
**PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE ORDINAIRE DU COMITÉ CONSULTATIF
D'URBANISME DE LA MUNICIPALITÉ DE RAWDON TENUE LE 29 AOÛT 2016 À
19 h ET À LAQUELLE SONT PRÉSENTS FORMANT QUORUM :**

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

Messieurs Claude Beauséjour
 Luc Bédard
 Jerzy Pawulski

ASSISTAIT ÉGALEMENT À LA RÉUNION :

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

1. Adoption de l'ordre du jour

Que l'ordre du jour soit adopté.

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

2. Adoption du procès-verbal de la séance du 1^{er} août 2016.

Que le libellé du procès-verbal soit adopté.

Proposé par : Luc Bédard
Appuyé par : Kimberly St Denis
Adopté à l'unanimité

3. Présentations au comité

19h10 Mme Janick Hardy entre dans la salle

**3.1 Mme Janick Hardy - 3217, 1^e Avenue – 4 994 807 – Zone 1 au PIIA
(Secteur Centre-Ville) – Règlement numéro 508-93 – Construction d'un
bâtiment principal – 2^e présentation**

Mme Hardy présente au comité le projet et les différentes modifications à apporter au bâtiment à localiser au 3217, 1^e avenue. Elle mentionne que M. Allard, architecte, a traduit les recommandations formulées par le comité à la séance du 8 août dernier en ajoutant une toiture à deux versants au bâtiment. Cette toiture modulée permet un rappel de la toiture du bâtiment existant (Le Tournesol) et la hauteur totale du bâtiment est maintenant supérieure à la hauteur de la marquise. Le comité mentionne à Mme Hardy que la marquise et les enseignes ne s'agencent plus au bâtiment par ses couleurs et son traitement et Mme Hardy précise au comité qu'il s'agit du modèle type de marquise utilisé par la bannière. Le traitement du bâtiment est champêtre avec un aspect moderne. Des éléments architecturaux sous les avant toits et aux fenêtres sont ajoutés et un revêtement de pierre est ajouté aux coins des murs et de chaque côté de l'entrée. Mme Hardy précise que les autres bâtiments à localiser sur le lot voisin reprendront le style architectural du bâtiment présenté. Le comité demande des précisions concernant le modèle du bardeau d'asphalte à installer. Mme Hardy est informée que le comité formulera ses recommandations au conseil et que la décision du conseil lui sera communiquée.

Mme Hardy quitte la salle.

19h55 M. Patrice Lalancette entre dans la salle

3.2 La Source Bains Nordiques – M. Patrice Lalancette - 4200, rue Forest Hill – Lot 5 882 486 – Zone V2-36 – Règlement de zonage numéro 402 – Construction d'un bâtiment accessoire

M. Lalancette présente au comité le projet de construction d'un bâtiment accessoire dans la projection de la façade du bâtiment principal vers la rue Forest Hill et justifie sa demande de dérogation mineure nécessaire à la réalisation de son projet. L'implantation du garage s'effectue dans le stationnement existant à distance du bâtiment principal afin de limiter les nuisances potentielles. Le garage s'intégrera au niveau naturel du terrain et une section des murs sera sous le niveau du sol naturel (encastré dans le talus). La toiture plate sera accessible à l'aide d'une passerelle à partir du sommet du talus. Cette toiture verte servira à la culture et desservira la clientèle de La Source. La conservation de la végétation existante au pourtour du site permettra de réduire sa visibilité à partir du chemin d'accès au bâtiment principal. L'utilisation de ce site limite le déboisement de la propriété et s'inscrit dans un plan de développement de la propriété. Le bâtiment possèdera le même style architectural que le bâtiment principal et le revêtement extérieur sera en béton, en acier architectural de style contemporain ou en bois. M. Lalancette mentionne qu'il n'y aura aucun lien visuel entre le bâtiment à construire et le bâtiment principal et que ce site, malgré sa localisation dans la projection de la façade du bâtiment principal, générera moins d'impacts que le respect de la réglementation en vigueur. M. Lalancette est informé que le comité formulera ses recommandations au conseil et que la décision du conseil lui sera communiquée.

M. Lalancette quitte la salle.

4. Demandes de dérogation mineure :

4.1 Sylvie Dagenais – 6250, chemin du Lac-Clair Nord – Lot 5 529 430 – Zone V1-2 – Règlement de zonage numéro 402 - Bâtiment principal et agrandissement

La dérogation mineure vise à rendre conforme les marges de recul du bâtiment principal (résidence) et de son agrandissement projeté. Ledit bâtiment possède une marge de recul de 6.23 mètres (chemin du lac-Clair Nord) et de 7.95 mètres (chemin Bérubé) et son agrandissement possèdera une marge de recul de 5.9 mètres (chemin du lac-Clair Nord) et de 5.92 mètres (chemin Bérubé) en lieu et place de la marge de recul de 10 mètres exigée en vertu de l'article 6.2.7C) du Règlement de zonage n° 402.

Le comité discute à propos de cette demande et est d'avis que l'octroi d'une telle dérogation mineure serait acceptable.

En conséquence, le comité recommande au conseil municipal **d'accepter** cette demande visant à rendre conforme les marges de recul du bâtiment principal (résidence) et de son agrandissement projeté en vertu de l'article 6.2.7C) du Règlement de zonage n° 402.

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

20h05 M. Luc Bédard quitte la salle pour le traitement du point suivant.

4.2 La Source Bains Nordiques Inc. – 4200, rue Forest Hill – Lot 5 882 486 – Zone V2-36 – Règlement de zonage numéro 402 – Construction d'un bâtiment accessoire

La demande de dérogation mineure concerne un immeuble situé sur le lot 5 882 486 à l'adresse 4200, rue Forest Hill. La dérogation mineure vise à autoriser la construction d'un bâtiment accessoire dans l'aire correspondant à la projection de la façade du bâtiment principal perpendiculairement à la ligne avant (cours avant) et ce malgré qu'un bâtiment accessoire peut être implanté dans la cour avant s'il peut être entièrement localisé à l'extérieur d'une aire correspondant à la projection de la façade du bâtiment principal perpendiculairement à la ligne avant, le tout établi en vertu de l'article 10.6.1a) du Règlement de zonage n° 402 et ses amendements.

Le garage à construire sera localisé dans le stationnement existant (à proximité des rues Forest Hill et Queen) afin de limiter le déboisement et s'intégrera à la pente du site. Une section des murs sera sous le niveau du sol naturel (encastré dans le talus) et sa toiture plate sera accessible à l'aide d'une passerelle à partir du sommet du talus. Il s'agit d'une toiture verte permettant la culture et aménagée dans le but de desservir la clientèle. Le bâtiment reprendra le style architectural utilisé aux bâtiments existants. Il n'y a aucun lien visuel entre le bâtiment principal et le bâtiment accessoire à construire. Une clôture en bois et pierre séparera l'emplacement du garage et le stationnement.

Le comité discute à propos de cette demande et est d'avis que l'octroi d'une telle dérogation mineure serait acceptable, le tout conditionnel à la construction d'un bâtiment accessoire utilisant le même style architectural et le même type de revêtement extérieur que le bâtiment principal.

En conséquence, le comité recommande au conseil municipal **d'accepter** cette demande visant à autoriser la construction d'un bâtiment accessoire dans l'aire correspondant à la projection de la façade du bâtiment principal perpendiculairement à la ligne avant (cours avant) en vertu de l'article 10.6.1a) du Règlement de zonage n° 402, **le tout conditionnellement à la construction d'un bâtiment accessoire utilisant le même style architectural et le même type de revêtement extérieur que le bâtiment principal.**

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

20h15, M. Luc Bédard réintègre la salle

5. Demandes relative aux règlements sur les PIIA :

5.1 1648-3703 QUÉBEC INC. – 3529, rue Queen – Lot 4 994 742 – Zone 2 au PIIA (Secteur Centre-Ville) – Règlement numéro 508-93 – Rénovation du bâtiment principal

La présente demande consiste à la rénovation du bâtiment principal par le remplacement de sections de revêtement extérieur, le remplacement de quatre fenêtres et la modification de la toiture par l'ajout d'une section couverte au-dessus de l'entrée principale. Certains éléments seront repeints.

L'ajout d'un pignon à la toiture sur une distance de 7.3 mètres sera équipé de colonnes (10 po. x 10 po.) recouvertes du revêtement extérieur de bois à installer au bâtiment. Le bardeau d'asphalte utilisé sera identique à l'existant tel qu'approuvée antérieurement. Le fascia sera peint en bleu (selon l'existant) afin de s'apparenter à l'existant.

Le revêtement extérieur sera remplacé sur la façade en entier (rue Queen) et sur les côté jusqu'au-dessus des fenêtres. Un revêtement en clin de bois de couleur gris-noir (voir échantillon) sera installé. Le revêtement de tôle conservé aux pignons et à l'arrière du bâtiment sera repeint de couleur gris baleine (Benjamin Moore no. 2134-40).

Les quatre portes de garage et les portes d'accès seront repeintes de couleur argenté (Benjamin Moore no. 2134-60)

Les trois fenêtres localisées sur le mur latéral droit seront remplacées. Il s'agit de fenêtres fixes dont le cadre sera peint de couleur bleu (selon l'existant). La fenêtre centrale localisée sur le mur latéral gauche (2e Avenue) sera également remplacée. Les enseignes existantes seront conservées et réinstallées.

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'encadrements (largeur de 4 à 6 po) aux ouvertures (portes et fenêtres) en bois de couleur argenté (Benjamin Moore no. 2134-60) et recommande que l'épaisseur des fenêtres soit peinte de couleur identique à l'encadrement. Le comité suggère au demandeur de procéder au remplacement des enseignes simultanément à la réalisation des travaux de remplacement du revêtement et d'installer des bacs permettant la plantation en bordure du bâtiment ou sous les fenêtres.

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 2 du secteur Centre-Ville au PIA du Règlement numéro 508-93.

Proposé par : Linda Stewart

Appuyé par : Luc Bédard

Adopté à l'unanimité

5.2 Carmine Téoli – 3481, rue Cedar - Lot 4 994 881– Zone 6 au PIA (Secteur Centre-Ville) – Règlement numéro 508-93 – Rénovation du bâtiment principal

La présente demande consiste à la rénovation du bâtiment principal localisé au 3481, rue Cedar. Il s'agit d'effectuer le remplacement du revêtement extérieur ou de repeindre le revêtement de bois existant.

Option 1 : Remplacement du revêtement, un clin de vinyle de couleur érable du Vermont (4 po. apparent) sera installé. Les éléments décoratifs tels que les encadrements seront repeint de couleur artisan de Behr (voir échantillon).

Option 2 : Repeindre le revêtement extérieur de couleur Renoir bisque de Behr. Les éléments décoratifs tels que les encadrements seront repeint de couleur artisan de Behr (voir échantillon).

Le comité discute à propos de ce projet et considère que celui-ci rencontre les objectifs et critères de cette zone. Le comité est d'avis que les deux options proposées sont acceptables.

En conséquence, après avoir procédé à l'étude de cette demande, le comité recommande au conseil municipal **d'accepter** ce projet rénovation du bâtiment principal, conformément aux critères de la zone 6 du secteur Centre-Ville au PIA du Règlement numéro 508-93.

Proposé par : Jerzy Pawulski

Appuyé par : Claude Beauséjour

Adopté à l'unanimité

5.3 Groupe Jean Coutu Inc. - 3217, 1e 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, 1e Avenue et à la construction d'un bâtiment à l'intersection de la rue Queen et de la 1e Avenue. Il s'agit d'une seconde présentation du projet modifié selon les recommandations formulées le 8 août dernier par le CCU.

Le comité discute à propos de ce projet et considère que le bâtiment principal proposé rencontre les objectifs et critères de cette zone. Le comité recommande l'utilisation d'un bardeau d'asphalte architectural (modèle d'aspect bardeau de cèdre) de 2 tons. Le comité recommande également que les bacs de vidange soient retirés de la marge avant (rue Queen) et qu'ils soient entourés d'un clôture opaque ou d'arbustes afin d'en minimiser leur visibilité. Afin de répondre à la réglementation en vigueur, la dernière case de stationnement localisée à la limite du terrain donnant sur la rue Albert devra être localisée à plus de 1 mètre de cette limite et l'espace restant devra être gazonné. Le comité est d'avis que les matériaux et les couleurs des finitions utilisés à la marquise et aux enseignes ne permettent pas leur agencement avec le bâtiment. Le comité se réfère au projet réalisé par le demandeur à Saint-Calixte (marquise et enseignes) et recommande que les couleurs et les matériaux utilisés s'apparentent à ceux utilisés au bâtiment. Il se place dans l'attente d'un dépôt ultérieur de ces éléments modifiés pour approbation.

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, incluant son implantation et son aménagement extérieur, **le tout conditionnellement à la réalisation des recommandations formulées par le comité** et de **refuser le projet de marquise et d'enseigne** conformément aux critères de la zone 1 du secteur Centre-Ville au PIIA du Règlement numéro 508-93.

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

5.4 Guylaine Chalifour – 3949, rue Suzor-Côté – 5 528 954 - 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 à localiser au 3949, rue Suzor-Côté. Il y a deux options de projet :

Option A : La remise de 3 mètres x 4.2 mètres sera localisée dans la cour avant à l'extérieur de la projection de la façade de la résidence vers la rue, à 16 mètres de la limite latérale droite et à approximativement 50 mètres de la limite avant. La remise possède une toiture à deux versants et le modèle et la couleur des matériaux de finition extérieurs seront identiques à ceux utilisés à la résidence approuvée à la séance du CCU du 4 août 2014.

Option B : La remise de 3.6 mètres x 3.6 mètres sera localisée à la limite de la cour arrière et de la cour latérale gauche, à plus de 8 mètres de la limite latérale (bande boisée de 8 mètres à conserver) et à plus de 3 mètres de la résidence. La remise possède une toiture à deux versants et le modèle et la couleur des matériaux de finition extérieurs seront identiques à ceux utilisés à la résidence approuvée à la séance du CCU du 4 août 2014.

Le comité discute à propos de ce projet et considère que celui-ci rencontre les objectifs et critères de cette zone. Le comité est d'avis que le modèle proposé à l'option A est acceptable et ce selon les deux localisations proposées. Le comité recommande l'utilisation du

modèle proposé à l'option A et l'implantation du bâtiment accessoire selon l'option A ou B au choix du demandeur.

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 du Règlement numéro 1007.

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

5.5 Daniel Huard et Linda Ryan – 4010, rue des Cascades – Lot 5 528 904 - 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 à localiser au 4010, rue des Cascades. La remise de 3 mètres x 3.6 mètres sera localisée dans la cour avant à l'extérieur de la projection de la façade de la résidence vers la rue, à 10.9 mètres de la limite latérale droite et à approximativement 42 mètres de la limite avant. La remise possède une toiture à deux versants et le revêtement extérieur sera en planche de cèdre à l'horizontale. Le revêtement sera teint de façon identique à la véranda de la résidence, soit de couleur acajou de Sikkens. Le revêtement de toiture sera en bardeau d'asphalte de couleur bois de rivage de BP, identique à la résidence et au garage. Les bandes boisées de 8 mètres à la limite latérale et de 20 mètres en façade seront conservées.

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 1 du secteur des Cascades au PIIA du Règlement numéro 1007.

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

5.6 Yvan Bellemare – 3484-3486, rue Metcalfe – Lot 4 994 849 – Zone 6 au PIIA (Secteur Centre-Ville) – Règlement numéro 508-93 – Rénovation du bâtiment principal

La présente demande consiste à la rénovation du 3484-3486, rue Metcalfe. Il s'agit du remplacement d'une section du revêtement de toiture du bâtiment principal. Le revêtement en bardeau d'asphalte de la toiture localisée au-dessus du balcon de l'étage (à la droite du bâtiment) sera remplacé par un revêtement de toiture en tôle récupérée sur la section arrière du bâtiment démolie antérieurement. Le revêtement de toiture en tôle d'une section arrière du bâtiment (escalier intérieur) sera remplacé par le revêtement de toiture en tôle récupérée. Il s'agit d'un revêtement en bardeau de tôle peint de couleur gris métallique. Ce modèle de tôle est déjà utilisé sur une section arrière de la toiture du bâtiment.

La porte d'entrée principale sera remplacée par une porte en acier blanche équipée d'une fenêtre pleine grandeur à guillotine. L'imposte au-dessus de la porte sera conservée.

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

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

5.7 Jean-Luc Blais – 5177, rue de la Promenade-du-Lac – Lot 5 353 730 - Zone 1 au PIIA (Secteur Pontbriand Sud) – Règlement numéro 1000 – Rénovation du bâtiment principal

La présente demande consiste à la rénovation du bâtiment principal localisé au 5177, rue de la Promenade-du-Lac. Il s'agit de l'ajout de 3 fenêtres à localiser sur le mur latéral droit de la résidence. Les fenêtres en PVC blanc avec carrelage seront localisées en bandeau au haut du mur. Les fenêtres localisées aux extrémités de ce bandeau seront de 0,5 m x 0,6 m et la fenêtre centrale sera de 0,5 m x 1,2 m. Les fenêtres recevront le même traitement que les fenêtres existantes (encadrements).

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 du bâtiment principal, conformément aux critères de la zone 1 du secteur Pontbriand Sud au PIIA du Règlement numéro 1000.

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

5.8 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 – 2^e présentation

La présente demande consiste au dépôt d'une seconde version du projet d'agrandissement du 3886-3888, rue Queen, modifiée suite aux commentaires formulés par le comité lors de la séance du 8 août 2016.

Cet agrandissement sera autorisé suite à l'entrée en vigueur du Règlement 372-89-44 dont le second projet a été approuvé par résolution du conseil le 12 juillet dernier.

Les éléments modifiés sont les suivants :

- La lucarne rampante gauche de l'agrandissement est remplacée par deux lucarnes.
- La hauteur du faîte de de la toiture de l'agrandissement est égale au 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 noire 2 tons
- Porte et fenêtre de couleur blanche, fenêtre en PVC coulissante sans carrelage
- Soffite et fascia en aluminium de couleur blanche
- Colonne et balcon de couleur blanche

Le comité discute à propos de ce projet et considère que celui-ci rencontre les objectifs et critères de cette zone. Le comité

recommande que le niveau du bas des fenêtres de l'étage et du rez-de-chaussée de l'agrandissement (côté gauche) soit égal au niveau du bas des fenêtres de la portion existante, sauf avis contraire en vertu des normes et codes de construction en vigueur.

En conséquence, après avoir procédé à l'étude de cette demande, le comité recommande au conseil municipal d'accepter ce projet d'agrandissement, **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 PIA du Règlement numéro 508-93.

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

6. Demandes d'urbanisme :

6.1 Placements Les Prés – Domaine des Cascades - Plan image phase 3 – Approbation

Le présent rapport fait suite à la réception le 23 août d'un plan image préparé par Paul Melançon, arpenteur-géomètre, sous ses minutes 18778 et portant le numéro de dossier 3606-3A, concernant un projet de développement résidentiel situé sur le chemin du lac-Gretten dans les zones V2-6 et R1-4 du règlement de zonage numéro 402. Ledit projet est créé à partir des lots 5 301 071, 5 301 072, 5 301 100, 5 301 109, 5 301 378, 5 301 381, 5 302 481 ET 5 302 752.

Analyse :

Le projet résidentiel comprend 7 lots dont 6 pour la construction de résidences unifamiliales isolées et un lot à regrouper au lot 5 529 003. Le projet possède une superficie totale de 342 534.3 mètres carrés.

À l'exception d'une partie du lot 5 528 990 possédant un frontage 20.85 mètres créé pour la vente et à regrouper au lot 5 529 003, les lots sont conformes au Règlement de lotissement numéro 404.

Certains lots projetés sont situés sur la rue Chantale qui est privée. Cette rue privée est incluse dans l'annexe A du Règlement de lotissement numéro 404, c'est-à-dire qu'il est possible d'émettre des permis de construction sur cette section de rue. Certains lots projetés sont situés sur le chemin du Lac-Gratten, propriété municipale. Aucune ouverture de rue n'est prévue.

Parcs, terrains de jeux et espaces naturels :

La contribution à des fins de parcs, terrains de jeux et espaces naturels à être versée sous forme de compensation monétaire correspondra à l'équivalent de 10 % de la valeur uniformisée au rôle d'évaluation lors du dépôt du plan image pour approbation finale. Considérant que des ventes de terrains ont eu lieu en parties de lots et que ces parties de lots ont obtenu leur cadastre lors de la rénovation cadastrale sans obligation d'obtention d'un permis de lotissement, le calcul des frais de parcs est effectué à partir du rôle d'évaluation en vigueur avant la première vente. Le paiement de frais de parc peut se traduire par une compensation en terrain en cédant un terrain de 34 253.43 mètres carrés (soit l'équivalent de 10 % de la superficie totale du projet) à la Municipalité de Rawdon. La contribution à des fins de parcs, terrains de jeux et espaces naturels à être versée peut aussi être sous forme de compensation monétaire et à la fois, prendre un tel engagement de céder un terrain à la Municipalité. Le conseil municipal se réserve le choix de considérer l'une ou l'autre des 3 options de compensation.

Le comité discute à propos de ce plan image et considère que celui-ci est acceptable. Il recommande au conseil d'accepter le plan image tel que présenté.

6.2 9153-6847 Québec inc. – Plan image – Rue Shakespeare – Approbation

Le présent rapport fait suite à la réception le 22 août 2016 d'un plan image préparé par Richard Breault, arpenteur-géomètre, sous ses minutes 3736 et portant le numéro de dossier 1299-RWD40, concernant un projet de développement résidentiel situé sur la rue Shakespeare dans la zone R4-1 du Règlement de zonage numéro 402. Ledit projet est créé à partir des parties des lots 5 301 071, 5 301 072, 5 301 100 et 5 301 109.

Analyse :

Le projet résidentiel comprend 6 lots pour la construction de résidences unifamiliales isolées. Les lots projetés numéro sont conformes au Règlement de lotissement numéro 404.

Le lot projeté numéro 1 est créée à partir d'une section de la rue privée Letendre donnant accès aux lots 5 301 072 et 5 301 100 propriétés du demandeur. Cette rue est localisée en frontage des lots 5 301 382, 5 301 070 et 5 301 098 ayant également frontage sur la rue Queen. La rue Letendre est une rue privée ne faisant pas partie de l'annexe A du Règlement de lotissement 404 et aucun permis ne peut être émis sur un lot ayant son frontage minimal exigé sur cette rue. Après une validation sommaire, les lots 5 301 382, 5 301 070 et 5 301 098 ne possèdent aucune servitude de passage sur la rue Letendre. Le demandeur doit s'assurer de ses obligations envers ces lots et prévoir les dispositions nécessaires lors de la vente du lot projeté 1.

Les lots projetés sont situés sur la rue Shakespeare sur laquelle des permis de construction peuvent être émis. Aucune ouverture de rue n'est prévue.

Parcs, terrains de jeux et espaces naturels :

La contribution à des fins de parcs, terrains de jeux et espaces naturels à être versée sous forme de compensation monétaire correspondra à l'équivalent de 10 % de la valeur uniformisée au rôle d'évaluation. Considérant que des ventes de terrains ont eu lieu en parties de lots et que ces parties de lots ont obtenu leur cadastre lors de la rénovation cadastrale sans obligation d'obtention d'un permis de lotissement, le calcul des frais de parcs est effectué à partir du rôle d'évaluation en vigueur avant la première vente. Le paiement de frais de parcs peut se traduire par une compensation en terrain en cédant un terrain de 4558.97 mètres carrés (soit l'équivalent de 10 % de la superficie totale du projet) à la Municipalité de Rawdon. La contribution à des fins de parcs, terrains de jeux et espaces naturels à être versée peut aussi être sous forme de compensation monétaire et à la fois, prendre un tel engagement de céder un terrain à la Municipalité. Le conseil municipal se réserve le choix de considérer l'une ou l'autre des 3 options de compensation.

Le comité discute à propos de ce plan image et considère que celui-ci est acceptable. Considérant les fortes pentes de certains terrains projetés, le comité est d'avis que les allées d'accès automobile doivent être aménagées de façon sinueuse afin d'assurer l'hiver un accès sécuritaire à la rue. Il recommande au conseil d'accepter le plan image tel que présenté.

6.3 9266-4838 Québec inc. – Plan image – 18e Avenue – Approbation

Le présent rapport fait suite à la réception le 19 août 2016 d'un plan image préparé par Mélanie Chaurette, arpenteur-géomètre, sous ses minutes 15 673 et portant le numéro de dossier 2487-0001-70646, concernant un projet de développement résidentiel situé sur la 18^e Avenue dans la zone R4-13 du Règlement de zonage numéro 372-89. Ledit projet est créé à partir du lot 5 301 881.

Analyse :

Le projet résidentiel comprend 2 lots pour la construction de résidences trifamiliales (triplex) jumelées. Les lots projetés 5 963 168 et

5 963 169 sont conformes au Règlement de lotissement numéro 371-89 et permettent l'implantation de bâtiments conformes (dimensions, superficie de plancher, marges, stationnement). La construction des bâtiments n'est liée à aucun règlement relatif aux PIIA.

Les lots projetés sont situés sur la 18^e Avenue sur laquelle des permis de construction peuvent être émis. Aucune ouverture de rue n'est prévue.

Parcs, terrains de jeux et espaces naturels :

La contribution à des fins de parcs, terrains de jeux et espaces naturels à être versée sous forme de compensation monétaire est de 385,70\$, soit l'équivalent de 10 % de la valeur uniformisée au rôle d'évaluation calculé en 2016.

Le comité discute à propos de ce plan image et considère que celui-ci est acceptable. Il recommande au conseil d'accepter le plan image tel que présenté

6.4 François Massicotte et Micheline Rainville – 3935, rue Saint-Vincent – Lot 5 300 896 – Zone R1-19 – Règlement de zonage no. 372-89 - Bâtiment accessoire

Une dérogation mineure a été accordée à la séance du 12 juillet 2016 suivant les recommandations formulées par le CCU à la séance du 27 juin 2016 concernant la superficie d'un garage à implanter au 3539, rue Saint-Vincent. M. Massicotte est à la recherche d'un revêtement extérieur s'apparentant au revêtement extérieur existant sur sa résidence afin de respecter la recommandation du CCU.

Considérant que la couleur du Canoxel existant à la résidence n'est plus disponible et qu'aucune couleur offerte actuellement par Canoxel ou par un autre fabricant n'est identique à la couleur existante, M. Massicotte propose un revêtement de Canoxel de couleur yellowstone étant un dégradé de la couleur du revêtement existant. Il demande que le comité précise si cette alternative répond à la recommandation du comité, le tout conditionnel à la dérogation mineure.

Le comité discute à propos de ce projet et considère que l'installation d'un revêtement Canoxel de couleur yellowstone répond à la recommandation formulée par le comité lors de la séance du 27 juin 2016.

7. Varia

8. Levée de la séance

21h35

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

9. Réouverture de la séance le 31 août 2016

Proposé par : Claude Beauséjour
Appuyé par : Stéphanie Labelle
Adopté à l'unanimité

Ajout du point 5.9 à l'ordre du jour de la séance. La fiche de présentation à été acheminée par le secrétaire aux membres par courriel le 31 août 2016 pour recommandation.

Quatre membres ont répondu à la demande.

Mesdames Stéphanie Labelle, conseillère
 Kimberly St Denis, conseillère

Messieurs Claude Beauséjour
 Marcel Beauséjour

5.9 9139-8123 Québec Inc. – 4113-4119, rue Champlain - 5 302 423 - Zone 1 au PIIA Règlement numéro 1008 – Construction bâtiment principal

La présente demande vise la construction d'une habitation multifamiliale (4 logements) de 12.19 mètres x 17.06 mètres à localisé au (4113 à 4119), rue Champlain, soit à la gauche du bâtiment existant (4123 à 4129, rue Champlain) de modèle identique.

- Revêtement extérieur : en façade, brique Melville de couleur noire Rockland dans le bas du mur et canexel de couleur sierra dans le haut du mur. Sur les côtés et à l'arrière, canexel de couleur sierra;
- Revêtement de toiture : bardeau d'asphalte BP, modèle Dakota de couleur noire 2 tons;
- Fenêtres à battants en PVC de couleur noire, modèle identique au plan de construction;
- Porte d'entrée en acier de couleur noire avec une fenêtre sans carrelage composant la majorité de la porte et porte patio de couleur noir ;
- Soffites et fascias en aluminium de couleur noire;
- Coins de murs et encadrements en canexel de couleur gris brume;
- Les balcons seront en fibre de verre avec les colonnes et les garde-corps en aluminium de couleur noire.

La présente demande vise également à construire un garage multiple détaché de 14.38 mètres x 6.1 mètres localisé dans la cour latérale droite. Le garage sera implanté au dos du garage existant au 4123 à 4129, rue Champlain (lot droit voisin).

- Revêtement extérieur : en façade, brique Melville de couleur noire Rockland dans le bas du mur et canexel de couleur sierra dans le haut du mur. Sur les côtés et à l'arrière, canexel de couleur sierra;
- Revêtement de toiture : bardeau d'asphalte BP, modèle Dakota de couleur noire 2 tons;
- Porte de garage en aluminium de couleur noire, sans fenêtre, avec des motifs carrelés;
- Il y aura 4 lumières installées de chaque côté des portes de garage.

Ce modèle de bâtiment principal est construit sur le lot voisin du 4123 à 4129, rue Champlain et la variante apportée à la présente demande se limite à la couleur du revêtement extérieur en Canexel qui sera de couleur sierra en comparaison à la couleur gris-brume utilisée sur le bâtiment du 4123-4129, rue Champlain.

Quatre membres du comité acheminent par courriel au secrétaire leur recommandation à propos de ce projet et considèrent 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 principal (4 logements), conformément aux critères de la zone 1 au PIIA du Règlement numéro 1008.

Proposé par : Claude Beauséjour

Appuyé par : Marcel Beauséjour

Adopté à l'unanimité par les membres ayant répondu à la demande

10. Levée de la séance

Le 2 septembre 2016.

Proposé par : Claude Beauséjour

Appuyé par : Stéphanie Labelle

Adopté à l'unanimité

La prochaine réunion régulière aura lieu le 26 septembre 2016 à 19 h.

Stéphanie Labelle, présidente
Conseillère municipale

Rémi Racine, secrétaire

Kimberly St Denis
Conseillère municipale

DÉPOSÉ AU CONSEIL LE 13 SEPTEMBRE 2016
