
**PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE ORDINAIRE DU COMITÉ CONSULTATIF
D'URBANISME DE LA MUNICIPALITÉ DE RAWDON TENUE LE 28 NOVEMBRE 2016 À
19 h ET À LAQUELLE SONT PRÉSENTS FORMANT QUORUM :**

Mesdames Kimberly St Denis, conseillère
Linda Stewart

Messieurs Claude Beauséjour
Marcel 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 24 octobre 2016.

Que le libellé du procès-verbal soit adopté.

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

19 h 35 M. Myrko Konecny intègre la salle

**3. Présentation de M. Mirko Konecny – 5811, avenue la Terrasse – Projet
d'agrandissement de la résidence et demande de dérogation mineure**

M. Konecny présente aux membres du comité sa demande de dérogation mineure liée à l'agrandissement de sa résidence localisée au 5811, avenue de la Terrasse.

Considérant que les membres ont pris connaissance du projet, M. Konecny précise aux membres que la localisation du solarium telle que proposée est limitée par la topographie de la propriété et que celui-ci ne peut être déplacé vers l'arrière. Il faut considérer les limitations techniques de la fondation et le drainage nécessaire du talus permettant de protéger la piscine creusée existante. Il mentionne que la façade au lac est plus importante que la façade sur rue considérant la plus grande visibilité de la résidence. Il y a plus de circulation sur le lac que sur la rue de la Terrasse pendant la saison estivale. Ce type d'ajout en verre ayant un dégagement du bâtiment d'origine permet de limiter les interventions effectuées à l'architecture bien préservée du bâtiment. Afin d'agencer l'agrandissement de la résidence, de l'ardoise sera installée sur le bas des murs de l'agrandissement et la structure du solarium sera de couleur blanche. Les dimensions du solarium peuvent varier, mais la superficie proposée représente la superficie minimale requise permettant de répondre à ses besoins.

Un aménagement paysager complètera l'agrandissement et permettra de limiter la visibilité à partir de la rue de la Terrasse. Le calibre des arbres à planter permettra de recréer à la plantation la barrière visuelle existante.

Le comité questionne M. Konecny concernant ses besoins, sur l'installation septique existante et sur certains éléments techniques de construction (chauffage, type de verre, ...). Le demandeur précise qu'il s'agit d'un agrandissement de qualité s'intégrant à son environnement et que le souci du détail permet de rendre acceptable un tel agrandissement.

20 h M. Konecny quitte la salle.

4. Demandes de dérogations mineures :

4.1 Mirko Konecny – 5811, avenue de la Terrasse – Lot 5 529 918 – Zone R1-5 - Règlement de zonage numéro 402 – Agrandissement du bâtiment principal

La dérogation mineure vise à autoriser l'agrandissement du bâtiment principal à 5.18 mètres de la limite avant du terrain et à 7.16 mètres de la limite arrière en lieu et place des marges de recul et arrière de 7.5 mètres exigées en vertu de l'article 6.2.1 c) du Règlement de zonage n° 402. Suite à l'agrandissement projeté du bâtiment principal, le lot 5 529 918 possèdera un coefficient d'occupation au sol correspondant à 22 % en lieu et place du coefficient d'occupation maximal au sol de 15 % d'un lot non desservi exigé en vertu de l'article 6.2.1 c) du Règlement de zonage n° 402.

La résidence construite en 1955 est localisée à 6.05 mètres de la limite avant du terrain (avenue de la Terrasse). Aucun règlement de zonage n'était applicable à la résidence au moment de sa construction. L'agrandissement projeté de 97.08 mètres carrés (7.62 m x 12.19 m) sur le côté gauche de la résidence sera localisé à 5.18 mètres de la limite avant soit de façon plus dérogatoire que la résidence existante localisée à 6.05 mètres de la limite avant. Le projet d'agrandissement se traduit par l'installation d'un solarium 4 saisons sur fondation complète. Les murs de fondation (24 po hors sol) seront recouverts d'ardoise et la structure du solarium sera de couleur blanche.

Les dimensions restreintes du lot 5 529 918 résultent de la rénovation cadastrale. Ce lot possédait au rôle d'évaluation une superficie de 2 206.48 mètres carrés et une profondeur de 47.96 mètres. Suite à la rénovation cadastrale, le lot possède une superficie de 1 154.6 mètres carrés et une profondeur de 30.48 mètres. La localisation de la cote géodésique selon Hydro-Québec (157.89) affecte également le titre de propriété de plusieurs propriétés localisées sur l'avenue de la Terrasse. Les problématiques concernant la marge arrière et le coefficient d'occupation au sol sont directement liées aux résultats de la rénovation cadastrale.

Le voisin résidant au 5803, avenue de la Terrasse appuie la demande de permis dans une lettre datée du 16 novembre 2016 accompagnant la demande. Cet appui est conditionnel à la conservation de l'intimité présente entre les propriétés.

Le comité discute à propos de cette demande et oriente principalement sa discussion sur la marge avant projetée de l'agrandissement. Considérant que l'implantation de la résidence est dérogatoire, que seul le coin avant droit de l'agrandissement sera localisé à une distance inférieure à la marge avant de la résidence, que l'agrandissement sera principalement en verre et qu'une plantation d'arbres est prévue à l'avant de l'agrandissement, le comité est d'avis que l'octroi d'une telle dérogation mineure serait acceptable conditionnellement à la plantation d'arbres dont le calibre et les dimensions permettent à la plantation de limiter la visibilité de l'agrandissement à partir de l'avenue de la Terrasse. Considérant que l'octroi de cette dérogation est rendu acceptable par la qualité du projet, le comité recommande également que la dérogation mineure soit conditionnelle à la réalisation du projet selon les spécifications présentées (couleurs, matériaux, aménagement paysager, plantation, ...).

En conséquence, le comité recommande au conseil municipal d'accepter cette demande visant à rendre conforme l'agrandissement tel que présenté du 5811, avenue de la Terrasse, **le tout conditionnellement à la réalisation des recommandations formulées par le comité.**

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

4.2 9143-9711 Québec Inc. – 4545, rue Queen – Lot 5 301 097 – Zone R1-19 - Règlement de zonage numéro 402 – Bâtiment principal et piscine

Le lotissement des lots projetés 1 et 2 illustrés au plan montrant est conditionnel à l'obtention de la présente dérogation mineure. La dérogation mineure vise à rendre conforme la distance projetée de 1.34 mètre mesurée entre la piscine et la ligne latérale projetée (lot 2 au plan montrant) ainsi que la distance projetée égale à 0 mètre entre le trottoir existant (accessoire à la piscine) et la ligne latérale projetée (lot 2 au plan montrant) en lieu et place de la distance minimale de 1.8 mètre exigée entre une piscine, incluant son trottoir, et toute ligne de lot en vertu de l'article 10.4.2 b) du Règlement de zonage n° 402.

La demande de dérogation mineure vise également à rendre conforme la distance projetée égale à 0 mètre entre le trottoir existant et la ligne latérale projetée (lot 1 au plan montrant) en lieu et place du dégagement minimal de 1 mètre exigé à partir d'une limite de terrain en vertu de l'article 6.1.3 d) du Règlement de zonage n° 402. De plus, la dérogation mineure vise à rendre conforme l'implantation du bâtiment principal existant (résidence) localisé à 9.66 mètres de la limite avant (rue Cartier) et dont la façade n'est pas orientée parallèlement à la voie publique malgré que la façade d'une résidence doit être orientée parallèlement à la voie publique lorsque la résidence est implantée à une distance inférieure au double de la marge avant de 7.5 mètres applicable à la zone R1-19 en vertu des articles 6.1.7 et 6.2.1 c) du Règlement de zonage n° 402.

Le plan montrant préparé par Paul Melançon, arpenteur-géomètre, en date du 15 novembre 2016, minute 18859, illustre un projet de lotissement conforme permettant de créer un lot indépendant pour la résidence (intersection des rues Montcalm et Cartier). Les éléments présentés à la demande de dérogation mineure sont ceux ne pouvant pas être respectés lors de cette subdivision. Le lotissement tel qu'illustré est conditionnel à l'obtention de la dérogation mineure telle que présentée.

Le comité discute à propos de ce projet et s'interroge sur l'origine de cette demande de dérogation mineure. Il constate que les bâtiments sur l'immeuble forment un tout et se questionne sur la cohabitation possible des deux immeubles suite à la subdivision des lots. Considérant qu'il est possible de subdiviser un lot conforme pour le bâtiment, que le bâtiment respecte l'ensemble des règlements applicables aux bâtiments principaux, sauf exception de l'orientation du bâtiment avec la rue Cartier et que la localisation de la piscine et des trottoirs n'ont aucune incidence directe sur les bâtiments respectifs, la majorité des membres du comité sont d'avis que l'octroi d'une telle dérogation mineure serait acceptable. Un des membres du comité considère que la demande de dérogation mineure n'est pas acceptable puisqu'une subdivision du lot 5 301 097 rendu possible par l'octroi de la présente dérogation mineure offrirait la possibilité de vendre séparément les immeubles et que le bâtiment (résidence) est viable lorsqu'il forme un tout avec la Villa des Chutes.

En conséquence, la majorité des membres du comité recommande au conseil municipal d'accepter cette demande visant à permettre le lotissement des lots selon le plan montrant préparé par Paul

Melançon, arpenteur-géomètre, en date du 15 novembre 2016, minute 18859.

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

4.3 Jean-Paul Boisvert – 4939, rue de la Montagne – Lot 5 300 515 – Zone V2-35 Règlement de zonage numéro 402 – Bâtiment accessoire (garage)

La dérogation mineure vise à rendre conforme la distance de 2.31 mètres mesurée entre le bâtiment accessoire détaché (garage) et le bâtiment principal malgré la distance minimale de 3 mètres exigée entre un bâtiment accessoire et un bâtiment principal selon l'article 10.6.4 c) du Règlement de zonage n° 402.

Le bâtiment accessoire et la résidence ont été construits selon le permis no. 010406 en 2001. L'article 10.6.4 c), en vigueur en 2001, exigeait une distance minimale de 3 mètres entre le bâtiment accessoire et le bâtiment principal. Malgré la présence d'une section de toiture reliant le garage détaché et la résidence, le bâtiment accessoire est considéré comme détaché et ce dégagement minimal 3 mètres est applicable.

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 la distance de 2.31 mètres mesurée entre le bâtiment accessoire détaché (garage) et le bâtiment principal malgré la distance minimale de 3 mètres exigée entre un bâtiment accessoire et un bâtiment principal selon l'article 10.6.4 c) du Règlement de zonage n° 402.

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

5. Demande relative aux règlements sur les PIIA :

20 h 45 M. Claude Beauséjour quitte la salle.

5.1 Reine Beauséjour & Nick Kalogerakos – 3833, rue Queen – Lot 5 301 541 – Zone 7 au PIIA (Secteur Centre-ville) – Règlement numéro 508-93 – Rénovation

La présente demande consiste au remplacement d'une fenêtre localisée sur le mur latéral droit de la fondation par une porte et à l'aménagement d'une descente au sous-sol à la résidence localisée au 3833, rue Queen.

Il s'agit d'une descente au sous-sol en béton de 1.2 m x 2.4 m ouverte et équipée d'un garde-corps. Le garde-corps sera en aluminium de couleur blanche et de modèle identique au garde-corps existant au balcon arrière. La porte sera en acier de couleur blanche équipée d'une fenêtre 2/3.

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

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

20 h 50 M. Claude Beauséjour réintègre la salle.

6. Demande d'urbanisme :

6.1 Projet de modification du Règlement de zonage numéro 372-89 (Village) modifiant le Règlement de zonage numéro 372-89 (secteur Village) et ses amendements afin de modifier les dispositions relatives aux logements dans les bâtiments commerciaux à l'intérieur de la zone C3-37 (rue Metcalfe)

Une offre d'achat a été effectuée sur l'immeuble localisé au 3301-3303, 4e Avenue dans le but d'y opérer un commerce. Le demandeur habiterait le logement existant au rez-de-chaussée et aménagerait son commerce dans le local commercial localisé à la gauche du bâtiment. Dans l'ensemble, son projet est conforme à la réglementation en vigueur, sauf exception de l'article 4.2.1.5 du Règlement 372-89 concernant les logements dans les immeubles commerciaux.

Considérant qu'un logement occupe la section du rez-de-chaussée de l'immeuble ayant façade sur la voie publique, que ce logement a été aménagé sans permis et qu'au moment de l'aménagement de ce logement la totalité du rez-de-chaussée se devait de demeurer commercial, l'occupation de la section du rez-de-chaussée de l'immeuble ayant façade sur la voie publique par un logement n'est pas conforme et ne bénéficie pas d'un droit acquis. Afin de rendre conforme l'occupation de l'immeuble, l'aménagement du local commercial devrait s'effectuer sur l'ensemble de la façade de l'immeuble. Considérant que le local commercial déjà aménagé répond aux besoins, le demandeur souhaite conserver le logement existant au rez-de-chaussée.

L'article 4.2.1.5 concernant l'aménagement de logements dans les immeubles commerciaux a été modifié en 2014 selon le Règlement 372-89-36 afin de permettre l'habitation dans les locaux n'ayant pas façade sur une voie publique au rez-de-chaussée dans la zone C3-37. Avant cette modification, la totalité du rez-de-chaussée était réservée aux fins commerciales.

Actuellement, un permis de place d'affaires peut être émis pour l'opération du commerce dans le local existant, mais la problématique du logement non conforme demeure. Afin de rendre conforme cet immeuble, il faudrait qu'un second ou plusieurs autres locaux commerciaux soient aménagés en façade dans la portion occupée par le logement.

Le comité discute à propos de cette demande et se questionne sur la pertinence d'autoriser l'habitation au rez-de-chaussée d'un bâtiment commercial et ce en façade sur la voie publique dans la zone C3-37 (4e avenue). Le comité constate que la réglementation préconise la présence de commerces et favorise la vitalité commerciale de la 4e avenue. Cette orientation commerciale est justifiée par le débit soutenu de la circulation générant des nuisances sur les logements localisés sur rue. Par contre, le comité prend en considération que 50 % des bâtiments de la zone C3-37 sont occupés en partie ou au complet par l'habitation au rez-de-chaussée en façade sur rue dans la zone C3-37.

Le comité se questionne sur la possibilité d'autoriser l'habitation au rez-de-chaussée sur une superficie maximale correspondant à 50 % de la superficie totale du rez-de-chaussée dans la zone C3-37 au lieu d'exiger précisément la localisation de l'usage commercial en façade sur rue. Tout en conservant l'orientation commerciale de la 4e avenue, l'article 4.2.1.5 du Règlement de zonage 372-89 serait mieux adapté aux différentes réalités des bâtiments existants dans la zone

C3-37. Le comité considère qu'il s'agit de la seule modification acceptable.

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

7. Varia

8. Levée de la séance

21 h 51

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

La prochaine réunion régulière aura lieu le 9 janvier 2017 à 19 h.

Stéphanie Labelle, présidente
Conseillère municipale

Rémi Racine, secrétaire

Kimberly St Denis
Conseillère municipale

DÉPOSÉ AU CONSEIL LE 13 DÉCEMBRE 2016
