
**PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE ORDINAIRE DU COMITÉ CONSULTATIF
D'URBANISME DE LA MUNICIPALITÉ DE RAWDON TENUE LE 26 MAI 2026 À 18
H 30, À LAQUELLE SONT PRÉSENTS FORMANT QUORUM :**

Mesdames Josianne Girard, coprésidente et conseillère municipale
Mégane Marin
Josette Vigneault

Messieurs Raynald Michaud, coprésident et conseiller municipal
Daniel Huard
Eric Weiss-Altaner

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 M. Eric Weiss-Altaner
Adopté à l'unanimité

2. Approbation du procès-verbal de la séance ordinaire du 28 avril 2026

Que le libellé du procès-verbal soit approuvé.

Proposé par M. Daniel Huard
Appuyé par Mme Mégane Marin
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 numéro 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 en vinyle 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. La maison sera également rénovée dans environ 2 ans pour s'agencer.

Aucun voisin n'a vue sur le bâtiment accessoire projeté selon le propriétaire. Il ne peut pas reculer davantage à cause de la topographie du terrain et veut limiter la coupe d'arbres. Un écran végétal sera planté.

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 un membre est d'avis que la grosseur du garage n'est pas acceptable et que le règlement devrait être respecté. Les autres membres sont d'avis que la demande est acceptable.

On demande le vote : Ont voté pour :

M. Raynald Michaud
Mme Josianne Girard
Mme Josette Vigneault
Mme Mégane Marin

Ont voté contre :

M. Daniel Huard

En conséquence, le comité recommande **d'accepter** 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 numéro 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 Mme Mégane Marin
Appuyé par Mme Josette Vigneault
Adopté à l'unanimité

4.2 4070, chemin du Lac-Gratten – Lot numéro 5 529 327 – Zone VD-12 au Règlement de zonage numéro 2021-02 – Lotissement

Demande de dérogation mineure concernant un projet de lotissement sur le lot numéro 5 529 327, à l'adresse 4070, chemin du Lac-Gratten.

La dérogation mineure vise à permettre la subdivision du lot numéro 5 529 327 en 2 lots distincts qui comporteront une largeur minimale de 45,7 mètres chacun, malgré la largeur minimale de 50 mètres exigée pour un lot sans service situé à l'extérieur du périmètre urbain, en vertu du Règlement de lotissement numéro 2021-03.

Les autres dimensions requises telles la profondeur et la superficie seront largement supérieures aux 4 000 m² minimums requis par le règlement de lotissement puisque les lots projetés comporteront environ 6 400 m² chacun.

Le projet de subdivision s'effectuera en respect des normes d'implantation des bâtiments existants.

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 :
 - Les propriétaires se séparent et souhaitent continuer à habiter à cet endroit, puisqu'ils adorent ce lieu. C'est la seule possibilité de subdiviser ce lot;
- Pas d'impact sur les propriétés voisines :
 - Beaucoup de boisés et les voisins sont éloignés. La profondeur et la superficie des lots projetés sont supérieures aux dimensions et aux superficies minimales prévues au règlement;
- 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 la subdivision du lot numéro 5 529 327 en 2 lots distincts qui comporteront une largeur minimale de 45,7 mètres chacun, malgré la largeur minimale de 50 mètres exigée pour un lot sans service situé à l'extérieur du périmètre urbain, en vertu du Règlement de lotissement numéro 2021-03.

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

5. Demandes relatives aux règlements sur les PIIA

5.1 3538-3544, rue Queen – Lot numéro 4 994 781 – Zone 2 du Règlement de plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 508-93 – Construction bâtiment principal

La présente demande vise l'approbation d'un projet de construction neuve d'un bâtiment à usages mixtes pour des usages de classes C1 et multifamiliale de 4 logements.

Le lot numéro 4 994 781 est actuellement occupé par un bâtiment de deux logements qui sera démoli. Le bâtiment à construire aura 15,24 mètres par 20,73 mètres sera situé à 6,10 mètres de la rue Queen, à 19,60 mètres de la limite

arrière, à 3,10 mètres de la limite latérale gauche et à 8,50 mètres de la limite latérale droite. Le bâtiment aura un toit à deux versants, aura deux étages avec un comble habitable et sera bordé de deux balcons à l'avant et 2 à l'arrière pour les logements. Les suites commerciales seront situées au rez-de-chaussée, tandis que les logements seront au deuxième étage et occuperont le comble.

Le minimum de cases de stationnement requis par le Règlement de zonage numéro 2021-02 est de 19. Une demande est alors adressée afin de réduire le nombre de cases requises de 7 au montant de 3 500 \$ par case.

Une plantation d'un arbre aux 5 mètres au pourtour du terrain sera effectuée afin de rétablir la bande boisée obligatoire.

Matériaux :

- Revêtement extérieur en fibrociment en pose verticale et horizontale de marque St-Laurent, modèle V-Groove, couleur écorce et beige navajo;
- Maçonnerie de marque Rinox, modèle Lotis, couleur blanc amande;
- Toiture en bardeau d'asphalte, de marque non spécifiée, couleur noire;
- Soffites, fascias, fenêtres et portes, de couleur noire.

Le comité discute à propos de ce projet et considère que celui-ci ne rencontre pas les objectifs et critères de cette zone. Le comité est d'avis que la couleur du bâtiment est trop sombre sur la façade. De plus, le comité est d'avis que le nombre de cases de stationnement n'est pas suffisant pour desservir les usages du bâtiment. Les clients des commerces devront se stationner dans la rue, alors que les autres commerces autour ont des espaces de stationnement suffisant pour desservir leur clientèle.

En conséquence, après avoir procédé à l'étude de cette demande, le comité recommande au conseil municipal de **refuser** ce projet de construction à implanter au 3538-3544, rue Queen.

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

5.2 3538-3544, rue Queen – Lot numéro 4 994 781 – Bâtiment de 3 logements et plus du Règlement de plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 2021-07 – Construction bâtiment principal

La présente demande vise l'approbation d'un projet de construction neuve d'un bâtiment à usages mixtes pour des usages de classes C1 et multifamiliale de 4 logements.

Le lot numéro 4 994 781 est actuellement occupé par un bâtiment de deux logements qui sera démoli. Le bâtiment à construire aura 15,24 mètres par 20,73 mètres sera situé à 6,10 mètres de la rue Queen, à 19,60 mètres de la limite arrière, à 3,10 mètres de la limite latérale gauche et à 8,50 mètres de la limite latérale droite. Le bâtiment aura un toit à deux versants, aura deux étages avec un comble habitable et sera bordé de deux balcons à l'avant et 2 à l'arrière pour les logements. Les suites commerciales seront situées au rez-de-chaussée, tandis que les logements seront au deuxième étage et occuperont le comble.

12 cases de stationnement, dont une pour personne à mobilité réduite, sont prévues. Le minimum requis par le règlement de zonage est de 19. Une demande est alors adressée afin de réduire le nombre de cases requises de 7 au montant de 3 500 \$ par case.

Une plantation d'un arbre aux 5 mètres au pourtour du terrain sera effectuée afin de rétablir la bande boisée obligatoire.

Matériaux :

- Revêtement extérieur en fibrociment en pose verticale et horizontale de marque St-Laurent, modèle V-Groove, couleur écorce et beige navajo;
- Maçonnerie de marque Rinox, modèle Lotis, couleur blanc amande;
- Toiture en bardeau d’asphalte, de marque non spécifiée, couleur noire;
- Soffites, fascias, fenêtres et portes, de couleur noire.

Le comité discute à propos de ce projet et considère que celui-ci ne rencontre pas les objectifs et critères de cette zone. Le comité est d’avis que la couleur du bâtiment est trop sombre sur la façade. De plus, le comité est d’avis que le nombre de cases de stationnement n’est pas suffisant pour desservir les usages du bâtiment. Les clients des commerces devront se stationner dans la rue, alors que les autres commerces autour ont des espaces de stationnement suffisant pour desservir leur clientèle.

En conséquence, après avoir procédé à l’étude de cette demande, le comité recommande au conseil municipal de **refuser** ce projet de construction à implanter au 3538-3544, rue Queen.

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

5.3 3530-3532, rue Queen – Lot numéro 4 994 776 – Zone 2 du Règlement de plans d’implantation et d’intégration architecturale numéro 508-93 – Enseignes

La présente demande vise l’approbation d’une enseigne détachée et de deux enseignes attachées 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 du REMAX aura une dimension de 1,21 mètre par 1,32 mètre, équivalant à une superficie de 1,59 mètre carré. Le panneau en matériel synthétique sera de couleur noire 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 de l’entreprise Soins Maria Podda 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.

L’enseigne attachée au bâtiment principal du REMAX du côté de la rue Queen aura 1,19 m². L’enseigne du côté de la 2^e Avenue aura 1,90 m². Les deux enseignes en aluminium seront en forme de montgolfière de couleur rouge, blanc et bleu, représentant le sigle de l’entreprise. Comme il s’agit d’un sigle, les dispositions en lien avec la texture bois ne s’appliquent pas.

Une petite enseigne sera également installée sur le côté du bâtiment vers la 2^e Avenue afin d’indiquer les instructions de branchement à la borne. Elle sera de couleur noire avec lettrage blanc, sans relief ni texture en bois.

Le comité discute à propos de ces projets d’enseignes et considère que ceux-ci rencontrent 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** ces projets d’enseignes à installer au 3530-3532, rue Queen afin d’identifier REMAX et Soins Maria Podda,

conformément aux critères de la zone 2 du Règlement de plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 508-93.

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

5.4 3348, chemin de Kildare – Lot numéro 4 994 998 – Zone 10 du Règlement de plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 508-93 – Toiture

La présente demande vise à remplacer la toiture ondulée existante en tôle grise, pour une toiture en élastomère.

Le revêtement de la toiture du bâtiment principal sera changé pour de la membrane élastomère de couleur grise sur la section du bâtiment avec une pente douce. Considérant que le bâtiment est en acier, des bardeaux d'asphalte ne peuvent pas être installés selon l'entrepreneur.

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 toiture au 3348 chemin de Kildare, conformément aux critères de la zone 10 du Règlement de plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 508-93.

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

5.5 3147, 11^e Avenue – Lot numéro 5 300 922 – Zone 10 du Règlement de plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 508-93 – Balcon et clôture

La présente demande concerne la construction d'un balcon en cour arrière, au 3147, 11^e Avenue. La structure, d'une dimension de 3,66 mètres par 6 mètres et d'une hauteur de 1,22 mètre, sera réalisée en bois traité et peint dans une teinte de brun naturel.

Le garde-corps sera composé de bois et de profilés d'aluminium noir. Les éléments complémentaires, soit l'escalier, les rampes, la jupe de patio ainsi que la porte donnant accès au vide sous le balcon, seront également en bois traité.

L'aménagement de la cour arrière comprend par ailleurs l'installation d'une clôture à mailles de chaîne agrémentée et de lattes d'intimité noires.

Le comité discute à propos de ces projets et considère que ceux-ci rencontrent 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 balcon et de clôture au 3147, 11^e Avenue, conformément aux critères de la zone 10 du Règlement de plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 508-93.

Proposé par M. Eric Weiss-Altaner
Appuyé par M. Daniel Huard
Adopté à l'unanimité

5.6 3440, rue Cedar – Lot numéro 4 994 929 – Zone 6 du Règlement de plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 508-93 – Toiture

La présente demande vise à remplacer la toiture existante en tôle, à l'exception de la section en membrane élastomère qui sera conservée.

La toiture principale à pente régulière sera refaite en bardeaux d'asphalte de couleur sangria ou brun 2 tons. Les sections de toiture à faible pente, incluant le solarium ainsi que le petit toit de la baie vitrée, seront quant à elles refaites en revêtement métallique, dans des couleurs sobres, soit noir ou « Metro Brown » en premier choix, ou noir ou « Café » en second choix.

Le comité discute à propos de ce projet et considère que celui-ci ne rencontre pas les objectifs et critères de cette zone. Le comité est d'avis que le changement du revêtement de la toiture doit être fait dans le respect du style d'origine par l'utilisation de matériaux similaires à l'existant. Le comité est ainsi d'avis que le revêtement de la toiture doit rester de la tôle.

En conséquence, après avoir procédé à l'étude de cette demande, le comité recommande au conseil municipal de **refuser** ce projet toiture au 3440, rue Cedar, conformément aux critères de la zone 6 du Règlement de plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 508-93.

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

5.7 3670, rue Queen – Lot numéro 4 994 150 – Zone 4 du Règlement de plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 508-93 – Enseigne

La présente demande vise l'approbation d'un projet pour une enseigne commerciale attachée au 3670, rue Queen, pour le restaurant « Le shawarma du village cuisine libanaise »

L'enseigne attachée du bâtiment principal sera située sur la façade avant. L'enseigne Le shawarma du village sera d'une superficie de 1,15 mètre carré. Le lettrage et le logo seront en PVC de couleur noire avec un relief de 2,54 cm d'épaisseur. Le lettrage sera fait d'un matériau synthétique imitant l'aspect du bois.

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 que l'alignement du lettrage soit parallèle au sol.

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 d'enseigne à installer au 3670, rue Queen, conformément aux critères de la zone 4 du Règlement de plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 508-93.

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

5.8 3810, rue Pellan – Lot numéro 5 528 950 – Zone 1 du Règlement numéro 1007 concernant les plans d'implantation et d'intégration architecturale de la Municipalité de Rawdon (secteur des Cascades) – Garage détaché

La présente demande vise l'approbation d'un projet de construction d'un garage détaché de 6,10 mètres par 4,27 mètres d'une hauteur de 5,45 mètres. Le garage détaché sera sur une fondation de béton coulé. Le garage projeté sera dans le même style architectural que le bâtiment principal.

Le garage détaché sera localisé à plus de 30 mètres de la limite avant, afin de préserver une bande boisée de 20 mètres à l'avant du terrain, à 13,5 mètres de la

latérale gauche, 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. Le garage sera situé dans un endroit déjà déboisé.

Matériaux :

- Revêtement extérieur en bois véritable, de couleur blanche;
- Revêtement de toiture en bardeau d'asphalte de modèle Cambridge de IKO de couleur noir double;
- Encadrements des portes et des fenêtres en bois de couleur blanche;
- Les soffites et fascias seront de couleur blanche;
- Porte de garage de couleur blanche.

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 garage à implanter au 3810, rue Pellan, conformément aux critères de la zone 1 du Règlement numéro 1007 concernant les plans d'implantation et d'intégration architecturale de la Municipalité de Rawdon (secteur des Cascades).

Proposé par Mme Mégane Marin

Appuyé par M. Daniel Huard

Adopté à l'unanimité

5.9 4147, rue du Lac-Saphir – Lot numéro 5 528 566 – Zone 1 du Règlement numéro 1007 concernant les plans d'implantation et d'intégration architecturale (secteur des Cascades) – Agrandissement

La présente demande vise l'agrandissement d'une résidence située au 4147, rue du Lac-Saphir.

L'agrandissement sera de 8,8 mètres par 7,2 mètres et sera situé dans la cour latérale droite. L'agrandissement suivra le même style architectural que le bâtiment existant.

L'agrandissement sera localisé à plus de 20 mètres de la ligne avant, de la ligne latérale droite et de la ligne arrière, dont les bandes boisées demeurent toutes conservées. Aucune coupe d'arbre à effectuer sur le site.

Les matériaux utilisés seront identiques aux matériaux de la résidence existante:

- Revêtement extérieur en pierre Lafitt (nuancé de gris) et en clin de bois véritable de Maibec (vert);
- Toiture en bardeau d'asphalte de la même couleur que le bâtiment principal (gris);
- Encadrements des portes et fenêtres, soffites et fascias de couleur blanche;
- Fenêtres de couleur blanche de même modèle que le bâtiment principal.
- Porte en aluminium blanc ou sablon comme la porte d'entrée actuelle.

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 de la résidence au 4147, rue du Lac-Saphir, conformément aux critères de la zone 1 du Règlement numéro 1007 concernant les plans d'implantation et d'intégration architecturale de la Municipalité de Rawdon (secteur des Cascades).

Proposé par Mme Josette Vigneault

Appuyé par Mme Mégane Marin

Adopté à l'unanimité

5.104160, rue du Lac-Saphir – Lot numéro 5 528 582 – Zone 1 du Règlement numéro 1007 concernant les plans d’implantation et d’intégration architecturale de la Municipalité de Rawdon (secteur des Cascades) – Abri d’auto

La présente demande vise l’approbation d’un projet d’agrandissement du bâtiment accessoire par l’ajout d’un abri pour automobile situé sur le côté gauche du garage détaché existant au 4160, rue du Lac-Saphir.

L’abri pour automobile aura une dimension de 7,32 mètres par 6,1 mètres.

L’abri d’auto sera localisé à plus de 40 mètres de la ligne avant, afin de conserver la bande boisée de 20,0 mètres en façade de rue, à 13 mètres de la limite latérale gauche et à plus de 30 mètres de la limite arrière afin de conserver les bandes boisées latérales et arrière de 8,0 mètres.

Matériaux utilisés :

- Poteaux de bois de couleur naturelle
- Toiture en bardeau d’asphalte 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’abri d’auto au 4160, rue du Lac-Saphir, conformément aux critères de la zone 1 du Règlement numéro 1007 concernant les plans d’implantation et d’intégration architecturale de la Municipalité de Rawdon (secteur des Cascades).

Proposé par Mme Mégane Marin
Appuyé par M. Eric Weiss-Altaner
Adopté à l’unanimité

6. Demandes d’urbanisme

6.1 Rue Metcalfe – Lots numéros 4 994 835 et 4 994 845 – Zone CV-7 du Règlement de zonage numéro 2021-02 – 2437-0280 QUÉBEC INC – Demande relative au Règlement numéro 156-2023 sur les projets particuliers de construction, de modification ou d’occupation d’un immeuble (PPCMOI) – Habitations trifamiliales contiguës

La présente demande vise la construction de six (6) habitations trifamiliales de trois (3) logements de type contigus à localiser sur les lots numéros 4 994 835 et 4 994 845 du Cadastre du Québec, sur la rue Metcalfe.

CONSIDÉRANT la demande numéro 156-2023-0012 (réf. n° 2026-00334) déposée en vertu du Règlement numéro 156-2023 sur les projets particuliers de construction, de modification ou d’occupation d’un immeuble (PPCMOI) concernant six (6) habitations trifamiliales de trois (3) logements de type contigus à localiser sur la rue Metcalfe, plus précisément sur les lots numéros 4 994 835 et 4 994 845 du Cadastre du Québec;

CONSIDÉRANT la présente demande qui consiste à :

- 1) Déroger à la grille des spécifications de la zone CV-7 de l’annexe 2 du Règlement de zonage numéro 2021-02 et ses amendements comme suit :
 - a) Autoriser un mode d’implantation de type contigu à l’usage d’habitation multifamiliale H3 et ce, malgré que seulement le mode d’implantation isolé est autorisé et autoriser une marge latérale réduite à zéro (0) s’appliquant à un mur mitoyen dans le cas d’un bâtiment contigu;

- 2) Déroger à l'article 5.2.4 du Règlement de zonage numéro 2021-02 et ses amendements afin que les conditions applicables à la mise en commun des espaces de stationnement des usages autres que résidentiels des paragraphes 1 à 3 du 1^{er} alinéa de l'article 5.2.4, s'appliquent également aux habitations trifamiliales contiguës;
- 3) Autoriser le lotissement de six (6) lots pour l'usage trifamilial contigu, malgré les dispositions relatives aux dimensions et superficies minimales *des lots utilisés à des fins résidentielles, desservis à l'intérieur du périmètre urbain du Tableau 2 de l'article 3.2.2 du règlement de lotissement 2021-03, et ce selon les six (6) lots numérotés (A à F) tel que présenté au plan présenté par Groupe Sierra et intitulé Projet d'implantation, page A050, révisé en date du 14 mai 2026.*

Le comité discute à propos de cette demande et considère que celle-ci est acceptable

En conséquence, après avoir procédé à l'étude de cette demande relative au Règlement numéro 156-2023 sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI), le comité recommande au conseil municipal **d'accepter** cette demande telle que présentée.

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

6.2 3460-3464, rue Metcalfe – Lot numéro 4 994 865 – Zone CV-6 du Règlement de zonage numéro 2021-02 – Demande relative au Règlement numéro 156-2023 sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) – Habitation multifamiliale de 4 logements

Cette demande vise l'occupation d'une habitation multifamiliale de quatre (4) logements à l'intérieur du bâtiment existant situé au 3460 et 3464 rue Metcalfe, qui occupe présentement deux logements, soit un logement au rez-de-chaussée et un autre au 2^e étage.

Les travaux projetés consistent à rénover le sous-sol pour aménager deux logements supplémentaires (avec l'ajout de divisions et de fenêtres réglementaires), de même qu'à aménager le terrain pour recevoir les cases de stationnement nécessaires. Des photos, des plans et un texte explicatif et argumentaire du demandeur sont joints en annexe. Le zonage actuel permet actuellement maximum trois (3) logements dans cette zone.

Cette demande de PPCMOI consiste plus précisément à :

- 1) Déroger à la grille des spécifications de la zone CV-6 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 4 logements, et ce, malgré que seulement l'usage d'habitation H1, H2 et H3 sont autorisés. Rendre applicables à l'usage d'habitation multifamiliale (H4) les dispositions applicables à l'usage d'habitation unifamiliale (H3) à la grille des spécifications de la zone CV-6.
- 2) Déroger au paragraphe 4 du 2^e alinéa de l'article 5.2.6 et à l'article 5.1.3 du Règlement de zonage numéro 2021-02 et ses amendements afin d'aménager deux cases de stationnement, soit une derrière l'autre, dans le cas lorsque les deux cases sont attribuées à la même unité de logement;
- 3) Déroger au tableau 37 de l'article 5.2.7 du Règlement de zonage numéro 2021-02 et ses amendements afin d'aménager une allée d'accès minimal de 5 mètres de largeur, au lieu de 6 mètres pour des cases de stationnement

positionnées à un angle de 90 degrés et/ou une allée de circulation à double sens en vertu du paragraphe 1 du premier alinéa de l'article 5.2.6;

- 4) Déroger au paragraphe 7 du 1er alinéa de l'article 5.2.6 du Règlement de zonage numéro 2021-02 afin d'autoriser une un espace de 1 mètre entre l'allée de circulation et l'emprise de rue, au lieu de 3 mètres correspondant à une bande gazonnée et paysagée ;

Le comité discute à propos de cette demande et considère que celle-ci n'est pas acceptable considérant que les logements à créer n'auront qu'une seule fenêtre par logement, ce qui a pour impact d'avoir une piètre qualité de logement.

En conséquence, après avoir procédé à l'étude de cette demande relative au Règlement numéro 156-2023 sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI), le comité recommande au conseil municipal de **refuser** cette demande telle que présentée.

Proposé par M. Daniel Huard
Appuyé par M. Eric Weiss-Altaner
Adopté à l'unanimité

6.3 Chemin du Lac-Gratten – Lots numéros 5 529 029 et 6 571 560 – Zone VD-18 au Règlement de zonage numéro 2021-02 – Immobilier Caers Inc & Gestion Éric Demers Inc. – Modification du plan image et de la contribution à des fins de parcs, terrains de jeux et espaces naturels

La présente demande vise une modification du plan image approuvé par la résolution du conseil numéro 25-407 (version du 08-05-2026 par Paré+).

Analyse :

Modifications souhaitées à apporter à la configuration et aux dimensions de certains lots lors de la réalisation des plans cadastraux. Les lots en gris, les rues et les espaces verts demeurent inchangés.

Description des lots :

Le plan image projet no : 21-1779 nouvelle version du 05-08-2026 préparé par Paré+ est présenté aux membres présents.

Parcs, terrains de jeux et espaces naturels :

Aucun changement, le tout était déjà approuvé et les frais de parcs ont été payés.

Environnement :

Étude environnementale déjà réalisée.

Analyse du plan de lotissement :

Au résultat il y aurait 9 lots supplémentaires à vendre pour fin de construction dans le projet domiciliaire. Le plan projet d'implantation en annexe démontre respectivement pour chacun des lots, les aires de construction, les densités et les bandes boisées qui seront respectées en vertu du règlement sur les PIIA.

Le comité discute à propos de cette demande et considère que celle-ci n'est pas acceptable considérant que certains lots projetés sont trop petits pour que les bandes boisées soient respectées. Le comité est d'avis que cette modification du plan image va à l'encontre des objectifs du PIIA 1007 de conserver les boisés naturels et d'assurer le maintien du couvert végétal.

En conséquence, après avoir procédé à l'étude de cette demande de modification du plan image et de la contribution à des fins de parcs, terrains de jeux et espaces naturels, le comité recommande au conseil municipal de **refuser** cette demande de modification de plan image préparé par Paré + le 08-05-2026.

Proposé par Mme Mégane Marin
Appuyé par M. Daniel Huard

Adopté à l'unanimité

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 : 33

Proposé par M. Eric Weiss-Altaner

Appuyé par M. Daniel Huard

Adopté à l'unanimité

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

(s) Josianne Girard

Josianne Girard, coprésidente
Conseillère municipale

(s) Raynald Michaud

Raynald Michaud, coprésident
Conseiller municipal

(s) Gabriel Cyr

Gabriel Cyr, secrétaire

DÉPOSÉ AU CONSEIL LE 8 JUIN 2026
