
PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE ORDINAIRE DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME DE LA MUNICIPALITÉ DE RAWDON DÉBUTÉE LE 8 AOÛT 2016, AJOURNÉE ET REPRISE LE 10 AOÛT 2016 ET À LAQUELLE SONT PRÉSENTS FORMANT QUORUM :

Ouverture de la séance le 8 août 2016 à 19 h:

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

Messieurs Claude Beauséjour
 Marcel Beauséjour
 Luc Bédard

ASSISTAIT ÉGALEMENT À LA RÉUNION :

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

1. Adoption de l'ordre du jour

Que l'ordre du jour soit adopté.

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

2. Adoption du procès-verbal de la séance du 8 août 2016

Que le libellé du procès-verbal soit adopté.

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

Présentations des demandeurs:

19h10 :

Groupe Jean Coutu Inc. - 3217, 1^e Avenue – 4 994 807 – Zone 1 au PIIA (Secteur Centre-Ville) – Règlement numéro 508-93 - Construction bâtiment principal en référence au point 3.8 du présent procès-verbal.

Présents: Mme Janick Hardy - chargée de projet – Couche Tard et M. Luc Allard, architecte mandaté.

M. Allard, architecte, s'adresse au comité et présente le projet d'un bâtiment à construire au 3217, 1^e Avenue suite à la démolition du bâtiment existant. Il expose ses choix d'ouvertures, d'agencement des revêtements et de toit plat retenus pour le projet. Le toit plat est préconisé en raison de l'installation d'éléments de mécanique, de l'entretien (hivernal) et de l'esthétisme recherché. Les trois autres bâtiments formant l'intersection de la 1^e Avenue et de la rue Queen possèdent également un toit plat. L'aménagement complet du site sera composé de trois pavillons possédant une marge de recul importante. La présence de la marquise dans la marge de recul de ce bâtiment minimise le lien entre le bâtiment et la rue (1^e Avenue). L'arche encadrant la porte principale est un rappel de l'arche aménagée à la SAQ (3240, 1^e Avenue, local 103). Il s'agit d'un bâtiment de qualité modulable en acier utilisé dans les différents projets de Couche Tard (budget). Le comité questionne M. Allard sur le choix du toit plat puisque d'autres projets de Couche Tard utilisent des toitures à 2 ou à 4 versants qui permettrait d'apparenter un bâtiment de cette superficie au style du village. Il s'agit d'un bâtiment de 15.24 mètres de profondeur et les bâtiments de Couche

Tard utilisant une toiture à 2 versants possèdent une profondeur de 9.1 mètres. Des raisons techniques ne permettent pas l'utilisation d'une toiture à deux versants dans ce projet. Le comité mentionne que le choix des matériaux et son agencement ne permettent pas au bâtiment de s'apparenter au style du village et que la façade donnant sur la rue Queen doit être développée. Il précise également qu'il s'agit du remplacement d'un bâtiment important pour le village (usage et bâtiments) et que le comité s'assurera de l'intégration du projet de remplacement dans son milieu. Une version modifiée du projet sera présentée au comité à la prochaine séance.

Départ de Mme Hardy et M. Allard: 19 h 50

19h55:

MRC de Matawinie - 3184, 1^e Avenue – 4 994 798 - Zone 1 au PIIA (Secteur Centre-Ville) – Règlement numéro 508-93 – Rénovation bâtiment principal en référence au point 3.16 du présent procès-verbal.

Présents: M. Sylvain Bilodeau, architecte, mandaté par la MRC Matawinie et M. Jean Wilson, directeur du transport en commun adapté - MRC Matawinie.

M. Bilodeau présente au comité les 3^e et la 4^e versions du projet de rénovation du 3184, 1^e Avenue. La troisième version a été préalablement envoyée aux membres du comité pour étude tandis que la 4^e version est apportée directement aux membres par M. Bilodeau. La troisième version traduit les recommandations formulées par le comité lors de la séance extraordinaire du 13 juillet 2016 tandis que la 4^e version traduit le résultat souhaité par le demandeur. En présentant la 4^e version, le demandeur souhaite conserver le contraste des couleurs et propose un revêtement de couleur plus foncée sur les murs latéraux. La couleur des encadrements seront en contraste sur le revêtement plus pâle (papier de soie) et de couleur identique au revêtement lorsqu'ils sont appliqués sur le revêtement foncé. Le revêtement de couleur pâle (papier de soie) sera installé en clin (6 po) et la fondation sera marquée en façade d'un revêtement de couleur plus pâle (dégradé) que le revêtement en clin (papier de soie). Le bardeau d'asphalte sera de modèle régulier, de couleur unie et foncée (brun classique de BP). Une pierre de béton à surface lisse, modèle renaissance, de couleur sandrift de Arristacraft, sera installée sur la portion du mur avant accueillant l'enseigne murale de la MRC. Cette 4^e version favorisée par le demandeur tente de répondre aux recommandations formulées par le comité tout en intégrant un contraste plus prononcé des couleurs. Le comité questionne M. Bilodeau concernant le modèle du bardeau d'asphalte et lui mentionne qu'un revêtement d'aspect bardeau de cèdre de couleurs variées serait à envisager afin d'atténuer l'aspect foncé du revêtement proposé. Le comité souhaite obtenir plus de précisions concernant les mesures de protection des arbres lors des travaux et sur les interventions requises (émondage). Il est précisé au comité qu'un émondage est possiblement nécessaire considérant la proximité des branches du bâtiment et que des mesures de protection seront spécifiées à l'entrepreneur. Le comité a pris connaissance des versions proposées et formulera ses recommandations au conseil.

Départ de M. Sylvain Bilodeau et M. Jean Wilson : 20 h 45

3. Demande relative aux règlements sur les PIIA :

3.1 *9221-8643 Québec Inc. – 2676, 1^e Avenue – Lot 5 355 090 – Zone 10 au PIIA (Secteur Centre-Ville) – Règlement numéro 508-93 – Enseigne

La demande consiste à l'agrandissement du panneau d'enseigne sur poteau existant de 0,8 mètre carré. Le panneau sur poteau existant de 2.7 mètres carré (1.22m x 1.52m) a été approuvé le 13 mai 2014 selon la résolution 14-185 et l'enseigne murale de 0.84 mètre carré (0.91m x 0.91m) a été autorisée le 20 janvier 2015 selon la résolution 15-4.

La superficie totale d'affichage est actuellement de 2.7 mètres carrés et la superficie maximale autorisée à répartir sur deux enseignes est de 3 mètres carrés. L'agrandissement maximale de l'enseigne sur poteau autorisé est de 0.3 mètre carré. L'enseigne sera fabriquée en crezon blanc et le lettrage comprendra du PVC de couleur noire ½ en surface et d'impression.

Le comité discute à propos de ce projet et considère que celui-ci rencontre les objectifs et critères de cette zone et recommande que le panneau soit prolongé vers le bas, sur sa pleine largeur et ce sur la superficie autorisée de 0.3 mètre carré.

En conséquence, après avoir procédé à l'étude de cette demande, le comité recommande au conseil municipal d'accepter ce projet d'enseigne, **le tout conditionnellement à la réalisation des recommandations formulées par le comité** conformément aux critères de la zone 10 (Secteur Centre-Ville) au PIIA du Règlement numéro 508-93.

Proposé par : Marcel Beauséjour

Appuyé par : Luc Bédard

Adopté à l'unanimité

3.2 Yves Lane – 3373, chemin de Kildare – Lot 4 995 000 – Zone 10 au PIIA (Secteur Centre-Ville) – Règlement numéro 508-93 – Bâtiment accessoire

La présente demande consiste à la construction d'un bâtiment accessoire dans la cour arrière de la résidence localisée au 3373, chemin de Kildare. Il s'agit d'une remise de 3 mètres x 4.8 mètres possédant une pente de toiture unique. Le modèle et la couleur des revêtements de la remise seront identiques à la résidence. La porte sera en acier blanche équipée d'un vitrail.

Le comité discute à propos de ce projet 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'un bâtiment accessoire, conformément aux critères de la zone 10 (Secteur Centre-Ville) au PIIA du Règlement numéro 508-93.

Proposé par : Claude Beauséjour

Appuyé par : Marcel Beauséjour

Adopté à l'unanimité

3.3 Jo-Ann Toulouse – 3789, rue Queen – Lot 5 301 593 – Zone 7 au PIIA (Secteur Centre-Ville) – Règlement numéro 508-93 – Bâtiment accessoire

La présente demande consiste à la construction d'un bâtiment accessoire dans la cour arrière et au remplacement du revêtement de toiture de la résidence localisée au 3789, rue Queen. Il s'agit d'une remise de 2.4 mètres x 2.4 mètres possédant une toiture à deux versants. Le modèle et la couleur des revêtements de la remise seront identiques à la résidence. Une porte de style garage en acier blanche sera installée. Le revêtement de toiture de la résidence sera remplacé par un bardeau d'asphalte BP, modèle Everest, couleur brun automnal.

Le comité discute à propos de ce projet 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'un bâtiment accessoire et de rénovation du

bâtiment principal, conformément aux critères de la zone 7 (Secteur Centre-Ville) au PIIA du Règlement numéro 508-93.

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

3.4 Sylvie Goulet – 3539, rue Church – Lot 4 996 020 - Zone 6 au PIIA (Secteur Centre-Ville) – Règlement numéro 508-93 – Rénovation

La présente demande consiste à l'ajout d'une descente au sous-sol sur le côté droit de la résidence localisée au 3539, rue Church, le tout en ajout au projet de remplacement de la fondation déjà approuvé. La descente de 1.6 mètre x 2.8 mètres sera localisée en retrait de 0.4 mètre du mur avant de la résidence. La descente possèdera des murs de 2.4 mètres de hauteur et une toiture à deux versants. Le modèle et la couleur des revêtements utilisés seront identiques à la résidence. Une porte en acier blanche équipée d'une fenêtre (1/2) sera installée à l'arrière et une fenêtre coulissante ou à guillotine en PVC blanche sera installée sur le mur latéral.

Le comité discute à propos de ce projet et considère que celui-ci rencontre les objectifs et critères de cette zone. Le comité suggère également au demandeur d'utiliser une toiture à versant unique installée à partir du mur de la résidence, le tout en utilisant une pente identique à la toiture de la résidence.

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 (Secteur Centre-Ville) au PIIA du Règlement numéro 508-93.

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

3.5 Collège Champagneur – 3713, rue Queen – Lot 4 994 111- Zone 9 au PIIA (Secteur Centre-Ville) – Règlement numéro 508-93 – Affichage

La présente demande consiste à l'installation d'un panneau indicateur de pointage sur le terrain de football du 3713, rue Queen. Le panneau de 3.6 mètres x 1.5 mètre sera installé sur poteaux à proximité de l'intersection de la rue Queen et de la 5^e Avenue et fera face au terrain de football. L'implantation du panneau s'effectuera à l'extérieur du triangle de visibilité (7.6m x 7.6 m) et à plus de 3.1 mètres des limites avant du terrain. Le panneau possèdera une hauteur totale de 5.4 mètres au maximum. L'arrière du panneau et sa structure seront peints en noir.

Le comité discute à propos de ce projet et considère que son implantation ne rencontre pas les objectifs et critères de cette zone. Il recommande que le panneau soit déplacé de façon à faire dos à la 5^e Avenue ou à la rue Albert. Le comité recommande une plantation (arbres ou végétation) à l'arrière du panneau afin d'en limiter son impact visuel à partir de la rue. À la plantation, la végétation ou les arbres devront former l'écran visuel recommandé par le comité.

En conséquence, après avoir procédé à l'étude de cette demande, le comité recommande au conseil municipal d'accepter ce projet d'affichage, **le tout conditionnellement à la réalisation des recommandations formulées par le comité** conformément aux critères de la zone 9 (Secteur Centre-Ville) au PIIA du Règlement numéro 508-93.

Proposé par : Marcel Beauséjour
Appuyé par : Luc Bédard

Adopté à l'unanimité

Ajournement de la séance à 22 h

Reprise de la séance le 10 août 2016 à 19 h

Sont présents les mêmes membres que lors de l'ouverture de la séance le 8 août 2016 et formant quorum:

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

3.6 Société de gestion R.J.F. Inc. - 3293-3295, 4^e Avenue – 4 994 198 – Zone 8 au PIIA (Secteur Centre-Ville) – Règlement numéro 508-93 - Rénovation

La présente demande consiste au remplacement d'une fenêtre en façade et à l'annulation d'une fenêtre à l'arrière du bâtiment localisé au 3293-3295, 4^e Avenue. Une fenêtre guillotine située à l'arrière sera déplacée à l'avant et ne sera pas remplacée. Le mur sera bloqué lors du remplacement du revêtement extérieur déjà autorisé. Ce déplacement résulte d'une reconfiguration intérieure du logement du rez-de-chaussée (déplacement de la salle de bain).

Le comité discute à propos de ce projet 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 8 (Secteur Centre-Ville) au PIIA du Règlement numéro 508-93.

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

3.7 Sophie Laramée denturologiste Inc. - 3590, rue Queen – 4 994 270 – Zone 4 au PIIA (Secteur Centre-Ville) – Règlement numéro 508-93 - Enseigne

La présente demande consiste au remplacement du panneau d'enseigne identifiant le bureau de Sophie Laramée denturologiste localisé au 3590, rue Queen. La structure et le lampadaire seront repeints en vert forêt et un panneau de bois sculpté sera installé selon le croquis présenté. Le panneau de bois remplacera le panneau existant autorisé selon le permis 2008-00474.

Le comité discute à propos de ce projet 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 (Secteur Centre-Ville) au PIIA du Règlement numéro 508-93.

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

3.8 Groupe Jean Coutu Inc. - 3217, 1^e Avenue – 4 994 807 – Zone 1 au PIIA (Secteur Centre-Ville) – Règlement numéro 508-93 - Construction bâtiment principal

La présente demande consiste à la démolition du bâtiment existant localisé au 3217, 1^e Avenue et à la construction d'un bâtiment à

l'intersection de la rue Queen et de la 1^e Avenue. Il s'agit d'un dépanneur et d'une station-service équipée d'une marquise. Ce bâtiment fera partie d'un ensemble de trois bâtiments principaux localisés sur 2 terrains créés à partir du lot 4 994 807 et partageant le stationnement et ses aménagements. L'implantation de plus d'un bâtiment principal sur un même terrain à l'intérieur de la zone C3-63 applicable au Règlement de zonage 372-89 devra faire l'objet d'une demande liée au Règlement sur les usages conditionnels no. 1015. Lors de la 2^e phase de développement, le projet dans son ensemble devra répondre aux critères applicables à la zone 1 du Règlement sur les PIIA 508-93 et au Règlement no. 1015.

Le bâtiment de 26.5 mètres x 15.24 mètres sera localisé à 37.9 mètres de la limite avant de la 1^e Avenue et à 21 mètres de la limite avant de la rue Queen et la marquise est localisée à 15.8 mètres de la limite avant (1^e Avenue). Il s'agit d'un bâtiment d'un étage à toit plat dont le traitement comporte peu de détails architectoniques d'apparence traditionnelle. Le stationnement est localisé à l'avant du bâtiment malgré les critères applicables. Selon le règlement de zonage applicable aux stationnements, ceux-ci sont autorisés dans la marge de recul.

Le demandeur a effectué une présentation du projet aux membres du comité en début de séance. Lors de cette présentation, le comité a communiqué ses commentaires au demandeur.

En conséquence, après avoir procédé à l'étude de cette demande, le comité considère que celui-ci ne rencontre pas les objectifs et critères de cette zone. Le comité suspend le traitement de cette demande et se place dans l'attente d'une version modifiée du projet correspondante aux critères de la zone 1 (Secteur Centre-Ville) au PIIA du Règlement numéro 508-93.

Proposé par : Marcel Beauséjour

Appuyé par : Linda Stewart

Adopté à l'unanimité

3.9 Steve Larocque et Anne-Julie Léveillé – 3603, rue Rosemary – 5 530 515 - Zone 1 au PIIA (Secteur Rive-Ouest) – Règlement numéro 1012 - Construction bâtiment principal

Cette demande vise à construire une nouvelle résidence de style villégiature contemporaine comportant un étage avec sous-sol, tel que présenté sur les plans préparés par Felice Vaccaro, architecte, en date de juillet 2016, qui sont joints en annexe. La résidence possède une façade de 12.19 mètres équipée d'un balcon couvert à l'avant et à l'arrière. Le garde-corps et les colonnes en bois seront de couleur cèdre. Le revêtement extérieur en planche sur planche à horizontal sera de couleur yellowstone ou similaire. Une section du mur avant sera en pierre de béton d'aspect naturel de couleur gris calcaire (techno bloc). Le revêtement de toiture sera une membrane élastomère de couleur noir. Les soffites et fascia, fenêtres et portes seront en aluminium de couleur brun commercial.

L'implantation de la résidence s'effectue à 24 mètres de la limite avant du terrain de façon à préserver la topographie naturelle du terrain et une bande boisée d'une profondeur minimale de 20 mètres. Compte tenu de la présence de bandes de protection riveraine limitant l'implantation de la résidence, la bande boisée latérale droite de 8 mètres vis-à-vis l'implantation de la résidence ne peut être préservée. Le demandeur effectuera une plantation d'arbres le long de la limite de terrain afin de recréer la barrière visuelle recherchée.

Le comité discute à propos de ce projet et considère que celui-ci rencontre les objectifs et critères de cette zone. Considérant les limitations naturelles du terrain affectant l'implantation de la résidence et de ses équipements, le comité est d'avis que l'implantation de la résidence dans la bande boisée de 8 mètres

exigée sur la ligne latérale est acceptable. Le comité recommande une plantation d'arbres indigènes dans la bande boisée latérale restante, soit dans la portion nécessaire à l'implantation de la résidence et de l'installation septique, 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 par le maintien d'une bande boisée de 8 mètres.

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 principal, **le tout conditionnellement à la réalisation de la recommandation formulée par le comité** conformément aux critères de la zone 1 (Secteur Rive-Ouest) au PIIA du Règlement numéro 1012.

Proposé par : Claude Beauséjour

Appuyé par : Luc Bédard

Adopté à l'unanimité

3.10 9182-8277 Québec Inc.- 3886-3888, rue Queen – 5 301 498 – Zone 7 au PIIA (Secteur Centre-Ville) – Règlement numéro 508-93 - Agrandissement du bâtiment principal

La présente demande consiste à l'agrandissement du 3686-3688, rue Queen permettant l'ajout de deux logements répartis au rez-de-chaussée et à l'étage. Cet agrandissement sera autorisé suite à l'entrée en vigueur du Règlement 372-89-44. L'agrandissement se fera à l'arrière du bâtiment existant sur 1 étage et demi et reprendra les proportions du bâtiment existant.

Les revêtements seront les suivants :

- Revêtement extérieur en clin – Naturetech, modèle planche sur planche à l'horizontal couleur cactus
- Revêtement de toiture : Bardeau d'asphalte BP, modèle Everest couleur noir céleste ou de modèle Mystique couleur noir 2 tons
- Porte et fenêtre de couleur blanche, fenêtre en PVC coulissante sans carrelage
- Soffite et fascia en aluminium de couleur blanc
- Colonnes et balcons de couleur blanc

Le comité discute à propos de ce projet et considère que celui-ci ne rencontre pas l'ensemble des objectifs et critères de cette zone. Le comité est d'avis que l'agrandissement du bâtiment ne s'agence pas parfaitement avec la section existante du bâtiment. Considérant que la hauteur totale de l'agrandissement est supérieure à la section existante et que ces deux sections sont liées par un pignon, le comité considère que cet agencement ne permet pas de créer un ensemble harmonieux. Le comité recommande que la hauteur totale de l'agrandissement soit modifiée afin d'obtenir une ligne de faite égale sur l'ensemble du bâtiment. Les rehaussements de la toiture de chaque côté de l'agrandissement (lucarnes) et ce sur l'ensemble de la toiture, créent une disproportion entre les volumes de l'agrandissement et du bâtiment existant. Une réduction des dimensions des lucarnes est à effectuer afin de favoriser visuellement la toiture à deux versants. Les lucarnes doivent être un ajout à la toiture principale et non pas constituer à elles seules la toiture du bâtiment.

En conséquence, après avoir procédé à l'étude de cette demande, le comité considère que celle-ci ne rencontre pas les objectifs et critères de cette zone. Le comité suspend le traitement de cette demande et se place dans l'attente d'une version modifiée correspondante aux critères de la zone 7 (Secteur Centre-Ville) au PIIA du Règlement numéro 508-93.

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

3.11 Christ Church Parish of Rawdon - 3569, rue Metcalfe – 4 994 354 - Zone 8 au PIIA (Secteur Centre-Ville) – Règlement numéro 508-93 – Rénovation

La présente demande consiste à la construction d'une rampe d'accès pour personne à mobilité réduite afin de desservir le 3569, rue Metcalfe. La rampe localisée en façade du bâtiment donnera accès à la porte latérale gauche. Le seuil de la porte latérale gauche sera relevé et le bâtiment sera modifié afin d'éliminer l'escalier intérieur. La rampe d'une largeur libre de 0.9 mètres sera en bois et localisée à approximativement à 0.9 mètre de la limite avant et à approximativement 2.1 mètres du trottoir. La porte latérale droite sera remplacée par une porte en bois ou en acier, sans fenêtre, de couleur rouge (similaire à l'existante).

Le comité discute à propos de ce projet et considère que celui-ci ne rencontre pas les objectifs et critères de cette zone. Le comité se questionne sur l'obligation de positionner la rampe en façade du bâtiment et recommande que la rampe soit orientée vers le côté du bâtiment de façon à laisser libre la marge de recul déjà restreinte du bâtiment. Le comité recommande que le garde-corps soit peint ou teint de couleur blanche et que le plancher et la structure soient peintes ou teintes de couleur rouge ou gris afin de s'agencer avec les couleurs déjà utilisées au bâtiment. Il recommande également que le garde-corps soit composé de poteaux, d'une main courante, de traverses dans le bas et de barrotins afin de s'agencer au style classique du bâtiment. Le comité suggère d'évaluer la possibilité d'installer une plate-forme élévatrice à l'intérieur du bâtiment.

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** conformément aux critères de la zone 8 (Secteur Centre-Ville) au PIIA du Règlement numéro 508-93.

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

3.12 2964-0125 QUEBEC Inc. - 3254, 2e Avenue – 4 994 812 - Zone 2 au PIIA (Secteur Centre-Ville) – Règlement numéro 508-93 – Enseigne

La présente demande consiste à l'installation d'une enseigne murale afin d'identifier le commerce Pro-Concept esthétique auto localisé au 3254, 2e Avenue. Il s'agit d'un lettrage installé au mur de couleur rouge d'une dimension ne pouvant excéder 2.5 mètres carrés. Le lettrage installé sans autorisation est d'une superficie de 3.5 mètres carré et devra être réduite.

Le comité discute à propos de ce projet et considère que celui-ci ne rencontre pas les objectifs et critères de cette zone et suggère l'installation d'un lettrage en relief sur un panneau d'enseigne avec encadrement.

En conséquence, après avoir procédé à l'étude de cette demande, le comité recommande au conseil municipal de refuser ce projet d'enseigne conformément aux critères de la zone 8 (Secteur Centre-Ville) au PIIA du Règlement numéro 508-93.

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

3.13 Salon Funéraire Labrèche Inc. – 3283-3285, 4^e Avenue – Lot 4 994 280 - Zone 8 au PIIA (Secteur Centre-Ville) – Règlement numéro 508-93 – Rénovation et agrandissement

La présente demande consiste en la rénovation et l'agrandissement du bâtiment principal localisé au 3283-3285, 4^e Avenue. Le projet d'agrandissement du bâtiment a été recommandé par le comité le 27 juin 2016 et accepté par le conseil selon les recommandations du comité le 12 juillet dernier. Il est présenté au comité un projet modifié par RL Gravel architecture inc. répondant à ses recommandations. Certaines modifications ont été apportées par au projet initial approuvé et ces modifications sont les suivantes :

- Toiture à 4 versants du bâtiment existant conservée.
- Toiture plat de l'agrandissement arrière remplacée par une toiture à deux versants.
- Ajout d'une toiture au-dessus des portes latérales donnant accès à l'agrandissement arrière, le tout servant d'abri au véhicule de service au besoin.

Le comité discute à propos de ce projet modifié 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 modifié de rénovation et d'agrandissement, conformément aux critères de la zone 8 (Secteur Centre-Ville) au PIIA du Règlement numéro 508-93.

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

3.14 9316-6858 QUEBEC INC. - 3163, 1^e Avenue – 4 994 755 - Zone 1 au PIIA (Secteur Centre-Ville) – Règlement numéro 508-93 – Construction bâtiment principal

La présente demande consiste à la modification du projet de construction d'une station-service et d'un lave-auto accepté par le conseil le 10 octobre 2014 selon les recommandations formulées par le CCU le 29 septembre 2014. Un projet d'implantation modifié a été déposé et les plans de construction sont de nouveau soumis au CCU pour recommandation.

Le comité discute à propos de ce projet et considère que celui-ci rencontre les objectifs et critères de cette zone. Le comité constate l'absence d'arbres le long de la limite avant du terrain entre les deux accès automobile et recommande que des arbres y soient plantés. Les arbres à planter tout le long de la limite avant du terrain doivent posséder une hauteur minimale de 3 mètres et être espacés d'un maximum de 5 mètres selon le règlement de zonage applicable.

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 principal, **le tout conditionnellement à la réalisation de la recommandation formulée par le comité** conformément aux critères de la zone 1 (Secteur Centre-Ville) au PIIA du Règlement numéro 508-93.

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

3.15 Verdier Capital / Agence Nouveau Monde – 3642, rue Queen – 4 994 135 - Zone 4 au PIIA (Secteur Centre-Ville) – Règlement numéro 508-93 – Enseigne

La présente demande consiste à l'installation d'une enseigne murale identifiant l'agence de voyage Nouveau Monde à localiser au 3642, rue Queen. L'affichage de ce commerce se traduit par l'installation d'un panneau mural de 0.9 m x 0.9 m. Ce panneau sera apposé au mur du bâtiment entre la porte et la fenêtre du commerce. Le panneau est en bois et le lettrage (Voyage Nouveau Monde) sera en relief. Aucun éclairage n'est prévu.

Le demandeur souhaite installer une enseigne directionnelle à l'entrée du stationnement. Ce panneau sera équipé d'une flèche et du logo de l'agence du voyage (maximum 0.5 mc).

Le comité discute à propos de ce projet et considère que celui-ci rencontre les objectifs et critères de cette zone. Le comité recommande l'ajout d'un encadrement à l'enseigne.

En conséquence, après avoir procédé à l'étude de cette demande, le comité recommande au conseil municipal d'accepter ce projet d'enseigne, **le tout conditionnellement à la réalisation de la recommandation formulée par le comité** 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

3.16 MRC de Matawinie - 3184, 1^e Avenue – 4 994 798 - Zone 1 au PIIA (Secteur Centre-Ville) – Règlement numéro 508-93 – Rénovation bâtiment principal

La présente demande vise à présenter une **troisième et une quatrième version du projet de rénovation** du 3184, 1^e Avenue suivant les recommandations formulées par le CCU le 13 juillet 2016.

La 3^e version traduit les recommandations formulées par le CCU le 13 juillet 2016. Cette 3^e version comprend 2 options (options A et B) dont la distinction est apportée principalement par la couleur des encadrements des fenêtres.

Option A : Encadrement des fenêtres de couleur identique au revêtement extérieur.

Option B : Encadrement des fenêtres de couleur identique au revêtement des murs latéraux (contraste).

Une 4^e version du projet est déposée lors de la présentation de M. Bilodeau, architecte, au comité, tel que décrit précédemment au présent procès-verbal.

Le comité discute à propos de ces deux versions du projet et considère qu'une version hybride combinant certains éléments rencontrerait les objectifs et critères de cette zone et répondrait à la demande de la MRC Matawinie. Le comité recommande que soit retenue la 3^e version du projet conditionnellement aux modifications suivantes :

- 1) La couleur des revêtements foncé prévue (murs latéraux, fascia...) pourrait être un peu plus foncée et de teinte brunâtre, sans jamais s'apparenter à la teinte foncée proposée à la 4^e version pour ces mêmes éléments.
- 2) Utiliser un modèle de bardeau d'asphalte ayant l'aspect de bardeau de cèdre, le tout de couleur variée permettant de limiter l'aspect trop foncé du bardeau proposé à la 4^e version du projet.

- 3) La couleur des encadrements pourrait être en contraste sur le revêtement plus pâle (papier de soie) et de couleur identique au revêtement lorsqu'ils sont appliqués sur le revêtement de couleur foncée (latéraux...). La couleur des encadrements en contraste sur le revêtement devra être ½ ton plus pâle que la couleur foncée retenue pour les murs latéraux, fascia...
- 4) Installer sur la portion du mur avant accueillant l'enseigne murale de la MRC une pierre Arristacraft, modèle renaissance, couleur sandrift, tel que proposé à la 4^e version du projet.

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 des recommandations formulées par le comité** conformément aux critères de la zone 1 du secteur Centre-Ville au PIIA du Règlement numéro 508-93.

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

3.17 Gestion Jean-Philippe Robitaille Inc. – (3818), rue Pellan – Lot 5 528 949 – Zone 1 au PIIA (Secteur des Cascades) – Règlement numéro 1007 – Construction bâtiment principal – 3^e présentation

La présente demande vise à présenter une proposition modifiée de la 1^e présentation déposée le 27 juin et de la 2^e proposition déposée le 13 juillet 2016 au CCU afin de répondre aux recommandations formulées.

Extrait du procès-verbal du CCU du 13 juillet 2016 :

Le comité discute à propos de ce projet et considère que celui-ci rencontre en partie les objectifs et critères de cette zone. Le comité est d'avis que la volumétrie du bâtiment est acceptable et s'attarde plus particulièrement au traitement des murs et de ses ouvertures.

Afin de s'assurer que l'ensemble du bâtiment soit acceptable, le comité recommande d'apporter à la proposition modifiée du projet déposé en date du 13 juillet 2016 les modifications suivantes:

- Augmenter les dimensions des colonnes de bois au balcon avant et utiliser le même traitement aux colonnes situées à l'arrière de la résidence.
- Utiliser un traitement traditionnel des fenêtres dans ses dimensions (plus hautes que larges), sa répétition et dans la répartition des meneaux des ouvertures. Le traitement traditionnel des fenêtres permettrait de rendre acceptable les volets utilisés à la fenêtre localisée sur le bandeau d'acrylique à conserver.
- Installer l'ensemble du revêtement extérieur à l'horizontal ou la verticale sur le bâtiment.
- S'assurer de l'uniformité dans le traitement global du bâtiment afin de privilégier un traitement traditionnel.
- Retirer les bandes noires intégrées au revêtement sur le côté latéral droit et en façade sous les fenêtres.

Le comité suggère de poursuivre l'installation du revêtement de bois sur le volume arrière en acrylique.

Suite aux recommandations formulées par le comité le 13 juillet et l'acceptation du projet par le conseil le 21 juillet dernier, le tout conditionnellement à la réalisation des recommandations formulées, des modifications ont été apportées au projet. Le demandeur se

questionne sur la justification d'une des modifications exigées par le comité le 13 juillet dernier soit concernant l'installation de l'ensemble du revêtement extérieur à l'horizontal ou la verticale sur le bâtiment. Le demandeur mentionne que les critères applicables au PIIA autorisent le clin de bois horizontal et/ou vertical en planche sur planche et souhaite installer le revêtement dans la séquence proposée au comité le 13 juillet dernier.

Le comité discute à propos de la demande concernant la séquence d'installation du revêtement extérieur exigée et précise que les critères du PIIA mentionnent également que les matériaux de revêtement extérieur doivent s'apparenter aux matériaux utilisés généralement dans l'architecture de style « champêtre » ou « campagnard » et que la séquence proposée ne répond pas à ce critère. Par contre, le comité a réévalué ses recommandations et considère que l'installation du revêtement dans un même sens sur un mur complet ou sur un volume complet serait acceptable. Le comité recommande que le revêtement soit installé dans un même sens sur un mur complet ou sur un volume complet et que le changement de sens du revêtement ne serve pas à marquer un élément précis sur un mur (bandeau, fenêtre...). Advenant que le demandeur souhaite obtenir une recommandation plus précise, le comité devra recevoir un plan précis des séquences d'installation pour approbation.

En conséquence, après avoir procédé à l'étude de cette demande de modification d'une recommandation formulée par le comité à la séance du 13 juillet 2016, le comité recommande au conseil municipal d'accepter ce projet de construction d'un bâtiment principal, **le tout conditionnellement à la réalisation des recommandations formulées par le comité le 13 juillet 2016 et à la présente séance** conformément aux critères de la zone 1 du secteur des Cascades au PIIA du Règlement numéro 1007.

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

4. Demandes d'urbanisme :

4.1 Modification du Règlement de zonage 372-89 concernant les dispositions applicables à l'affichage – Babillard électronique desservant les usages publics

Le collège Champagneur localisé au 3713, rue Queen souhaite procéder à l'installation d'un panneau électronique permettant d'annoncer ses événements. Le Collège a déposé au comité le 8 août 2016 une demande d'installation d'un panneau indicateur pour son terrain de sports à proximité de l'intersection de la rue Queen et de la 5^e Avenue et souhaite dans l'avenir installer un panneau électronique à l'endos du panneau indicateur. Le panneau indicateur sera orienté vers le terrain de football et le panneau électronique sera lisible à partir de la rue Queen. La même structure serait utilisée pour les deux panneaux. Considérant les recommandations formulées par le comité au point 3.5 du présent procès-verbal, le panneau électronique ne pourrait être installé à l'endos du panneau indicateur. Afin d'être lisible à partir de la rue Queen, le panneau devrait être installé sur une structure indépendante.

Selon la réglementation en vigueur, les panneaux électroniques servant d'affichage et similaires aux deux panneaux électroniques installés par la Municipalité sont autorisés uniquement lorsqu'ils émanent de l'autorité municipale. Actuellement, les babillards électroniques sont prohibés sur l'ensemble du territoire, sauf lorsqu'ils émanent de l'autorité municipale ou lorsqu'ils indiquent l'heure et la température sans indication commerciale.

Le comité a pris connaissance de la demande et est d'avis que les panneaux électroniques municipaux pourraient remplir cette fonction de façon à limiter le déploiement de panneaux électroniques sur le territoire de la Municipalité. L'autorisation de ce type d'enseigne déroulant nécessiterait l'établissement d'un règlement devant régir le flux lumineux, la durée du minimale du déroulement, les nuisances visuelles potentielles, le contenu diffusé, l'implantation, les dimensions, le nombre par terrain etc... Ce type de panneau nécessiterait un suivi régulier du contenu.

En conséquence, après avoir procédé à l'étude de cette demande, le comité recommande au conseil municipal de ne pas procéder à la modification du règlement sur l'affichage tel que demandé et demande que soit validée auprès de la Municipalité la possibilité d'afficher le contenu scolaire sur les panneaux électroniques municipaux.

4.2 Demande de modification de zonage – Zone C3-50 du Règlement de zonage numéro 372-89 – Logement au rez-de-chaussée d'un bâtiment commercial

La présente demande provenant de la Municipalité concerne la possibilité d'aménager un ou des logements au rez-de-chaussée dans les bâtiments commerciaux localisés à l'intérieur de la zone C3-50 (propriétés localisées sur la rue Queen entre la 2^e et 4^e Avenue). Il s'agit d'effectuer le même changement à la zone C3-50 que celui apporté à la zone C13-524 (Règlement 372-89-44).

L'article 4.2.1.5 du règlement de zonage mentionne que les bâtiments commerciaux affectés aux usages A et B du groupe commerce peuvent servir partiellement à l'habitation (à l'étage) lorsque la totalité du rez-de-chaussée est utilisée à des fins commerciales.

La demande consiste à autoriser l'habitation dans une section du rez-de-chaussée n'ayant pas une façade sur la rue lorsque la section du rez-de-chaussée possédant une façade sur rue est occupée à des fins commerciales (classe A et B du groupe commerce). Cette modification permet d'atteindre le but recherché, soit de conserver des commerces en façade sur la rue, le tout en permettant de redonner une autre vocation à certains locaux commerciaux localisés dans la section arrière du rez-de-chaussée des bâtiments.

Le comité a pris connaissance de la demande et certains membres sont d'avis que la portion de la rue Queen entre la 2^e et 4^e Avenue doit conserver sa fonction commerciale sur l'ensemble du rez-de-chaussée de ses bâtiments. La modification apportée à la zone C13-524 autorisant les logements dans la portion du rez-de-chaussée non localisée en façade des bâtiments était acceptable puisque les bâtiments résidentiels étaient déjà autorisés dans cette zone. Considérant que la zone C3-50 n'autorise pas les bâtiments résidentiels, le rez-de-chaussée doit demeurer entièrement commercial. Considérant les classes d'usages commerciaux autorisées dans la zone C3-50, l'établissement de logements au même niveau que la rue Queen et des commerces localisés autant dans le même bâtiment que dans les bâtiments commerciaux voisins ne favoriserait pas une cohabitation paisible. Cette portion de la rue Queen est une voie de transit locale et régionale et certains membres sont d'avis que le bruit ambiant généré n'offre déjà pas un milieu favorable à l'établissement de logements à l'étage. La gestion des nuisances entre les usages serait problématique.

Certains membres sont d'avis que les logements localisés dans la portion du rez-de-chaussée non localisée en façade d'un bâtiment ne seraient pas plus propices à subir des nuisances que ceux déjà autorisés à l'étage. Ces membres sont également d'avis que de permettre la modification du règlement de zonage telle que demandée dans la zone C3-50 favoriserait le redéveloppement de cette portion de la rue Queen localisée entre les deux pôles commerciaux.

Le comité procède au vote et deux (2) de ses membres sont favorables à la modification du règlement de zonage telle que demandée tandis que quatre (4) de ses membres ne sont pas favorables à cette modification.

En conséquence, après avoir procédé à l'étude de cette demande, la majorité des membres du comité recommande au conseil municipal de ne pas procéder à la modification du règlement de zonage telle que demandée.

5. Varia

Aucun point n'a été déposé.

Levée de la séance

21h30

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

La prochaine réunion régulière aura lieu le 29 août 2016 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 16 AOÛT 2016
