

---

---

**PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE ORDINAIRE DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME DE LA MUNICIPALITÉ DE RAWDON TENUE LE 27 FÉVRIER 2017 À 19 H ET RÉOUVERTE LE 1 MARS 2017 À 9H ET LE 7 MARS 2017 À 13H À LAQUELLE SONT PRÉSENTS FORMANT QUORUM :**

---

---

Mesdames     Stéphanie Labelle, conseillère  
                  Kimberly St Denis, conseillère

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 modifié et déposé soit adopté.

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

**2. Adoption du procès-verbal de la séance extraordinaire du 6 février 2017**

Que le libellé du procès-verbal soit adopté.

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

**3. Présentations**

**3.1 Présentation de Mme Myriam Pinsonneault – Aux Pattes d'Or – 3833, rue Queen suite aux recommandations formulées par le comité à la séance du 30 janvier 2017**

Mme Pinsonneault n'est pas présente lors de la séance.

**3.2 Présentation de M. Claude Turenne - 9139-8123 QUEBEC INC. / Les constructions Claude Turenne suite aux recommandations formulées par le comité aux séances du 30 janvier et du 6 février 2017**

19 h 25 M. Turenne entre dans la salle.

Monsieur Claude Turenne présente aux membres du comité sa demande de modification des recommandations formulées par le comité lors de la séance du 30 janvier 2017 concernant la construction d'un bâtiment principal au (4135-4141), rue Champlain.

Principalement, M. Turenne est d'avis que les recommandations formulées par le comité à la séance du 30 janvier 2017 et acceptées par le conseil le 14 février 2017 ne sont applicables à son projet et expose au comité son point de vue.

La localisation du bâtiment à la limite droite du terrain limitera la plantation d'arbres en bordure du terrain, à la limite du chalet voisin (4124, rue Mazur). Cette barrière visuelle est nécessaire afin de limiter les nuisances que pourraient générer l'un et l'autre des bâtiments. M. Turenne comprend l'idée d'obtenir une implantation régulière sur la rue Champlain en référence aux deux autres bâtiments qu'il a déjà construits, mais, considère que l'implantation à proximité du (4123-4129), rue

Champlain est malgré tout plus avantageux à l'échelle du terrain (circulation, bruit, nuisances...) et ce considérant les dimensions réduites du lot en comparaison avec les lots voisins. Il est d'avis que l'implantation telle que recommandée réduira le potentiel de vente de ses unités de condos.

Advenant une modification des recommandations, il portera une attention particulière à l'enlèvement des façades du bâtiment à construire et du bâtiment voisin.

19 h 40 M. Turenne quitte dans la salle.

**3.3 Présentation de M. Marc-André Verdier – Placements les Prés Inc. – Présentation de la demande de retrait de la phase 3 du Domaine des Cascades au Règlement relatif aux PIIA no 1007 (Domaine des Cascades) – Demande d'urbanisme et de la demande de M. Luc Van den Bossche– (4157), rue Krieghoff – Lot 5 529 032 – Zone 1 au PIIA (Secteur des Cascades) – Règlement numéro 1007 – Construction bâtiment principal**

M. Verdier n'est pas présent lors de la séance.

**4. Demande de dérogation mineure :**

**4.1 Didier Larocque – 8879, rue Pierre – Lot 5 528 033 - Zone R1-1 – Règlement de zonage numéro 402 - Bâtiment accessoire projeté**

La dérogation mineure vise à permettre la construction d'un bâtiment accessoire (garage) d'une hauteur maximale de 7.6 mètres malgré la hauteur de 6.7 mètres (bâtiment principal) autorisée lorsque le bâtiment accessoire possède le même style architectural que le bâtiment principal selon l'article 10.6.2 a) du Règlement de zonage n° 402, le tout tel que démontré aux plans préparés par Marc-André Lévesque, T.P, le 5 février 2017 et au document de demande déposé par le demandeur.

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 permettre la construction d'un bâtiment accessoire (garage) d'une hauteur maximale de 7.6 mètres malgré la hauteur de 6.7 mètres (bâtiment principal) autorisée lorsque le bâtiment accessoire possède le même style architectural que le bâtiment principal selon l'article 10.6.2 a) du Règlement de zonage n° 402.

Proposé par : Marcel Beauséjour

Appuyé par : Jerzy Pawulski

Adopté à l'unanimité

**5. Demandes relatives aux règlements sur les PIIA :**

**5.1 Reine Beauséjour & Nick Kalogerakos – 3833, rue Queen – Lot 5 301 541 – Zone 7 au PIIA (Secteur Centre-Ville) – Règlement numéro 508-93 – Enseigne – 2<sup>e</sup> présentation**

La présente demande de révision des recommandations du CCU du 30 janvier 2017 est déposée par Mme Miryam Pinsonneault, locataire du 3831, rue Queen, ayant aménagé au sous-sol du 3833, rue Queen, concernant l'enseigne à installer et identifiant le commerce Aux Pattes D'or.

Le comité a recommandé le 30 janvier 2017 que le panneau central de couleur grise soit peint en blanc et que l'enseigne soit installée de façon perpendiculaire à la rue Queen. Le projet a été accepté le 14 février 2017 par résolution du conseil conditionnellement aux recommandations du comité.

Mme Pinsonneault précise que le faux fini bois de grange sur le panneau existant est réalisé par un artiste et que le tout est recouvert d'un vernis. Le panneau existant ne peut être peint et devrait être remplacé pour répondre aux recommandations formulées par le CCU. Mme Pinsonneault considère que le panneau tel qu'existant s'agence avec le bâtiment et souhaitent que le CCU révise ses recommandations concernant la couleur du panneau.

Le comité prend connaissance des nouveaux éléments fournis par Mme Pinsonneault et discute à propos de ce projet. Il considère que ses recommandations formulées le 30 janvier dernier sont valides et maintient ses recommandations.

En conséquence, après avoir procédé à l'étude de cette demande de révision, le comité maintient ses recommandations formulées le 30 janvier 2017 et recommande au conseil municipal **de maintenir** sa décision rendue le 14 février 2017, **le tout conditionnellement à la réalisation des recommandations formulées par le comité**, conformément aux critères de la zone 7 du secteur Centre-Ville au PIIA du Règlement numéro 508-93.

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

## **5.2 9139-8123 Québec Inc. – (4135-4141), rue Champlain – Lot 5 301 047 - Zone 1 au PIIA - Règlement numéro 1008 – Construction bâtiment principal – 2e présentation**

La présente demande de révision des recommandations concernant l'implantation du (4135 à 4141), rue Champlain formulées aux réunions du CCU du 30 janvier et du 6 février 2017 est déposée par le demandeur, M. Claude Turenne. Il est d'avis que le projet de construction n'est pas viable selon les recommandations formulées, le tout en référence au point 3.2 du présent procès-verbal.

M. Turenne a déposé deux certificats de localisation démontrant l'implantation des bâtiments comparables sur la rue Maisonneuve. Il est d'avis qu'il est impossible de construire des condos à côté du terrain voisin, considérant le bruit et le mauvais état du bâtiment voisin (4124, rue Mazur) placardé dans les fenêtres. Il prévoit effectuer une plantation d'arbres matures afin de limiter la vue sur le bâtiment voisin à partir des fenêtres latérales du bâtiment. Il est impossible d'effectuer une plantation d'arbres le long de la propriété voisine lorsque le bâtiment possède une marge latérale de 3 mètres. Le demandeur est d'avis que l'implantation proposée initialement suit les standards d'implantation préconisés pour les bâtiments multifamiliaux, permettant de regrouper les bâtiments et les allées véhiculaires.

Le comité prend connaissance des nouveaux éléments fournis par M. Turenne lors de sa présentation et discute à propos de ce projet. La majorité des membres considère que les arguments apportés justifient une révision de ses recommandations formulées le 30 janvier dernier. La majorité des membres recommande que le bâtiment principal soit localisé à un minimum de 3 mètres de la limite latérale gauche, le tout conditionnellement à une plantation d'arbres permettant de créer dès la plantation une barrière visuelle le long de la limite latérale droite et à l'enlèvement de la façade du bâtiment à construire avec la façade du bâtiment voisin (4123-4129, rue Champlain).

En conséquence, après avoir procédé à l'étude de cette demande de révision, le comité, à la majorité, modifie ses recommandations formulées le 30 janvier 2017 et recommande au conseil municipal **d'accepter** ce projet de construction d'une résidence unifamiliale, **le tout conditionnellement à la réalisation des recommandations modifiées et formulées le 27 février 2017 par le comité**, conformément aux critères de la zone 1 au PIIA du Règlement numéro 1008.

Proposé par : Luc Bédard

Appuyé par : Marcel Beauséjour  
Adopté à la majorité

**5.3 Claude St-Onge et Diane Picard – (3615), rue Rosemary – Lot 6 023 352 – Zone 1 au PIIA (Secteur Rive-Ouest) – Règlement numéro 1012 – Construction bâtiment principal**

Cette demande vise à construire une résidence unifamiliale de style villégiature contemporaine comportant deux étages avec sous-sol, tel que présenté sur les plans préparés par Timberblock, en décembre 2016, dossier 51042, qui sont joints en annexe. La résidence possède une façade de 16.79 mètres incluant un garage double attaché. Un solarium en verre et aluminium de couleur noire sera installé sur le côté gauche du bâtiment. La structure de bois du bâtiment servira également de revêtement. Le revêtement extérieur (incluant le garage) et les colonnes en bois seront teints de couleur amaretto. Le revêtement de toiture sera une membrane élastomère de couleur grise. Les soffites et fascias, fenêtres et portes, et l'encadrement en aluminium des fenêtres avant et latérales seront de couleur noire. Les balcons seront en bois de couleur beige et le garde-corps sera en verre et aluminium de couleur noire et de modèle similaire au garde-corps illustré aux plans.

L'implantation de la résidence s'effectue à 29.87 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. L'installation septique sera installée sur le côté gauche de la résidence, le tout permettant de conserver les bandes boisées d'un minimum de 8 mètres exigées aux limites latérales. La propriété est affectée par des bandes de protection riveraine générées par le lac Pontbriand et la présence d'un milieu humide lié à un cours d'eau.

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'une résidence unifamiliale, conformément aux critères de la zone 1 du secteur Rive-Ouest au PIIA du Règlement numéro 1012.

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

**5.4 Benoit-Pierre Dubé et Kim Jodoin – (4167), chemin du Lac-Saphir – Lot 5 528 576 – Zone 1 au PIIA (Secteur des Cascades) – Règlement numéro 1007 – Construction bâtiment principal**

Cette demande vise à construire une résidence unifamiliale, comportant 1 étage et demi avec sous-sol, tel que présenté sur les plans préparés par Dessins Drummond, dossier no P55099, en décembre 2016 et qui sont joints à la présente demande. La résidence possède une façade de 17.27 mètres équipée d'un garage attaché. Le revêtement extérieur sera en partie en clin et en bardeaux de cèdre selon la répartition montrée aux élévations. Une pierre de rivière naturelle sera installée au bas du mur et pourtour de la porte d'entrée principale en façade. Les balcons seront en béton, le garde-corps et les colonnes (Timberblock) seront en bois de couleur cèdre et les encadrements et les coins de murs seront en cèdre. Les fenêtres à battants et les portes seront en aluminium de couleur noire. Le revêtement de toiture sera en tôle prépeinte de couleur noire sans vis apparentes.

L'implantation de la résidence s'effectue à plus de 41.89 mètres de la limite avant (chemin du Lac-Saphir) de façon à préserver la topographie naturelle du terrain et une bande boisée d'une profondeur minimale de 20 mètres. Une bande boisée d'un minimum de 8 mètres sera conservée aux limites latérales et arrière et le déboisement se limitera à l'espace nécessaire à la construction et ses équipements, tel qu'illustré au plan d'implantation préparé par Paul Melançon, arpenteur-géomètre, le 1er décembre 2016, dossier 3806, minute 18872.

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'une résidence unifamiliale, conformément aux critères de la zone 1 du secteur des Cascades au PIIA du Règlement numéro 1007.

Proposé par : Marcel Beauséjour

Appuyé par : Luc Bédard

Adopté à l'unanimité

**5.5 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 – 3e présentation**

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

Le 9 janvier 2017, le comité recommandait le remplacement de la brique et se plaçait dans l'attente de la présentation de son modèle de sa couleur pour recommandation. Le revêtement extérieur de brique du mur avant sera remplacé par un revêtement de brique Permacon, modèle Cinco de couleur Nuancé beige Dunlop.

Le comité discute à propos de ce projet et considère que celui-ci rencontrerait les objectifs et critères de cette zone en appliquant les recommandations suivantes du comité. Considérant que la couleur initialement approuvée pour repeindre la brique (Rome antique de Sico) était plus foncée que la couleur de la brique proposée, le comité recommande que les encadrements des fenêtres accompagnant le revêtement (Canixel) déjà approuvé aux murs latéraux et arrière soient de couleur blanche afin d'atténuer l'uniformité de la couleur beige sur l'ensemble du bâtiment. Il recommande également que l'ensemble des structures de plancher des balcons soient repeintes de couleur Rome antique de Sico, initialement approuvée pour repeindre la brique. La couleur verte doit se limiter au revêtement de la toiture.

En conséquence, après avoir procédé à l'étude de cette demande, le comité recommande au conseil municipal **d'accepter** ce projet d'ajout de travaux de rénovation extérieure, **le tout conditionnellement à la réalisation des recommandations formulées par le comité**, conformément aux critères de la zone 8 du secteur Centre-Ville au PIIA du Règlement numéro 508-93.

Proposé par : Marcel Beauséjour

Appuyé par : Jerzy Pawulski

Adopté à l'unanimité

**5.6 Francis Chartrand et Line Roy – 3346, 2e Avenue – Lot 4 994 880 – Zone 6 au PIIA (Secteur Centre-Ville) – Règlement numéro 508-93 – Modification aux rénovations du bâtiment principal**

La présente demande consiste à l'ajout de travaux de rénovation extérieure aux travaux déjà recommandés par le comité à la séance du 30 mai 2016 et approuvés par le conseil à la séance du 12 juin 2016 pour le 3346, 2e Avenue.

Les travaux présentés et recommandés par le CCU le 30 mai 2016 consistaient au remplacement du revêtement de la toiture, du revêtement extérieur et des fenêtres. Les travaux ajoutés consistent à l'annulation de la porte latérale droite, du balcon et de sa toiture. Les fenêtres localisées sur le mur arrière seront remplacées par une porte-patio en PVC de couleur blanche. Le balcon existant sur le côté droit sera déplacé à l'arrière afin de desservir la porte-patio.

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'ajout de travaux de rénovation, conformément aux critères de la zone 6 du secteur Centre-Ville au PIIA du Règlement numéro 508-93.

Proposé par : Claude Beauséjour

Appuyé par : Jerzy Pawulski

Adopté à l'unanimité

**5.7 M. Luc Van den Bossche– (4157), rue Krieghoff – Lot 5 529 032 – Zone 1 au PIIA (Secteur des Cascades) – Règlement numéro 1007 – Construction bâtiment principal**

Cette demande vise la construction d'une résidence unifamiliale, comportant 1 étage avec sous-sol, tel que présenté sur les plans préparés par Danny Lague, t.p, datés de janvier 2017 et qui sont joints à la présente demande. La résidence possède une façade de 16 mètres équipée d'un garage attaché. Le revêtement extérieur sera en en clin de bois (Maibec) selon la répartition montrée aux élévations de couleurs charbon de mer (gris) et rouge de ferme. Une pierre Techno-Bloc, modèle Iconic de couleur vague argentée sera installée au bas du mur (incluant la fondation) et pourtour de la porte d'entrée principale et du garage en façade. Le balcon avant et les colonnes seront en cèdre, le balcon et le garde-corps latéral seront en bois traité couleur cèdre. Les coins de murs seront en bois de couleur noire. Les fenêtres à battants et les portes seront en PVC de couleur noire en façade et de couleur blanche sur les côtés et l'arrière. Le revêtement de toiture sera en bardeau d'asphalte BP de couleur noir 2 tons.

L'implantation de la résidence s'effectuera à plus de 25 mètres de la limite avant (rue Krieghoff) de façon à préserver la topographie naturelle du terrain et une bande boisée d'une profondeur minimale de 20 mètres. Une bande boisée d'un minimum de 8 mètres sera conservée aux limites latérales et arrière et la portion du terrain à déboiser correspondra à l'espace nécessaire à la construction selon le croquis d'implantation joint à la présente demande.

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 le modèle de la résidence est de style urbain et ce malgré les revêtements et l'agencement de couleurs présentés. Considérant les critères applicables au PIIA du secteur des Cascades, toute construction doit privilégier une architecture de style champêtre ou de villégiature, d'esprit monumental anglais ou de tradition vernaculaire et démontrer la volonté de refléter le caractère du milieu bâti existant en s'y intégrant harmonieusement.

En conséquence, après avoir procédé à l'étude de cette demande, le comité recommande au conseil municipal **de refuser** ce projet de construction d'une résidence unifamiliale, conformément aux critères de la zone 1 du secteur des Cascades au PIIA du Règlement numéro 1007.

Proposé par : Marcel Beauséjour

Appuyé par : Luc Bédard

Adopté à l'unanimité

**5.8 Gabriel Breault– (3508), rue Cedar – Lot 4 994 529 – Zone 6 au PIIA (Secteur Centre-Ville) – Règlement numéro 508-93 – Construction bâtiment principal**

Cette demande vise la construction d'une résidence unifamiliale de 1 étage sans sous-sol et d'une remise au (3608), rue Cedar, selon les plans préparés pour M. Gabriel Breault, en date du 15 février 2017, qui sont joints à la présente demande. La résidence possède une façade de

9.1 mètres et une profondeur de 10.6 mètres et une toiture à quatre (4) versants d'une pente de 7/12. Le revêtement extérieur sera en clin de bois Maibec et les colonnes en bois (6 po x 6 po) de couleur gris charbon. Le revêtement de toiture sera en bardeau d'asphalte BP, modèle Mystique couleur noir 2 tons. Une pierre Permacon (Be on Stone), modèle classique de couleur gris carbo sera installée au bas du mur en façade. Les fenêtres seront à battants, sans carrelage, en PVC blanc et les encadrements (5 po) et les coins de murs (5 po) seront en bois de couleur blanche. La porte avant sera en acier de couleur noire équipée d'une fenêtre  $\frac{3}{4}$  avec motifs, telle que présentée. Les soffites et fascias seront en aluminium de couleur blanche. Les balcons avant et arrière seront en béton sans garde-corps.

Une remise de 3 mètres x 3.6 mètres sera construite à l'arrière de la résidence, soit à approximativement 3.6 mètres de la résidence et à plus de 1 mètre de la limite latérale droite. La remise possède une toiture à deux versants et les revêtements seront identiques à la résidence.

L'implantation de la résidence s'effectue à 10.6 mètres de la limite avant du terrain de façon à préserver la topographie naturelle du terrain et les arbres localisés en bordure de la rue (excluant les entrées d'auto et de services). Tous les arbres localisés à plus de 6 mètres de l'arrière de la résidence sont conservés.

#### **Présentation le 27 février 2017 :**

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. Il est d'avis que l'entrée d'auto existante devrait être réutilisée afin de limiter la coupe d'arbres. Le comité considère que le style architectural de la résidence présentée ne reflète pas le caractère villageois des lieux. Afin de s'intégrer à l'environnement bâti, le comité est d'avis que la toiture devrait posséder deux versants et que le balcon devrait être prolongé en façade. Le comité est d'avis que les revêtements et l'agencement de couleurs proposés sont acceptables. Considérant que la remise doit partager des composantes architecturales avec la résidence, les modifications à apporter à la résidence permettront d'atteindre ce critère.

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 et répondant à l'ensemble des critères et objectifs de la zone 6 du secteur Centre-Ville au PIA du Règlement numéro 508-93.

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

#### **Réouverture de la séance et traitement complémentaire de la demande le 7 mars 2017 :**

Suite à la suspension du traitement de la demande le 27 février dernier, des modifications à l'architecture de la résidence ont été apportées.

M. Breault dépose le 7 mars 2017 un projet modifié de la résidence. M. Breault souhaite conserver la toiture à 4 versants et mentionne que sur la rue Cedar, entre la 2<sup>e</sup> et la 3<sup>e</sup> avenue, 11 résidences sont présentes dont 3 d'entre-elles possèdent une toiture à 4 versants. Ces résidences à 4 versants sont équipées de balcons couverts et afin de répondre aux critères applicables, la toiture du balcon avant est surdimensionnée afin de limiter l'aspect de la toiture à 4 versants et de répondre aux recommandations du CCU.

La remise est modifiée et possèdera une toiture à 4 versants afin de partager des éléments architecturaux du bâtiment principal. Le revêtement extérieur sera identique à la résidence.

Les membres du comité ont pris connaissance du projet modifié selon le point 11 du présent procès-verbal et la majorité des membres considèrent que celui-ci ne rencontre pas les objectifs et critères de cette zone. Afin de s'intégrer à l'environnement bâti, la majorité des membres recommande que la toiture soit à deux versants et que le pignon soit localisé en façade. Selon l'avis formulé le 27 février dernier, le comité recommande également que l'entrée d'auto existante soit réutilisée afin de limiter la coupe d'arbres et que la remise possède une toiture à deux versants afin de partager les éléments architecturaux du bâtiment principal.

En conséquence, après avoir procédé à l'étude de cette demande modifiée, la majorité des membres du comité recommande au conseil municipal **d'accepter** ce projet de construction d'une résidence unifamiliale modifié incluant une remise et présenté en date du 7 mars 2017, **le tout conditionnellement à la réalisation des recommandations formulées par le comité**, conformément aux critères et objectifs de la zone 6 du secteur Centre-Ville au PIIA du Règlement numéro 508-93.

(Se référer au point 11 du présent procès-verbal pour le suivi du traitement de cette demande).

Proposé et appuyé par les membres du comité participant lors de la réouverture.

Adopté à la majorité

**5.9 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 – 3e présentation**

Cette demande vise à présenter un nouveau projet de construction d'une résidence unifamiliale isolée suite aux recommandations formulées par le comité aux séances du 9 janvier et du 30 janvier derniers et à l'acceptation par résolution du conseil en date du 14 février 2017 d'un projet de construction à construire au 3827, rue Caruso.

Il s'agit d'un nouveau modèle de résidence réutilisant les mêmes matériaux que ceux recommandés par le CCU le 30 janvier dernier. Il s'agit d'une résidence unifamiliale d'un étage de 13.7 mètres x 13.4 mètres incluant un garage attaché. La résidence sera à caractère champêtre utilisant des éléments contemporains. Elle 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 et advenant que les arbres localisés aux limites latérales du terrain, à proximité de la résidence, ne pourraient être conservés, la plantation d'une haie de conifères sera prévue.

Les matériaux utilisés, identiques au projet recommandé du 30 janvier 2017, seront les suivants :

- Le revêtement extérieur sera en clin CanExel de couleur pierre de rivière et une brique Permacon, modèle pierre Laffit nuance gris Newport, sera installée au bas du mur en façade. Les coins de murs (3 po) seront du même matériel que le revêtement extérieur de couleur noire;
- La toiture sera en bardeau d'asphalte BP, modèle Mystique couleur noir 2 tons;
- Les soffites et le fascia seront en aluminium noir;
- Les fenêtres avec carrelage seront en PVC de couleur noire, à battants, le tout divisé en sections égales et des volets de couleur noire seront installés aux fenêtres en façade (voir modèle en annexe);
- Les portes seront en acier de couleur noire (incluant la porte du garage).

**Présentation le 27 février 2017 :**

Lors de la présentation du projet au comité à la séance du 27 février 2017, le comité est d'avis que l'architecture du bâtiment, la pierre et la couleur



du revêtement extérieur présentés sont acceptables, mais une majorité des membres sont d'avis que l'agencement des couleurs dans son ensemble ne se réfère pas au style champêtre recherché selon les critères et objectifs du PIIA secteur de l'Harmonie. Un complément d'éléments architecturaux ou de couleurs plus chaudes pourrait être envisagé. Le comité a suspendu le traitement de la demande afin de permettre au demandeur d'apporter les modifications nécessaires et de présenter le tout au comité ultérieurement. Le comité se place dans l'attente du projet de construction modifié pour recommandation au conseil.

Proposé par : Luc Bédard  
Appuyé par : Marcel Beauséjour  
Adopté à la majorité

### **Réouverture de la séance et traitement complémentaire de la demande le 1<sup>er</sup> mars 2017 :**

Suite à la suspension du traitement de la demande le 27 février dernier, les modifications des couleurs des matériaux suivantes sont proposées afin de répondre aux commentaires du comité :

- Les fenêtres seront de couleur blanche à battants avec carrelage en remplacement de la couleur noire sans carrelage;
- Les colonnes avant seront de couleur blanche (6 po x 6 po) au-dessus des bases en brique;
- Les soffites et le fascia seront de couleur gris charcoal (Kaycan) afin de s'agencer avec le revêtement en remplacement de la couleur noire;
- Des persiennes seront installées en façade de couleur gris toxedo (Kaycan);
- La couleur du revêtement extérieur sera de couleur gris perle (KWP prestige) en remplacement de la couleur gris pierre de rivière (CanExel);
- La toiture sera en bardeau d'asphalte – BP, modèle Mystique couleur noir 2 tons sans modification;
- Brique Permacon, pierre Laffit nuance gris Newport (façade) sans modification;
- Le plan d'implantation préliminaire est modifié tel que présenté au comité le 1<sup>er</sup> mars 2017 afin de correspondre au bâtiment;
- Les portes seront en acier de couleur noire (incluant la porte du garage) sans modification.

Les membres du comité ont pris connaissance du projet modifié selon le point 9 du présent procès-verbal et la majorité des membres considèrent que celui-ci rencontre maintenant les objectifs et critères de cette zone.

En conséquence, après avoir procédé à l'étude de cette demande modifiée, la majorité des membres du comité recommande au conseil municipal **d'accepter** ce projet de construction d'une résidence unifamiliale, **le tout conditionnellement à la réalisation du projet selon les modifications présentées en date du 1<sup>er</sup> mars 2017**, conformément aux critères de la zone 1 du secteur de l'Harmonie au PIIA du Règlement numéro 1004.

(Se référer au point 9 du présent procès-verbal pour le suivi du traitement de cette demande).

Proposé et appuyé par les membres du comité participant lors de la réouverture.  
Adopté à la majorité

## **6. Demande d'urbanisme :**

### **6.1 Demande de retrait de la phase 3 du Domaine des Cascades du Règlement relatif au PIIA no 1007 (Domaine des Cascades)**

La présente demande déposée par Placements les Prés Inc., représenté par M. Marc-André Verdier, consiste à la modification des limites du

secteur applicable au Règlement relatif au PIIA no 1007 (Secteur des Cascades) dans le but d'en retirer la phase 3 du Domaine des Cascades et certains terrains construits avant la mise en vigueur du PIIA.

La portion de territoire correspondant à la phase 3 du Domaine des Cascades ne nécessite aucune ouverture de rue et les lots déjà créés ont façade principalement sur le chemin du Lac-Gratten. Ces lots possèdent des superficies de 17 000 à 114 000 mètres carrés.

La majorité des terrains à retirer sont l'assiette de résidences construites avant l'entrée en vigueur du PIIA no 1007 qui ne répondent pas actuellement à l'ensemble des critères et objectifs recherchés au règlement.

Le comité discute à propos de cette demande de retrait et est d'avis que les limites actuelles du secteur applicable au Règlement relatif au PIIA numéro 1007 (Secteur des Cascades) sont acceptables. Il est d'avis qu'il n'y a aucun avantage à procéder au retrait de la phase 3 et de certains terrains construits avant la mise en vigueur du PIIA. Le comité constate que les portions de terrains de la phase 3, n'étant pas liées directement avec le Domaine des Cascades, ne sont déjà pas assujettis au PIIA des Cascades. Il recommande que toute modification du secteur d'application d'un PIIA fasse l'objet d'une consultation de l'ensemble des propriétaires visés par le PIIA. Le demandeur devra obtenir l'avis de l'ensemble de ces propriétaires afin appuyer sa demande de retrait.

En conséquence, après avoir procédé à l'étude de cette demande, le comité recommande au conseil municipal **de refuser** cette demande de retrait de la phase 3 du Domaine des Cascades et de certains terrains construits avant la mise en vigueur du PIIA au Règlement numéro 1007.

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

## 7. Varia

Mme Stéphanie Labelle, présidente, s'adresse aux membres et demande que ceux-ci réfléchissent aux différentes solutions disponibles permettant de limiter la répétition architecturale sur une même rue ou quartier dans le périmètre urbain de la municipalité. Ce point sera ajouté à l'ordre du jour de la prochaine séance pour discussion.

## 8. Levée de la séance le 27 février 2017

21 h 27

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

## 9. Réouverture de la séance le 1<sup>er</sup> mars 2017 à 9 h (envoi par courriel)

Envoi le 1<sup>er</sup> mars 2017 d'un courriel à l'ensemble des membres du CCU afin d'obtenir l'autorisation de réouverture de la séance du 27 février 2017. La réouverture de cette séance a pour but de compléter le traitement du point 5.9 du présent procès-verbal suite à sa suspension et à la présentation d'éléments complémentaires par le demandeur. La fiche descriptive modifiée de la demande a été acheminée aux membres pour recommandation. Les recommandations formulées par le comité concernant les modifications apportées sont identifiées au point 5.9 du présent procès-verbal.

Personnes ayant répondu au courriel en date du 2 mars 2017 à 16 h :

Mesdames            Stéphanie Labelle, conseillère  
                                 Kimberly St Denis, conseillère

Messieurs           Claude Beauséjour  
                                 Luc Bédard

Marcel Beauséjour  
Jerzy Pawulski

Proposé et appuyé par les membres du comité participant lors de la réouverture.  
Adopté à la majorité

#### **10. Levée de la séance le 2 mars 2017**

**16 h**

Proposé et appuyé par les membres du comité participant lors de la réouverture.  
Adopté à l'unanimité

#### **11. Réouverture de la séance le 7 mars 2017 à 13h (envoi par courriel)**

Envoi le 7 mars 2017 d'un courriel à l'ensemble des membres du CCU afin d'obtenir l'autorisation de réouverture de la séance du 27 février 2017. La réouverture de cette séance a pour but de compléter le traitement du point 5.8 du présent procès-verbal suite à sa suspension et à la présentation d'éléments complémentaires par le demandeur. La fiche descriptive modifiée de la demande a été acheminée aux membres pour recommandation. Les recommandations formulées par le comité concernant les modifications apportées sont identifiées au point 5.8 du présent procès-verbal.

Personnes ayant répondu au courriel en date du 10 mars 2017 à 12h :

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

Messieurs           Claude Beauséjour  
                          Marcel Beauséjour

Proposé et appuyé par les membres du comité participant lors de la réouverture.  
Adopté à la majorité

#### **12. Levée de la séance le 10 mars 2017**

**12 h**

Proposé et appuyé par les membres du comité participant lors de la réouverture.  
Adopté à l'unanimité

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

---

Stéphanie Labelle, présidente  
Conseillère municipale

---

Rémi Racine, secrétaire

---

Kimberly St Denis  
Conseillère municipale

---

**DÉPOSÉ AU CONSEIL LE 14 MARS 2017**

---