
**PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE ORDINAIRE DU COMITÉ CONSULTATIF
D'URBANISME DE LA MUNICIPALITÉ DE RAWDON TENUE LE 24 FÉVRIER 2026
À 18 H 30, À LAQUELLE SONT PRÉSENTS FORMANT QUORUM :**

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

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

2. Approbation du procès-verbal de la rencontre du 27 janvier 2026

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. Demandes de dérogations mineures

**4.1 3546, rue Albert – Lot numéro 4 994 735 – Zone RD-2 au Règlement de
zonage numéro 2021-02 – Implantation garage détaché**

Demande de dérogation mineure concernant l'implantation d'un bâtiment accessoire existant (garage détaché) sur le lot numéro 4 994 735, à l'adresse 3546, rue Albert.

La demande de dérogation mineure vise à permettre l'implantation d'un garage détaché situé à une distance minimale de 0,73 mètre de la ligne latérale gauche en lieu et place d'une distance de 2 mètres exigée en vertu 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 : Il devrait démolir ou déplacer le garage

- Pas d'impact sur les propriétés voisines : aucune plainte des voisins le garage est existant depuis longtemps
- Bonne foi du propriétaire : Propriété acquise de son père depuis 1990 et aucune documentation de permis
- Date de construction : origine vers 1950

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 détaché situé à une distance minimale de 0,73 mètre de la ligne latérale gauche en lieu et place d'une distance de 2 mètres exigée en vertu du Règlement de zonage numéro 2021-02.

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

4.2 3144, 18e Avenue – Lot numéro 5 301 117 – Zone P-13 au Règlement de zonage numéro 2021-02 – Conteneur et clôture

Demandes de dérogations mineures concernant un conteneur et une clôture projetée sur le lot numéro 5 301 117, à l'adresse 3144, 18e Avenue.

La demande de dérogation mineure vise à permettre l'implantation d'un conteneur (bâtiment accessoire) à titre de structure apparente, malgré qu'un conteneur puisse être autorisé pour la construction d'un bâtiment accessoire à titre de structure non apparente en vertu du Règlement de zonage numéro 2021-02.

La demande de dérogation mineure vise à permettre l'installation d'une clôture d'une hauteur de 3,05 mètres, malgré que la hauteur maximale autorisée soit de 2 mètres en vertu 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 : En raison d'une hausse de clientèle, l'école des Chutes a atteint sa pleine capacité et tous les locaux sont saturés. Pour respecter les normes de sécurité incendie et de santé-sécurité (SST), les corridors et issues de secours doivent impérativement rester dégagés, rendant l'entreposage intérieur impossible. L'espace extérieur est donc la seule option. Toutefois, face aux enjeux de vandalisme, de vol et d'incendie déjà vécus, l'installation d'un cabanon traditionnel est exclue. Le Centre de services scolaire (CSS) préconise désormais l'utilisation de conteneurs maritimes : leur structure robuste répond parfaitement aux besoins d'entreposage tout en garantissant une sécurité optimale du matériel.
- Pas d'impact sur les propriétés voisines : Le conteneur ne sera pas visible de la rue ou du voisinage et il sera entouré d'une clôture de 3 mètres de hauteur. Enfin, l'acceptation de cette dérogation servira directement l'intérêt de la communauté : elle sécurise le matériel sportif (vélos de montagne) dont bénéficient les citoyens, tout en préservant l'harmonie visuelle du secteur.
- Bonne foi du propriétaire

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 conteneur (bâtiment accessoire) à titre de structure apparente, malgré qu'un conteneur puisse être autorisé pour la construction d'un

bâtiment accessoire à titre de structure non apparente en vertu du Règlement de zonage numéro 2021-02.

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

4.3 2730, rue des Présidents – Lot numéro 4 995 891 – Zone ID-4 au Règlement de zonage numéro 2021-02 – Implantation bâtiment principal

Demande de dérogation mineure concernant l'agrandissement projeté d'un bâtiment principal sur le lot numéro 4 995 891, à l'adresse 2730 rue des Présidents.

La présente demande de dérogation mineure vise à permettre l'implantation d'un agrandissement du bâtiment principal existant situé à une distance minimale de 2 mètres de la ligne latérale en lieu et place de la marge latérale minimale de 3 mètres exigée en vertu du Règlement de zonage numéro 2021-02.

Il s'agit d'un projet d'agrandissement de l'habitation existante afin d'ajouter un nouveau garage et un 2^e étage au-dessus. L'agrandissement se situerait à l'emplacement de l'abri d'auto existante. Toutefois, l'extension d'un mètre supplémentaire en largeur demandée par les propriétaires, qui résulte une marge latérale de 2 mètres au lieu de 3 mètres, est essentielle à leur projet. Voir le texte argumentaire et les plans détaillés du projet ci-joints.

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 : Besoin d'espace pour avoir 2 chambres sur le même étage (jeune enfant)
- Pas d'impact sur les propriétés voisines : Boisé déjà dense et existant
- Bonne foi du propriétaire : Demande de permis
- Date de construction : 2020

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 agrandissement du bâtiment principal existant situé à une distance minimale de 2 mètres de la ligne latérale en lieu et place de la marge latérale minimale de 3 mètres exigée en vertu du Règlement de zonage numéro 2021-02.

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

4.4 (3381-3383), 8^e Avenue – Lot numéro 5 302 105 – Zone RC-13 au Règlement de zonage numéro 2021-02 – Logement supplémentaire

Demande de dérogation mineure concernant la superficie minimale du terrain pour permettre un logement supplémentaire sur le lot numéro 5 302 105, à l'adresse (3381-3383), 8^e avenue.

La dérogation mineure vise à rendre conforme la superficie du terrain existant de 505,9 mètres carrés pour permettre la construction d'une habitation unifamiliale avec un logement supplémentaire à l'intérieur du périmètre urbain sur un lot desservi par l'aqueduc et l'égout, malgré que la superficie minimale pour

permettre un logement supplémentaire est de 557 mètres carrés en vertu du Règlement de zonage 2021-02.

Ce projet vise la démolition du bâtiment principal existant pour la construction neuve d'une habitation unifamiliale avec un logement accessoire.

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 : taux d'implantation de 35% conforme avec aqueduc et égout.
- Il s'agit d'un cas isolé : Il manque 51,1 mètres carrés, lot existant et déjà construit.
- Cause un préjudice sérieux au demandeur : il manque juste 51,1 mètres carrés pour loger une personne de plus à Rawdon.
- Pas d'impact sur les propriétés voisines : Secteur environnant développé dans le périmètre urbain, à proximité du parc Nichol et du terrain de tennis.
- Bonne foi du propriétaire : Demande de permis de construction 2026-00096

Le comité discute à propos de cette demande et est d'avis que l'octroi d'une telle dérogation mineure n'est pas acceptable. Le comité étant d'avis que le terrain n'est pas suffisamment grand pour permettre l'aménagement des cases de stationnement et que le préjudice sérieux n'a pas été suffisamment démontré, puisque l'impact financier du respect de la réglementation n'est pas un argument recevable.

En conséquence, le comité recommande de **refuser** cette demande visant à rendre conforme la superficie du terrain existant de 505,9 mètres carrés pour permettre la construction d'une habitation unifamiliale avec un logement supplémentaire à l'intérieur du périmètre urbain sur un lot desservi par l'aqueduc et l'égout, malgré que la superficie minimale pour permettre un logement supplémentaire est de 557 mètres carrés en vertu du Règlement de zonage 2021-02.

Proposé par Mme Josette Vigneault
Appuyé par Mme Mégane Marin
Adopté à l'unanimité

4.5 Lots numéros 4 994 202, 4 996 293, 4 996 294 et 4 996 146 – Zone M-6 au Règlement de zonage numéro 2021-02 – Lotissement

Demande de dérogation mineure concernant un projet de lotissement situé sur les lots numéros 4 994 202, 4 996 293, 4 996 294 et 4 996 146 (portion de la rue Adélaïde).

La dérogation mineure vise à permettre la subdivision de six (6) nouveaux lots projetés. Suivant l'opération cadastrale, voici les dimensions de chacun de ces lots :

- Un lot d'une largeur minimale de 15,4 mètres en frontage de la 5e avenue et une superficie de 619,3 mètres carrés, malgré que la largeur minimale exigée soit de 25,5 mètres et que la superficie minimale exigée soit de 775 mètres carrés, et ce pour un lot desservi à l'intérieur du périmètre urbain concernant des habitations trifamiliales jumelées en vertu du Règlement de lotissement numéro 2021-03.
- Un lot d'une largeur minimale de 15,0 mètres en frontage de la 5e avenue et une superficie de 588,4 mètres carrés, malgré que la largeur minimale exigée soit de 25,5 mètres et que la superficie minimale exigée soit de 775 mètres carrés, et ce pour un lot desservi à l'intérieur du périmètre urbain concernant des habitations trifamiliales jumelées en vertu du Règlement de lotissement numéro 2021-03.

- Un lot d'une largeur minimale de 15,0 mètres en frontage de la 5e avenue et une superficie de 585,0 mètres carrés, malgré que la largeur minimale exigée soit de 25,5 mètres et que la superficie minimale exigée soit de 775 mètres carrés, et ce pour un lot desservi à l'intérieur du périmètre urbain concernant des habitations trifamiliales jumelées en vertu du Règlement de lotissement numéro 2021-03.
- Un lot d'une largeur minimale de 15,0 mètres en frontage de la 5e avenue et une superficie de 588,6, mètres carrés, malgré que la largeur minimale exigée soit de 25,5 mètres et que la superficie minimale exigée soit de 775 mètres carrés, et ce pour un lot desservi à l'intérieur du périmètre urbain concernant des habitations trifamiliales jumelées en vertu du Règlement de lotissement numéro 2021-03.
- Un lot d'une largeur minimale de 15,0 mètres en frontage de la 5e avenue et une superficie de 589,0 mètres carrés, malgré que la largeur minimale exigée soit de 25,5 mètres et que la superficie minimale exigée soit de 775 mètres carrés, et ce pour un lot desservi à l'intérieur du périmètre urbain concernant des habitations trifamiliales jumelées en vertu du Règlement de lotissement numéro 2021-03.
- Un lot d'une largeur minimale de 19,6 mètres en frontage de la 5e avenue, malgré que la largeur minimale exigée soit de 25,5 mètres et ce pour un lot desservi à l'intérieur du périmètre urbain concernant des habitations trifamiliales jumelées en vertu du Règlement de lotissement numéro 2021-03.

Critères d'évaluation de la demande :

- Respecte les objectifs du plan d'urbanisme : dans le périmètre urbain
- Absence de contraintes particulières
- Ne concerne pas un usage ou une densité : superficie projetée des lots
- Il s'agit d'un cas isolé
- Cause un préjudice sérieux au demandeur
- Pas d'impact sur les propriétés voisines
- Bonne foi du propriétaire

Le comité discute à propos de cette demande et est d'avis que l'octroi d'une telle dérogation mineure n'est pas acceptable. Considérant que le propriétaire souhaite construire plus de logements sur des terrains plus petits comme le prévoit la réglementation. Il s'agit davantage d'un argument financier qui n'est pas recevable. Le comité est d'avis que le respect de la réglementation ne cause pas un préjudice sérieux au demandeur. Le comité est également d'avis que les dérogations mineures ne sont pas mineures, puisque les dérogations mineures concernent la superficie et le frontage des lots et que l'écart entre la dérogation mineure et la réglementation est grand (presque 50% d'écart);

En conséquence, le comité recommande de **refuser** cette demande visant à permettre la subdivision de six (6) nouveaux lots projetés.

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

5. Demandes relatives aux règlements sur les PIIA

18 :30 Mme Mégane Marin sort de la salle.

5.1 3552, rue Queen – Lot numéro 4 994 745 – 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 attachée à localiser au 3552, rue Queen.

L’enseigne, apposée à plat sur le bâtiment principal, sera située à 3,30 mètres du sol, à l’emplacement de l’enseigne existante. L’enseigne identifiant « Remorquage Marlin » aura une dimension de 1,53 mètre par 0,47 mètre, équivalent à une superficie d’environ 0,75 mètre carré. Le panneau en matériel synthétique sera de couleur noire avec un aspect bois imprimé. Le logo et le lettrage seront également en matériel synthétique (PVC) avec un relief de 1,5 cm d’épaisseur, sans texture bois.

L’éclairage de type col de cygne sera installé au-dessus de 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 implanter au 3552, rue Queen conformément aux critères de la zone 2 au PIIA du Règlement numéro 508-93.

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

18 :35 : Mme Mégane Marin reprend son siège.

5.2 3505, rue Queen – Lot numéro 4 994 772 – Zone 1 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 3505, rue Queen.

L’enseigne sur poteaux, sera située à 1,00 mètre de la rue Queen, au même emplacement que l’enseigne actuelle puisque les poteaux en place seront conservés. La hauteur totale de l’enseigne sera de 3,75 mètres. Il n’y a aucun éclairage projeté.

L’enseigne identifiant la Clinique de physiothérapie Rawdon aura une dimension de 1,35 mètre par 1,43 mètre, équivalent à une superficie de 1,94 mètre carré divisé en deux panneaux. Les panneaux en aluminium seront de couleur blanche avec un aspect bois imprimé sur les panneaux d’identification du commerce et l’adresse. Le logo et le lettrage seront en matériel synthétique (PVC) avec un relief de 1,5 cm d’épaisseur, sans texture bois. Le logo sera bleu et blanc. Le lettrage quant à lui sera noir.

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 implanter au 3505, rue Queen, conformément aux critères de la zone 1 au PIIA du Règlement numéro 508-93.

Proposé par Mme Mégane Marin
Appuyé par Mme Sandra Carroll

Adopté à l'unanimité

5.3 3882, rue Pellan – Lot numéro 5 528 930 – Zone 1 du Règlement concernant les plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 1007 – Bâtiment principal

La présente demande vise la modification d'un projet de construction d'une résidence unifamiliale avec garage attenant à localiser au (3882), rue Pellan accepté par la résolution 25-405 le 1er octobre 2025.

L'implantation était prévue à 25,15 mètres de la limite avant, afin de conserver la bande boisée de 20 mètres en façade de rue, à 30,42 mètres de la limite latérale gauche, à 9,56 mètres de la limite latérale droite et à 46,37 mètres de la limite arrière afin de conserver la bande boisée latérale et arrière de 8 mètres.

La résidence sera maintenant localisée à 37,32 mètres de la limite avant, afin de conserver la bande boisée de 20 mètres en façade de rue, à 22,30 mètres de la limite latérale gauche, à 15,07 mètres de la limite latérale droite et à 35,82 mètres de la limite arrière afin de conserver la bande boisée latérale et arrière de 8 mètres. La maison sera également située parallèlement à la rue Pellan.

Le revêtement prévu était :

- Revêtement extérieur en déclin de bois, de marque Maibec, modèle planche et couvre-joint à installation verticale, de couleur brun chocolat;

Le revêtement sera :

- Revêtement extérieur en déclin de bois, de marque Maibec, modèle planche et couvre-joint à installation verticale, de couleur chalet des bois.

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 3882, rue Pellan, conformément aux critères de la zone 1 au PIIA du Règlement numéro 1007.

Proposé par Mme Mégane Marin

Appuyé par Mme Josette Vigneault

Adopté à l'unanimité

5.4 4964, rue Holy Cross – Lot numéro 5 300 527 – Zone 1 du Règlement concernant les plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 1004 – Garage détaché

La présente demande vise la construction d'un garage détaché implanté en cour latérale droite de dimension 7,32 mètres par 10,97 mètres d'une hauteur de 6,4 mètres. La hauteur des murs sera de moins de 3,7 mètres, les pentes du toit seront 9/12 très similaire à celle de la maison. Le garage sera à plus de 14 mètres de la ligne avant, à plus de 3 mètres de la ligne droite, à plus de 3 mètres de la ligne arrière et à plus de 3 mètres de la maison.

Le bâtiment accessoire sera déposé sur une dalle de béton. Le parement extérieur sera du CanExel de couleur blanche et le revêtement de toiture sera de la tôle de couleur noire. Les soffites et fascias seront de couleur noire. Deux portes de garage de couleur noire seront installées à l'avant.

Le comité discute à propos de ce projet et considère que celui-ci rencontre les objectifs et critères de cette zone. Toutefois, le comité recommande une plantation d'arbres d'un arbre aux 5 mètres le long de la ligne avant, puisque la bande boisée avant a été coupée lors de la construction du bâtiment principal.

En conséquence, après avoir procédé à l'étude de cette demande, le comité recommande au conseil municipal **d'accepter, conditionnellement au respect de la condition émise par le comité**, ce projet de construction d'un garage détaché à implanter au 4964, rue Holy Cross, conformément aux critères de la zone 1 au PIIA du Règlement numéro 1004.

Proposé par Mme Sandra Carroll
Appuyé par Mme Mégane Marin
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 – Taureau 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 – 3e présentation

Analyse du PPCMOI pour le concept de développement résidentiel Habitation Saint-Alphonse de Taureau Inc. selon les plans déposés V08 du 9 février 2026.

Cette nouvelle version du PPCMOI fait suite à la résolution de refus du Conseil 25-509 visant deux habitations de 6 logements de 2 étages maximum. (Référence au CCU du 25 novembre 2025 et Conseil du 8 décembre 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 (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. 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 de la densité d'occupation du sol maximale devant être à plus de dix (10) logements par hectare;
 - b) Autoriser le projet intégré résidentiel à l'usage d'habitation multifamiliale (H4).
2. 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 le projet intégré résidentiel à l'usage d'habitation multifamiliale (H4).
3. 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 numéro 4 994 670 (rue non ouverte), et ce, malgré qu'une largeur minimale de 6 mètres est exigée;

4. Déroger au paragraphe 1 du 2e 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 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'accepter** cette demande de PPCMOI visant la construction de deux (2) habitations (H4) de huit (6) logements chacun à implanter à l'intérieur d'un projet intégré à caractère résidentiel.

Proposé par Mme Isabelle Breault

Appuyé par Mme Mégane Marin

Adopté à l'unanimité

6.2 5e Avenue – Lots numéros 4 994 202, 4 996 293, 4 996 294 et 4 996 146 - Zone M-6 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 des lots n° 4 994 202, 4 996 293, 4 996 294 et 4 996 146 en 6 lots distincts qui seront des terrains voués pour la construction de résidences trifamiliales jumelées. Les habitations trifamiliales jumelées sont autorisées dans la zone M-6.

Ces terrains sont situés à l'intérieur du périmètre urbain et seraient desservis par l'aqueduc et l'égout municipal.

Description des lots :

Les 6 lots projetés apparaissent sur le plan projet de lotissement préparé Logha ci-joint en annexe. Toutefois ceux-ci ne respectent pas la largeur minimale (sur la 5e avenue) et la superficie minimale requise au Tableau 2 de l'article 3.2.2 du Règlement de lotissement n° 2021-03 concernant des habitations trifamiliales jumelées, et c'est pourquoi une demande de dérogation mineure est aussi entreprise avec le dépôt de ce plan image.

Sur ce plan image, les six lots représentés comportent une profondeur minimale de 30 mètres conforme cependant les six lots possèdent une superficie inférieure à la superficie minimale de 775 mètres carrés exigées ainsi qu'une largeur inférieure à la largeur minimale de 25,5 mètres exigée au règlement de lotissement.

Environnement :

On retrouve un vaste terrain boisé sans présence de contrainte particulière sauf quelques pentes et un milieu humide à l'extrémité sud non visé par le lotissement et la construction.

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:

En conclusion, l'approbation du plan image est conditionnelle à l'approbation de la demande de dérogation mineure par le Conseil (préalable) aux fins du lotissement projeté et la construction d'habitations trifamiliales jumelées. Le projet est à discuter.

Le comité discute à propos de ce projet et considère que celui-ci n'est pas acceptable. Considérant que le comité a refusé la demande de dérogation, le projet de lotissement n'est donc pas conforme aux exigences règlementaires du Règlement de lotissement numéro 2021-03.

En conséquence, après avoir procédé à l'étude de cette demande, le comité recommande au conseil municipal de **refuser** cette demande de plan image visant la subdivision des lots n° 4 994 202, 4 996 293, 4996 294 et 4 996 146 en 6 lots distincts.

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

7 Demandes relatives aux 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 : 12

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

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

Josianne Girard, coprésidente
Conseillère municipale

Raynald Michaud, coprésident
Conseiller municipal

Gabriel Cyr, secrétaire

DÉPOSÉ AU CONSEIL LE 9 MARS 2026
