
**PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE ORDINAIRE DU COMITÉ CONSULTATIF
D'URBANISME DE LA MUNICIPALITÉ DE RAWDON TENUE LE 26 OCTOBRE 2015 À
19h05 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 : Stéphanie Labelle
Appuyé par : Luc Bédard
Adopté à l'unanimité

2. Adoption du procès-verbal de la séance du 30 septembre 2015

Que le libellé du procès-verbal soit adopté.

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

3. Demande de dérogation mineure :

3.1 Mélanie Bourdon / Stéphane Robert – 8799-25-9846 – 3028, rue Nikola –
Partie du lot 15C du rang 6 – Zone RC-10 – Bâtiment principal et
bâtiment accessoire.

La dérogation mineure vise à rendre conforme l'implantation de la
résidence, construite en 1972, localisée à 7.23 mètres de la limite
avant en lieu et place de la marge avant minimale exigée de 10
mètres en vertu de l'article 6.2.4 c) du règlement de zonage numéro
402. De plus, la dérogation mineure vise à rendre conforme
l'implantation de la remise, construite en 2014, localisée à 0.09 mètre
de la limite arrière en lieu et place de la marge arrière minimale
exigée de 1 mètre en vertu de l'article 10.6.4 b) du règlement de
zonage numéro 402.

Le comité discute à propos de cette demande et est d'avis que
l'octroi d'une dérogation mineure concernant la marge avant de la
résidence serait acceptable. Considérant la possibilité de procéder au
déplacement de la remise, le comité considère qu'il ne serait pas
acceptable d'octroyer la dérogation mineure concernant sa marge
arrière.

En conséquence, le comité recommande au conseil municipal
d'accepter la dérogation mineure visant à rendre conforme
l'implantation de la résidence localisée à 7.23 mètres de la limite
avant en lieu et place de la marge avant minimale exigée de 10
mètres en vertu de l'article 6.2.4 c) du règlement de zonage numéro
402 et de **refuser** la dérogation mineure visant à rendre conforme
l'implantation de la remise localisée à 0.09 mètre de la limite arrière en
lieu et place de la marge arrière minimale exigée de 1 mètre en vertu
de l'article 10.6.4 b) du règlement de zonage numéro 402.

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

3.2 Danielle Collerette / Succession Rita Brunet – 8497-30-3337 – 5419, rue Colette - Lots 8B-43, 8B-44 et 8B-45 du rang 6 – Zone R1-11 – Bâtiment principal.

La dérogation mineure vise à rendre conforme l'implantation de la résidence, construite en 1969, localisée à 6.9 mètres de la limite avant et à 2.8 mètres de la limite latérale gauche en lieu et place de la marge avant minimale exigée de 7.5 mètres et de la marge latérale minimale exigée de 3 mètres en vertu de l'article 6.2.1 c) 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.

En conséquence, le comité recommande au conseil municipal **d'accepter** cette demande visant à rendre conforme l'implantation de la résidence localisée à 6.9 mètres de la limite avant et à 2.8 mètres de la limite latérale gauche en lieu et place de la marge avant minimale exigée de 7.5 mètres et de la marge latérale minimale exigée de 3 mètres en vertu de l'article 6.2.1 c) du règlement de zonage numéro 402.

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

3.3 Normand Pichette / Pierre Harbeck – 7903-24-9065 – chemin Johanne – Partie des lots 10A et 9B du rang 11 – Zone V2-5 – Frontage de lot.

La dérogation mineure vise à rendre conforme le frontage du lot projeté identifié terrain 1 sur le plan image préparé par Richard Breault, arpenteur-géomètre, le 8 septembre 2015 sous ses minutes 3395. Ledit lot possède un frontage de 32.67 mètres en lieu et place du frontage minimum exigé de 50 mètres 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 la très grande superficie du lot projeté. Considérant que ledit lot pourrait faire l'objet d'une ouverture de rue permettant sa subdivision en plusieurs lots et que le comité lors de l'étude du plan image s'interroge sur le potentiel de constructibilité offert par certains lots, le comité recommande la suspension de la présente demande afin que celle-ci soit évaluée simultanément au plan image modifié à recevoir selon les recommandations formulées au point 5.1 du présent procès-verbal par le comité.

En conséquence, le comité recommande au conseil municipal **de suspendre** cette demande visant à rendre conforme le frontage du lot projeté identifié terrain 1 sur le plan image préparé par Richard Breault, arpenteur-géomètre, le 8 septembre 2015 sous ses minutes 3395.

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

4. Demande relative aux règlements sur les PIIA :

4.1 Beverly Blaggrave – 3460, rue Cedar – Lot 4 994 910 – Zone 6 au PIIA (Secteur Centre-Ville) – Règlement numéro 508-93 – Bâtiment principal.

La présente demande vise le remplacement de 10 fenêtres sur la résidence. Il y a 4 fenêtres situées au niveau du sous-sol et 6 fenêtres sur la véranda. Les fenêtres seront toutes coulissantes et en PVC blanc.

Le comité discute à propos de ce projet de rénovation du bâtiment principal 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 du bâtiment principal, conformément aux critères de la zone 6 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 Ghislain Charette – 3543, rue Church – Lot 4 994 785 – Zone 6 au PIIA (Secteur Centre-Ville) – Règlement numéro 508-93 – Bâtiment principal.

La présente demande vise l'acceptation des rénovations suivantes :

Véranda avant

- Enlever la véranda à l'avant (3 saisons) afin de conserver uniquement une galerie couverte;
- Les colonnes de la galerie sont en bois de couleur brun;
- Le revêtement de la toiture au-dessus de la galerie avant sera identique au reste de la résidence, c'est-à-dire, du bardeau d'asphalte Mystique de couleur ardoise antique.

Galerie arrière

- Remplacer la galerie arrière en la réduisant à une dimension de 1.5 mètre x 3 mètres;
- Ajout d'une toiture 2 pentes au-dessus de la galerie arrière;
- Les colonnes de la galerie sont en bois de couleur brun;
- Le revêtement de la toiture au-dessus de la galerie avant sera identique au reste de la résidence, c'est-à-dire, du bardeau d'asphalte Mystique de couleur ardoise antique.

Le comité discute à propos de ce projet de rénovation du bâtiment principal 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 du bâtiment principal, conformément aux critères de la zone 6 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 Municipalité de Rawdon – 3599, rue Church – Lot 4 994 274 – Zone 6 au PIIA (Secteur Centre-Ville) – Règlement numéro 508-93 – Affichage Caserne.

La présente demande vise l'installation d'enseignes sur le bâtiment de la caserne de pompier. Sur le point le plus haut du bâtiment, le nom et le logo de la municipalité seront installés. Le mot Rawdon sera en PVC de couleur noir et le logo de la municipalité sera en PVC noir et blanc. Sur l'avancé de toiture en façade, il y aura l'inscription caserne 80 en métal de couleur gris. De plus, l'adresse du bâtiment sera installée à la droite de la porte d'entrée et sera en métal de couleur noir.

Notez que le logo de la municipalité sera plus grand que ce qu'y est illustré sur le plan.

Le comité discute à propos de ce projet d'affichage 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'affichage, conformément aux critères de la zone 6 du secteur Centre-Ville au PIIA du Règlement numéro 508-93.

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

4.4 Gaspard Ferron – 3656, rue Queen, local 2 – Lot 4 994 154 – Zone 4 au PIIA (Secteur Centre-Ville) – Règlement numéro 508-93 – Installation d'une enseigne commerciale.

La présente demande vise l'installation d'une enseigne de 0.91 mètre x 0.91 mètre sur poteau. L'enseigne sera en bois ouvré. Le poteau sera en bois peint de couleur noire et un support en métal retiendra l'enseigne sur ce poteau.

Il s'agit de la même enseigne que celle approuvée par le conseil municipal en juin 2014 sauf que le nom du commerce a été modifié.

- Nom du commerce avant : Vape dépôt (3660, rue Queen)
- Nom du commerce maintenant : @vintage (3656, rue Queen, local 2)

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 4 du secteur Centre-Ville au PIIA du Règlement numéro 508-93.

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

4.5 Fiducie Famille Serhat Ocal – 3692-3698, rue Queen – Lot 4 994 135 – Zone 7 au PIIA (Secteur Centre-Ville) – Règlement numéro 508-93 – Bâtiment principal.

La présente demande vise la modification de la terrasse existante en y ajoutant des panneaux amovibles afin de fermer l'espace terrasse, le tout permettant de prolonger sa période d'utilisation. Les panneaux sont constitués d'un cadre en bois de couleur brun et d'une vitrine. Afin de répondre aux normes des règlements de zonage et de construction en vigueur, l'installation de panneaux ne doit pas permettre une utilisation 4 saisons de la terrasse.

Le comité discute à propos de ce projet de rénovation du bâtiment principal 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 du bâtiment principal, 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 : Jerzy Pawulski
Adopté à l'unanimité

4.6 Gabriel Boucher / Cindy Pelletier – 4175, rue Riopelle – Lot 10-21 du rang 10 - Zone 1 au PIIA (Secteur Centre-Ville) – Règlement numéro 1007 – Bâtiment accessoire.

La présente demande vise la construction d'une remise de 3.65 mètres x 3.65 mètres, localisée dans la cour arrière.

- Revêtement extérieur en pruche teint de couleur brun;
- Revêtement de toiture en tôle avec visse apparente de couleur brun ou charcoal (2 options);
- Les soffites et les fascias seront en aluminium de couleur identique à la tôle de la toiture;
- Porte en pruche teint de couleur brun idem au revêtement extérieur;
- La fenêtre sera une simple vitre sans mécanisme d'ouverture avec des volets en bois idem au revêtement extérieur;
- Il y aura un élément décoratif dans le pignon fait en bois idem au revêtement extérieur.

Le comité discute à propos de ce projet de construction d'une remise 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, 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

4.7 Teresa Pukala – 4946, rue Holy Cross – Lot 15A-39 du rang 7 - Zone 1 au PIIA (Domaine de l'Harmonie) – Règlement numéro 1004 – Bâtiment principal.

La présente demande vise la modification de la pente de la toiture au-dessus de la véranda afin de l'agencer à celle du reste de la résidence. Le revêtement de cette section de toiture sera identique à l'existant, c'est-à-dire du bardeau d'asphalte noir. De plus, la présente demande vise le remplacement de deux fenêtres sur le côté gauche de la résidence. Les fenêtres seront remplacées par une seule fenêtre identique à la fenêtre existante à côté et sera en aluminium blanc et coulissante.

Le comité discute à propos de ce projet de rénovation du bâtiment principal et s'interroge sur les travaux ayant pour effet de modifier la pente (versant gauche) de la toiture. Afin de rencontrer les objectifs et critères de cette zone, le comité recommande le prolongement de la faîte de la toiture afin de conserver une pente identique à l'existant. Le prolongement de la faîte permettra de conserver des pentes identiques de chaque côté de la toiture.

En conséquence, après avoir procédé à l'étude de cette demande, le comité recommande au conseil municipal **d'accepter** ce projet de rénovation du bâtiment principal, **le tout conditionnellement à la réalisation de la recommandation formulée par le comité** et conformément aux critères de la zone 1 du secteur de l'Harmonie au PIIA du Règlement numéro 1004.

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

5. Demande d'urbanisme :

5.1 Pierre Harbeck / Normand Pichette – chemin Johanne – 7903-24-9065 et 7903-64-1590 – Partie des lots 10A et 9B du rang 11 – Zones V2-5 – Projet de développement résidentiel.

ANALYSE :

Le projet résidentiel comprend 19 lots pour la construction de résidences unifamiliales isolées. 17 lots projetés sur les 19 au total, auront la possibilité de construire en plus de la résidence, une écurie privée autorisant jusqu'à 3 chevaux et 20 poules. Le promoteur désire également créer une servitude de passage à l'arrière des lots afin de permettre aux propriétaires de faire de la randonnée à cheval sans circuler nécessairement dans l'emprise de la rue. L'objectif du promoteur est de créer un développement de fermette.

Les lots projetés numéro 2 à 19 sont conformes au Règlement de lotissement numéro 404.

Le lot projeté numéro 1 doit faire l'objet d'une dérogation mineure (ref. point 3.3 du présent procès-verbal) concernant son frontage sur le chemin Johanne mesurant 32.67 mètres en lieu et place du frontage minimum exigé de 50 mètres en vertu du règlement de lotissement numéro 404. Le lot projeté numéro 1 ne possède pas le frontage minimal, mais possède une superficie de 65 240.20 mètres carrés (minimum 3 000 mètres carrés).

Les lots projetés sont situés sur une partie privée du chemin Johanne. Cette partie privée du chemin Johanne est incluse dans l'annexe A du règlement de lotissement numéro 404, c'est-à-dire qu'il est possible d'émettre des permis de construction sur cette partie de la rue. L'émission d'un permis devra répondre également aux normes établies par le règlement 25-99. Aucune ouverture de rue n'est prévue.

Le comité discute à propos de ce projet de développement et considère qu'un tel projet permettant l'établissement de fermettes est une plus value pour le secteur et la municipalité. Cela permettrait de diversifier l'offre de terrain. Par contre, le comité s'interroge sur certains éléments du projet déposé. Le comité constate que la subdivision des lots doit s'effectuer de façon à maximiser le nombre de lots, le tout faisant en sorte que certains lots (11 à 19) possèdent une largeur de 30 mètres et moins. Considérant que le projet consiste à l'implantation de fermettes, la largeur de ces lots ne permet pas une implantation et une utilisation harmonieuse des terrains. Le comité constate que ces lots étroits possèdent une profondeur pouvant atteindre 550 mètres. Il s'interroge sur la topographie de certains lots localisés dans l'ancienne sablière (lot 11 à 15) et constate à l'aide de photos aériennes que de l'eau s'accumule dans le trou laissé par la sablière. Certains terrains sont occupés presque entièrement par l'ancienne sablière et le comité se questionne sur la constructibilité de ceux-ci. La section de terrain ayant le plus de potentiel est conservée en un seul grand terrain (lot 1), tandis que la section ayant le moins de potentiel de constructibilité est subdivisée en plusieurs lots (11 à 15). Le comité souhaite que le promoteur s'assure que ledit développement soit adapté à la réalité du site afin de produire un projet de qualité permettant un développement harmonieux du secteur. Le comité recommande que le promoteur effectue les modifications nécessaires permettant de répondre à ses interrogations et commentaires et se place dans l'attente d'un nouveau plan image modifié pour étude.

6. Varia

Aucun point n'a été soumis

7. Levée de la séance

20 h 15

Proposée par : Linda Stewart

Appuyée par : Jerzy Pawulski

Adopté à l'unanimité

La prochaine réunion régulière aura lieu le 23 novembre 2015 à 19 h.

Stéphanie Labelle, présidente
Conseillère municipale

Rémi Racine, secrétaire

Kimberly St Denis
Conseillère municipale

DÉPOSÉ AU CONSEIL LE 10 NOVEMBRE 2015
