
PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE ORDINAIRE DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME DE LA MUNICIPALITÉ DE RAWDON TENUE LE 7 AOÛT 2017 À 19 h ET ROUVERTE LE 9 AOÛT 2017 À 16 h, À LAQUELLE SONT PRÉSENTS FORMANT QUORUM :

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

Messieurs Claude Beauséjour
 Luc Bédard
 Jerzy Pawulski

ASSISTAIT ÉGALEMENT À LA SÉANCE :

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 Linda Stewart
Adopté à l'unanimité

2. Adoption du procès-verbal de la séance du 26 juin 2017 incluant la réouverture du 29 juin 2017

Que le libellé du procès-verbal soit adopté.

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

3. Présentations :

19 h 05 M. Mathieu Gingras entre dans la salle.

3.1 Mathieu Gingras – 3528, rue Pine – Lot 4 994 548 – Zone 6 au PIIA (Secteur Centre-ville) – Règlement numéro 508-93 – Rénovation

Monsieur Mathieu Gingras procède à la présentation de son projet d'agrandissement de l'étage et de la modification de la toiture de sa propriété existante sise au 3528, rue Pine.

Son projet de rénovation et d'uniformisation des revêtements s'exécutera en quatre (4) phases et le calendrier dépendra des coûts de réalisation desdits travaux. Une problématique d'accumulation de glace sur la toiture amène la réfection de la toiture et puisque la structure devait être modifiée sur la partie avant d'un étage, M. Gingras profite de l'occasion pour augmenter la superficie habitable à l'étage. La lucarne avant sera surdimensionnée et alignée avec la porte avant et quatre (4) options de couleurs de revêtements extérieurs sont proposées. M. Gingras préfère la couleur crème, mais souhaite faire approuver différentes options afin d'obtenir une flexibilité lors de l'achat du revêtement (disponibilité). Selon le choix d'agencement des revêtements proposé, les encadrements des ouvertures seront de couleur blanche ou bleue, tels qu'existants. Certains membres du comité demandent des précisions concernant le choix de couleurs du revêtement extérieur et l'agencement du bardeau d'asphalte proposés. M. Gingras remercie les membres présents.

19 h 25, M. Mathieu Gingras quitte la salle.

19 h 28, M. Luc Tessier, Mme Marie-Pier Tessier et M. Vincent Lauzon entrent dans la salle.

3.2 Marie-Pierre Tessier & Vincent Lauzon – (3536), Rue Rosemary - Lot 5 528 218 – Zone 1 au PIIA (secteur Rive-Ouest) – Règlement numéro 1012 – Construction neuve

Mme Marie-Pierre Tessier et M. Vincent Lauzon accompagnés de M. Luc Tessier procèdent à la présentation de leur projet de construction d'une résidence unifamiliale sur deux étages incluant un garage attaché sur le côté gauche à localiser au (3536), rue Rosemary.

Il s'agit d'une seconde présentation de leur projet puisque la première présentation avait été suspendue par le comité consultatif d'urbanisme lors de leur séance du 3 août 2015. M. Tessier précise le choix d'implantation de la résidence relativement au déboisement à la limite avant déjà effectué lors de la réalisation de la rue Rosemary. Il mentionne qu'ils sont ouverts aux suggestions du comité et que la construction doit débuter dès l'approbation du projet. Certains membres questionnent les demandeurs concernant la hauteur des différents volumes (résidence et garage), la disposition de la pierre en façade et le sens d'écoulement de la toiture. Les demandeurs remercient les membres du comité.

20 h 03, M. Luc Tessier, Mme Marie-Pier Tessier et M. Vincent Lauzon quittent la salle.

4. Demande de dérogation mineure

4.1 9351-3802 Québec Inc. – Clinique dentaire Cossette et Ruel – 3541-3543, rue Queen – Lot 4 994 740 - Zone C3-50 – Règlement de zonage numéro 372-89 – Stationnement

La dérogation mineure vise à permettre l'aménagement de dix (10) cases de stationnement d'une profondeur minimale de 5.2 mètres malgré la profondeur minimale d'une case de stationnement à angle (90E) de 5.8 mètres exigée en vertu de l'article 5.1.2.1 du Règlement de zonage numéro 372-89.

Le stationnement desservira un bâtiment à construire sur le lot 4 994 740 (clinique dentaire Cossette et Ruel) en remplacement du bâtiment existant. Afin de se conformer au règlement de zonage relatif aux cases de stationnement, un minimum de 19 cases doit être aménagé sur le terrain. La largeur totale du lot de 19.11 mètres permet l'aménagement de cases localisées à 90E conforme sur un seul côté du stationnement, d'une allée d'accès conforme de six (6) mètres de largeur et des dégagements d'un (1) mètre entre les cases de stationnement et les limites latérales et arrière du lot. Une profondeur restante de 5.2 mètres est disponible pour l'aménagement des 10 cases de stationnement à angle (90E).

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 **d'accepter** cette demande visant à permettre l'aménagement de dix (10) cases de stationnement d'une profondeur minimale de 5.2 mètres malgré la profondeur minimale d'une case de stationnement à angle (90E) de 5.8 mètres exigée en vertu de l'article 5.1.2.1 du règlement de zonage numéro 372-89.

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

5. Demandes relatives aux règlements sur les PIIA :

5.1 Germain Charland - 3455, rue Albert - Lot 4 994 761 – Zone 1 au PIIA (secteur Centre-ville) – Règlement numéro 508-93 – Agrandissement

La présente demande vise l'agrandissement de la résidence localisée au 3455, rue Albert.

L'agrandissement de 3.6 m x 7.3 ou 7.9 m sera localisé sous le balcon arrière. Une fondation complète en béton coulé sera réalisée et un crépi de couleur beige y sera appliqué. Il y aura une toiture-terrasse au niveau du rez-de-chaussée. Une porte de garage d'une largeur de 6 pieds sera installée au mur arrière ainsi qu'une fenêtre coulissante en PVC blanc sur le mur latéral droit. Cet espace servira de rangement à la résidence.

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'agrandissement, 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

5.2 Marguerite Ratelle - 3414, 2^e Avenue – Lot 4 994 604 – Zone 6 au PIIA (secteur Centre-ville) – Règlement numéro 508-93 – Rénovation

La présente demande consiste à compléter le revêtement extérieur de la résidence localisée au 3414, 2^e Avenue, plus précisément sur le mur latéral droit. Un clin de vinyle (aspect 4 po) de couleur beige, identique au revêtement extérieur présent aux murs latéral et arrière sera installé.

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 6 du secteur Centre-ville au PIIA du Règlement numéro 508-93.

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

5.3 Mathieu Gingras – 3528, rue Pine - Lot 4 994 548 – Zone 6 au PIIA (secteur Centre-ville) – Règlement numéro 508-93 – Rénovation

La présente demande vise l'agrandissement de l'étage et la modification de la toiture de la résidence localisée au 3528, rue Pine.

La structure de la section droite de la toiture est rehaussée et le second étage se prolongera au-dessus de la section d'un étage localisée à l'avant. Les revêtements extérieurs seront modifiés et les travaux s'effectueront en quatre (4) phases, soit :

- 1- Agrandissement du deuxième étage : refaire la toiture ainsi que le bardeau et installation d'un revêtement de CanExel sur les murs extérieurs de l'agrandissement du deuxième étage et de la façade afin d'assurer l'uniformité d'un même mur.
- 2- Uniformiser le revêtement extérieur : procéder à l'installation de CanExel (de couleur identique) sur l'ensemble des murs restants sauf aux endroits où il y a du revêtement de Maibec existant. Cependant, le Maibec serait peint de couleur identique au CanExel. En résumé,

le revêtement extérieur serait uniformisé en couleur et en texture sur l'ensemble des façades de résidence.

- 3- Rehausser l'apparence de la façade principale : ajouter un demi-mur de pierre sur une partie de la façade principale où se trouve la cheminée pour rehausser l'apparence de la façade principale que l'on voit de la rue. Les pierres de ce demi-mur seront identiques à celles de la cheminée en texture, forme et couleurs.
- 4- Changement graduel de toutes les fenêtres pour leur donner une uniformité dans leur apparence extérieure.

Voici une déclinaison des matériaux et couleurs utilisés dans la phase 1 et 2 du projet de rénovation :

- Revêtement extérieur des murs : CanExel horizontal de couleur crème ou bleu d'Écosse ou sable ou cèdre. Le choix de la couleur finale dépendra de la disponibilité des détaillants. Leurs préférences de couleurs en ordre décroissant sont : crème, bleu d'Écosse, sable et cèdre. Présentement, toutes ces couleurs sont présentes dans le quartier, et ce, même pour de nouveaux revêtements extérieurs.
- Toiture : Bardeau d'asphalte BP – Mystique 42 de couleur Cèdre rustique, ardoise antique, bleu mistral. Le choix de la couleur finale dépendra de la disponibilité des détaillants et du choix final de couleur du CanExel.
- Type de moulure et d'encadrement : CanExel de 4 ou 5 pouces de large de couleur blanche ou bleue selon la disponibilité des détaillants et du choix de couleur du CanExel. Une forte préférence pour le blanc.
- Soffites et fascias : Aluminium de couleur blanc ou bleu selon la disponibilité des détaillants et du choix de couleur du CanExel. Une forte préférence pour le blanc.

Voici une déclinaison des matériaux des fenêtres et couleurs utilisées dans la phase 1 et 4 :

- Extérieur en vinyle blanc avec des lignes blanches horizontales pour les fenêtres du deuxième étage et le même motif blanc pour les fenêtres du rez-de-chaussée. Ce type de revêtement extérieur et la couleur des fenêtres permettront d'uniformiser toutes les portes et fenêtres de la résidence.

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 6 du secteur Centre-ville au PIIA du Règlement numéro 508-93

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

5.4 Marc Gagnon – 3822, rue Queen - Lot 5 301 597 – Zone 7 au PIIA (secteur Centre-ville) – Règlement numéro 508-93 – Enseigne

La présente demande vise l'installation d'une enseigne sur poteau afin d'identifier *Coiffure Ariel* au 3822, rue Queen.

Le panneau lisible des deux cotés de 0.9 m x 1.5 m sera suspendu sous l'enseigne sur poteau existant de la buanderie. Il s'agit d'un panneau de bois de couleur gris argile de 2 po d'épais dont le contour est de couleur

argent. Le lettrage en relief en bois sera peint en blanc et le contour du lettrage sera en noir et mauve. Le panneau sera suspendu à l'aide de chaînes décoratives.

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. Le panneau ajouté à la structure d'enseigne sur poteau existante ne s'harmonise pas avec le panneau existant (forme, installation, couleurs...) et la couleur de l'enseigne ne s'harmonise pas au bâtiment. Le comité est d'avis que le projet d'enseigne tel que présenté n'est pas acceptable.

En conséquence, après avoir procédé à l'étude de cette demande, le comité recommande au conseil municipal **de refuser** 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 Jerzy Pawulski
Adopté à l'unanimité

5.5 Nour Kassis – 3254-3260, 4^e Avenue – Lot 4 994 175 – Zone 8 au PIIA (secteur Centre-ville) – Règlement numéro 508-93 – Rénovation

Aucun document n'a été déposé à cette séance pour le traitement de ce point. Le point n'a donc pas pu être traité.

5.6 9221-8643 Québec Inc - 2682, 1^{ère} Avenue - Lot 5 355 097 – Zone 10 au PIIA (secteur Centre-ville) – Règlement numéro 508-93 – Rénovation

La présente demande vise la rénovation extérieure du bâtiment localisé au 2682, 1^{ère} Avenue.

Le revêtement extérieur sur le mur avant sera remplacé par un revêtement de CanExel de couleur bleu minuit et le revêtement de toiture en tôle sera repeint de couleur gris métallique. La fenêtre localisée au pignon avant et la porte à l'étage seront supprimées. L'escalier avant sera remplacé (en bois). Cet escalier, le balcon avant et les garde-corps seront peints de couleur bleu minuit. La porte avant au rez-de-chaussée sera remplacée par une porte en acier blanche équipée d'un vitrage pleine grandeur sans motifs. La descente au sous-sol localisée sur le côté gauche du bâtiment sera démolie et le revêtement extérieur sera ajusté. Le revêtement de toiture au-dessus de la descente au sous-sol localisé sur le côté droit du bâtiment sera remplacé par un revêtement en bardeaux d'asphalte de couleur gris.

Le comité discute à propos de ce projet et considère que celui-ci rencontre les objectifs et critères de cette zone. Le comité recommande l'ajout d'encadrements d'une largeur minimale de 4 po de couleur blanche aux ouvertures en façade. Ces encadrements permettront d'assurer l'agencement avec le revêtement extérieur blanc conservé aux murs latéraux et arrière.

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 10 du secteur Centre-ville au PIIA du Règlement numéro 508-93.

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

5.7 Karl Bordeleau – 6419, boulevard Pontbriand – Lot 5 528 960 – Zone 1 au PIIA (secteur des Cascades) Règlement numéro 1007 – Bâtiment accessoire

La présente demande vise la construction d'un bâtiment accessoire détaché (garage) de 6.7 m x 7.3 m dans la cour arrière du 6419, boulevard Pontbriand.

Le garage possèdera une porte de garage de 3.6 m à l'avant et une porte piétonne ainsi qu'une fenêtre sur le mur latéral gauche. La hauteur totale du garage sera de 4.1 mètres. La pente, le revêtement extérieur, le revêtement de toiture, les soffites et fascia seront de couleur et matériaux identiques à ceux utilisés à la résidence. L'implantation du garage devra permettre la conservation d'une bande minimale de 8 mètres à la limite latérale droite du terrain et un dégagement minimal de 10 mètres du haut de talus (sans remblai supérieur à 30 cm).

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 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 Jerzy Pawulski
Adopté à l'unanimité

5.8 Marie-Pierre Tessier & Vincent Lauzon – (3536), rue Rosemary - Lot 5 528 218 – Zone 1 au PIIA (secteur Rive-Ouest) – Règlement numéro 1012 – Construction neuve

La présente demande constitue une seconde présentation d'un projet de construction neuve déposé pour recommandations suite à la suspension du premier projet par le CCU à la séance du 3 août 2015.

Ce projet vise donc la construction d'une résidence unifamiliale sur deux étages de 20.1 mètres x 9.1 mètres incluant un garage attaché sur le côté gauche à localiser au (3536), rue Rosemary. La construction sera réalisée selon les plans en annexe. Des bandes boisées d'un minimum de 21 mètres à la limite avant et d'un minimum de 8 mètres aux limites latérales et arrière seront conservées.

Voici les différents matériaux des revêtements et des couleurs :

- Revêtement extérieur : juste du Pin modèle AKTA couleur braise antique ou séquoia pâle sur l'ensemble de la résidence, Pierre Novikstone DS couleur anthracite au bas du mur en façade de la résidence et du garage. Colonne du balcon avant également en pierre;
- Revêtement de toiture : bardeau d'asphalte BP, modèle mystique noir deux tons;
- Fenêtres à battants en PVC de couleur noire sans carrelage;
- Porte en acier de couleur noire équipée d'un vitrage plein hauteur;
- 2 portes de garage en aluminium, sans fenêtre, de couleur noire;
- Soffites et fascias en aluminium de couleur noire;
- Balcon avant en béton avec colonne de pierre avec garde-corps en aluminium de couleur noire et verre trempé. Balcon avant à l'étage en bois et balcon arrière en composite; ces deux derniers seront équipés d'un garde-corps en aluminium de couleur noire et de verre trempé de modèle identique au balcon avant;

- Colonnes, poutres, structure de la toiture au-dessus du balcon de l'étage, balcon avant à l'étage seront en bois de couleur identique à la couleur du revêtement extérieur retenue.

Faisant suite à la présentation effectuée par les demandeurs en début de séance (réf. point 3.2), le comité discute à propos de ce projet et considère que celui-ci rencontre les objectifs et critères de cette zone. Comme discuté avec les demandeurs, le comité recommande que des interventions permettant d'équilibrer les différents volumes du bâtiment soient effectuées aux plans. La hauteur des murs du garage doit être augmentée et des éléments architecturaux modulant le haut du mur de façade du garage doivent être ajoutés afin d'harmoniser le garage à la résidence. Il recommande également que le revêtement de pierre prévu en façade du garage se prolonge au niveau de la fondation de la résidence. Le revêtement de pierre prévu en façade jusqu'au niveau des fenêtres de la résidence devra se limiter au mur de la fondation afin d'harmoniser l'ensemble de la façade dudit bâtiment. Il est suggéré que la pente unique de la toiture soit projetée vers l'arrière (égouttement et apparence).

En conséquence, après avoir procédé à l'étude de cette demande, le comité recommande au conseil municipal **d'accepter** ce projet de construction, **le tout conditionnellement à la réalisation des recommandations formulées par le comité** conformément aux critères de la zone 1 du secteur Rive-Ouest au PIIA du Règlement numéro 1012.

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

Réouverture de la séance le 9 août 2017 et ajout de la demande suivante en référence au point 9. du présent procès-verbal.

5.9 Transformation Gym – Guillaume Pelletier - 3636, rue Queen – local B – Lot 4 994 162 – Zone 4 au PIIA (secteur Centre-ville) – Règlement numéro 508-93 – Enseigne et rénovation

La présente demande vise l'installation d'une enseigne murale en façade du 3636, rue Queen afin de desservir le commerce Transformation Gym situé au local B. Certains éléments de la façade du bâtiment seront repeints. Le panneau de 0,9 mètre x 1,3 mètre sera en bois peint noir et le logo ainsi que le lettrage en bois seront en relief (1 po) de couleur bleue. Le panneau mural sera soufflé sur une structure de 4 po d'épaisseur. Le panneau d'enseigne sera installé sur la section centrale du mur avant (tôle blanche), au-dessus de la toiture protégeant les portes avant.

Tous les éléments en aluminium localisés en façade du bâtiment et de couleur rouge orangé (poutres, fascia, pourtour de fenêtres et fausses colonnes) seront repeints de couleur gris charcoal.

Un premier projet d'enseigne a été approuvé par le CCU à la séance du 29 mars 2016, mais le demandeur souhaite modifier le projet et dépose la présente demande.

Le comité discute à propos de ce projet. Certains membres s'interrogent sur la couleur noire et la finition du panneau en contraste avec le revêtement extérieur, sur la couleur charcoal et l'harmonisation avec les revêtements existants et sur les éléments conservés de couleur rouge orangé sur le côté droit du bâtiment. Certains membres sont d'avis que tous les éléments de couleur rouge orangé sur le bâtiment doivent être repeints, et non pas seulement en façade, et que l'échantillon de la couleur doit être présenté ultérieurement au comité pour recommandation. Une couleur naturelle pourrait être envisagée. Considérant le peu de délai accordé pour le traitement de la présente demande et qu'un consensus clair n'a pas été obtenu, le comité recommande de suspendre le traitement de cette demande.

En conséquence, après avoir procédé à l'étude de cette demande, le comité recommande au conseil municipal **de suspendre** ce projet d'enseigne et de rénovation, conformément aux critères de la zone 4 du secteur Centre-ville au PIIA du Règlement numéro 508-93.

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

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

Adopté à l'unanimité.

6. Demandes d'urbanisme :

6.1 Demande de modification du Règlement de zonage numéro 372-89 afin de remplacer la zone R1-88 par la zone R2-28 et d'autoriser les habitations trifamiliales dans la zone R2-28

Mme Marie-Neige Martel dépose une demande de modification du Règlement de zonage numéro 372-89 concernant la zone R1-88 afin d'y autoriser l'usage résidentiel multifamilial de 3 et 4 logements. Mme Martel est propriétaire du 3228, rue Metcalfe où sont aménagés trois (3) logements malgré la réglementation en vigueur limitant l'usage à une résidence unifamiliale avec un (1) logement au sous-sol (total 2 logements) dans la zone R1-88.

Des demandes de modification de zonage ont été refusées en 2006 concernant la densification de cette portion de la rue Metcalfe. Depuis, la zone R4-73 autorisant les habitations multifamiliales de 4 à 6 logements a été créée sur la rue Metcalfe (14 bâtiments de 6 logements potentiels, dont 4 bâtiments déjà construits). Le Home Hardware agrandi et reconstruit est devenu un magasin à grande surface modifiant l'aspect du secteur. La rue Metcalfe est une collectrice dont la circulation est plus soutenue que les rues résidentielles transversales Michel, Louise, Miron et Manchester composées de résidences unifamiliales.

La zone R1-88 concernée englobe principalement les propriétés localisées du côté ouest de la rue Metcalfe entre les rues Manchester et Louise. Afin de répondre à la demande, la zone R1-88 devra être remplacée par une zone R2-28 afin d'y autoriser les habitations unifamiliales, bifamiliales et trifamiliales. Les limites de la zone R1-88 ne seront pas modifiées et seule la nomination devra être modifiée afin d'y appliquer les usages autorisés dans les zones R2. L'habitation trifamiliale devra être ajoutée aux habitations unifamiliales et bifamiliales autorisées dans une zone R2.

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 de remplacer la zone R1-88 par la zone R2-28 afin d'y autoriser les habitations unifamiliales, bifamiliales et trifamiliales.

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

6.2 Demande de modification du Règlement de zonage numéro 372-89 afin de modifier les dispositions relatives aux logements dans les bâtiments commerciaux à l'intérieur de la zone C3-37

La présente demande fait suite à une présentation le 28 novembre 2016 au CCU pour avis, mais le demandeur n'avait pas déposé officiellement sa demande et l'avis de motion donné le 20 décembre 2016 avait donc été annulé par la résolution 16-697.

De nouveau, une problématique concernant les dispositions relatives aux logements dans les bâtiments commerciaux dans la zone C3-37 est survenue et l'ajustement de ces dispositions est à effectuer.

Afin de répondre à la demande, l'article 4.2.1.5 du Règlement de zonage numéro 372-89 devrait être modifié afin d'autoriser l'habitation au rez-de-chaussée sur un maximum de 50 % de la superficie, sans se référer à la localisation du logement (façade ou arrière du bâtiment). Présentement, la réglementation en place a pour but de favoriser l'implantation commerciale en bordure de la voie publique, le tout permettant de favoriser la vitalité commerciale de cette rue. Il y a approximativement 50 % des bâtiments commerciaux localisés dans la zone C3-37 qui sont occupés en partie ou en totalité par l'usage résidentiel.

L'article 4.2.1.5 concernant l'aménagement de logements dans les immeubles commerciaux a été modifié en 2014 selon le Règlement numéro 372-89-36 afin de permettre l'habitation dans les locaux n'ayant pas façade sur une voie publique dans la zone C3-37. Avant cette modification, la totalité du rez-de-chaussée était réservée aux fins commerciales.

Cette problématique est survenue au 3272-3278, 4^e Avenue et au 3301-3303, 4^e Avenue.

Le bâtiment localisé au 3272-3278, 4^e Avenue, à l'intersection de la rue Church (Gigi l'amie du tissu), ne peut aménager un logement à l'arrière du bâtiment au rez-de-chaussée malgré que la façade complète du rez-de-chaussée (4^e Avenue) soit commerciale puisque le logement aura façade sur la rue Church.

Le bâtiment localisé au 3301-3303, 4^e Avenue possède un local et un logement au rez-de-chaussée ayant façade sur la 4^e Avenue. Cette situation contrevient au règlement en place puisque la façade n'est pas entièrement commerciale, et ce malgré qu'approximativement 50 % du rez-de-chaussée soit occupé par un local commercial.

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 de modifier l'article 4.2.1.5 du Règlement de zonage numéro 372-89 afin d'autoriser l'habitation au rez-de-chaussée sur un maximum de 50 % de la superficie dans la zone C3-37.

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

6.3 Demande de modification du Règlement de zonage numéro 372-89 afin de procéder à l'agrandissement de la zone publique P1-86 à même une partie de la zone R1-8 - Paroisse orthodoxe de Saint Seraphim de Sarov – 4022, rue Woodland

La Paroisse orthodoxe de Saint Seraphim de Sarov souhaite construire une église sur le terrain du 4022, rue Woodland localisé au coin de la 15^e Avenue et face au cimetière de la paroisse. La demande consiste à inclure ce terrain à l'intérieur de la zone P1-86 afin d'y autoriser les édifices de culte.

Présentement, la propriété sise au 4022, rue Woodland est localisée dans la zone R1-8 applicable au Règlement de zonage numéro 372-89 autorisant les résidences unifamiliales et bifamiliales. La zone R1-8 inclut la majeure partie du secteur résidentiel avoisinant. La zone P1-86 existante se limite au terrain du 4000-4002, rue Woodland occupé par le cimetière.

La résidence existante au 4022, rue Woodland serait démolie et remplacée par une église de 30.1 m x 15.5 m. Le terrain est desservi par le réseau d'aqueduc seulement et une installation septique devra être construite sur place. Le stationnement devra se localiser sur la propriété ou sur une propriété voisine et être localisé à moins de 76 mètres (250 pi) dudit terrain. La possibilité de construire le bâtiment, tel que présenté sur le terrain du 4022, rue Woodland, est à démontrer par le demandeur (permis).

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 de procéder à l'agrandissement de la zone publique P1-86 à même une partie de la zone R1-8 du règlement de zonage 372-89 afin d'y inclure le lot du 4022, rue Woodland.

Proposé par : Linda Stewart

Appuyé par : Luc Bédard

Adopté à l'unanimité

6.4 Demande de modification du Règlement de zonage numéro 402 afin d'autoriser l'agrandissement des bâtiments principaux dérogatoires et la construction de bâtiments accessoires dans la zone de conservation Cn-2 – Projet de règlement

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 en 1992. Un agrandissement de la résidence et la construction d'un garage ont été effectués sans permis par Mme Genest et aucun permis ne peut être délivré. 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 conservation et l'extension de l'usage peut se faire uniquement à l'intérieur du bâtiment dérogatoire.

Actuellement, à l'extérieur d'une zone de conservation 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. Pour cela, il faudrait rendre plus permissive la réglementation en zone de conservation comparativement au reste du territoire municipal. Habituellement, une zone de conservation implique des règlements plus restrictifs permettant la conservation du site.

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 m.c. et/ou égale à la superficie au sol du bâtiment principal auquel il se réfère. La coupe d'arbre pourrait être limitée et une distance minimale avec le lac pourrait être établie (ex. 20 mètres).

Le comité discute à propos de cette demande et considère que l'agrandissement du bâtiment tel que demandé n'est pas acceptable

tandis que la construction de bâtiments accessoires est acceptable sous conditions. La réglementation ne devrait pas permettre l'agrandissement d'un usage et d'un bâtiment dérogatoire de façon plus permissive dans une zone de conservation comparativement au reste du territoire municipal. Un seul bâtiment accessoire à un bâtiment principal existant en zone de conservation devrait être autorisé, sa superficie devrait se limiter à 30 m.c. et son implantation devrait s'effectuer de façon à limiter la coupe d'arbres et à une distance du lac supérieure à la distance établie par le bâtiment principal existant.

En conséquence, après avoir procédé à l'étude de cette demande, le comité recommande au conseil municipal **de refuser** la demande de modification de zonage ayant pour objectif l'agrandissement des bâtiments principaux dérogatoires et **d'accepter** la demande de modification de zonage ayant pour objectif d'autoriser la construction de bâtiments accessoires dans la zone de conservation Cn-2, **le tout selon les conditions établies.**

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

6.5 Demande de modification du Règlement de zonage numéro 402 afin d'autoriser l'agrandissement des maisons mobiles dans la zone RM-1 – Camping des Caravaniers Nomades - 3305, rue Park

Faisant suite à l'adoption du Règlement 402-29 (règlement de zonage 402) autorisant les ajouts fermés aux roulotte de camping autorisées sous conditions dans la zone T-9 localisée dans le Camping des Caravaniers (3305, rue Park), les propriétaires des maisons mobiles localisées également sur le site du camping demandent que soient autorisés les agrandissements des maisons mobiles. Les maisons mobiles sur le site du camping sont localisées dans la zone RM-1 et seul un portique est présentement autorisé.

L'ensemble des maisons mobiles localisées sur le site du camping et en zone RM-1 se trouve sur un seul et même lot dont l'emplacement est en location. En comparaison, les maisons mobiles localisées en zone RM-2 sont implantées sur des lots individuels dont le propriétaire de la maison est également propriétaire du lot.

L'agrandissement d'une maison mobile en zone RM-2 est présentement autorisé puisqu'il y a un aspect de permanence dans l'occupation du site. L'agrandissement est limité à 100 % de la maison mobile et la maison mobile et l'agrandissement doivent reposer sur des fondations de béton.

Le comité discute à propos de cette demande et considère que certains agrandissements de maisons mobiles pouvant également être déménagés pourraient être acceptables dans la zone RM-1. Considérant que certaines maisons mobiles sur le site possèdent déjà des agrandissements, les normes applicables aux zones RM-2 devraient également s'appliquer à la zone RM-1, sauf exception des fondations. Afin de conserver un aspect moins permanent, l'agrandissement ainsi que la maison mobile ne devraient pas reposer sur une fondation complète.

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 l'agrandissement des maisons mobiles dans la zone RM-1 du Règlement de zonage 402, **le tout selon les conditions établies précédemment.**

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

Réouverture de la séance le 9 août 2017 et ajout de la demande suivante en référence au point 9. du présent procès-verbal.

6.6 Demande d'approbation d'un plan image – Moise Piuze – chemin Forest – Lot 4 994 143 – Zone R1-30 - Règlement de zonage numéro 402

La présente demande fait suite à la réception le 9 août 2017 d'un plan-image préparé par Richard Breault, arpenteur-géomètre, sous sa minute 4100 et portant le numéro de dossier 1203-006/3, concernant un projet de développement résidentiel situé sur le chemin Forest dans la zone R1-30 du Règlement de zonage numéro 402. Ledit projet est créé à partir du lot 4 994 143.

Le projet résidentiel comprend 5 lots pour la construction de résidences bifamiliales isolées. L'ensemble des lots projetés est conforme au Règlement de lotissement numéro 404 ou possède les droits acquis nécessaires au lotissement (lot numéro 4). Le lot numéro 4 est créé à partir du lot 4 995 152 localisé sur la rue Davidson.

Les lots projetés portant les numéros 1 à 3 et 5 sont situés sur le chemin Forest, propriété municipale et desservie par le réseau d'aqueduc. Le lot projeté numéro 4 est situé sur la rue Davidson, non ouverte et propriété de la Municipalité. Aucun permis de construction ne pourra être émis sur le lot numéro 4 sans l'ouverture de la rue Davidson conformément au Règlement numéro 62-2010 relatif aux infrastructures. Aucun service n'est disponible sur la rue Davidson.

Les lots devront être desservis par des installations septiques indépendantes localisées sur des portions de terrain possédant une pente maximale de 10 % et l'accès aux terrains se fera à partir d'une entrée d'auto commune (servitude) telle que montrée au plan.

Le projet se situe à l'intérieur de la zone R1-30 du Règlement de zonage numéro 402. Ce projet cible la construction de résidences biifamiliales isolées (1 logement au rez-de-chaussée et 1 logement à l'étage).

La contribution à des fins de parcs, terrains de jeux et espaces naturels applicable doit être versée sous forme de compensation monétaire, soit l'équivalent de 10 % de la valeur uniformisée au rôle d'évaluation lors du dépôt du plan image pour approbation finale ou par compensation en cédant un terrain de 3 133.7 mètres carrés (soit l'équivalent de 10 % de la superficie totale du projet) à la Municipalité de Rawdon. La contribution à des fins de parcs, terrains de jeux et espaces naturels à être versée peut aussi être sous forme de compensation monétaire et à la fois, sous forme de terrain à la Municipalité. Le conseil municipal se réserve le choix de considérer l'une ou l'autre des 3 options de compensation.

Le comité discute à propos de cette demande et considère que celle-ci est acceptable. Le comité est d'avis que la contribution à des fins de parcs, terrains de jeux et espaces naturels frais de parc et espace vert devrait s'effectuer sous forme de compensation monétaire.

En conséquence, après avoir procédé à l'étude de cette demande, le comité recommande au conseil municipal **d'accepter** le plan-image préparé par Richard Breault, arpenteur-géomètre, sous sa minute 4100 et portant le numéro de dossier 1203-006/3, concernant un projet de développement résidentiel créé à partir du lot 4 994 143.

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

Adopté à l'unanimité

7. Varia – pour information

7.1 Centre commercial Rawdon Inc. – 3191, 1ère Avenue – Lot 4 994 807 – Zone 1 au PIIA (secteur Centre-ville) – Règlement 508-93 – Construction d'un bâtiment principal – Revêtement extérieur – Version modifiée suite au conseil municipal du 11 juillet 2017

Faisant suite à l'approbation du projet de construction du bâtiment à construire au (3191), 1ère Avenue – Benny & Co recommandé par le CCU

à la séance du 29 mai et du 5 juin 2017 sous conditions et faisant suite à l'acceptation par le conseil à la séance du 13 juin 2017, sous conditions de respecter les recommandations du CCU, le demandeur a présenté un projet modifié au CCU le 26 juin. Le conseil a refusé à la séance du 11 juillet 2017 de modifier les conditions établies le 13 juin 2017.

Le demandeur présente une 4^e version modifiée répondant aux conditions établies le 13 juin 2017 par le conseil concernant la toiture arrière. Il demande à nouveau la possibilité d'installer un revêtement extérieur en tôle et appuie sa demande à l'aide d'un avis produit par un architecte.

Puisque tous les bâtiments environnants sont en bois (le Couche-tard, le bâtiment à construire entre le Benny et le Couche-Tard, la MRC Matawinie...) ou en pierre et brique (Macdonald's, Maxi, Familiprix, Banque Nationale...), la Municipalité souhaite qu'un revêtement de bois soit installé sur le bâtiment afin de permettre son harmonisation avec les deux autres bâtiments du site. Une validation par le demandeur des autres options permettant de répondre au Code national du bâtiment et permettant l'installation d'un revêtement de bois et/ou de brique et/ou pierre sera à effectuer.

Le comité prend connaissance de la 4^e version du projet répondant aux conditions établies le 13 juin 2017 par le conseil concernant la toiture arrière et est d'avis que le choix d'un revêtement de tôle ne doit pas être retenu.

8. Levée de la réunion

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

9. Réouverture de la réunion le 9 août 2017 à 17 h (envoi par courriel)

Envoi le 9 août 2017 d'un courriel à l'ensemble des membres du CCU afin d'obtenir l'autorisation de réouverture de la séance du 7 août 2017.

Personnes ayant répondu au courriel en date du 11 août 2017 à 9 h :

Mesdames Kimberly St Denis, conseillère
 Linda Stewart

Messieurs Claude Beauséjour
 Marcel Beauséjour
 Luc Bédard
 Jerzy Pawulski

La réouverture de cette séance a donc pour but de procéder à l'ajout des points 5.9 et 6.6 suivants :

5.9 Transformation Gym – Guillaume Pelletier - 3636, rue Queen – local B – Lot 4 994 162 – Zone 4 au PIIA (Secteur Centre-Ville) – Règlement numéro 508-93 – Enseigne et rénovation

6.6 Demande d'approbation d'un plan image - Moise Piuze – chemin Forest – Lot 4 994 143 – Zone R1-30

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

Adoption de l'ordre du jour modifié par l'ajout des points 5.9 et 6.6 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

Les fiches descriptives des demandes ont été acheminées aux membres pour recommandations. Les recommandations formulées par le comité concernant les modifications apportées sont identifiées aux points 5.9 et 6.6 du présent procès-verbal.

10. Levée de la séance le 11 août 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 28 août 2017 à 19 h.

Stéphanie Labelle, présidente
Conseillère municipale

Rémi Racine, secrétaire

Kimberly St Denis
Conseillère municipale

DÉPOSÉ AU CONSEIL LE 15 AOÛT 2017
