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

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

Monsieur Daniel Huard

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

2. Approbation du procès-verbal de la rencontre du 16 septembre 2025

Que le libellé du procès-verbal soit approuvé.

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

3. Présentation

**3.1 (2947), chemin Forest – Lot numéro 4 996 134 – Zone RUR-20 au
Règlement de zonage numéro 2021-02 – Bâtiment accessoire**

18 :30, les demandeurs entrent dans la salle.

Gabriel Cyr explique la demande. Les demandeurs expliquent, par la suite que sur le chemin Forest, il y a plusieurs propriétés dont les bâtiments accessoires n'ont pas la même architecture que le bâtiment principal. Les demandeurs ont également précisé qu'ils ont planté des arbres en bordure du chemin Forest. Les demandeurs sont d'avis que l'architecture du bâtiment accessoire (toit de grange) s'harmonise avec le bâtiment principal de style maison de ferme. Les membres du CCU ont eu l'occasion de poser des questions. Un membre a questionné les demadeurs afin de connaître qu'est-ce qui empêche les demandeurs de se conformer. Les demandeurs ont répondu qu'ils ne sont pas d'accord avec l'interprétation de la Municipalité du règlement.

18 :50, les demandeurs quittent la salle.

**3.2 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 6 logements –
2e présentation**

18 :51, le demandeur entre dans la salle.

Gabriel Cyr explique la demande. Le demandeur précise qu'il voulait déposer une demande pour 2 bâtiments de 9 logements avec 10% de logements abordables. Le demandeur souhaitait savoir pourquoi la Municipalité de voulait se limiter à un nombre de logement. Luc Boulianne a expliquer que le conseil avait adopté un règlement municipal basé sur un plan d'urbanisme qui lui, doit se baser sur le schéma d'aménagement de la MRC. On doit s'en tenir à la réglementation. C'est au demandeur d'expliquer pourquoi il veut déroger au règlement. Le demandeur désire obtenir l'avis du comité. Gabriel Cyr a répondu que le CCU ne pouvait pas répondre à sa question immédiatement et que le CCU fera une recommandation après la présentation, à huis-clos. Le CCU fera une recommandation au conseil municipal.

19 :00, le demandeur quitte la salle.

4. Demandes de dérogation mineure

4.1 (2947), chemin Forest – Lot numéro 4 996 134 – Zone RUR-20 au Règlement de zonage numéro 2021-02 – Bâtiment accessoire

Demandes de dérogations mineures concernant l'architecture, les matériaux utilisés d'un bâtiment accessoire projeté de plus de 5 mètres de hauteur et un comble ayant des murs de plus de 60 centimètres entre le dernier étage et le bas des pentes de toit sur le lot numéro 4 996 134, à l'adresse projetée (2947), chemin Forest.

La dérogation mineure vise à permettre la construction d'un bâtiment accessoire n'ayant pas le même style architectural (pentes de toiture et revêtements s'apparentant au bâtiment principal), dont la hauteur est de 7,21 mètres, malgré qu'un bâtiment accessoire ayant plus de 5 mètres doit s'apparenter au bâtiment principal selon l'article 4.1.2 du Règlement de zonage numéro 2021-02.

La dérogation mineure vise également à permettre la construction d'un bâtiment accessoire dont le mur entre le dernier étage et le bas de la pente de toit sera de 120 cm, en lieu et place du 60 cm de hauteur maximal selon la définition du comble au Règlement de zonage 2021-02.

Le bâtiment accessoire projeté aura un toit mansardé, un revêtement en déclin de bois couleur naturel ainsi qu'un revêtement de toiture de tôle prépeinte grise, alors que le bâtiment principal aura un toit à 2 versants et 4 versants par endroit, un revêtement de CanExel et un revêtement de toiture de bardeau d'asphalte noir.

La présente demande respecte les objectifs du plan d'urbanisme. Elle ne concerne pas un usage ou une densité. Le respect de la réglementation cause un préjudice sérieux aux demandeurs, puisque les demandeurs désirent conserver l'architecture de style grange ou ferme puisque la propriété est située dans un secteur de paysage patrimoniaux. Selon le propriétaire, la dérogation mineure n'aura pas d'impact sur les propriétés voisines, puisque le garage est situé à plus de 2 fois la marge avant applicable, loin de la rue et des autres résidences. Selon le propriétaire, le garage s'harmonise avec les maisons et bâtiments voisins.

Le comité discute à propos de cette demande. Certains membres sont d'avis que le préjudice sérieux causé au demandeur n'est pas suffisamment démontré, puisqu'il est possible de se conformer à la réglementation. D'autres membres sont d'avis que la demande est acceptable.

On demande le vote :

Ont voté pour :

Mme Josianne Girard

Mme Sandra Carroll

Mme Mégane Marin

Ont voté contre :
M. Daniel Huard
Mme Isabelle Breault

En conséquence, le comité recommande **d'accepter** cette demande, tel que présentée.

Proposé par Mme Mégane Marin
Appuyé par Mme Sandra Carroll
Adopté à la majorité

4.2 (6280), rue de la truite – Lot numéro 5 353 179 – Zone VC-1 au Règlement de zonage numéro 2021-02 – Implantation bâtiment principal

Demande de dérogation mineure concernant un bâtiment principal projeté sur le **lot numéro 5 353 179**, à l'adresse **(6280) rue de la Truite**.

La présente demande de dérogation mineure vise à permettre la construction d'un bâtiment principal projeté qui sera situé à une distance minimale de 3,2 mètres de la ligne arrière du terrain en lieu et place de la marge arrière minimale de 7 mètres exigée en vertu du Règlement de zonage numéro 2021-02.

Le terrain visé par le projet de construction comporte des contraintes de localisation au niveau de la présence de talus important, secteur de pente forte et d'une zone de dégagement de 3,3 mètres obligatoire d'une ligne électrique. L'arpenteur-géomètre présente ces contraintes sur 2 plans d'implantation. Toutefois, la demande optimale pour le demandeur est d'obtenir une dérogation mineure concernant l'empiètement projeté du bâtiment principal dans la marge arrière afin de ne pas empiéter dans le talus (la galerie et un coin du bâtiment principal) ce qui lui causerait un préjudice sérieux. Une bande boisée sera à respecter (plan de coupes d'arbres joint au dossier).

La présente demande respecte les objectifs du plan d'urbanisme. Elle ne concerne pas un usage ou une densité. Le respect de la réglementation cause un préjudice sérieux aux demandeurs, puisque le demandeur désire éviter de construire dans la pente forte. Selon le propriétaire, la dérogation mineure n'aura pas d'impact sur les propriétés voisines, puisque la construction n'est pas autorisée sur le lot en arrière.

Le comité discute à propos de cette demande. Certains membres sont d'avis que la demande est acceptable, alors qu'un membre est d'avis que cette dérogation mineure n'est pas acceptable.

On demande le vote :

Ont voté pour :
Mme Josianne Girard
Mme Sandra Carroll
Mme Mégane Marin
Mme Isabelle Breault

Ont voté contre :
M. Daniel Huard

En conséquence, le comité recommande **d'accepter** cette demande, tel que présentée.

Proposé par Mégane Marin
Appuyé par Mme Isabelle Breault
Adopté à la majorité

4.3 4380, chemin Crystal – Lot numéro 5 301 383 – Zone VD-15 au Règlement de zonage numéro 2021-02 – Implantation bâtiment principal

Demande de dérogation mineure concernant l'implantation d'un bâtiment principal sur le **lot numéro 5 301 383, à l'adresse 4380, chemin Crystal.**

La présente demande de dérogation mineure vise à rendre conforme l'implantation d'un bâtiment principal existant qui est situé à une distance minimale de 3,45 mètres de la ligne arrière du terrain en lieu et place de la marge arrière minimale de 7 mètres exigée en vertu de la grille des spécifications de la zone VD-15 du Règlement de zonage numéro 2021-02.

Il s'agit d'un bâtiment principal qui aurait été construit vers 1968 et dont les normes réglementaires applicables aux marges sont incertaines. Un certificat de localisation est requis pour fin de vente de l'immeuble.

La présente demande respecte les objectifs du plan d'urbanisme. Elle ne concerne pas un usage ou une densité. Le respect de la réglementation cause un préjudice sérieux aux demandeurs, puisque la propriété est en processus de vente. La dérogation mineure n'aura pas d'impact sur les propriétés voisines, puisqu'il n'y a pas de résidence à proximité.

Le comité discute de cette demande et il est d'avis que cette demande de dérogation mineure est acceptable.

En conséquence, le comité recommande **d'accepter** cette demande, tel que présentée.

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

5 Demandes relatives aux règlements sur les PIIA

5.1 (6280), rue de la truite – Lot numéro 5 353 179 – Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (secteurs de pente forte) numéro 2021-07 – Implantation bâtiment principal

La présente demande vise l'implantation d'une habitation unifamiliale isolée projetée sur le lot numéro 5 353 179, à l'adresse (6280) rue de la Truite. L'emplacement projeté du bâtiment principal est justifié par des contraintes de localisation au niveau de la présence de talus important, secteur de pente forte et d'une zone de dégagement de 3.3 mètres obligatoire d'une ligne électrique. Le plan projet d'implantation optimal, selon les relevés de l'arpenteur-géomètre, est aussi rattachée à une demande de dérogation mineure concernant la marge arrière pour les mêmes raisons.

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 garage à implanter au (6280), Avenue de la Truite, conformément aux critères des secteurs de pente forte au PIIA du Règlement numéro 2021-07.

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

5.2 6570, boul. Pontbriand – Lot numéro 5 528 905 – Zone 1 du Règlement concernant les plans d'implantation et d'intégration architecturale (secteur des Cascades) numéro 1007 – Garage détaché

Le projet consiste à la construction d'un garage détaché de 4,88 mètres par 7,32 mètres. La hauteur maximale du bâtiment sera de 4,95 mètres. Les bandes boisées de 20 mètres à l'avant et 8 mètres latérales et arrières seront conservées. Un déboisement à l'emplacement du bâtiment accessoire avec un dégagement de deux à trois mètres autour du bâtiment sera effectué. Le garage détaché sera situé à 48 mètres de la ligne avant, à 12 mètres de la ligne latérale gauche, à plus de 30 mètres de la ligne latérale droite et à 25 mètres de la ligne arrière. Le garage sera situé à plus de trois mètres du bâtiment principal. La toiture du garage sera à 2 versants (7/12) et les matériaux de revêtement de la toiture et du parement extérieur seront identiques à la maison soit du clin de bois posé à l'horizontal et de la pierre dans le bas de la façade.

Matériaux;

- Revêtement extérieur en bois véritable et en pierre identique au bâtiment principal;
- Revêtement de la toiture en bardeaux d'asphalte identique au bâtiment principal;
- Coin de mur en bois véritable identique au bâtiment principal;
- Porte de garage et porte d'entrée 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 construction d'un garage à implanter au 6570, boul. Pontbriand, conformément aux critères de la zone 1 du secteur des Cascades au PIIA du Règlement numéro 1007.

Proposé par Mme Sandra Carroll

Appuyé par Mme Mégane Marin

Adopté à l'unanimité

5.3 3273-3275, 4e Avenue – Lot numéro 4 994 179 – Zone 8 arrondissement Metcalfe / 4e avenue du Règlement de plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 508-93 – Peinture bâtiment principal

Le projet consiste seulement à repeindre le haut des murs extérieurs actuellement de couleur saumon par la couleur bleue marine-noire identique aux encadrements des fenêtres et de la porte d'entrée existantes au rez-de-chaussée.

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 la couleur choisie doit respecter le cachet d'origine du bâtiment.

En conséquence, après avoir procédé à l'étude de cette demande, le comité recommande au conseil municipal **de refuser** ce projet de peinture au 3273-3275, 4e Avenue, jugeant cette demande non conforme aux critères de la zone 8 de l'arrondissement Metcalfe / 4e Avenue au PIIA du Règlement numéro 508-93.

Proposé par Mme Mégane Marin

Appuyé par Mme Isabelle Breault

Adopté à l'unanimité

5.4 3556, rue Rosemary – Lot numéro 6 381 855 – Zone 1 du Règlement concernant les plans d'implantation et d'intégration architecturale (secteur Rive-Ouest) numéro 1012 – Remise

La présente demande consiste à construire une remise de 7,31 mètres de largeur par 4,87 mètres de longueur. La hauteur maximale de ce bâtiment accessoire, avec un toit à un versant, sera de 4,87 mètres. La remise projetée sera implantée dans la cour latérale gauche à plus de 20 mètres de la ligne avant, plus de 8 mètres des lignes latérales et arrière. Les bandes boisées et la bande de protection riveraine seront respectées.

Matériaux;

- Revêtement extérieur en bois véritable de couleur brun muskoka;
- Revêtement de la toiture en bardeau d'asphalte identique au bâtiment principal;
- Porte de garage en aluminium 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 au 3556, rue Rosemary, conformément aux critères de la zone 1 du secteur Rive-Ouest au PIIA du Règlement numéro 1012.

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

5.5 3618, rue Queen – Lot numéro 4 994 163 – Zone 4 du Règlement de plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 508-93 – Enseigne

La présente demande vise à installer une enseigne attachée murale sur le bâtiment afin d'identifier le local de « Clinique Sang-T Lanaudière ».

L'enseigne projetée sera rectangulaire de matériel simili- bois avec lettrage d'acrylique en relief et éclairé par réflexion avec deux cols de cygne. La superficie d'affichage sera de 1,2 mètre carré. Le fond de l'enseigne sera en imitation de bois gris avec lettrage noir, rouge et 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** ce projet d'enseigne au 3618, rue Queen, conformément aux critères de la zone 4 au PIIA du Règlement numéro 508-93.

Proposé par Mme Isabelle Breault
Appuyé par Mme Sandra Carroll
Adopté à l'unanimité

5.6 3808-3810, rue Queen – Lot numéro 5 301 601 – Zone 7 du Règlement de plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 508-93 – Rénovations

La présente demande vise la création d'une deuxième issue à l'étage et l'installation d'un garde de corps de sécurité en métal de couleur noire.

Le parement extérieur au bas sera remplacé afin d'y installer du parement de vinyle identique à la partie du haut déjà existant de l'immeuble.

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 rénovations au 3808-3810, rue Queen, conformément aux critères de la zone 7 au PIIA du Règlement numéro 508-93.

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

5.7 3835, rue Caruso – Lot numéro 5 300 525 – Zone 1 du Règlement concernant les plans d'implantation et d'intégration architecturale (secteur Domaine de l'Harmonie) numéro 1004 – Galerie couverte

La présente demande vise l'approbation de la construction d'une pergola permanente à la propriété du 3835, rue Caruso.

La pergola ayant pour effet de créer une galerie couverte sera de 3 mètres par 2,4 mètres et aura un versant. Elle aura une hauteur de 2,40 mètres. Elle sera composée de 4 piliers en bois traité, peint ou teint de couleur naturelle et d'un toit en panneaux de polycarbonates ondulés teintés.

Elle sera située sur la galerie arrière du bâtiment principal existante, à 9 mètres de la limite latérale gauche, à plus de 2 mètres de limite latérale droite et de la limite arrière.

Matériaux :

- Bois traité de couleur naturelle;
- Toitures panneaux de polycarbonates ondulés teintés.

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 galerie couverte au 3835, rue Caruso, conformément aux critères de la zone 1 du secteur Domaine de l'Harmonie au PIIA du Règlement numéro 1004.

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

5.8 (3627), rue Rosemary – Lot numéro 6 393 657 – Zone 1 du Règlement concernant les plans d'implantation et d'intégration architecturale (secteur Rive-Ouest) numéro 1012 – Bâtiment principal

La présente demande vise un projet de construction d'une résidence unifamiliale à localiser au (3627), rue Rosemary.

Le bâtiment aura 2 étages avec un sous-sol de 12,81 mètres par 11,89 mètres. Il sera bordé par un perron à l'avant de la maison de 2,74 mètres par 2,07 mètres, ainsi qu'une terrasse et un balcon à l'arrière de 3 mètres par 12,8 mètres. La toiture du bâtiment sera en pente 9/12.

La résidence sera localisée à environ 90 mètres de la limite avant avec une entrée sinueuse, à 13,3 mètres de la limite latérale gauche, à 20,38 mètres de la limite latérale droite et à 33,65 mètres de la limite arrière.

Le comité consultatif d'urbanisme ne se prononcera pas sur le déboisement à l'intérieur de la bande de protection riveraine, cela relève de l'administration municipale.

Seule une section du mur de soutènement qui est nécessaire empiète dans une section de la bande boisée latérale de 8 mètres et une petite section qui serait déjà déboisée dans la bande riveraine à gauche. Un certificat d'implantation joint démontre tous ces éléments.

Le déboisement pour l'allée d'accès à l'aire de stationnement sera d'une largeur de 7,5 mètres. Les cases de stationnement seront localisées devant le garage. La densité boisée du terrain sera supérieure à 70 %.

Matériaux pour la résidence :

- Revêtement extérieur de la résidence en bois d'ingénierie LP SmartSide de couleur Harvest Honey.
- La maçonnerie en façade et au bas de murs : Permacon Pierre Laffit Alto couleur Gris Scandina
- Toiture en bardeau d'asphalte BP modèle Mystique couleur Noir 2 tons
- Encadrements et coins de murs de la couleur du revêtement Bois de Grève
- Portes et fenêtres en aluminium et pvc de couleur minéral de fer
- Soffites et fascias type aluminium couleur minéral de fer
- Perrons en béton, terrasse et balcon fini en aluminium couleur minéral de fer
- Colonnes, poutres et élément décoratif en bois teint couleur Bois de Santal
- Toitures panneaux de polycarbonates ondulés teintés.

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 le style architectural du bâtiment ne s'harmonise pas avec les bâtiments voisins existants. Le style architectural est davantage de type maison de ferme au lieu d'être contemporain. Les fenêtres avec ce type de carrelage ne correspondent pas à un style architectural contemporain.

En conséquence, après avoir procédé à l'étude de cette demande, le comité recommande au conseil municipal de **refuser** ce projet de construction d'un bâtiment principal au (3627), rue Rosemary, conformément aux critères de la zone 1 du secteur Rive-Ouest au PIA du Règlement numéro 1012.

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

5.9 Lot 5 355 568, chemin Clément – Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (secteurs de pente forte) numéro 2021-07 – Lotissement

La présente demande vise à autoriser l'opération cadastrale des lots projetés n° 6 709 846 et 6 709 847 situés en secteur de pente forte, comme apparaissant au plan cadastral préparé par Fabien Chereau, arpenteur-géomètre, en date du 22-10-2025, dossier : ATER-2511965-1, minute : 8996.

Les lots projetés n° 6 709 846 et 6 709 847 répondent aux exigences de l'article 4.1.3 du Règlement de lotissement numéro 2021-03 concernant les dimensions et superficies en zone de pente forte à l'extérieur du périmètre urbain, car ceux-ci tendent vers la conformité.

L'opération cadastrale vise à séparer en deux un terrain qui est dans un secteur de pente forte. Les terrains projetés sont suffisamment grands afin de permettre la construction à l'extérieur du secteur de pente forte.

Le comité discute à propos de ce projet et considère que celui-ci rencontre les objectifs et critères du secteur de pente forte.

En conséquence, après avoir procédé à l'étude de cette demande, le comité recommande au conseil municipal **d'accepter** ce projet de lotissement du lot 5 355 368, chemin Clément, conformément aux critères du secteur de pente forte au PIIA du Règlement numéro 2021-07.

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

5.10 5200, rue de la Promenade-du-Lac – Lots numéro 6 122 946 et 6 376 403 – Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (secteurs de pente forte) numéro 2021-07 – Lotissement

La présente demande vise à joindre les lots n° 6 122 946 et 6 376 403 ensemble, ces lots sont situés en secteur de pente forte, comme apparaissant au plan cadastral préparé par Richard Breault, arpenteur-géomètre, en date du 03-04-2025, dossier : 2740/0054-1, minute : 6939.

Le lot projeté n° 6 681 962 est conforme aux exigences du Règlement de lotissement numéro 2021-03 concernant les dimensions et superficies en zone de pente forte à l'extérieur du périmètre urbain :

- Superficie minimale : 4 000 mètres carrés
- Largeur minimale de 50 mètres
- Profondeur minimale de 75 mètres

Le lot projeté n° 6 681 962 répond aux exigences de l'article 3.2.2 (tableau 1) du Règlement de lotissement numéro 2021-03, ci-haut mentionnées, concernant les dimensions et superficies en zone de pente forte à l'extérieur du périmètre urbain, car il aura une superficie totale de 13 705,7 m², une largeur de 148, 23 m et 155 m de profondeur.

L'opération cadastrale vise à l'ajout de la superficie du lot 6 122 946 au lot 6 376 403, la portion ajoutée n'est pas dans le secteur de pente forte. Le lot 6 376 403 est déjà construit. L'opération cadastrale n'affecte pas le bâtiment existant.

Le comité discute à propos de ce projet et considère que celui-ci rencontre les objectifs et critères du secteur de pente forte.

En conséquence, après avoir procédé à l'étude de cette demande, le comité recommande au conseil municipal **d'accepter** ce projet de lotissement au 5200, rue de la Promenade-du-Lac, conformément aux critères du secteur de pente forte au PIIA du Règlement numéro 2021-07.

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

5.11 5200, rue de la Promenade-du-Lac – Lots numéro 6 122 946 et 6 376 403 – Zone 1 du Règlement concernant les plans d'implantation et d'intégration architecturale (secteur Val-Pontbriand) numéro 1000 – Lotissement

La présente demande vise à autoriser l'opération cadastrale des lots n° 6 122 946 et 6 376 403 situés en secteur de pente forte, comme apparaissant au plan cadastral préparé par Richard Breault, arpenteur-géomètre, en date du 03-04-2025, dossier : 2740/0054-1, minute : 6939.

Le lot projeté n° 6 681 962 est conforme aux exigences du Règlement de lotissement numéro 2021-03 concernant les dimensions et superficies en zone de pente forte à l'extérieur du périmètre urbain :

- Superficie minimale : 4 000 mètres carrés
- Largeur minimale de 50 mètres
- Profondeur minimale de 75 mètres

Le lot projeté n° 6 681 962 répond aux exigences de l'article 3.2.2 (tableau 1) du Règlement de lotissement numéro 2021-03, ci-haut mentionnées, concernant les dimensions et superficies en zone de pente forte à l'extérieur du périmètre urbain, car il aura une superficie totale de 13 705,7 m², une largeur de 148, 23 m et 155 m de profondeur.

L'opération cadastrale vise à l'ajout de la superficie du lot 6 122 946 au lot 6 376 403, la portion ajoutée n'est pas dans le secteur de pente forte. Le lot 6 376 403 est déjà construit. L'opération cadastrale n'affecte pas le bâtiment existant, ni les bandes boisées.

Le comité discute à propos de ce projet et considère que celui-ci rencontre les objectifs et critères du secteur de pente forte.

En conséquence, après avoir procédé à l'étude de cette demande, le comité recommande au conseil municipal **d'accepter** ce projet de lotissement au 5200, rue de la Promenade-du-Lac, conformément aux critères de la zone 1 secteur Val-Pontbriand au PIIA du Règlement numéro 1000.

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

5.12 (4558-4566), route 125 – Lot numéro 6 703 526 – Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 2021-07 – Projet intégré à caractère industriel

La présente demande vise à construire 5 bâtiments (mini-entrepôts) de mêmes dimensions, soit de 502 mètres carrés chacun, sur un même lot à titre de projet intégré.

En fonction de la section 9.24 du règlement de zonage 2021-02 « Dispositions relatives aux projets intégrés à caractère industriel » voici l'analyse sommaire :

L'usage « Mini-Entrepôt » de la classe C905 est autorisé. La hauteur des bâtiments et le taux d'implantation sont conformes.

Les normes d'implantation des bâtiments sont respectées. Les bandes boisées minimales sont respectées sur les plans.

La densité minimale boisée de 35% a été confirmée. Une partie de terrain arrière restera boisé et vacant selon l'étude biologique relative au milieu humide.

Le nombre de cases de stationnement minimum est respecté (25 cases). Les allées de circulation à sens unique et double sens sont conformes aux exigences des dispositions relatives aux espaces de stationnements. Un recouvrement perméable serait à encourager et le drainage est à déterminer.

L'entreposage des matières résiduelles sera semi-enfouies, dissimulés par une clôture ou un aménagement paysager.

L'éclairage sera installé au-dessus des portes en projection vers le sol donc non éblouissante et sobre. L'affichage reste à déterminer.

Au niveau de l'architecture nous retrouvons 5 bâtiments de 45,72 mètres par 10,97 mètres de 1 étage et 6 mètres de hauteur avec une toiture en pente à 2 versants.

Le revêtement extérieur sera en clin horizontal de Canoxel de 2 couleurs « sable et barista » voir les échantillons sur les plans. Toutefois, les 3 bâtiments avec une façade visible de la voie publique comporteront en plus de la brique d'argile de couleur « nutmeg velour » avec un aménagement paysager sur un îlot gazonné. Les bâtiments ne seront pas tous entièrement identiques.

La toiture sera en bardeau d'asphalte IKo de couleur « nordic brun ombragé ». Les portes de garages seront en acier de couleur brun foncé.

La variation des matériaux et des couleurs, les décrochés sur les murs extérieurs et les toitures en pente, démontrent un souci d'esthétisme et d'intégration à l'environnement.

Le projet représente une intégration des constructions et une planification assurant une connexion et une circulation sur le site.

Les espaces boisés existants sont préservés et une plantation d'arbres pourrait de plus être ajoutée aux îlots de verdure.

Le comité discute à propos de ce projet et considère que celui-ci rencontre les objectifs et critères du projet intégré.

En conséquence, après avoir procédé à l'étude de cette demande, le comité recommande au conseil municipal **d'accepter** ce projet intégré à caractère industriel au (4558-4566), route 125, conformément aux objectifs et critères applicables aux projets intégrés à caractère industriel au PIIA du Règlement numéro 2021-07.

Proposé par Mme Isabelle Breault

Appuyé par Mme Mégane Marin

Adopté à l'unanimité

6 Demandes d'urbanisme

6.1 Rue Mazur – Lot numéro 6 631 802 - Zone RC-31 au Règlement de zonage numéro 2021-02 – Approbation du plan image et de la contribution à des fins de parcs, terrains de jeux et espaces naturels

Origine :

Ce projet vise la subdivision du lot n° 6 631 802 aux fins de vente de 3 terrains pour la construction de résidences unifamiliales isolées. Or, le lot existant sera alors subdivisé en 3 numéros de lots distincts.

Ces terrains sont situés à l'intérieur du périmètre urbain et seront desservis par les réseaux d'aqueduc et d'égout municipal selon les informations du Service des Travaux Publics.

Les lots projetés apparaissent sur le plan projet de lotissement préparé par Stéphanie Gagnon, arpenteur-géomètre, no. minute : 4 254, dossier : 095754 en date du 19 septembre 2025.

Description des lots :

Le lot existant 6 631 802 sera alors subdivisé et remplacé par les 3 lots projetés suivants : 6 683 274, 6 683 275 et 6 683 276.

Environnement :

On retrouve un vaste terrain boisé avec certaines pentes fortes et un ruisseau qui traverse le centre du site, dans un développement domiciliaire existant. Une étude de caractérisation écologique a été réalisée en juillet 2025 par le Groupe Conseil UDA et précise notamment la localisation et le type de milieux humides. La localisation des

constructions projetées sur le plan image par l'arpenteur-géomètre prend en considération ces éléments.

Parcs, terrains de jeux et espaces naturels :

Une contribution monétaire de 10 % pour fins de parcs, terrains de jeux et espaces naturels est recommandée suivant l'approbation du plan image.

Analyse du plan de lotissement :

Les dimensions des lots requis en vertu du tableau 2 du Règlement de lotissement n° 2021-03 sont :

- Superficie minimale : 557 mètres carrés.
- Largeur minimale : 15,2 mètres.
- Profondeur minimale : 30 mètres.
-

En conclusion, les lots projetés 6 683 274, 6 683 275 et 6 683 276 résultants de ce projet lotissement sont conformes aux exigences réglementaires.

Le comité discute de cette demande et il est d'avis que cette demande est acceptable.

En conséquence, le comité recommande **d'accepter**, cette demande.

Proposé par M. Daniel Huard

Appuyé par Mme Isabelle Breault

Adopté à l'unanimité

6.2 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 6 logements – 2e présentation

Analyse du PPCMOI pour le concept de développement résidentiel Habitation Saint-Alphonse de Taureau Inc. selon les plans déposés V06 en date du 9 novembre 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 six (6) 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 six **(6)** 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 3 étages et 14 mètres et à plus de 10 logements par hectare, et ce, malgré qu'un maximum de 2 étages et une hauteur maximale de 13 mètres ainsi qu'une densité d'occupation du sol maximale de 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 six (6) logements dans une habitation multifamiliale (H4), et ce, malgré qu'un maximum de quatre (4) logements est autorisé;
 - b) Autoriser une hauteur maximale de 3 étages et une hauteur de 14 mètres applicable à une habitation multifamiliale (H4), et ce, malgré qu'un maximum de 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 3 mètres mesurée à partir de la ligne avant avec le lot 4 994 670 (correspondant à rue non ouverte), et ce, malgré qu'une largeur minimale de 6 mètres est exigée;
- 4) De déroger au paragraphe 1 du 2e alinéa de l'article 9.2.3 du Règlement de zonage et ses amendements 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, et ce, malgré la marge de recul latérale minimale de 8 mètres exigée.

Le comité discute de cette demande et il est d'avis que cette demande de PPCMOI est acceptable, toutefois, le comité recommande que les bâtiments principaux soient d'un maximum de 2 étages seulement.

En conséquence, le comité recommande **d'accepter, conditionnellement au respect de la condition émise par le comité**, cette demande de PPCMOI pour un projet intégré de 2 habitations de 6 logements.

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

7 Demandes relatives aux usages conditionnels

7.1 (4708), route 125 – Lot numéro 6 650 674 – Zone RUR-7 au Règlement de zonage numéro 2021-02 – Demande d'usage conditionnel relative au Règlement sur les usages conditionnels numéro 2021-05 – Construction d'un bâtiment principal pour une entreprise d'excavation (usage C803) – 2e Présentation

La présente demande vise la construction d'un garage pour une entreprise de services d'excavation, forage, installation et alignement de poteaux électriques. Le garage servira à entreposer les véhicules et équipements de l'entreprise.

L'entreposage extérieur ne sera pas visible de la voie publique et des limites de terrains (clôture et bandes boisées). L'entreposage extérieur consistera à entreposer les poteaux derrière le bâtiment principal.

Des bandes boisées de 10 mètres seront préservées des limites de propriétés. Le garage sera implanté à plus de 15 mètres de la route suivant l'alignement des autres bâtiments voisins (voir le croquis d'implantation joint).

Les plans de constructions nous démontrent un garage de dimensions de 15,24 mètres par 18,29 mètres (soit de 279 mètres carrés) et d'une hauteur de 7.2 mètres avec toit en pente 2 versants 4/12 en bardeau d'asphalte noir.

Modification apportée à l'architecture du projet initial : le revêtement extérieur projeté sera en tôle prépeinte ou en CanExel de couleur gris (2 tons) installé en partie horizontal et en partie vertical.

Le comité discute de cette demande et il est d'avis que cette demande d'usage conditionnel est acceptable.

En conséquence, le comité recommande **d'accepter** cette demande d'usage conditionnel pour la construction d'un bâtiment principal pour une entreprise d'excavation (usage C803).

Proposé par M. Daniel Huard
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

8 : 00

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

La prochaine réunion régulière aura lieu le mardi 16 décembre 2025 à 18 h 30.

Josianne Girard, coprésidente
Conseillère municipale

Gabriel Cyr, secrétaire

DÉPOSÉ AU CONSEIL LE 8 décembre 2025
