
**PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE ORDINAIRE DU COMITÉ CONSULTATIF
D'URBANISME DE LA MUNICIPALITÉ DE RAWDON TENUE LE 28 AOÛT 2017 À 19 h,
À LAQUELLE SONT PRÉSENTS FORMANT QUORUM :**

Mesdames Kimberly St Denis, conseillère
Linda Stewart

Messieurs Claude Beauséjour
Luc Bédard

ASSISTAIT ÉGALEMENT À LA SÉANCE :

Messieurs Bruno Guilbault, maire
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 7 août 2017 incluant la
réouverture du 9 août 2017**

Que le libellé du procès-verbal soit adopté.

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

3. Présentations :

19 h 05, Mme Ariel Pintimalli et M. Éric Rochon entrent dans la salle.

**3.1 Mme Ariel Pintimalli / Coiffure Ariel – 3822, rue Queen – Lot 5 301 597
– Zone 7 au PIIA (secteur Centre-ville) – Règlement numéro 508-93 –
Enseigne – 2^e présentation**

M. Éric Rochon procède à la présentation de son projet d'enseigne afin d'identifier le commerce de coiffure situé au 3822, rue Queen. Il précise que cette enseigne modifiée s'agence par sa forme et ses couleurs à l'enseigne existante. Deux options d'agencement de couleurs sont proposées et M. Rochon informe les membres qu'il souhaite réaliser l'option 1. Les membres discutent avec les demandeurs concernant la forme et l'agencement des panneaux.

19 h 15, Madame Pintimalli et M. Rochon quittent la salle.

19 h 35, M. Guillaume Pelletier et M. Christophe Pelletier entrent dans la salle.

**3.2 M. Guillaume Pelletier / Transformation Gym – 3636, rue Queen, local
B – Lot 4 994 162 – Zone 4 au PIIA (Secteur Centre-Ville) – Règlement
numéro 508-93 – Enseigne et rénovation – 2^e présentation**

Monsieur Guillaume Pelletier procède à la présentation de son projet d'enseigne afin d'identifier son commerce Transformation Gym et à la présentation de son projet de rénovation à apporter au bâtiment situé au 3636, rue Queen, local b. Il précise qu'il devra réaliser les travaux de peinture et souhaite se limiter à la façade du bâtiment. La couleur Stamped Concrete proposée s'agencera avec le revêtement de pierre et l'enseigne. L'ancienne structure d'enseigne localisée en façade sera

retirée et l'enseigne déjà installée sera éclairée à l'aide d'un col de cygne (projection). Les membres du comité discutent avec les demandeurs concernant la teinte de gris à utiliser et les éléments qui devraient être repeints sur le bâtiment.

19 h 45, Messieurs Pelletier quittent la salle.

4. Demandes de dérogations mineures

4.1 André Paré – 5947, rue Chartier – Lot 5 353 352 – Zone RC-13 – Règlement de zonage numéro 402 – Bâtiment principal et agrandissements

La présente demande fait suite au dépôt d'un projet d'agrandissement du bâtiment principal dérogatoire situé au 5941, rue Chartier.

En effet, elle vise à rendre conforme la marge avant du bâtiment existant et autoriser l'ajout d'un étage et l'implantation d'un agrandissement projeté de 20 mètres carrés au sol, dont la superficie de plancher est supérieure à la superficie maximale d'agrandissement autorisée.

Le bâtiment principal existant et l'agrandissement projeté par l'ajout d'un second étage sont localisés à 3.5 mètres de la limite avant et l'agrandissement projeté au sol sera localisé à un minimum de 6.7 mètres de la limite avant, le tout en lieu et place de la marge de recul minimale exigée de 10 mètres en vertu de l'article 6.2.4 c) du Règlement de zonage n° 402.

Considérant que l'implantation du bâtiment existant est dérogatoire, la superficie d'agrandissement maximale autorisée est limitée à 50 % de la superficie de plancher du bâtiment existant. Le bâtiment existant possède une superficie de plancher de 60.72 mètres carrés (rez-de-chaussée et sous-sol) et l'agrandissement représente une superficie de plancher de 50.36 mètres carrés (étage et au sol).

Les agrandissements projetés correspondent à 83 % de la superficie de plancher du bâtiment principal existant, malgré les articles 17.3 b) et c) du Règlement de zonage n° 402 autorisant un agrandissement maximal de 50 %.

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 rendre conforme le bâtiment principal existant et l'agrandissement (ajout d'un second étage) localisés à 3.5 mètres de la limite avant et la marge avant de l'agrandissement projeté au sol à un minimum de 6.7 mètres de la limite avant, le tout en lieu et place de la marge de recul minimale de 10 mètres exigée en vertu de l'article 6.2.4 c) du Règlement de zonage n° 402, et finalement, d'autoriser les agrandissements projetés qui correspondent à 83 % de la superficie de plancher du bâtiment principal existant, malgré les articles 17.3 b) et c) du Règlement de zonage n° 402 autorisant un agrandissement maximal de 50 %.

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

4.2 Madeleine Cyr – 4047, rue Centrale – Lot 5 530 065 – Zone R1-13 – Règlement de zonage numéro 402 – Bâtiment principal

La dérogation mineure vise à rendre conforme le bâtiment principal existant localisé au 4047, rue Centrale.

Le bâtiment principal est localisé à 7.08 mètres de la limite avant (rue Centrale) en lieu et place de la marge de recul minimale exigée de 7.5 mètres en vertu de l'article 6.2.1 c) du Règlement de zonage n° 402.

Selon l'arpenteur, le bâtiment aurait été construit entre 1961 et 1963, soit avant l'entrée en vigueur en 1965 du premier règlement de zonage établissant une marge de recul minimale. Par contre, il est indiqué au rôle d'évaluation municipal que la résidence a été construite en 1965.

Une dérogation a été accordée en 2010 par la résolution numéro 10-208 afin de permettre l'agrandissement de la résidence à 2.3 mètres de la limite latérale en lieu et place de la marge latérale minimale exigée de 3 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 **d'accepter** cette demande visant à rendre conforme le bâtiment principal localisé à 7.08 mètres de la limite avant (rue Centrale) en lieu et place de la marge de recul minimale exigée de 7.5 mètres en vertu de l'article 6.2.1 c) du Règlement de zonage n° 402.

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

5. Demandes relatives aux règlements sur les PIIA :

5.1 9316-6858 Québec inc. – 3163, 1^{re} Avenue – 4 994 755 – Zone 1 au PIIA (Secteur Centre-Ville) – Règlement numéro 508-93 – Construction d'un bâtiment principal

La présente demande vise à remplacer le projet de construction à implanter au 3163, 1^{re} Avenue qui a été approuvé par le CCU lors de la réunion du 8 août 2016 (3^e présentation). Le projet de station-service est donc remplacé par un bâtiment commercial permettant l'aménagement de quatre (4) locaux selon les élévations et le plan d'implantation préparés par Jutras architecture, préliminaire, dossier 14-035-15, datés du 18 août 2017.

Il s'agit d'un bâtiment commercial d'approximativement 1 568 mètres carrés de superficie de plancher permettant l'aménagement de quatre (4) locaux s'apparentant au style du village. Le bâtiment est équipé d'une toiture à quatre (4) versants dont la section centrale arrière est plate, le tout permettant l'installation des équipements mécanique. Le décroché du mur avant et les quatre (4) pignons d'entrées des locaux forment des porches qui modulent la façade du bâtiment.

Le bâtiment sera implanté à 22.4 mètres de la limite avant permettant l'aménagement des cases de stationnement dans la marge de recul. Le bâtiment sera desservi par 69 cases de stationnement aménagé d'une plantation d'arbres le long de la 1^{re} Avenue (maximum aux cinq (5) mètres), du stationnement et de l'allée de livraison (maximum aux dix (10) mètres). Une haie est prévue le long de la 1^{re} Avenue afin de limiter la visibilité du stationnement.

Les matériaux utilisés seront les suivants :

- Le revêtement extérieur sera en CanExel horizontal de couleur renard roux et en pierre Permacon, modèle Lumina, couleur nuancée gris Newport dans le bas des murs;
- Les pignons d'entrées seront en revêtement de CanExel installé en partie à l'horizontale et à la verticale, de couleur granite;
- Le revêtement extérieur au-dessus des murs rideaux sera en CanExel à l'horizontale de couleur granite;
- Les colonnes, poutres et éléments décoratifs localisés au haut des murs seront de couleur renard roux identique au revêtement extérieur;

- Les murs rideaux et les portes seront de couleur anodisée claire de Prévost et des bandes décoratives de couleur orange Qc16063 de Vicwest seront installées aux meneaux horizontaux des murs rideaux;
- Les soffites, fascias et solins seront en aluminium Vicwest de couleur charcoal Qc16072;
- La toiture à quatre (4) versants avec pignons sera en bardeaux d'asphalte BP, modèle mystique HD, couleur nuit noire;

Les localisations et les superficies des enseignes sont indiquées à titre indicatif seulement et devront faire l'objet d'une présentation ultérieure.

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

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

5.2 M. Pierre Perreault / Gil Ber Inc. – 3282, 1^{re} Avenue – Lot 4 994 859 – Zone 1 au PIIA (Secteur Centre-Ville) – Règlement numéro 508-93 – Rénovation

La présente demande consiste à l'ajout d'une toiture au-dessus de la sortie d'urgence localisée sur le côté gauche du bâtiment situé au 3282, 1^{re} Avenue.

La toiture à pente unique débutera à la limite du mur avant sur une distance de 3.6 mètres. La toiture d'une largeur de 1.5 mètre doit conserver une marge latérale minimale de 3.1 mètres. Le revêtement de la toiture sera en tôle prépeinte de couleur brune identique à l'aluminium localisé au haut du mur ou de couleur beige, tel que l'aluminium existant sur le bâtiment. Les soffites, fascias et colonnes seront de la même couleur (beige) que l'aluminium existant sur le bâtiment.

Le comité discute à propos de ce projet et considère que celui-ci rencontre les objectifs et critères de cette zone. Le comité est d'avis que les deux options de couleurs proposées sont acceptables.

En conséquence, après avoir procédé à l'étude de cette demande, le comité recommande au conseil municipal **d'accepter** ce projet de rénovations, conformément aux critères de la zone 1 du secteur Centre-Ville au PIIA du Règlement numéro 508-93.

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

5.3 M. Guillaume Pelletier / Transformation Gym- 3636, rue Queen, local B – Lot 4 994 162 – Zone 4 au PIIA (Secteur Centre-Ville) – Règlement numéro 508-93 – Enseigne et rénovation – 2^e présentation

Cette demande fait suite à la présentation du projet en réouverture le 9 août de la séance du 7 août 2017. Étant donné qu'aucune recommandation majoritaire n'a été obtenue à la suite de l'envoi par courriel de la demande, celle-ci est présentée à nouveau au CCU pour recommandation.

Le projet consiste donc à l'installation d'une enseigne murale en façade du bâtiment situé au 3636, rue Queen afin de desservir le commerce Transformation Gym situé au local B.

Le panneau de 0,8 mètre x 1,2 mètre sera en bois peint noir. Le logo et le lettrage en bois seront en relief (1 po) de couleur bleue. Le panneau

mural sera installé sur une structure de 2 po d'épaisseur. Le panneau d'enseigne sera apposé sur la section centrale du mur avant, au-dessus de la toiture protégeant les portes avant (sur le revêtement de tôle blanche).

Tous les éléments en aluminium localisés en façade du bâtiment et de couleur rouge orangé (poutres, fascias, pourtours de fenêtres et fausses colonnes) seront repeints de couleur Stamped Concrete (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 que la couleur des éléments à repeindre soit plus foncée (charcoal) et que les éléments localisés sur le mur latéral droit (colonnes) soient également repeints afin de permettre l'harmonisation de l'enseigne et du bâtiment. Il suggère que les éléments (colonnes) peints en blanc sur le mur latéral gauche soient également repeints.

En conséquence, après avoir procédé à l'étude de cette demande, le comité recommande au conseil municipal **d'accepter** ce projet d'enseigne et de rénovations, **le tout conditionnellement à la réalisation des recommandations formulées par le comité** et conformément aux critères de la zone 4 du secteur Centre-Ville au PIIA du Règlement numéro 508-93.

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

5.4 Remax Lanaudière Inc. / Verdier Capital Inc – 3642, rue Queen – Lot 4 994 165 — Zone 4 au PIIA (Secteur Centre-Ville) – Règlement numéro 508-93 – Enseigne

La présente demande consiste à l'installation d'une enseigne murale en façade du 3642, rue Queen, afin de desservir le commerce Remax Lanaudière Inc.

Le panneau de 0.9 mètre x 2.1 mètres sera en bois et le logo, le lettrage Remax et le numéro de téléphone seront en relief (1/2 po) selon le plan préparé par Amtech en date du 23 août 2017. Le panneau mural d'une épaisseur d'un (1) po sera installé au mur avant, au centre de l'espace occupé par le 3642, rue Queen. Un éclairage par projection sera installé au-dessus du panneau (deux cols de cygne de couleur gris métallique)

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 panneau soit installé au centre de l'espace occupé par le local (horizontal) et au centre de la section du mur en surplomb (vertical). Afin d'en permettre l'agencement, le comité recommande également que la couleur du système d'éclairage (cols de cygne) s'inspire des couleurs retrouvées au bâtiment.

En conséquence, après avoir procédé à l'étude de cette demande, le comité recommande au conseil municipal **d'accepter** ce projet d'enseigne, **le tout conditionnellement à la réalisation des recommandations formulées par le comité** et conformément aux critères de la zone 4 du secteur Centre-Ville au PIIA du Règlement numéro 508-93.

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

5.5 Mme Chantal Milejours & Mme Nicole Milejours – 3383, rue Cedar – Lot 4 994 954 – Zone 6 au PIIA (Secteur Centre-Ville) – Règlement numéro 508-93 – Bâtiment accessoire

La présente demande vise la construction d'une remise à implanter au 3383, rue Cedar.

La remise de 3 mètres x 4.5 mètres sera localisée dans la cour arrière à plus d'un (1) mètre des limites arrière et latérales. La remise possèdera une toiture à deux versants similaire à la toiture de la résidence et des murs d'une hauteur de 2.4 mètres. Aucune coupe d'arbres n'est nécessaire pour l'implantation de la remise. Le revêtement extérieur sera en clin de vinyle blanc et le revêtement de la toiture sera en bardeaux d'asphalte de couleur brune similaire à la résidence. Les soffites, fascias, la porte et la fenêtre seront de couleur blanche.

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 remise à construire au 3383, rue Cedar, conformément aux critères de la zone 6 du secteur Centre-Ville au PIIA du Règlement numéro 508-93.

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

5.6 Chantal Locat – 3525, rue Cedar – Lot 4 994 464 – Zone 6 au PIIA (Secteur Centre-Ville) – Règlement numéro 508-93 – Bâtiment accessoire

La présente demande vise la construction d'un abri à bois à implanter au 3525, rue Cedar.

L'abri à bois de 1.4 mètre x 3.6 mètres sera localisé dans la cour arrière à plus d'un (1) mètre de la limite latérale droite. L'abri à bois possèdera une toiture à pente unique et le mur avant possèdera une hauteur de 2.1 mètres. Aucune coupe d'arbres n'est nécessaire pour l'implantation de cet abri. Le revêtement extérieur sera en pruche ou en pin, installé à la verticale et teint de couleur identique aux encadrements des fenêtres de la résidence ou de couleur naturelle. Un espacement entre les planches est prévu. Le revêtement de toiture sera en tôle prépeinte grise métallisée.

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

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

5.7 Fiducie Famille Serhat Ocal – 3692-3698, rue Queen – Lot 4 994 135 – Zone 7 au PIIA (Secteur Centre-Ville) – Règlement numéro 508-93 – Rénovation

La présente demande vise le remplacement du revêtement extérieur sur l'ensemble du bâtiment localisé au 3692-3698, rue Queen. Les travaux seront réalisés selon les deux phases suivantes :

Phase 1 : Installation d'un revêtement en brique sur le mur latéral gauche (incluant le pignon) et en façade sur la portion du bâtiment localisée à proximité de la rue Queen.

Phase 2 : Installation d'un revêtement de type CanExel de couleur bois naturel sur les deux portions de murs situées au-dessus de la terrasse et installation d'un revêtement de brique sur les murs latéral droit (incluant la descente au sous-sol) et arrière.

Le revêtement de brique à installer est identique à la brique déjà existante (rouge) sous la toiture de la terrasse avant.

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 rénovations à apporter au bâtiment principal, conformément aux critères de la zone 7 du secteur Centre-Ville au PIIA du Règlement numéro 508-93.

Proposé par Linda Stewart
Appuyé par Kimberly St Denis
Adopté à l'unanimité

5.8 Institut de beauté Queen's / Marc Gagnon – 3822, rue Queen – Lot 5 301 597 – Zone 7 au PIIA (secteur Centre-Ville) – Règlement numéro 508-93 – Enseigne – 2e présentation

La présente demande vise l'installation d'une enseigne sur poteau afin d'identifier *Institut de beauté Queen's* au 3822, rue Queen. Il s'agit d'une présentation modifiée à la suite des recommandations formulées par le CCU à la séance du 7 août 2017.

Afin d'harmoniser l'enseigne avec celle existante sur poteau, la forme et les couleurs de l'enseigne ont été adaptées. Deux panneaux identiques de 2.4 m x 1 m (incluant les éléments décoratifs) seront installés dos à dos sous l'enseigne sur poteau existant de la buanderie. L'épaisseur entre les deux panneaux sera fermée à l'aide d'aluminium de couleur noire afin de prolonger l'aspect de boîte utilisé au panneau de la buanderie. Il s'agit de panneaux de bois dont deux options de couleur sont proposées :

Option 1 : Panneaux peints de couleur blanche et lettrage de couleur rouge et noire.

Option 2 : Panneaux peints de couleur rouge et lettrage de couleur noire.

Seul le lettrage Queen's et le ciseau seront en bois et en relief.

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 l'option 1 soit retenue.

En conséquence, après avoir procédé à l'étude de cette demande, le comité recommande au conseil municipal **d'accepter** ce projet d'enseigne, **le tout conditionnellement à la réalisation de la recommandation formulée par le comité** et conformément aux critères de la zone 7 du secteur Centre-Ville au PIIA du Règlement numéro 508-93.

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

5.9 Janson Construction Inc. – Club des Cascades – Zone 1 au PIIA (secteur des Cascades) – Règlement numéro 1007 – Approbation d'un bâtiment accessoire type au modèle Cooping préapprouvé

La présente demande consiste à l'approbation d'un modèle type de garage détaché à construire de façon accessoire aux résidences de modèle Cooping (résolution numéro 13-93) offertes par Janson Construction Inc. et applicables au règlement numéro 1007 (Secteur des Cascades). Le modèle type Cooping a été préapprouvé le 9 avril 2013 selon la résolution numéro 13-93.

Le modèle type de garage possède une toiture à deux versants (2 niveaux), ayant une pente de 5/12 et s'apparentant à la toiture de la résidence de modèle Cooping. Le garage de 4.8 mètres x 7.2 mètres sera équipé d'une porte de garage (3 mètres) en façade et d'une porte piétonne sur l'un des murs latéraux.

Les revêtements seront les suivants :

- Couleur vent de fumé : Revêtement extérieur en Maibec V joint 1x6 vertical, coins de murs 5po et soffite et fascia;
- Couleur minerais de fer : Portes de garage et de service;
- Couleur brun Muskoka : Encadrements des ouvertures;

L'implantation type du garage doit permettre la conservation des bandes boisées exigées aux limites d'un terrain et s'effectuer à l'extérieur de la projection du bâtiment vers la rue. Plus spécifiquement, l'implantation du garage type au 3981, rue Suzor-Côté, où l'on retrouve une résidence de modèle Copping impliquera une plantation entre le garage et la limite latérale afin de recréer la bande boisée exigée.

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 modèle type de garage à construire de façon accessoire aux résidences de modèle Copping préapprouvé, conformément aux critères de la zone 1 du secteur des Cascades au PIIA du Règlement numéro 1007.

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

6. Demande d'urbanisme :

Aucun point déposé.

7. Varia

7.1 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 consiste à la présentation de la version modifiée des plans de construction de la résidence à réaliser au (3536), rue Rosemary à la suite des recommandations formulées par le comité le 7 août 2017.

Le comité prend connaissance desdits plans et est d'avis que les modifications apportées traduisent les recommandations formulées. Afin de s'assurer de la bonne compréhension des plans, le comité précise que l'élément architectural ajouté au haut du mur du garage doit être fermé à l'endos.

8. Levée de la réunion

20 h 20

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

La prochaine réunion régulière aura lieu le 18 septembre à 19 h.

(s) Bruno Guilbault

M. Bruno Guilbault, maire en remplacement de Stéphanie Labelle, présidente et conseillère municipale

(s) Rémi Racine

Rémi Racine, secrétaire

(s) Kimberly St Denis

Kimberly St Denis
Conseillère municipale

DÉPOSÉ AU CONSEIL LE 12 SEPTEMBRE 2017
