
**PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE ORDINAIRE DU COMITÉ CONSULTATIF
D'URBANISME DE LA MUNICIPALITÉ DE RAWDON TENUE LE 16 DÉCEMBRE
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 M. Daniel Huard
Appuyé par Mme Sandra Carroll
Adopté à l'unanimité

2. Approbation du procès-verbal de la rencontre du 25 novembre 2025

Que le libellé du procès-verbal soit approuvé.

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

3. Présentation

Aucun sujet n'a été ajouté à ce point.

4. Demandes de dérogation mineure

**4.1 (3333-3335-3337-3339, 3e Avenue) – Lot numéro 4 994 414 – Zone M-8
au Règlement de zonage numéro 2021-02 – Implantation bâtiment
principal**

Demande de dérogation mineure concernant l'implantation d'un bâtiment principal
projeté sur le lot numéro 4 994 414, à l'adresse 3333-3335-3337-3339, 3^e Avenue.

La présente demande de dérogation mineure vise à rendre conforme l'implantation
d'un bâtiment principal projeté qui sera situé à une distance minimale de 3,0 mètres
de la ligne avant (du côté de la rue Rectory Garden) en lieu et place de la marge
avant minimale de 6,0 mètres exigée en vertu de la grille des spécifications de la
zone M-8 du Règlement de zonage numéro 2021-02.

La présente demande a pour objectif de démolir l'habitation trifamiliale existante et à
construire un bâtiment principal de 4 logements dont l'usage est autorisé dans la
zone M-8. Afin de respecter la largeur minimale de la façade de 9,0 mètres exigée
pour ce type de bâtiment (H4) dans cette zone, les marges maximales doivent être
de 3 mètres de chaque côté du bâtiment (côté voisin et côté de la rue Rectory

Garden). Même si la rue Rectory Garden n'est pas ouverte, une marge avant s'applique.

D'autre part, le propriétaire s'engage à planter plusieurs arbres afin de créer une bande boisée et le triangle de visibilité sera tout de même respecté à cette intersection (future). Une allée double mitoyenne et des cases de stationnements seront aménagées.

La présente demande respecte les objectifs du plan d'urbanisme et la demande ne concerne pas un usage ou une densité. Le respect de la réglementation cause un préjudice sérieux au demandeur, puisque la largeur du terrain ne permet pas d'obtenir une largeur de bâtiment conforme.

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

En conséquence, le comité recommande **d'accepter** cette demande visant à rendre conforme l'implantation d'un bâtiment principal projeté qui sera situé à une distance minimale de 3,0 mètres de la ligne avant (du côté de la rue Rectory Garden) en lieu et place de la marge avant minimale de 6,0 mètres exigée en vertu de la grille des spécifications de la zone M-8 du Règlement de zonage numéro 2021-02.

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

5 Demandes relatives aux règlements sur les PIIA

5.1 (3323-3325-3327-3329), 3e Avenue – Lot numéro 4 994 410 – Zone 10 du Règlement concernant les plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 508-93 et bâtiment résidentiel de 3 logements et plus au Règlement concernant les plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 2021-07 – Bâtiment principal

La présente demande vise à construire deux habitations multifamiliales de 4 logements (2 étages sans sous-sol) de dimensions 9,14 mètres par 19,44 mètres.

Le bâtiment projeté sur le lot numéro 4 994 410 sera situé à 6 mètres de la ligne avant, 3 mètres de la ligne latérale gauche, à 4,56 mètres de la ligne latérale droite et à 20 mètres de la ligne arrière.

Les bâtiments auront une toiture à deux versants (6/12) et seront bordés d'un balcon à l'avant et un balcon à l'arrière du bâtiment principal.

Les 16 cases de stationnement seront situées dans la cour 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 conservés. Une plantation sera requise pour atteindre la densité boisée minimale de 30 %.

Matériaux :

- Revêtement extérieur en fibrociment de la compagnie Hardieplank modèle Origine de couleur Bois de grève avec un revêtement de brique en façade de la compagnie Brampton Brick, modèle Westville couleur bourgogne brun.
- Toiture en acier prépeint de la Marque Agway Modèle NS38 de couleur gris charbon;
- Portes et fenêtres en aluminium de couleur noir ou gris charbon;
- Soffites et fascias en aluminium de couleur gris charbon;
- Balcons en fibre de e aluminium, colonnes et garde-corps en aluminium de couleur noir ou gris charbon;

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 principal à implanter au (3323-3325-3327-3329), 3^e Avenue, conformément aux critères de la zone 10 du secteur village au PIIA du Règlement numéro 508-93 et conformément aux critères applicables aux bâtiments résidentiels de 3 logements et plus du PIIA numéro 2021-07.

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

5.2 (3333-3335-3337-3339), 3e Avenue – Lot numéro 4 994 414 – Zone 10 du Règlement concernant les plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 508-93 et bâtiment résidentiel de 3 logements et plus au Règlement concernant les plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 2021-07 – Bâtiment principal

La présente demande vise à construire deux habitations multifamiliales de 4 logements (2 étages sans sous-sol) de dimensions 9,14 mètres par 19,44 mètres.

Le bâtiment projeté sur le lot numéro 4 994 414 sera situé à 6 mètres de la ligne avant, 3,87 mètres de la ligne latérale gauche, à 3 mètres de la ligne latérale droite (selon la demande de dérogation mineure) et à 20 mètres de la ligne arrière.

Les bâtiments auront une toiture à deux versants (6/12) et seront bordés d'un balcon à l'avant et un balcon à l'arrière du bâtiment principal.

Les 16 cases de stationnement seront situées dans la cour 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 conservés. Une plantation sera requise pour atteindre la densité boisée minimale de 30 %.

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 principal à implanter au (3333-3335-3337-3339), 3^e Avenue, conformément aux critères de la zone 10 du secteur village au PIIA du Règlement numéro 508-93 et conformément aux critères applicables aux bâtiments résidentiels de 3 logements et plus du PIIA numéro 2021-07.

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

5.3 3524, rue Rosemary – Lot numéro 6 393 664 – Zone 1 du Règlement concernant les plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 1012 – Revêtement extérieur

Le projet consiste seulement à changer la couleur du revêtement extérieur de la construction neuve au 3524, rue Rosemary. Le revêtement extérieur sera en bois d'ingénierie avec un mode d'installation similaire au bois véritable de couleur gris carrière.

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 revêtement extérieur au 3524, rue Rosemary, jugeant cette demande conforme aux critères de la zone 1 au PIIA du Règlement numéro 1012.

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

6 Demandes d'urbanisme

6.1 Chemin du Lac-Morgan – Lot numéro 5 302 474 - Zone VD-14 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 et description des lots :

Ce projet vise la subdivision du lot n° 5 302 474 aux fins de vente de 17 terrains avec une nouvelle rue pour la construction de résidences unifamiliales isolées.

Les terrains sont situés à l'extérieur du périmètre urbain. Chaque terrain devra être desservi par un puits et une installation septique. Seules les terrains # 1 à 5 le long du chemin du Lac-Morgan seraient desservis par le réseau d'aqueduc.

Les lots projetés apparaissent sur le plan projet de lotissement préparé le 1er décembre par Benoît Neveu, arpenteur-géomètre, no. minute : 3739, dossier : N-11-453.

Environnement :

On retrouve un vaste territoire boisé, une section de pentes fortes à l'arrière des lots projetés #7 à #12 ainsi qu'une bande de protection riveraine touchant les limites arrière des lots projetés #4, #5, #11 et 12.

Les milieux humides ont tous été identifiés et se situent à plus de 25 mètres de la limite d'emprise de la rue projetée conformément à l'article 3.1.5 du règlement de lotissement 2021-03.

Une étude de caractérisation environnementale, par Caltha Conseils Inc., a été déposée conformément aux articles 9.1.4 (lorsque ouverture de rue) et 7.9.6 (étude de caractérisation environnementale) du règlement de zonage 2021-02 puisqu'il s'agit d'une ouverture de rue à l'extérieur du périmètre urbain. Cette étude démontre les milieux riverains et hydriques ainsi que le type de couvert végétal.

L'entrée de la rue projetée traverse un cours d'eau.

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 :

La rue projetée est conforme au niveau de sa largeur (15 mètres) et le cul-de-sac avec un diamètre conforme au règlement de lotissement. Les pentes de la rue projetée n'excèdent pas 15 % et sa longueur totale est approximativement 390 mètres.

Les dimensions des lots requis en vertu des tableaux no. 1 et no. 5 (spécifique aux secteurs riverains) du Règlement de lotissement n° 2021-03 sont les suivantes avec distinctions sans service ou avec aqueduc :

- Superficie minimale : 2000 mètres carrés avec aqueduc et min 4 000 mètres carrés sans service.

- Largeur minimale : 35 mètres avec aqueduc et 50 mètres sans service *sauf pour les lots situés dans une courbe : 25 mètres minimum (en réf. à l'article 3.2.5 du règlement de lotissement)
- Profondeur minimale : 40 mètres ou 75 mètres dans le cas des lots riverains (situés à 100 m. et moins d'un cours d'eau)

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

7 Demandes relatives aux usages conditionnels

Aucun sujet n'a été ajouté à ce point.

8 Varia

Aucun sujet n'a été ajouté à ce point.

9 Levée de la réunion

19 : 04

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

La prochaine réunion régulière aura lieu le mardi 27 janvier 2026 à 18 h 30.

Josianne Girard, coprésidente
Conseillère municipale

Gabriel Cyr, secrétaire

DÉPOSÉ AU CONSEIL LE 19 janvier 2026
