

**COMITÉ DE RÉVISION DE LA PLANIFICATION (CRP)
RÉUNION NO 2014-01
Le 20 février 2014**

PROCÈS-VERBAL

La réunion a eu lieu dans la salle communautaire de l'édifice municipal de Rivière-Verte à compter de 19 h sous la présidence de M. Guy Michaud.

Membres présents

Michael Bossé
Alain Martel
Charles Bouchard
Luc Sirois

Michel Laroche
Josée Levesque
Guy Michaud

Membres absents

Luc Frenette
André Lang
Renaud Ouellette

Personnel

Directeur adjoint – service d'urbanisme	Pascal Hudon
Directeur adjoint – service d'urbanisme	Michel Lang
Agent d'aménagement	Éric Gagnon
Agent d'aménagement	Jacques Desjardins
Adjointe administrative	Nathalie Roy

Article 2014-01,01 ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR

Il est proposé par M. Charles Bouchard, appuyé de M. Alain Martel que l'Ordre du jour soit adopté tel que présenté.

Adoptée à l'unanimité

Article 2014-01,02 PROCÈS-VERBAL RÉUNION MENSUELLE NO 2013-11

Il est proposé par M. Michel Laroche, appuyé de M. Michael Bossé que le procès-verbal de la réunion mensuelle no 2013-11 soit accepté tel que présenté.

Adoptée à l'unanimité

Article 2014-01,03 DIVULGATION D'INTÉRÊT

M. Charles Bouchard dossier Edmundston Kia

Article 2014-01,04 EDMUNDSTON

Edmundston Real Estate, boul. Hébert

(20 fév. 2014 CSR.4941)

Le requérant propose un plan d'ensemble afin de modifier certaines sections du plan approuvé par le Conseil municipal d'Edmundston et la Commission d'urbanisme du Madawaska en janvier 2009. Les modifications sont :

1. Enlever une section de l'avenue Dr Gaudreau ;
2. Enlever une section de la rue Lebrun ;
3. Ajouter une extension à l'avenue Thibaudeau jusqu'au boulevard Hébert.

Il est proposé par M. Charles Bouchard, appuyé de Mme Josée Levesque que le CRP recommande au Conseil municipal d'accepter les modifications proposées au plan d'ensemble de janvier 2009, ainsi que de renommer la rue Le Brun par l'avenue Breau étant donné qu'il s'agit maintenant d'un cul-de-sac, et considérer de modifier le nom de la rue Bourque pour l'avenue Dr. Gaudreau étant donné que la rue Bourque est dorénavant la continuité de l'avenue Dr. Gaudreau.

Adoptée à l'unanimité

Article 2014-01,05 DSL NOTRE-DAME-DE-LOURDES

Monique Embelton, ch. Notre-Dame-de-Lourdes

(20 février 2014)

La requérante demande, sous l'article 6 (1) (b) du Règlement provincial sur le lotissement (80-159), l'approbation du CRP pour diviser son terrain de façon à créer un lot résidentiel et un accès privé de 20 m (66 pi) de largeur pour accéder au reste de la propriété.

Il est proposé par M. Michel Laroche, appuyé de M. Alain Martel, que l'emplacement de l'accès soit approuvé, conditionnellement à ce que la note suivante soit apposée au plan de lotissement final : « *L'accès privé démontré sur ce plan n'est pas convenable pour une rue publique. Le ministère des Transports et Infrastructure ne sera pas responsable ni de l'entretien ni de l'amélioration de l'accès privé à l'avenir. Tous les services d'entretien et d'amélioration de l'accès privé sont la responsabilité du ou des propriétaires.* »

Adoptée à l'unanimité

Article 2014-01,06 EDMUNDSTON, ZONE NO 1**Place de l'Assomption Ltée, 121, rue de l'Église***(20 février 2014 CSR.4891)*

Ce terrain est présentement classifié « C2B Centrale particulière ». Le requérant demande une dérogation de 0,83 m (2pi 9 po) sur la hauteur maximale pour les enseignes, afin d'installer une enseigne de façade de 6 pi 9 po de haut par 16 pi 5 po de long avec centre de message électronique incorporé.

Il est proposé par M. Luc Sirois, appuyé de M. Michel Laroche que la demande soit refusée, considérant qu'elle est trop élevée et qu'elle va à l'encontre des principes de l'arrêté actuel.

Adoptée à l'unanimité

Article 2014-01,07 EDMUNDSTON, ZONE NO 3 (SAINT-BASILE)**Kevin Mazerolle, 36, rue Roy***(20 février 2014 CSR.4948)*

Ce terrain est présentement classifié « R1 ». Le requérant demande une dérogation de 20 m² (220 pi²) sur la superficie maximale pour un bâtiment accessoire.

Il est proposé par M. Luc Sirois, appuyé de M. Michael Bossé que la demande soit acceptée telle que présentée.

Adoptée à l'unanimité

Article 2014-01,08 EDMUNDSTON, ZONE NO 3 (SAINT-BASILE)**Dale Ringuette, 15, rue Levesque***(20 février 2014 CSR.4953)*

Ce terrain est présentement classifié « R1 ». Le requérant demande une dérogation de 1,5 m (5 pi) sur la cour arrière minimale, afin d'agrandir la résidence unifamiliale pour y installer un salon de coiffure comme activité à domicile.

Il est proposé par M. Charles Bouchard, appuyé de M. Alain Martel que la demande soit acceptée telle que présentée.

Adoptée à l'unanimité

Article 2014-01,09 EDMUNDSTON, ZONE NO 1**Normand Lévesque, rue du Centenaire***(20 février 2014 CSR.4961)*

Le requérant demande une dérogation sur la profondeur minimale afin d'agrandir le parc de maison mobile en y installant 11 nouveaux emplacements. Les emplacements dérogent d'un maximum de 2,57 m par rapport à la norme de l'arrêté.

Il est proposé par M. Michael Bossé, appuyé de M. Michel Laroche que la demande soit acceptée, conditionnellement à l'obtention de la modification à l'Arrêté de zonage (33R).

Adoptée à l'unanimité

Article 2014-01,10 EDMUNDSTON, ZONE NO 1**Edmundston Kia, 430, rue Victoria***(20 février 2014 CSR.4962)*

M. Charles Bouchard quitte la salle de réunion afin d'éviter tout conflit d'intérêts.

Ce terrain est présentement classifié « C1 Mixte ». Le requérant demande l'approbation du CRP afin d'agrandir la cour de stationnement.

Il est proposé par M. Luc Sirois, appuyé de M. Michael Bossé que la demande soit acceptée, conditionnellement :

- Aux respects des distances des limites latérales, arrière et avant qui sont applicables;
- À l'aménagement du dénivelé en fonction d'un contrôle des eaux de surface, en suivant la dénivellation de la rue Victoria.

Adoptée à l'unanimité

M. Charles Bouchard réintègre la salle de réunion.

Article 2014-01,11 EDMUNDSTON ZONE # 1 – EDMUNDSTON**Ville d'Edmundston - Plan municipal no 32.11 et Arrêté de zonage 33R***(20 février 2014 CSR.4346)*

Le conseil municipal propose d'effectuer une mise à jour du plan municipal et de l'Arrêté de zonage, il demande l'avis au CRP sur les modifications proposées.

Lors de sa réunion du 21 février 2014, le Comité de révision de la planification de la CSR no.1 devait faire une recommandation en ce qui a trait aux modifications au plan municipal (32.11) et à l'Arrêté de zonage (33R). Le CRP a résolu de ne pas recommander les modifications telles que présentées. De nombreuses considérations ont été identifiées à propos de la modification.

Dès que la requête a été faite auprès du personnel, la CSR a démontré son appui à la démarche. Les ressources humaines investies, les nombreuses propositions faites aux fonctionnaires responsables et les invitations à participer à un processus visant à identifier les intentions du conseil démontrent bien toute la bonne volonté de participer à la démarche.

Modifications à la carte de zonage

L'élargissement de certains secteurs résidentiels et la modification de la composition d'autres secteurs (unifamiliale à multi) ne sont pas justifiés par les données de lotissements et de développement actuel. Toutes les données démontrent une offre en terrain qui dépasse largement la demande, sans compter les nombreuses résidences sur le marché immobilier.

Il serait plus prudent d'établir une stratégie complète sur l'évolution des secteurs résidentiels lors d'une planification rigoureuse avant de risquer d'affaiblir encore davantage l'industrie de la construction. Il en va de même également pour les infrastructures qui par leur expansion mal planifiée s'avèrent impossibles à rentabiliser. (Voir modification no. 2, 8, 10, 11 et Immeubles Nord-Ouest)

Certains des ces secteurs présentent aussi des contraintes au développement qui sont connus. Les terrains marécageux du chemin Smyth (no. 8) ou l'ancien dépotoir de Saint-Jacques (no. 7) sont deux évidences à cet égard. Les risques à propos de ce dernier sont connus et déjà documentés par une étude de Roy Consultant.

La modification des terrains de la rue Leblond (no. 10) touche un secteur où la direction de la municipalité a demandé un plan d'ensemble en 2004, un plan qui n'a toujours pas été déposé. Une modification de 4 terrains en 2005 avait également soulevé la population voisine qui avait clairement exprimé ses réserves à la venue de développement plus dense dans le secteur.

Modifications aux normes d'implantation

Les propositions n'adressent pas les incohérences et les faiblesses réelles de l'arrêté. Encore davantage, celles qui sont proposées multiplient encore plus les articles inapplicables de par la manière dont ils ont été écrits (voir les articles 2.1.8, 8.6, 2.3.1 b). Des termes comme « à proximité », « loin de la rue » ou d'autres termes qui ne sont pas définis (centre commercial de quartier, professionnel de la santé) ne peuvent être adéquatement contrôlés.

En ce qui a trait à l'ajout de matériaux « composite » ou « dérivé de bois » dans la norme architecturale au centre-ville, elles ne sont pas non plus définies. Le terme « composite » peut représenter tout et son contraire. Il demeure pour le moins surprenant de favoriser les fabricants de matériaux tels le canexel ou autre dérivés du bois tandis que notre région ne possède aucune entreprise du genre et qu'au contraire, les entreprises de bardeaux et lambris sont nombreuses. Légiférer, c'est aussi une manière de favoriser nos propres industries.

Le comité tient à rappeler les dangers d'agir afin d'accommoder une requête spécifique. Le recours à cette pratique rend inutiles toutes les démarches de planification et de vision de développement. L'exemple du panneau réclame sur la rue Victoria, dont l'insertion irait pourtant à l'encontre des principes de votre comité sur l'affichage, mais aussi contre les commentaires issus des consultations auprès des commerçants.

Processus

Le comité se questionne également en ce qui a trait au processus derrière les modifications. Il est étonnant que l'on n'applique pas la même logique lorsque vient le temps d'obtenir des documents comptables et de produire des documents légaux. Le résultat en est la proposition de règles inapplicables, l'inclusion de responsabilités provinciales (comme le dynamitage dans des carrières et gravières).

Il est peu probable que les citoyens touchés par de telles demandes ont été consultés adéquatement. Certains propriétaires ont même été fortement recommandés de changer le zonage de leur propriété sans en faire la demande ou sans en percevoir la nécessité. Tout en reconnaissant que la municipalité suit les exigences de la Loi sur l'urbanisme à cet égard, la transparence justifierait pourtant de dépasser le minimum de la loi.

Par les démonstrations convaincantes de l'intérêt que possède le conseil pour le développement de la municipalité, nous estimons que votre démarche bénéficierait d'un repositionnement.

Il est proposé par M. Alain Martel, appuyé par Michel Laroche que le CRP ne recommande pas au conseil municipal d'adopter les modifications telles que proposées.

1 Abstention

Adoptée

Article 2014-01,12 DRUMMOND

Municipalité de Drummond - Plan Rural - Arrêté no 75

(20 février 2014 CSR.4346)

Le conseil municipal propose l'amendement de son plan rural (article 35.d) afin de permettre des bâtiments accessoires pouvant atteindre une superficie équivalente à celle du bâtiment principal. Il demande l'avis au CRP sur la modification proposée.

Il est proposé par M. Charles Bouchard, appuyé par M. Michael Bossé que le CRP recommande au conseil municipal d'adopter la modification en suggérant d'envisager une norme qui va tenir compte de la superficie totale permise et d'un nombre maximal de bâtiment accessoire.

Adoptée à l'unanimité

Article 2014-01,13 RAPPORT DE LOTISSEMENT ET DE CONSTRUCTION

Il est proposé par M. Michel Laroche, appuyé de M. Luc Sirois que le rapport de lotissement et le rapport de construction soient acceptés tels que présentés.

Adoptée à l'unanimité

Article 2014-01,14 AJOURNEMENT

L'ajournement est proposé par M. Michael Bossé à 21h00

Pascal Hudon – Directeur adjoint de l'urbanisme

Nathalie Roy - Secrétaire de séance

Date

Guy Michaud – Président par Intérim