

---

---

**PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE ORDINAIRE DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME DE LA MUNICIPALITÉ DE RAWDON TENUE LE 26 JUIN 2017 À 19 h ET RÉ-OUVERTE LE 29 JUIN À 11 h 30 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 : Luc Bédard  
Appuyé par : Jerzy Pawulski  
Adopté à l'unanimité

**2. Adoption du procès-verbal de la séance du 29 mai 2017**

Que le libellé du procès-verbal soit adopté.

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

**Présentation de M. Yves Benny – Benny & Co. - 3191, 1ère Avenue – Lot 4 994 807 – Zone 1 au PIIA (Secteur centre-ville) – Règlement 508-93 – Construction bâtiment principal – Revêtement extérieur en référence au point 4.10 du présent procès-verbal.**

19 h 09, M. Yves Benny entre dans la salle.

Mme Benny présente sa demande qui consiste à permettre l'installation d'un revêtement extérieur en tôle (planche sur planche) en remplacement du revêtement de bois (clin) recommandé par le comité le 5 juin dernier sur le bâtiment à construire au 3191, 1ère Avenue approuvé par le conseil à la séance du 13 juin 2017. M. Benny fait un historique de l'utilisation de revêtement de bois sur ses différents restaurants et sur le cycle d'entretien. Il propose l'utilisation d'un revêtement de tôle produit par Mac Métal offrant une durée de vie plus longue que le bois. Il présente des échantillons du produit aux membres du comité et précise que la couleur des matériaux sera similaire au revêtement de bois utilisé au 3217, 1ère Avenue (Couche-Tard). Considérant l'utilisation d'un produit différent, M. Benny est d'avis que l'utilisation de couleurs différentes serait à privilégier puisqu'il sera impossible d'obtenir le même effet sur deux produits différents (tôle vs bois). Il propose la couleur « bois torréfié » plus foncée afin de marquer le bâtiment sur le site.

Certains membres questionnent le demandeur concernant le plan déposé devant traduire les recommandations formulées à la séance du 5 juin dernier ainsi que sur la durabilité, les garanties et le cycle d'entretien et de vie du produit.

19 h 40, M. Yves Benny quitte la salle.

### 3. Demandes de dérogations mineures :

#### 3.1 Bernard Guertin – 2399, rue Carmen – Lot 4 995 549 - Zone R1-34 – Règlement de zonage numéro 402 – Bâtiments principal et accessoire

La dérogation mineure vise à rendre conforme la marge avant du bâtiment principal (rue Suzie) et la distance entre le bâtiment accessoire et le bâtiment principal. Elle vise également à permettre l'agrandissement du balcon avant.

Ledit bâtiment principal possède une marge avant de 1.8 mètre (rue Suzie) 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. Le bâtiment accessoire (remise) est localisé à 0.85 mètre du bâtiment principal malgré la distance minimale de 3 mètres, entre un bâtiment accessoire et un bâtiment principal, exigée à l'article 10.6.4 du Règlement de zonage n° 402. Le balcon avant sera localisé à 4.8 mètres malgré l'empiètement maximal de 2 mètres autorisé dans la marge avant, le tout se traduisant par une distance minimale de 5.5 mètres entre le balcon et la limite avant exigée en vertu de l'article 6.1.1 a) du Règlement de zonage n° 402.

Le cabanon a été modifié avec l'obtention du permis 2012-00745 en 2012 et ne peut être déplacé selon le demandeur considérant la présence de l'installation septique à proximité. La section du bâtiment fermée à proximité de la rue Suzie a été transformée selon le permis 2013-00509 en 2013. L'agrandissement du balcon avant est projeté (1.1 m x 1.1 m) afin rediriger l'escalier vers le côté gauche du balcon.

Une dérogation mineure a été accordée en 2006 (2006-00549) concernant les marges avant du bâtiment principal (6.8 m de la rue Carmen et 7.1 m de la rue Suzie) ainsi que pour l'abri d'auto fermé depuis (1.82 m de la rue Suzie) selon le permis 2013-00509.

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 rendre conforme la marge avant du bâtiment principal (rue Suzie) et la distance entre le bâtiment accessoire et le bâtiment principal et permettre l'agrandissement du balcon avant en vertu des articles 6.2.1 c), 10.6.4 et 6.1.1 a) du Règlement de zonage n° 402.

Proposé par : Marcel Beauséjour

Appuyé par : Luc Bédard

Adopté à l'unanimité

#### 3.2 Zarowna Grygorczyk Czeslawa – 4516, rue Colomb – Lot 5 301 062 - Zone R1-19 – Règlement de zonage numéro 402 – Agrandissement du bâtiment principal

La dérogation mineure vise à permettre l'agrandissement du bâtiment principal (garage attaché) afin d'y construire un garage attaché à sa droite. Ledit bâtiment principal (agrandissement) possèdera une marge latérale de 2.32 mètres et une marge arrière de 6.6 mètres en lieu et place de la marge latérale minimale de 3 mètres et la marge arrière minimale de 7.5 mètres exigées en vertu de l'article 6.2.1 c) du Règlement de zonage n° 402.

L'installation septique (fosse et champ) est localisée sur le côté gauche de la résidence limitant l'agrandissement du bâtiment principal. L'agrandissement de la résidence ne peut s'effectuer vers l'arrière et l'agrandissement du bâtiment vers la droite nécessite l'obtention de la présente dérogation mineure.

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 permettre l'agrandissement du bâtiment principal (garage attaché) afin d'y construire un garage attaché à sa droite en vertu de l'article 6.2.1 c) du Règlement de zonage n° 402.

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

### **3.3 Maximo Vincente Pinto – Crabtree Pizzeria, mandataire – 3710-3712, rue Queen – Lot 4 994 096 - Zone C3-35 – Règlement de zonage numéro 372-89 – Clôture**

La dérogation mineure vise à permettre l'installation d'une clôture d'une hauteur de 1.52 mètre sur une distance de 7.4 mètres mesurée à partir du bâtiment principal en direction de l'emprise de la rue Queen (marge de recul). Ladite clôture possèdera une hauteur maximale de 1.52 mètre malgré la hauteur maximale de 1 mètre exigée en vertu de l'article 5.4.5.5 du Règlement de zonage n° 372-89.

Le bâtiment possède une marge de recul approximative de 7 mètres tandis que les bâtiments voisins possèdent des marges approximatives de 0 à 1.8 mètre. La section de clôture faisant l'objet de la présente demande sera localisée sur les côtés des bâtiments voisins. En comparaison, une haie localisée à plus de 4.5 mètres d'une voie de circulation ne possède aucune hauteur maximale.

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 permettre l'installation d'une clôture d'une hauteur de 1.52 mètre sur une distance de 7.4 mètres mesurée à partir du bâtiment principal en direction de l'emprise de la rue Queen (marge de recul) en vertu de l'article 5.4.5.5 du Règlement de zonage n° 372-89.

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

## **4. Demandes relatives aux règlements sur les PIIA :**

### **4.1 9139-8123 Québec Inc. – 4110-4116, rue Champlain – Partie du lot 6 008 311 – R6-55 – Zone 1 au PIIA (4 logements et plus) – Règlement numéro 1008 – Bâtiment principal**

La présente demande vise la construction d'une habitation multifamiliale (4 logements) de 12.19 mètres x 17.06 mètres à localiser au (4110-4116), rue Champlain, soit face au 4113-4119, rue Champlain.

Les matériaux suivants seront utilisés :

- Revêtement extérieur : en façade, brique Permacon, modèle Cinco gris chambord dans le bas du mur et CanExel de couleur falaise dans le haut du mur. Sur les côtés et à l'arrière, le revêtement sera en CanExel de couleur falaise;
- Revêtement de toiture : bardeau d'asphalte BP, modèle Dakota de couleur noire 2 tons;
- Fenêtres à battants en aluminium de couleur noire, modèle identique au plan de construction;
- Porte d'entrée en acier de couleur noire avec une fenêtre sans carrelage composant la majorité de la porte et porte-fenêtre de couleur noire ;

- Soffites et fascias en aluminium de couleur noire;
- Coins de murs et encadrements en CanExel de couleur falaise;
- Les balcons seront en fibre de verre avec les colonnes et les garde-corps en aluminium de couleur noire.

La présente demande vise également à construire un garage multiple détaché de 14.38 mètres x 6.1 mètres qui sera localisé dans la cour arrière à la limite gauche du terrain.

Les matériaux suivants seront utilisés :

- Revêtement extérieur : en façade, brique Permacon, modèle Cinco gris chambord dans le bas du mur et CanExel de couleur falaise dans le haut du mur. Sur les côtés et à l'arrière, CanExel de couleur falaise;
- Revêtement de toiture : bardeau d'asphalte BP, modèle Dakota de couleur noire 2 tons;
- Porte de garage en aluminium de couleur noire, sans fenêtre, avec des motifs carrelés;
- Il y aura 4 lumières installées de chaque côté des portes de garage.

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. Considérant qu'il s'agit de construire un 4<sup>e</sup> et 5<sup>e</sup> bâtiment du même modèle sur la même rue, le comité recommande que le modèle de la pierre utilisée soit différent des trois premiers bâtiments et qu'un contraste soit établi entre les couleurs des revêtements (CanExel) des bâtiments à construire (4110-4116 et 4122-4128, rue Champlain).

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 habitation multifamiliale, **le tout conditionnellement à la réalisation des recommandations formulées par le comité** conformément aux critères de la zone 1 au PIA (4 logements et plus) du Règlement numéro 1008.

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

#### **4.2 9139-8123 Québec Inc. – 4122-4128, rue Champlain – Partie du lot 6 008 311 – R6-55 – Zone 1 au PIA (4 logements et plus) – Règlement numéro 1008 – Bâtiment principal**

La présente demande vise la construction d'une habitation multifamiliale (4 logements) de 12.19 mètres x 17.06 mètres à localiser au (4122-4128), rue Champlain, soit à la gauche du 4110-4116, rue Champlain projeté. Le bâtiment sera implanté de façon miroir au bâtiment, au stationnement et au garage, tous prévus au 4110-4116, rue Champlain.

Les matériaux suivants seront utilisés :

- Revêtement extérieur : en façade, brique Permacon, modèle Cinco gris chambord dans le bas du mur et CanExel de couleur noyer dans le haut du mur. Sur les côtés et à l'arrière revêtement de CanExel de couleur noyer;
- Revêtement de toiture : bardeau d'asphalte BP, modèle Dakota de couleur noire 2 tons;
- Fenêtres à battants en aluminium de couleur noire, modèle identique au plan de construction;
- Porte d'entrée en acier de couleur noire avec une fenêtre sans carrelage composant la majorité de la porte et porte-fenêtre de couleur noire ;
- Soffites et fascias en aluminium de couleur noire;
- Coins de murs et encadrements en CanExel de couleur noyer;
- Les balcons seront en fibre de verre avec les colonnes et les garde-corps en aluminium de couleur noire.

La présente demande vise également à construire un garage multiple détaché de 14.38 mètres x 6.1 mètres qui sera localisé dans la cour arrière à la limite droite du terrain.

Les matériaux suivants seront utilisés :

- Revêtement extérieur : en façade, brique Permacon, modèle Cinco gris chambord dans le bas du mur et CanExel de couleur noyer dans le haut du mur. Sur les côtés et à l'arrière, CanExel de couleur noyer;
- Revêtement de toiture : bardeau d'asphalte BP, modèle Dakota de couleur noire 2 tons;
- Porte de garage en aluminium de couleur noire, sans fenêtre, avec des motifs carrelés;
- Il y aura 4 lumières installées de chaque côté des portes de garage.

Le comité discute à propos de ce projet et considère que celui-ci ne rencontre par l'ensemble des les objectifs et critères de cette zone. Considérant qu'il s'agit de construire un 4<sup>e</sup> et 5<sup>e</sup> bâtiment du même modèle sur la même rue, le comité recommande que le modèle de la pierre utilisée soit différent et qu'un contraste soit établi entre les couleurs des revêtements (CanExel) des bâtiments à construire (4110-4116 et 4122-4128, rue Champlain).

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 habitation multifamiliale, **le tout conditionnellement à la réalisation des recommandations formulées par le comité** conformément aux critères de la zone 1 au PIIA (4 logements et plus) du Règlement numéro 1008.

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

#### **4.3 9139-8123 Québec Inc. – 3143-3149, 18<sup>e</sup> Avenue – Lot 5 301 079 – R6-55 – Zone 1 au PIIA (4 logements et plus) – Règlement numéro 1008 – Bâtiment principal**

La présente demande vise la construction d'une habitation multifamiliale (4 logements) de 16.1 mètres x 12.8 mètres à localiser au (3143-3149), 18<sup>e</sup> Avenue, soit au coin de la rue Frontenac. Le bâtiment sera implanté à la limite gauche du terrain, soit de façon à libérer l'intersection de la 18<sup>e</sup> Avenue et de la rue Frontenac. Le garage sera implanté dans la cour arrière, soit également à la limite gauche du terrain. Le choix du modèle, de la couleur de la brique et l'agencement des couleurs s'inspirent du bâtiment voisin construit au 3151, 18<sup>e</sup> Avenue.

Les matériaux suivants seront utilisés :

- Revêtement extérieur : en façade, brique Hanson, modèle Brookline (brun rouge) dans le bas du mur et sur les deux sections sous les balcons (incluant à l'étage) et CanExel de couleur pierre de rivière dans le haut du mur. Sur les côtés et à l'arrière revêtement de CanExel de couleur pierre de rivière;
- Revêtement de toiture : bardeau d'asphalte BP, modèle Dakota de couleur noire 2 tons;
- Fenêtres à battants en aluminium de couleur blanche, modèle identique au plan de construction, avec carrelage en façade seulement;
- Porte d'entrée en acier de couleur blanche avec carrelage en façade seulement;
- Soffites et fascias en aluminium de couleur blanche;
- Coins de murs et encadrements en CanExel de couleur pierre de rivière;
- Les balcons seront en fibre de verre avec les colonnes et les garde-corps en aluminium de couleur blanche.

La présente demande vise également à construire un garage multiple détaché de 14.38 mètres x 6.1 mètres qui sera localisé dans la cour arrière à la limite gauche du terrain.

Les matériaux suivants seront utilisés :

- Revêtement extérieur : en façade, brique Hanson, modèle Brookline (brun rouge) dans le bas du mur et CanExel de couleur pierre de rivière dans le haut du mur. Sur les côtés et à l'arrière, CanExel de couleur pierre de rivière;
- Revêtement de toiture : bardeau d'asphalte BP, modèle Dakota de couleur noire 2 tons;
- Porte de garage en aluminium de couleur blanche, sans fenêtre, avec des motifs carrelés;
- Il y aura 4 lumières installées de chaque côté des portes de garage.

Le comité discute à propos de ce projet et considère que celui-ci rencontre les objectifs et critères de cette zone. Le comité recommande que la brique soit prolongée dans l'axe du balcon droit jusqu'au haut du mur afin de traiter les deux axes de balcon avant de façon identique.

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 habitation multifamiliale, **le tout conditionnellement à la réalisation de la recommandation formulée par le comité** conformément aux critères de la zone 1 au PIIA (4 logements et plus) du Règlement numéro 1008.

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

#### **4.4 Véronique Clermont – 3839, rue Queen – Lot 5 301 539 – Zone 7 au PIIA (Secteur Centre-Ville) – Règlement numéro 508-93 – Rénovation**

Le projet de rénovation du bâtiment principal consiste au remplacement du revêtement de toiture en tôle du balcon, de la toiture principale, de la tourelle et de la lucarne avant par un revêtement en tôle prépeinte de MAC Métal architectural, modèle MS1, sans vis apparente et lisse entre les sections, le tout de couleur grise. Les travaux de peinture et de réparation de la toiture existante effectués par le demandeur, comme demandé par le CCU lors de la séance du 25 avril 2016 et le conseil à la séance du 10 mai 2016, ne permettent pas d'imperméabiliser la toiture. Le conseil exige à la résolution 16-227 que tout remplacement d'une partie ou de la totalité du revêtement de toiture doit être fait par une tôle prépeinte de couleur grise (couleur similaire au versant avant) en précisant toutefois que le modèle peut ne pas être similaire au modèle à la Canadienne utilisé sur le versant avant.

Le comité discute à propos de ce projet et considère que celui-ci rencontre les objectifs et critères de cette zone. Le comité recommande que le revêtement soit de couleur gris métallique (Mac Métal) afin de conserver l'apparence traditionnelle de la tôle.

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 de la recommandation formulée 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 : Claude Beauséjour  
Adopté à l'unanimité

**4.5 9182-8277, Québec Inc. – Assurances S. Véronneau - 3888, rue Queen local 1 – Lot 5 301 498 – Zone 7 au PIIA (Secteur Centre-Ville) – Règlement numéro 508-93 – Enseigne**

La présente demande vise l'installation d'une enseigne sur poteaux de 1 mètre x 0.6 mètre identifiant Assurances S. Véronneau à localiser au 3888, rue Queen, local no 1. Le panneau en bois sera peint de couleur bourgogne et un lettrage en bois d'une épaisseur de 1/4 po sera installé pour Assurances et le numéro de téléphone. Les logos seront imprimés et collés sur le panneau. Les poteaux et la base existante seront conservés et le panneau lisible des deux côtés sera installé entre les poteaux.

Le comité discute à propos de ce projet et considère que celui-ci ne rencontre pas les objectifs et critères de cette zone. Il est d'avis que le graphisme de l'enseigne proposée doit être bonifié.

En conséquence, après avoir procédé à l'étude de cette demande, le comité **suspend** le traitement de cette demande d'enseigne et se place dans l'attente d'un projet modifié rencontrant les critères et objectifs de la zone 7 du secteur Centre-Ville au PIIA du Règlement numéro 508-93.

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

**Réouverture de la séance et traitement complémentaire de la demande le 29 juin 2017 :**

Suite à la suspension du traitement de la demande le 26 juin dernier, des modifications à l'enseigne ont été apportées.

Une modification du design (graphisme) de l'enseigne est apportée afin de répondre aux commentaires formulés par le CCU le 26 juin dernier. Le panneau sera en bois peint au pourtour de couleur bourgogne et au centre de couleur verte. La couleur verte sera dégradée du bas vers le haut du panneau. Les coins du panneau seront arrondis au bas et complétés d'un arc de cercle au haut. Le lettrage (en relief ¼ pouce) et la structure existante (poteaux et base) seront peints en blanc.

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

En conséquence, après avoir procédé à l'étude de cette demande modifiée, les membres du comité participant lors de la réouverture recommandent au conseil municipal **d'accepter** ce projet d'enseigne modifié et présenté en date du 29 juin 2017, conformément aux critères et objectifs de la zone 7 du secteur Centre-Ville au PIIA du Règlement numéro 508-93.

(Se référer au point 8 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

**4.6 Gabrielle Casimir – (7022), croissant du Lac – Lot 5 529 900 – Zone 1 au PIIA (Secteur Val-Pontbriand) – Règlement numéro 1000 – Bâtiment principal**

Cette demande vise la construction d'une nouvelle résidence unifamiliale isolée d'un étage ayant des dimensions approximatives de 20 mètres par 11.8 mètres. Le style de la résidence projetée est d'esprit champêtre avec une toiture à deux versants comprenant un double pignon en façade. La construction d'un garage double attaché à la résidence est prévue. La construction se réfère au plan préparé par Dessins Drummond (Laprise) en date du 12 juin 2017, dossier no 12933.

Les matériaux seront les suivants :

- Le revêtement extérieur sera en bois, planche sur planche horizontale de Maibec, couleur patine (316);
- Une pierre de modèle forteresse de Ariscraft sera installée au bas du mur avant et au pourtour de la porte d'entrée principale;
- La toiture sera en bardeau d'asphalte BP, modèle Dakota, couleur brune deux ton;
- Les soffites et fascias seront en aluminium de couleur blanche et le fascia du pignon en façade sera double (6 po);
- Les fenêtres seront en PVC de couleur blanche sans carrelage;
- La porte d'entrée principale sera en acier de modèle Victoria de Novatech, couleur rouge vénitien (539 Gentek) sans fenêtre. Le panneau latéral ainsi que l'imposte vitrée seront également de couleur rouge vénitien tous deux équipés d'un vitrail (tel qu'indiqué aux plans);
- La porte latérale (garage) sera de modèle victoria, de couleur kaki (559 Gentek);
- La porte de garage sera en aluminium de modèle New Hampshire de Garex, couleur kaki (559 Gentek);
- Les encadrements des portes et fenêtres seront en aluminium blanc (3 po 1/2)
- les coins de murs seront en bois (Maibec) de couleur blanc glacier (5 po 1/2);
- Les colonnes et la poutre à la toiture localisée au-dessus de l'entrée principale et du pignon seront en pruche (6 po x 6 po) teinte couleur Java (brun foncé);
- Les balcons seront en béton sans garde-corps;

Les bandes boisées minimales de 20 mètres à la limite avant et de 8 mètres aux limites latérales et arrière seront conservées. Des bandes de protection riveraine d'un minimum de 10 mètres sont à conserver de part et d'autre des deux ruisseaux présents sur le terrain. Considérant la présence d'un ruisseau parallèle à la rue, la bande boisée sera conservée sur plus de 40 mètres à la limite avant du terrain.

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 Val-Pontbriand au PIIA du Règlement numéro 1000.

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

#### **4.7 Maximo Vincente Pinto – 3710-3712, rue Queen – Lot 4 994 096 – C3-35 – Zone 7 au PIIA Centre-Ville – Règlement numéro 508-93 – Clôture**

La présente demande fait suite à la présentation au CCU du 29 mai 2017 concernant l'aménagement d'une clôture au 3710-3712, rue Queen – Crabtree Pizzeria. Une demande de dérogation est déposée afin de permettre l'installation d'une clôture de 1.5 mètre de hauteur sur une distance de 7.4 mètres mesurée à partir du bâtiment principal en direction de l'emprise de la rue Queen. La clôture sera en bois de couleur naturelle (couleur cèdre) en planche sur planche, telle que présentée.

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 clôture, 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

**4.8 Olivier Lejeune & Elisabeth Cancilleri – 3528, rue Cedar - Lot 4 994 472  
– Zone 6 au PIIA (Secteur Centre-Ville) – Règlement numéro 508-93 –  
Bâtiment accessoire et abri d'auto**

Cette demande vise à procéder à l'étude d'un projet de construction d'un abri d'auto attaché à la résidence et d'un bâtiment accessoire (garage détaché) à construire au 3528, rue Cedar. L'abri d'auto de 4.8 mètres sera un prolongement de la toiture du balcon latéral droit. L'abri d'auto utilisera les mêmes matériaux et couleurs qu'utilisés au balcon (colonne de bois et revêtement de toiture en tôle prépeinte de couleur grise). Le bâtiment accessoire (garage) de 8.5 mètres x 9.7 mètres sera localisé en cour arrière, à proximité de la limite arrière du terrain. Il possèdera le même style architectural et les mêmes matériaux et couleurs qu'utilisés à la résidence.

Le comité discute à propos de ce projet et considère que celui-ci rencontre les objectifs et critères de cette zone. Le comité recommande que les pignons du garage soient traités de façon identique à la résidence par l'ajout de retombées de pignons sur les murs avant et arrière.

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 abri d'auto attaché à la résidence et d'un garage détaché, **le tout conditionnellement à la réalisation de la recommandation formulée par le comité** conformément aux critères de la zone 6 du secteur Centre-Ville au PIIA du Règlement numéro 508-93.

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

**4.9 Myriam Pinsonneault - Toilettage aux pattes d'or – 3831, rue Queen –  
Lot 5 301 541 – Zone 7 au PIIA (Secteur Centre-Ville) – Règlement  
numéro 508-93 – Enseigne**

La présente demande vise l'installation d'une enseigne sur poteaux identifiant *Toilettage aux pattes d'or* localisé au 3831, rue Queen, aménagé au sous-sol du 3833, rue Queen. La présente demande fait suite aux recommandations du CCU formulées le 30 janvier et le 27 février 2017. Une nouvelle proposition d'enseigne est déposée afin de répondre aux recommandations. L'enseigne sur poteaux, de 1.5 mètre x 1.2 mètre, sera peinte sur un panneau de bois de couleur blanche et verte afin de s'agencer au bâtiment principal. L'enseigne sera installée à 2 mètres de la limite avant du terrain et à 1 mètre de l'entrée d'auto. Les poteaux de couleur blanche existants et présentés ultérieurement (4 po x 4 po) seront réutilisés. Le lettrage *Toilettage aux pattes d'or* devra être en relief afin de répondre au règlement applicable à l'affichage. Mme Pinsonneault précise que l'enseigne sera peinte par une artiste locale et recouverte d'un vernis.

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 7 du secteur Centre-Ville au PIIA du Règlement numéro 508-93.

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

**4.10 Centre commercial Rawdon Inc. – 3191, 1ère Avenue – Lot 4 994 807 – Zone 1 au PIIA (Secteur Centre-Ville) – Règlement 508-93 – Construction bâtiment principal – Revêtement extérieur**

Suite à l'approbation du projet de construction du bâtiment à construire au 3191, 1ère Avenue – Benny & Co, ayant été recommandé par le CCU à la séance du 29 mai et du 5 juin 2017 sous conditions et suite à l'acceptation par le conseil à la séance du 13 juin 2017, sous conditions de respecter les recommandations du CCU, le demandeur souhaite présenter à nouveau une demande concernant le type de revêtement extérieur à utiliser. Le demandeur souhaite procéder à l'installation d'un revêtement extérieur métallique en remplacement du bois autorisé. Il souhaite procéder à l'installation d'un produit Mac Métal architectural, modèle Harrywood, couleur cèdre. Un projet modifié suite aux recommandations du 29 mai et du 5 juin est déposé pour avis.

Le comité discute à propos du projet modifié et considère que celui-ci ne répond pas aux recommandations formulées à la séance du 29 mai et du 5 juin dernier concernant l'ajout de mansarde à la section du toit plat. L'ajout doit donner l'effet d'un toit en pente. Le comité maintient sa recommandation formulée le 29 mai et le 5 juin dernier concernant le revêtement extérieur et recommande que le revêtement extérieur soit en bois afin d'assurer l'harmonisation des bâtiments sur le site. Suite à la présentation du demandeur en début de séance, le comité est d'avis que l'utilisation d'une couleur plus foncée au revêtement de bois serait acceptable. Par contre, la couleur devra être plus pâle que la couleur torréfiée présentée afin de conserver un contraste entre les couleurs des différents revêtements.

En conséquence, après avoir procédé à l'étude de cette demande modifiée, le comité recommande au conseil municipal **de maintenir** sa décision prise à la séance du conseil du 13 juin 2017, le tout **conditionnellement à la réalisation des conditions formulées par le comité le 29 mai et le 5 juin 2017**, conformément aux 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

**4.11 Guillaume Leblanc & Catherine Michaud – (3549), rue Rosemary – Lot 5 959 959 - Zone 1 au PIIA (Secteur Rive-Ouest) - Règlement numéro 1012 – Construction bâtiment principal - 2e présentation.**

Cette demande vise à modifier le projet de construction d'une résidence au 3549, rue Rosemary recommandé par le comité le 29 mai dernier et accepté par le conseil à la séance du 13 juin 2017. Les principales modifications sont les suivantes:

- Agrandissement avant de la résidence avec ajout d'un pignon à l'entrée et extension du balcon couvert. La structure des pignons avant sera apparente (poutres structurales décoratives en bois teint de couleur naturelle). Le traitement des pignons demeure identique au projet initial approuvé à la séance du conseil du 13 juin 2017.
- Agrandissement de l'extension arrière (augmentation du pignon) et réduction de la superficie de la terrasse arrière.
- Aucune modification n'est apportée aux revêtements et aux couleurs approuvés à la séance du conseil du 13 juin 2017.

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 modifié, conformément aux critères de la zone 1 du secteur Rive-Ouest au PIIA du Règlement numéro 1012.

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

#### **4.12 Nour Kassis – 3254-3260, 4e Avenue – Lot 4 994 175 – Zone 8 au PIIA (Secteur Centre-Ville) – Règlement 508-93 – Rénovation**

La présente demande consiste à la rénovation du bâtiment localisé au 3254-3260, 4e Avenue. Le revêtement de toiture actuellement en bardeau d'asphalte (noir) et en tôle sera remplacé par un revêtement en bardeau d'asphalte BP, modèle Dakota, couleur grise ardoise. Une fenêtre sera remplacée par une porte-fenêtre sur le mur latéral droit, à l'étage. Il s'agit de la fenêtre localisée à la gauche de la première porte à gauche.

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 8 du secteur Centre-Ville au PIIA du Règlement numéro 508-93.

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

### **5. Demandes d'urbanisme :**

#### **5.1 Demande de modification du Règlement de zonage 402 afin d'autoriser les écuries privées dans les zones A-1, A-2 et A-3, à l'extérieur de la zone forestière ravage (FR) identifiée au plan A-2 de l'annexe A du Règlement de contrôle intérimaire no. 109-2007 relatif à la protection du territoire et des activités agricoles**

Faisant suite à une problématique survenue sur le chemin Forest lors du dépôt d'une demande de construction d'une écurie privée dans la zone A-1, une modification du règlement de zonage 402 est à effectuer afin d'assurer la concordance entre le règlement de zonage et le règlement de contrôle intérimaire 109-07 relatif à la protection du territoire et des activités agricoles. Les zones A-1, A-2 et A-3 du règlement de zonage 402 devront faire l'objet de cette concordance.

Les zones A-1, A-2 et A-3 sont localisées en zone verte (CPTAQ) limitant la construction de résidences et de toute autre construction ou usage, sauf exception des usages de culture et d'érablière. Ces zones correspondaient au moment de l'établissement du zonage au ravage du chevreuil nécessitant une limitation des usages autorisés. Après validation auprès du Service de l'aménagement de la MRC, ces zones ne correspondent plus à la véritable zone de ravage du chevreuil identifiée au schéma d'aménagement en vigueur. Le règlement de contrôle intérimaire 109-07 applicable en zone verte identifie une zone de ravage Fr autorisant seulement les coupes d'arbres partielles (aucune remise en production agricole) et les usages domestiques. Aucune construction n'est autorisée. Cette zone Fr chevauche partiellement la zone A-1.

Les écuries privées peuvent être autorisées dans les portions des zones A-1, A-2 et A-3 n'étant pas affectées par la zone Fr applicable au RCI no.109-07. Les normes applicables aux écuries privées devraient également être applicables en zones A-1, A-2 et A-3.

Le comité discute à propos de cette demande 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'autoriser les écuries privées dans les zones A-1, A-2 et A-3, à l'extérieur de la zone forestière ravage (FR) identifiée au plan A-2 de l'annexe A du Règlement de contrôle intérimaire no. 109-2007 relatif à la protection du territoire et des activités agricoles.

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

## **5.2 Demande de modification du Règlement de zonage 402 afin d'autoriser l'agrandissement des bâtiments principaux dérogatoires et la construction de bâtiments accessoires dans la zone de conservation Cn-2**

Une demande de modification de zonage a été déposée par Mme Christiane Genest du 4462, sentier Gilmour afin d'autoriser l'agrandissement des bâtiments principaux et la construction de bâtiments accessoires dans la zone CN-2. La zone CN-2 est une zone de conservation localisée au pourtour du lac-Vail limitant les constructions et les usages ainsi que leurs agrandissements.

La résidence localisée au 4462, sentier Gilmour, propriété de Mme Genest, est dérogatoire et serait protégée par droits acquis considérant sa construction en 1967, soit avant l'entrée en vigueur du présent règlement. Un agrandissement de la résidence et la construction d'un garage ont été effectués récemment par Mme Genest. L'usage résidentiel et le bâtiment résidentiel sont dérogatoires. La construction d'un bâtiment accessoire n'est pas autorisée dans la zone CN-2.

Selon les dispositions dérogatoires du règlement de zonage, les agrandissements des bâtiments existants sont interdits dans la zone de préservation et l'extension de l'usage peut se faire uniquement à l'intérieur du bâtiment dérogatoire. Actuellement, à l'extérieur d'une zone de préservation l'agrandissement d'un bâtiment principal dérogatoire est limité à 50% du volume du bâtiment existant au moment où il est devenu dérogatoire. Répondre à la présente demande impliquerait d'autoriser un agrandissement équivalent à 100%. L'étalement de l'usage dérogatoire devrait être autorisé à l'intérieur de cet agrandissement.

Concernant les bâtiments accessoires, il est possible d'autoriser un nombre et une superficie plus restrictifs qu'autorisés en milieu résidentiel. Le nombre pourrait se limiter à un bâtiment accessoire d'une superficie maximale de 30 mètres carrés sans jamais qu'elle ne soit supérieure à la superficie au sol du bâtiment principal auquel il se réfère. La coupe d'arbre devrait être limitée et l'implantation devrait s'effectuer à plus de 20 mètres du lac.

Le comité discute à propos de cette demande de modification de zonage et considère que de permettre l'agrandissement des bâtiments existants et la construction d'un bâtiment accessoire serait acceptable sous conditions. L'agrandissement devra être autorisé en fixant une superficie maximale fixe, le tout établi en tenant compte des normes applicables aux bâtiments dérogatoires sur l'ensemble du territoire. Cette modification implique une réflexion plus globale. La construction d'un bâtiment accessoire est acceptable selon les conditions proposées.

En conséquence, après avoir procédé à l'étude de cette demande, le comité **suspend** le traitement de cette demande de modification de zonage ayant pour objectif d'autoriser l'agrandissement des bâtiments principaux dérogatoires et la construction de bâtiments accessoires dans la zone de conservation Cn-2 et se place dans l'attente d'un projet de règlement.

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

**6. Varia**

**7. Levée de la séance le 27 février 2017 à 21h40.**

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

**8. Réouverture de la séance le 29 juin 2017 à 11 h 30 (envoi par courriel)**

Envoi le 29 juin 2017 d'un courriel à l'ensemble des membres du CCU afin d'obtenir l'autorisation de réouverture de la séance du 26 juin 2017. La réouverture de cette séance a pour but de compléter le traitement du point 4.5 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 4.5 du présent procès-verbal.

Personnes ayant répondu au courriel en date du 3 juillet 2017 à 12 h :

Mesdames           Stéphanie Labelle, conseillère  
                          Kimberly St Denis, conseillère

Messieurs           Claude Beauséjour  
                          Luc Bédard  
                          Marcel Beauséjour

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

**9. Levée de la séance le 3 juillet 2017 à 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 7 août 2017 à 19 h.**

(S) Stéphanie Labelle  
Stéphanie Labelle, présidente  
Conseillère municipale

(s) Rémi Racine  
Rémi Racine, secrétaire

(s) Kimberly St Denis  
Kimberly St Denis  
Conseillère municipale

**DÉPOSÉ AU CONSEIL LE 11 JUILLET 2017**

---