
**PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE ORDINAIRE DU COMITÉ CONSULTATIF
D'URBANISME DE LA MUNICIPALITÉ DE RAWDON TENUE LE 30 JANVIER 2024
À 18 H 30, À LAQUELLE SONT PRÉSENTS FORMANT QUORUM :**

Mesdames Josianne Girard, coprésidente et conseillère municipale
Isabelle Breault
Érika Hercules Giron

Messieurs Jean-Kristov Carpentier, coprésident et conseiller municipal
Jean-Yves St-Denis

PARTICIPAIENT ÉGALEMENT À LA SÉANCE :

Messieurs Luc Boulianne, directeur du Service de l'urbanisme et de
l'environnement
Gabriel Cyr, chef de division Urbanisme et Environnement

1. Adoption de l'ordre du jour

Que l'ordre du jour soit adopté.

Proposé par Mme Isabelle Breault
Appuyé par Mme Erika Hercules Giron
Adopté à l'unanimité

2. Adoption du procès-verbal de la rencontre du 19 décembre 2023

Que le libellé du procès-verbal soit adopté.

Proposé par Mme Erika Hercules Giron
Appuyé par Mme Isabelle Breault
Adopté à l'unanimité

3. Présentation

Aucune demande n'a été ajoutée à ce point.

4. Demande de dérogation mineure

**4.1 2480, rue Henri – Lot numéro 5 354 762 – Zone VD-4 au Règlement de
zonage numéro 2021-02 – Bâtiment principal**

Demande de dérogation mineure concernant l'implantation d'un bâtiment principal sur le lot numéro 5 354 762, à l'adresse 2480, rue Henri.

La présente demande de dérogation mineure vise à rendre conforme l'implantation d'un bâtiment principal existant qui est situé à une distance minimale de 7,19 mètres de la ligne avant (rue Henri) en lieu et place de la marge avant minimale de 7,5 mètres exigée en vertu de la grille des spécifications de la zone VD-4 du Règlement de zonage numéro 2021-02.

Critères d'évaluation de la demande :

- Respecte les objectifs du plan d'urbanisme.
- Absence de contraintes particulières : Pas de zones à risque de danger naturel, ni de milieu humide, ni de cours d'eau.
- Ne concerne pas un usage ou une densité.
- Il s'agit d'un cas isolé : Oui, c'est un cas particulier (erreur de 31 cm) avec certaines contraintes de construction.

- Cause un préjudice sérieux au demandeur : Oui, car il devrait déplacer la maison et faire du dynamitage (roc).
- Pas d'impact sur les propriétés voisines.
- Bonne foi du propriétaire.
- Permis émis : 2022-00676
- Date de construction : 2022

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 telle que présentée visant à rendre conforme l'implantation du bâtiment principal existant situé à une distance minimale de 7,19 mètres de la ligne avant (rue Henri) en lieu et place de la marge avant minimale de 7,5 mètres exigée en vertu de la grille des spécifications de la zone VD-4 du Règlement de zonage numéro 2021-02.

Proposé par Mme Isabelle Breault
Appuyé par M. Jean-Yves St-Denis
Adopté à l'unanimité

5. Demandes relatives aux règlements sur les PIIA

5.1 3656-3658, rue Queen – Lot numéro 4 994 154 - Zone 4 du Règlement de plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 508-93 (secteur Village) – Gestion Catpergo Inc – Rénovations

La présente demande vise la rénovation d'un balcon au 2^e étage afin d'en faire deux balcons distincts de dimensions de 2,13 mètres par 5 mètres.

La demande vise également un projet de rénovations extérieures. Le revêtement extérieur sera changé sur la façade seulement et le reste du revêtement de la bâtisse sera peint de la même couleur que le CanExel. Les portes et fenêtres à l'étage resteront les mêmes. S'il y en a une ou quelques une à remplacer, elles seront remplacées par des modèles identiques à ce qu'il y a présentement de couleur blanche. Le balcon sera modifié pour en créer deux et reposera sur des poutres 8 pouces par 8 pouces en bois de pruche. Le revêtement de la toiture sera également remplacé par du bardeau d'asphalte. Les 4 pignons resteront en place afin de conserver l'architecture d'origine. Les élévations latérales demeureront les mêmes que présentement.

Matériaux :

- Revêtement extérieur en CanExel de Maibec de modèle Ridgewood de couleur loup gris;
- Revêtement de la toiture en bardeau d'asphalte de modèle mystique de BP noir 2 tons (incluant les corniches);
- L'encadrement des portes et fenêtres sera identique à l'existant de couleur blanche;
- Les soffites et les fascias seront en aluminium de couleur blanche;
- Les gardes de corps seront en aluminium de couleur grise;
- La base du balcon sera en aluminium de couleur grise;

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 réaliser sur le bâtiment situé au 3656-3658, rue Queen, conformément aux critères de la zone 4 du Règlement de PIIA numéro 508-93 (secteur village).

Proposé par Mme Erika Hercules Giron
Appuyé par M. Jean-Yves St-Denis

Adopté à l'unanimité

5.2 5177, rue de la Promenade-du-Lac – Lot numéro 5 353 730 – Zone 1 du Règlement numéro 1000 concernant les PIIA (secteur Val-Pontbriand) – Remise

La présente demande vise l'approbation d'un projet de construction d'une remise à localiser au 5177, rue de la Promenade-du-Lac.

Le bâtiment de 1 étage de 4,88 mètres par 3,51 mètres aura une hauteur totale de 3,43 mètres. La toiture du bâtiment possédera des versants de style « mansarde ».

La remise sera localisée à plus de 50 mètres de la limite avant, dans la cour avant, à plus de 15 mètres du bâtiment principal.

Elle sera localisée à 3 mètres de la limite latérale droite, à plus de 30 mètres de la limite latérale gauche, à plus de 30 mètres de la limite arrière.

La résidence a été construite avant l'entrée en vigueur du Règlement n° 1000. Les bandes boisées latérales de 8 mètres n'étaient pas applicables au moment de la construction. La remise projetée sera située à un endroit déjà déboisé. Aucune coupe d'arbres ne sera effectuée.

Matériaux (couleurs identiques à la maison) :

- Le revêtement extérieur sera de bois d'ingénierie LP Smart Side Louisiana Pacific de couleur: Benjamin Moore OC-15;
- Le revêtement de la toiture sera en bardeaux d'asphalte identique à la résidence (Iko Nordic de couleur gris château);
- Les coins et contours de fenêtres seront en bois d'ingénierie LP smart side de couleur perle de mer de Benjamin Moore (OC-19)
- Les soffites et fascias seront blanc XL #549.
- La rampe d'accès sera la même couleur que le balcon de la maison (Benjamin Moore couleur Walnut WSC50).

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 implanter au 5177, rue de la Promenade-du-Lac, conformément aux critères de la zone 1 au Règlement numéro 1000 concernant les PIIA (secteur Val-Pontbriand).

Proposé par Mme Erika Hercules Giron

Appuyé par Mme Isabelle Breault

Adopté à l'unanimité

5.3 4002, rue des Cascades – Lot numéro 5 528 903 – Zone 1 du Règlement numéro 1007 concernant les PIIA (secteur des Cascades) – Abri à bois

La présente vise à l'approbation d'un abri à bois situé au 4002, rue des Cascades.

L'abri est de dimensions 4,8 mètres par 2,5 mètres avec une hauteur totale de 2,8 mètres. La toiture possède un versant.

L'abri est situé à plus de 26,71 mètres de la ligne avant, à 16,13 mètres de la limite latérale droite et à 15,51 mètres de la ligne arrière.

L'implantation du bâtiment respecte la bande boisée avant de 20,0 mètres ainsi que les bandes boisées latérales et arrière de 8,0 mètres.

Matériaux :

- Structure en bois de pruche de couleur naturelle;

- Revêtement de toiture en bardeaux d'asphalte modèle mystique couleur noir 2 tons;

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'abri à bois implanté au 4002, rue des Cascades, conformément aux critères de la zone 1 au Règlement numéro 1007 concernant les PIIA (secteur des Cascades).

Proposé par Mme Erika Hercules Giron
Appuyé par Mme Isabelle Breault
Adopté à l'unanimité

5.4 3591, rue Rosemary – Lot numéro 6 266 552 – Zone 1 au Règlement numéro 1012 concernant les PIIA (secteur Rive-Ouest) – Remise préfabriquée

La présente demande vise l'approbation d'une remise déjà implantée dans la cour arrière de la propriété sise au 3591, rue Rosemary.

Le bâtiment accessoire (remise) est de 2,13 mètres par 2,13 mètres et d'une hauteur de 2,61 mètres. La toiture a un versant et le bâtiment est localisé dans la cour arrière à plus de 30 mètres de la limite avant, à plus de 30 mètres de la limite latérale gauche, à 8,17 mètres de la limite latérale droite, à 19,72 mètres de la limite arrière et à l'extérieur de la bande de protection riveraine, afin de conserver les bandes boisées de 12 mètres en façade et de 8 mètres latérales.

Caractéristiques architecturales :

Tout le revêtement extérieur en duotech, un revêtement de plastique avec une texture donnant l'apparence de bois (voir couleur sur les photos)

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 implantée au 3591, rue Rosemary, conformément aux critères de la zone 1 au Règlement numéro 1012 (secteur Rive-Ouest).

Proposé par Mme Erika Hercules Giron
Appuyé par Mme Isabelle Breault
Adopté à l'unanimité

5.5 3591, rue Rosemary – Lot numéro 6 266 552 – Zone 1 au Règlement numéro 1012 concernant les PIIA (secteur Rive-Ouest) – Gazebo

La présente demande vise à construire un pavillon détaché dans la cour arrière du bâtiment situé au 3591, rue Rosemary.

Le pavillon projeté sera de 4,02 mètres de longueur par 3,41 mètres de largeur et 3,55 mètres de hauteur.

Il sera situé à 3,84 mètres du bâtiment principal, au bas des escaliers et à proximité de la terrasse extérieure existante. Il sera également situé à plus de 15 mètres des limites de terrains ainsi qu'à l'extérieur de la bande de protection riveraine.

Il n'y aura aucun déboisement.

Matériaux :

- Seul un côté sera fermé partiellement avec des planches de bois horizontales ajourées pour donner de l'ombrage;
- Le pavillon sera monté sur une structure en bois traité avec une toiture recouvert selon 3 alternatives proposées :
 - 1^{er} choix : en métal rouge avec vis apparentes
 - 2^e choix : métal noir avec vis agencées
 - 3^e choix : en bardeau BP Mystique noir 2 tons.

Les photos couleur du modèle du pavillon, des matériaux de revêtement proposés et le plan de localisation ont été déposés avec la demande.

Le comité discute à propos de ce projet et considère que celui-ci rencontre les objectifs et critères de cette zone, toutefois le comité recommande d'accepter le revêtement de toiture en tôle de couleur noire (2^e choix) et le bardeau d'asphalte de couleur noir 2 tons (3^e choix) et de refuser la tôle de couleur rouge (1^{er} choix).

En conséquence, après avoir procédé à l'étude de cette demande, le comité recommande au conseil municipal **d'accepter, conditionnellement à la réalisation de la recommandation du comité**, ce projet de gazebo à implanter au 3591, rue Rosemary, conformément aux critères de la zone 1 au Règlement numéro 1012 concernant les PIIA (secteur Rive-Ouest).

Proposé par Mme Erika Hercules Giron
Appuyé par M. Jean-Yves St-Denis
Adopté à l'unanimité

6. Demandes d'urbanisme

Aucune demande n'a été ajoutée à ce point.

7. Demandes relatives aux usages conditionnels

7.1 3562, rue Rosemary – Lot numéro 6 254 890 – Zone VD-8 au Règlement de zonage numéro 2021-02 – Demande d'usage conditionnel relative au Règlement numéro 2021-05 – Exploitation d'une résidence de tourisme (location à court terme, 31 jours et moins)

Cette demande déposée en vertu du Règlement sur les usages conditionnels n° 2021-05 a pour objet et conséquence d'autoriser l'exploitation d'une résidence de tourisme pour l'usage de location à court terme (31 jours et moins) au 3562, rue Rosemary.

Critères :

- La résidence de tourisme comporte 3 chambres à coucher ;
- La résidence de tourisme projetée est localisée à plus de 50 mètres du voisin de droite et à 40 mètres du voisin de gauche. Une haie de cèdres quatre-saisons et une forêt naturelle séparent la résidence de tourisme projetée et le voisin de gauche. La résidence de tourisme projetée est à plus de 300 mètres d'une autre location à court terme.
- La capacité de l'installation septique est conforme en fonction du nombre de chambres.
- Les aires de vie extérieures sont localisées sur le grand balcon, dans la cour latérale et dans la cour avant. Il y a également un patio dans la cour arrière. Le terrain est très boisé sur son pourtour.

Une lettre de présentation, des plans et des photos ont été déposés avec la demande.

Le comité discute à propos de cette demande d'usage conditionnel et considère que celle-ci est acceptable, toutefois le comité recommande d'aménager une clôture ou un écran visuel 4 saisons entre le 3562 et le 3556, rue Rosemary.

En conséquence, après avoir procédé à l'étude de cette demande, le comité recommande au conseil municipal **d'accepter, conditionnellement à la réalisation de la recommandation du comité**, cette demande d'usage conditionnelle relative à l'exploitation d'une résidence de tourisme pour l'usage de location à court terme (31 jours et moins) au 3562, rue Rosemary, conformément aux critères du Règlement sur les usages conditionnels n° 2021-05.

Proposé par Mme Isabelle Breault
Appuyé par M. Jean-Yves St-Denis
Adopté à la majorité

8. Varia

Aucun sujet n'a été ajouté à ce point.

9. Levée de la réunion

18 h 56

Proposé par M. Jean-Yves St-Denis
Appuyé par Mme Erika Hercules Giron
Adopté à l'unanimité

La prochaine réunion régulière aura lieu le mardi 20 février 2024 à 18 h 30.

(s) Josianne Girard

Josianne Girard, coprésidente
Conseillère municipale

(s) Jean-Kristov Carpentier

Jean-Kristov Carpentier, coprésident
Conseiller municipal

(s) Gabriel Cyr

Gabriel Cyr, secrétaire

DÉPOSÉ AU CONSEIL LE 12 FÉVRIER 2024
