
**PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE ORDINAIRE DU COMITÉ CONSULTATIF
D'URBANISME DE LA MUNICIPALITÉ DE RAWDON TENUE LE 1^{ER} AVRIL 2025 À
18 H 30, À LAQUELLE SONT PRÉSENTS FORMANT QUORUM :**

Mesdames Josianne Girard, coprésidente et conseillère municipale
Isabelle Breault
Sandra Carroll
Erika Hercules-Giron
Mégane Marin

Messieurs Daniel Huard
Jacques Ouellet
Eric Weiss-Altaner

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 M. Eric Weiss-Altaner
Appuyé par Mme Sandra Carroll
Adopté à l'unanimité

2. Approbation du procès-verbal de la rencontre du 25 février 2025

Que le libellé du procès-verbal soit approuvé.

Proposé par M. Daniel Huard
Appuyé par M. Eric Weiss-Altaner
Adopté à l'unanimité

3. Présentation

**3.1 3533, Grande-Allée – Lot numéro 4 994 475 – Zone 10 du Règlement de
plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 508-93
(secteur Village) – Remise et fenêtres**

18 h 33, la requérante entre dans la salle.

M. Gabriel Cyr procède à la présentation de la demande. Les membres du comité
ont eu la chance de poser des questions à la requérante. Les détails sont
présentés au point 5.5.

18 h 45, la requérante quitte la salle.

4. Demandes de dérogations mineures

**4.1 3808-3810, rue Sainte-Marie – Lot numéro 5 301 657 – Zone RC-15 du
Règlement de zonage numéro 2021-02 – Bâtiment principal existant**

Demande de dérogation mineure concernant l'implantation d'un bâtiment
principal sur le lot numéro 5 301 657, à l'adresse 3808-3810, rue Sainte-Marie.

La dérogation mineure vise à rendre conforme l'implantation du bâtiment
principal existant situé à une distance minimale de 1,66 mètre et de 0,33 mètre de

la ligne latérale gauche en lieu et place de la marge latérale minimale de 2 mètres exigée en vertu du 3^e alinéa de l'article 3.2.1 et de la grille de spécifications de la zone RC-15, pour une habitation unifamiliale, du Règlement de zonage numéro 2021-02.

Critères d'évaluation de la demande :

- Respecte les objectifs du plan d'urbanisme
- Absence de contraintes particulières : aucune contrainte naturelle
- Ne concerne pas un usage ou une densité
- Il s'agit d'un cas isolé : ancienne section de galerie fermée vers 1984
- Cause un préjudice sérieux au demandeur : pour fins de vente de la propriété
- Pas d'impact sur les propriétés voisines : les bâtiments voisins sont très éloignés
- Bonne foi du propriétaire : aucune modification de l'implantation et anciens permis archivés
- Permis émis : 58-84
- Date de construction : 1961

Le comité discute à propos de cette demande et est d'avis que l'octroi d'une telle dérogation mineure est acceptable.

En conséquence, le comité recommande **d'accepter** cette demande visant à rendre conforme l'implantation du bâtiment principal existant situé à une distance minimale de 1,66 mètre et de 0,33 mètre de la ligne latérale gauche en lieu et place de la marge latérale minimale de 2 mètres exigée en vertu du 3^e alinéa de l'article 3.2.1 et de la grille de spécifications de la zone RC-15, pour une habitation unifamiliale, du Règlement de zonage numéro 2021-02.

Proposé par M. Daniel Huard
Appuyé par Mme Erika Hercules Giron
Adopté à l'unanimité

4.2 2790, rue Mountain – Lot numéro 5 352 896 – Zone VC-1 du Règlement de zonage numéro 2021-01 – Garage détaché projeté

Demande de dérogation mineure concernant l'implantation d'un bâtiment accessoire projeté (garage détaché) sur le lot numéro 5 352 896, à l'adresse 2790, rue Mountain.

La dérogation mineure vise à permettre la construction d'un garage détaché qui sera situé à une distance minimale de 2 mètres de la ligne avant en lieu et place de la marge avant minimale de 7,5 mètres exigée en vertu du 1^{er} paragraphe de l'article 4.1.6, du tableau 32 de l'article 4.1.9 pour un garage privé autonome dans la marge avant et de la grille des spécifications de la zone VC-1 du Règlement de zonage numéro 2021-02.

Critères d'évaluation de la demande :

- Respecte les objectifs du plan d'urbanisme
- Absence de contraintes particulières
- Ne concerne pas un usage ou une densité
- Il s'agit d'un cas isolé : Configuration particulière du lot avec 3 marges de recul
- Cause un préjudice sérieux au demandeur : Emplacement idéal, car le terrain comporte beaucoup de pentes et d'arbres
- Pas d'impact sur les propriétés voisines : Devant une section de rue privée non reconnue conforme ni constructible
- Bonne foi du propriétaire
- Permis émis : Demande 2025-00200

Le comité discute à propos de cette demande et est d'avis que l'octroi d'une telle dérogation mineure est acceptable.

En conséquence, le comité recommande **d'accepter** cette demande visant à permettre la construction d'un garage détaché qui sera situé à une distance minimale de 2 mètres de la ligne avant en lieu et place de la marge avant minimale de 7,5 mètres exigée en vertu du 1^{er} paragraphe de l'article 4.1.6, du tableau 32 de l'article 4.1.9 pour un garage privé autonome dans la marge avant et de la grille des spécifications de la zone VC-1 du Règlement de zonage numéro 2021-02.

Proposé par Mme Erika Hercules Giron
Appuyé par Mme Sandra Carroll
Adopté à l'unanimité

5. Demandes relatives aux règlements sur les PIIA

5.1 3660, rue Queen – Lot numéro 4 994 152 – Zone 4 du Règlement de plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 508-93 (secteur Village) – Cabinet médical André Renaud, MD – Enseigne

La présente demande vise l'approbation d'une enseigne sur poteaux à installer au 3660, rue Queen, local 6, afin d'identifier le cabinet médical du Dr. André Renaud.

L'enseigne détachée du bâtiment principal sera située sur poteaux en bordure de la rue Queen, à 1 mètre de l'emprise de rue. L'enseigne du cabinet médical, André Renaud MD sera de dimensions 0,60 mètre par 0,91 mètre pour une superficie de 0,55 mètre carré. Le panneau sera en bois texturé de couleur bleue. Le lettrage sera sculpté de 1,5 cm de profondeur de couleur blanche et le logo sera en vinyle sans relief de couleur blanche. L'enseigne sera éclairée par réflexion.

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

En conséquence, après avoir procédé à l'étude de cette demande, le comité recommande au conseil municipal **d'accepter** ce projet d'enseigne à installer au 3660, rue Queen, conformément aux critères de la zone 4 du secteur village au PIIA du Règlement numéro 508-93.

Proposé par M. Jacques Ouellet
Appuyé par Mme Mégane Marin
Adopté à l'unanimité

5.2 3443, rue Cedar – Lot numéro 4 994 901 – Zone 6 du Règlement de plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 508-93 (secteur Village) – Rénovation du bâtiment principal

La présente demande vise le remplacement de 12 fenêtres coulissantes sans carrelage sur le bâtiment principal par de nouvelles fenêtres en PVC de couleur blanche à battant ou coulissante sans carrelage.

Le parement extérieur de vinyle blanc sera remplacé par du CanExel de Maibec de couleur bleu minuit ou couleur bois de grange. Des pierres à visser de Maibec de couleur Moorecrest ou charbon seront installées au bas de la façade sur une hauteur d'environ 40 pouces.

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 seulement le CanExel de couleur bois de grange et la pierre vissée de couleur Moorecrest.

En conséquence, après avoir procédé à l'étude de cette demande, le comité recommande au conseil municipal **d'accepter, conditionnellement au respect de la recommandation du CCU**, ce projet de rénovations à réaliser au 3443, rue Cedar, conformément aux critères de la zone 6 du secteur village au PIIA du Règlement numéro 508-93.

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

5.3 2682, 1^{re} Avenue – Lot numéro 5 355 097 – Zone 10 du Règlement de plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 508-93 (secteur Village) – Pêche & Co – Enseigne

La présente demande vise l'approbation d'une enseigne détachée à installer au 2682, 1^{re} Avenue.

L'enseigne détachée du bâtiment principal sera située sur un panneau en bois dans un cadre en aluminium, en bordure de la 1^{re} Avenue. L'enseigne de la boutique "Pêche & Co" sera de dimensions 1,22 mètre par 2,44 mètres pour une superficie de 2,98 mètres carrés. Le panneau sera de couleur rose. Le lettrage sera en aluminium avec un relief de 1,5 cm d'épaisseur de couleur blanc et rose.

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

En conséquence, après avoir procédé à l'étude de cette demande, le comité recommande au conseil municipal **d'accepter** ce projet d'enseigne à installer au 2682, 1^{re} Avenue, conformément aux critères de la zone 10 du secteur village au PIIA du Règlement numéro 508-93.

Proposé par M. Jacques Ouellet
Appuyé par Mme Mégane Marin
Adopté à l'unanimité

5.4 3533, Grande-Allée – Lot numéro 4 994 475 – Zone 10 du Règlement de plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 508-93 (secteur Village) – Remise et fenêtres

La présente demande vise à installer une remise détachée préfabriquée en résine de couleur noire et les coins de murs de couleur blanche. La remise projetée sera de dimensions 1,54 mètre par 0,93 mètre avec une hauteur de 1,85 mètre et sera située à 3,87 mètres du bâtiment principal dans la cour arrière.

Cette demande vise également à remplacer 5 fenêtres à guillotine existantes sur le bâtiment principal qui sont désuètes par des fenêtres à battants en PVC de mêmes dimensions et de même couleur (blanche).

Le comité discute à propos de ces projets et considère que ceux-ci rencontrent les objectifs et critères de cette zone; toutefois, le CCU recommande que les fenêtres soient de couleur noire. Le comité suggère de peindre la porte-patio de couleur noire.

En conséquence, après avoir procédé à l'étude de cette demande, le comité recommande au conseil municipal **d'accepter, conditionnellement au respect de la recommandation du comité**, ce projet de remise et de rénovations à réaliser au 3533, Grande-Allée, conformément aux critères de la zone 10 du secteur village au PIIA du Règlement numéro 508-93.

Proposé par Mme Isabelle Breault
Appuyé par M. Jacques Ouellet
Adopté à l'unanimité

5.5 3825, rue Liszt – Lot numéro 5 300 503 – Zone 1 du Règlement concernant les plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 1004 (secteur Domaine de l'Harmonie) – Garage détaché

La présente demande vise la construction d'un garage détaché au 3825, rue Liszt en cour latérale droite.

Le bâtiment de 1 étage de 5,7 mètres par 7,3 mètres, d'une hauteur de 4,8 mètres aura une toiture à 2 versants avec une pente 10/12 dans le but d'y aménager un comble dans le toit. Les pentes de toiture du bâtiment principal sont à 8/12 pour le pignon et à 6/12 sur le côté.

Le garage est localisé à plus de 15 mètres de la limite avant, à plus de 15 mètres de la limite latérale gauche, à 2,4 mètres de la limite latérale droite et à plus de 30 mètres de la limite arrière afin de conserver la bande boisée latérale de 2 mètres et arrière de 3 mètres.

Le style (couleurs et matériaux) sera identique à la maison. Les mélanges de blanc et de noir des portes viennent s'associer au style identique du bâtiment principal.

Matériaux :

- Revêtement extérieur en CanExel de couleur gris brume;
- Revêtement de la toiture en bardeaux d'asphalte de BP de modèle Mystique de couleur noire deux tons;
- Fenêtre à battant avec carrelage, en PVC de couleur blanche;
- Soffites et fascias de couleur blanche;
- Les encadrements, coins de murs en CanExel de couleur blanche;
- Porte de garage et porte d'entrée en acier de couleur noire;
- Le pignon en façade au-dessus de la porte de garage en bardeau de cèdre de couleur granite.

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 garage détaché à implanter au 3825, rue Liszt, conformément aux critères de la zone 1 du secteur du domaine de l'Harmonie au PIIA du Règlement numéro 1004.

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

6. Demande d'urbanisme

6.1 11^e Avenue – Lot numéro 5 300 941 – Zone RC-19 Règlement de zonage numéro 2021-02 – Demande relative au Règlement numéro 156-2023 sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) – 2 habitations de 3 logements

Analyse du projet de PPCMOI en référence aux plans préparés par TFM Urbaniste-Conseil en date du 07-03-2025 et de Jérôme Harnois, arpenteur-géomètre, no. H13749 en date du 3 mars 2025 afin :

- D'approuver la demande numéro 156-2023-0007 (réf. n° 2025-00196) déposée selon le Règlement numéro 156-2023 sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble concernant le lotissement et l'implantation de deux (2) habitations trifamiliales sur la 11^e Avenue, plus précisément sur le lot numéro 5 300 941 du Cadastre du Québec, visant, malgré la réglementation applicable, l'autorisation :
- 1) De déroger au tableau 2 de l'article 3.2.2 du Règlement de lotissement numéro 2021-03 et ses amendements comme suit :
 - a) Autoriser le lotissement de deux (2) lots distincts d'une largeur minimale mesurée sur la ligne avant d'un minimum de 16 mètres et de 23 mètres respectivement, et ce, malgré la largeur minimale de 28,5 mètres prescrite pour un lot intérieur desservi dans le périmètre urbain à des fins résidentielles trifamiliales isolées ;

- 2) De déroger à la grille des spécifications de la zone RC-19 de l'annexe 2 du Règlement de zonage numéro 2021-02 et ses amendements comme suit :
 - a) Autoriser l'usage d'habitation trifamiliale H3 (3 logements), et ce, malgré que seulement l'usage d'habitation unifamiliale H1 et bifamiliale H2 sont autorisés. Rendre applicable à l'usage d'habitation trifamiliale H3, les dispositions applicables à l'usage d'habitation bifamiliale H2 à la grille des spécifications de la zone RC-19, sauf exception des dispositions relatives aux usages additionnels ou accessoires.

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** la demande numéro 156-2023-0007 (réf. n° 2025-00196) déposée selon le Règlement numéro 156-2023 sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble concernant le lotissement et l'implantation de deux (2) habitations trifamiliales sur la 11^e Avenue, plus précisément sur le lot numéro 5 300 941 du Cadastre du Québec, telle que présentée.

Proposé par M. Jacques Ouellet
Appuyé par M. Eric Weiss-Altaner
Adopté à l'unanimité

7. Demande relative aux règlements sur les usages conditionnels

7.1 (4595), route 125 – Lot numéro 5 354 492 – Zone RUR-7 au Règlement de zonage numéro 2021-02 – Demande d'usage conditionnel relative au Règlement numéro 2021-05 – Construction d'un bâtiment principal pour un établissement de mécanique (C404)

La présente demande vise l'approbation d'un projet de construction d'un bâtiment principal destiné à accueillir un établissement de mécanique.

Le bâtiment principal de 1 étage de 22,86 mètres par 12,19 mètres sera situé à 20,27 mètres de la limite avant (route 125), à 3,05 mètres de la limite latérale droite, à 4,46 mètres de la limite latérale gauche et à 39,34 mètres de la limite arrière. La bande boisée en façade est déjà inexistante. L'implantation du bâtiment n'engendrera pas de déboisement supplémentaire.

Les espaces de stationnements seront situés dans la projection de la façade du bâtiment. L'entrée au stationnement utilise l'entrée existante sur le lot. Aucun entreposage extérieur n'est prévu.

Le comité discute à propos de cette demande et considère que celle-ci n'est pas acceptable considérant que l'architecture du bâtiment réduit la qualité du cadre bâti résidentiel environnant. Le comité est d'avis que l'agencement des couleurs des revêtements n'est pas harmonieux. Le comité est également d'avis qu'il devrait y avoir qu'une seule porte d'entrée en façade.

En conséquence, après avoir procédé à l'étude de cette demande, le comité recommande au conseil municipal de **refuser** cette demande visant la construction d'un bâtiment principal pour un établissement de mécanique (C404) au (4595), route 125.

Proposé par M. Jacques Ouellet
Appuyé par Mme Isabelle Breault
Adopté à l'unanimité

7.2 (4827), route 125 – Lot numéro 5 353 849 – Zone RUR-7 au Règlement de zonage numéro 2021-02 – Demande d'usage conditionnel relative au

Règlement numéro 2021-05 – Construction d'un bâtiment principal pour l'usage d'atelier de menuiserie (C804)

La présente demande vise l'approbation d'un projet de construction d'un bâtiment principal destiné à accueillir un atelier de menuiserie.

Le bâtiment principal de 1 étage de 18,50 mètres par 12,00 mètres sera situé à plus de 15 mètres de la limite avant (route 125), à plus de 10 mètres de la limite latérale droite, à 10 mètres de la limite latérale gauche et à plus de 7 mètres de la limite arrière. La bande boisée en façade de 6 mètres sera conservée. L'implantation du bâtiment sera située à droite de son allée d'accès, en arrière de la bande boisée avant afin d'être dissimulée de la rue. Le bâtiment sera divisé en un seul local, muni de deux portes de garage sur la façade principale et d'une porte d'entrée indépendante. Le local sera prévu pour la production seulement et ne recevra pas de clients sur place.

Les espaces de stationnements seront situés dans la projection de la façade du bâtiment, afin de laisser l'allée d'accès libre pour la réception de plus gros camion lors de la livraison d'équipement. L'entrée au stationnement sera à gauche du bâtiment principal et prévoit une largeur de 6,0 mètres. L'entreposage de remorques, s'il y a lieu, ainsi que l'emplacement des rebuts, sera situé à l'arrière du bâtiment.

Le revêtement extérieur sera en revêtement métallique corrugué de couleur blanc pur.

Le comité discute à propos de cette demande et considère que celle-ci n'est pas acceptable considérant que l'architecture du bâtiment réduit la qualité du cadre bâti résidentiel environnant. Le comité est d'avis qu'il s'agit d'un bâtiment qui se retrouverait en zone industrielle, considérant qu'il n'y a pas d'élément architectural. Le comité suggère également de prévoir un endroit pour y insérer une enseigne attachée.

En conséquence, après avoir procédé à l'étude de cette demande, le comité recommande au conseil municipal de **refuser** cette demande visant la construction d'un bâtiment principal destiné à accueillir un atelier de menuiserie au (4827), route 125.

Proposé par M. Daniel Huard
Appuyé par M. Jacques Ouellet
Adopté à l'unanimité

8. Varia

Aucun sujet n'a été ajouté à ce point.

9. Levée de la réunion

19 h 38

Proposé par M. Eric Weiss-Altaner
Appuyé par Mme Sandra Carroll
Adopté à l'unanimité

La prochaine réunion régulière aura lieu le mardi 29 avril à 18 h 30.

(s) Josianne Girard

Josianne Girard, coprésidente
Conseillère municipale

(s) Gabriel Cyr

Gabriel Cyr, secrétaire

DÉPOSÉ AU CONSEIL LE 14 AVRIL 2025
