
**PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE ORDINAIRE DU COMITÉ CONSULTATIF
D'URBANISME DE LA MUNICIPALITÉ DE RAWDON TENUE LE 9 JANVIER 2017 À
19 H ET À LAQUELLE SONT PRÉSENTS FORMANT QUORUM :**

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

Messieurs Claude Beauséjour
 Marcel Beauséjour
 Luc Bédard

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

2. Adoption du procès-verbal de la séance du 28 novembre 2016

Que le libellé du procès-verbal soit adopté.

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

19 h - M. François Dauphin, directeur général et secrétaire-trésorier, et les membres du comité consultatif en environnement, soit M. Renald Breault, M. Charles Caumartin, M. Richard Breault et M. Jean-Jacques Grenier se joignent au CCU pour le traitement du point 3.1.

3. Demandes d'urbanisme :

3.1 Municipalité de Rawdon – Présentation des projets de règlements de zonage 372-89-47, 402-45 et administratif 24-99-11 afin de régir la coupe et la conservation des arbres sur le territoire de la municipalité – Présentation commune avec les membres du comité consultatif en environnement (CCE)

Les présents projets de modification de la réglementation donnent suite à l'adoption de la politique de l'arbre par la Municipalité le 12 avril 2016. Ces modifications permettent d'intégrer aux règlements de zonage certains éléments de la politique applicables.

Une analyse complète des normes applicables à l'arbre a été effectuée et une mise à jour globale de ces normes est effectuée par ces projets de règlements. Les modifications concernent autant la conservation, l'abattage, l'élagage et la plantation d'arbres, le tout établi de façon modulée selon les réalités rencontrées à l'intérieur et à l'extérieur du périmètre urbain.

Le Règlement 372-89-47 (secteur Village) est applicable à l'ensemble des zones situées à l'intérieur du périmètre urbain et du secteur Village de la municipalité. Ce règlement met l'emphase surtout sur le déboisement lors de la réalisation d'une nouvelle construction et de son stationnement. Il se traduit par l'obligation de plantation lorsqu'il n'y a pas suffisamment d'arbres sur une propriété suite à la réalisation des travaux. Des mesures de protection sont intégrées lors de travaux réalisés à proximité des arbres et lors de remblai et déblai des terrains. Aucune coupe d'arbre à l'intérieur du

périmètre urbain n'est autorisée sans permis. Aucune coupe forestière n'est autorisée à l'intérieur du périmètre urbain.

Le Règlement 402-45 (secteur Canton) est applicable à la section du territoire du secteur Canton de la municipalité localisée à l'intérieur et à l'extérieur du périmètre urbain. Les normes établies à l'intérieur du périmètre urbain (secteur Canton) sont identiques à celles applicables au Règlement 372-89-47 (secteur Village) concernant le déboisement lors d'une construction. Aucune coupe d'arbre à l'intérieur du périmètre urbain n'est autorisée sans permis. Aucune coupe forestière n'est autorisée à l'intérieur du périmètre urbain. La notion de coupe forestière a fait l'objet de modifications afin de s'adapter aux normes prévues au Schéma d'aménagement de la MRC Matawinie. Les normes applicables à la Municipalité seront plus restrictives que celles préconisées par le Schéma d'aménagement à venir.

Le Règlement administratif 24-99-11 apporte des modifications au Règlement 24-99 et ses amendements afin de bonifier les documents requis pour l'obtention d'un permis de construction, de coupe d'arbre, de coupe sanitaire ou d'exploitation forestière contrôlée. Afin de permettre l'application de la nouvelle réglementation concernant le déboisement lors d'une construction à l'intérieur du périmètre urbain, le demandeur devra déposer, en accompagnement du plan d'implantation préparé par l'arpenteur, un plan identifiant les arbres à couper et à conserver. Ces informations complémentaires permettront au technicien d'appliquer la réglementation et de discuter avec le demandeur des différentes limitations apportées par cette nouvelle réglementation. Avec l'émission du permis, le demandeur s'engagera à respecter les éléments précis indiqués au permis et il connaîtra précisément les arbres à conserver, à couper et à replanter au besoin. Toutes les précautions et les obligations de plantation si requises seront connues et clairement exposées avant le début des travaux. Il ne restera au demandeur qu'à respecter la réglementation. Advenant que la Municipalité doit intervenir lors de ses inspections, la preuve recueillie initialement permettra de faire respecter la réglementation.

Les membres du CCU et du CCE prennent connaissance de ces projets de Règlements de zonage 372-89-47, 402-45 et administratif 24-99-11 modifiés. Les membres du CCE ont formulé un certain nombre de commentaires se traduisant par le dépôt d'un rapport daté du 9 janvier 2017. Les membres du CCU s'interrogent sur le remblai et le déblai nécessaires à la construction et la conservation des arbres. Les problématiques d'érosion résultant d'un déboisement doivent être traitées dans la réglementation. Des normes doivent également s'appliquer à l'extérieur du périmètre urbain lors de l'exécution de constructions. Des bandes boisées de largeur modulable doivent être conservées aux limites des terrains lors de la construction. Ces modifications apportées aux règlements doivent être diffusées afin d'en faciliter la compréhension et de s'assurer que les citoyens puissent prendre conscience de l'importance de l'arbre autant d'un point de vue esthétique qu'environnemental. Ils s'interrogent sur les outils disponibles permettant l'application de la réglementation de l'arbre. Il est recommandé que les dispositions pénales applicables à l'arbre prévoient une amende minimale équivalente au coût de remplacement d'un arbre de 1.8 mètre de hauteur, tel qu'exigé à la replantation, et que l'amende soit modulable selon l'importance de l'infraction.

En conséquence, le comité recommande au conseil municipal **d'accepter** ces projets de règlements applicables à l'arbre en y appliquant les modifications nécessaires permettant de répondre aux commentaires formulés par les membres du CCU et du CCE.

Proposé par : Linda Stewart

Appuyé par : Marcel Beauséjour

Adopté à l'unanimité

20 h 10 - M. François Dauphin, directeur général et secrétaire-trésorier, et les membres du comité consultatif en environnement, soient M. Renald Breault, M. Charles Caumartin, M. Richard Breault et M. Jean-Jacques Grenier quittent la salle.

3.2 Emploi-Médic-Soins Inc. – 3567, rue Church – Lot 4 994 752 - Présentation d'une demande d'usage conditionnel relatif au Règlement no. 1015 – Projet d'aménagement de logements collectifs et d'agrandissement du bâtiment principal

La présente demande consiste au réaménagement et à l'agrandissement du 3567, rue Church afin de permettre l'aménagement de logements collectifs. Le projet consiste également à l'aménagement d'une clinique de soins infirmiers offrant ses services aux résidents et à la communauté locale.

Selon le Règlement de zonage 372-89, les usages logements collectifs et cabinets de soins infirmiers et d'infirmières ne sont pas autorisés dans la zone P1-102.

Le Règlement no. 1015 relatif aux usages conditionnels rend admissible dans la zone P1-102 le dépôt des demandes d'usages conditionnels concernant les résidences multifamiliales sous forme d'appartements et les soins divers. L'article 3.2.6 du Règlement no. 1015 concernant la catégorie Immeubles à logements, institutions et commerces du centre-ville précise l'admissibilité de cette demande.

La présente demande est assimilée à une demande d'usages conditionnels. Seul l'usage fait l'objet d'une demande d'usages conditionnels et la présente demande est déposée sous réserve de l'application des autres règlements d'urbanisme. Les règles applicables par le PIIA, zone 6 du Règlement no. 508-93, doivent être également respectées.

L'application du Règlement no. 1015 est sous réserve d'analyser la présente demande selon les objectifs et critères établis pour la catégorie Immeubles à logements, institutions et commerces du centre-ville aux articles 4.6.1 et 4.6.2.

La demande se présente selon les trois volets suivants :

1^{er} volet : Réaménagement du bâtiment existant afin d'y aménager 6 logements collectifs :

Deux logements seront aménagés au sous-sol et 4 logements seront aménagés à l'étage. Le rez-de-chaussée sera occupé par la clinique de soins infirmiers et par les espaces communs requis pour les logements collectifs, selon le règlement de zonage.

2^e volet : Opération d'une clinique de soins infirmiers dans la section existante du bâtiment :

Cette opération occupera la majeure partie du rez-de-chaussée qui sera partagé avec les espaces communs requis pour l'aménagement des logements collectifs.

3^e volet : Agrandissement du bâtiment afin d'y aménager 20 à 26 logements collectifs et un stationnement intérieur au sous-sol (13 cases). Cette section du bâtiment possèdera 3 étages, le tout tel qu'autorisé au zonage. Ce projet d'agrandissement a déjà été présenté au CCU à la séance du 25 novembre 2013 dans le cadre d'une demande de modification de zonage.

Le comité prend connaissance de cette demande d'usage conditionnel relatif au Règlement no. 1015 et considère que les

volets 1 et 2, soit le réaménagement du bâtiment existant afin d'y aménager 6 logements collectifs et l'opération d'une clinique de soins infirmiers dans la section existante du bâtiment, sont acceptables. Par contre, le comité est d'avis que le 3^e volet correspondant à l'agrandissement du bâtiment afin d'y aménager 20 à 26 logements collectifs n'est pas acceptable compte tenu de ses dimensions et de son intégration difficile dans l'environnement bâti avoisinant. Le comité considère que le coefficient d'occupation au sol est trop grand ne laissant pas suffisamment d'espace extérieur aux locataires et à l'implantation des équipements accessoires requis, tels que les cases de stationnement pour les visiteurs et les conteneurs à déchets (3 voies). Le comité considère également que l'implantation d'un agrandissement de 3 étages localisé à 3.6 mètres de la limite latérale du terrain sur une longueur de 53 mètres (175 pi) et possédant 12 balcons est trop préjudiciable pour la résidence voisine (3561-3563, rue Church). La marge de recul de l'agrandissement devrait être similaire aux marges du bâtiment auquel il se rattache et de la résidence voisine (3561-3563, rue Church) afin d'harmoniser l'ensemble des bâtiments. Dans l'ensemble, l'architecture préconisée de l'agrandissement est acceptable considérant sa qualité supérieure et son harmonisation avec la section existante du bâtiment.

En conséquence, le comité recommande au conseil municipal **d'accepter les volets 1 et 2 de la demande**, soit le réaménagement du bâtiment existant afin d'y aménager 6 logements collectifs et l'opération d'une clinique de soins infirmiers dans la section existante du bâtiment seulement et de **refuser le volet 3 de la demande** correspondant à l'agrandissement du bâtiment afin d'y aménager 20 à 26 logements collectifs.

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

4. Demandes de dérogations mineures

4.1 Simon Brisebois et Maryse Trépanier – 3713, chemin du Mont-Snow – Lot 5 302 252 – Zone A1-4 - Règlement de zonage numéro 402 – Piscine hors-terre

La dérogation mineure vise à rendre conforme l'empiètement de la piscine hors-terre dans la marge de recul (chemin privé non ouvert). Ladite piscine hors-terre est localisée à 6.8 mètres de la limite avant (chemin privé non ouvert) en lieu et place de la marge de recul minimale de 10 mètres exigée en vertu des articles 6.1.5 b), 6.7.2 et 6.8.2 c) du Règlement de zonage n° 402.

La piscine hors-terre a fait l'objet d'un permis en 2013, soit du permis no. 2013-00172. La piscine se devait d'être implantée à plus de 10 mètres de la limite de la rue privée.

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 piscine hors-terre localisée à 6.8 mètres de la limite avant (chemin privé non ouvert) en lieu et place de la marge de recul minimale de 10 mètres exigée en vertu des articles 6.1.5 b), 6.7.2 et 6.8.2 c) du Règlement de zonage n° 402.

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

4.2 Caroline Rochon et Mathieu Morin – 3060, rue Richard – Lot 5 354 088 – Zone R1-16 - Règlement de zonage numéro 402 – Bâtiment principal

La dérogation mineure vise à rendre conforme le bâtiment principal localisé à 2.97 mètres de la limite latérale gauche en lieu et place de la marge latérale minimale de 3 mètres exigée en vertu de l'article 6.2.1 c) du Règlement de zonage n° 402.

La demande vise également à rendre conforme l'empiètement de 1.59 mètre du balcon couvert dans la marge latérale malgré l'empiètement maximal de 1.24 mètre dans la marge latérale exigée en vertu des articles 6.1.3 a) et 6.2.1 c) 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 le bâtiment principal localisé à 2.97 mètres de la limite latérale gauche en lieu et place de la marge latérale minimale de 3 mètres exigée en vertu de l'article 6.2.1 c) du Règlement de zonage n° 402 et à rendre conforme l'empiètement de 1.59 mètre du balcon couvert dans la marge latérale malgré l'empiètement maximal de 1.24 mètre dans la marge latérale exigée en vertu des articles 6.1.3 a) et 6.2.1 c) du Règlement de zonage n° 402.

Proposé par : Marcel Beauséjour

Appuyé par : Linda Stewart

Adopté à l'unanimité

4.3 Wendy Macdonald, mandataire – 3385, rue 13^e Avenue – Lot 5 301 940 – Zone R1-12 - Règlement de zonage numéro 372-89 – Bâtiment accessoire (garage)

La dérogation mineure vise à rendre conforme le bâtiment accessoire (garage) situé à 4.4 mètres de la limite avant, soit à une distance inférieure à la marge de recul de 8.8 mètres déterminée par la localisation du bâtiment principal et à une distance inférieure à la marge de recul minimale de 6 mètres exigée en vertu des articles 4.1.1.1.1 et 4.1.2.1.1 du Règlement de zonage n° 372-89. Le bâtiment accessoire (garage) est situé à 0.9 mètre de la limite latérale en lieu et place de la marge latérale minimale de 2 mètres exigée en vertu des articles 4.1.1.1.2 et 4.1.2.1.1 et du dégagement minimal de 1 mètre entre un bâtiment accessoire et une ligne de terrain exigé en vertu de l'article 4.1.1.2.4 du Règlement de zonage n° 372-89.

Selon les informations recueillies auprès du Service de l'évaluation de la MRC Matawinie, il semblerait que le garage aurait été construit en 1950. Considérant que l'arpenteur ne peut confirmer que le garage a été construit avant 1965, date à laquelle le premier règlement applicable au Village est entré en vigueur, le garage est considéré comme étant non conforme.

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 le bâtiment accessoire (garage) situé à 4.4 mètres de la limite avant, soit à une distance inférieure à la marge de recul de 8.8 mètres déterminée par la localisation du bâtiment principal et à une distance inférieure à la marge de recul minimale de 6 mètres exigée en vertu des articles 4.1.1.1.1 et 4.1.2.1.1 du Règlement de zonage n° 372-89 et localisé à 0.9 mètre de la limite latérale en lieu et place de la marge latérale minimale de 2 mètres exigée en vertu des articles 4.1.1.1.2

et 4.1.2.1.1 et du dégagement minimal de 1 mètre entre un bâtiment accessoire et une ligne de terrain exigé en vertu de l'article 4.1.1.2.4 du Règlement de zonage n° 372-89.

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

5. Demandes relatives aux règlements sur les PIIA :

5.1 Société de gestion R.J.F. Inc. - 3293-3295, 4e Avenue – Lot 4 994 198 – Zone 8 au PIIA (Secteur Centre-Ville) – Règlement numéro 508-93 – Rénovation – 2e présentation

La présente demande consiste à l'ajout de travaux de rénovation extérieure aux travaux déjà recommandés par le CCU à la séance du 27 juin 2016 et approuvés par le conseil à la séance du 12 juillet 2016 pour le 3293-3295, 4^e Avenue.

Les travaux de rénovation ajoutés consistent au remplacement du revêtement extérieur de brique au mur avant par un revêtement de Canoxel de modèle Ridgewood, couleur beige sable (voir échantillon). Des encadrements blancs seront installés aux portes et fenêtres (4 po). Le revêtement à installer sera identique au revêtement extérieur approuvé en remplacement de la brique sur les murs latéraux et arrière. En seconde option, le demandeur souhaite également conserver la possibilité de repeindre la brique conservée en façade de couleur Rome antique (Sico).

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 est d'avis que la brique doit être conservée et repeinte en façade ou remplacée afin de conserver l'authenticité du bâtiment. Le comité maintient sa recommandation du 27 juin 2016. Advenant le remplacement de la brique, le modèle et la couleur devront être présentés ultérieurement au comité pour recommandation.

En conséquence, après avoir procédé à l'étude de cette demande, le comité recommande au conseil municipal de **refuser** ce projet d'ajout de travaux de rénovation extérieure aux travaux déjà recommandés par le CCU à la séance du 27 juin 2016, conformément aux critères de la zone 8 du secteur Centre-Ville au PIIA du Règlement numéro 508-93.

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

5.2 Johanne Godin - 5100, rue Saint-Georges – Lot 5 353 986 – Zone 1 au PIIA (Secteur Val-Pontbriand) – Règlement numéro 1000 – Lotissement

La présente demande consiste au lotissement du lot 5 353 986, 5100, rue Saint-Georges, afin d'en permettre la subdivision en 3 lots indépendants.

Le lot 5 353 986 existant résulte du regroupement de 3 lots projetés approuvés au plan image initial du projet de développement. La demanderesse souhaite subdiviser sa propriété en 3 lots d'un minimum de 50 mètres de façade correspondant aux proportions des terrains voisins localisés sur la rue Saint-Georges. Les lots no. 1 et no. 3 vacants projetés posséderont une profondeur minimale de 60 mètres et une superficie supérieure à 3 500 mètres carrés. Le lot projeté no. 2 attaché à la résidence existante (5100, rue Saint-Georges) possèdera une superficie approximative de 28 000 mètres carrés. Le lot projeté no. 2 conservera le haut du plateau (haut du talus) incluant la résidence tandis que les lots projetés no. 1 et no. 3 seront localisés au niveau de la rue Saint-Georges (bas du talus).

Ces propriétés peuvent être desservies par le service d'aqueduc, établissant la façade minimale des lots à 25 mètres selon le Règlement de lotissement numéro 404 en vigueur. Deux entrées d'eau sont déjà disponibles.

Deux versions du lot projeté no. 1 sont présentées :

Option A : Profondeur minimale de 60 mètres.

Option B : Profondeur minimale de 80 mètres.

Les frais de parc et espace vert ont déjà été payés par le développeur lors de la réalisation du développement initial.

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 présentées sont acceptables.

En conséquence, après avoir procédé à l'étude de cette demande, le comité recommande au conseil municipal **d'accepter** ce projet de lotissement, incluant les deux options, conformément aux critères de la zone 1 du secteur Val-Pontbriand au PIIA du Règlement numéro 1000.

Proposé par : Claude Beauséjour

Appuyé par : Luc Bédard

Adopté à l'unanimité

5.3 Annie Prévile, mandataire de Développement Multidelta Inc. – (3827), rue Caruso – Lot 5 300 524 – Zone 1 au PIIA (Secteur de l'Harmonie) – Règlement numéro 1004 – Construction bâtiment principal

Cette demande vise la construction d'une résidence unifamiliale isolée d'un étage de 15.5 mètres x 8.5 mètres incluant un garage attaché. La résidence sera à caractère champêtre utilisant des éléments contemporains. La résidence sera localisée à plus de 11.5 mètres de la limite avant afin de respecter l'enlignement des résidences voisines. L'implantation projetée permettra de conserver un périmètre arbustif. Advenant que les arbres localisés à la limite droite du terrain, à proximité de la résidence, ne pourraient être conservés, la plantation d'une haie de conifères sera prévue.

Les matériaux utilisés seront les suivants :

- Le revêtement extérieur en façade sera en brique Permacon, modèle Lamina de couleur gris Newport et le revêtement des murs latéraux et arrière sera en clin CanExel de couleur granite.
- Les coins de murs (3 po) seront du même matériel que le revêtement extérieur.
- La toiture sera en bardeau d'asphalte BP, modèle Mystique couleur noire 2 tons.
- Les soffites et le fascia seront en aluminium gris foncé.
- Les fenêtres seront en PVC de couleur gris foncé ou noire, à battants, le tout divisé en 3 sections égales (modification apportée au modèle présenté) et des volets de couleur noire seront installés aux fenêtres en façade (voir modèle en annexe).
- La porte d'entrée principale et la porte du sous-sol seront en acier de couleur gris foncé ou noire.

Le comité discute à propos de ce projet et considère que celui-ci ne rencontre pas les objectifs et critères de cette zone concernant l'architecture du bâtiment. Il considère que la résidence telle que présentée ne possède pas suffisamment d'éléments à caractère champêtre et ne reflète pas le caractère du milieu bâti environnant. Le comité est d'avis que la volumétrie de la résidence doit être modifiée, principalement la toiture, afin d'y intégrer plus d'éléments propres au style champêtre. L'ajout d'éléments architecturaux est à prévoir. Considérant l'importance des modifications à apporter au

projet, le comité se place dans l'attente d'une présentation ultérieure du projet modifié pour recommandation.

En conséquence, après avoir procédé à l'étude de cette demande, le comité **suspend** le traitement de ce projet de construction d'une résidence unifamiliale et se place dans l'attente d'une présentation ultérieure du projet modifié pour recommandation.

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

6. Varia

7. Levée de la séance

21 h 40

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

La prochaine réunion régulière aura lieu le 30 janvier 2017 à 19 h.

Stéphanie Labelle, présidente
Conseillère municipale

Rémi Racine, secrétaire

Kimberly St Denis
Conseillère municipale

DÉPOSÉ AU CONSEIL LE 17 JANVIER 2017
