
**PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE ORDINAIRE DU COMITÉ CONSULTATIF
D'URBANISME DE LA MUNICIPALITÉ DE RAWDON TENUE LE 21 DÉCEMBRE 2015 À
19 h ET À LAQUELLE SONT PRÉSENTS FORMANT QUORUM :**

Mesdames Stéphanie Labelle, 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 adopté avec l'ajout de trois (3) éléments au point
6 (varia) de la présente.

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

2. Adoption du procès-verbal de la séance du 23 novembre 2015

Que le libellé du procès-verbal soit adopté.

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

3. Demande de dérogation mineure :

3.1 Richard Fillion – 9201-45-4744 - 2239, rue Maurice – Lot 4 995 592 – Zone
R1-34 – Bâtiment principal et accessoire.

La dérogation mineure vise à rendre conforme l'implantation de la
résidence (construite en 1978) située à 2.68 mètres de la limite latérale de
gauche et à 6.10 mètres de la limite arrière en lieu et place de la marge
latérale minimale exigée de 3 mètres et de la marge arrière minimale
exigée de 7.5 mètres en vertu de l'article 6.2.1 c) du règlement de zonage
402.

La dérogation mineure vise également à rendre conforme l'implantation
de la remise située à 0.42 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 serait acceptable pour la résidence
seulement. Considérant que la remise peut être déplacée, le comité
recommande au conseil de refuser la demande concernant
l'implantation de la remise.

En conséquence, le comité recommande au conseil municipal
d'accepter la demande visant à rendre conforme l'implantation de la
résidence et **de refuser** la demande visant l'implantation de la remise.

Proposé par : Marcel Beauséjour
Appuyé par : Jerzy Pawulski
Adopté à l'unanimité

3.2 Richard Fillion – 9201-45-4461 - 2243, rue Maurice – Lot 4 995 591 – Zone R1-34 – Bâtiment principal et accessoire.

La dérogation mineure vise à rendre conforme l'implantation de la résidence (construite en 1967) située à 2.83 mètres de la limite latérale de gauche et à 6.01 mètres de la limite arrière en lieu et place de la marge latérale minimale exigée de 3 mètres et de la marge arrière minimale exigée de 7.5 mètres en vertu de l'article 6.2.1 c) du règlement de zonage 402.

La dérogation mineure vise également à rendre conforme l'implantation de la remise située à 0.66 mètre de la limite latérale de droite et à 0.45 mètre de la limite arrière en lieu et place de la marge latérale et 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 serait acceptable concernant l'implantation de la résidence. Le comité s'interroge sur la possibilité de déplacer la remise et demande qu'une validation soit effectuée par l'inspecteur. Le comité recommande l'octroi de la dérogation relative à l'implantation de la remise, le tout conditionnellement à la démonstration de l'impossibilité de procéder au déplacement de la remise de façon raisonnable.

En conséquence, le comité recommande au conseil municipal **d'accepter** cette demande visant à rendre conforme l'implantation de la résidence et de la remise, **le tout conditionnellement à la recommandation formulée par le comité.**

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

3.3 Louis-A Latendresse Inc. / Alain Cloutier – 8800-64-3214 - 3689, rue Queen – Lot 4 994 127 – Zone C6-34 – Bâtiment principal.

La dérogation mineure vise à rendre conforme l'implantation du bâtiment principal localisé à 4.3 mètres de la limite arrière en lieu et place de la marge arrière minimale exigée de 5 mètres en vertu de l'article 4.2.2.6.1 du règlement de zonage numéro 372-89.

En 2003, une dérogation mineure a été octroyée pour la marge arrière, mais celle-ci était basée sur un plan d'implantation, dans le but de permettre un agrandissement. Lorsque le certificat de localisation a été produit suite à l'agrandissement, il a été remarqué que le bâtiment est plus près de la marge arrière que la distance inscrite dans la dérogation mineure de 2003. Voici donc, une nouvelle demande.

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 du bâtiment principal.

Proposé par : Jerzy Pawulski
Appuyé par : Marcel Beauséjour
Adopté à l'unanimité

3.4 Normand Pichette / Pierre Harbeck – 7903-24-9065 - chemin Johanne –
Partie des lots 10A et 9B du rang 11 – Projet de développement.

IL S'AGIT DE LA 2^E PRÉSENTATION DU PROJET, MAIS LE FRONTAGE DU 1^{ER} TERRAIN N'A PAS ÉTÉ
MODIFIÉ.

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 considérant les modifications apportées au projet de développement, il 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 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 : Marcel Beauséjour

Appuyé par : Jerzy Pawulski

Adopté à l'unanimité

4. Demande relative aux règlements sur les PIIA :

4.1 Nour Kassis – 3254-3260, 4^e Avenue – Lot 4 994 175 – Zone 8 au PIIA
(Secteur Centre-Ville) – Règlement numéro 508-93 – Bâtiment principal.

La présente demande vise le remplacement de 2 fenêtres situées au rez-de-chaussée donnant face à la 4^e avenue. Les 2 nouvelles fenêtres seront sans mécanisme d'ouverture et seront en PVC blanc.

Le comité discute à propos de ce projet de 2 fenêtres situées au rez-de-chaussée 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 remplacement de 2 fenêtres situées au rez-de-chaussée, conformément aux critères de la zone 8 du secteur Centre-Ville au PIIA du règlement numéro 508-93.

Proposé par : Linda Stewart

Appuyé par : Kimberly St Denis

Adopté à l'unanimité

4.2 6893953 Canada Inc. / Stéphane Charland – 3272-3278, 4^e Avenue –
Lot 4 994 275 – Zone 8 au PIIA (Secteur Centre-Ville) – Règlement
numéro 508-93 – Bâtiment principal.

La présente demande vise le remplacement du revêtement de la toiture (bardeau d'asphalte vert) par du bardeau d'asphalte de couleur brun de modèle régulier.

La présente demande vise également à peindre le revêtement extérieur en bois de couleur brun (remplacera celui de couleur vert et jaune) et de peindre le revêtement extérieur blanc en 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 remplacement du revêtement de la toiture et de peinture du revêtement

extérieur, conformément aux critères de la zone 8 du secteur Centre-Ville au PIIA du règlement numéro 508-93.

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

4.3 9185-2483 Québec Inc. / Les résidences Ste-Anne / Gilles Lanoue – 3766, rue Queen – Lot 4 994 113 – Zone 9 au PIIA (Secteur Centre-Ville) – Règlement numéro 508-93 – Bâtiment principal.

La présente demande vise le remplacement de la rampe d'accès pour personne à mobilité réduite située en façade sur la rue Queen. Le plancher et la structure seront en bois de couleur gris et le garde-corps sera en aluminium de couleur blanc. La rampe d'accès aura la même apparence que celle installée sur le côté de la 6^e avenue.

La présente demande vise également le remplacement de la galerie avant rattachée à la rampe d'accès pour personne à mobilité réduite. La galerie sera reconstruite en bois avec les mêmes dimensions que l'existante. Le plancher de la galerie sera peint en gris. Les éléments décoratifs qui composaient le garde-corps ont été conservés, ils seront repeints en blanc et réinstallés sur la nouvelle galerie. Les colonnes et les poteaux du garde-corps seront en bois blanc identique à l'existant.

Le comité discute à propos de ce projet de rénovation et considère que celui-ci rencontre les objectifs et critères de cette zone. Considérant qu'il est impossible de recréer un garde-corps à l'identique pour la rampe d'accès pour personne à mobilité réduite, le comité recommande que la rampe soit distancée des escaliers desservant le balcon et qu'une plantation soit effectuée à l'avant de la rampe afin d'en diminuer son importance. Le comité souhaite s'assurer que de la rampe et son accès soient sécuritaires et s'interroge sur le fait que l'accès à la rampe s'effectue directement au côté de l'escalier. Le comité suggère que l'accès à la rampe soit distancé de l'escalier afin d'en assurer la sécurité.

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 des recommandations formulées par le comité** et conformément aux critères de la zone 9 du secteur Centre-Ville au PIIA du Règlement numéro 508-93.

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

5. Demande d'urbanisme :

5.1 Présentation de Pro-ES-Info Conseils Inc.

Considérant qu'une présentation préliminaire des conditions d'admissibilité des demandes d'usages conditionnels a été effectuée à la précédente séance, Mme Venne concentre sa présentation sur les critères d'évaluation des demandes par catégorie. Elle explique le processus de traitement d'une demande admissible au règlement 1015 et répond aux questions des membres. Les commentaires, reçus du service d'aménagement de la MRC de Matawinie en date du 21 décembre 2015 concernant le présent projet de règlement, seront analysés et un projet de règlement révisé accompagné des recommandations du comité sera présenté aux membres du conseil.

5.2 Présentation du règlement usage conditionnel numéro 1015.

Suite à la présentation effectuée par Mme Isabelle Venne en référence au point 5.1 du présent procès-verbal, le comité considère qu'il s'agit d'un outil urbanistique permettant d'apporter une certaine flexibilité à l'application du zonage et que celui-ci favorisera le développement de projet de plus grande envergure. La diversité des critères établis au

règlement permettra d'encadrer l'analyse des demandes et le comité entretient favorablement sa participation au processus de ces demandes.

5.3 Pierre Harbeck / Normand Pichette. – Partie des lots 10A et 9B du rang 11 – Projet de développement résidentiel – rue Johanne.

Il s'agit de la présentation d'un plan image modifié suite aux recommandations formulées par le comité à la séance du 26 octobre 2015.

COMMENTAIRES DU CCU SUITE À LA PREMIÈRE PRÉSENTATION :

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.

Suite aux commentaires formulés par le CCU, il y a maintenant 16 lots au lieu de 19. Les lots 12 à 16 possèdent une largeur d'au moins 45 mètres (148 pieds), auparavant, ils possédaient une largeur de 30 mètres (98 pieds). Il y aura 2 grands lots à l'endroit où il y a une accumulation d'eau au printemps permettant ainsi de dégager un espace constructible sur chacun des lots. De plus, sur le lot projeté numéro 1 en référence au point 3.4 du présent procès-verbal, le mandataire désire construire sa propre résidence avec une écurie privée.

Le comité discute à propos de ce projet de développement modifié et considère que celui-ci est maintenant acceptable. Il recommande au conseil d'accepter le projet de développement tel que préparé par Richard Breault arpenteur-géomètre, le 17 décembre 2015, minute 3523.

6. Varia

6.1 Contrôle de la végétation par Hydro-Québec – nettoyage des emprises de rue :

Le comité s'interroge sur la démarche effectuée par Hydro-Québec auprès des propriétaires visés par le contrôle de la végétation dans les emprises des rues. Il s'interroge sur la coupe d'arbres demandée par Hydro-Québec sur les propriétés privées. Le comité est informé de la démarche initiale de Hydro-Québec et l'obtention de la résolution 15-158 produite par la municipalité autorisant le contrôle de la végétation et à la coupe d'arbres dans l'emprise des rues propriété de la Municipalité permettant de sécuriser son réseau. Cette résolution exempte également les propriétaires privés visés par le programme de l'obligation d'obtenir un permis de coupe d'arbre pour les arbres identifiés par Hydro-Québec, dont la coupe est à effectuer par Hydro-Québec et ses mandataires et pour lesquels Hydro-Québec a obtenu au préalable l'autorisation des propriétaires visés.

6.2 Bourgeois 3502, rue Queen – bâtiment accessoire en construction.

Certains membres ont constaté que les recommandations formulées par le comité et entérinées par le conseil concernant le projet de construction d'un bâtiment accessoire au 3502, rue Queen n'ont pas été réalisées. Le comité est informé que le Service de la planification et du développement du territoire a procédé à l'inspection du permis et effectué les démarches nécessaires au respect du permis émis après du propriétaire.

6.3 Ligne 735Kv – Hydro-Québec – demande de suivis.

Il est demandé de valider auprès du Service de la planification et du développement du territoire les démarches intervenues concernant le niveau sonore produit par les lignes de transports de Hydro-Québec afin d'arrimer le tout avec la demande d'attestation de conformité d'Hydro-Québec.

7. Levée de la séance

21 h 15

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

La prochaine réunion régulière aura lieu le 25 janvier 2016 à 19 h.

Stéphanie Labelle, présidente
Conseillère municipale

Rémi Racine, secrétaire

Kimberly St Denis
Conseillère municipale

DÉPOSÉ AU CONSEIL LE 19 JANVIER 2016
