
**PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE EXTRAORDINAIRE DU COMITÉ CONSULTATIF
D'URBANISME DE LA MUNICIPALITÉ DE RAWDON TENUE LE 6 FÉVRIER 2017 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 : Luc Beauséjour
Appuyé par : Linda Stewart
Adopté à l'unanimité

2. Adoption du procès-verbal de la séance du 30 janvier 2017

Que le libellé du procès-verbal soit adopté.

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

**19 h 15 - M. Claude Major, représentant du Collège Milestone, accompagné
de ses collègues entre dans la salle.**

**Présentation de M. Claude Major, représentant du Collège Milestone pour
Earl Moore Canadianna Village – 5750, chemin du lac-Morgan – Lots 5 302
236 et 5 302 518 – Présentation d'un projet et demande d'avis concernant
la modification de la réglementation municipale**

M. Claude Major, présente aux membres du comité son projet à réaliser au 5750, chemin du Lac-Morgan. Il s'agit de préserver le site existant en réalisant des travaux de rénovation et d'aménagement. Ces travaux permettront de rendre le site accessible au public et d'améliorer les services complémentaires au site de tournage actuel. Il s'agit d'un parc thématique mettant en valeur l'histoire du Québec accompagné d'hébergement servant au tournage et aux étudiants. Le Collège Milestone souhaite aménager des pavillons de son collège en retrait du site principal afin d'y offrir des programmes liés à l'usage du site. Le site serait aménagé de sentiers permettant sa mise en valeur.

Un plan sommaire du site est présenté afin de permettre la compréhension du projet. Le comité interroge le demandeur concernant les programmes d'éducation, l'historique du collège, le type de parc thématique, l'échéancier de réalisation du projet et la mixité d'usages sur le site. M. Major précise que l'architecture des bâtiments à construire en retrait s'agencera avec les bâtiments du site principal. Le comité informe le demandeur que des recommandations seront formulées au conseil municipal suite à l'étude de sa demande et des différentes modifications réglementaires requises à la réalisation d'un tel projet.

20 h 10 - M. Claude Major et ses collègues quittent la salle.

3. Demande relative aux règlements sur les PIIA :

3.1 9139-8123 Québec Inc. – (4135-4141), rue Champlain – Lot 5 301 047 - Zone 1 au PIIA - Règlement numéro 1008 – Construction bâtiment principal

Suite à la présentation du projet de construction d'une habitation multifamiliale (4 logements) à localiser au (4135 à 4141), rue Champlain au comité à la séance du 30 janvier 2017, la présente demande est déposée de nouveau au afin d'obtenir certaines précisions concernant les recommandations formulées par le comité liées à l'implantation du bâtiment.

Le comité discute à propos de l'implantation du bâtiment et des recommandations formulées et considère que malgré ces recommandations, l'implantation du bâtiment à proximité du 4123 à 4129, rue Champlain ne permet pas de répondre pleinement à l'objectif du règlement 1008 demandant que l'implantation des bâtiments soit effectuée de manière à mettre en valeur le secteur ainsi occupé par une telle construction. Il faut tenir compte de l'implantation des bâtiments voisins formant un ensemble (3 bâtiments) et construit par le demandeur. L'implantation initialement présentée localise les balcons arrière des deux bâtiments à proximité, le tout ne favorisant pas une occupation harmonieuse des lieux. Considérant le dégagement entre le deux (2) premiers bâtiments, le comité recommande que le présent bâtiment soit localisé à 3 mètres de la limite latérale droite permettant de localiser l'allée d'accès au stationnement entre le présent bâtiment et le bâtiment voisin (4123-4129, rue Champlain). Cette recommandation remplace les recommandations formulées à la séance du 30 janvier 2017. Le comité maintient sa recommandation concernant l'enlèvement du bâtiment à construire avec le du bâtiment voisin (4123-4129, rue Champlain).

En conséquence, après avoir procédé à l'étude de ce projet de construction d'une habitation multifamiliale, le comité recommande au conseil municipal d'accepter ce projet, **le tout conditionnellement à la réalisation des recommandations modifiées et formulées par le comité**, conformément aux critères de la zone 1 au PIIA du Règlement numéro 1008.

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

4. Demandes d'urbanisme :

4.1 Municipalité de Rawdon – Présentation des projets de règlements de zonage 372-89-47, 402-45 et administratif 24-99-11 modifiés afin de régir la coupe et la conservation des arbres sur le territoire de la Municipalité

La présente demande consiste à la présentation des projets de règlements de zonage 372-89-47, 402-45 et administratif 24-99-11 modifiés afin de régir la coupe et la conservation des arbres sur le territoire de la Municipalité. Ces projets sont modifiés suites aux commentaires formulés par le CCU et le CCE à la séance du 9 janvier et par le Service de l'urbanisme.

Le comité discute à propos de ces projets et considère qu'ils sont dans l'ensemble acceptables et formule certaines recommandations et commentaires concernant les dispositions applicables dans le périmètre urbain (372-89-47 et 402-45). Il se questionne sur l'application des largeurs maximales de déboisement autorisées versus les largeurs minimales nécessaires lors de la réalisation d'une construction. Il recommande de réviser ces largeurs applicables aux bâtiments principaux et aux réseaux de canalisation. Le règlement doit permettre une application harmonieuse et facilement adaptable aux différentes situations rencontrées. La coupe des arbres dommageables à ou qui deviendront

dommageables à la construction et localisés à une distance supérieure à la largeur autorisée, doit être autorisée lorsque démontrée au moment de l'obtention du permis de construction. Les terrains d'une superficie réduite (15.24 m x 30.48 m) nécessiteront une replantation plus importante considérant que l'espace minimale requise à la construction laissera peu ou pas d'espace libre permettant de conserver les arbres de plus de 10 cm de diamètre. Il demande que la réglementation autorise la coupe d'arbre permettant la mise en valeur des arbres voisins, le tout permettant leur viabilité à long terme. Le comité recommande que soit retenue l'option 2 proposée concernant les dispositions pénales. Cette option permet d'établir la peine selon l'importance de l'infraction. Le montant applicable à une première infraction devrait être revu à la hausse afin de dissuader la coupe non autorisée. Sinon, le citoyen préférera payer l'amende plutôt que de se conformer. L'inspection permettant d'assurer l'application de la réglementation sera nécessaire.

En conséquence, après avoir procédé à l'étude de cette demande, le comité recommande au conseil municipal d'accepter ces projets de règlements modifiés permettant de régir la coupe et la conservation des arbres sur le territoire de la Municipalité, **le tout conditionnellement à la réalisation des recommandations et commentaires formulés par le comité.**

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

4.2 Earl Moore Canadianna Village – 5750, chemin du Lac-Morgan – Lots 5 302 236 et 5 302 518 – Présentation d'un projet et demande d'avis concernant la modification de la réglementation municipale

Il s'agit d'une demande d'avis concernant les modifications de réglementation nécessaires à la réalisation d'un projet de développement au 5750, chemin du Lac-Morgan, soit le Village Canadianna. Le Collège Milestone souhaite se porter acquéreur de la propriété et effectuer un développement tel que présenté au comité en début de séance et décrit au présent procès-verbal.

Le comité discute à propos de ce projet et considère que celui-ci est acceptable. Il est d'avis que les modifications requises au plan d'urbanisme, au règlement de zonage et au règlement relatif aux usages conditionnels doivent être étudiées et présentées ultérieurement pour recommandation. Le comité est conscient que la modification en cours du schéma d'aménagement de la MRC ne permettra pas ce type d'usage sur cette propriété et que des validations auprès de la MRC concernant la zone tampon à conserver entre le village et les autres bâtiments seront nécessaires.

En conséquence, après avoir procédé à l'étude de cette demande, le comité recommande au conseil municipal de prendre en considération ce projet de développement du Village Canadianna et d'envisager la modification du plan d'urbanisme et de la réglementation nécessaire. Le comité se place dans l'attente d'une présentation ultérieure des projets de règlements pour recommandation.

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

5. Varia

6. Levée de la séance

21 h 55

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

La prochaine réunion régulière aura lieu le 27 février 2017 à 19 h.

Stéphanie Labelle, présidente
Conseillère municipale

Rémi Racine, secrétaire

Kimberly St Denis
Conseillère municipale

DÉPOSÉ AU CONSEIL LE 14 FÉVRIER 2017
