
**PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE ORDINAIRE DU COMITÉ CONSULTATIF
D'URBANISME DE LA MUNICIPALITÉ DE RAWDON TENUE LE 5 JANVIER 2015 À
19 h ET À LAQUELLE SONT PRÉSENTS FORMANT QUORUM :**

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

Messieurs Claude 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 adopté.

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

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

Que le libellé du procès-verbal soit adopté.

Proposé par Linda Stewart
Appuyé par Stéphanie Labelle
Adopté à l'unanimité

3. Demande de dérogation mineure :

**3.1 Benjamin Lock – 3519, rue Lee – Lot 29, rang 09 – Zones V2-8 et T-3 –
Lotissement**

La dérogation mineure vise à permettre la création d'un lot ayant une largeur mesurée sur la ligne avant de 46,5 mètres, en lieu et place de la largeur minimale mesurée sur la ligne avant de 50 mètres exigée en vertu de l'article 4.4.1 du Règlement de lotissement numéro 404.

Le comité discute à propos de cette demande et est d'avis que l'octroi d'une telle dérogation mineure ne serait pas acceptable. Considérant que l'obtention de la dérogation est conditionnelle à la conformité du plan image à la réglementation en vigueur, le tout présenté au point 5.1 du présent ordre du jour, et considérant la recommandation formulée par le comité concernant ledit plan image, le comité recommande le refus de la présente demande.

En conséquence, le comité recommande au conseil municipal **de refuser** cette demande visant à permettre la création d'un lot ayant une largeur mesurée sur la ligne avant de 46,5 mètres, en lieu et place de la largeur minimale mesurée sur la ligne avant de 50 mètres exigée en vertu de l'article 4.4.1 du Règlement de lotissement numéro 404.

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

4. Demandes relatives aux règlements sur les PIIA :

4.1 Shirani Algama & Robert Fell – 3456, rue Metcalfe – Lot 4 994 862 – Zone C4-61 – Zone 6 au PIIA (secteur Centre-ville) Règlement numéro 508-93 – Rénovations.

La présente demande consiste à remplacer les fenêtres à guillotine en bois de la résidence au rez-de-chaussée et à l'étage par des fenêtres à un seul battant en PVC blanc. L'ensemble des fenêtres à remplacer est équipé de carrelage. Un encadrement en bois est ajouté à l'ensemble des fenêtres aux fins d'ajustement et le tout sera peint en blanc.

Le comité discute à propos de ce projet de rénovation 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 6 du secteur centre-ville au PIIA du Règlement numéro 508-93.

Proposé par Claude Beauséjour
Appuyé par Jerzy Pawulski
Adopté à l'unanimité

4.2 Lahaise et fille – 2676, 1^{ère} Avenue – Lot 4 994 862 – Zone C2-2 – Zone 10 au PIIA (secteur Centre-ville) Règlement numéro 508-93 – Enseigne.

La demande consiste à l'installation d'une enseigne murale de 0,8 mètre carré apposée à plat au mur avant du bâtiment en complément à l'enseigne autorisée sur poteaux selon la résolution 14-185. L'enseigne sera fabriquée en crezon blanc et le lettrage comprendra du PVC de couleur noire.

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

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

4.3 Émilienne Landry - 3888, rue Chantal – Lot 11A-33, rang 09 – Zone R1-4 – Zone 1 au PIIA (secteur des Cascades) Règlement numéro 1007 – Rénovations.

La présente demande consiste à l'ajout d'une cheminée à la résidence approuvée par la résolution 14-185, le 13 mai 2014. La demanderesse propose trois (3) options d'installation de ladite cheminée :

- Option 1
Installation d'une cheminée préfabriquée sans recouvrement localisée sur le mur latéral droit.
- Option 2
Installation d'une cheminée préfabriquée localisée sur le mur latéral droit, le tout équipé d'un recouvrement utilisant le même revêtement extérieur que la résidence soit un clin de bois Riopel de couleur jaune pâle.
- Option 3
Installation d'une cheminée préfabriquée localisée sur le mur latéral gauche, le tout équipé d'un recouvrement utilisant le même revêtement extérieur que la résidence, soit un clin de bois Riopel de couleur jaune pâle.

Le comité discute à propos de ce projet de rénovation et considère que les options 2 et 3 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** les options 2 et 3 de ce projet de rénovation, conformément aux critères de la zone 1 du secteur des Cascades au PIIA du Règlement numéro 1007.

Proposé par Jerzy Pawulski
Appuyé par Claude Beauséjour
Adopté à l'unanimité

5. Demande d'urbanisme

5.1 Benjamin Lock– Projet de développement du 3519, rue Lee) – Lot 29, rang 09 – Zones V2-8 et T-3 – Présentation du plan image.

La présente demande donne suite à la réception le 17 novembre 2014 d'un plan image préparé par M. Pierre Paquette, arpenteur-géomètre, sous ses minutes 13986 et portant le numéro de dossier 301926 concernant un projet de développement résidentiel situé au bout de la rue Lee, dont M. Benjamin Lock est le propriétaire. Ledit projet est créé à partir du lot 29 du rang 9, Canton de Rawdon.

Le projet comprenant 4 terrains, cible la construction de résidences unifamiliales isolées et le lot projeté 4 accueillera la résidence existante sise au 3519, rue Lee. Ce projet se situe à l'intérieur des zones V2-8 et T-3 au plan de zonage de la Municipalité et est affecté en partie par une zone à risque de mouvement de terrain.

Trois des lots projetés sont conformes aux dimensions minimales exigées par le Règlement de lotissement n° 404 et tandis que le lot projeté 4, accueillant la résidence sise au 3519, rue Lee, doit faire l'objet d'une demande de dérogation mineure concernant son frontage dans le cercle de virage. L'acceptation du projet de lotissement est conditionnelle à l'obtention de la demande de dérogation mineure (dossier 2014-01119) actuellement en processus de traitement.

Les zones constructibles des 4 lots projetés sont regroupées au centre, sur le plateau entouré du milieu humide, le tout à proximité de la résidence existante. Un accès par servitude devra être aménagé afin de permettre l'accès à chacune des zones constructibles des lots projetés.

De plus, le demandeur a effectué une caractérisation du cours d'eau et du milieu humide se trouvant sur ce site afin de délimiter leur position et de déterminer les bandes riveraines applicables. Le milieu humide est caractérisé comme faisant partie du littoral du cours d'eau. Une bande de protection riveraine est donc applicable au milieu humide. Le cours d'eau est un ruisseau permanent sillonnant les lots projetés 1 à 3. Les lots projetés 1 à 4 sont riverains du lac Pontbriand. Seuls les lots projetés 3 et 4 ont la possibilité d'aménager un passage au lac. Les lots projetés 3 et 4 sont entièrement localisés dans le milieu humide en bordure du lac. Aucun aménagement n'est autorisé dans le milieu humide.

Une servitude d'inondation en faveur d'Algonquin Power est présente sur la propriété et affecte les lots 1 et 2.

Ainsi, bien que le plan image indique une bande de protection riveraine de 10 mètres de largeur pour l'ensemble du cours d'eau et du milieu humide, il est fort possible qu'une bande de protection riveraine de 15 mètres de largeur soit applicable le long de certaines sections du cours d'eau.

Le comité discute à propos du plan image et considère que la forme des lots offrant un potentiel limité de construction ne favorise pas une bonne gestion du territoire. Le comité constate que le frontage disponible du lot d'origine sur la rue Lee permet seulement la subdivision de trois lots conformes au règlement de lotissement en vigueur. L'ajout d'un quatrième lot, le tout conditionnel à l'acceptation de la demande de dérogation mineure concernant le frontage, n'est pas acceptable.

puisque celui-ci restreint considérablement l'espace disponible à la construction de chacun des lots projetés. Le comité s'interroge sur la viabilité de l'accès aux espaces constructibles des lots via l'établissement de servitudes à partir du rond-point de la rue Lee. La forme des lots par leur extension vers le lac d'une bande de terrain d'une largeur restreinte aura pour effet de démultiplier les terrains riverains au lac et cela peu créer un précédent. Le comité recommande au conseil de refuser le plan image tel que présenté et recommande que celui-ci soit modifié afin de répondre à l'ensemble des normes de lotissement en vigueur.

6. Varia

Aucun point n'a été ajouté.

7. Levée de la séance

20 h 16

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

La prochaine réunion régulière aura lieu le 27 janvier 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 20 JANVIER 2015
