



COMITÉ DE RÉVISION DE LA PLANIFICATION (CRP)
RÉUNION NO 2018-03
Le 17 mai 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 Guy Côté
Josée Levesque Cynthia Lajoie

Membres absents

Michael Bossé

Personnel

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

Article 2018-03, 01 ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR

Il est proposé par M. Roger Dupéré, appuyé de M. Guy Côté que l'Ordre du jour soit adopté tel que présenté.
Adoptée

Article 2018-03, 02 PROCÈS-VERBAL RÉUNION MENSUELLE NO 2018-02

Il est proposé par M. Kenneth Akerley, appuyé de M. Roger Dupéré que le procès-verbal de la réunion mensuelle no 2018-02 soit accepté tel que présenté.
Adoptée à l'unanimité

Article 2018-03, 03 DIVULGATION D'INTÉRÊT

Aucun

Article 2018-03, 04 VILLAGE DE RIVIÈRE-VERTE

Lizotte Consultants Ltée (Marcel Lizotte) – 130, rue Principale
(CSR.13724 – 17 mai 2018)

Dossier présenté par Ariane Fortin-Ouellet, agent d'aménagement

ARRÊTÉ NO 29.08 – MODIFIANT LE PLAN RURAL DE RIVIÈRE-VERTE

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

L'Arrêté numéro 29 et 29.05 arrêté relatif au Plan Rural du Village de Rivière-Verte est modifié de la façon suivante :

- Abroger l'arrêté 29.05
- Sous l'article 59 de la Loi sur l'urbanisme, il est résolu que le conseil municipal change la vocation des terrains situés au 1, rue Montreuil (NID# 35291822) et au 136, rue Principale (NID# 35079250) de «Résidentiel isolé - R1» à «Industriel – I», selon les modalités et conditions convenues sous l'article 131 de la Loi faisant partie intégrante du présent document.

ENTENTE ENTRE LIZOTTE MACHINE VISION ET LE VILLAGE DE RIVIÈRE-VERTE
(selon l'article 131 de la Loi sur l'urbanisme)

ACCORD conclu le X jour du mois de X 2018.

ENTRE : Marcel Lizotte, opérant sous Lizotte Machine Vision, entreprise située au 2, rue Montreuil à Rivière-Verte propriétaire des lots identifiés par les NID : 35079250 et 35291822

ET : Village de Rivière-Verte, corporation municipale ayant sa place d'affaires sur la rue Principale dans le village de Rivière-Verte.
Les parties conviennent de ce qui suit :

NATURE DE L'ENTENTE

Le présent accord doit être interprété comme étant un accord entre le Village et Lizotte Machine Vision, où le Village s'engage à modifier le zonage des lots identifiés par les NID 35291822 et 35079250 et où Lizotte Machine Vision s'engage à respecter certaines conditions relatives à l'utilisation de ces lots et des constructions s'y trouvant. Cet accord est conclu en vertu des articles 59 et 131 de la *Loi sur l'urbanisme*. Il accompagne la modification de zonage 29.06.

La Commission de services régionaux Nord-Ouest pourra délivrer des permis d'aménagement et de construction à Lizotte Machine Vision seulement si les conditions de l'entente citées dans le présent document sont remplies.

INTERPRÉTATION

Lorsqu'une disposition du présent accord s'applique à un lot, elle s'applique aussi à tout lot résultant de la subdivision de ce lot. La disposition s'applique comme si le lot résultant de la subdivision formait une partie du lot original. Le présent accord lie les parties ainsi que leurs héritiers, exécuteurs, administrateurs, successeurs et ayants droit respectifs.

ENGAGEMENT DU VILLAGE

3.1. Le Village s'engage à modifier le zonage des lots identifiés par les NID 35291822 et 35079250 de «Résidentiel isolé - R1» à «Industriel -I».

ENGAGEMENT DE LIZOTTE MACHINE VISION

Lizotte Machine Vision s'engage à ce que le bâtiment industriel soit implanté de façon à respecter les distances et dimensions suivantes :

- a) le bâtiment se trouve à une distance minimale de 3 mètres de la ligne de propriété située au nord, soit vers le 138, rue Principale ;
- b) le bâtiment se trouve à une distance minimale de 12 mètres de la ligne de propriété avant ;
- c) le bâtiment à une hauteur maximale de 10 mètres ;
- d) l'agrandissement du bâtiment actuel ne dépasse pas les dimensions suggérées de 26 mètres (85 pieds) par 21 mètres (70 pieds).

Lizotte Machine Vision s'engage à ne pas agrandir le bâtiment.

Lizotte Machine Vision s'engage à ce qu'aucune autre construction ne soit faite sur les terrains.

Lizotte Machine Vision s'engage à ce que l'usage exercé sur le terrain se limite aux opérations d'assemblage de composantes mécaniques et électroniques actuel de l'entreprise.

Lizotte Machine Vision s'engage à ce que toutes les activités soient tenues à l'intérieur du bâtiment et qu'aucun travail de fabrication, d'assemblage ou autre ne soit réalisé à l'extérieur.

Lizotte Machine Vision s'engage à ce que l'usage ne cause ni fumée, ni poussière, ni odeur, ni chaleur, ni gaz, ni éclat de lumière, ni vibration, ni bruit plus intense que l'intensité moyenne du bruit de la rue aux limites du terrain.

Lizotte Machine Vision s'engage à ce qu'il y ait un minimum de 10% de surface fenestrée sur la façade qui donne sur la rue Principale.

Lizotte Machine Vision s'engage à ce que les portes de garage n'occupent pas plus de 25% de la façade donnant sur la rue Principale.

Lizotte Machine Vision s'engage à ce qu'il y ait un minimum de deux types de revêtement extérieur différent sans dépasser quatre matériaux différents (maçonnerie, panneau métallique, revêtement de bois).

Lizotte Machine Vision s'engage à ce que l'aire de stationnement donnant sur la rue Principale soit recouverte d'asphalte pulvérisé (milling) ou d'asphalte afin de limiter la poussière et que l'accès au lot soit contrôlé par des entrées et sorties désignées afin d'éviter que les véhicules puissent accéder à la rue sur toute la longueur de la façade.

Lizotte Machine Vision s'engage à ce qu'un minimum de 5 % de la cour avant soit végétalisé.

- Ajouter à l'article 2.6 la «Partie C» de l'arrêté municipal, l'annexe ci-jointe intitulée : Arrêté de zonage, Rivière-Verte, Annexe H, en date de juin 2018.

Le personnel de la CSRNO recommande au CRP de ne pas recommander au conseil la modification de zonage suite à l'analyse suivante :

Éléments en **favor** à la modification de l'arrêté:

- Projet crée des emplois supplémentaires dans le village
- La circulation de véhicules lourds serait limitée à la rue Principale, car l'aire de livraison serait déménagée en avant
- Le village met en place des mesures pour diminuer l'impact du projet sur le voisinage:
 - mesures pour limiter l'impact visuel sur la rue Principale (pourcentage minimal de fenestration, pourcentage maximal pour les portes de garage, nombre minimal et maximal de revêtements extérieurs)
 - mesures pour limiter l'accès au terrain le long de la rue Principale
- Présence d'un garage de réparations automobiles en face.
- L'activité s'apparente à de la recherche et développement / commercial donc moins de nuisances que d'autres types d'industries.

Éléments en **défavor** à la modification de l'arrêté :

- Commentaires du voisinage:
 - Nuisances relatives au bruit et à la poussière
 - Nuisances relatives à la circulation de véhicules lourds et le va et viens des employés dans une petite rue résidentielle
 - Crainte pour la sécurité des habitants/piétons
 - Ce genre de projet devrait être situé dans un parc industriel et non parmi des résidences
- En 2015, il était convenu que le bâtiment ne pourrait pas être agrandi (condition 1). Or, à peine deux ans plus tard on demande la permission d'agrandir;
- La demande encourage le maintien et l'agrandissement d'un usage industriel dans un quartier résidentiel;
- Le projet ne cadre pas dans le voisinage résidentiel;
- Il existe un parc industriel vide qui serait idéal pour accueillir l'entreprise et son expansion future
- Un des principes du plan rural est d'empêcher autant que possible les conflits d'usages en protégeant les milieux résidentiels;
- Un des principes du Conseil est de garder une perspective à long terme pour le développement du parc industriel et poursuivre les efforts de recrutement.

Considérant que les terrains sont situés dans un secteur majoritairement résidentiel incluant un foyer de soin, que ce type d'entreprise devrait être localisé dans les endroits appropriés à ces fins, qu'un des principes du plan rural est d'empêcher autant que possible les conflits d'usages en protégeant les milieux résidentiels, que la deuxième modification de zonage créerait un précédent en consolidant la présence d'une industrie dans un secteur résidentiel, qu'on souhaite contrevenir à une des conditions de la première modification de zonage qui convenait que le bâtiment ne pourrait pas être agrandi créant ainsi un précédent pour un autre agrandissement futur, que malgré les mesures d'atténuation prévues, les nuisances reliées à la présence d'une industrie dans un secteur résidentiel demeurent et que des citoyens dénoncent le projet, il est proposé par M. Roger Dupéré, appuyé de Mme Josée Levesque que le CRP ne recommande pas la modification telle que proposée.

Adopté à l'unanimité

Article 2018-03, 04 RAPPORT DE CONSTRUCTION ET DE LOTISSEMENT

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

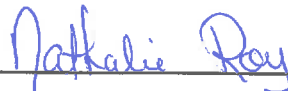
Adopté à l'unanimité

Article 2018-03, 05 AJOURNEMENT

L'ajournement est proposé par M. Roger Dupéré à 19h28



Catherine Dufour – Directrice des opérations



Nathalie Roy - Secrétaire de séance



Date



Charles Bouchard –Président