montrant.

Bien qu'étant de forme irrégulière, les 2 lots projetés comportent des dimensions et superficies conformes au Règlement de lotissement pour un lot desservi par l'aqueduc dans le périmètre urbain.

Le comité discute à propos de ce projet et considère que celui-ci rencontre les objectifs et critères de ces règlements

En conséquence, après avoir procédé à l'étude de cette demande, le comité recommande au conseil municipal **d'accepter** ce projet de lotissement et de construction d'un bâtiment principal à implanter au (3375-3379), chemin de Kildare conformément aux critères de la zone 10 du secteur Village au PIIA du Règlement numéro 508-93 et du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 2021-07 pour les bâtiments résidentiels de trois (3) logements et plus et les interventions en secteur de pente forte.

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

**6. Demande d'urbanisme**

Aucune demande n'a été ajoutée à ce point.

**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**

18 h 44

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

**La prochaine réunion régulière aura lieu le mardi 26 août 2025 à 18 h 30.**

(s) Jean-Kristov Carpentier  
Jean-Kristov Carpentier, coprésident  
Conseiller municipal

(s) Isabelle Venne  
Isabelle Venne, secrétaire

**DÉPOSÉ AU CONSEIL LE 18 AOÛT 2025**

---

---