
**PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE ORDINAIRE DU COMITÉ CONSULTATIF
D'URBANISME DE LA MUNICIPALITÉ DE RAWDON TENUE LE 27 JANVIER 2026
À 18 H 30, À LAQUELLE SONT PRÉSENTS FORMANT QUORUM :**

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

Messieurs Raynald Michaud, coprésident et conseiller municipal

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

2. Approbation du procès-verbal de la rencontre du 16 décembre 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

Aucune demande n'a été ajoutée à ce point.

4. Demande de dérogation mineure

**4.1 (5979), rue des Hauts-Bois – Lot numéro 5 530 896 – Zone RUR-6 au
Règlement de zonage numéro 2021-02 – Implantation bâtiment
principal**

Demande de dérogation mineure concernant un bâtiment principal projeté sur le
lot numéro 5 530 896, à l'adresse **(5979) rue des Hauts-Bois**.

La présente demande de dérogation mineure vise à permettre la construction
d'un bâtiment principal projeté dont la façade aura une variation de 180 degrés
par rapport à la voie de circulation, malgré que la façade principale d'un bâtiment
principal doit être érigée parallèlement à la voie de circulation adjacente au
terrain occupé par le bâtiment avec une variation maximale de 30 degrés exigée
en vertu du Règlement de zonage numéro 2021-02.

À l'extérieur du périmètre urbain, lorsque le bâtiment principal respecte deux fois
la marge avant (15 mètres) établie à la grille des spécifications, le bâtiment
principal n'est pas tenu d'être implanté parallèlement à la voie de circulation.
Considérant la présence d'une bande de protection riveraine, le bâtiment projeté
ne peut pas être localisé à 15 mètres de l'emprise de la rue sans empiéter dans la
bande de protection riveraine.

En fonction des milieux humides et des bandes riveraines à respecter et de
l'implantation de l'installation septique sur le terrain, l'habitation doit

nécessairement être implantée plus rapprochée de la rue des Haut-Bois. Une étude de caractérisation du site pour l'installation septique et un rapport préparé par un biologiste concernant les milieux humides et hydriques ont notamment été soumis afin d'appuyer la demande.

Un projet de lotissement visant à agrandir le lot visé (5 530 896) par le projet de construction, a aussi été déposé afin d'améliorer sa situation et son espace constructible. Or, le nouveau lot projeté pour la construction (6 716 378) serait élargi de 9.21 m par sa profondeur actuelle de 60.96 m. À noter que les deux lots ainsi créés, qui résultent du projet de lotissement, demeurent conformes aux dimensions et superficies requises au règlement de lotissement.

Critères d'évaluation de la demande :

La présente demande respecte les objectifs du plan d'urbanisme. Il s'agit d'un cas isolé afin de respecter les milieux humides et les bandes de protection riveraine. Le respect de la réglementation cause un préjudice sérieux au demandeur, puisque la résidence ne peut pas être parallèle à la rue. Le bâtiment doit conserver une distance de 5 mètres avec l'élément épurateur (installation septique). De plus, la façade ne peut pas être orientée vers la rue de Chamonix, puisque l'accès au garage attaché ne sera pas possible. La dérogation mineure n'aura pas d'impact sur les propriétés voisines qui sont très éloignées avec un grand terrain boisé. Le bâtiment ne devrait pas être visible de la rue de Chamonix.

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 principal projeté dont la façade aura une variation de 180 degrés par rapport à la voie de circulation concernant un bâtiment principal projeté sur le lot numéro 5 530 896, à l'adresse (5979) rue des Hauts-Bois.

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

4.2 2224-2226, rue Mazid – Lot numéro 6 278 195 – Zone RC-40 au Règlement de zonage numéro 2021-02 – Lotissement

Demande de dérogation mineure concernant un projet de lotissement sur le **lot numéro 6 278 195**, à l'adresse **2224-2226 rue Mazid**.

La dérogation mineure vise à permettre la subdivision du lot 6 278 195 en 2 lots distincts qui seront transversaux, malgré que les lots transversaux soient interdits pour les terrains servant à accueillir des constructions résidentielles en vertu du Règlement de lotissement numéro 2021-03.

La superficie et les dimensions des 2 nouveaux lots projetés seront conformes au règlement de lotissement 2021-03. L'ensemble des lots avoisinants sont aussi transversaux.

La rue Naami apparaissant théoriquement sur la matrice graphique à l'arrière aurait été cédée à la Municipalité mais celle-ci est non ouverte à la circulation.

Critères d'évaluation de la demande :

La présente demande respecte les objectifs du plan d'urbanisme. Le respect de la réglementation cause un préjudice sérieux au demandeur, puisqu'il s'agit de la seule façon de subdiviser un lot supplémentaire avec des dimensions conformes et de former un lot régulier. Cette dérogation mineure n'a pas d'impact sur les propriétés voisines, puisque les autres propriétés sont dans la même situation avec des lots transversaux.

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 subdivision du lot 6 278 195 en 2 lots distincts qui seront transversaux concernant un projet de lotissement sur le lot numéro 6 278 195, à l'adresse 2224-2226 rue Mazid.

Proposé par Mme Isabelle Breault

Appuyé par Mme Mégane Marin

Adopté à l'unanimité

4.3 3151, rue Park – Lot numéro 5 528 508 – Zone REC-9 au Règlement de zonage numéro 2021-02 – Implantation d'un bâtiment accessoire

Demande de dérogation mineure concernant l'implantation d'un bâtiment accessoire existant sur le lot numéro 5 528 508, à l'adresse 3151, rue Park.

La demande de dérogation mineure vise à permettre l'implantation d'un garage situé à une distance minimale de 0,7 mètre de la ligne latérale en lieu et place d'une distance de 2 mètres exigée en vertu du Règlement de zonage numéro 2021-02.

Le garage existant est localisé au même emplacement que les deux anciens cabanons qui ont été démolis.

Critères d'évaluation de la demande :

La présente demande respecte les objectifs du plan d'urbanisme. Le respect de la réglementation cause un préjudice sérieux au demandeur, puisqu'il devrait démolir le bâtiment. Cette dérogation mineure n'a pas d'impact sur les propriétés voisines, puisque le garage détaché est localisé au même endroit que les anciens cabanons.

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'implantation d'un garage situé à une distance minimale de 0,7 mètre de la ligne latérale concernant l'implantation d'un bâtiment accessoire existant sur le lot numéro 5 528 508, à l'adresse 3151, rue Park.

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

5. Demandes relatives aux règlements sur les PIIA

5.1 3530-3532, rue Queen – Lot numéro 4 994 776 – Zone 2 du Règlement concernant les plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 508-93 – Enseigne

La présente demande vise l'approbation d'une enseigne détachée à localiser au 3530-3532, rue Queen.

L'enseigne sur socle d'aluminium gris avec bordures de bois, sera située à 2,41 mètres de la rue Queen et à plus de 6 mètres de la 2^e Avenue. La hauteur totale de l'enseigne sera de 2,43 mètres. L'éclairage de type col de cygne sera installé des deux côtés de l'enseigne.

L'enseigne de REMAX aura une dimension de 1,21 mètre par 1,32 mètre, équivalent à une superficie de 1,59 mètre carré. Le panneau en matériel synthétique sera de couleur noir avec un aspect bois. Le logo et le lettrage seront également en matériel synthétique (PVC) avec un relief de 1,5 cm d'épaisseur, sans texture bois. Le logo sera rouge, blanc et bleu, le lettrage quant à lui sera blanc.

L'enseigne du Soins Maria Poda aura une dimension de 0,60 mètre par 1,32 mètre équivalent à une superficie de 0,79 mètre carré. Le panneau en matériel synthétique sera de couleur blanche avec un aspect bois. Le logo et le lettrage seront également en matériel synthétique (PVC) avec un relief de 1,5 cm d'épaisseur, sans texture bois. Le logo et le lettrage seront noir et or.

Une petite enseigne sera également installée sur le côté du bâtiment vers la deuxième avenue afin d'indiquer les instructions de branchement à la borne. Elle sera de couleur noir avec lettrage blanc, sans relief, ni texture de bois.

Le comité discute à propos de ce projet et considère que celui-ci ne rencontre pas les objectifs et critères de cette zone, considérant que le logo sur l'enseigne détachée n'est pas semblable à celui sur les enseignes attachées. De plus, le conseil municipal a refusé une demande de dérogation mineure selon la résolution 25-301 concernant la superficie des enseignes attachées. L'orientation du conseil étant que la dérogation mineure était acceptable s'il n'y avait pas d'enseigne détachée. Toutefois, les enseignes attachées ont été installées sans permis et sont d'une superficie supérieure à ce qui est autorisé au Règlement de zonage.

En conséquence, après avoir procédé à l'étude de cette demande, le comité recommande au conseil municipal de **refuser** ce projet d'enseignes à implanter au 3530-3532, rue Queen jugeant cette demande non conforme aux critères de la zone 2 du secteur rue Queen, tronçon terrasse / 2^e Avenue au PIIA du Règlement numéro 508-93.

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

5.2 5336, rue de la Colline – Lot numéro 5 353 992 – Zone 1 du Règlement concernant les plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 1000 – Agrandissement d'une galerie couverte et d'un bâtiment accessoire

La présente demande vise à agrandir la galerie couverte avec moustiquaires sur le côté ainsi que d'agrandir le garage détaché vers l'avant.

La véranda sera de dimensions 3,04 mètres par 5,48 mètres et le garage détaché sera de dimensions 10,97 mètres par 6,19 mètres suivant les travaux d'agrandissement.

Les matériaux de construction utilisés (revêtement de bois Maibec et bardeaux d'asphalte) et leurs couleurs seront identiques aux bâtiments existants.

Les bandes boisées ne seront pas touchées par les travaux puisque les travaux d'agrandissement (véranda et garage) se situent dans l'entrée de stationnement existante.

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 d'une galerie couverte et d'un bâtiment accessoire à implanter au 5336, rue de la Colline jugeant cette demande conforme aux critères de la zone 1 du secteur Val-Pontbriand au PIIA du Règlement numéro 1000.

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

5.3 (3627), rue de Rosemary – Lot 6 393 657 – Zone 1 du Règlement concernant les plans d'implantation et d'intégration architecturale (secteur Rive-Ouest) numéro 1012 – Bâtiment principal – 2^e présentation

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

Il s'agit d'une 2^e présentation de l'architecture modifiée essentiellement au niveau de la fenestration.

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

En conséquence, après avoir procédé à l'étude de cette demande, le comité recommande au conseil municipal **d'accepter** ce projet de construction d'une habitation unifamiliale à implanter au (3627), rue Rosemary jugeant cette demande conforme aux critères de la zone 1 du secteur Rive-Ouest au PIIA du Règlement numéro 1012.

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

5.4 Rue Adélaïde – Lots numéros 4 994 220, 4 994 222 et 6 658 176 – Zone RD-4 du Règlement de zonage numéro 2021-02 – Règlement sur les PIIA numéro 2021-07 – Projet intégré à caractère résidentiel dans le périmètre urbain

La présente demande vise à modifier un projet intégré à caractère résidentiel dans le périmètre urbain dans la zone RD-4 afin de construire une 5^e habitation multifamiliale de 6 logements sur 3 étages comme approuvé par PPCMOI (no. 156-2023-0003). Il y aura un total de 5 bâtiments, dont l'accès se fera par la rue Adélaïde.

Le plan concept représentant des habitations de 6 logements d'un maximum 16 mètres de hauteur, avec un ratio minimum de 1,5 case par logement aussi autorisé en cour avant.

Les bâtiments #1 à #4 ont été approuvés par la résolution le 1^{er} octobre 2025. Toutefois, le bâtiment #5 avait été refusé car il empiétait dans le talus naturel. Le bâtiment a ainsi été déplacé pour ne pas empiéter dans le talus selon le plan projet d'implantation et de lotissement préparé par Jean-Sébastien Coutu, arpenteur-géomètre, le 17 décembre 2025, mandat : 2019-338, minute : 3002.

Les bâtiments #6 à 9 feront l'objet d'une présentation ultérieure.

Les bandes boisées à préserver aux limites de lots et le pourcentage d'espace boisé naturel conservé, incluant les espaces dénudés qui feront l'objet de plantations d'arbres supplémentaires, correspondent à 51% du site visé par le projet intégré. Il est prévu d'assurer un écran à l'arrière de la ligne de lot du terrain construit sur la 5^e Avenue, avec un muret projeté en paliers de même qu'une plantation d'arbres le long de la rue Adélaïde. Les voies de circulation seront à plus de 45 mètres de tout cours d'eau. Le plan concept de développement résidentiel démontre l'ensemble de tous les éléments environnementaux à considérer comme la topographie, les milieux humides, les bandes de protection riveraine et la limite de la zone à risque d'inondation. Une voie d'accès vers la 4^e Avenue fait aussi partie du concept et reste à déterminer au niveau de son aménagement.

Le 5^e bâtiment projeté sera desservi par les réseaux d'égout et d'aqueduc.

Le comité discute à propos de ce projet et considère que celui-ci rencontre les objectifs et critères d'un projet intégré à caractère résidentiel dans le périmètre urbain.

En conséquence, après avoir procédé à l'étude de cette demande, le comité recommande au conseil municipal **d'accepter** ce projet intégré à caractère résidentiel dans le périmètre urbain pour le bâtiment #5 identifier au plan projet d'implantation et de lotissement préparé par Jean-Sébastien Coutu, arpenteur-géomètre, le 17 décembre 2025, mandat : 2019-338, minute : 3002, jugeant cette demande conforme aux critères du PIIA concernant les projets intégrés à caractère résidentiel dans le périmètre urbain du Règlement numéro 2021-07.

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

5.5 Rue Adélaïde – Lots numéros 4 994 220, 4 994 222 et 6 658 176 – Zone RD-4 du Règlement de zonage numéro 2021-02 – Règlement sur les PIIA numéro 2021-07 – Bâtiment résidentiel de 3 logements et plus

La présente demande vise à construire une habitation multifamiliale supplémentaire de dimensions 15,85 mètres par 15,85 mètres comportant 6 logements avec garages intégrés. Il s'agit d'une nouvelle demande d'approbation du bâtiment dont son implantation a été déplacée afin de ne plus empiéter dans le talus.

Cette habitation fait partie d'un projet intégré soumis à l'approbation du Conseil. L'habitation visée correspond au bâtiment #5 indiqué sur le plan projet d'implantation ci-joint préparé par Jean-Sébastien Coutu, arpenteur-géomètre en date du 17 décembre 2025, minute : 3002.

Comme les autres habitations de ce projet intégré, ce bâtiment aura 3 étages et une hauteur maximale de 16 mètres. Des modifications réglementaires ont déjà été approuvées par le PPCMOI no. 156-2023-0003.

Ce bâtiment aura une toiture en pente et comportera des galeries couvertes en façade de dimensions 4,57 mètres par 3,23 mètres, ainsi qu'un perron couvert à l'entrée principale.

On y retrouvera 4 garages intégrés de 3,65 mètres par 6,09 mètres. Les cases de stationnement extérieures seront situées dans les cours avant, latérales ou arrière.

Des bandes boisées d'un minimum de 6,0 mètres à la limite avant seront respectées et d'un minimum de 3 mètres aux limites latérales et arrière seront conservés. La densité boisée requise sera respectée lorsqu'applicable.

Puisqu'il s'agit d'un projet intégré, les habitations seront identiques, voici les détails des matériaux et couleurs :

- Revêtement extérieur en fibrociment vertical de couleur érable et fibrociment horizontal couleur frêne;
- Revêtement en maçonnerie de pierre Londana de Rinox couleur Macchiato;
- Toiture en bardeaux d'asphalte, BP noir;
- Portes et fenêtres en aluminium de couleur noire;
- Soffites et fascias en aluminium de couleur noire;
- Encadrements et coins de murs en aluminium noir et fibrociment couleur bois d'érable et frêne;
- Balcons en aluminium de couleur grise avec colonnes et garde-corps en aluminium noir.

Le comité discute à propos de ce projet et considère que celui-ci rencontre les objectifs et critères d'un bâtiment résidentiel de 3 logements et plus.

En conséquence, après avoir procédé à l'étude de cette demande, le comité recommande au conseil municipal **d'accepter** ce projet de construction du bâtiment #5 identifier au plan projet d'implantation et de lotissement préparé par Jean-Sébastien Coutu, arpenteur-géomètre, le 17 décembre 2025, mandat : 2019-338, minute : 3002, jugeant cette demande conforme aux critères du PIIA d'un immeuble de 3 logements et plus 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 James-Skelly – Lot numéro 4 995 299 – Zone RUR-20 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° 4 995 299 à l'intersection du chemin de Kildare et de la rue James-Skelly, aux fins de vente de 5 terrains 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. Un permis d'accès au Ministère des Transports est requis au niveau du chemin de Kildare (route 348).

Les lots projetés apparaissent sur le plan cadastral Minute 1967 et sur le plan image Minute 1968 préparés le 9 octobre 2025 par Étienne Dallaire, arpenteur-géomètre, dossier : 252555.

Une bande boisée arrière de 30 mètres est exigée pour les nouveaux terrains subdivisés en vertu de l'article 7.9.2.3 a du règlement de zonage 2021-02.

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 :

Le plan image no. minute 1968 est aussi joint en annexe, démontrant les zones exposées aux pentes fortes et au risque de mouvement de terrain, ainsi que les bandes de protection et l'aire de confinement du cerf de Virginie.

Une étude complémentaire sur l'habitat du cerf a été déposée afin de démontrer les corridors de circulation du cerf et le peuplement forestier, nourriture et abri. Étude réalisée par Mathieu Madison, biologiste et Thomas Gauthier-Pépin, géographe en décembre 2025 no 2025-GH MV1 de Caltha.

Analyse du plan de lotissement :

Les dimensions et superficies des lots requis en vertu du tableau no.1 du Règlement de lotissement n° 2021-03 sont :

- Superficie minimale : 4 000 mètres carrés;
- Largeur minimale : 50 mètres;
- Profondeur minimale des lots : 40 mètres, mais 80 mètres exceptionnellement dans l'aire de ravage du cerf de Virginie selon l'article 3.2.9 du règlement de lotissement 2021-03 (tel qu'apparaissant sur le plan cadastral et le plan image reçu.

En conclusion, les 5 lots résultant du projet de ce projet lotissement sont conformes aux exigences réglementaires.

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

En conséquence, le comité recommande **d'accepter** cette demande, selon le plan image préparé par Étienne Dallaire, arpenteur-géomètre, le 9 octobre 2025, dossier : 252555, minute 1967.

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

7. Demandes relatives aux usages conditionnels

Aucune demande n'a été ajoutée à ce point.

8. Varia

Luc Boulianne demande au comité leur avis concernant l'importance des bandes boisées face aux passages de conduites d'égout et d'aqueduc lorsqu'il y a des branchements directs.

9. Levée de la réunion

19 h18

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

La prochaine réunion régulière aura lieu le mardi 24 février 2026 à 18 h 30.

Josianne Girard, coprésidente
Conseillère municipale

Raynald Michaud, coprésident
Conseiller municipal

Gabriel Cyr, secrétaire

DÉPOSÉ AU CONSEIL LE 9 FÉVRIER 2026
