
PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE ORDINAIRE DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME DE LA MUNICIPALITÉ DE RAWDON TENUE LE 29 MAI 2017 À 19 H ET RÉOUVERTE LE 5 JUIN 2017 À 19 H ET À LAQUELLE SONT PRÉSENTS FORMANT QUORUM :

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

Messieurs Claude Beauséjour
 Marcel Beauséjour
 Luc Bédard
 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 : Linda Stewart
Appuyé par : Luc Bédard
Adopté à l'unanimité

2. Adoption du procès-verbal de la séance du 24 avril 2017

Que le libellé du procès-verbal soit adopté.

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

Présentation de Mme Nancy Bélanger – (4195), chemin du Lac-Gratten – Lot 5 528 194 - Zone 1 au PIIA (Secteur des Cascades) - Règlement numéro 1007 – Construction d'un bâtiment principal en référence au point 4.2.

19 h 05, Mme Nancy Bélanger et son conjoint entrent dans la salle.

Mme Bélanger présente son projet de construction d'une résidence et d'un garage détaché aux membres du comité et précise que l'implantation préconisée des bâtiments et des installations limite au minimum la coupe d'arbres sur le terrain. L'intégration des bâtiments au site est prioritaire pour Mme Bélanger.

19 h 11, Mme Nancy Bélanger et son conjoint quittent la salle.

3. Demandes de dérogations mineures :

3.1 Placements Les Prés Inc. – Lots projetés 14A et 15A, rue Rosemary – Lot 6 023 354 - Zone V2-15 – Règlement de zonage numéro 402 – Lotissement

Cette demande de dérogation mineure concerne un immeuble projeté à créer à partir du lot 6 023 354, localisé sur la rue Rosemary.

La dérogation mineure vise à autoriser le lotissement du lot projeté 14A au plan montrant, identifié comme étant une partie du lot 6 023 354, possédant une largeur sur la ligne avant (frontage) de 25.02 mètres en lieu et place de la largeur minimale sur la ligne avant de 50 mètres exigée en vertu de l'article 4.4.1 du Règlement de zonage n° 404.

Référence: Plan montrant préparé par Paul Melançon, arpenteur-géomètre, le 18 mai 2017, minute: 18965, dossier: 3806,3A.

Le lot 15A est également affecté par un cours d'eau limitant la superficie disponible à la construction. Afin d'améliorer la constructibilité du lot projeté no 15A, une portion prévue au lot projeté no 14A serait transférée au lot projeté no 15A. Pour ce faire, le lot 15A posséderait un frontage de 75.02 mètres tandis que le frontage initial de 50 mètres prévu pour le lot projeté no. 14A serait réduit à 25.02 mètres.

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 de dérogation mineure visant à autoriser le lotissement du lot projeté 14A au plan montrant, identifié comme étant une partie du lot 6 023 354, possédant une largeur sur la ligne avant (frontage) de 25.02 mètres en lieu et place de la largeur minimale sur la ligne avant de 50 mètres exigée en vertu de l'article 4.4.1 du Règlement de zonage n° 404.

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

3.2 Johanne Gawryluk & Perry Crabbe – 3657, Lakeshore Drive – Lot 4 994 372 - Zone R1-41 – Règlement de zonage numéro 372-89 – Bâtiment accessoire*

Cette demande de dérogation mineure concerne un immeuble situé sur le lot 4 994 372 à l'adresse 3657, Lakeshore Drive.

La dérogation mineure vise à réduire la marge de recul du bâtiment principal afin de permettre la construction d'un bâtiment accessoire (garage détaché) de 4.8 m x 6.1 m (16 pi x 20 pi). Ladite marge de recul sera établie à minimum de 6.1 mètres, soit inférieure à la marge de recul de 10.5 mètres déterminée par la localisation du bâtiment principal dérogeant au chapitre 2 - terminologie et à l'article 4.1.1.1. A) du Règlement de zonage n° 372-89. Ledit bâtiment accessoire (garage détaché) doit être implanté à un minimum de 6.1 mètres de la limite avant (Lakeshore Drive), soit à une distance égale (enlignement) ou supérieure à la distance établie entre le garage détaché localisé au 3647, Lakeshore Drive et la limite avant (Lakeshore Drive).

La localisation conforme du garage dans la cour latérale implique un remblai important du terrain à l'arrière considérant que la fondation de la résidence est hors sol à l'arrière. Le garage voisin localisé au 3647, Lakeshore Drive est implanté à 6.1 mètres de la limite avant et la présente demande vise à permettre l'implantation du garage en suivant l'enlignement ou à une distance supérieure de celui-ci. De cette façon, le garage à implanter au 3657, Lakeshore Drive ne générera pas plus d'impacts sur la propriété voisine que le garage existant au 3647, Lakeshore Drive. Le garage à construire utilisera les éléments architecturaux du bâtiment principal (revêtements, couleurs, toiture...).

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 de dérogation mineure visant à réduire la marge de recul du bâtiment principal afin de permettre la construction d'un bâtiment accessoire (garage détaché) de 4.8 m x 6.1 m (16 pi x 20 pi).

Proposé par : Linda Stewart
Appuyé par : Jerzy Pawulski

Adopté à l'unanimité

4. Demandes relatives aux règlements sur les PIIA :

4.1 Gilles Ferron, mandataire – GF Vape Bong - 3254, 4^e Avenue, local 2 – Lot 4 994 175 – Zone 8 au PIIA (Secteur Centre-Ville) – Règlement numéro 508-93 – Enseigne

La présente demande consiste à l'installation d'une enseigne sur poteau identifiant le commerce GF Vape Bong localisé au 3254, 4^e Avenue, local 2. L'enseigne sera installée à la limite latérale droite de la propriété en bordure de la 4^e Avenue. Il s'agit d'un poteau et d'une potence en bois (6 po x 6 po) teints de couleur noire d'une hauteur totale de 3.8 mètres. La hauteur libre sous le panneau sera de 2.4 m. Le panneau d'enseigne en bois de 0.9 m x 0.9 m suspendu à la potence sera lisible des deux côtés. Le panneau sera peint en noir et équipé d'un encadrement. Le lettrage en bois apposé sera en relief (3/4 po) et peint en blanc et rouge.

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. La couleur noire du panneau et de la potence ne s'harmonise pas avec bâtiment.

En conséquence, après avoir procédé à l'étude de cette demande, le comité **suspend** le traitement de ce projet d'enseigne et se place dans l'attente d'un projet modifié dont les couleurs du panneau d'enseigne et de la potence s'harmonisent avec le bâtiment auquel il se réfère.

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

4.2 Maximo Vincente Pinto - 3712, rue Queen – Lot 4 994 141 – Zone 7 au PIIA (Secteur Centre-Ville) – Règlement numéro 508-93 – Rénovation

La présente demande consiste à l'installation d'une barrière entre la terrasse extérieure desservant le 3712, rue Queen – Crabtree Pizzeria et l'entrée d'auto localisée à la limite gauche du terrain. Il s'agit d'une barrière d'un mètre de hauteur en bois prolongeant le mur latéral du bâtiment et se terminant au poteau de l'enseigne en bordure de la rue Queen. Les poteaux de la barrière sont équipés d'éclairage. Le demandeur souhaite installer un éclairage sous la marquise (serpentin entre le sol et la marquise) entre la rue et le bâtiment. Il s'agit de tube de lumière au DEL.

Le comité discute à propos de ce projet et le considère acceptable selon les recommandations suivantes :

- Afin d'augmenter la hauteur de la barrière, l'installation de boîtes à fleurs positionnées sur le dessus de la barrière serait acceptable.
- L'éclairage à installer à la marquise devra se localiser dans la marquise seulement et projeter vers le sol.

En conséquence, après avoir procédé à l'étude de cette demande, le comité recommande au conseil municipal **d'accepter** ce projet de rénovation, **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 : Claude Beauséjour
Appuyé par : Marcel Beauséjour
Adopté à l'unanimité

4.3 Nancy Bélanger – (4195), chemin du Lac-Gratten – Lot 5 528 194 - Zone 1 au PIIA (Secteur des Cascades) - Règlement numéro 1007 – Construction bâtiment principal

Cette demande vise à construire une résidence unifamiliale et un garage détaché, comportant 1 étage avec sous-sol, tel que présenté sur les plans préparés par Pierre Bonneville T.P. en date du 27 avril 2017 qui sont joints en annexe. La résidence de 11,5 mètres x 11,5 mètres est équipée d'une véranda 3 saisons de 4,8 mètres x 7,2 mètres localisée à l'arrière. Le revêtement extérieur sera en clin de bois de 6 po (Maibec) de couleur grège des champs (no 62). Une pierre Novik, de couleur PHC blanc fumé no 225 sera installée au bas du mur sur le balcon avant. Le balcon avant sera en béton et les colonnes et le garde-corps seront en bois teint de couleur charbon de mer. Les encadrements et les coins de murs seront en bois de couleur charbon de mer. Les fenêtres à battants et les portes seront de couleur blanche avec carrelage à la résidence et coulissantes sans carrelage à la véranda. Le revêtement de toiture sera en tôle pré-peinte sans vis apparente de couleur kaki. Les soffites et fascias seront en aluminium de couleur charbon.

Le garage détaché de 7,32 mètres x 11,58 mètres sera localisé à la gauche de la résidence, tel que présenté sur les plans préparés par Pierre Bonneville T.P. en date du 20 avril 2017. L'agencement des matériaux sera identique à la résidence.

L'implantation de la résidence s'effectue à plus de 38 mètres de la limite avant de façon à préserver la topographie naturelle du terrain et une bande boisée d'une profondeur minimale de 20 mètres. La résidence est implantée principalement à l'emplacement déjà déboisée. Une bande boisée d'un minimum de 8 mètres sera conservée aux limites latérales et une bande de protection riveraine est applicable en bordure de l'étang. La portion du terrain à déboiser correspondra à l'espace nécessaire à la construction selon le plan d'implantation présenté.

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

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

4.4 Gyslain Grenier - 3463, rue Metcalfe – Lot 4 994 844 – Zone 6 au PIIA (Secteur Centre-Ville) – Règlement numéro 508-93 – Bâtiment accessoire

La présente demande consiste à la construction d'un bâtiment accessoire (remise) au 3463, rue Metcalfe. La remise préfabriquée à construire de 3 mètres x 4,2 mètres possède un revêtement de toiture en tôle de couleur blanche et un revêtement métallique de couleur rouge ayant l'aspect d'un clin. La remise sera implantée en cour arrière, soit à plus de 35 mètres de la résidence.

Le comité discute à propos de ce projet et considère que celui-ci rencontre les objectifs et critères de cette zone, le tout sous condition de localiser le bâtiment accessoire à proximité de la limite arrière de la propriété. Considérant que le modèle de la remise ne partage pas l'ensemble des composantes architecturales du bâtiment principal auquel il se réfère, le comité recommande que les revêtements extérieurs (murs et toiture) soient de couleurs identiques au bâtiment principal.

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 accessoire (remise), **le tout conditionnellement à la réalisation de la condition et de la recommandation formulées par le comité** conformément aux critères de la zone 6 du secteur Centre-Ville au PIIA du Règlement numéro 508-93.

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

4.5 Guillaume Leblanc & Catherine Michaud – (3549), rue Rosemary – Lot 5 959 959 - Zone 1 au PIIA (Secteur Rive-Ouest) - Règlement numéro 1012 – Construction bâtiment principal

Cette demande vise à construire une nouvelle résidence de style villégiature contemporaine comportant 1 étage avec sous-sol, tel que présenté sur les plans préparés par Dessins Drummond, plan 3992, préparé le 17 octobre 2016, qui sont joints en annexe. La résidence possède une façade de 12.8 mètres et une profondeur de 12.19 mètres. La toiture à deux versants possède une pente de 10/12 et un pignon d'entrée équipé de poutres structurales décoratives en bois teint de couleur naturelle.

L'implantation de la résidence s'effectue à 63.9 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. Cette bande boisée est prolongée par la bande de protection riveraine d'un ruisseau pour un total allant jusqu'à 50 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 un ruisseau. Un milieu humide isolé, sans bande de protection riveraine, est présent à l'arrière de la résidence.

Les matériaux seront les suivants :

- Le revêtement extérieur, sera en bois planche sur planche verticale Maibec, de couleur beige du matin;
- La section de revêtement extérieur installé à l'horizontal sera en bois Maibec de couleur gingembre grillé;
- La toiture sera en tôle pré-peinte Vicwest, de couleur fusain;
- Les soffites et fascias seront en aluminium de couleur noire;
- Les fenêtres à battants seront en PVC de couleur noire;
- Les portes seront en acier de modèle shaker et couleur noire avec insertion de vitres;
- Une porte pleine grandeur de style porte de garage de couleur noire et vitrée sera installée à la terrasse arrière;
- Les encadrements des portes et fenêtres et les coins de murs seront en bois de couleur beige du matin (4 po);
- La croix au pignon (éléments structuraux) et les éléments décoratifs en bois (poutres et treillis décoratifs) seront teints couleur miel;
- Les colonnes et la cheminée seront en brique Permacon de couleur noir Rockland;
- Les garde-corps seront en aluminium série 300 noir avec insertion de panneaux de verre trempé;

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 Rive-Ouest au PIIA du Règlement numéro 1012.

Proposé par : Luc Bédard
Appuyé par : Marcel Beauséjour

Adopté à l'unanimité

4.6 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 – 2^e présentation

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. Il s'agit d'un projet modifié suite aux recommandations formulées par le CCU à la séance du 27 mars 2017. Il s'agit d'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 le stationnement et ses aménagements. Ce projet dans son ensemble devra répondre aux critères applicables à la zone 1 du Règlement sur les PIIA 508-93.

Le bâtiment de 22.84 m x 14.94 m (341.2 mc) est localisé à 23.22 mètres de la limite avant (1^e Avenue) et à 8.25 mètres de la limite avant (rue Albert). Il s'agit d'un bâtiment d'un étage équipé d'une toiture à deux versants sur la portion avant et d'un toit plat à l'arrière permettant d'accueillir les équipements de ventilation. Une version deux pentes sur l'ensemble de la toiture est, selon le demandeur, pratiquement irréalisable considérant le nombre de machines et d'événements requis à l'opération du restaurant et à localiser sur la toiture.

La seconde version du bâtiment présentée s'inspire de l'architecture type développée par Benny & Co et de l'architecture du bâtiment du Couche-Tard (3217, 1^e Avenue). Les revêtements de toiture et de pierre seront de modèles identiques à ceux utilisés au bâtiment voisin (Couche-Tard). 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. Le demandeur propose l'installation d'un clin d'acier Harrywood de la Cie Mac, de fini cedar et silverwood (voir échantillons en annexe).

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 que le bâtiment sera localisé sur un lot indépendant, le stationnement sera partagé avec le 3^e bâtiment projeté sur la propriété et le 3217, 1^e Avenue. 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.

Présentation le 29 mai 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 réitère sa recommandation formulée le 27 mars dernier et souhaite s'assurer que l'aspect général du bâtiment utilise l'aspect d'une toiture à deux versants. Puisqu'il s'agit de la porte d'entrée du village et considérant l'importance du site, le comité souhaite s'assurer que le bâtiment s'apparente au style villageois et s'intègre à son environnement. Il est d'avis que la façade du bâtiment répond aux critères, mais que l'aspect des murs latéraux laissant paraître le toit plat n'est pas acceptable. Une section de toit plat localisée à l'intérieur de la toiture (versant arrière), non visible des rues et permettant l'aménagement des équipements serait possible. Malgré que le revêtement extérieur métallique proposé imite l'aspect du bois et utilise un agencement de couleurs similaire à celui utilisé au bâtiment du Couche-Tard (3217, 1^e Avenue), le comité est d'avis qu'un revêtement de bois doit être utilisé considérant que les bâtiments sur le site forment un ensemble.

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 l'ensemble des objectifs et critères de la zone 1 du secteur Centre-Ville au PIIA du Règlement numéro 508-93. Le comité demande que soit présent un représentant de Benny & Co à la réouverture de la séance le 5 juin 2017 afin de discuter du projet et formuler des recommandations au conseil.

Réouverture de la séance et traitement complémentaire de la demande le 5 juin 2017:

Considérant que la présentation de Benny & Co n'a pas eu lieu et que les modifications à effectuer au projet sont mineures, le comité est d'avis que le projet de construction tel que présenté serait acceptable conditionnellement aux modifications suivantes :

- Ajout de mansardes à la section du toit plat et ce sur les murs latéraux de façon à donner l'effet d'un toit en pente ou bien de procéder à l'agrandissement du pignon avant de façon à réduire la superficie du toit plat arrière.
- S'assurer que les équipements sur le toit plat ne soient pas visibles sur les côtés du bâtiment.
- Remplacement du revêtement extérieur métallique proposé par un revêtement de bois (suivant l'agencement de couleurs proposé).

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 modifications formulées par le comité** conformément aux critères de la zone 1 du secteur Centre-Ville au PIIA du Règlement numéro 508-93.

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

4.7 Placement Les Prés Inc. – Lot projeté 11 - rue Rosemary – Lot 5 530 515 - Zone V2-15 – Règlement de zonage numéro 402 – Aménagement

La présente demande consiste à la pré-approbation de l'entrée charretière permettant de desservir le lot projeté no 11 localisé sur la rue Rosemary. Considérant que le niveau du terrain est inférieur au niveau de la rue et que le demandeur souhaite limiter le remblai et le déboisement dans la bande boisée minimale de 20 mètres à conserver en façade, l'entrée charretière devra empiéter dans la bande boisée de 8 mètres à conserver à la limite latérale droite du terrain. Une largeur maximale de 7.5 mètres sera déboisée afin de permettre l'aménagement de l'entrée charretière.

Le comité discute à propos de ce projet et considère que celui-ci est acceptable malgré 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'aménagement, relatif aux critères de la zone 1 du secteur Rive-Ouest au PIIA du Règlement numéro 1012.

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

4.8 Éric Marsan & France Léger – 3887, rue Pellan – Lot 5 789 981 - Zone 1 au PIIA (Secteur des Cascades) - Règlement numéro 1008 – Rénovation

La présente demande consiste à la construction d'une galerie en bois à l'arrière du 3887, rue Pellan. La galerie de 3.6 mètres x 7 mètres, selon le plan, sera en bois teint de couleur identique à la véranda et au balcon avant. Le garde-corps sera de couleur identique au balcon et de modèle identique au garde-corps déjà installé au balcon avant. Il se peut que la galerie soit prolongée jusqu'à la limite de la véranda à l'arrière.

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, conformément aux critères de la zone 1 du secteur des Cascades au PIIA du Règlement numéro 1008.

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

4.9 Éric Banville – 3889, rue Chantal – Lot 5 528 956 – Zone 1 au PIIA (Secteur des Cascades) – Règlement numéro 1007 – Construction bâtiment accessoire

Cette demande vise la construction d'un garage détaché d'un étage ayant des dimensions de 5.4 mètres par 8.5 mètres au 3889, rue Chantal (réf. 4131 rue Krieghoff). Le garage d'une hauteur totale de 4.8 mètres possède une toiture à deux versants (12/12) avec pignon en façade. Le pignon avant de la toiture est équipé de poutres et d'éléments structuraux apparents tels qu'installés en façade de la résidence. La pente de la toiture et les revêtements extérieurs du garage sont identiques à ceux autorisés à la résidence approuvée à la séance du CCU du 24 avril 2017. Le garage est localisé dans la cour arrière, à plus de 21 mètres de la limite avant (rue Chantal) et à plus de 10 mètres de la limite arrière, le tout permettant de conserver la bande boisée minimale de 20 mètres à conserver à la limite de la rue Chantal et la bande minimale boisée de 8 mètres à conserver à la limite arrière.

Les matériaux seront les suivants :

- Le revêtement extérieur sera en bois, planche sur planche horizontales de Spiralia, de couleur falaise.
- 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 et portes seront en PVC de couleur blanche;
- Les encadrements des portes et fenêtres et les coins de murs seront en bois de couleur blanche (4 po);
- La croix au pignon avant (éléments structuraux) sera en pruche teint couleur miel.

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 accessoire, conformément aux critères de la zone 1 du secteur des Cascades au PIIA du Règlement numéro 1007.

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

4.10 Verdier Capital Inc. – Marie-Josée Pelletier, mandataire – 3640, rue Queen – Lot 4 994 165 – Zone 4 au PIIA (Secteur Centre-Ville) – Règlement 508-93 – Enseigne

La présente demande consiste à l'installation d'une enseigne murale afin d'identifier le salon de coiffure Évasion Beauté au 3640, rue Queen (local du centre). Il s'agit d'un panneau ovale en bois de 0.6 mètre x 1.2 mètre peint de couleur gris charcoal dont le message est sculpté et peint de couleur or. La tranche de l'enseigne est également peinte de couleur or. Un lettrage de couleur noire ou brun foncé identifiant le numéro de téléphone sera ajouté au bas du panneau. Aucun éclairage ne sera installé. Le panneau d'enseigne sera installé au mur avant, au-dessus du local concerné et ce dans l'axe du pignon.

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 : Marcel Beauséjour

Appuyé par : Luc Bédard

Adopté à l'unanimité

4.11 Fabrique Marie-Reine-du-Monde – Société Saint-Vincent de Paul de Rawdon, mandataire – 3753-3763, rue Queen – Lot 4 994 096 – Zone 9 au PIIA (Secteur Centre-Ville) – Règlement 508-93 – Enseigne*

La présente demande consiste à l'installation d'une enseigne identifiant la Société Saint-Vincent de Paul de Rawdon sur le terrain de l'église Saint-Patrick localisé au 3653-3663, rue Queen. Seule l'esthétique de l'enseigne fait l'objet de la présente demande puisqu'une validation réglementaire est à compléter (dimensions et localisation). Il s'agit d'un panneau d'enseigne en PVC d'aspect bois (1/2 po), simple face, de 1.37 m x 2.4 m, peint de couleur noire ou bleu ciel équipé d'un lettrage blanc et d'un logo en relief (1/2 po). Le panneau sera installé sur deux poteaux (3 po x 3 po) de métal peint noir installés à la droite de l'entrée d'auto localisée sur la rue Queen en remplacement du panneau temporaire existant. Un système d'éclairage par réflexion (col de cygne) de couleur noire sera installé. L'enseigne possède une hauteur totale de 3.5 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 d'enseigne, conformément aux critères de la zone 9 du secteur Centre-Ville au PIIA du Règlement numéro 508-93.

Proposé par : Marcel Beauséjour

Appuyé par : Linda Stewart

Adopté à l'unanimité

Ajournement de la séance à 20 h 42.

Proposé par : Marcel Beauséjour

Appuyé par : Linda Stewart

Adopté à l'unanimité

Ajournement de la séance le 29 mai 2017 et réouverture de la séance le 5 juin 2017 à 19 h.

L'ensemble des membres présents le 29 mai 2017 sont également présents lors de la réouverture de la séance le 5 juin 2017 à 19 h.

Réouverture de la séance le 5 juin 2017 à 19 h

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

Adoption de l'ordre du jour modifié

Que l'ordre du jour soit adopté.

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

Présentations :

1. Présentation de M. Jean Laliberté & Suzie Rabouin – 3520-3524, rue Church – Lot 4 994 817 – Présentation d'une demande d'usage conditionnel relative au Règlement no 1015 afin d'autoriser l'opération d'une maison de chambres

19 h 07, M. Jean Laliberté entre dans la salle.

M. Jean Laliberté présente son projet d'aménagement d'une maison de chambres aux membres du comité et fait un bref historique de la transformation de la résidence en maison de chambres familiale de 2006 à aujourd'hui. La demande s'accompagne de travaux nécessaires à la mise aux normes de la résidence. Un architecte est mandaté pour produire les plans et devis nécessaires à l'obtention des permis. M. Laliberté souhaite régulariser cette situation ayant débuté avant la prise de possession de la propriété afin de redonner sa pleine valeur au bâtiment. Advenant un refus, le logement (3520, rue Church) devra être occupé comme simple logement.

19 h 19, M. Jean Laliberté quitte la salle.

2. Présentation de Benny & Co - Centre commercial Rawdon Inc. – 3191, 1e Avenue – Lot 4 994 807 – Zone 1 au PIIA (Secteur Centre-Ville) – Règlement 508-93 – Construction bâtiment principal – 2e présentation

20 h, la présentation est reportée.

Traitement complémentaire du point 4.6 du présent procès-verbal suite à sa suspension (voir point 4.6).

Ajout du point 4.12 suivant aux demandes relatives aux règlements sur le PIIA :

4.12 Auberge Restaurant Yucca Riviera Inc. – 3710-3712, rue Saint-Patrick – Lot 4 994 198 – Zone 10 au PIIA (Secteur Centre-Ville) – Règlement numéro 508-93 – Rénovation – 3e présentation

La présente demande consiste à modifier le projet de rénovation du bâtiment principal localisé au 3710-3712, rue Saint-Patrick suite aux recommandations de refus formulées par le CCU lors des séances du 27 juin et du 13 juillet 2016.

Le projet est modifié afin de répondre aux critères et objectifs de la zone 10 du PIIA Centre-Ville 508-93. Le demandeur procédera à la démolition de la toiture construite sans autorisation ainsi que de la section existante au-dessus du balcon de l'étage. Une toiture sera reconstruite en prolongement de la toiture existante localisée au-dessus de la section motel du bâtiment. Le revêtement de toiture sera en tôle pré-peinte de couleur beige identique à la toiture existante. Une section de la toiture (au-dessus du balcon de l'étage) sera en matériel transparent identique à l'existant. La toiture couvrira la même section de la terrasse existante et se prolongera au-dessus de la rampe pour personnes à mobilité réduite. Le côté du pignon sera fermé avec un treillis identique à l'existant et peint de couleur vert forêt.

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, conformément aux critères de la zone 10 du secteur Centre-Ville au PIIA du Règlement numéro 508-93.

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

5. Demandes d'urbanisme :

5.1 Demande de modification du Règlement de zonage 372-89 (Village) afin d'autoriser les cabanes à sucre artisanales – 3501, rue Neveu – Lot 4 994 633

Suite à une problématique survenue au 3501, rue Neveu concernant une cabane à sucre artisanale construite sans permis, pour laquelle aucun permis ne peut être émis en vertu de la réglementation actuelle, la présente demande de modification a pour but d'effectuer la concordance entre le Règlement de zonage 372-89 (Village) et le Règlement de zonage 402 (Canton) afin d'autoriser également les cabanes à sucre artisanales dans les limites de l'ancien village (propriétés possédant 1 hectare (107 643 p.c. ou 10 000 m.c.) et plus de superficie).

Actuellement, la propriété du 3501, rue Neveu, est l'une des seules propriétés localisées dans les limites du territoire applicables au Règlement 372-89 (Village) ayant un potentiel d'exploitation d'une cabane à sucre artisanale (superficie, présence d'érables...).

Afin de mettre à jour la réglementation actuelle concernant les cabanes à sucre artisanales applicable au Règlement de zonage 372-89 (Village), les dispositions tirées du Règlement 402 devraient y être applicables.

Le comité discute à propos de cette demande de modification de zonage et considère que celle-ci est acceptable.

En conséquence, après avoir procédé à l'étude de cette demande, le comité recommande au conseil municipal d'accepter cette demande de modification de zonage ayant pour objectif d'effectuer la concordance entre les Règlements de zonage 372-89 (Village) et 402 (Canton) afin d'autoriser également les cabanes à sucre artisanales dans les limites de l'ancien village.

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

5.2 Demande de modification du Règlement de zonage 402 (Canton) afin d'autoriser les serres préfabriquées en milieu rural

La présente demande fait suite à une problématique survenue au 5002, rue Marcel-Laparé concernant une serre domestique utilisant une toile comme revêtement, le Service des permis et des inspections s'interroge sur la pertinence de son règlement régissant les serres domestiques sur son territoire. M. Thomas Harrig et Mme Manon Gagnon, propriétaires du 5002, rue Marcel-Laparé ont déposé une demande de révision de la réglementation concernant les serres domestiques.

Actuellement, une serre est considérée comme étant un bâtiment accessoire étant calculé dans le nombre maximal de 3 bâtiments autorisés sur une propriété. La superficie de la serre est calculée dans la superficie maximale autorisée pour les bâtiments accessoires sur une même propriété. Les revêtements extérieurs autorisés ne sont pas adaptés à la réalité d'une serre et peuvent causer problème au moment de l'application de la réglementation.

Afin de mettre à jour la réglementation actuelle concernant les serres domestiques, les dispositions suivantes devraient être applicables :

- La serre domestique doit être complémentaire à un bâtiment résidentiel
- Une seule serre domestique par terrain doit être autorisée
- Une serre domestique doit être implantée dans les cours latérale ou arrière seulement
- La hauteur maximale autorisée doit être de 5 mètres
- La serre domestique ne doit pas être comptée dans le nombre maximal de bâtiments accessoires autorisés (comme les cabanes à sucre et les abris à bacs)
- La superficie maximale d'une serre devrait être de 25 mc lorsqu'elle est implantée sur un terrain d'une superficie inférieure à 10 000 mc et de 38 mc lorsqu'elle est implantée sur un terrain de 10 000 mc et plus (suivant la logique appliquée pour les écuries privées et les usages domestiques en milieu rural)
- Les marges applicables demeurent identiques à celles applicables aux bâtiment accessoires généraux (garage, remise, abri à bois...)
- Les revêtements extérieurs autorisés pour une serre devraient être les suivants :
 1. Polycarbonate
 2. Plexiglass
 3. Verre
 4. Structure préfabriquée et toile conçue pour l'utilisation d'une serre et pour résister aux intempéries
 5. Bois traité ou protégé pour les intempéries, sauf le bois de cèdre,
 6. L'aluminium
 7. Métaux protégés contre la rouille
- Les revêtements interdits spécifiquement sont les suivants :
 1. Polythène
 2. Baches
 3. Les structures et matériaux de style tempo non conçus pour l'utilisation d'une serre ou tous matériaux similaires.

Le comité discute à propos de cette demande de modification de zonage et considère que celle-ci est acceptable.

En conséquence, après avoir procédé à l'étude de cette demande, le comité recommande au conseil municipal d'accepter cette demande de modification de zonage ayant pour objectif la mise à jour de la réglementation applicable aux serres domestiques sur le territoire de la municipalité.

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

5.3 Jean Laliberté & Suzie Rabouin – 3520-3524, rue Church – Lot 4 994 817 – Présentation d'une demande d'usage conditionnel relative au Règlement no 1015 afin d'autoriser l'opération d'une maison de chambres

La présente demande consiste à l'aménagement d'une maison de chambres familiale au 3520-3524, rue Church. La maison de chambres familiale de 8 chambres est aménagée dans le logement principal, 3520, rue Church, occupant le rez-de-chaussée et l'étage (mezzanine) du bâtiment. Deux logements occupent le sous-sol (3522-3524, rue Church).

Selon le Règlement de zonage 402, l'usage chambre et pension d'un maximum de 9 chambres est autorisé dans la zone R-10 au Règlement de zonage 372-89. Par contre, aucune zone R-10 n'est présente sur le territoire applicable au Règlement 372-89.

Les demandeurs ont mandaté M. Michel Tellier, architecte, qui a procédé à une inspection de la résidence. Il a identifié les modifications nécessaires à la mise aux normes du bâtiment afin de permettre l'exploitation d'une maison de chambres dans le logement du 3520, rue Church. Advenant une approbation de l'usage, les travaux intérieurs nécessaires seront réalisés. Le permis de changement d'usage à émettre par la Municipalité serait conditionnel au dépôt des plans scellés par l'architecte.

La présente demande est assimilée à une demande d'usages conditionnels. Le Règlement no 1015 relatif aux usages conditionnels rend admissible dans la zone C5-58 le dépôt des demandes d'usages conditionnels concernant les maisons de chambres. L'article 3.2.6 du Règlement no 1015 concernant la catégorie Immeubles à logements, institutions et commerces au centre-ville précise l'admissibilité de cette demande. La présente demande est déposée sous réserve de l'application des autres règlements d'urbanisme. La propriété est localisée dans la zone 2 du PIA secteur Centre-Ville du Règlement 508-93, mais aucun travaux extérieur modifiant l'esthétique du bâtiment ne sont prévus à ce jour.

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

Le comité discute à propos de cette demande d'usage conditionnel suite à la présentation de M. Laliberté en début de séance. Considérant qu'aucune plainte concernant cet usage n'a été formulée à la Municipalité, que la présence d'une maison de chambres au 3520, rue Church est compatible aux usages environnants et que cet usage répond aux objectifs et critères applicables au Règlement no 1015 permettant de diversifier l'offre résidentielle dans le village, le comité considère que l'aménagement au 3520, rue Chuch d'une maison de chambres d'un maximum de 8 chambres est acceptable. Le comité recommande que l'aménagement de la maison de chambres soit conditionnel à la réalisation des travaux permettant la mise aux normes du bâtiment.

En conséquence, après avoir procédé à l'étude de cette demande, le comité recommande au conseil municipal d'accepter cette demande d'usage conditionnel ayant pour objectif d'autoriser l'aménagement au 3520, rue Chuch d'une maison de chambres d'un maximum de 8 chambres **conditionnellement à la mise aux normes du bâtiment.**

Proposé par : Marcel Beauséjour

Appuyé par : Jerzy Pawulski

Adopté à l'unanimité

5.4 Camp Mariste – 6789-8084, chemin du Lac-Morgan – Lot 5 530 334 – Présentation d'une demande d'usage conditionnel relative au Règlement no 1015 – Projet d'aménagement d'hébergement de type yourte et cabine à même le site du Camp Mariste

La présente demande consiste à l'amélioration de l'offre d'hébergement avec l'aménagement de quatre (4) yourtes et quatre (4) cabanes habitables au Camp Mariste localisé au 6789-8084, chemin du Lac-Morgan. Les quatre yourtes et les quatre cabanes habitables sont localisées sur le site du Camp Mariste, le tout tel qu'identifié aux plans présentés.

Selon le Règlement de zonage 402, l'usage camp de vacances est autorisé dans la zone V2-16 (Récréo-tourisme extérieur extensif) au Règlement de zonage 402. Considérant que, par l'entremise de Chalet Lanaudière, des chalets sont mis en location sur le site et que le demandeur offre maintenant par l'entremise de quatre yourtes et quatre cabanes habitables une mixité de type d'hébergement complémentaire aux clients du camp de vacances, la présente demande applicable au Règlement numéro 1015 se limite à l'ajout de ces structures.

Les quatre yourtes nommées Volière, Boréale, Nordik et Inukshuk possèdent un diamètre de 6.7 mètres et une hauteur sans la structure de plancher de 3.1 mètres (référence au devis de Exotik innovations, modèle natal 22). Les cabanes identifiées aux plans préparés par Eliane Fleury, t.p. dossier 1515, 2015-06-12, possèdent les dimensions suivantes :

Écorce : 4.2 m x 9.1 m
Racines : 6.1 m x 6.1 m
Sous-bois : 3 m x 5.7 m
Cime : 3 m x 5.7 m

La présente demande est assimilée à une demande d'usages conditionnels. Le Règlement no 1015 relatif aux usages conditionnels rend admissible dans la zone V2-16 le dépôt des demandes d'usages conditionnels concernant l'hébergement de type camps de vacances et camping sauvage avec yourtes et cabanes. L'article 3.2.1 du Règlement no 1015 concernant la catégorie récréo-tourisme précise l'admissibilité de cette demande. La présente demande d'usage conditionnel se présente sous forme de bâtiments et d'usage additionnels au camp de vacances. La présente demande est déposée sous réserve de l'application des autres règlements d'urbanisme, de traitement des eaux usées et environnementaux. La propriété n'est pas affectée par un règlement sur les PIIA.

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 à l'article 4.1.1 et 4.1.2.

Le comité discute à propos de cette demande d'usage conditionnel et considère que celle-ci est acceptable.

En conséquence, après avoir procédé à l'étude de cette demande, le comité recommande au conseil municipal d'accepter cette demande d'usage conditionnel ayant pour objectif l'aménagement de quatre (4) yourtes et quatre (4) cabanes habitables au Camp Mariste localisé au 6789-8084, chemin du Lac-Morgan.

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

6. Varia

7. Levée de la séance

20 h 20.

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

La prochaine réunion régulière aura lieu le 26 juin 2017 à 19 h.

Stéphanie Labelle, présidente
Conseillère municipale

Rémi Racine, secrétaire

Kimberly St Denis
Conseillère municipale

DÉPOSÉ AU CONSEIL LE 13 JUIN 2017
