

---

---

**PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE ORDINAIRE DU COMITÉ CONSULTATIF  
D'URBANISME DE LA MUNICIPALITÉ DE RAWDON TENUE LE 27 JANVIER 2015 À  
19 h ET À LAQUELLE SONT PRÉSENTS FORMANT QUORUM :**

---

---

Mesdames Kimberly St Denis, conseillère  
Linda Stewart

Messieurs Claude Beauséjour  
Marcel Beauséjour  
Jerzy Pawulski

**ASSISTAIENT ÉGALEMENT À LA RÉUNION :**

Messieurs Bruno Guibault, maire  
Rémi Racine, directeur du Service de la planification et du  
développement du territoire

**1. Adoption de l'ordre du jour**

Que l'ordre du jour soit modifié en ajoutant le point suivant :

*6.2 Calendrier des séances de 2015*

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

**2. Adoption du procès-verbal de la séance du 5 janvier 2015**

Que le libellé du procès-verbal soit adopté.

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

**3. Demandes de dérogations mineures :**

**3.1 Yves Larose – 3297, rue Park – Lot 6A-21 rang 9 – Zone RM2-4 –  
Bâtiment principal.**

La dérogation mineure vise à rendre conforme l'empiètement du bâtiment principal dans la marge arrière. Ledit bâtiment est localisé à 4,83 mètres de la limite arrière du terrain en lieu et place de la marge arrière minimale exigée de 7,5 mètres en vertu des articles 6.2.6 b) et 6.2.5 c) du Règlement de zonage numéro 402.

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 visant à rendre conforme l'empiètement du bâtiment principal dans la marge arrière étant donné que ce bâtiment est situé à 4,83 mètres de la limite arrière du terrain en lieu et place de la marge arrière minimale exigée de 7,5 mètres en vertu des articles 6.2.6 b) et 6.2.5 c) du Règlement de zonage numéro 402.

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

**3.2 Johanne Gaudreau – 3344, rue Metcalfe – Lot 4 994 944 – Zone R2-27 –  
Bâtiment accessoire.**

La dérogation mineure vise à rendre conforme l'empiètement du bâtiment accessoire (garage) dans la marge arrière et latérale. Ledit

bâtiment est localisé à 0,3 mètre de la limite arrière du terrain et à 0,55 mètre de la limite latérale en lieu et place des marges arrière et latérale minimales exigées de 1 mètre en vertu des articles 4.1.1.2.4, 4.1.1.1.2 et 4.1.1.1.3 du Règlement de zonage numéro 372-89.

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 visant à rendre conforme l'empiètement du bâtiment accessoire (garage) dans la marge arrière et latérale étant donné que ce bâtiment est localisé à 0,3 mètre de la limite arrière du terrain et à 0,55 mètre de la limite latérale en lieu et place des marges arrière et latérale minimales exigées de 1 mètre en vertu des articles 4.1.1.2.4, 4.1.1.1.2 et 4.1.1.1.3 du Règlement de zonage numéro 372-89.

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

#### 4. Demande relative aux règlements sur les PIIA :

##### 4.1 Pharmacie Pierre Bergeron – Proxim – 3637, rue Queen – Lot 668 et partie du lot 17-87 rang 5 – Zone C3-35 – Zone 4 au PIIA (secteur Centre-ville) Règlement numéro 508-93 – Enseigne.

La présente demande vise le remplacement des deux enseignes murales existantes d'une superficie de 0,83 mètre carré chacune, identifiant le commerce « Proxim », lesquelles sont localisées sur le mur de la façade et le mur latéral droit. Les enseignes sont composées d'un lettrage et d'un logo (polyuréthane) en relief (1/2 pouce) apposés au mur de couleur blanc et vert. Les deux sections de mur en crépis accueillant le lettrage seront peintes en noir (2,3 mètres carrés chaque). Le lettrage et le logo de chaque enseigne occuperont un espace de 1,67 mètre par 0,5 mètre, soit 0,83 mètre carré. L'éclairage par projection existante sera conservé.

Un panneau d'une superficie de 1,48 mètre carré identifiant le logo de l'ordre des pharmaciens sera installé au poteau existant en métal. Ce panneau est peint en blanc semi-lustré et le logo en relief sera vert. L'éclairage par projection existante sera conservé.

Le panneau d'enseigne directionnel installé en bordure de la rue Albert sera remplacé par un panneau de 0,5 mètre carré. Le poteau sera conservé et un éclairage par projection sera ajouté. Le panneau sera peint en blanc et en vert et le lettrage sera blanc. Ce panneau indiquera également la présence du stationnement public de l'hôtel de ville. Des panonceaux identifiant les cases de stationnement réservées à la pharmacie et les cases réservées pour les personnes à mobilité réduite seront installés en remplacement de ceux endommagés ou enlevés. Ces panonceaux posséderont respectivement une superficie de 0,1 mètre carré. Ils seront peints en gris et le lettrage vert et blanc sera identique à celui utilisé sur l'ensemble des enseignes et panneaux présents sur le site. Les poteaux existants de métal peint en noir seront réutilisés.

Un panneau directionnel de 0,16 mètre carré identifiant la réception des marchandises sera installé à la porte arrière.

Le comité discute à propos de ce projet d'enseignes 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'enseignes, conformément aux critères de la zone 4 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. Demande d'urbanisme :

### 5.1 Jonathan Labrecque – 5012-5014, chemin Vincent-Massey – Partie du lot 12B et lots 12B-45, 12B-46 et 12B-51, rang 7 – Zones RC-13 et R1-9 – Demande de modification de zonage

La présente fait suite au dépôt d'une demande de modification de zonage déposée par M. Jonathan Labrecque ayant pour objectif d'autoriser les entreprises d'excavation du sous-groupe « avec nuisances limitées » du groupe « commerces semi-industriels » dans les zones RC-13 et R1-9 du *Règlement de zonage numéro 402*.

Le requérant a déposé cette demande afin de régulariser l'opération de l'entreprise Excavation J. Labrecque sur le terrain situé au 5012-5014, chemin Vincent-Massey.

Dans les faits, la propriété située au 5012-5014, chemin Vincent-Massey se trouve en partie dans la zone RC-13 en bordure du chemin Vincent-Massey et dans la zone R1-9 dans sa partie arrière, le tout en vertu des articles 6.2.1 et 6.2.4 du *Règlement de zonage numéro 402*.

Dans sa demande, M. Labrecque mentionne que lors de l'achat de sa propriété en 2011, le stationnement de ses véhicules était autorisé considérant que ceux-ci n'excèdent pas 3 000 livres chacun. L'article 18 du *Règlement relatif aux nuisances numéro 116-03* mentionne que le stationnement d'un véhicule excédant 3 000 livres est prohibé. Ce règlement est applicable à l'ensemble du territoire de la municipalité. Cet article ne s'applique pas au stationnement ou à l'utilisation temporaire pour des fins de livraison, de construction ou d'excavation.

L'opération d'une entreprise d'excavation ne peut être considérée comme étant un stationnement de véhicules sur une propriété. Elle devient l'opération d'un usage sur une propriété et nécessite l'obtention d'un permis de changement d'usage. M. Labrecque a consulté la Municipalité au moment de l'achat de sa propriété et celui-ci a été informé que le zonage applicable ne permettait pas l'opération d'une entreprise d'excavation. La notion de droits acquis amenée par M. Labrecque dans sa demande n'est pas applicable à sa situation considérant que cet usage n'était pas autorisé au départ et qu'aucun permis n'a été délivré.

Par ailleurs, l'entreposage extérieur n'est pas autorisé dans les zones RC (résidentielles-commerciales), ni dans les zones R (résidentielles). L'entreposage extérieur à des fins commerciales et industrielles est régi selon l'article 11.2 du *Règlement de zonage numéro 402*. L'autorisation d'exploiter une entreprise d'excavation dans les zones RC-13 et R1-9 devra s'accompagner d'une modification de l'article 11.2 afin d'y autoriser l'entreposage extérieur.

L'intensité du bruit normalement produit par l'exploitation d'une entreprise d'excavation est l'un des effets sur les propriétés voisines amenant sa classification au groupe de commerce semi-industriel produisant un bruit plus intense que l'intensité moyenne du bruit de la rue aux limites du terrain et ne nécessitant de l'entreposage extérieur.

L'autorisation de cet usage dans les zones RC-13 et R1-9 revient à autoriser un usage produisant un bruit plus intense que l'intensité moyenne du bruit de la rue aux limites du terrain. Les heures d'exploitation et la proximité des résidences voisines des limites de la propriété sise au 5012-5014, chemin Vincent-Massey ou de la zone d'exploitation de ce commerce sont à considérer dans l'analyse de cette demande.

Au point 5 de la demande de modification de zonage, M. Labrecque mentionne qu'il souhaite effectuer la construction d'un garage de 60 pieds x 60 pieds afin d'y entreposer ses véhicules lourds. M. Labrecque a procédé à la construction d'un garage sans permis pour lequel l'émission

du permis ne peut être faite actuellement. Le garage est construit sur un lot différent de la résidence (bâtiment principal) et nous sommes toujours dans l'attente du regroupement des différents lots formant la propriété de M. Labrecque. La possibilité de construire un second garage de 60 pieds x 60 pieds sera à valider par le Service de la planification et du développement du territoire suite à la régularisation du garage existant.

Afin de répondre à la demande de modification de zonage, les limites de la zone RC-13 devraient être modifiées afin d'y inclure la totalité de la propriété de M. Labrecque, les entreprises d'excavation du sous-groupe « avec nuisances limitées » du groupe « commerces semi-industriels » devraient être autorisées dans les zones RC-13, toutes les mesures d'atténuation afin de s'assurer que l'opération de cette entreprise ne sera pas une cause de nuisances (bruit) devront être développées et l'entreposage extérieur devra être autorisé.

Après analyse du plan d'urbanisme en vigueur, l'un des objectifs spécifiés (article 1.3.1) est de planifier l'utilisation des secteurs résidentiels de façon à y maintenir une ambiance de calme et de tranquillité propice à cette fonction. L'analyse de la demande de modification déposée versus sa compatibilité avec le plan d'urbanisme est actuellement en cours.

Considérant qu'il est impensable d'autoriser un usage semi-industriel dans une zone résidentielle, la modification des limites de la zone RC-13 afin d'y inclure la totalité de la propriété de M. Labrecque est conditionnelle à l'autorisation d'un tel usage. Il faut considérer que la zone RC-13 s'étend sur la presque totalité du chemin Vincent-Massey entre la rue Mason et le chemin du lac des Pins et que l'ajout d'un tel usage permettrait l'établissement d'entreprises d'excavation dans toute cette zone.

Le comité discute à propos de ladite demande de modification du Règlement de zonage numéro 402 et est d'avis que l'autorisation d'exploiter une entreprise d'excavation au 5012-5014, chemin Vincent-Massey ou dans l'ensemble de la zone RC-13 n'est pas compatible avec l'environnement résidentiel existant. L'ensemble des nuisances normalement liées à l'opération d'une telle entreprise a orienté sa classification d'usage vers les commerces semi-industriels. Le fait que ce type d'usage ne soit pas autorisé dans les zones résidentielles-commerciales et résidentielles est toujours d'actualité. Le comité est d'avis que de répondre à la demande telle que présentée par M. Labrecque n'est pas acceptable.

## **6. Varia**

### **6.1 Décoration extérieure des commerces – présentation pour avis.**

Le comité discute à propos des décorations pouvant être ajoutées à l'extérieur des commerces et considère que tant qu'elles sont temporaires et liées à une thématique (Noël, Saint-Valentin, etc.) et qu'elles ne servent pas d'affichage au commerce, celles-ci sont régies par les règlements en vigueur et ne feront pas l'objet de recommandations du comité.

### **6.2 Calendrier des séances de 2015**

Le calendrier des séances 2015 du comité a été remis aux membres.

## **7. Levée de la séance**

19 h 40

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

**La prochaine réunion régulière aura lieu le 23 février 2015 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 10 FÉVRIER 2015**

---

---