
**PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE ORDINAIRE DU COMITÉ CONSULTATIF
D'URBANISME DE LA MUNICIPALITÉ DE RAWDON TENUE LE 23 FÉVRIER 2015 À
19 H ET À LAQUELLE SONT PRÉSENTS FORMANT QUORUM :**

Mesdames Stéphanie Labelle, présidente et conseillère
 Kimberly St Denis, conseillère
 Linda Stewart

Messieurs Claude Beauséjour
 Marcel Beauséjour
 Luc Bédard
 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 ajoutant le point 5.4 suivant :

*5.4 Benjamin Lock – 3519, rue Lee – Lot 29, rang 09 – Zones V2-8 et T-3 – 2^e
présentation – Lotissement*

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

2. Adoption du procès-verbal de la séance du 27 janvier 2015

Que le libellé du procès-verbal soit adopté.

Proposé par Claude Beauséjour
Appuyé par Marcel Beauséjour
Adopté à l'unanimité

19 h 05 : Mme Linda Stewart se retire de la salle.

19 h 07 : Arrivée de M. Jerzy Pawulski.

3. Demandes de dérogations mineures :

**3.1 Glenn Stewart – 3997, rue Overdale – Lot P 15 du rang 8 et P 16A du
rang 8 – Zone C1-5 – Bâtiment accessoire**

La dérogation vise à rendre conforme la construction d'un garage détaché dont la hauteur totale serait de 6,10 mètres. La hauteur totale du bâtiment accessoire dépasserait la hauteur totale du bâtiment principal tel qu'exigé à l'article 10.6.2 a) du Règlement de zonage numéro 402.

Le comité discute à propos de cette demande et est d'avis que l'octroi d'une telle dérogation mineure serait acceptable considérant que le bâtiment principal possède une hauteur totale de 5,43 mètres et que le garage sera localisé à approximativement 30 mètres dudit bâtiment principal.

En conséquence, le comité recommande au conseil municipal **d'accepter** cette demande visant à rendre conforme la hauteur totale du bâtiment accessoire projeté de 6,10 mètres dépassant ainsi la hauteur totale du bâtiment principal tel qu'exigé à l'article 10.6.2 a) du Règlement de zonage numéro 402.

Proposé par Jerzy Pawulski
Appuyé par Claude Beauséjour

Adopté à l'unanimité

19 h 10 : Mme Linda Stewart réintègre la salle.

3.2 Frédéric Guilbault – 3982, rue Montcalm – Lot 17-31 du rang 7 – Zone R1-19 – Bâtiment principal

La dérogation vise à rendre conforme l'agrandissement projeté prévu du bâtiment principal à 5,94 mètres de la marge arrière en lieu et place de la marge arrière minimale exigée de 7,5 mètres en vertu de l'article 6.2.1 c) du Règlement de zonage numéro 402.

De plus, étant donné que le bâtiment principal est déjà dérogatoire de par sa marge arrière, l'agrandissement maximal autorisé est de 50 % de la superficie existante en vertu de l'article 17.3 b) du Règlement de zonage numéro 402. La construction projetée représente un agrandissement de 79.7 % de la superficie au sol existant.

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 rendre conforme l'agrandissement projeté du bâtiment principal à 5,94 mètres de la marge arrière en lieu et place de la marge arrière minimale exigée de 7,5 mètres en vertu de l'article 6.2.1 c) du Règlement de zonage numéro 402 et une superficie au sol de 79.7 % en lieu et place de la superficie d'agrandissement maximale autorisée de 50 % de la superficie existante en vertu de l'article 17.3 b) du même règlement.

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

4. Demandes relatives aux règlements sur les PIIA :

4.1 André Guilbault – 3495, rue Queen – Lot 17-118-3 du rang 5 – Zone C3-63 – Zone 2 au PIIA (secteur Centre-ville) – Règlement numéro 508-93 – Bâtiment accessoire

La présente demande consiste en l'ajout de travaux à ceux déjà approuvés par la résolution numéro 14-454, le 14 octobre 2014. Il s'agit de fermer la section de l'abri du bâtiment accessoire détaché avec 2 portes en bois recouvert d'un clin de bois horizontal de couleur pin brun et d'une moulure de bois blanc autour des portes.

Le comité discute à propos de ce projet et afin de s'assurer que celui-ci rencontre les objectifs et critères de cette zone, le comité recommande que les moulures blanches soient peintes de couleur identique aux portes.

En conséquence, après avoir procédé à l'étude de cette demande, le comité recommande au conseil municipal **d'accepter** ce projet de rénovation, **le tout conditionnellement à la réalisation de la recommandation formulée par le comité** et conformément aux critères de la zone 2 du secteur Centre-ville au PIIA du Règlement numéro 508-93.

Proposé par Luc Bédard
Appuyé par Jerzy Pawulski
Adopté à l'unanimité

4.2 Richard Landry – 3832-3836, rue Queen – Lot 17D-23 du rang 6 – Zone C13-524 – Zone 7 au PIIA (secteur Centre-ville) – Règlement numéro 508-93 – Bâtiment accessoire

La présente demande vise à remplacer le revêtement extérieur du garage détaché par un crépi de couleur blanche sur l'ensemble du bâtiment. La demande initiale approuvée par la résolution numéro 13-149

adoptée le 14 mai 2013 consistait à remplacer le revêtement extérieur par de l'aluminium de couleur blanche, identique au bâtiment principal.

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 Luc Bédard
Adopté à l'unanimité

4.3 Marc-Olivier Forgues – (5133), rue Saint-Georges – Lot 13A-62 du rang 7 – Zone 1 au PIIA (secteur Val-Pontbriand) – Règlement numéro 1000 – Nouvelle construction, bâtiment principal

Cette demande vise la construction d'une résidence unifamiliale isolée de 9,14 mètres x 10,36 mètres avec un garage attaché de 7,32 mètres x 8,53 mètres. Le style de la résidence projetée est de tradition vernaculaire avec une toiture à deux versants.

Les matériaux seront les suivants :

- le revêtement extérieur sera en clin de bois Riopel de 8 pouces de largeur de couleur gris métro-micca;
- la toiture sera en bardeau d'asphalte BP, modèle mystique, couleur noire 2 tons;
- les soffites et fascias seront en aluminium de couleur blanche;
- les fenêtres seront en PVC de couleur blanche, aspect guillotine, sans carrelage;
- la porte d'entrée principale sera en acier, modèle Auroral double, de couleur rouge pompier Dumoulin avec vitrage dans le haut;
- la porte de garage sera en aluminium de couleur blanche avec carrelage dans le haut;
- les encadrements des portes et fenêtres, les coins de murs, seront en bois Riopel de couleur blanc-micca;
- les balcons, les garde-corps et les colonnes seront en bois de pruche de couleur naturelle;
- possibilité d'avoir du bardeau de cèdre dans les pignons de la toiture et de l'entrée de couleur gris métro-micca (optionnel)

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, conformément aux critères de la zone 1 du secteur Val-Pontbriand au PIIA du Règlement numéro 1000.

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

5. Demandes d'urbanisme :

5.1 Jean-Guy Perreault / 9266-4838 Québec inc. – 18^e Avenue – Parties des lots 16B-1 et 16B-2 du rang 6 – Zone R4-16 – Présentation du plan image

La présente demande fait suite à la réception le 2 février 2015 d'un plan image préparé par Mélanie Chaurette, arpenteuse-géomètre, sous ses minutes 12 813 et portant le numéro de dossier 0899-0007A, concernant un projet de développement résidentiel situé sur la 18^e Avenue dans la zone

R4-13. Le propriétaire est 9266-4838 Québec inc. et ledit projet est créé à partir du lot P 16B-1 et P 16B-2 du rang 6.

Le projet résidentiel comprend 5 lots dont 4 pour la construction de résidences jumelées et 1 pour faire un coin de rue arrondi advenant l'ouverture de la rue projetée.

Les 4 lots pour la construction sont conformes au Règlement de lotissement numéro 371-89. Le cinquième lot viendra égaliser le deuxième côté de la rue projetée adjacente au projet de développement en y donnant une forme arrondie.

Le projet se situe à l'intérieur de la zone R4-13 du Règlement de zonage numéro 372-89 et se situe à la limite de la zone à risque de glissement de terrain établie par NCL Envirotek Inc. dans le document GT-14806-1. Ce projet cible la construction de résidences bifamiliales ou trifamiliales jumelées sur les lots projetés 1 à 4. Le lot projeté 5 servira dans l'éventualité de l'ouverture de la rue projetée adjacente au lot 1.

Le comité discute à propos du plan image et considère que celui-ci est acceptable à l'intérieur de la zone R4-13 autorisant les immeubles résidentiels jumelés de 2 à 3 logements. Le comité prend en considération que les bâtiments à construire ne seront pas soumis au règlement sur le PIIA et que les bâtiments jumelés ont été autorisés en vertu du Règlement 372-89-33. Le comité demande que les plans à recevoir des bâtiments soient présentés au comité pour information.

5.2 Projet de modification de la réglementation municipale concernant les haies sur l'ensemble du territoire de la municipalité de Rawdon.

Le conseil municipal désire modifier la réglementation concernant les haies sur l'ensemble de son territoire afin de faciliter l'application des normes. Il souhaite obtenir l'avis du comité.

Le comité prend connaissance des articles 5.4 du Règlement de zonage numéro 372-89 et 10.3 du Règlement de zonage numéro 402, lesquels sont applicables aux haies sur l'ensemble du territoire. Le comité indique que toutes modifications des normes doivent tenir compte de l'aspect "sécurité publique". Les haies implantées dans l'angle de visibilité (coin des rues) et dans les marges avant ou de recul doivent faire l'objet d'une attention particulière. Le comité considère que la hauteur des haies localisées dans les cours et marges latérales et dans la cour arrière ne doit pas être normée. Après consultation de règlements applicables dans différentes municipalités, le comité considère qu'une haie installée à moins de 4,5 mètres de la chaussée et à moins de 1,5 mètre d'un trottoir devrait posséder une hauteur maximale de 1 à 1,2 mètre. Une haie localisée dans la marge de recul, à plus de 4,5 mètres de la chaussée et à plus de 1,5 mètre d'un trottoir, doit posséder une hauteur maximale modulée ou ne pas posséder de hauteur maximale selon son implantation en milieu urbain ou rural. Les impacts potentiels sur le milieu environnant doivent être évalués.

Le comité se place dans l'attente d'un projet de règlement pour avis.

5.3 Projet de modification de la réglementation municipale concernant l'implantation des bonbonnes de gaz sur l'ensemble du territoire de la municipalité de Rawdon.

Le conseil municipal désire modifier la réglementation concernant les bonbonnes de gaz sur l'ensemble de son territoire. Cette démarche permettra d'autoriser l'installation des bonbonnes de gaz dans les cours et les marges latérales lorsqu'elles ne sont pas apparentes.

Le comité discute à propos de ce projet de modification et est d'avis qu'il est acceptable d'autoriser l'installation des bonbonnes de gaz dans les cours et les marges latérales en s'assurant qu'elles ne sont pas apparentes de la rue. La distance minimale entre une bonbonne et une ligne de terrain ou une résidence voisine est établie selon les autres règlements et lois applicables (fédérale, provinciale, etc.)

5.4 Benjamin Lock – 3519, rue Lee – Lot 29, rang 09 – Zones V2-8 et T-3 – 2^E présentation - Lotissement

La présente demande fait suite au refus de la dérogation mineure pour cette propriété lors de la séance du conseil municipal du 10 février dernier.

Dans les faits, un plan image modifié concernant le projet de développement résidentiel situé au bout de la rue Lee est déposé le 23 février 2015 et celui-ci a été préparé par M. Pierre Paquette, arpenteur-géomètre, sous ses minutes 13 986 et portant le numéro de dossier 301926

Le plan image modifié vise la création de trois (3) lots conformes par leur frontage, leur profondeur moyenne et leur superficie, tous exigés pour un terrain non desservi au Règlement de lotissement numéro 404. La résidence existante située au 3519, rue Lee sera localisée sur le lot projeté numéro 1. L'arpenteur-géomètre a tenu compte des contraintes naturelles identifiées au plan initial limitant la construction des lots projetés 2 et 3.

Les trois (3) lots projetés sont riverains du lac Pontbriand. Par contre, il sera impossible d'aménager un passage au lac sur le lot projeté numéro 3 entre sa zone de construction et la rive puisqu'un milieu humide lié au cours d'eau (ruisseau et lac) y est présent. Aucun aménagement n'est autorisé dans ce milieu humide.

La forme du lot projeté numéro 2, par son prolongement vers la zone de construction et le lac, offre une superficie restreinte pour la construction et génère une problématique d'application de la réglementation en vigueur (implantation, définition des marges et cours, etc.). La forme donnée à ce lot ne s'inscrit pas dans les bonnes pratiques de gestion du territoire.

Le comité discute à propos du plan image modifié en considérant ses commentaires formulés lors sa rencontre du 5 janvier dernier. Il constate que la réduction du nombre de lot projeté à trois (3) permet d'augmenter l'espace disponible à la construction de chacun des lots projetés malgré l'ensemble des restrictions présentes (zone à risque, milieu humide, bande de protection riveraine).

Le comité considère également que la réduction du nombre de lots a permis d'améliorer la forme des lots projetés numéro 1 et 3. Par contre, la forme très irrégulière et créative du lot projeté numéro 2 ne s'inscrit pas dans son environnement puisqu'elle ne s'appuie pas sur les lignes des lots voisins existants ou sur les éléments naturels pouvant orienter les lignes d'un lot et apporter une certaine logique de la création d'un lot. L'étirement du lot vers le lac à partir de la première partie bordée par la rue semble former un élément rapporté pouvant difficilement être considéré comme faisant partie intégrante dudit lot. Le comité est d'avis que la forme d'un lot doit s'inscrire dans son environnement et non pas orienter la forme des lots voisins afin de répondre à une commande, soit dans le cas présent obtenir un lot riverain au lac. Le lot projeté numéro 2 oriente la forme du lot projeté numéro 3 et ne favorise pas une bonne gestion du territoire. La forme des lots par leur extension par bande vers le lac ne doit pas permettre de démultiplier les terrains riverains au lac et de créer un précédent.

Le comité recommande au conseil de refuser le plan image modifié tel que présenté et recommande que celui-ci soit révisé afin de répondre aux interrogations et commentaires du comité. Le comité souhaite s'assurer que le plan image s'inscrit dans la bonne gestion du territoire de la municipalité.

6. Varia

Aucun point n'a été soumis

7. Levée de la séance

21 h 30

Proposé par Marcel Beauséjour
Appuyé par Claude Beauséjour
Adopté à l'unanimité

La prochaine réunion régulière aura lieu le 30 mars 2015 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 10 MARS 2015
