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

Mesdames Josianne Girard, coprésidente et conseillère municipale
Isabelle Breault
Josette Vigneault

Messieurs Raynald Michaud, coprésident et conseiller municipal
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 Isabelle Breault
Appuyé par Mme Josette Vigneault
Adopté à l'unanimité

2. Approbation du procès-verbal de la rencontre du 24 février 2026

Que le libellé du procès-verbal soit approuvé.

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

3. Présentation

**3.1 4300, chemin Johanne – Lots numéros 6 656 509, 5 528 409, 5 530 989
5 530 590 et 5 530 592 - Zone VD-10 au Règlement de zonage numéro
2021-02 – Demande d'usage conditionnel relative au Règlement
numéro 2021-05 – Ajout de l'usage centre de plein air (R201)**

18 :30 Les demandeurs entrent dans la salle.

Gabriel Cyr procède à la présentation de la demande. Les demandeurs expliquent que l'emplacement et l'orientation des scènes ont été sélectionnés dans le but de limiter les nuisances sonores pour les habitations voisines. Les demandeurs ont précisé que les spectacles seront en majorité déambulatoires et qu'ils s'engagent à respecter la réglementation sur le bruit. Ils assureront le contrôle de la circulation afin de permettre la libre circulation sur le site et hors site. Les participants proviennent non seulement des campeurs mais de la population en générale.

18 :45 Les demandeurs quittent la salle.

4. Demandes de dérogations mineures

**4.1 2022, rue du Puits – Lot numéro 5 530 192 – Zone VD-13 au Règlement
de zonage numéro 2021-02 – Garage détaché**

Demande de dérogation mineure concernant un bâtiment accessoire détaché sur le lot numéro 5 530 192, à l'adresse 2022, rue du Puits.

La dérogation mineure vise à permettre la construction d'un bâtiment accessoire de 2 étages, malgré qu'un bâtiment accessoire doit avoir qu'un seul étage en vertu du Règlement de zonage numéro 2021-02.

Le bâtiment accessoire projeté aura un toit à deux versants, un revêtement en déclin de fibre pressée (CanExel) blanche ainsi qu'un revêtement de toiture de tôle prépeinte noire, possédant un style architectural semblable au bâtiment principal.

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 : Seul ce bâtiment accessoire est concerné ;
- Cause un préjudice sérieux au demandeur : Le comble de 60cm ne permettrait pas un rangement optimal et compliquerait la circulation à l'intérieur de celui-ci ;
- Pas d'impact sur les propriétés voisines : Le bâtiment sera situé à 225 m de la rue (du puits) et loin des voisins ;
- Bonne foi du propriétaire : Une demande de modification de permis a été déposée. Un permis est délivré pour le bâtiment accessoire avec un comble de 60 cm ;
- Permis émis : 2026-00100.

Le comité discute à propos de ces demandes et est d'avis que l'octroi de telles dérogations mineures est acceptable.

En conséquence, le comité recommande **d'accepter** cette demande visant à :

- Permettre la construction d'un bâtiment accessoire avec un comble dont le mur entre le dernier étage et le bas du toit sera de 120 cm au maximum, malgré que l'espace compris entre le dernier étage et le toit doit avoir une hauteur maximale de 60 centimètres dans le bas des pentes de toit en vertu du Règlement de zonage numéro 2021-02;
- Permettre la construction d'un bâtiment accessoire de 2 étages, malgré qu'un bâtiment accessoire doit avoir qu'un seul étage en vertu du Règlement de zonage numéro 2021-02.

Proposé par M. Daniel Huard

Appuyé par Mme Isabelle Breault

Adopté à l'unanimité

4.2 2758, rue des Artisans – Lot numéro 4 995 870 – Zone ID-4 au Règlement de zonage numéro 2021-02 – Implantation bâtiment principal

Demande de dérogation mineure concernant l'implantation d'un bâtiment principal existant sur le lot numéro 4 995 870, à l'adresse 2758, rue des Artisans.

La demande de dérogation mineure vise à rendre conforme l'implantation du bâtiment principal existant qui est situé à 5,93 mètres de la ligne arrière en lieu et place de la marge arrière minimale de 7 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 faudra déplacer le bâtiment, dont seulement une petite partie empiète dans la marge arrière;

- Pas d’impact sur les propriétés voisines : La hauteur de la section du bâtiment principal qui empiète dans la marge arrière et ses dimensions est modeste et n’affecte pas l’ensoleillement des terrains voisins. Cette section du bâtiment ne donne pas de vue directe sur les espaces privés des terrains voisins;
- Bonne foi du propriétaire : Les travaux ont été réalisés de bonne foi avec un permis selon les informations obtenues au moment de la construction;
- Permis émis : 2023-00181;
- Date de construction : 2023 (agrandissement).

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 rendre conforme l’implantation du bâtiment principal existant qui est situé à 5,93 mètres de la ligne arrière en lieu et place de la marge arrière minimale de 7 mètres exigée en vertu du Règlement de zonage numéro 2021-02.

Proposé par Mme Josette Vigneault

Appuyé par Mme Isabelle Breault

Adopté à l’unanimité

4.3 5733, chemin Vincent-Massey – Lot numéro 5 353 332 – Zone VD-8 au Règlement de zonage numéro 2021-02 – Implantation bâtiment principal

Demandes de dérogations mineures concernant l’implantation d’un bâtiment principal sur le lot numéro 5 353 332, à l’adresse 5733, chemin Vincent-Massey.

La présente demande de dérogation mineure vise à rendre conforme l’implantation d’un bâtiment principal existant qui est situé d’une part à une distance minimale de 3,23 mètres de la ligne avant en lieu et place de la marge de recul minimale de 7,5 mètres exigée en vertu du Règlement de zonage numéro 2021-02.

De plus, le bâtiment principal est situé à une distance minimale de 3,81 mètres de la ligne arrière en lieu et place de la marge arrière minimale de 7 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 aux fins de vente de la propriété. Le respect du règlement nécessiterait la démolition du bâtiment ;
- Pas d’impact sur les propriétés voisines : même implantation depuis 1969 ;
- Bonne foi du propriétaire ;
- Permis émis : rénovation seulement 2018 ;
- Date de construction : 1969.

Le comité discute à propos de ces demandes et est d’avis que l’octroi de telles dérogations mineures est acceptable.

En conséquence, le comité recommande **d’accepter** cette demande visant à :

- Rendre conforme l’implantation d’un bâtiment principal existant qui est situé d’une part à une distance minimale de 3,23 mètres de la ligne avant en lieu et place de la marge de recul minimale de 7,5 mètres exigée en vertu du Règlement de zonage numéro 2021-02 ;
- Rendre conforme l’implantation d’un bâtiment principal existant qui est situé à une distance minimale de 3,81 mètres de la ligne arrière en lieu et place de

la marge arrière minimale de 7 mètres exigée en vertu du Règlement de zonage numéro 2021-02.

Proposé par Mme Josette Vigneault
Appuyé par Mme Isabelle Breault
Adopté à l'unanimité

4.4 8975, rue Gisèle – Lot numéro 5 527 957 – Zone RUR-4 au Règlement de zonage numéro 2021-02 – Implantation bâtiment principal

Demande de dérogation mineure concernant l'implantation d'un bâtiment principal existant sur le lot numéro 5 527 957, à l'adresse 8975, rue Gisèle.

La demande de dérogation mineure vise à rendre conforme l'implantation du bâtiment principal existant situé à 6,4 mètres de la ligne arrière en lieu et place de la marge arrière minimale de 7 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 faudrait démolir la section du bâtiment qui empiète dans la marge arrière. Cette section du bâtiment apparaissait au plan de construction, mais pas au plan d'implantation ;
- Pas d'impact sur les propriétés voisines : Beaucoup d'arbres entre les voisins ;
- Bonne foi du propriétaire : Erreur de localisation de 0,6 mètre ;
- Permis émis : 2023-00735 ;
- Date de construction : 2023.

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 rendre conforme l'implantation du bâtiment principal existant situé à 6,4 mètres de la ligne arrière en lieu et place de la marge arrière minimale de 7 mètres exigée en vertu du Règlement de zonage numéro 2021-02.

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

4.5 Lots 5 529 476 et 5 530 528 – Zone VD-8 au Règlement de zonage numéro 2021-02 – Lotissement

Demandes de dérogations mineures concernant un projet de lotissement visant l'agrandissement du lot numéro 5 529 476 en ajoutant une partie du lot 5 530 528.

La dérogation mineure vise à permettre l'agrandissement du lot 5 529 476, dont le lot projeté (6 718 507) sera adjacent à la rue Fiorio et comportera une largeur de 12,6 mètres, malgré que la largeur minimale d'un lot sans service à l'extérieur du périmètre urbain soit de 50 mètres en vertu du Règlement de lotissement 2021-03.

La dérogation mineure vise également à permettre l'agrandissement du lot 5 529 476, dont le lot projeté (6 718 507) comportera une forme irrégulière et aura pour effet que l'implantation du bâtiment principal se trouve à l'arrière d'un autre lot, malgré que la largeur minimale d'un lot doive être respectée de façon à

ne pas créer un lot dont l'implantation du bâtiment principal se trouve à l'arrière d'un autre lot en vertu du Règlement de lotissement numéro 2021-03.

Ce projet de lotissement consiste à améliorer la superficie de certains lots dérogatoires protégés par droits acquis. La partie privée de la rue Center qui est visée n'est pas ouverte. Aucun lot existant ou projeté ne se trouvera enclavé suivant ce projet de lotissement.

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 : Le lot 5 529 476 n'a pas de potentiel de construction, avec la dérogation mineure, le terrain aurait un potentiel de construction ;
- Pas d'impact sur les propriétés voisines : Aucun lot ne sera enclavé. Amélioration et agrandissement de 2 lots projetés ;
- Permis émis : Demande de lotissement 2026-00019.

Le comité discute à propos de ces demandes et est d'avis que l'octroi de telles dérogations mineures est acceptable.

En conséquence, le comité recommande **d'accepter** cette demande visant à :

- Permettre l'agrandissement du lot 5 529 476, dont le lot projeté (6 718 507) sera adjacent à la rue Fiorio et comportera une largeur de 12,6 mètres, malgré que la largeur minimale d'un lot sans service à l'extérieur du périmètre urbain soit de 50 mètres en vertu du Règlement de lotissement 2021-03;
- Permettre l'agrandissement du lot 5 529 476, dont le lot projeté (6 718 507) comportera une forme irrégulière et aura pour effet que l'implantation du bâtiment principal se trouve à l'arrière d'un autre lot, malgré que la largeur minimale d'un lot doive être respectée de façon à ne pas créer un lot dont l'implantation du bâtiment principal se trouve à l'arrière d'un autre lot en vertu du Règlement de lotissement numéro 2021-03.

Proposé par Mme Isabelle Breault

Appuyé par M. Daniel Huard

Adopté à l'unanimité

4.6 3326-3330, 2e Avenue – Zone RC-5 au Règlement de zonage numéro 2021-02 – Lotissement

Demande de dérogations mineures concernant un projet de lotissement visant à subdiviser le lot numéro 4 994 876 en deux lots distincts.

La dérogation mineure vise à permettre la subdivision du lot 4 994 876, dont le frontage du lot projeté 6 723 751 sera de 19,95 mètres, malgré que le frontage d'un lot destiné à recevoir une habitation unifamiliale avec un logement supplémentaire soit de 22,8 mètres en vertu du Règlement de lotissement numéro 2021-03.

La dérogation mineure vise également à permettre la subdivision du lot 4 994 876, dont le frontage du lot projeté 6 723 752 sera de 27,29 mètres, malgré que le frontage d'un lot destiné à recevoir une habitation trifamiliale soit de 28,5 mètres en vertu du Règlement de lotissement numéro 2021-03.

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 ;

- Le respect de la réglementation cause un préjudice sérieux au demandeur, puisque la superficie des terrains est largement supérieure au minimum requis par la réglementation ;
- Il s’agit d’un cas isolé ;
- Pas d’impact sur les propriétés voisines : le terrain est déjà déboisé. Les entrées charretières sont existantes et les cases de stationnement seront derrière le bâtiment projetés pour le lot projeté 6 723 751.

Le comité discute à propos de ces demandes et est d’avis que l’octroi de telles dérogations mineures est acceptable.

En conséquence, le comité recommande **d’accepter** cette demande visant à :

- Permettre la subdivision du lot 4 994 876, dont le frontage du lot projeté 6 723 751 sera de 19,95 mètres, malgré que le frontage d’un lot destiné à recevoir une habitation unifamiliale avec un logement supplémentaire soit de 22,8 mètres en vertu du Règlement de lotissement numéro 2021-03.
- Permettre la subdivision du lot 4 994 876, dont le frontage du lot projeté 6 723 752 sera de 27,29 mètres, malgré que le frontage d’un lot destiné à recevoir une habitation trifamiliale soit de 28,5 mètres en vertu du Règlement de lotissement numéro 2021-03.

Proposé par Mme Isabelle Breault

Appuyé par M. Daniel Huard

Adopté à l’unanimité

5. Demandes relatives aux règlements sur les PIIA

5.1 3660-3662, rue Queen – Lot numéro 4 994 152 – Zone 4 du Règlement concernant les plans d’implantation et d’intégration architecturale numéro 508-93 – Rénovations

La présente demande vise à permettre l’installation de fenêtres avec un cadrage noir en façade de l’immeuble situé au 3660-3662, rue Queen.

Les fenêtres à remplacer par celles au cadrage noir seront seulement au premier et deuxième étage de la façade du bâtiment. Les fenêtres du rez-de-chaussée et des faces latérales et arrières resteront blanches. Le bâtiment possède actuellement des fenêtres au cadrage blanc à l’emplacement visé.

Le comité discute à propos de ce projet et considère que celui-ci ne rencontre pas les objectifs et critères de cette zone, considérant la couleur des fenêtres n’est pas harmonisée sur l’ensemble du bâtiment. Le comité est d’avis que les travaux de modifications doivent être fait dans l’esprit du style 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 renovations à apporter au bâtiment situé au 3660-3662, rue Queen, jugeant cette demande non conforme aux critères de la zone 4 du Règlement concernant les plans d’implantation et d’intégration architecturale numéro 508-93.

Proposé par M. Daniel Huard

Appuyé par Mme Josette Vigneault

Adopté à l’unanimité

5.2 3508, rue Pine – Lot numéro 4 994 582 – Zone 6 du Règlement concernant les plans d’implantation et d’intégration architecturale numéro 508-93 – Rénovations

La présente demande vise à changer le revêtement de la toiture pour de la tôle pincée (acier 24 gages) et sera prépeinte de couleur gris charbon (ID 8314, Ideal

roofing. Deux (2) maximums seront également installés pour maximiser la ventilation du toit. La lucarne sera revêtue de la même tôle.

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 à apporter au bâtiment situé au 3508, rue Pine, conformément aux critères de la zone 6 du Règlement concernant les plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 508-93.

Proposé par Mme Isabelle Breault
Appuyé par Mme Josette Vigneault
Adopté à l'unanimité

5.3 4115, chemin du Lac-Saphir – Lot numéro 5 528 570 – Zone 1 du Règlement concernant les plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 1007 – Agrandissement

La présente demande vise l'approbation d'un projet d'agrandissement en cour latérale au 4115, rue du Lac-Saphir.

L'agrandissement aura une dimension de 3,35 mètres par 5,5 mètres.

L'agrandissement sera localisé à 41 mètres de la ligne avant, afin de conserver la bande boisée de 20,00 mètres en façade de rue, à 40 mètres de la limite latérale gauche, à plus de 30 mètres de la limite latérale droite et à 82 mètres de la limite arrière afin de conserver les bandes boisées latérales et arrière de 8,0 mètres.

Matériaux :

- Revêtement extérieur en clin de bois Maibec de la même couleur que le bâtiment principal (brun);
- Toiture en bardeau d'asphalte de la même couleur que le bâtiment principal (brun);
- Encadrements des portes et fenêtres, soffites et fascias de couleur beige crème;
- Fenêtres de couleur blanche de même modèle que le bâtiment principal.

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 du bâtiment principal situé au 4115, chemin du Lac-Saphir, conformément aux critères de la zone 1 du Règlement concernant les plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 1007.

Proposé par Mme Josette Vigneault
Appuyé par Mme Isabelle Breault
Adopté à l'unanimité

5.4 Lot 6 601 683 – Plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 2021-07 – Projet intégré à caractère résidentiel

La présente demande vise à poursuivre l'approbation d'un projet intégré à caractère résidentiel (du côté de la 5e avenue) dans le périmètre urbain dans la zone RD-4 afin de construire des habitations multifamiliales de 6 logements sur 3 étages, comme approuvé par PPCMOI (no. 156-2023-0003). Le projet intégré initial et global est démontré sur 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 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. La voie de circulation sera 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.

Pour l'instant des cercles de virage temporaires sont donc aménagés visant les demandes de constructions en cours, qui seront branchées aux services d'aqueduc et d'égout individuellement, conditionnelles à l'acceptation par le Service des travaux publics, et qui par ailleurs sont soumis à l'approbation du P.I.I.A au niveau de l'architecture.

Les projets intégrés de la 5e Avenue et de la rue Adélaïde ont été traités séparément. L'approbation du PIIA du projet de la rue Adélaïde est complété.

Présentement, les 4 bâtiments projetés de la 5e avenue (#6, #7, #8 et #9) demeurent en attente d'approbation avec les travaux d'aménagement du site. Un nouveau plan projet d'implantation mis à jour en date du 9 février 2026, Minute no. 3040, par Jean-Sébastien Coutu, arpenteur-géomètre, est présenté afin de démontrer plus précisément l'aire de déboisement nécessaire aux travaux de raccordement des conduites d'aqueduc et d'égout de chaque bâtiment à la 5e avenue. On remarque que sur le plan, la préservation d'une bande boisée à l'avant de 6 mètres ne peut être respectée complètement, puisque le déboisement déborde largement du chemin d'accès projeté de la 5e avenue, et ce, considérant les travaux d'excavation nécessaires au passage des conduites d'aqueduc et d'égout individuel de chaque bâtiment projeté. Se référer aux critères du PIIA et au chapitre 7 du règlement de zonage.

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 intégré à caractère résidentiel à réaliser sur le lot numéro 6 601 683, conformément aux critères du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 2021-07.

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

5.5 Lot 6 601 683 – Plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 2021-07 – Construction bâtiment principal

La présente demande vise à construire quatre habitations multifamiliales de dimensions 15,85 mètres par 15.85 mètres comportant 6 logements avec garages intégrés. Ces habitations font partie d'un projet intégré. Des dérogations mineures ont été accordées (résolution 25-404) du côté de la 5e avenue et une étude géotechnique mise à jour.

Ces habitations font partie d'un projet intégré soumis à l'approbation du Conseil. L'habitation visée correspond aux bâtiments #6, # 7, #8 et #9 indiqués sur le plan projet d'implantation ci-joint préparé par Jean-Sébastien Coutu, arpenteur-géomètre en date du 9 février 2026 Minute no. 3040.

Les habitations auront 3 étages et une hauteur maximale de 16 mètres.

Des modifications réglementaires ont déjà été approuvées par le PPCMOI no. 156-2023-0003 dont les spécifications sont présentées aux membres présents.

Les bâtiments auront une toiture en pente et comportera 6 galeries couvertes en façade de dimensions 4,57 mètres par 3,23 mètres, ainsi qu'un perron couvert à l'entrée principale.

Les habitations offrent chacune 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 3 mètres aux limites latérales et arrière seront conservées. La densité boisée requise sera respectée lorsqu'applicable. Toutefois, une bande boisée d'un minimum de 6 mètres à la limite avant ne peut être respectée entièrement, car le déboisement déborde largement du chemin d'accès de la 5e avenue en référence au plan projet d'implantation mis en jour le 9 février 2026, Minute no. 3040 et ce considérant l'excavation nécessaire pour le passage des conduites d'aqueduc et d'égout individuel de chaque bâtiment projeté.

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 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 de quatre habitations multifamiliales à planter sur le lot numéro **6 601 683**, conformément aux critères du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 2021-07.

Proposé par Mme Isabelle Breault

Appuyé par M. Daniel Huard

Adopté à l'unanimité

5.6 3326-3330, 2e Avenue – Lot 4 994 876 – Zone 6 du Règlement concernant les plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 508-93 – Lotissement et construction bâtiment principal

La présente demande vise à autoriser l'opération cadastrale des lots n° 6 723 751 et 6 723 752 situés dans la zone 6 du règlement de PIIA 508-93, comme apparaissant au plan montrant préparé par Bruno Arbour, arpenteur-géomètre, en date du 23 mars 2026, dossier : JPG-31772, minute : 2451.

Le lot projeté n° 6 723 751 est conforme aux exigences du Règlement de lotissement numéro 2021-03 concernant les dimensions et superficies pour une habitation unifamiliale avec logement supplémentaire à l'intérieur du périmètre urbain, sauf au niveau du frontage dont une demande de dérogation mineure a été déposée :

- . Superficie : 1050,8 mètres carrés
- . Largeur de 22,8 mètres
- . Profondeur de 52,65 mètres

Le lot projeté n° 6 723 752 est conforme aux exigences du Règlement de lotissement numéro 2021-03 concernant les dimensions et superficies pour une habitation

trifamiliale à l'intérieur du périmètre urbain, sauf au niveau du frontage dont une demande de dérogation mineure a été déposée :

- . Superficie de 1 433,9 mètres carrés
- . Largeur de 27,29 mètres
- . Profondeur de 52,70 mètres

L'opération cadastrale vise à construire une habitation unifamiliale avec un logement supplémentaire sur le lot 6 723 751. Le lot 6 723 752 est déjà construit. L'opération cadastrale n'affecte pas le bâtiment existant.

La présente demande vise à autoriser la construction d'une habitation unifamiliale avec logement supplémentaire à localiser au 3324-3326, 2^e Avenue.

Le bâtiment de 2 étages de 12,19 mètres par 9,75 mètres sans sous-sol sera bordé par deux perrons couverts, dont un à l'avant et l'autre sur le côté gauche de la maison, de 2,43 mètres par 1,22 mètre et deux terrasses à l'arrière de 3,05 mètres par 3,05 mètres. La toiture du bâtiment possèdera 4 versants (6/12).

La résidence sera localisée à 6,70 mètres de la limite avant, afin de permettre la plantation d'un arbre aux 5 mètres en façade de rue, à 2,15 mètres de la limite latérale gauche, à 5,53 mètres de la limite latérale droite et à 36,18 mètres de la limite arrière afin de conserver la bande boisée latérale et arrière de 2 mètres.

L'allée d'accès à l'aire de stationnement sera d'une largeur de 4 mètres. Les cases de stationnement seront localisées à l'arrière du bâtiment. La densité boisée sera supérieure à 10 %.

Matériaux pour la résidence :

- Revêtement extérieur en fibrociment, de marque St-Laurent, de couleur blanc;
- Revêtement en pierre de marque Permacon, modèle pierre mondrian, couleur gris scandina ou newport;
- Revêtement de toiture en bardeau d'asphalte, marque non déterminée, noir deux tons;
- Les portes et fenêtres seront de couleur blanc;
- Les soffites et fascias seront de couleur 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 de lotissement et construction d'un bâtiment principal à implanter sur le lot numéro **4 994 876**, conformément aux critères du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 508-93.

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

6. Demandes d'urbanisme

Aucune demande n'a été ajoutée à ce point.

7. Demandes relatives aux usages conditionnels

7.1 2589, Route 348 – Lot numéro 5 354 595 - Zone RUR-7 au Règlement de zonage numéro 2021-02 – Demande d'usage conditionnel relative au Règlement numéro 2021-05 – Agrandissement d'un bâtiment principal pour l'usage bureaux et services reliés à la construction (C802)

La présente demande vise à permettre l’extension de l’usage de bureau et service reliés à la construction et à l’entretien des bâtiments (entrepreneur en excavation et construction) à l’intérieur du bâtiment existant situé au 2589, route 348.

La propriété du 2589, route 348 effectue les usages de bureaux et services reliés à la construction et à l’entretien des bâtiments (entrepreneur en excavation et construction) et de réparations d’équipements et/ou de véhicules lourds en usages multiples dans deux bâtiments distincts. La superficie des bâtiments des usages totalise 1 545,50 m².

L’extension de l’usage se fera dans le bâtiment principal construit en 2016 et agrandi dans les deux dernières années ayant une superficie de 954,25 m². L’entreprise rurale de bureaux et services d’excavateurs était existante avant le 16 janvier 2018, elle n’est pas soumise à la superficie d’implantation au sol maximal des bâtiments de 400 m² applicable lorsqu’elle est située en zone rurale. La superficie des bâtiments ne dépasse pas le taux d’implantation maximal de 15% de la superficie du lot.

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** ce projet d’agrandissement d’un bâtiment principal pour l’usage de bureaux et services reliés à la construction (C802) au **2589, route 348**, conformément au Règlement sur les usages conditionnels numéro 2021-05.

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

7.2 4300, chemin Johanne – Lots numéros 6 656 509, 5 528 409, 5 530 989 5 530 590 et 5 530 592 - Zone VD-10 au Règlement de zonage numéro 2021-02 – Demande d’usage conditionnel relative au Règlement numéro 2021-05 – Ajout de l’usage centre de plein air (R201)

La présente demande vise à permettre l’usage d’un centre de plein air situé au 4300, ch. Johanne (Forêt Ô Cascades).

Les lots visés par cette demande, se sont vus autorisés, à ce jour, les usages suivants : prêt-à-camper sans services, sentiers multifonctionnels accessoires aux activités de camping (randonnée, raquette, ski de fond, vélo, patin), habitations de nature non conventionnelles. Les activités accessoires sont ainsi limitées aux campeurs.

La demande vise à consolider tous les usages, à autoriser les sentiers multifonctionnels de manière indépendante au camping (4 saisons/usagers externes) et à permettre d’ajouter aux usages en place des spectacles d’art vivant, des expositions, des expériences immersives en nature et autres événements de même nature, comprenant une offre alimentaire disponible lors de ceux-ci. La demande vise également à ajouter un axe d’interprétation de la nature, d’activités pédagogiques, spectacle déambulatoire d’autocueillette durable en nature (sapin(s) ou autre) ainsi que des activités nautiques non motorisées (descente sur tube). Les événements ne pourront pas générer du bruit ou de la musique après 22h00.

Aucun développement autre que des sentiers multifonctionnels pour sport non motorisé n’y est prévu. Cette configuration permettra :

- Une cohabitation harmonieuse avec les citoyens ;
- Une maîtrise de l’achalandage et du bruit ;
- Une cohérence à long terme dans l’aménagement du site.

La présente demande d’usage conditionnel vise à régulariser et encadrer des usages déjà en cohérence avec la vocation du site, afin de permettre de se développer comme un centre de plein air structuré.

Les événements ne pourront pas générer du bruit ou de la musique après 22h00.

Le demandeur s’engage à respecter la réglementation au niveau du bruit au peine de cesser tout spectacle.

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 centre de plein air au 4300, chemin Johanne, conformément au Règlement sur les usages conditionnels numéro 2021-05.

Proposé par Mme Isabelle Breault
Appuyé par Mme Josette Vigneault
Adopté à l’unanimité

8. Varia

Aucun sujet n’a été ajouté à ce point.

9. Levée de la réunion

19 :45

Proposé par Mme Josette Vigneault
Appuyé par M. Daniel Huard
Adopté à l'unanimité

La prochaine réunion régulière aura lieu le mardi 28 avril à 18 h 30.

Josianne Girard, coprésidente
Conseillère municipale

Raynald Michaud, coprésident
Conseiller municipal

Gabriel Cyr, secrétaire

DÉPOSÉ AU CONSEIL LE 13 AVRIL 2026
