
**PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE ORDINAIRE DU COMITÉ CONSULTATIF
D'URBANISME DE LA MUNICIPALITÉ DE RAWDON TENUE LE 27 MARS 2017 À
19 h ET À LAQUELLE SONT PRÉSENTS FORMANT QUORUM :**

Mesdames 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 modifié et remis aux membres en début de séance soit
adopté.

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

2. Adoption du procès-verbal de la séance du 27 février 2017

Que le libellé du procès-verbal soit adopté.

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

3. Présentations :

**3.1 Présentation de M. Luc Van den Bossch – (4157), rue Krieghoff -
Présentation du projet modifié de la résidence à construire suite aux
recommandations formulées par le comité aux séances du 27 février
2017**

19 h 05, M. Van den Bossch entre dans la salle.

M. Luc Van den Bossch présente sa demande de projet modifié de la
résidence à construire suite aux recommandations formulées par le
comité à la séance du 27 février 2017 concernant la construction d'un
bâtiment principal au (4157), rue Krieghoff. Il mentionne que le modèle
présenté est de style villégiature scandinave zen. Il spécifie que la forme
et la pente de la toiture principale ont été modifiées afin d'obtenir une
toiture à deux versants en remplacement du 4 versants initialement
présenté. Le modèle des fenêtres, le traitement du pignon d'entrée et la
toiture du garage permettent, selon le demandeur, d'atteindre les critères
et objectifs applicables au PIIA 1007. Le demandeur spécifie que le
modèle du bardeau d'asphalte sera de modèle Cambridge de IKO,
couleur noir 2 tons en remplacement du bardeau d'asphalte de modèle
régulier noir 2 tons déposé lors de la présente demande et que le
revêtement extérieur recouvrera la fondation sur les côtés et l'arrière de la
résidence. Le comité questionne le demandeur concernant le modèle de
la porte de garage la hauteur du mur du garage, le retrait du garage du
mur de façade et l'agencement de la brique. M Van den Bossch
mentionne que le revêtement de pierre sera composé de 40 % de brique.

Il présente également le projet de résidence à construire au 4162, rue
Krieghoff, face au 4157, rue Krieghoff. Il spécifie que le modèle de la
résidence se réfère au style villégiature scandinave et que ses dimensions
sont limitées par la présence d'une bande de protection riveraine et des

bandes boisées à conserver. La toiture principale possède une pente unique de 4/12 et ce, malgré le critère applicable demandant d'éviter les pentes faibles. M. Van den Bossch mentionne que l'augmentation de la pente aurait pour effet d'augmenter la hauteur du mur avant. La résidence n'offrant pas une toiture cathédrale intérieure, la présence de fenêtres au haut du mur avant n'est pas prévue.

Le comité interroge M. Van den Bossch sur le choix des toitures et de la couleur des fenêtres et discute des différentes options de modification possibles de la toiture.

M. Van den Bossch est informé que le comité étudiera ses demandes et formulera ses recommandations au conseil municipal.

19 h 40 M. van den Bossch quitte la salle.

3.2 Présentation de l'École Marie-Anne – Mellyn En Ennorath - 4567, rue du Mont-Pontbriand - Présentation d'une demande d'usage conditionnel relative au Règlement no. 1015 – Projet d'aménagement d'une base de plein air de type Grandeur Nature et de ses structures à même le site de l'École Marie-Anne

19 h 42 MM Robert Tremblay, Éric Parent et Mme Anne-Marie Breault, directrice de l'École Marie-Anne, entrent dans la salle.

M. Robert Tremblay, fondateur de Mellyn En Ennorath, présente aux membres du comité sa demande d'usage conditionnel relative au Règlement no. 1015 concernant un projet d'aménagement d'une base de plein air de type Grandeur Nature et de ses structures à même le site de l'École Marie-Anne située au 4567, rue du Mont-Pontbriand.

Il s'agit d'un jeu de rôle extérieur médiéval s'adressant aux jeunes de 11 à 17 ans intégrant un volet éducatif et de socialisation. Mellyn En Ennorath est un organisme sans but lucratif (OSBL) en opération depuis plus de 10 ans dans la région de Lanaudière. Il s'agit d'un site aménagé de structure (décor) dont l'utilisation n'entrera pas en conflit avec l'usage de l'école. Les rassemblements sont prévus pendant la saison estivale à raison de 3 à 4 fins de semaine en début d'opération. Éventuellement, un camp de jour en partenariat avec l'École Marie-Anne sera prévu. L'emplacement préconisé pour l'aménagement des structures sur la propriété, à proximité de la grange existante, n'entrera pas en conflit avec les marcheurs de la Tournée des Cantons. Considérant que les rassemblements seront régis par des règles strictes et encadrés par des animateurs, l'opération du site ne générera pour le voisinage aucunes nuisances supérieures à celle pouvant être générées par l'exploitation actuelle du site par l'École Marie-Anne. Les salles de l'école pourront être utilisées pour certaines activités. Le contrat à intervenir entre l'École Marie-Anne et l'OSBL est en développement et les assurances requises seront obtenues. Il explique au comité l'aménagement et le choix des structures à réaliser sur le site.

Les demandeurs sont informés que le comité étudiera ses demandes et formulera ses recommandations au conseil municipal.

20 h 06 MM Robert Tremblay, Éric Parent et Mme Anne-Marie Breault, directrice de l'École Marie-Anne, quittent dans la salle.

4. Demandes relatives aux règlements sur les PIIA :

4.1 Eugène David et Chantal Bujold – (3537), rue Rosemary – Lot 5 530 499 – Zone 1 au PIIA (Secteur Rive-Ouest) – Règlement numéro 1012 – Construction bâtiment principal

Cette demande vise à construire une résidence de style villégiature contemporaine comportant deux étages avec sous-sol au 3537, rue Rosemary (lot 7A vendeur), le tout selon les élévations présentées et jointes à la demande. La résidence possède une façade de 27.2 mètres incluant un garage triple attaché et une profondeur totale de 15.42 mètres. Il s'agit d'une présentation préliminaire permettant d'évaluer

l'acceptabilité du bâtiment, le tout dans le but d'obtenir les commentaires du comité. La présentation n'inclut pas l'implantation et l'agencement des revêtements. Les demandeurs présentent la photo d'une résidence similaire représentant l'agencement de revêtements souhaité.

L'implantation de la résidence devra s'effectuer à plus de 20 mètres de la limite avant et à plus de 8 mètres des limites latérales du terrain de façon à préserver la topographie naturelle du terrain. Une bande riveraine de 15 mètres est applicable au lac Pontbriand.

Le comité discute à propos de ce projet et considère que les informations préliminaires déposées rencontrent les objectifs et critères de cette zone. Considérant que la demande n'est pas complète, le comité attendra la présentation de l'implantation et de l'agencement des couleurs avant de formuler sa recommandation au conseil.

En conséquence, après avoir procédé à l'étude de cette demande préliminaire, le comité **suspend** le traitement de cette demande de construction d'un bâtiment principal et se place dans l'attente d'une présentation ultérieure complète rencontrant les critères de la zone 1 du secteur Rive-Ouest au PIIA du Règlement numéro 1012.

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

4.2 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 – 2^e présentation

Cette demande vise la présentation d'un projet modifié suite à la recommandation de refus formulée par le comité lors de la séance du 27 février 2017. Le modèle modifié de la résidence unifamiliale, comportant 1 étage avec sous-sol et représenté aux plans préparés par Danny Lague, t.p. en date du 19 mars 2017 possède une façade de 16 mètres équipée d'un garage attaché. Le revêtement extérieur en clin de bois à l'horizontale en façade, sur les côtés et à l'arrière sera de couleur charbon de mer (gris) et le revêtement de bois installé à la verticale (pignon d'entrée et au garage) en façade sera de couleur rouge ferme. Une pierre Timberblock, 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, les colonnes, la poutre et le garde-corps seront en cèdre de couleur naturelle. Le balcon et le garde-corps latéral seront en bois traité couleur cèdre. Aucun encadrement de fenêtre ou porte n'est prévu et 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 en annexe.

Suite à la présentation effectuée par M. Van des Bossch en début de séance (réf. point 3.1), le comité discute à propos de ce projet et considère que certaines modifications sont nécessaires afin de permettre au projet de rencontrer les objectifs et critères de cette zone. Le comité recommande que la hauteur du mur du garage soit réduite afin de rendre proportionnel le garage avec la résidence, que la porte de garage soit équipée de fenêtres et que l'ensemble des fenêtres et portes de la résidence soit de couleur noire ou de couleur blanche.

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, **le tout conditionnellement à la réalisation des recommandations formulées par le comité**, 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

4.3 9320-0699 Québec Inc. - 3515, rue Queen – Lot 5 771 199 – Zone 2 au PIIA (Secteur Centre-ville) – Règlement numéro 508-93 – Enseigne

La présente demande consiste à l'installation d'enseignes sur poteau, sur marquise et sur le lave-auto au 3515, rue Queen, afin d'identifier la station-service Shell, le dépanneur SuperSoir et le lave-auto. Une superficie totale d'affichage de 6.06 mètres est répartie sur les trois enseignes suivantes :

Poteau : La structure et les boîtiers sont en aluminium peint recouvert de polyuréthane haute densité avec texture de bois gravé. L'ensemble du panneau est de 1.22 mètres x 2.83 mètres (superficie totale de 4.45 mc et le logo et le lettrage de SuperSoir et Lave-auto sont en relief ¼ po. Un éclairage par projection sera installé au-dessus de l'enseigne. L'enseigne sur poteaux sera installée à l'intersection de la rue Queen et de la 2^e Avenue de façon à ne pas limiter la vue à l'intérieur du triangle de visibilité localisé à l'intersection de ces rues.

Marquise : La marquise est recouverte d'un aluminium de couleur gris argenté chaud (warm silver) et des enseignes sont installées aux extrémités de la marquise. Il s'agit d'un panneau 1.2 mètres x 1.2 mètres, de couleur blanche sur lequel est apposé le logo de Shell jaune en relief. Un éclairage par projection sera installé à chaque enseigne.

Murale (Lave-auto) : Une enseigne sera installée au-dessus de chaque porte du lave-auto (façade et arrière) d'une superficie de 0.6 mètre x 1.95 mètre (superficie totale 1.17 mc).

Le comité discute à propos de ce projet et considère que certaines modifications sont nécessaires afin de permettre au projet de rencontrer les objectifs et critères de cette zone. Le comité recommande que le revêtement installé à la marquise soit identique au revêtement utilisé au bâtiment (matériaux et couleur), que l'épaisseur entre les différents panneaux d'enseigne sur poteaux (dos à dos) soit fermé afin former un seul élément et que soient installés des encadrements aux panneaux d'enseigne sur poteaux. Considérant que la couleur de la marquise est modifiée, le comité recommande également que la couleur des panneaux (effet bois) de l'enseigne sur poteaux soit agencée avec la couleur de la marquise et que l'ensemble des poteaux (marquise et enseigne sur poteaux) soient de couleur blanche.

En conséquence, après avoir procédé à l'étude de cette demande, le comité recommande au conseil municipal d'accepter ce projet d'enseigne, **le tout conditionnellement à la réalisation des recommandations formulées par le comité**, conformément aux critères de la zone 2 du secteur Centre-ville au PIIA du Règlement numéro 508-93.

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

4.4 Centre commercial Rawdon Inc. – 3191, 1^e Avenue – Lot 4 994 807 – Zone 1 au PIIA (Secteur Centre-ville) – Règlement 508-93 – Construction bâtiment principal

La présente demande consiste à la construction d'un bâtiment à l'intersection de la rue Albert et de la 1^e Avenue sur un lot subdivisé à partir du lot 4 994 807. Le bâtiment à construire accueillera un restaurant

Benny & Co. Ce bâtiment fera partie d'un ensemble de trois bâtiments principaux localisés sur 2 terrains créés à partir du lot 4 994 807 et partageant un même stationnement et ses aménagements. Le projet dans son ensemble devra répondre aux critères applicables à la zone 1 du Règlement sur les PIIA 508-93.

Le bâtiment de 22.8 mètres x 14.9 mètres (346.06 mc) est localisé à 23.2 mètres de la limite avant (1^e Avenue) et à 8.2 mètres de la limite avant (rue Albert). Il s'agit d'un bâtiment d'un étage équipé d'une toiture plate avec mansarde et pignons d'entrée. Une mezzanine sera aménagée sur la portion arrière du bâtiment. Le demandeur est d'avis que la réalisation d'une toiture à deux pentes sur le bâtiment est difficilement réalisable considérant le nombre de machines et d'évents à positionner à la toiture.

La version du bâtiment présenté s'inspire de l'architecture type développé par Benny & Co. Le choix des revêtements de bois et de pierre ainsi que l'ajout de pignons d'entrée et des mansardes permet de se référer à l'architecture du bâtiment voisin du 3217, 1^e Avenue (Couchetard). Considérant la localisation du bâtiment à l'intersection de la rue Albert et de la 1^e Avenue, la répartition des revêtements est poursuivie sur cette façade et un pignon s'inspirant du pignon d'entrée est ajouté au-dessus du service au volant.

Le stationnement est localisé à l'avant du bâtiment malgré les critères applicables. Selon le règlement de zonage applicable aux stationnements, ceux-ci sont autorisés dans la marge de recul. Malgré l'implantation du bâtiment sur un lot indépendant, le stationnement sera partagé avec les autres bâtiments. La limite du lot projeté devra faire l'objet de modifications afin de rendre conforme l'implantation des cases de stationnement devant se localiser à un minimum de 1 mètre d'une limite latérale de terrain.

Les enseignes identifiées aux plans sont déposées à titre indicatif. Elles devront faire l'objet d'une présentation ultérieure pour approbation.

Le comité discute à propos de ce projet et considère que certaines modifications sont nécessaires afin de permettre au projet de rencontrer les objectifs et critères de cette zone. Considérant que le bâtiment à construire est inclus dans un ensemble de trois (3) bâtiments partageant les mêmes aménagements, le comité est d'avis que l'ensemble de ces bâtiments doivent partager des éléments architecturaux structurant permettant de lier les bâtiments. Considérant que le bâtiment déjà construit (3217, 1^e Avenue) a défini le style architectural du projet par ses formes, ses revêtements et son agencement de couleurs, le comité est d'avis que le bâtiment à construire (3191, 1^e Avenue) doit s'y référer. Une toiture à deux (2) versants doit être utilisée sur l'ensemble des bâtiments du projet. Malgré la qualité du projet présenté, le comité considère qu'il ne s'intègre pas au projet d'ensemble. Le comité est conscient des contraintes techniques apportées par l'utilisation d'une toiture à deux versants dans un projet de restauration, mais souhaite s'assurer que l'aspect général du bâtiment utilise l'aspect d'une toiture à deux versants.

En conséquence, après avoir procédé à l'étude de cette demande, le comité **suspend** le traitement de ce projet de construction d'un bâtiment principal, et se place dans l'attente du projet modifié rencontrant les critères de la zone 1 du secteur Centre-ville au PIIA du Règlement numéro 508-93.

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

4.5 M. Luc Van den Bossche– (4162), rue Krieghoff – Lot 5 529 036 – Zone 1 au PIIA (Secteur des Cascades) – Règlement numéro 1007 – Construction bâtiment principal

Cette demande vise à construire une résidence de style villégiature comportant 1 étage au 4162, rue Krieghoff (lot 83 vendeur) tel que présenté sur l'élévation déposée par le demandeur. La résidence possède une façade de 14 mètres et une profondeur totale de 8.5 mètres. Il s'agit d'une présentation préliminaire permettant d'évaluer l'acceptabilité du bâtiment, le tout dans le but d'obtenir les commentaires du comité. La présentation n'inclut pas l'implantation et les matériaux de revêtements sont les suivants :

- Le revêtement extérieur sera en clin de bois maibec et en planche sur planche vertical. Le revêtement en clin horizontal sera de couleur ambre algonquin (# 052) et le revêtement vertical sera de couleur Baie de Fundy (# 061).
- Revêtement de toiture : Bardeau d'asphalte – IKO Cambridge de couleur brun 2 tons.
- Les portes seront de couleur brun commercial et les fenêtres seront de couleur blanche.
- Les soffites et fascia seront de couleur brune.
- Le garde-corps et le balcon seront en cèdre naturel vernis.

Suite à la présentation effectuée par M. Van des Bossch en début de séance (réf. point 3.1), le comité discute à propos de ce projet et considère que certaines modifications sont nécessaires afin de permettre au projet de rencontrer les objectifs et critères de cette zone. Considérant que le demandeur se réfère au bâtiment accepté au 3981, rue Suzor-Côté, le comité est d'avis que les deux sections de toitures doivent être équilibrées afin de s'assurer que la résidence se réfère au style villégiature. Le comité est d'avis que les fenêtres devraient être de couleur brune et équipées d'encadrements. La hauteur du mur avant générée par la pente unique de la section principale de la toiture doit être revue à la baisse ou limitée par la modification des toitures. Le traitement des façades doivent se référer au style villégiature.

En conséquence, après avoir procédé à l'étude de cette demande, le comité **suspend** le traitement de cette demande de construction d'un bâtiment principal et se place dans l'attente d'une présentation ultérieure modifiée et complète rencontrant les 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. Demandes d'urbanisme :

5.1 Votre Toiture Personnalisée Inc. – Hugo Sabourin – 4567, rue Queen – Lot 5 301 041 - Approbation d'un plan image - Rues Queen, Shakespeare et Cartier

Cette demande consiste à l'acceptation d'un plan image de développement résidentiel situé au 4567, rue Queen, tel que présenté au plan image préparé par Pascal Neveu, arpenteur-géomètre, sous ses minutes 7119 et portant le numéro de dossier 49718. Ledit projet de 6 lots créés à partir du lot 5 301 041 est localisé entre les rues Queen, Shakespeare et Cartier dans les zones R1-19 et V2-36 applicables au Règlement de zonage numéro 402.

Ce projet résidentiel de 6 lots permettra la construction de résidences bifamiliales isolées (duplex superposé). La résidence existante (4567, rue Queen) sera localisée sur le lot projeté 6 012 913 et la remise existante devra être déplacée sur ce même lot. Les lots projetés numéros 6 012 912 à 6 012 916 sont conformes au Règlement de lotissement numéro 404 considérant qu'il sont desservis par le réseau d'aqueduc. Le lot projeté

6 012 911 localisé au coin des rues Shakespeare et Cartier doit faire l'objet d'un prolongement du réseau d'aqueduc. Une entente de prolongement est à établir entre la Municipalité et le demandeur.

Le comité discute à propos de ce plan image et considère que celui-ci est acceptable. Le comité est d'avis que l'acceptation d'un tel plan image doit être conditionnelle au prolongement du réseau d'aqueduc permettant de desservir le lot projeté 6 012 911.

En conséquence, après avoir procédé à l'étude de cette demande, le comité recommande au conseil municipal d'accepter ce plan image, **conditionnellement au prolongement du réseau d'aqueduc permettant de desservir le lot projeté 6 012 911.**

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

5.2 École Marie-Anne – Mellyn En Ennorath - 4567, rue du Mont-Pontbriand – Lot 5 300 856 – Présentation d'une demande d'usage conditionnel relative au Règlement no. 1015 – Projet d'aménagement d'une base de plein air de type Grandeur Nature et de ses structures à même le site de l'École Marie-Anne

La présente demande consiste à l'aménagement d'une base de plein air de type Grandeur Nature et de ses structures à même le site de l'École Marie-Anne localisée au 4567, rue du Mont-Pontbriand. La base de plein air de type Grandeur Nature se nomme Mellyn en Ennorath et un document de présentation préparé par l'OSBL est déposé.

Selon le Règlement de zonage 402, l'usage camps de vacance est autorisé dans la zone T-6. Par contre, l'opération d'une base de plein air à même le site de l'École Marie-Anne implique un second usage principal sur la même propriété. Considérant que ce second usage n'est pas complémentaire à l'usage de l'école, il doit faire l'objet d'une demande d'usage conditionnel.

La présente demande est assimilée à une demande d'usages conditionnels. L'article 3.2.1 du Règlement no. 1015 concernant la catégorie récréo-tourisme précise l'admissibilité de cette demande. Il rend admissible dans la zone T-6 le dépôt d'une demande concernant l'usage base de plein air, ses bâtiments complémentaires, ses structures et ses installations.

La présente demande est déposée sous réserve de l'application des autres règlements d'urbanisme. Aucun règlement relatif au PIIA n'est applicable pour cette propriété.

L'application du Règlement no. 1015 est sous réserve d'analyser la présente demande selon les objectifs et critères établis pour la catégorie récréo-tourisme aux articles 4.1.1 et 4.1.2.

Suite à la présentation effectuée par Mellym en Ennorath en début de séance (réf. point 3.2), le comité discute à propos de cette demande d'usage conditionnel et considère que celle-ci est acceptable. Les aménagements devront s'effectuer de façon à limiter les nuisances potentielles sur le voisinage et aucune coupe d'arbres ne devra s'effectuer sur le site. L'opération de la base de plein air doit réutiliser les aménagements présents tels que le stationnement, sentiers et autres. Le site doit en tout temps être conservé en bon état.

En conséquence, après avoir procédé à l'étude de cette demande, le comité recommande au conseil municipal d'accepter cette demande d'usage conditionnel pour le projet d'aménagement d'une base de plein air de type Grandeur Nature et de ses structures à même le site de l'École Marie-Anne, conformément aux critères du Règlement numéro 1015.

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

5.3 9353-6894 Québec Inc. – Simon Charette – 3180, route 341 – Lot 4 995 298 – Demande de modification du Règlement de zonage 372-89 afin d'autoriser l'opération de bars à l'intérieur de la zone C5-74

Il s'agit d'une demande de modification de zonage déposée par 9353-6894 Québec Inc., propriétaire du 3180, route 341, opérant l'établissement de restauration La patate du Bûcheron localisé dans la zone C5-74 applicable au Règlement de zonage no. 372-89 (Village). La présente demande consiste à l'ajout de l'usage bar aux usages autorisés à l'intérieur de la zone C5-74.

La zone C5-74 est localisée à la limite sud du territoire de l'ancien village. Elle se localise sur le chemin de Kildare, à partir de la rue Metcalfe (Home Hardware) vers le sud, se prolongent de chaque côté du chemin de Kildare entre les rues Cédar et James-Skelly et à l'est seulement du chemin de Kildare entre la rue James-Skelly et la route 341. Elle inclut également les propriétés localisées entre la route 341 et le chemin de Kildare et ce jusqu'à la limite du périmètre urbain (sud), tel qu'illustré à la carte de zonage applicable.

Le demandeur est propriétaire du Sim's Irish Pub localisé au 3636, rue Church, et souhaite déménager le pub au 3180, route 341 afin d'y offrir également des repas. Le demandeur souhaite servir de l'alcool avec des repas et sans repas. La zone C5-74 autorise l'usage restaurant permettant de servir de l'alcool avec des repas (permis de la Régie des alcools du Québec nécessaire), mais n'autorise pas l'usage bar nécessaire au service d'alcool sans repas. Afin de permettre le service d'alcool sans repas, l'usage bar doit être autorisé dans cette zone.

Le demandeur doit obtenir de la Municipalité une attestation de conformité d'usage afin d'obtenir les permis d'alcool délivrés par la Régie des alcools du Québec.

Afin de permettre l'opération d'un bar dans la zone C5-74, l'usage bar de la catégorie commerces de divertissement (classe f) doit être autorisé dans la zone C5-74.

Actuellement, les usages commerciaux autorisés dans la zone C5-74 se limitent aux commerces de quartier (classe a), aux commerces locaux (classe b) et aux commerces régionaux (classe c). Les résidences unifamiliale, bifamiliale et trifamiliale sont également autorisées dans la zone C5-74. Cette zone possède différentes réalités d'occupation et est composée d'une mixité de commerces et de résidences. La portion de la zone limitrophe au 3180, route 341, propriété du demandeur, est actuellement composée de terrains vacants et de résidences unifamiliales.

Actuellement, les usages de la catégorie commerce de divertissement (classe F) sont autorisés dans les zones C3 applicables au Règlement de zonage 372-89. Ces zones localisées sur la rue Queen entre la 1^e et la 6^e Avenue, sur la 1^e Avenue entre les rues Dorwin et Metcalfe, sur la 4^e Avenue entre les rues Queen et Metcalfe, sur le site de l'ancien Bar Manchester (rue Metcalfe) et sur le site du Yukka Riviera (6^e Avenue et rue Saint-Patrick), autorisent seulement les logements à l'étage d'un bâtiment commercial.

Le comité discute à propos de cette demande et est d'avis qu'une telle demande devrait être assimilée à une demande d'usage conditionnel. Le comité considère que l'usage bar est acceptable sur le site du 3180, route 341 seulement. Il ne serait pas acceptable d'autoriser l'usage bar sur l'ensemble du territoire applicable la zone C5-74. Considérant que l'usage bar (usage principal) est déjà autorisé dans les zones C3 applicables au Règlement de zonage 372-89, le comité recommande que l'opération d'un bar au 3180, route 341 s'effectue à l'intérieur et de façon

complémentaire au restaurant. L'ajout d'un usage complémentaire bar au 3180, route 341 doit répondre à l'ensemble des 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. du Règlement no. 1015.

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

5.4 Projet de modification des Règlements de zonage 372-89 et 402 afin d'autoriser les poulaillers (bâtiment accessoire) – Pour discussion

Afin d'évaluer la possibilité d'autoriser les poulaillers en milieu urbain et rural, et ce, de façon accessoire à une résidence, certains règlements applicables dans d'autres municipalités et certains règlements et codes provinciaux et fédéraux ont été fournis aux membres du comité.

Le comité discute à propos de ce projet de modification des Règlements de zonage 372-89 et 402 afin d'autoriser les poulaillers (bâtiment accessoire) et considère que l'autorisation de poulaillers en milieu urbain ne serait pas bénéfique pour Rawdon. Considérant qu'il est déjà possible de garder un maximum de 20 poules lorsqu'une écurie privée est autorisée sur une propriété de 10 000 mètres carrés en milieu rural, le comité est d'avis que la réglementation actuelle est appropriée. Afin d'assurer le bien être animal et la bio-sécurité, la garde de poules implique un ensemble de règles dont le suivi représenterait une charge supplémentaire pour la Municipalité. Le comité s'interroge sur la pertinence et le besoin réel d'une telle modification réglementaire. Par conséquent, le comité ne recommande pas au conseil de procéder à la modification de la réglementation.

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

6. Varia

6.1 Les outils urbanistiques permettant de limiter la répétition architecturale dans le périmètre urbain – Pour discussion

Les membres du comité discutent à propos des outils urbanistiques permettant de limiter la répétition architecturale dans le périmètre urbain et comprennent que seul l'application d'un règlement relatif au PIIA permet de régir l'esthétisme des bâtiments. Puisque la répétition architecturale est observée principalement dans les projets de constructions multiples impliquant l'aménagement de logements au sous-sol, le comité est d'avis qu'un règlement relatif au PIIA permettant de limiter la répétition architecturale devrait s'appliquer aux constructions résidentielles de deux logements et plus sur l'ensemble du périmètre urbain. Les objectifs et critères de ce règlement devraient porter sur la répétition architecturale et l'intégration du bâtiment dans son milieu (implantation, architecture et conservation des arbres). Le comité mentionne que le Règlement numéro 1008, applicable aux bâtiments de 4 logements et plus, doit être considéré dans l'élaboration du règlement relatif au PIIA.

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

7. Levée de la séance

La séance est levée 21 h 54.

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

La prochaine réunion régulière aura lieu le 24 avril 2017 à 19 h.

Stéphanie Labelle, présidente
Conseillère municipale

Rémi Racine, secrétaire

Kimberly St Denis
Conseillère municipale

DÉPOSÉ AU CONSEIL LE 11 AVRIL 2017
