

---

---

**PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE ORDINAIRE DU COMITÉ CONSULTATIF  
D'URBANISME DE LA MUNICIPALITÉ DE RAWDON TENUE LE 25 AOÛT 2014 À  
19 h ET À LAQUELLE SONT PRÉSENTS FORMANT QUORUM :**

---

---

Mesdames Kimberly St Denis, conseillère  
Linda Stewart

Messieurs Claude Beauséjour  
Jerzy Pawulski

**ASSISTAIT ÉGALEMENT À LA RÉUNION :**

Monsieur 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 modifié et adopté en y ajoutant le point 4.6  
suivant :

**4.6 Fabrique Marie-Reine-du-Monde – 3763, rue Queen – Lots 17-43 à 17-  
46, rang 5 – Zone P1-30 – Zone 9 au PIIA (secteur Centre-ville)  
Règlement numéro 508-93 – Rénovation.**

Proposé par Kimberly St Denis  
Appuyé par Jerzy Pawulski  
Adopté à l'unanimité

**2. Adoption du procès-verbal de la séance du 4 août 2014**

Que le libellé du procès-verbal soit adopté.

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

**3. Demande de dérogation mineure :**

**3.1 Lily Ouellet & Serge Pelletier – 3500, 8<sup>e</sup> Avenue – Lot 19-132, rang 6 –  
Zone R1-11 – Implantation du bâtiment accessoire.**

La dérogation mineure vise à autoriser l'implantation d'un abri d'auto  
permanent dans la marge de recul. Ledit abri d'auto sera localisé à  
l'intérieur de la marge de recul, à plus de 75 mètres de la ligne de rue, en  
lieu et place de l'article 4.1.1.1.1 du Règlement de zonage numéro 372-89  
qui n'autorise pas ce type de construction à l'intérieur de la marge de  
recul.

Le requérant explique sa présente demande en raison de la zone à risque  
de mouvement de terrain sur sa propriété qui empêche l'implantation  
d'un abri d'auto à l'intérieur des cours latérales ou de la marge arrière.  
L'abri d'auto projeté aura des dimensions de 6,1 mètres par 7,32 mètres,  
aura des murs sur les côtés latéraux et sera implanté à plus de 75 mètres  
de la ligne avant, à plus de 17 mètres de la ligne latérale et à environ 12  
mètres de la maison.

Le comité discute à propos de cette demande et est d'avis que l'octroi  
d'une telle dérogation mineure serait acceptable.

En conséquence, le comité recommande au conseil municipal  
**d'accepter** cette demande visant à autoriser l'implantation d'un abri  
d'auto permanent à l'intérieur de la marge de recul, à plus de 75 mètres  
de la ligne de rue, en lieu et place de l'article 4.1.1.1.1 du Règlement de  
zonage numéro 372-89 qui n'autorise pas ce type de construction à  
l'intérieur de la marge de recul.

Proposé par Kimberly St Denis  
Appuyé par Jerzy Pawulski  
Adopté à l'unanimité

#### 4. Demandes relatives aux règlements sur les PIIA :

##### 4.1 Philippe Céré – 3718, rue Queen – Lots 17-171-3 et 17-173-4, rang 5 – Zone C3-35 – Zone 7 au PIIA (secteur Centre-ville) Règlement numéro 508-93 – Enseigne.

La présente demande vise l'installation d'une enseigne sur le poteau existant d'une hauteur d'environ 3,66 mètres, identifiant le commerce « Cordonnerie Philippe ». L'enseigne avec du lettrage en relief sera en bois peint dans les tons de bruns, rouge et jaune. Elle aura des dimensions de 0,86 mètre par 1,17 mètre, soit 1,01 mètre carré. Le poteau existant en métal ainsi que les deux poteaux sur le bâtiment soutenant l'avancé de toit seront repeints de couleur brune et un éclairage de type col de cygne sera possiblement installé sur le dessus du poteau pour éclairer l'enseigne par réflexion. Elle sera située à plus de 30 cm du bâtiment principal et à plus de 50 cm des limites de la propriété et de l'emprise de la voie publique.

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, conformément aux critères de la zone 7 du secteur centre-ville au PIIA du Règlement numéro 508-93.

Proposé par Linda Stewart  
Appuyé par Claude Beauséjour  
Adopté à l'unanimité

##### 4.2 Anne Louise Tinnion & Serge Frappier – 3796, rue Queen – Lot 17D-53, rang 6 – Zone C13-524 – Zone 7 au PIIA (secteur Centre-ville) Règlement numéro 508-93 – Rénovations.

La présente demande vise la rénovation du bâtiment principal par le remplacement de la porte avant par une nouvelle porte en acier de couleur brun marron.

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, conformément aux critères de la zone 7 du secteur centre-ville au PIIA du Règlement numéro 508-93.

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

##### 4.3 Francine Leblanc – 3398, 3<sup>e</sup> Avenue – Lot 569-1, rang 5 – Zone C4-59 – Zone 10 au PIIA (secteur Centre-ville) Règlement numéro 508-93 – Rénovations.

La présente demande vise la rénovation du bâtiment principal par le remplacement du revêtement de la toiture. La toiture sera refaite en bardeau d'asphalte BP, collection mystique, couleur brun deux tons.

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, conformément aux critères de la zone 10 du secteur centre-ville au PIIA du Règlement numéro 508-93.

Proposé par Linda Stewart  
Appuyé par Jerzy Pawulski  
Adopté à l'unanimité

**4.4 Mélissa Bérubé – 3534, Grande-Allée – Lot 537, rang 5 – Zone C4-59 – Zone 10 au PIIA (secteur Centre-ville) Règlement numéro 508-93 – Rénovations.**

La présente demande vise la rénovation du bâtiment principal par le remplacement de la porte d'entrée et de cinq fenêtres au niveau du rez-de-chaussée. Les fenêtres seront à guillotine en PVC de couleur blanche alors que la porte sera en acier de couleur blanche avec une vitre dans la partie supérieure.

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, conformément aux critères de la zone 10 du secteur centre-ville au PIIA du Règlement numéro 508-93.

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

**4.5 Benoît Champoux / Développement Multidelta inc. – rue Metcalfe (projet de développement résidentiel des Cours Metcalfe) – Lot 17A-20-2, rang 4 – Zone 1 au PIIA (immeubles résidentiels de 4 logements et plus) Règlement numéro 1008 – Modèle de construction neuve à préapprouver.**

La présente demande fait suite à la présentation du 4 août dernier, lors de laquelle le comité consultatif d'urbanisme avait recommandé au conseil municipal de refuser le projet présenté selon les recommandations suivantes :

*« 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 prend en considération que les sept bâtiments proposés seront identiques en façade et que la seule variante en alternance apportée est au niveau de la couleur du revêtement extérieur des murs latéraux et arrière. Le comité est d'avis que le modèle du bâtiment ne rencontre pas l'ensemble des critères architectural du PIIA du Règlement numéro 1008. Le style architectural ne reflète pas bien l'environnement du secteur. L'architecture ne représente pas les caractéristiques reliées aux bâtiments patrimoniaux villageois préconisés. Le comité préconise une variante harmonieuse de l'architecture des bâtiments.*

*En conséquence, après avoir procédé à l'étude de cette demande, le comité recommande au conseil municipal de refuser ce projet de bâtiments multifamilial (modèle type) de 6 logements de style contemporain à construire sur les terrains 1 à 7 du projet de développement résidentiel projeté le long de la rue Metcalfe. »*

Suite au refus par le conseil municipal à la résolution numéro 14-367 adoptée lors de la séance du 19 août 2014, M. Champoux a déposé le projet suivant.

Cette demande vise donc à autoriser un modèle type de bâtiment multifamilial de 6 logements de style champêtre ayant des dimensions

approximatives de 18,29 mètres par 11,58 mètres pour les terrains 1 à 7 du projet de développement résidentiel projeté le long de la rue Metcalfe.

Les fenêtres seront en PVC de couleur blanche et les portes seront en acier de couleur blanche. Les soffites et fascias seront de couleur blanche alors que les persiennes seront de couleur brune. Les balcons et garde-corps seront en aluminium de couleur blanche

Pour les terrains 1, 4 et 7, sur la façade avant, le revêtement extérieur sera en brique Rinox, modèle Champlain, couleur brun miel avec de la pierre Rinox, modèle Capitale, couleur brun miel dans la partie inférieure. Sur les façades latérales et arrière, le revêtement extérieur et les coins de murs seront en CanExel de couleur kaki. La toiture à 4 versants avec pignons sera en bardeau d'asphalte BP, modèle Mirage GS, couleur dune et les toitures d'entrée métalliques seront en aluminium de couleur résidua antique.

Pour les terrains 2 et 5, sur la façade avant, le revêtement extérieur sera en brique Rinox, modèle Champlain, couleur beige Oka avec de la pierre Rinox, modèle Capitale, couleur beige Oka dans la partie inférieure. Sur les façades latérales et arrière, le revêtement extérieur et les coins de murs seront en CanExel de couleur sable. La toiture à 4 versants avec pignons sera en bardeau d'asphalte BP, modèle Mirage GS, couleur Sahara et les toitures d'entrée à 3 versants seront en bardeau d'asphalte BP, modèle Mirage GS, couleur Sahara;

Pour les terrains 3 et 6, sur la façade avant, le revêtement extérieur sera en brique Rinox, modèle Champlain, couleur beige Maroc avec de la pierre Rinox, modèle Capitale, couleur beige Maroc dans la partie inférieure. Sur les façades latérales et arrière, le revêtement extérieur et les coins de murs seront en CanExel de couleur sierra. La toiture à 4 versants avec pignons sera en bardeau d'asphalte BP, modèle Mirage GS, couleur bois de santal et les toitures d'entrée à toit plat seront métalliques à ornement blanc;

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** ces modèles à construire, conformément aux critères du PIIA du Règlement numéro 1008.

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

#### **4.6 Fabrique Marie-Reine-du-Monde – 3763, rue Queen – Lots 17-43 à 17-46, rang 5 – Zone P1-30 – Zone 9 au PIIA (secteur Centre-ville) Règlement numéro 508-93 – Rénovation.**

La présente demande vise la rénovation de l'église par le remplacement de la section de toiture arrière. La toiture en cuivre sera remplacée par une membrane en polyester Protan Se 1,6 mm de couleur gris foncé. La pente de toiture sera légèrement diminuée et un évent de toiture sera installé. Les soffites et fascias qui seront remplacés s'agenceront avec ceux existants.

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, conformément aux critères de la zone 9 du secteur centre-ville au PIIA du Règlement numéro 508-93.

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

## 5. Demande d'urbanisme

### 5.1 Municipalité de Rawdon – Demande de modification du Règlement de zonage numéro 372-89-37 (secteur Village).

Les dispositions relatives au stationnement se trouvant à l'intérieur du Règlement de zonage numéro 372-89 et ses amendements nécessitaient diverses modifications afin d'être mieux adaptées à la réalité du secteur Village de la municipalité de Rawdon (nombre de cases exigées par usage, aménagement des aires de stationnement, cases pour personnes handicapées, etc.).

Un avis de motion a donc été adopté lors de la séance extraordinaire le 22 juillet dernier par le conseil municipal pour modifier les dispositions relatives aux stationnements du Règlement de zonage numéro 372-89 et ses amendements.

Le comité prend connaissance des différentes modifications projetées et est d'avis qu'elles sont acceptables. Il suggère d'intégrer à l'article 5.1.2.7 l'obligation d'aménager une case de stationnement réservée aux personnes handicapées lorsqu'un stationnement desservant un commerce de service possède entre 10 et 19 cases.

### 5.2 Sylvain Marullo pour Bourgeois S.R. et frères Ltée. – 3515-3517, rue Queen – Lot 17-116-1, rang 5 – Zone C6-55 – Demande de modification du Règlement de zonage numéro 372-89 (secteur Village).

La présente demande concerne une modification du Règlement de zonage numéro 372-89 (secteur Village) afin d'agrandir la zone C3-63 à même la zone C6-55.

Dans les faits, M. Marullo opère le commerce de vente de pièces d'auto neuves *Atelier SM* au 3515, rue Queen depuis 2011. Cet usage (commerce local (classe b)) est autorisé selon les dispositions de l'article 4.2.2.6 du Règlement de zonage numéro 372-89.

M. Marullo souhaite également offrir des services de réparation mécanique dans son commerce, un usage considéré selon le règlement de zonage comme « service relié à l'automobile, catégorie 2 (classe E.) ». Cet usage n'est pas autorisé à l'intérieur de la zone C6-55, mais l'est dans la zone limitrophe C3-63 selon les dispositions de l'article 4.2.2.3 du Règlement de zonage numéro 372-89.

M. Marullo demande donc que soit agrandie la zone C3-63 à même la zone C6-55 afin qu'il puisse opérer un atelier de réparation mécanique dans un local adjacent à son commerce se trouvant à l'intérieur du même bâtiment, lui permettant ainsi d'augmenter les services offerts à ses clients.

L'agrandissement de la zone C3-63 à même la zone C6-55 occasionnerait les modifications suivantes :

- Les stations-services avec services ne seraient plus autorisées;
- Les usages des classes E, H, K et L du groupe commerce seraient désormais autorisés;
- Les bâtiments pourraient être occupés par plus de 4 locaux;
- Dans l'éventualité où une station-service serait construite, la marge de recul des pompes passerait de 3,5 mètres à 5 mètres minimum, alors que la marge de recul des marquises passerait de 1 mètre à 3,1 mètres minimum;
- l'entreposage extérieur serait autorisé;
- Le pourcentage d'occupation maximale du terrain serait augmenté de 40 % à 60 %;

- la superficie minimale d'implantation du bâtiment principal passerait de 67 mètres carrés (ou 30 mètres carrés pour un bâtiment pour le caissier d'une station-service) à 185,8 mètres carrés.

Le comité prend connaissance de la demande de modification du Règlement de zonage numéro 372-89 et de l'analyse du Service de la planification et du développement du territoire. Le comité considère que cette modification de la limite de la zone C3-63 est acceptable puisque le bâtiment existant dans la zone C6-55 est déjà conçu pour l'opération d'un tel usage.

**5.3 Carole Turcotte & Peter Boutin – 1800, rue Laurin – Lots 23A, 24A, 26A, 26B, rang 5 et parties des lots 25, 23B, 24B, rang 5 – Zone A1-6 – Demande de modification du Règlement de zonage numéro 402 (secteur Canton).**

Le présent rapport a pour but de donner suite à la demande indiquée en objet provenant de madame Carole Turcotte (Kinadapt) demandant une modification du Règlement de zonage numéro 402 (secteur Canton) afin d'augmenter le nombre de chiens de traîneau autorisés de 50 à 88 en zone A1-6.

Par le passé, les requérants ont déjà obtenu des décisions favorables du conseil municipal afin d'augmenter, dans la zone A1-6, le nombre de chiens de traîneau de 15 à 35 et ensuite de 35 à 50. Selon leur nouvelle demande, ils souhaitent augmenter le nombre de leurs chiens à 88. Afin de ne pas limiter la possibilité d'expansion de l'usage, le nombre de chiens autorisés sera porté à 100.

La propriété des requérants se trouve dans la zone A1-6 qui se prête à ce type d'activité en raison de la grande superficie de leur terrain et du cadre naturel de celui-ci, laquelle est autorisée à des fins d'utilisation complémentaire à l'usage principal « habitation ».

Les requérants justifient leur demande en raison de l'augmentation importante de leurs activités au cours des dernières années. Une augmentation du nombre de chiens autorisés leur permettrait de répondre à la demande tout en s'assurant que les chiens à la retraite ne doivent pas être euthanasiés inutilement.

Le comité discute du projet de modification du Règlement de zonage numéro 402 et considère que celui-ci est acceptable à l'intérieur de la zone agricole A1-6.

**5.4 Marc-André Verdier pour « Placement les Prés inc. » et « 115924 Canada inc. » - Prolongement de la rue Rosemary/Secteur Look Out Park – Parties des lots 10B, 10C et 11A, rang 08 et parties des lots 10B, 10C et 11C, rang 09 – Zones R1-9 et V2-15 – Demande de règlement concernant les PIIA (secteur Rive-Ouest).**

M. Marc-André Verdier, mandataire, a déposé une demande concernant la création d'un nouveau règlement concernant les plans d'implantation et d'intégration architecturale de la Municipalité de Rawdon pour le secteur Rive-Ouest (secteur correspondant au projet de prolongement de la rue Rosemary).

Le projet de règlement, déposé par M. Verdier, concernant les PIIA pour le secteur Rive-Ouest est basé sur le *Règlement numéro 1007 concernant les plans d'implantation et d'intégration architecturale de la Municipalité de Rawdon (secteur des Cascades)*. Les objectifs et critères sont semblables à ceux applicables pour le secteur des Cascades à l'exception que des styles architecturaux contemporains d'aspects villégiature seraient désormais recherchés pour le secteur Rive-Ouest.

Le comité discute à propos du projet de plan d'implantation et d'intégration architecturale de la Municipalité de Rawdon pour le secteur Rive-Ouest et considère que celui-ci est adapté au milieu boisé du secteur et au projet de développement favorisant les lots de grandes superficies en bordure du lac Pontbriand. Le style architectural contemporain

préconisé, liant les éléments architecturaux caractérisant le style villégiature, permettra de générer un ensemble de bâtiments de qualité.

#### **6. Varia**

Aucun point n'a été ajouté.

#### **7. Levée de la séance**

21 h 05

Proposé par Linda Stewart  
Appuyé par Claude Beauséjour  
Adopté à l'unanimité

**La prochaine réunion régulière aura lieu le 29 septembre 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 9 SEPTEMBRE 2014**

---

---