
**PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE ORDINAIRE DU COMITÉ CONSULTATIF
D'URBANISME DE LA MUNICIPALITÉ DE RAWDON TENUE LE 29 SEPTEMBRE
2026 À 18 H 30, À LAQUELLE SONT PRÉSENTS FORMANT QUORUM :**

Mesdames Josianne Girard, coprésidente et conseillère municipale
Isabelle Breault
Sandra Carroll
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 1^{er} septembre 2026

Que le libellé du procès-verbal soit approuvé.

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

3. Présentation

**3.1 Rue Sieminski – Lots numéro 6 476 332, 6 478 909, 6 398 867 &
6 398 868 – Projets intégrés à caractère résidentiel dans le périmètre
urbain & bâtiments résidentiels de trois (3) logements et plus –
Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale
(P.I.I.A.) n° 2021-07 – Construction d'habitations trifamiliales**

18 h 32, les demandeurs entrent dans la salle.

M. Gabriel Cyr procède à la présentation de la demande. Les demandeurs précisent que le fait de faire un projet intégré au lieu d'un lotissement standard permet de libérer de l'espace pour la conservation d'arbres. Les membres du comité ont eu la chance de poser des questions aux demandeurs.

18 h 44, les demandeurs quittent la salle.

4. Demandes de dérogations mineures

**4.1 Rue Maple – Lot numéro 6 411 277 – Zone RUR-9 au Règlement de
zonage numéro 2021-02 – Lotissement**

Demande de dérogations mineures concernant le lotissement (calcul de la profondeur et la forme des lots projetés) du lot numéro 6 411 277, rue Maple.

La dérogation mineure vise à permettre la subdivision du lot numéro 6 411 277 en deux lots distincts. La ligne tracée entre le point central de la ligne avant et le point central de la ligne arrière sera située à l'extérieur des lignes (limites) du lot, malgré qu'une ligne tracée entre le point central de la ligne avant et le point central de la ligne arrière doit en tout point être située à l'intérieur des lignes (limites) du lot en vertu du Règlement de lotissement numéro 2021-03.

La dérogation mineure vise également à permettre des lots de forme irrégulière. Les lignes latérales du lot seront irrégulières, malgré que les lots doivent avoir une forme régulière et les lignes latérales doivent être perpendiculaires à la ligne d'emprise de la rue, à angle droit ou à un angle variant entre 60 et 120 degrés, le tout en vertu du Règlement de lotissement numéro 2021-03.

La raison justifiant ce projet de lotissement est de permettre la subdivision d'un très grand terrain existant (lot 6 411 277). Le terrain existant est presque entièrement adjacent à la rue Maple qui est une rue privée qui ne fait pas partie des rues conformes de l'annexe 1 du Règlement de lotissement, pour lequel aucun permis de lotissement et de construction ne peut être délivré. Or, la subdivision du lot peut uniquement se faire par la rue Gratten (de la Municipalité) avec une servitude pour le lot projeté 6 720 281. Les lignes brisées longeant la rue Maple ont pour but de donner un frontage conforme à la rue Gratten aux deux lots projetés.

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 ;
- Pas d'impact sur les propriétés voisines ;
- Bonne foi du propriétaire ;
- Demande de permis déposée : 2026-00051 L

Le comité discute à propos de cette demande 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 numéro 6 411 277 en deux lots distincts. La ligne tracée entre le point central de la ligne avant et le point central de la ligne arrière sera située à l'extérieur des lignes (limites) du lot, malgré qu'une ligne tracée entre le point central de la ligne avant et le point central de la ligne arrière doit en tout point être située à l'intérieur des lignes (limites) du lot en vertu du Règlement de lotissement numéro 2021-03;
- Permettre des lots de forme irrégulière. Les lignes latérales du lot seront irrégulières, malgré que les lots doivent avoir une forme régulière et les lignes latérales doivent être perpendiculaires à la ligne d'emprise de la rue, à angle droit ou à un angle variant entre 60 et 120 degrés, le tout en vertu du Règlement de lotissement numéro 2021-03.

Proposé par Mme Sandra Carroll
Appuyé par Mme Josette Vigneault
Adopté à l'unanimité

4.2 3432, rue Metcalfe – Lot numéro 6 636 952 – Zone CV-6 au Règlement de zonage numéro 2021-02 – Superficie d'une enseigne attachée

Demande de dérogation mineure concernant la superficie d'une enseigne attachée sur le lot numéro 6 636 952, à l'adresse 3432, rue Metcalfe.

La présente demande de dérogation mineure vise à permettre l'installation d'une enseigne de Sybel Dentisterie d'une superficie de 3,42 mètres carrés attachée au bâtiment, dont la façade est orientée vers la rue Metcalfe. Elle sera située au 2e étage du bâtiment sous le niveau du toit, malgré que la superficie maximale d'une enseigne attachée dont la façade principale de l'établissement est orientée sur la rue Metcalfe soit de 1,2 mètre carré en vertu du Règlement de zonage numéro 2021-02.

Note :

La superficie d'affichage est la même que celle déjà autorisée (3,42 mètres carrés) par dérogation mineure par la résolution numéro 25-376, le 8 septembre 2025. Seul l'emplacement projeté de l'enseigne est modifié. Un gros pin est présent en façade, ce qui bloquait la visibilité sur l'enseigne.

Au niveau du PIIA, il s'agit du même modèle d'enseigne déjà approuvé, seulement les couleurs sont modifiées pour des tons de bleu et gris.

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 ;
- 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. Le comité est d'avis que la superficie de l'enseigne est trop grande, ce qui impacte esthétiquement la façade du bâtiment. Le comité considère que le respect de la réglementation ne cause pas un préjudice sérieux à la personne qui demande la dérogation mineure, considérant que le commerce sera quand même visible avec une enseigne d'une superficie de 1,2 mètre carré.

En conséquence, le comité recommande **de refuser** cette demande visant à permettre l'installation d'une enseigne de Sybel Dentisterie d'une superficie de 3,42 mètres carrés attachée au bâtiment, dont la façade est orientée vers la rue Metcalfe, à installer au 2e étage du bâtiment sous le niveau du toit, malgré que la superficie maximale d'une enseigne attachée dont la façade principale de l'établissement est orientée sur la rue Metcalfe soit de 1,2 mètre carré en vertu du Règlement de zonage numéro 2021-02.

Proposé par Mme Sandra Carroll
Appuyé par Mme Josette Vigneault
Adopté à l'unanimité

5. Demandes relatives aux règlements sur les PIIA

5.1 3611, rue Queen – Lot numéro 4 994 252 – Zone 4 au Règlement de plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 508-93 – Enseigne - Glow Paradise, Bronzage & mode

La présente demande vise l'approbation d'une enseigne pour le commerce « Glow Paradise ».

L'enseigne sur poteau serait installée sur un poteau existant. Elle serait d'une dimension de 0,76 mètre par 0,76 mètre. Le panneau serait en aluminium imitant l'aspect du bois. Les lettres seront en acryliques de ½ pouce d'épaisseur. Enfin, elle sera éclairée par un éclairage type « col de cygne ». 3 options sont présentées au plan, soit l'option A, B et C.

Le comité discute à propos de ce projet et considère que celui-ci rencontre les objectifs et critères de ce règlement. Toutefois, le CCU recommande d'accepter uniquement l'option C en retirant le contour rose afin de s'harmoniser le plus possible aux couleurs du bâtiment principal.

En conséquence, après avoir procédé à l'étude de cette demande, le comité recommande au conseil municipal **d'accepter uniquement l'option C, conformément à la recommandation émise par le comité**, pour ce projet d'enseigne sur poteau à installer au 3611, rue Queen afin d'identifier Glow Paradise, Bronzage & mode, conformément aux critères de la zone 4 du Règlement de plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 508-93.

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

5.2 4958, rue Holy Cross – Lot numéro 5 300 528 – Zone 1 au Règlement numéro 1004 concernant les plans d'implantation et d'intégration architecturale de la Municipalité de Rawdon (secteur Domaine de l'Harmonie) – Remise

La présente demande vise l'approbation d'un projet de construction d'une remise.

Le bâtiment projeté sera d'une longueur de 4,25 mètres par 3 mètres, d'une hauteur totale de 3 mètres. Elle sera implantée dans la cour arrière sur le côté latéral gauche.

Le revêtement extérieur sera en Maibec CanExel de couleur Sierra. La toiture à deux versants sera faite en bardeaux d'asphalte, modèle Dakota de BP, de couleur brun 2 tons. Les soffites et fascias seront en aluminium de couleur beige et finalement, les encadrements et coins de mur seront en CanExel de couleur sable.

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 à planter au 4958, rue Holy Cross, conformément aux critères de la zone 1 du Règlement numéro 1004 concernant les plans d'implantation et d'intégration architecturale de la Municipalité de Rawdon, secteur Domaine de l'Harmonie.

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

5.3 Rue Saint-Marc – Lots numéro 6 596 272, 6 596 273 & 6 596 274 – Certaines interventions à l'intérieur des secteurs à forte pente – Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A.) n° 2021-07 – Création d'un nouveau lot destiné à recevoir une construction

La présente demande vise l'approbation d'une opération cadastrale afin d'unifier les lots no. 6 596 272, 6 596 273 et 6 596 274 pour devenir le lot numéro 6 748 978

Le lot numéro 6 748 978 aura une largeur de 66,22 mètres, une profondeur d'environ 53,05 mètres et une superficie de 3 039,30 mètres carrés. L'unification des lots vise à faciliter l'implantation d'un bâtiment d'habitation unifamiliale ou unifamiliale avec logement supplémentaire. Le réseau d'aqueduc est disponible en façade du lot. Les minimums requis au Règlement de lotissement no. 2021-03 sont une largeur de 25 mètres, une profondeur de 30 mètres et une superficie 1 500 m².

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

En conséquence, après avoir procédé à l'étude de cette demande, le comité recommande au conseil municipal **d'accepter** ce projet d'opération cadastrale afin d'unifier les lots no. 6 596 272, 6 596 273 et 6 596 274 pour devenir le lot numéro 6 748 978, conformément aux critères du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A.) n° 2021-07 pour certaines interventions à l'intérieur des secteurs à forte pente.

Proposé par Mme Isabelle Breault

Appuyé par Mme Josette Vigneault

Adopté à l'unanimité

5.4 Rue Sieminski – Lots numéro 6 476 332, 6 478 909, 6 398 867 & 6 398 868 – Projets intégrés à caractère résidentiel dans le périmètre urbain & bâtiments résidentiels de trois (3) logements et plus – Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A.) n° 2021-07 – Construction d'habitations trifamiliales

La présente demande vise à approuver un projet intégré à caractère résidentiel dans le périmètre urbain dans la zone RC-24 afin de construire des habitations trifamiliales, le tout selon le plan projet d'implantation préparé par Richard Breault, arpenteur-géomètre, le 1er septembre 2026, dossier : 3691-3127, minute : 7375.

Le projet intégré sera situé sur la rue Sieminski et sera desservi par les services d'aqueduc et d'égout. Le projet intégré dans son ensemble comportera un total de 7 habitations trifamiliales et 5 bâtiments accessoires, parmi l'ensemble des bâtiments principaux, 2 auront un garage attaché. Il y a deux modèles d'habitations trifamiliales faisant partie de ce projet intégré.

Des bandes boisées de 6 mètres de la ligne avant et de 3 mètres de la ligne arrière seront conservées et reboisées, selon les endroits prévus au plan d'implantation. Les densités boisées respectives de chaque lot projeté seront respectées. Le nombre d'espaces de stationnement respectera le minimum de 1,5 case par logement requis par le règlement de zonage. La distance entre chaque habitation sera de plus de 8 mètres et les bâtiments accessoires seront situés à plus de 3 mètres des habitations.

Un parc nature et un espace communautaire avec sentiers, équivalant à 10 % de la superficie du terrain, seront aussi aménagés.

L'architecture et les matériaux :

Les bâtiments no. 2 à 6 sont des habitations trifamiliales de 2 étages avec sous-sol. Leurs dimensions sont de 9,30 mètres par 11,66 mètres. La hauteur des bâtiments est d'environ 9,6 mètres. Ils comportent des balcons à l'avant et des vérandas à l'arrière. Deux entrées distinctes sont en façade et la descente pour le sous-sol est située sur le côté des bâtiments;

Les bâtiments no. 1 et 7 sont des habitations trifamiliales de 2 étages avec garage attaché. Leurs dimensions sont de 10,97 mètres par 18,41 mètres. La hauteur est d'environ 9 mètres. Ils comportent des balcons à l'avant et des vérandas sur les côtés. Les trois entrées de logements et le garage sont en façade.

Les matériaux de revêtement extérieur et les couleurs utilisés sont les mêmes pour les 2 plans de construction :

- Le revêtement extérieur en CanExel de couleur gris brume;
- La toiture en bardeaux d'asphalte de modèle Cambridge de IKO de couleur noir double;
- La maçonnerie en Pierre Permacon Laffit de couleur gris Newport;
- Les portes, les fenêtres, les soffites et les fascias de couleur charbon;

La structure des balcons sera en bois de pruche de couleur noisette.

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

En conséquence, après avoir procédé à l'étude de cette demande, le comité recommande au conseil municipal **d'accepter** ce projet intégré à caractère résidentiel dans le périmètre urbain afin de construire des habitations trifamiliales sur la rue Sieminski, conformément aux critères du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A.) n° 2021-07, pour les projets intégrés à caractère résidentiel dans le périmètre urbain & pour les bâtiments résidentiels de trois (3) logements et plus.

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

La prochaine réunion régulière aura lieu le mardi 27 octobre 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 13 OCTOBRE 2026
