
PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE ORDINAIRE DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME DE LA MUNICIPALITÉ DE RAWDON TENUE LE 24 AVRIL 2017 À 19 H ET RÉOUVERTE LE 28 AVRIL 2017 À 15 H À LAQUELLE SONT PRÉSENTS FORMANT QUORUM :

Mesdames Kimberly St Denis, conseillère
Linda Stewart

Messieurs Claude Beauséjour
Marcel Beauséjour
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 soit adopté.

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

2. Adoption du procès-verbal de la réunion du 19 avril 2017

Que le libellé du procès-verbal soit adopté.

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

3. Demandes de dérogations mineures :

3.1 Maxime Brazeau & Corinne Dalpé - 3718, chemin de Kildare – Lot 4 995 801 - Zone A1-7 – Règlement de zonage numéro 402 - Bâtiment principal

La dérogation mineure vise à rendre conforme la marge latérale gauche et la marge arrière du bâtiment principal (résidence). Ledit bâtiment possède une marge latérale gauche de 2.13 mètres et une marge arrière de 3.08 en lieu et place de la marge latérale minimale de 3 mètres et de la marge arrière minimale de 7 mètres exigées en vertu de l'article 6.8.2 c) du Règlement de zonage n° 402.

Ledit lot P23B du rang 3 actuellement identifié comme étant le lot 4 995 801 a été créé lors d'une transaction en octobre 1983 (acte 211 203). La ligne arrière aurait dû être localisée à plus de 7.5 m du mur arrière du bâtiment et la limite latérale gauche aurait dû être localisée à plus de 3 m du mur latéral. Le lot aurait dû posséder une superficie minimale de 3 000 mc afin de respecter les normes de lotissement en vigueur depuis le 13 avril 1983. Le lot est demeuré une partie du lot 23B rang 3 jusqu'à la rénovation cadastrale. Aucun permis de lotissement n'a été émis et n'a été requis au moment de la création du lot et lors de la rénovation cadastrale.

Considérant que la situation perdure depuis 1983 et que de nombreuses transactions ont été effectuées sur la propriété, la présente demande est déposée malgré le non-respect des normes de lotissement et d'implantation applicables en octobre 1983. La demande porte uniquement sur les marges du bâtiment générées au moment de la création du lot 23B du rang 3. Le bâtiment est existant depuis 1970.

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 marge latérale gauche de 2.13 mètres et la marge arrière de 3.08 du bâtiment principal (résidence).

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

3.2 Gilles Archambault – 4149, chemin Vincent-Massey – Lot 5 354 738 - Zone R1-22 – Règlement de zonage numéro 402 - Bâtiments principal et accessoire

La dérogation mineure vise à rendre conforme la marge latérale du bâtiment principal (résidence) et la marge latérale du bâtiment accessoire (garage). Ledit bâtiment principal possède une marge latérale de 2.04 mètres en lieu et place de la marge latérale de 3 mètres exigée en vertu de l'article 6.2.1 c) du Règlement de zonage n° 402. Le bâtiment accessoire possède une marge latérale de 0.86 mètre en lieu et place de la marge latérale minimale de 2 mètres exigée en vertu des articles 6.2.1 c) et 10.6.4 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 la marge latérale du bâtiment principal (résidence) et la marge latérale du bâtiment accessoire (garage).

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

3.3 Gérald Tinkler – 3151, chemin Forest – Lot 4 995 124 - Zone R1-29 – Règlement de zonage numéro 402 - Bâtiments principal et accessoire

La dérogation mineure vise à rendre conforme le bâtiment principal, l'abri d'auto attaché et le bâtiment accessoire (gazébo). Ledit bâtiment principal possède une marge avant de 7 mètres en lieu et place de la marge avant de 7.5 mètres exigée en vertu de l'article 6.2.1 c) du Règlement de zonage n° 402. L'abri d'auto attaché possède une marge latérale de 2.5 mètres et une marge avant de 5.32 mètres en lieu et place de la marge latérale minimale de 3 mètres et la marge avant minimale de 7.5 mètres exigées en vertu de l'article 6.2.1 c) du Règlement de zonage n° 402. Le bâtiment accessoire (gazébo) est localisé à 2.4 mètres du bâtiment principal malgré la distance minimale de 3 mètres entre un bâtiment accessoire et un bâtiment principal exigée en vertu de l'article 10.6.4 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 les marges avant du bâtiment principal et de l'abri d'auto attaché, la marge latérale de l'abri d'auto attaché et la distance entre le bâtiment accessoire (gazébo) et le bâtiment principal.

Proposé par : Linda Stewart
Appuyé par : Marcel Beauséjour

Adopté à l'unanimité

4. Demandes relatives aux règlements sur les PIIA :

4.1 Bertrand Corbin & Joanne Brazeau – 3201, 11^e Avenue – Lot 5 300 987 – Zone 9 au PIIA (Secteur Centre-Ville) – Règlement numéro 508-93 – Rénovation du bâtiment principal

La présente demande consiste au remplacement des revêtements extérieurs de la résidence localisée au 3201, 11^e Avenue et à la construction d'une toiture au-dessus du balcon arrière. Le revêtement extérieur complet de la résidence sera en clin de vinyle Kaycan de couleur 88-Manor. Les soffites et fascias et les encadrements des portes et fenêtres (4 po) seront en aluminium de couleur blanche. La porte localisée au pignon en façade sera remplacée par un évent de couleur blanche. La couleur rouge du balcon et du garde-corps du balcon avant sera conservée. Les colonnes de l'abri d'auto seront de couleur blanche et des demi-murs en pruche teints de couleur gris semi opaque seront installés entre les colonnes. Le balcon arrière en béton (2.4 m x 3 m) sera recouvert de bois teint semi opaque de couleur grise (mêmes dimensions) et une toiture sera construite au-dessus du balcon. La toiture à deux versants utilisera des pentes similaires à la toiture à laquelle elle se rattache. Les colonnes seront de couleur blanche et la toiture sera en bardeau d'asphalte de modèle et couleur identiques à la résidence. Le garde-corps sera en bois de modèle similaire au balcon avant et teint de couleur gris semi opaque.

Le comité discute à propos de ce projet et considère que celui-ci rencontre les objectifs et critères de cette zone.

En conséquence, après avoir procédé à l'étude de cette demande, le comité recommande au conseil municipal **d'accepter** ce projet de rénovation du bâtiment principal, conformément aux critères de la zone 9 du secteur Centre-Ville au PIIA du Règlement numéro 508-93.

Proposé par : Linda Stewart

Appuyé par : Marcel Beauséjour

Adopté à l'unanimité

4.2 Éric Banville – (4131), rue Krieghoff – Lot 5 528 956 – Zone 1 au PIIA (Secteur des Cascades) – Règlement numéro 1007 – Construction bâtiment principal

Cette demande vise la construction d'une nouvelle résidence unifamiliale isolée d'un étage ayant des dimensions approximatives de 14.63 mètres par 9.75 mètres. Le style de la résidence projetée est de villégiature avec une toiture à deux versants comprenant des pignons en façade. La construction se réfère au plan préparé par Plan image no. 10760 en date de mai 2000. À ce plan sera ajouté une véranda moustiquaire sur le côté gauche de la résidence et le pignon de la toiture localisée au-dessus de la porte sera ouvert et équipé de poutres et d'éléments structuraux apparents.

Les matériaux seront les suivants :

- Le revêtement extérieur sera en bois, planche sur planche horizontales de Spiralia, de couleur faïence.
- La toiture sera en bardeau d'asphalte BP, modèle Dakota, couleur brun classique;
- Les soffites et fascias seront en aluminium de couleur blanche;
- Les fenêtres seront en PVC de couleur blanche avec carrelage;
- La porte d'entrée principale sera en acier de couleur blanche équipée d'un plein vitrage avec carrelage;
- Les encadrements des portes et fenêtres et les coins de murs seront en bois de couleur blanche (4 po);
- Les colonnes et la croix au pignon avant seront en pruche teint couleur miel;

- La véranda moustiquaire de 3.66 m x 4.27 m possèdera une toiture à deux versants de pente identique à la résidence. L'ensemble de la véranda sera en pruche de couleur miel;

Le croquis d'implantation du projet, les plans de construction (élévations) et les échantillons des couleurs sont joints en annexe.

Considérant la localisation du terrain au coin des rues Chantal et Krieghoff, des bandes boisées de 20 mètres doivent être conservées en bordure de ces deux rues. Considérant la localisation des puits voisins, l'installation septique (champ de polissage) devra empiéter dans la bande boisée sur une distance de 14 mètres en bordure de la rue Chantal et ce sur une largeur de 8 mètres. Le puits devra empiéter dans la bande boisée sur une distance de 6 mètres en bordure de la rue Krieghoff et ce sur une largeur de 4 mètres.

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'un bâtiment principal, conformément aux critères de la zone 1 du secteur des Cascades au PIIA du Règlement numéro 1007.

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

4.3 Jocelyne Belley – Mandataire – Massothérapie Rawdon - 3660, rue Queen, local 7 – Lot 4 994 152 – Zone 4 au PIIA (Secteur Centre-Ville) – Règlement numéro 508-93 – Enseigne

La présente demande consiste à l'installation d'une enseigne au 3660, rue Queen, local 7, afin d'identifier *Massothérapie Rawdon – Clinique de soins thérapeutiques spécialisés*. Le panneau d'enseigne de 0.9 m x 1.2 m en bois et équipé d'un encadrement peint sera installé sur le poteau existant à l'avant du 3660, rue Queen. La portion du texte Massothérapie Rawdon sera sculpté et le panneau sera teint de couleurs rouge et blanc. Le poteau existant est en métal peint noir équipé d'un éclairage par réflexion.

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'enseigne, conformément aux critères de la zone 4 du secteur Centre-Ville au PIIA du Règlement numéro 508-93.

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

4.4 Parc Ensoleillé Inc. - 3137, 1^e Avenue – Lots 4 994 754, 4 994 727 et 4 994 729 – Zone 1 au PIIA (Secteur Centre-Ville) – Règlement numéro 508-93 – Construction d'un bâtiment accessoire

La présente demande consiste à la construction de deux bâtiments accessoires servant à l'usage du camping localisé au 3137, 1^e Avenue – Camping Ensoleillé Inc. Un bâtiment accessoire de 3 m x 4.8 m équipé d'un abri de 3 m x 3 m sera construit à l'arrière du bâtiment principal et servira de guérite. Le second bâtiment accessoire de 2.4 m x 2.4 m sera construit à la gauche du bâtiment principal et accueillera le système de filtration de la piscine à construire. Le bâtiment principal est actuellement en rénovation selon les recommandations formulées le 25 novembre 2013, le 16 décembre 2013, le 24 février 2014 et le 22 septembre 2015, le tout accepté par résolution le 13 octobre 2015 – résolution 15-508.

Les deux bâtiments accessoires posséderont une toiture à deux (2) versants se référant au bâtiment principal et l'ensemble des revêtements seront identiques à ceux utilisés au bâtiment principal. Les revêtements extérieurs seront les suivants :

- Revêtement de toiture : bardeau d'asphalte de couleur noire;
- Revêtement extérieur : canexel Ridgewood de couleur bleu minuit;
- Fenêtres en PVC blanc;
- Portes en acier blanc, modèle indiqué sur le plan de construction;
- Soffites, fascias, coins de murs et encadrements en aluminium blanc.

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 de bâtiments accessoires, conformément aux critères de la zone 1 du secteur Centre-Ville au PIIA du Règlement numéro 508-93.

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

Réouverture de la séance et ajout de la demande suivante le 28 avril 2017 en référence au point 7 du présent procès-verbal.

4.5 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 – 4e présentation – Ajout

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 (revêtement extérieur, bardeau d'asphalte des mansardes) et modifiés aux séances du CCU du 9 janvier et du 27 février 2017 et approuvés par le conseil à la séance du 14 mars 2017 (brique en façade) pour le 3293-3295, 4e Avenue.

Suite au début des travaux de rénovation, le demandeur se doit de remplacer également le revêtement de toiture en tôle verte existant (toiture principale). Le remplacement du revêtement en bardeau d'asphalte existant de modèle régulier aux mansardes a déjà été autorisé et le demandeur souhaite prolonger ce même revêtement de bardeau d'asphalte sur l'ensemble de la toiture.

Le bardeau d'asphalte sera de modèle BP, modèle Yukon, couleur vert boréal.

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** cet ajout au projet de rénovation, conformément aux critères de la zone 8 du secteur Centre-Ville au PIIA du Règlement numéro 508-93.

(Se référer au point 7 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 l'unanimité

5. Varia

6. Levée de la séance

19 h 45.

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

7. Réouverture de la séance le 28 avril 2017 à 15 h (envoi par courriel)

Adoption de l'ordre du jour modifié par l'ajout du point 4.5 du présent procès-verbal.

Que l'ordre du jour modifié soit adopté.

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

Envoi le 28 avril 2017 d'un courriel à l'ensemble des membres du CCU afin d'obtenir l'autorisation de réouverture de la séance du 24 avril 2017. La réouverture de cette séance a pour but de procéder à l'ajout du point 4.5 suivant :

4.5 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 – 4e présentation – Ajout

La fiche descriptive de la demande a été acheminée aux membres pour recommandation. Les recommandations formulées par le comité concernant les modifications apportées sont identifiées au point 4.5 du présent procès-verbal.

Personnes ayant répondu au courriel en date du 2 mai 2017 à 9 h :

Mesdames Kimberly St Denis, conseillère
 Linda Stewart

Messieurs Claude Beauséjour
 Marcel Beauséjour
 Luc Bédard
 Jerzy Pawulski

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

8. Levée de la séance le 2 mai 2017

9 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 29 mai 2017 à 19 h.

Stéphanie Labelle, présidente
Conseillère municipale

Rémi Racine, secrétaire

Kimberly St Denis
Conseillère municipale

DÉPOSÉ AU CONSEIL LE 9 MAI 2017
