

---

---

**PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE ORDINAIRE DU COMITÉ CONSULTATIF  
D'URBANISME DE LA MUNICIPALITÉ DE RAWDON TENUE LE 25 AVRIL 2016 À  
19 h ET À LAQUELLE SONT PRÉSENTS FORMANT QUORUM :**

---

---

Mesdames Kimberly St Denis, conseillère  
Linda Stewart

Messieurs Claude Beauséjour  
Marcel Beauséjour  
Jerzy Pawulski

**ASSISTAIT ÉGALEMENT À LA RÉUNION :**

Monsieur Rémi Racine, adjoint à la direction générale et responsable du  
développement durable

**1. Adoption de l'ordre du jour**

Que l'ordre du jour soit adopté.

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

**2. Adoption du procès-verbal de la réunion du 29 mars et de la réouverture  
de la séance du 1<sup>er</sup> avril 2016.**

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 :**

Aucune demande n'a été déposée.

**4. Demandes relatives aux règlements sur les PIIA :**

**4.1 Éric Simard – 3347, 2<sup>e</sup> Avenue – Lot 4 994 878 – Zone 6 au PIIA (Secteur  
Centre-Ville) – Règlement numéro 508-93 – Rénovation du bâtiment  
principal**

Le projet de rénovation au 3347, 2<sup>e</sup> Avenue consiste au remplacement  
d'une fenêtre par des portes blanches, équipées d'un vitrage pleine  
hauteur et d'un carrelage.

Le comité discute à propos de ce projet de rénovation et considère que  
celui-ci rencontre les objectifs et critères de cette zone. Le comité est  
d'avis que la porte avec ou sans carrelage serait acceptable.

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

**4.2 9320-0699 Québec Inc – rue Queen – Lots 4 994 771 et 4 994 775 – Zone 2  
au PIIA (Secteur Centre-Ville) – Règlement numéro 508-93 – Construction  
bâtiment principal – 2<sup>e</sup> présentation.**

La présente demande est une seconde présentation du projet de construction d'une station d'essence avec un dépanneur et un lave-auto, recommandée par le CCU le 24 août 2015 et approuvée par résolution (no.15-447) du conseil en date du 8 septembre 2015. Certaines modifications ont été apportées au projet, principalement au niveau de l'implantation et de l'aménagement du terrain. Les revêtements extérieurs et leurs couleurs sont conservés tels qu'approuvés.

Voici les éléments modifiés au projet :

- Les dimensions du bâtiment principal, incluant le dépanneur, seront de 25,15 m x 11,25 m, en remplacement du 21,5 m x 11,25 m approuvé.
- La marge de recul du bâtiment principal, de la marquise et du lave-auto avec la rue Queen sera augmentée et la marge de recul du bâtiment principal avec la 2<sup>e</sup> Avenue sera réduite.
- Les cases de stationnement prévues dans la marge de recul avec la 2<sup>e</sup> Avenue et à l'arrière du bâtiment seront relocalisées en bordure de la rue Queen.
- La plantation est réduite aux limites arrière et latérale.
- Les enseignes et la marquise seront présentées ultérieurement pour approbation.

Le comité discute à propos de ce projet de construction et se questionne sur l'augmentation de la marge de recul du bâtiment principal en retrait du bâtiment voisin ainsi que de la visibilité de la façade du bâtiment à partir la rue Queen. Considérant que la marge de recul de la marquise est également augmentée de façon à correspondre approximativement à la marge de recul appliquée au bâtiment voisin, le comité considère que le projet de construction modifié 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 modifié, conformément aux critères de la zone 2 du secteur Centre-Ville au PIIA du Règlement numéro 508-93.

Proposé par : Jerzy Pawulski

Appuyé par : Linda Stewart

Adopté à l'unanimité

#### **4.3 Jean-René Lane et Anne Beauséjour – 3535, rue Church – Lot 4 994 786 – Zone 6 au PIIA (Secteur Centre-Ville) – Règlement numéro 508-93 – Construction d'un bâtiment accessoire.**

La présente demande consiste à l'ajout d'un garage attaché à la résidence. Le garage de 5,4 m x 7,3 m sera attaché au côté droit de la résidence. Les revêtements extérieurs seront identiques à ceux utilisés sur la résidence (Maibec couleur bleu fédéral et bardeaux d'asphalte BP de modèle Everest, couleur bois flottant). Une poutre décorative sera installée au pignon localisé au-dessus de la porte de garage. Les fenêtres seront en PVC blanc à guillotine et la porte de garage sera en acier de couleur blanche équipée de trois fenêtres. La porte piétonne prévue à l'avant sera déplacée vers l'arrière.

Le comité discute à propos de ce projet de construction et se questionne sur le prolongement du mur avant. Le comité recommande que le mur avant du garage soit mis en retrait de 0,3 m du mur avant de la résidence, de façon à mieux intégrer l'ajout à la résidence. Le comité suggère l'ajout de carrelage dans les fenêtres intégrées à la porte du 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'un bâtiment accessoire, **le tout conditionnellement à la réalisation de la recommandation formulée par le comité**, conformément aux critères de la zone 6 du secteur Centre-Ville au PIIA du Règlement numéro 508-93.

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

**4.4 Michel Ouellette – 6503, boulevard Pontbriand – Lots 9A-3 et 10A-5, rang 09 – Zone 1 au PIIA (Secteur des Cascades) – Règlement numéro 1007 – Construction d'un bâtiment accessoire.**

La présente demande consiste à la construction d'un bâtiment accessoire détaché (garage) au 6503, boulevard Pontbriand. Le bâtiment accessoire de 7,9 m x 9,7 m sera localisé à la gauche de la résidence et empiètera en partie dans la cour avant. La bande boisée de 8 mètres à conserver sur la limite latérale ne peut être respectée en totalité. L'implantation du garage empiètera dans cette bande boisée et permettra de conserver une bande de 4 à 6 mètres. Le demandeur propose, en compensation, de procéder à une plantation à la limite latérale du garage afin de densifier le boisé. Les revêtements extérieurs et de toiture ainsi que les fascias, soffite, encadrements, fenêtres et portes seront de modèles et de couleurs identiques à la résidence. La toiture du garage possèdera une pente de 4/12, identique à celle de la résidence.

Le comité discute à propos de ce projet de construction et se questionne premièrement sur la qualité de la bande boisée latérale conservée après une telle construction. Considérant le positionnement du garage orienté par les limitations naturelles du terrain, le comité est d'avis que l'implantation du garage est acceptable, sous condition d'effectuer une plantation complémentaire. Le comité recommande une plantation d'arbres indigènes dans la bande boisée latérale restante, vis-à-vis le garage, de façon à recréer la barrière visuelle. Les arbres indigènes doivent posséder, à la plantation, une hauteur permettant de recréer immédiatement la barrière visuelle obtenue habituellement par le maintien d'une bande boisée de 8 mètres. Afin d'assurer l'intégration des bâtiments, le comité recommande que le niveau du débord de la toiture (corniche) du garage soit égal ou inférieur au prolongement horizontal du débord de la toiture (corniche) de la résidence. Il recommande également que les portes de garage soient décoratives et équipées de fenêtres.

En conséquence, après avoir procédé à l'étude de cette demande, le comité recommande au conseil municipal d'accepter ce projet de construction d'un bâtiment accessoire, **le tout conditionnellement à la réalisation des recommandations formulées par le comité**, conformément aux critères de la zone 1 du secteur des Cascades au PIIA du Règlement numéro 1007.

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

**4.5 9182-8277 Québec Inc. – 3886-3888, rue Queen – Lot 5 301 498 – Zone 7 au PIIA (Secteur Centre-Ville) – Règlement numéro 508-93 – Rénovation du bâtiment principal.**

La présente demande de rénovation du bâtiment principal consiste au remplacement du revêtement de toiture. L'ensemble du revêtement de bardeaux d'asphalte de couleur gris-vert sera remplacé par un revêtement de bardeaux d'asphalte BP de modèle Everest, couleur galet.

Le comité discute à propos de ce projet de rénovation et considère que celui-ci rencontre les objectifs et critères de cette zone. Le comité est d'avis que les éléments peints en vert (encadrements, etc.) sur le bâtiment ne s'agencent plus avec la couleur du revêtement de bardeaux d'asphalte retenue et recommande que ces éléments soient repeints de couleur beige sable ou d'un dégradé des couleurs retrouvées au revêtement de bardeaux d'asphalte.

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**, conformément aux critères de la zone 7 du secteur Centre-Ville au PIIA du Règlement numéro 508-93.

Proposé par : Claude Beauséjour

Appuyé par : Jerzy Pawulski

Adopté à l'unanimité

#### **4.6 United Church of Canada – 3253, 4<sup>e</sup> Avenue – Lot 5 785 495 – Zone 8 au PIIA (Secteur Centre-Ville) – Règlement numéro 508-93 – Rénovation du bâtiment principal.**

La présente demande de rénovation du bâtiment principal consiste au remplacement de la brique sur les murs latéraux de l'église par un revêtement extérieur CanExel – modèle Ridgewood de couleur rouge campagnard. Des soffites et fascias d'aluminium de couleur blanche seront installés en remplacement du bois peint.

Le comité discute à propos de ce projet de rénovation et décide de suspendre l'analyse de la demande afin d'effectuer une visite sur place et obtenir plus d'information concernant la nécessité d'exécuter de tels travaux.

Certains membres ont effectué une visite le 26 et 27 avril 2016 et différentes communications ont par la suite été effectuées auprès des membres.

Considérant que seulement le mur de brique latéral droit de l'église nécessite des travaux et qu'il semblerait que ce mur de brique peut être réparé, certains membres sont d'avis que de préconiser la réparation de ce mur préserverait l'intégrité de ce bâtiment patrimonial. Trois membres recommandent au conseil d'accepter la réparation du mur de brique latéral droit.

Par contre, trois autres membres du comité reconnaissent que le projet de remplacement du revêtement de brique sur les murs latéraux permettrait également d'améliorer l'isolation du bâtiment et qu'il s'agit de la solution retenue par le demandeur. Ces trois membres sont d'avis que la couleur rouge campagnard du revêtement de CanExel, modèle Ridgewood retenue s'agence bien avec la brique et qu'il s'agirait d'une solution acceptable sous condition d'exécution professionnelle. Ces trois membres recommandent au conseil d'accepter le projet de rénovation tel que présenté.

Un membre du comité est d'avis que le revêtement de CanExel proposé devrait être remplacé par un clin de bois considérant que le bois est un matériel plus approprié pour un édifice patrimonial.

Lors de la visite du site par l'un des membres du comité, la présence de nombreuses sources d'infiltration d'eau à l'arrière de la brique ont été constatées, et ce, sans la présence de système d'égouttement au bas du mur de brique (chantepleur). Il est recommandé de s'assurer de la qualité de la structure de plancher et du bas du mur de brique (présence de pourriture, dégradation de la structure, etc.) avant de procéder à l'enlèvement de la brique afin d'éviter tout affaissement de la structure. La pente du terrain à proximité du mur latéral droit doit être modifiée afin de permettre le drainage de l'eau provenant de la toiture (sans gouttière) à proximité du bâtiment, et ainsi éviter les dommages causés par l'eau.

En conséquence, après avoir procédé à l'étude de cette demande, le comité recommande au conseil municipal d'accepter le projet de

rénovation se traduisant par la réparation du mur de brique latéral droit ou par le remplacement de la brique par un revêtement de CanExel, le tout conformément aux critères de la zone 8 du secteur Centre-Ville au PIIA du Règlement numéro 508-93.

Proposé par : Kimberly St Denis  
Appuyé par : Linda Stewart  
Adopté à l'unanimité

**4.7 9224-7170 Québec Inc. – 3839, rue Queen – Lot 5 301 539 – Zone 7 au PIIA (Secteur Centre-Ville) – Règlement numéro 508-93 – Rénovation du bâtiment principal.**

Le projet de rénovation du bâtiment principal consiste au remplacement d'une partie du revêtement de toiture en tôle par un revêtement de bardeaux d'asphalte BP de modèle Mystique, couleur noir 2 tons (option 1). Le demandeur propose également les couleurs gris ardoise (option 2) ou ardoise antique (option 3). Le revêtement en tôle de la tourelle et du balcon couvert sera conservé. Le remplacement se limite à la toiture principale et à la lucarne en façade.

Le comité discute à propos de ce projet de rénovation et considère que celui-ci rencontre les objectifs et critères de cette zone. Le comité recommande que soit retenue l'option 2, soit le bardeau d'asphalte BP de modèle Mystique, couleur gris ardoise, permettant de limiter le contraste des couleurs entre les revêtements de bardeaux d'asphalte et de tôle. Advenant que le problème de toiture se limite au versant arrière de la résidence, le comité recommande de remplacer uniquement ce versant problématique par une tôle pré-peinte de couleur grise (couleur similaire au versant avant), de modèle pouvant ne pas être similaire au modèle à la Canadienne utilisé sur le versant avant.

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 d'une des recommandations formulées par le comité**, conformément aux critères de la zone 7 du secteur Centre-Ville au PIIA du Règlement numéro 508-93.

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

**4.8 Bastien Construction et Habitation Inc – 3828, rue Liszt – Lot 5 300 508 – Zone 1 au PIIA (Domaine de l'harmonie) – Règlement numéro 1004 – Construction d'un bâtiment principal.**

Cette demande vise la construction d'une résidence unifamiliale isolée d'un étage de 10 m x 7,3 m. La résidence sera de style champêtre.

Les matériaux utilisés seront les suivants :

- Le revêtement extérieur ainsi que les coins de murs seront en clin CanExel de couleur Acadia (vert);
- Le revêtement de pierre en façade et illustré aux plans ne sera pas installé;
- La toiture sera en bardeaux d'asphalte BP, modèle Mystique, couleur noire 2 tons;
- Les soffites et le double fascia seront en aluminium de couleur blanche;
- Les fenêtres seront en PVC de couleur blanche, à battants, avec ou sans carrelage dans le haut;
- La porte d'entrée principale sera en acier de couleur blanche avec ou sans carrelage suivant le modèle des fenêtres;
- Les encadrements de couleur blanche des portes et fenêtres seront du même matériel que le revêtement extérieur;
- Le balcon avant sera en béton et les colonnes seront en aluminium blanc;

- Le balcon arrière de 2,4 m x 2,4 m sera en bois traité de couleur cèdre.

Le comité discute à propos de ce projet de construction et considère que la résidence doit posséder, pour rencontrer les objectifs et critères de cette zone, l'ensemble des éléments architecturaux indiqués aux plans présentés, sauf exclusion du revêtement de pierre. Donc, le comité recommande que l'on retrouve sur la résidence l'ensemble des éléments proposés par le demandeur et en ajout l'installation d'encadrements décoratifs à l'ensemble des ouvertures, de persiennes aux fenêtres localisées en façade, d'évents décoratifs aux pignons, de coins de murs, d'un double fascia à la toiture et de carrelage dans l'ensemble des fenêtres.

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, **le tout conditionnellement à la réalisation des recommandations formulées par le comité**, conformément aux critères de la zone 1 du Domaine de l'harmonie au PIIA du Règlement numéro 1004.

Proposé par : Linda Stewart  
Appuyé par : Jerzy Pawulski  
Adopté à l'unanimité

#### **4.9 Jonathan Bastien – approbation de modèles types - terrains applicables à la zone 1 au PIIA (Domaine de l'harmonie) – Construction bâtiments principaux.**

La présente demande consiste à obtenir l'avis du comité concernant des modèles types de résidences unifamiliales isolées à localiser sur l'ensemble des terrains, propriété de Développement Multidelta, dans les limites de la zone 1 du règlement 1004 relatif au PIIA du Domaine de l'harmonie.

Le promoteur, Bastien Construction et Habitations inc., présente 25 modèles de résidences pour avis. Huit (8) modèles proposés (surlignés en jaune au document de présentation) ne correspondent pas aux critères du PIIA et neuf (9) modèles (surlignés en vert au document de présentation) ne correspondent pas pleinement aux critères du PIIA. Un choix de matériaux et de modèles d'ouverture appropriés au style champêtre permettrait à ceux-ci de répondre aux critères. Les huit (8) autres modèles répondent aux critères et objectifs de cette zone.

Les options de revêtements, de couleurs et d'implantation seront présentées ultérieurement suite à l'obtention de l'avis du comité sur les modèles types.

Le comité discute à propos de cette présentation de modèles types pour recommandation et est d'avis que les modèles présentés ne forment pas un ensemble harmonieux. Il existe une trop grande disparité entre les styles proposés. Il est clair que les modèles surlignés en jaune sont de style contemporain et ne répondent pas aux critères applicables à la zone. Les modèles surlignés en vert doivent être modifiés par l'ajout de matériaux, de couleurs et d'éléments attribuables au style champêtre. Les huit (8) autres modèles sont acceptables mais devront être évalués par le comité, en tenant compte des bâtiments voisins aux terrains retenus pour la construction de ces modèles.

Le comité est conscient de l'évolution des styles recherchés depuis la création du PIIA du Domaine de l'harmonie et l'établissement de ses critères et objectifs en 2006. Actuellement, les styles recherchés sont d'inspiration contemporaine et le comité constate que cette tendance s'est accentuée dans les dernières années. Considérant qu'il s'agit d'un milieu périurbain, le comité est d'avis que les critères du secteur Domaine de l'harmonie pourraient faire l'objet d'une réévaluation afin de s'assurer qu'ils répondent toujours à la demande. Les éléments attribuables au style champêtre doivent demeurer prédominants afin

d'assurer l'harmonisation des bâtiments à construire avec les bâtiments existants. Le comité est d'avis que les résidents ainsi que les propriétaires de lots vacants du Domaine de l'harmonie doivent être consultés dans le processus de réévaluation du règlement 1004.

En conséquence, après avoir procédé à l'étude de cette demande, le comité formule son avis concernant les modèles de résidences présentés et recommande au conseil municipal de procéder à la réévaluation des critères du secteur Domaine de l'harmonie au PIIA du Règlement numéro 1004 selon ses commentaires.

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

## **5. Demande d'urbanisme :**

Aucune demande n'a été déposée.

## **6. Varia**

### **6.1 Résidence funéraire Labrèche inc. – 3283-3285, 4<sup>e</sup> Avenue – Présentation préliminaire pour avis d'un projet d'agrandissement - Zone 8 au PIIA (Secteur Centre-Ville) – Règlement numéro 508-93.**

L'agrandissement consiste à l'ajout d'un salon d'exposition à l'arrière du bâtiment afin de lier le garage existant avec le bâtiment principal. Un agrandissement sera également effectué entre les deux bâtiments principaux et à l'avant du bâtiment principal droit afin de permettre un enlignement du mur avant des deux bâtiments. Un abri d'auto double sera également ajouté à l'arrière.

Le projet consiste à unifier les toitures des bâtiments et des agrandissements. M. Labrèche propose de prolonger le revêtement d'agrégat sur la façade et sur le mur latéral droit et d'intégrer de la pierre de modèle similaire à la pierre existante en façade.

Le demandeur souhaite obtenir les commentaires du comité avant de mandater un architecte dans le dossier. Il présentera ultérieurement pour recommandation son projet complet.

Le comité discute à propos de ce projet d'agrandissement et de rénovation et est d'avis qu'il est primordial que l'agencement des toitures contribue à l'unification des bâtiments. La façade des deux bâtiments unifiés doit être traitée comme étant un seul bâtiment et le traitement des différents volumes doit être harmonieux. Le prolongement des matériaux de revêtements existants tels la pierre et l'agrégat sur la façade est acceptable et le comité privilégie l'utilisation du même type de revêtement sur l'ensemble du bâtiment afin d'éviter d'intégrer un troisième type de revêtement.

## **7. Levée de la séance**

21 h 25

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

**La prochaine réunion régulière aura lieu le 30 mai 2016 à 19 h.**

---

Kimberly St Denis  
Conseillère municipale

**DÉPOSÉ AU CONSEIL LE 10 MAI 2016**

---

---