

---

---

**PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE ORDINAIRE DU COMITÉ CONSULTATIF  
D'URBANISME DE LA MUNICIPALITÉ DE RAWDON TENUE LE 24 MARS 2014 À  
19 h ET À LAQUELLE SONT PRÉSENTS FORMANT QUORUM :**

---

---

Mesdames Kimberly St Denis, conseillère  
Linda Stewart

Messieurs Claude Beauséjour  
Luc Bédard

**ASSISTAIENT ÉGALEMENT À LA RÉUNION :**

Messieurs Bruno Guillbault, maire  
Rémi Racine, directeur du Service de la planification et du  
développement du territoire

**1. Adoption de l'ordre du jour**

Que l'ordre du jour soit adopté tel que présenté.

Proposé par Kimberly St Denis  
Appuyé par Linda Stewart  
Adopté à l'unanimité

**2. Adoption du procès-verbal de la séance du 24 février 2014.**

Que le libellé du procès-verbal soit adopté.

Proposé par Claude Beauséjour  
Appuyé par Luc Bédard  
Adopté à l'unanimité

**3. Demandes relatives aux règlements sur les PIIA :**

*Mme Linda Stewart quitte la salle considérant qu'elle déclare avoir un intérêt direct ou indirect avec cette demande.*

**3.1 Mark Stewart – 3651 & 3655, rue Queen – Lots 17-77-2, 17-78, 17-79-2  
& 78-80, rang 5 – Zone C3-50 – Zone 4 au PIIA (secteur Centre-ville)  
Règlement numéro 508-93 – Rénovations extérieures.**

La présente demande vise la rénovation du bâtiment principal par le remplacement des fenêtres des logements portant les adresses 3651 et 3655, rue Queen par des fenêtres coulissantes à guillotine triple vitrage, en PVC brun commercial. Les fenêtres du logement situé au 3651, rue Queen (logement à l'avant du bâtiment) seront remplacées en premier.

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 aux logements situés au 3651 et 3655, rue Queen, le tout conformément aux critères de la zone 4 du secteur Centre-ville au PIIA du Règlement numéro 508-93.

Proposé par Kimberly St Denis  
Appuyé par Claude Beauséjour  
Adopté à l'unanimité

*Mme Linda Stewart réintègre le comité.*

**3.2 Jean-Louis Thériault – 3652, rue Queen – Lot 17-159, rang 5 – Zone C3-35 – Zone 4 au PIIA (secteur Centre-ville) Règlement numéro 508-93 – Enseigne.**

La présente demande vise l'installation d'une nouvelle enseigne suspendue afin d'identifier le commerce Multi menu.

L'enseigne sera en bois traité peint de couleur bleue alors que les écritures et le logo seront en relief en vinyle laminé de couleur jaune principalement. L'enseigne aura des dimensions de 1,57 mètre par 0,50 mètre, soit 0,79 mètre carré. Elle sera située à plus de 50 cm de la limite d'emprise de la rue et à plus de 2,2 mètres au-dessus du niveau du sol. L'enseigne sera éclairée par réflexion par les lumières déjà en place. L'affichage de vinyle collé à l'intérieur des fenêtres du commerce sera retiré.

Le comité discute à propos de ce projet d'enseigne 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 afin d'identifier le commerce Multi menu situé au 3652, rue Queen, le tout conformément aux critères de la zone 4 du secteur Centre-ville au PIIA du Règlement numéro 508-93.

Proposé par Linda Stewart  
Appuyé par Kimberly St Denis  
Adopté à l'unanimité

**3.3 Roberte Sylvestre – 3799-3803, rue Queen – Partie du lot 17B-340, rang 6 – Zone C13-524 – Zone 7 au PIIA (secteur Centre-ville) Règlement numéro 508-93 – Rénovations extérieures.**

La présente demande vise la rénovation du bâtiment principal par le remplacement du revêtement extérieur par du CanExel Ridgewood de couleur granite. Advenant que l'installation de ce type de revêtement ne permette pas de préserver les éléments décoratifs architecturaux, le clin de bois existant sera repeint de couleur granite.

Les murs de la cuisine d'été se trouvant sur le mur arrière du bâtiment seront enlevés afin d'aménager un perron. Des poteaux de bois similaires à ceux de la galerie avant seront peints en blanc et seront installés sous la toiture afin de la soutenir.

Le plancher de la galerie avant sera repeint de couleur grise, comme l'existant. Advenant qu'un redressement de ce plancher soit nécessaire, celui-ci sera refait comme l'existant en bois traité peint de couleur grise.

Les poteaux des galeries, les contours des portes et fenêtres ainsi que les garde-corps de la galerie à l'étage seront repeints 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 rénovation à apporter au bâtiment principal situé au 3799-3803, rue Queen, le tout conformément aux critères de la zone 7 du secteur Centre-ville au PIIA du Règlement numéro 508-93.

Proposé par Luc Bédard  
Appuyé par Linda Stewart  
Adopté à l'unanimité

**3.4 Alain Ladouceur – 3821, rue Pellan – Lot 10A-33, rang 9 – Zone V2-6 – Zone 1 (secteur des Cascades) Règlement numéro 1007 – Bâtiment accessoire.**

Cette demande vise la construction d'un bâtiment accessoire détaché, soit une remise de 3,05 par 5,49 mètres (16,74 mètres carrés) sur des blocs de béton dans la cour avant à l'extérieur d'une aire correspondante à la projection de la façade du bâtiment principal perpendiculairement à la ligne avant.

La remise sera située à plus de 3 mètres du bâtiment principal, à plus de 8 mètres de la ligne latérale de terrain et à plus de 20 mètres de la ligne avant. Elle sera construite en clin de pruche teint de couleur « Pleurote » avec des coins et des encadrements de couleur « Champignon séché », le tout des mêmes couleurs que la maison. La porte sur rail sera peinte de couleur « Pomme de sucre », une fenêtre de couleur « Pomme de sucre » sera installée sur le mur latéral gauche et la toiture sera en bardeau d'asphalte de la même couleur que celui existant sur la maison.

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'une remise à localiser au 3821, rue Pellan, le tout conformément aux critères de la zone 1 du secteur des Cascades au PIA du Règlement numéro 1007.

Proposé par Claude Beauséjour

Appuyé par Linda Stewart

Adopté à l'unanimité

**3.5 Janson construction inc. – (3879), rue Pellan – Partie du lot 10A, rang 9 – Zone V2-6 – Zone 1 (secteur des Cascades) Règlement numéro 1007 – Nouvelle construction.**

Cette demande vise la construction d'une nouvelle résidence unifamiliale isolée de deux étages avec garage attaché. La résidence aura des dimensions approximatives de 11,89 mètres par 12,19 mètres. Le style de la résidence projetée est de villégiature avec une toiture à 2 versants.

Le revêtement extérieur sera en clin de bois horizontal de type Maibec de couleur taupe et le revêtement de toiture sera en bardeau d'asphalte BP, modèle mystique, noir deux tons. Les encadrements des portes et fenêtres, les coins de murs, les portes d'entrée et de côté ainsi que les portes de garage seront de couleur noire. La véranda et les éléments décoratifs dans les pignons seront en pruche teinte de couleur noire. Les soffites et fascias seront de couleur café noir de même que les galeries en bois situées à l'avant et sur le côté droit du bâtiment (plancher, poteaux, garde-corps). Les fenêtres seront à battant avec carrelage dans la partie supérieure en PVC de couleur blanche.

Le comité discute à propos de ce projet et considère que celui-ci rencontre les objectifs et critères de cette zone. Le comité s'interroge sur l'harmonie des couleurs proposées et particulièrement sur la couleur blanche des fenêtres. Considérant que l'ensemble des éléments de finition est de couleur noire (incluant les encadrements), les fenêtres de couleur blanche détonent et s'harmonisent difficilement à l'ensemble. Par conséquent, le comité recommande que les fenêtres soient également de couleur noire. Advenant que le demandeur souhaite conserver les fenêtres de couleur blanche, il devra présenter au comité pour recommandation un agencement révisé des couleurs assurant l'équilibre de celles-ci. Il est également recommandé de choisir un modèle de porte de garage équipée de fenêtres afin d'en diminuer son effet massif en façade de la résidence.

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 avec garage attaché à localiser au (3879), rue Pellan, **le tout conditionnellement à la réalisation des recommandations formulées par le comité** et conformément aux critères de la zone 1 du secteur des Cascades au PIIA du Règlement numéro 1007.

Proposé par Luc Bédard  
Appuyé par Claude Beauséjour  
Adopté à l'unanimité

#### 4. Demande d'urbanisme :

##### 4.1 Nour Kassis – 3254-3260, 4<sup>e</sup> Avenue – Lots 17-146-3 & 17-147-1 – Zone C3-35 – Demande de modification de zonage.

La présente demande consiste à l'étude d'une modification de zonage ayant pour objectif d'autoriser les résidences multifamiliales de catégorie 2 (classe e) dans la zone C3-35 du Règlement de zonage numéro 372-89. La requérante a déposé cette demande afin de régulariser l'ajout d'un logement au rez-de-chaussée du bâtiment situé au 3254-3260, 4<sup>e</sup> Avenue et de permettre l'éventuelle conversion des locaux commerciaux en logements.

Dans les faits, le bâtiment situé au 3254-3260, 4<sup>e</sup> Avenue se trouve dans la zone C3-35 du Règlement de zonage numéro 372-89 et l'article 4.2.2.3 prévoit qu'aucun usage résidentiel n'est autorisé dans cette zone. Toutefois, l'article 4.1.2.5 du même règlement prévoit que les bâtiments commerciaux peuvent servir en partie à l'habitation.

Le bâtiment appartenant à la requérante comprend deux locaux commerciaux et neuf logements dont quatre de ces logements sont situés au rez-de-chaussée du bâtiment. De ces quatre logements, trois sont en droits acquis et un logement a été ajouté faisant suite à la conversion d'un garage en logement contrevenant ainsi à l'article 4.2.1.5 du Règlement de zonage numéro 372-89.

De plus, la requérante indique qu'elle a de la difficulté à louer ses deux locaux commerciaux et qu'elle souhaite également les convertir en logements. Son bâtiment serait alors considéré comme une résidence multifamiliale de catégorie 2 (classe e), un usage actuellement non autorisé dans la zone C3-35, ni dans aucune zone limitrophe à la propriété de Mme Kassis.

Afin de répondre en totalité à la demande de Mme Kassis, l'usage résidentiel « résidence multifamiliale de catégorie 2 (classe e) » pourrait être ajouté aux usages autorisés dans la zone C3-35. Il est à noter que cette zone inclut la rue Queen dont les rez-de-chaussée des bâtiments sont majoritairement commerciaux.

Considérant qu'il est souhaitable que la rue Queen et la 4<sup>e</sup> Avenue conservent leur nature commerciale, l'article 4.2.1.5 du Règlement de zonage numéro 372-89 pourrait être modifié afin de retirer la condition « que la totalité du rez-de-chaussée du bâtiment soit réservée aux fins commerciales autorisées ». Il pourrait alors être autorisé « que seule une partie du rez-de-chaussée du bâtiment soit réservée aux fins commerciales autorisées ». Cette option ne permettrait pas nécessairement à Mme Kassis de convertir ses locaux commerciaux en logements, mais pourrait possiblement régulariser la situation du logement déjà ajouté faisant suite à la conversion du garage. La superficie et/ou la proportion minimale du rez-de-chaussée devant demeurer commercial, la localisation des locaux commerciaux par rapport à la rue ainsi que le nombre maximal de logements pouvant se trouver au rez-de-chaussée seraient des variables à considérer lors d'une éventuelle modification réglementaire.

En conséquence, le comité recommande au conseil **d'accepter** ladite demande de modification du Règlement de zonage numéro 372-89 conditionnellement à l'établissement d'une superficie ou d'une proportion minimale à réserver à l'usage commercial sur rue (en façade), le tout permettant de conserver le dynamisme commercial à l'intérieur de la zone C3-35.

#### 5. Varia

Aucun point n'a été ajouté.

#### 6. Levée de la séance

20 h 07

Proposé par Kimberly St Denis  
Appuyé par Luc Bédard  
Adopté à l'unanimité

→ **LA PROCHAINE RÉUNION RÉGULIÈRE AURA LIEU LE 28 AVRIL 2014, À 19 h**

*(s) Stéphanie Labelle*  
\_\_\_\_\_  
Stéphanie Labelle, présidente  
Conseillère municipale

*(s) Rémi Racine*  
\_\_\_\_\_  
Rémi Racine, secrétaire

*(s) Kimberly St Denis*  
\_\_\_\_\_  
Kimberly St Denis  
Conseillère municipale

**DÉPOSÉ AU CONSEIL LE 8 AVRIL 2014**  
\_\_\_\_\_