



**COMITÉ DE RÉVISION DE LA PLANIFICATION (CRP)
RÉUNION NO 2018-01
Le 18 janvier 2018**

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. Charles Bouchard

Membres présents

Alain Martel Roger Dupéré
Kenneth Akerley Charles Bouchard
Michael Bossé Josée Levesque

Membres absents

Cynthia Lajoie
Guy Côté

Personnel

Directrice des opérations	Catherine Dufour
Urbaniste	Michel Rodrigue Poulin
Urbaniste	Ariane Fortin-Ouellet
Adjointe administrative	Nathalie Roy

Article 2018-01, 01 ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR

Il est proposé par M. Kenneth Akerley, appuyé de M. Michael Bossé que l'Ordre du jour soit adopté tel que présenté.
Adoptée

Article 2018-01, 02 PROCÈS-VERBAL RÉUNION MENSUELLE NO 2017-08

Il est proposé par M. Michael Bossé, appuyé de M. Roger Dupéré que le procès-verbal de la réunion mensuelle no 2017-08 soit accepté tel que présenté.
Adoptée à l'unanimité

Article 2018-01, 03 DIVULGATION D'INTÉRÊT

Aucun

Article 2018-01, 04 COMMUNAUTÉ RURALE DE SAINT-ANDRÉ

Normand Godbout – 199, chemin Waddell
(CSR.12946 – 18 janvier 2018)

Dossier présenté par Michel Rodrigue Poulin, urbaniste

Le requérant désire installer une résidence unifamiliale ayant une superficie de 62,5 m² (672 pi²) alors que la norme au plan rural de la Communauté rurale de Saint-André prescrit une superficie minimale de 75m² (800 pi²) pour une habitation unifamiliale.

Le personnel de la CSRNO recommande au CRP d'accepter la demande telle que présentée.

La parole est donnée à M. Godbout afin qu'il puisse ajouter ses commentaires ou questions.

Considérant que les usages «résidentiel unifamilial» et «chalet» sont permis dans la zone agricole et que la norme sur la superficie minimale varie grandement d'une municipalité à l'autre et que celle de Saint-André figure parmi les dimensions exigées les plus importantes, il est proposé par M. Michael Bossé, appuyé de M. Roger Dupéré que le CRP accepte la demande telle que proposée.

Adopté à l'unanimité

Article 2018-01, 05 COMMUNAUTÉ RURALE DE SAINT-ANDRÉ

Communauté rurale de Saint-André
(CSR.12663 – 18 janvier 2018)

Dossier présenté par Ariane Fortin-Ouellet, urbaniste

ARRÊTÉ NO 8-2016.5 – MODIFIANT LE PLAN RURAL SAINT-ANDRÉ

Le conseil municipal propose de modifier son Plan rural, il demande l'avis du CRP sur la modification suivante :

L'Arrêté numéro 8.2016 arrêté relatif au Plan Rural de la Communauté rurale de Saint-André est modifié de la façon suivante :

- Proposition 1 : Non-conformité des bâtiments existants
- Proposition 2 : Nombres de bâtiments principaux sur un lot
- Proposition 3 : Distance entre les bâtiments principaux sur un même lot
- Proposition 4 : Distance des bâtiments par rapport à la voie ferrée
- Proposition 5 et 6 : Longueur et superficie maximale des bâtiments accessoires
- Proposition 7 : Superficie maximale des enseignes sur marquises
- Proposition 8 et 9 : Marge de retrait arrière pour les bâtiments principaux dans les zones mixtes et résidentielle

Chaque modification proposée sera analysée et recommandée individuellement.

Proposition 1 : Non-conformité des bâtiments

Ajouter l'article 9.1 et ses paragraphes :

9.1 Non-conformité d'un lot ou d'un bâtiment existant

- (1) Il est possible d'agrandir un bâtiment principal ou un bâtiment accessoire existant qui est en non-conformité par rapport à des dimensions de lot, à une marge de retrait ou à une distance de l'emprise du chemin de fer, pourvu que cet agrandissement ne s'approche pas davantage d'une marge de retrait ou de l'emprise d'une voie ferrée et qu'il respecte les autres exigences de cet arrêté.

Le personnel de la commission propose au comité de révision de la planification (CRP) de **recommander au conseil** de la Communauté rurale de Saint-André d'adopter la proposition 1 sous la forme suivante :

Ajouter l'article 9.1 et ses paragraphes :

9.1 Lots ou bâtiments existants

- (1) Il est possible d'agrandir un bâtiment principal ou un bâtiment accessoire existant qui ne respecte pas l'arrêté par rapport à des dimensions de lot, à une marge de retrait ou à une distance de l'emprise du chemin de fer, pourvu que cet agrandissement ne s'approche pas davantage d'une marge de retrait ou de l'emprise d'une voie ferrée et qu'il respecte les autres exigences de cet arrêté.

Considérant que cette modification permet d'agrandir un bâtiment existant non-conforme pourvu qu'il ne déroge pas davantage à la marge respectée, que cette modification vise seulement les marges de retrait, les dimensions de lot et la distance par rapport à la voie ferrée et que des articles similaires existent ailleurs sur le territoire de la CSRNO, il est proposé par M. Roger Dupéré, appuyé de M. Alain Martel que le CRP recommande la modification telle que proposée par le personnel de la CSRNO.

Adopté à l'unanimité

Proposition 2 : Nombres de bâtiments principaux sur un lot

Ajouter les paragraphes (3) et (4) à l'article 17 :

17 Nombre de bâtiments principaux sur un lot

- (3) Nonobstant le paragraphe (1), plusieurs bâtiments principaux industriels peuvent être implantés ou exister sur un même lot.
- (4) Nonobstant le paragraphe (1), dans la zone mixte, un deuxième bâtiment principal peut cohabiter avec une résidence si l'usage figure dans la liste des usages permis de la zone.

Le personnel de la commission propose au comité de révision de la planification (CRP) de **recommander au conseil** de la Communauté rurale de Saint-André d'adopter le paragraphe 3, mais de **ne pas recommander** l'adoption du paragraphe 4 de la proposition 2.

Considérant qu'il est difficile lorsqu'on parle d'un usage industriel de différencier ce qui est accessoire de ce qui est principal, que les industries ont souvent besoin de plusieurs bâtiments de grandes dimensions, que les normes pour les bâtiments accessoires sont présentement les mêmes dans toutes les zones et ce, peu importe l'usage et que des normes similaires existent ailleurs sur le territoire de la CSRNO. Considérant qu'avoir deux bâtiments principaux de deux usages différents sur le même lot pose de sérieux problèmes notamment au niveau de l'application des normes de zonage ainsi qu'au niveau des normes de lotissement et que même si une industrie ou un commerce peut déjà côtoyer une résidence dans la zone mixte, l'ajout du paragraphe (4) vient consolider une situation qui peut entraîner des conflits d'usage, il est proposé par M. Alain Martel appuyé de Mme Josée Levesque que le CRP recommande la modification du paragraphe 3, mais de ne pas recommander la modification du paragraphe 4 de la proposition 2.

Adopté à l'unanimité

Proposition 3 : Distance entre les bâtiments principaux sur un même lot**Ajouter l'article 17.1 et ses paragraphes :****17.1 Distance entre les bâtiments principaux sur un même lot**

- (1) Aucun bâtiment principal ne peut être implanté, édifié ou modifié de telle sorte qu'il se trouve à moins de 3 mètres (10 pi) d'un autre bâtiment principal sur un même lot.

Le personnel de la commission propose au comité de révision de la planification (CRP) de **recommander** au conseil de la Communauté rurale de Saint-André d'adopter la modification telle que présentée.

Considérant que cette norme a été proposée afin d'assurer une distance minimale entre deux bâtiments principaux lorsqu'il y en a plusieurs sur le même lot et qu'il soit possible de circuler entre les bâtiments, il est proposé par M. Roger Dupéré appuyé de M. Michael Bossé que le CRP recommande la modification telle que proposée.

Adopté à l'unanimité

Proposition 4 : Distance des bâtiments par rapport à la voie ferrée**Ajouter l'article 18.1 et ses paragraphes :****18.1 Distances de la voie ferrée**

- (1) Aucun bâtiment principal, commercial ou résidentiel ne peut être construit à moins de 15m (50 pi) de l'emprise de la voie ferrée.

Le personnel de la commission propose au comité de révision de la planification (CRP) de **recommander** au conseil de la Communauté rurale de Saint-André d'adopter la proposition 4 sous la forme qui suit :

Ajouter l'article 18.1 et ses paragraphes :**18.1 Distances de la voie ferrée**

- (1) Aucun bâtiment principal ne peut être construit à moins de 15m (50 pi) de l'emprise de la voie ferrée.

Considérant qu'il n'y a actuellement aucune norme dans le plan rural concernant la distance à une voie ferrée, que la norme est similaire à ce qui se fait actuellement ailleurs en province et que les bâtiments existants vont pouvoir être agrandis, tant qu'ils ne s'approchent pas davantage de l'emprise de la voie ferrée, il est proposé par M. Roger Dupéré, appuyé de Mme Josée Levesque que le CRP recommande au conseil la modification telle que proposée par le personnel de la CSRNO.

Adopté à l'unanimité

La suite du dossier présenté par Michel Rodrigue Poulin, urbaniste

Proposition 5 et 6 : Longueur et superficie maximale des bâtiments accessoires

Proposition 5 : L'alinéa a) du paragraphe (1) de l'article 22 est abrogé:

Proposition 6 : Le paragraphe (2) de l'article 22 est abrogé et remplacé par le paragraphe et les alinéas suivants :

- (2) L'ensemble des bâtiments accessoires à un usage résidentiel sur un lot ne peut occuper une superficie supérieure à la plus petite des mesures suivantes :
- 10% de la superficie du lot ;
 - 1,75 fois la superficie au sol du bâtiment principal auquel les bâtiments accessoires sont rattachés.

Le personnel de la commission propose au comité de révision de la planification (CRP) de **recommander** au conseil de la Communauté rurale de Saint-André d'adopter la proposition 5 si l'article 22(1) est maintenu pour la zone résidentielle, mais de **ne pas recommander** l'adoption de la proposition 6.

Considérant qu'imposer une longueur maximale de 35 pi pour un bâtiment accessoire ne semble pas adapté à la réalité rurale de la Communauté rurale de Saint-André, qu'il est possible de contrôler les dimensions des bâtiments accessoires autrement, notamment avec une norme sur la superficie maximale, que cette norme aurait pu être conservée dans certaines zones afin de préserver le caractère résidentiel, il est proposé par M. Alain Martel, appuyé de Michael Bossé que le CRP **recommande** la modification de la **proposition 5** conditionnellement à ce que l'article 22(1) soit maintenu pour la zone résidentielle.

4 oui

1 abstention

Adopté

Considérant qu'il peut devenir difficile de contrôler les activités qui se déroulent dans les bâtiments accessoires de grandes dimensions, qu'il est possible que les bâtiments accessoires (plus gros que la résidence) deviennent un deuxième bâtiment principal (avec un usage autre que résidentiel) sur un même lot et qu'il sera difficile d'appliquer le règlement dans le cas où il y a deux bâtiments principaux sur le lot. Il est proposé par M. Michael Bossé, appuyé de M. Alain Martel, que le CRP **ne recommander pas** la modification de la **proposition 6**.

Adopté à l'unanimité

Proposition 7 : Superficie maximale des enseignes sur marquise

Ajouter le paragraphe (2) à l'article 58 suivant :

(2) La superficie totale des enseignes sur marquise ne peut dépasser 0,6 mètre carré par mètre linéaire de longueur de la marquise.

Le personnel de la commission propose au comité de révision de la planification (CRP) de recommander au conseil de la Communauté rurale de Saint-André d'adopter la proposition 7.

Considérant qu'il n'existe actuellement aucune norme pour régler la superficie maximale des enseignes sur marquise et que la nouvelle norme reprend les mêmes dimensions maximales que pour les enseignes sur façade, il est proposé par M. Roger Dupéré, appuyé de Mme Josée Levesque, que le CRP recommande la modification telle que présentée.

Adopté à l'unanimité

Proposition 8 et 9 : marge de retrait arrière pour les bâtiments principaux dans les zones mixtes et résidentielles

Remplacer la dimension de la marge de retrait arrière minimale du paragraphe (1) de l'article 74 (Zone mixte) et du paragraphe (1) de l'article 79 (Zone résidentielle) par la norme suivante :

74(1) 4,5 mètres (15 pi)

79(1) 4,5 mètres (15 pi)

Le personnel de la commission propose au comité de révision de la planification (CRP) de recommander au conseil de la Communauté rurale de Saint-André de ne pas adopter la proposition 8 et la proposition 9.

Considérant qu'on diminue la possibilité d'avoir des constructions et des bâtiments accessoires en cour arrière (piscine, patio), que la jouissance de la cour arrière pourrait être limitée par un manque d'intimité et que dans la zone mixte, la distance entre deux usages potentiellement incompatibles pourrait être réduite, il est proposé par M. Roger Dupré, appuyé de M. Michael Bossé que le CRP ne recommande pas les modifications des propositions 8 et 9.

Adopté à l'unanimité

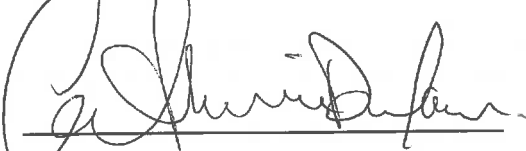
Article 2018-01, 06 RAPPORT DE CONSTRUCTION ET DE LOTISSEMENT

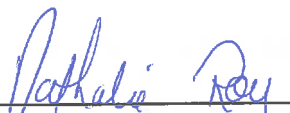
Il est proposé par M. Alain Martel, appuyé de Mme Josée Levesque, que les rapports de construction et de lotissement soient acceptés tels que présentés.

Adopté à l'unanimité


Article 2018-01, 07 AJOURNEMENT

L'ajournement est proposé par M. Michael Bossé à 20h17.


Catherine Dufour – Directrice des opérations


Nathalie Roy - Secrétaire de séance

19 avril 2018
Date


Charles Bouchard –Président