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

Mesdames Stéphanie Labelle, conseillère
 Kimberly St Denis, conseillère

Messieurs Claude Beauséjour
 Luc Bédard

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 : Stéphanie Labelle
Adopté à l'unanimité

2. Adoption du procès-verbal de la séance du 26 octobre 2015

Que le libellé du procès-verbal soit adopté.

Proposé par : Kimberly St Denis
Appuyé par : Stéphanie Labelle
Adopté à l'unanimité

3. Demande de dérogation mineure :

Aucune demande n'a été déposée

4. Demande relative aux règlements sur les PIIA :

4.1 Bruno Roy pour la Fromagerie Roy – 3585, rue Queen – Lot 4 994 263 –
Zone 4 au PIIA (Secteur Centre-Ville) – Règlement numéro 508-93 –
Bâtiment principal.

Nouvelle présentation :

Afin de répondre à la condition incluse dans l'acceptation de la dernière
présentation par le comité, les matériaux de la façade seront prolongés
sur les murs latéraux de la partie la plus avancée vers la rue (section en
brique blanche).

Modification apportée à la dernière présentation :

Les fascias, les encadrements et tout autre élément métallique seront de
couleur noir au lieu de la couleur bourgogne précédemment acceptée.

La demande d'affichage sera traitée lors d'une présentation ultérieure.

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 du bâtiment principal, conformément aux critères de la zone 4
du secteur Centre-Ville au PIIA du Règlement numéro 508-93.

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

4.2 Michel Couture – 3659, rue Queen – Lot 4 994 146 – Zone 4 au PIIA (Secteur Centre-Ville) – Règlement numéro 508-93 – Bâtiment principal.

La présente demande vise l'installation d'une enseigne de 0.5 mètre x 1.1 mètre. L'enseigne est constituée d'un panneau de cèdre de l'Est blanc peint en bleu marin. Le lettrage sera gravé dans le panneau et sera peint en gris. L'enseigne sera installée sur une potence en fer forgé et sera perpendiculaire au bâtiment.

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

4.3 Jonathan Bastien – 3817, rue Chantal – Lot 33 du rang 9 – Zone 1 au PIIA (Secteur des Cascades) – Règlement numéro 1007 – Bâtiment principal et accessoire.

La présente demande vise la construction d'une résidence unifamiliale de style champêtre dont les revêtements sont les suivants :

- Revêtement extérieur : Pierre Permacon de couleur duo beige dunlop et beige margaux et clin de bois. 2 choix de couleur pour le clin de bois, brun ou brun ambré;
- Revêtement de toiture : tôle prépeinte à vis apparente de couleur noire;
- Soffites, fascias et encadrements en aluminium de couleur noir ou blanc;
- Fenêtres à manivelle et coulissante en PVC de couleur noir ou blanc;
- Portes d'entrée en aluminium blanc ou noir avec vitrail au centre. Porte de garage en aluminium blanc ou noir avec 4 petites fenêtres dans le haut;
- Galerie, garde-corps, colonnes et éléments décoratifs dans les pignons seront en bois teint de couleur naturelle;
- Coin de mur en bois de même couleur que le revêtement extérieur.

Tous les éléments qui ont une option blanc ou noir auront la même couleur pour qu'ils s'agencent ensemble, tout blanc ou tout noir.

La présente demande vise également la construction de deux garages détachés qui auront exactement les mêmes matériaux et couleurs que la résidence.

Le comité discute à propos de ce projet de construction d'une résidence unifamiliale et considère que celui-ci rencontre les objectifs et critères de cette zone. Le comité est d'avis qu'il est important que l'ensemble des éléments présentés en option noir ou blanc soient tout blanc ou tout noir afin d'être acceptable. Le comité suggère de favoriser la couleur noire pour les soffites, fascias, encadrements, fenêtres à manivelle et coulissante et les portes d'entrée et garage.

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 résidence unifamiliale et de deux garages détachés, conformément aux critères de la zone 1 du secteur des Cascades au PIIA du Règlement numéro 1007.

Proposé par : Luc Bédard
Appuyé par : Stéphanie Labelle

Adopté à l'unanimité

5. Demande d'urbanisme :

5.1 Robert Saharov pour Aménagement Lac aux Sources Inc. –Parties des lots 25B, 26A, 26B et 27A du rang 06 – Lot V2-27 - Projet de développement résidentiel.

Présentation d'un nouveau plan image du projet domiciliaire « Aménagement Lac aux Sources inc. » préparé par M. Richard Breault, arpenteur-géomètre, numéro de dossier 1292 en date du 12 novembre 2015. Dans les faits, ce nouveau plan image illustre la **révision du plan image Phase 1 et 2** du Projet de développement domiciliaire « Aménagement Lac aux Sources inc. » .

Ce nouveau plan image fait état des changements apportés au lotissement de la phase I pour les lots n° 4 et n° 5 et des modifications apportées à l'ensemble des lots inclus dans la phase 2.

Après révision, la phase I comprend 10 terrains et la phase 2 comprend 25 terrains pour un total de 35 terrains. Cette révision se traduit par l'ajout de cinq terrains.

L'ensemble des lots projetés est conforme aux dimensions minimales exigées par le Règlement de lotissement n° 404. Le tracé des rues n'est pas modifié, donc aucun changement apporté à ce niveau.

Le comité discute à propos du plan image révisé et constate que l'ajout des cinq lots à l'intérieur des phases 1 et 2 se traduit par la réduction de superficie et de façade de certains lots. Malgré ces réductions, les lots projetés posséderont une superficie permettant une construction harmonieuse, bien au-dessus de la superficie minimale exigée selon les normes de lotissement en vigueur. Le comité constate que le plan image révisé favorise la rentabilité de la rue et cadre dans l'esprit du développement durable. Le comité recommande au conseil d'accepter le plan image révisé se traduisant par l'ajout de 5 lots.

5.2 Présentation du règlement de construction numéro 1014 en remplacement des règlements de construction numéro 403 et 373-89.

Le Service de la planification et du développement du territoire (SPDDT) dépose un projet de règlement en remplacement des règlements de construction numéro 403 et 373-89. Étant donné que de nombreuses modifications devaient être apportées aux règlements de construction, une version bonifiée et applicable à l'ensemble du territoire de la municipalité est proposée.

Dans un premier temps, la fusion des dispositions similaires applicables respectivement aux deux territoires (l'ancien village de Rawdon et de canton de Rawdon) permet d'effectuer une mise à niveau selon certaines réalités propres au périmètre urbain. Depuis 1998, les modifications des règlements de construction ont été effectuées simultanément en y appliquant les mêmes dispositions. Dans l'ensemble, ces dispositions sont conservées. L'élaboration d'un nouveau règlement de construction permet l'ajout de certaines dispositions applicables aux fondations, à l'utilisation de conteneur, aux mesures de sécurité des chantiers, au technique de construction durable, etc...

Le comité prend connaissance du projet de règlement et comprend la démarche effectuée par le SPDDT, le tout permettant d'en faciliter l'application et d'éviter une mise à jour à la pièce. Le comité s'interroge sur certaines dispositions apportant des modifications d'application.

Voici les interrogations du comité :

3.2.1 Construction défendue

Le comité souhaite que soit apportée une nuance au troisième alinéa afin de permettre l'utilisation de conteneurs dans la construction d'un bâtiment principal sans obligation d'y installer un revêtement extérieur.

3.3.1 Types de fondations requis

Le comité souhaite que soit également autorisé sur pieux ou pilotis une pièce habitable 4 saisons d'un maximum de 20 mc lors de la construction d'un bâtiment principal et non pas seulement lors de son agrandissement.

3.4.3 Cessation d'un usage (fortification)

Le comité souhaite que cet article se limite à l'enveloppe extérieure du bâtiment.

3.10.2 Barrière à sédiment dans la zone riveraine

Le comité mentionne que l'application de cet article nécessitera le développement d'une mécanique d'information à transmettre lors de l'émission de permis. Considérant qu'à moins d'indication contraire du fonctionnaire désigné toute zone riveraine doit être ceinturée au moyen d'une barrière à sédiment pendant la période des travaux, le comité demande de spécifier les cas non applicables. Il souhaite que cette obligation soit limitée aux travaux susceptibles de causer dommage à la bande riveraine.

Le comité recommande que soit modifié le projet de règlement 1014 afin de répondre à ses interrogations et recommande au conseil d'accepter cette version corrigée.

5.3 Présentation préliminaire du règlement sur les usages conditionnels numéro 1015 pour avis.

Un règlement sur les usages conditionnels servant à bonifier les outils urbanistiques disponibles est en processus de développement. Ce règlement a pour but de favoriser une application harmonieuse des règlements de zonage.

Municipalité de Rawdon Document de travail – novembre 2015

Le présent document de travail représente au C.C.U. une synthèse du projet de règlement sur les usages conditionnels qui est présentement en cours de réalisation. Le présent document est déposé uniquement à des fins de consultation interne de la Municipalité de Rawdon par le biais du Service de la planification et du développement du territoire.

Une demande d'usage conditionnel sera admissible selon les conditions suivantes représentées au tableau en annexe. Premièrement, la demande d'usage conditionnel devra être située dans une des zones visées à cet effet et être en lien avec le groupe, la catégorie d'usages et l'affectation déjà autorisés dans sa dite zone. Les usages conditionnels pouvant être autorisés, seront alors énumérés et proposés. C'est de cette façon que par la suite, la demande d'usage conditionnel « considérée admissible » pourra être soumise à la procédure de présentation et d'étude prescrite au présent projet de règlement.

La procédure ainsi que les critères et objectifs rattachés à l'évaluation de chaque usage conditionnel proposé, seront écrits et détaillés dans une autre section du règlement par thème. Or, il sera obligatoire de reprendre certains critères et objectifs tirés du SADR (Schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC de Matawinie) pour en assurer la conformité du règlement d'une part. De plus, il sera aussi essentiel de développer davantage et d'ajouter des objectifs et critères plus précis et

adaptés au contexte local, et ce afin de finaliser le règlement aux couleurs et aux intérêts collectifs de la Municipalité.

Il est à noter que toute zone, partie de territoire et activité faisant partie de la zone agricole provinciale permanente est obligatoirement exclue de ce projet de règlement, en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (art.145.31).

De plus, il sera indiqué dans une disposition générale, que les usages conditionnels puissent être représentés par plusieurs bâtiments, installations ou aménagements situés sur un même lot ou terrain faisant partie d'une même propriété foncière. Le règlement sur les conditions d'émission de permis et certificats sera aussi amendé à cet effet.

Après explication du projet de règlement, le comité est en accord avec le développement d'un tel outil urbanistique et comprend la démarche entreprise par le SPDDT.

6. Varia

Aucune demande n'a été déposée

7. Levée de la séance

21h 25

Proposé par : Claude Beauséjour

Appuyé par : Kimberly St Denis

Adopté à l'unanimité

La prochaine réunion régulière aura lieu le 21 décembre 2015 à 19 h.

Stéphanie Labelle, présidente
Conseillère municipale

Rémi Racine, secrétaire

Kimberly St Denis
Conseillère municipale

DÉPOSÉ AU CONSEIL LE 8 DÉCEMBRE 2015
