
**PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE ORDINAIRE DU COMITÉ CONSULTATIF
D'URBANISME DE LA MUNICIPALITÉ DE RAWDON TENUE LE 28 AVRIL 2026 À
18 H 30, À LAQUELLE SONT PRÉSENTS FORMANT QUORUM :**

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

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

2. Approbation du procès-verbal de la séance ordinaire du 24 mars 2026

Que le libellé du procès-verbal soit approuvé.

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

3. Présentations

Aucune demande n'a été ajoutée à ce point.

4. Demandes de dérogations mineures

**4.1 3486, rue Pankhurst – Lot numéro 4 995 020 – Zone RUR-20 au
Règlement de zonage numéro 2021-02 – Garage détaché**

Demande de dérogations mineures concernant la construction d'un bâtiment accessoire projeté sur le lot numéro 4 995 020, à l'adresse 3486, rue Pankhurst.

La dérogation mineure vise à permettre la construction d'un bâtiment accessoire dont la hauteur est de 7,31 mètres, dépassant la hauteur du bâtiment principal, malgré que la hauteur maximale pour un bâtiment accessoire soit de 5 mètres sans jamais dépasser la hauteur du bâtiment principal en vertu du Règlement de zonage 2021-02.

La dérogation mineure vise également à permettre la construction d'un bâtiment accessoire d'une superficie maximale de 117,17 mètres carrés, dépassant ainsi la superficie totale d'implantation au sol du bâtiment principal (101,17 mètres carrés), malgré que la superficie maximale d'un bâtiment accessoire ne doive pas excéder la superficie totale d'implantation au sol du bâtiment principal en vertu du Règlement de zonage 2021-02.

Le bâtiment accessoire projeté aura un toit mansardé, un revêtement et une toiture en tôle prépeinte, de couleur indéterminée alors que le bâtiment principal a un toit à 2 versants, un revêtement de vinyle et un revêtement de toiture de bardeau.

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 : Bâtiment accessoire – aucun logement ni usage commercial ;
- Il s'agit d'un cas isolé : Seul bâtiment accessoire sur le lot ;
- Cause un préjudice sérieux au demandeur : Le propriétaire veut construire un garage afin d'y entreposer et réparer son bateau-maison sur une remorque de 12 mètres et désire avoir de l'espace pour travailler dessus autour de la remorque. Le bateau est présentement entreposé à Saint-Michel-des-Saints dans une cour de mini-entrepôts à l'extérieur ;
- Pas d'impact sur les propriétés voisines : Dernier propriétaire sur la rue. Un seul voisin en diagonale de la propriété. Le garage détaché sera situé vers le côté sans voisin, à l'arrière de la maison ;
- Bonne foi du propriétaire : A fait la demande de permis.

Le comité discute à propos de cette demande et est d'avis que l'octroi de telles dérogations mineures n'est pas acceptable, puisque le bâtiment est trop proche de la ligne avant et qu'il doit être encore plus éloigné de la rue, afin de limiter l'impact sur les voisins à cause du volume élevé du garage. Les revêtements extérieurs du garage détaché ne sont pas harmonisés avec les revêtements extérieurs du bâtiment principal, ce qui n'est pas harmonieux. Le comité est également d'avis que le propriétaire devra créer un écran végétal entre le bâtiment projeté et la rue. Le comité croit donc que cette dérogation portera préjudice au voisinage, contrairement à ce qui est argumenté dans la demande.

En conséquence, le comité recommande de **refuser** cette demande visant à :

- Permettre la construction d'un bâtiment accessoire dont la hauteur est de 7,31 mètres, dépassant la hauteur du bâtiment principal, malgré que la hauteur maximale pour un bâtiment accessoire soit de 5 mètres sans jamais dépasser la hauteur du bâtiment principal en vertu du Règlement de zonage 2021-02 ;
- Permettre la construction d'un bâtiment accessoire d'une superficie maximale de 117,17 mètres carrés, dépassant ainsi la superficie totale d'implantation au sol du bâtiment principal (101,17 mètres carrés), malgré que la superficie maximale d'un bâtiment accessoire ne doive pas excéder la superficie totale d'implantation au sol du bâtiment principal en vertu du Règlement de zonage 2021-02.

Proposé par M. Daniel Huard

Appuyé par Mme Sandra Carroll

Adopté à l'unanimité

4.2 3918, rue Queen – Lot numéro 5 301 459 – Zone RC-21 au Règlement de zonage numéro 2021-02 – Lotissement

Demande de dérogation mineure concernant le lotissement sur le lot numéro 5 301 459, à l'adresse 3918, rue Queen.

La dérogation mineure vise à permettre la subdivision du lot numéro 5 301 459 en deux lots distincts (6 730 583 et 6 730 584) afin de rendre conforme la largeur d'un des lots projetés suivants :

- Le lot projeté numéro 6 730 584 aura une largeur minimale de 23,25 mètres, malgré que la largeur minimale exigée soit de 24,4 mètres, pour un lot situé aux intersections de voies de circulation localisées dans le

périmètre urbain desservi par l'égout et l'aqueduc pour une habitation unifamiliale isolée avec un logement supplémentaire, en vertu du Règlement de lotissement numéro 2021-03.

Cette demande de lotissement est rattachée à une demande de permis de construction et la configuration des deux lots avec une bande de terrain de 5 mètres de largeur est nécessaire au passage des infrastructures d'aqueduc et d'égout. Le reste des dimensions et superficies projetées des deux nouveaux lots sont conformes aux exigences du règlement 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 : puisque le frontage sur la rue Queen est conforme, toutefois la profondeur devient alors non conforme ;
- Pas d'impact sur les propriétés voisines : puisque la dérogation mineure permet d'éviter d'avoir des lots irréguliers ;
- 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, toutefois le comité recommande que le bâtiment à construire sur le lot projeté numéro 6 730 584 ait deux façades principales donnant sur la rue Queen et sur la 11^e Avenue.

En conséquence, le comité recommande **d'accepter, conditionnellement au respect de la condition émise par le comité**, cette demande visant à permettre la subdivision du lot numéro 5 301 459 en deux lots distincts (6 730 583 et 6 730 584) afin de rendre conforme la largeur d'un des lots projetés suivants :

- Le lot projeté numéro 6 730 584 aura une largeur minimale de 23,25 mètres, malgré que la largeur minimale exigée soit de 24,4 mètres, pour un lot situé aux intersections de voies de circulation localisées dans le périmètre urbain desservi par l'égout et l'aqueduc pour une habitation unifamiliale isolée avec un logement supplémentaire, en vertu du Règlement de lotissement numéro 2021-03.

Proposé par Mme Isabelle Breault

Appuyé par Mme Mégane Marin

Adopté à l'unanimité

4.3 (5979), rue des Hauts-Bois – Lot numéro 6 716 378 – Zone RUR-6 au Règlement de zonage numéro 2021-02 – Réservoir de propane, génératrice et thermopompe

Demande de dérogation mineure concernant l'implantation projetée de constructions accessoires (réservoir propane, génératrice et thermopompe) sur le lot numéro 6 716 378, à l'adresse (5979) rue des Hauts-Bois.

La présente demande de dérogation mineure vise à permettre l'installation de constructions accessoires (réservoir de propane, génératrice et thermopompe) dans la cour avant (du côté de la rue des Hauts-Bois) malgré que ces constructions accessoires soient prohibées en cour avant en vertu du Règlement de zonage numéro 2021-02.

Les trois équipements seront situés sur le côté du mur de la maison, à plus de 7,5 mètres de la limite d'emprise de la rue et une haie de cèdres sera installée afin que les équipements soient camouflés visuellement de la rue. Un croquis a été déposé en exemple. Le bâtiment principal est situé sur un lot de coin et son emplacement a fait l'objet d'une dérogation mineure (accordée) considérant son espace de construction limitée par les bandes de protection riveraine.

Critères d'évaluation de la demande :

- Respecte les objectifs du plan d'urbanisme ;
- Absence de contraintes particulières : Selon l'implantation du bâtiment principal et la dérogation mineure accordée ;
- Ne concerne pas un usage ou une densité ;
- Il s'agit d'un cas isolé : Espace de construction très limitée en raison de la présence de bande de protection riveraine. Dérogation mineure accordée pour l'implantation et l'orientation du bâtiment principal ;
- Cause un préjudice sérieux au demandeur : L'emplacement optimal pour raccordement au garage et éviter l'installation septique, les zones humides et bandes riveraines ;
- Pas d'impact sur les propriétés voisines : Les équipements accessoires ne seront pas visibles de la rue et dissimulés par une haie de cèdres ;
- 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, puisqu'une génératrice et autres équipements sont bruyants et qu'il n'est pas souhaitable d'avoir ce genre d'équipements en bordure de rue. Considérant qu'il est possible qu'il y ait une construction de l'autre côté de la rue, le comité est d'avis que cela pourrait porter atteinte à la jouissance, par les propriétaires des immeubles voisins, de leur droit de propriété.

En conséquence, le comité recommande de **refuser** cette demande visant à permettre l'installation de constructions accessoires (réservoir de propane, génératrice et thermopompe) dans la cour avant (du côté de la rue des Hauts-Bois) malgré que ces constructions accessoires soient prohibées en cour avant en vertu du Règlement de zonage 2021-02.

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

5. Demandes relatives aux règlements sur les PIIA

5.1 3285, 1^{re} Avenue – Lot numéro 4 994 858 – Zone 1 du Règlement concernant les plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 508-93 – Enseignes

La présente demande vise l'approbation d'une enseigne détachée ainsi qu'une enseigne attachée au bâtiment localisé au 3285, 1^{re} Avenue.

L'enseigne détachée sur muret sera située en bordure de la 1^{re} Avenue et à plus de 1 mètre de la rue Church. Le poteau et la structure en place seront conservés. Il n'y a aucun éclairage projeté.

L'enseigne détachée identifiant l'entreprise Consignaction aura une dimension de 1,27 mètre par 3,05 mètres, équivalent à une superficie de 3,87 mètres carrés. Les panneaux identifiant le commerce seront en aluminium et en cèdre comme l'enseigne précédente et seront peints en vert. Le logo et le lettrage seront en vinyle. Le logo sera blanc. Le lettrage quant à lui sera noir.

L'enseigne attachée au bâtiment sera située à une hauteur de 4,27 mètres. Il y aura un éclairage en col de cygne.

L'enseigne attachée aura une dimension de 0,64 mètre par 3,14 mètres, équivalent à une superficie de 2 mètres carrés. Le boîtier de l'enseigne sera une structure d'aluminium vert avec une planche de cèdre peint en vert. Le logo sera quant à lui en aluminium avec un relief de 3,8 cm d'épaisseur. Le logo sera blanc. Le lettrage sera également en aluminium avec un relief de 5mm. Le lettrage 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 planter au 3285, 1^{re} Avenue, conformément aux critères de la zone 1 du Règlement concernant les plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 508-93.

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

5.2 3001, 1^{re} Avenue – Lot numéro 4 994 194 – Zone 10 du Règlement concernant les plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 508-93 – Enseigne

La présente demande vise l'approbation de la modification d'un projet pour une enseigne détachée à localiser au 3001, 1^{re} Avenue.

L'enseigne détachée du bâtiment principal sera située sur poteau en bordure de la 1^{re} Avenue. L'enseigne de l'OBV L'Assomption sera d'une superficie de 1,48 mètre carré pour le panneau avec le logo et de 0,68 mètre carré pour le panneau « Bienvenue à la Maison de l'eau ». Le panneau sera en aluminium recouvert d'un imprimé imitant l'aspect du bois. Le lettrage et le logo seront en vinyle avec un relief de 1,5 cm d'épaisseur de couleur blanche. Aucun éclairage n'est prévu pour 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 installer au 3001, 1^{re} Avenue, conformément aux critères de la zone 10 du Règlement concernant les plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 508-93

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

5.3 5140, rue de la Promenade-du-Lac – Lot numéro 5 354 017 – Zone 1 du Règlement concernant les plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 1000 – Bâtiment accessoire (remise)

La présente demande vise l'approbation d'une remise déjà construite située au 5140-5142, rue de la Promenade-du-Lac.

Le bâtiment de 1 étage, de 6,12 mètres par 3,73 mètres, d'une hauteur de 1,98 a une toiture à mansarde.

La remise est localisée à plus de 30 mètres de la limite avant, afin de conserver la bande boisée de 12 mètres en façade de rue, sera déplacée à 2 mètres de la limite latérale gauche. La remise est à plus de 30 mètres de la limite latérale droite et à 20 mètres de la limite arrière afin de conserver la bande boisée latérale et arrière de 3 mètres. La bande boisée latérale gauche était inexistante à l'emplacement de la remise.

Matériaux :

- Revêtement extérieur en bois d'ingénierie (composé de panneaux de particules), de marque Maibec CanExel de couleur grise
- Revêtement extérieur en pierre concassée de couleur gris/brun,
- Toiture en tôle à vis non apparente, de couleur rouge

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

En conséquence, après avoir procédé à l'étude de cette demande, le comité recommande au conseil municipal **d'accepter** ce projet de remise déjà construite située au 5140-5142, rue de la Promenade-du-Lac, conformément aux critères de la zone 1 du Règlement concernant les plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 1000.

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

5.4 (3610), rue Rosemary – Lot numéro 6 393 659 – Zone 1 du Règlement concernant les plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 1012 – Construction d'un bâtiment principal

La présente demande vise un projet de construction d'une résidence unifamiliale à localiser au (3610), rue Rosemary.

Le bâtiment aura 2 étages avec un sous-sol et un garage double attaché de 27,3 mètres par 14,5 mètres. Il sera bordé par un perron à l'avant de la maison de 1,68 mètre par 3 mètres, ainsi qu'une terrasse et un balcon à l'arrière de 4,51 mètres par 9 mètres. La toiture est en pente et le bâtiment en soi comporte une volumétrie modulée avec des éléments architecturaux démontrant l'aspect d'apparence contemporaine d'aspects villégiature.

La résidence sera localisée à plus de 150 mètres de la limite avant avec une entrée sinueuse, à 18,96 mètres de la limite latérale gauche, à 29,19 mètres de la limite latérale droite et à 35,01 mètres de la limite arrière.

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. Le reste des espaces libres demeure boisé. La densité boisée du terrain sera supérieure à 70 %.

Matériaux :

- Revêtement extérieur de la résidence en bois Maibec de couleur Greige des champs (horizontal) et noir (vertical);
- La maçonnerie en façade et au bas de murs : Permacon Pierre Laffit couleur Gris Chambord;
- Toiture en tôle prépeinte de couleur noire;
- Encadrements et coins de murs de couleur Gris Chambord;
- Portes et fenêtres en aluminium de couleur noire;
- Soffites et fascias de type aluminium de couleur noire;
- Perrons en béton, terrasse et balcon fini en béton avec garde-corps vitrés;
- Colonnes, poutres et élément décoratif en bois teint et en pierre Laffit Gris Chambord.

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 (3610), rue Rosemary, conformément aux critères de la zone 1 du Règlement concernant les plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 1012.

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

5.5 (4130), rue du Lac-Saphir – Lot numéro 5 528 900 – Zone 1 du Règlement concernant les plans d’implantation et d’intégration architecturale numéro 1007 – Construction d’un bâtiment principal

La présente demande vise à autoriser la construction d’une habitation unifamiliale isolée qui sera localisée au 4130 rue du Lac-Saphir.

Le bâtiment de 1 étage de 27,18 mètres par 13,66 mètres avec sous-sol sera bordé d’un perron couvert, situé à l’avant de la maison, de 3,66 mètres par 1,52 mètre et d’une terrasse couverte située à l’arrière de la maison de 3,35 mètres par 4,88 mètres. La toiture du bâtiment possédera 4 versants (12 : 10 et 6 3/8 : 12).

La résidence sera localisée à 26,04 mètres de la limite avant, afin de préserver une bande boisée de 20 mètres à l’avant du terrain. La résidence sera localisée à 12,71 mètres de la latérale gauche, à 15,36 mètres de la latérale droite, ainsi qu’à plus de 40 mètres de la limite arrière afin de préserver une bande boisée de 8 mètres aux lignes de lot latérales et arrière.

L’allée d’accès à l’aire de stationnement sera d’une largeur de 4,5 mètres. Les cases de stationnement seront localisées devant le garage attenant et dans l’espace situé à l’avant de la façade du bâtiment principal (en projection de la façade créée par le prolongement des murs latéraux). La distance entre le bâtiment principal excède deux (2) fois la marge avant prescrite à la grille des spécifications.

La densité boisée sera supérieure à 70 %.

Matériaux pour la résidence :

- Revêtement extérieur en pierre, modèle Permacon Lafitt, de couleur oasis et en bois (pin), modèle profil 306 nouveaux de couleur bois d’épave antiquité
- Revêtement de toiture en bardeau d’asphalte, marque non déterminée, noir deux tons;
- Les portes et fenêtres seront de couleur noire;
- Les soffites et fascias seront de couleur noire.

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

En conséquence, après avoir procédé à l’étude de cette demande, le comité recommande au conseil municipal **d’accepter** ce projet de construction d’un bâtiment principal à implanter au (4130), rue 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 Mégane Marin
Appuyé par Mme Isabelle Breault
Adopté à l’unanimité

6. Demandes d’urbanisme

Aucune demande n’a été ajoutée à ce point.

7. Demandes relatives aux règlements sur les 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 :06

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

La prochaine réunion régulière aura lieu le mardi 26 mai 2026 à 18 h 30.

Josianne Girard, coprésidente
Conseillère municipale

Raynald Michaud, coprésident
Conseiller municipal

Gabriel Cyr, secrétaire

DÉPOSÉ AU CONSEIL LE 11 MAI 2026
