



COMITÉ DE RÉVISION DE LA PLANIFICATION (CRP)
RÉUNION NO 2018-06
Le 16 août 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
Michael Bossé
Josée Levesque
Kenneth Akerley

Roger Dupéré
Charles Bouchard
Guy Côté

Membres absents

Cynthia Lajoie

Personnel

Directrice des opérations
Agent d'aménagement
Adjointe administrative

Catherine Dufour
Michel Rodrigue Poulin
Lise Bellefleur

Publique

Karine Cyr & Kevin Charles Bossé, Marco Bossé & Chantale Bossé
Clermont & Cynthia Soucy
Marco Couturier

Article 2018-06, 01 ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR

Il est proposé par M. Kenneth Akerley, appuyé de M. Alain Martel, que l'Ordre du jour soit adopté tel que présenté.
Adoptée à l'unanimité

Article 2018-06, 02 PROCÈS-VERBAL RÉUNION MENSUELLE NO 2018-05

Il est proposé par M. Michael Bossé, appuyé de M. Guy Côté, que le procès-verbal de la réunion mensuelle no 2018-05 soit accepté tel que présenté.
Adoptée à l'unanimité

Article 2018-06, 03 DIVULGATION D'INTÉRÊT

Aucun

Article 2018-06, 04 VILLAGE DE SAINTE-ANNE-DE-MADAWASKA

Karine Cyr – 217, rue Principale
(CSR.14089 – 16 août 2018)

Dossier présenté par Michel Rodrigue Poulin, agent d'aménagement

Le projet vise la reconstruction d'un abri auto (carporch) aux mêmes dimensions que l'ancien. L'abri auto serait situé à une distance de 1,5 mètre (5 pieds) de la limite latérale de propriété, alors que le plan rural prescrit plutôt une distance de 3 mètres (10 pieds) pour une limite latérale dans cette zone.

Le personnel de la CSRNO propose au CRP d'accepter la dérogation suite à l'analyse suivante :

Le voisinage a été consulté : Aucun commentaire n'a été reçu.

Éléments en faveur:

- Le projet consiste à remplacer la structure existante par une structure plus solide et plus sécuritaire.
- La structure n'est pas agrandie, mais seulement remplacée.
- Les dimensions du terrain et l'implantation de la maison sur le terrain ne permettraient pas l'implantation d'un abri auto ayant une largeur supérieure à 3 mètres (10 pieds). Or si on considère que la largeur moyenne d'une voiture est de 1,8 mètre (6 pieds) et qu'une porte d'entrée de maison est située sous l'abri auto, cela laisse peu d'espace pour circuler.
- Le Village est présentement en procédure pour réduire les normes de marges latérales que doivent respecter les bâtiments dans certaines zones, dont la zone mixte.

Élément en défaveur:

- La dérogation proposée est importante : 1,5 mètre (5 pieds) alors que la norme est de 3 mètres (10 pieds).

La parole est donnée à Messieurs et Madame Bossé et Madame Lavoie afin qu'ils/elles puissent ajouter leurs commentaires et de plus amples explications.

- **Considérant que le projet consiste à remplacer la structure existante par une structure plus solide et plus sécuritaire;**
- **Considérant que la structure n'est pas agrandie, mais seulement remplacée ;**
- **Considérant que les dimensions du terrain et l'implantation de la maison sur le terrain ne permettraient pas l'implantation d'un abri auto ayant une largeur supérieure à 3 mètres (10 pieds) ;**
- **Considérant que le Village est présentement en procédure pour réduire les marges latérales que doivent respecter les bâtiments dans certaines zones dont la zone mixte ;**

Il est proposé par M. Alain Martel, appuyé de M. Kenneth Akerley, que le CRP approuve la demande telle que proposée.

5 oui
1 non

Adopté

Article 2018-06, 05 VILLAGE DE LAC-BAKER

Canadian National (propriétaire) / Clemont et Cynthia Soucy (locataires) – 5773, rue Centrale
(CSR.13818 – 16 août 2018)

Dossier présenté par Catherine Dufour, directrice des opérations

La demande vise à permettre la construction d'un garage (bâtiment accessoire) de 14' x 24' dans la marge de recul riveraine. Le projet vise à enlever également le hangar à bateau présentement établi en bordure du lac, ayant subi des lourds dommages suite à la crue du printemps.

Le personnel de la CSRNO propose au CRP d'accepter la demande telle que présentée, sujet à l'approbation du Ministère de l'Environnement et des conditions qui en découlent suite à l'analyse suivante :

Éléments en faveur:

- Un commentaire du voisinage reçu : amélioration du site actuel par ce projet
- Approbation écrite reçue du CN pour la réalisation du projet
- Le personnel de la Commission considère que le projet cadre et respecte l'intention générale des dispositions du plan selon l'Article 2.8
- Les contraintes liées spécifiquement au terrain (dimension, pente et chemin d'accès) rendent difficile l'implantation du plan selon l'Article 2.8 :

« (1) Suivant les intentions générales du présent arrêté et de manière à orienter la décision des membres de la Commission, le présent arrêté établit les critères suivants pour accorder les dérogations »

- a. Dans la marge de recul riveraine, toute installation de bâtiments accessoires devra reposer sur le terrain sans excavation ni remblayage;
- b. Assurer l'écoulement naturel des eaux
- c. Démontrer que les travaux et constructions ne peuvent être localisés hors de la marge de recul du rivage
- d. Protection de la qualité de l'eau
- e. Démontrer que la réalisation des travaux ou de la construction n'est pas contraire à l'intérêt public

Élément en défaveur:

- La dérogation proposée est importante : 7,6 mètres (25 pieds) alors que la norme est de 15 mètres (50 pieds).

La parole est donnée à Monsieur et Madame Soucy afin qu'il/elle puisse ajouter leurs commentaires et de plus amples explications :

- Amélioration esthétique
- Moins de polluant dans le lac
- Il ne sera plus inondé

- **Considérant que le commentaire du voisinage reconnaît une amélioration du site actuel**
- **Considérant qu'une permission écrite du CN autorise les locataires la réalisation du projet**
- **Considérant que des contraintes liées spécifiquement à ce terrain rendent difficile l'implantation du projet ailleurs**
- **Considérant que les 5 critères pour accorder les dérogations de l'article 2.8 du plan rural sont respectés**

Il est proposé par M. Alain Martel, appuyé de M. Michael Bossé, que le CRP approuve la demande telle que proposée.

6 oui

Adopté à l'unanimité

Article 2018-06, 06 VILLAGE DE LAC-BAKER

Marco Couturier – 410, chemin de l'Église
(CSR.13866 – 16 août 2018)

Dossier présenté par Catherine Dufour, directrice des opérations

Le requérant désire faire la construction d'une galerie avec toiture d'une dimension de 3 mètres (10 pieds) par 9 mètres (30 pieds) faisant une avancée dans la marge de recule riveraine prescrite.

Le personnel de la CSRNO propose au CRP d'accepter la demande telle que présentée, l'approbation du Ministère de l'Environnement ayant déjà été obtenue.

Le voisinage a été consulté : 1 commentaire reçu (information sur la procédure)

Éléments en faveur:

- L'approbation du Ministère de l'Environnement a été reçue
- La dérogation proposée est mineure : 1,9 mètre (6 pieds) en son point le plus proche du lac
- Le personnel de la Commission considère que le projet cadre et respecte l'intention générale des dispositions du plan selon l'Article 2.8 :

« (1) Suivant les intentions générales du présent arrêté et de manière à orienter la décision des membres de la Commission, le présent arrêté établit les critères suivants pour accorder les dérogations »

- a. Dans la marge de recul riveraine, toute installation de bâtiments accessoires devra reposer sur le terrain sans excavation ni remblayage;
- b. Assurer l'écoulement naturel des eaux
- c. Démontrer que les travaux et constructions ne peuvent être localisés hors de la marge de recul du rivage
- d. Protection de la qualité de l'eau
- e. Démontrer que la réalisation des travaux ou de la construction n'est pas contraire à l'intérêt public

Élément en défaveur:

- Aucun

La parole est donnée à Monsieur Couturier afin qu'il puisse ajouter ses commentaires et de plus amples explications.

- **Considérant qu'une approbation favorable du ministère de l'Environnement a été reçue**
- **Considérant que la dérogation proposée est mineure : 1,9 mètre (6 pieds) d'avancée dans la marge de recul riveraine**
- **Considérant que les 5 critères pour accorder des dérogations de l'article 2.8 du plan rural sont respectés**

Il est proposé par M. Guy Côté, appuyé de M. Roger Dupéré, que le CRP approuve la demande telle que proposée.

6 oui

Adopté à l'unanimité

Article 2018-06, 07 VILLAGE DE RIVIÈRE-VERTE

Norma Lizotte (James Concrete Ltd) – rue Lizotte
(CSR.13922 – 16 août 2018)

Dossier présenté par Catherine Dufour, directrice des opérations

ARRÊTÉ NO 29.09 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 :

Changer le zonage d'une partie du terrain situé le long du boulevard du Millénaire (NID 35294636) de « Résidentiel multifamilial – Rm » et « Utilité publique – P » à « Industriel spécial – Is ».

Cette modification au plan permettrait l'agrandissement de l'espace d'entreposage de l'entreprise (cimenterie) déjà existante.

ENTENTE ENTRE JAMES CONCRETE LTD. ET LE VILLAGE DE RIVIÈRE-VERTE
(selon l'article 59 b) de la Loi sur l'urbanisme)

ACCORD conclu le X jour du mois de X 2018.

ENTRE : James Concrete Ltd. à Rivière-Verte, propriétaire du lot identifié par le NID : 35312883 et future propriétaire d'une partie du lot NID 35294636

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 James Concrete Ltd., où le Village s'engage à modifier le zonage d'une partie du lot identifié par le NID 35294636 et où James Concrete Ltd. s'engage à respecter certaines conditions relatives à l'utilisation du lot et des constructions s'y trouvant. Cet accord est conclu en vertu des articles 59 de la Loi sur l'urbanisme. Il accompagne la modification de zonage 29.09.

La Commission de services régionaux Nord-Ouest pourra délivrer des permis d'aménagement et de construction ou de lotissement à James Concrete Ltd. 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 droits respectifs.

ENGAGEMENT DU VILLAGE

Le Village s'engage à modifier le zonage du lot identifié par le NID 35294636 de «Résidentiel multifamilial - Rm» et « Utilité publique – P » à «Industriel spécial - Is».

ENGAGEMENT DE JAMES CONCRETE LTD.

James Concrete Ltd. s'engage à conserver des zones tampons formées d'arbres de :

- 10 mètres à la limite de terrain qui borde le boulevard du Millénaire.
- 3 mètres à la limite du terrain qui borde les lots portant les NID : 35078807 et 35336718.

James Concrete Ltd. s'engage à utiliser le lot que pour des fins d'entreposage d'agrégats.

James Concrete Ltd. 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.

James Concrete Ltd. s'engage à ce que l'aire d'entreposage et de circulation soit recouverte d'un matériau limitant la poussière.

Le personnel de la Commission propose au Comité de révision de la planification (CRP) de ne pas recommander au conseil municipal du Village de Rivière-Verte l'adoption de l'Arrêté no. 29.09.

Élément en faveur:

- Le changement de zonage vient régler la question d'empiètement.

Éléments en défaveur:

- Quatre (4) réponses du voisinage ont été reçues dont deux (2) par écrit, en voici le résumé:
 - Problèmes reliés à la cohabitation (résidences vs industrie): usages incompatibles dus au camionnage fréquent
 - Pollution de l'air (poussière blanche), visuelle et sonore (bruit insoutenable par moment)
 - Proximité de l'école et préoccupation pour la santé des enfants
 - Terrains industriels disponibles ailleurs à Rivière-Verte pour ce type d'usage; Remise en question sur l'utilité du parc industriel
 - L'industrie actuellement en place exerce ses activités en empiétant chez les voisins
 - Devrait avoir une sortie sur la 144 plutôt que sur la rue Davis
 - Aggrandir= plus de productivité donc plus d'achalandage et plus de dérangement
 - Le projet compromet le développement futur résidentiel dans le secteur à proximité et vient consolider l'expansion industrielle en zone résidentielle;
 - Un des principes généraux du Plan rural est « d'empêcher autant que possible les conflits d'usages en protégeant les milieux résidentiels »;
 - Un des principes généraux du Plan rural est de « garder une perspective à long terme pour le développement du parc industriel et poursuivre les efforts de recrutement »;
 - Un des principes du Plan rural est de « consulter, de coopérer et de coordonner ses efforts avec les municipalités avoisinantes, les gouvernements provincial et fédéral ainsi que toute autre agence pouvant contribuer activement au développement de la municipalité afin de s'assurer que toute activité ne nuise pas à la qualité de vie des citoyens de la municipalité.
- **Considérant que des préoccupations reliées à la cohabitation (résidences vs industrie) telles que poussière, camionnage fréquent, pollution visuelle et sonore, risque pour la santé et la sécurité ont été soulevées par la consultation du voisinage;**
 - **Considérant que l'expansion d'une zone industrielle compromet le développement résidentiel futur dans ce secteur et consolide les activités industrielles;**
 - **Considérant que même avec des mesures de mitigation que nous avons proposées dans l'entente élaborée par le Village, il en reste un usage industriel à proximité de zones résidentielles;**
 - **Considérant qu'un des principes généraux du Plan rural est « d'empêcher autant que possible les conflits d'usages en protégeant les milieux résidentiels »;**
 - **Considérant qu'un des principes généraux du Plan rural est de « garder une perspective à long terme pour le développement du parc industriel »;**
 - **Considérant qu'un des principes du Plan rural est de « consulter, de coopérer et de coordonner ses efforts avec les municipalités avoisinantes, les gouvernements provincial et fédéral ainsi que toute autre agence pouvant contribuer activement au développement de la municipalité afin de s'assurer que toute activité ne nuise pas à la qualité de vie des citoyens de la municipalité.**

Il est proposé par M. Roger Dupéré, appuyé de Mme Josée Levesque, que le CRP ne recommande pas au conseil la modification proposée.

6 oui

Adopté à l'unanimité

Article 2018-06, 08 VILLE DE SAINT-LÉONARD

Irving Oil Ltd. – rue Daigle
(CSR.13713 – 16 août 2018)

Dossier présenté par Michel Rodrigue Poulin, agent d'aménagement

ARRÊTÉ NO 110-2018-CSR MODIFIANT LE PLAN D'AMÉNAGEMENT DE LA VILLE DE SAINT-LÉONARD
ARRÊTÉ NO 111-6-2018-CSR MODIFIANT L'ARRÊTÉ DE ZONAGE DE LA VILLE DE SAINT-LÉONARD

Le conseil municipal propose de modifier ces deux arrêtés, il demande l'avis du CRP sur les modifications suivantes :

Ces modifications au plan municipal et à l'arrêté de zonage visent à permettre l'implantation de bornes de recharge pour véhicules électriques à des fins commerciales.

ARRÊTÉ NO 110-2018-CSR

L'Arrêté numéro 2011-07-20 arrêté relatif au Plan municipal de la Ville de Saint-Léonard est modifié de la façon suivante :

2. Changer la vocation des propriétés appartenant à Irving Oil Properties Limited, située sur la rue Daigle à Saint-Léonard (NIDs 35280031 et 35293620 de « Résidentielle » à « Mixte » .

ARRÊTÉ NO 111-6-2018-CSR

L'Arrêté de zonage de la Ville de Saint-Léonard numéro 2011-07-20.1 est modifié de la façon suivante :

1. Changer la vocation des propriétés appartenant à Irving Oil Properties Limited, situées sur la rue Daigle à Saint-Léonard (NIDs 35280031 et 35293620 de « R1 – Résidentielle uni et bi-familiale » à « M - Mixte » .
2. En vertu de l'article 59 de la loi sur l'urbanisme, il est résolu que cette modification soit sujette aux conditions suivantes :
 - a) Qu'aucune entrée ou sortie pour le stationnement ne donne sur la rue Daigle. Un passage permettant l'accès pour les piétons et/ou pour les cyclistes pourra tout fois être aménagé.
 - b) Qu'une zone tampon de 6 mètres (20 pieds) soit conservée le long de la limite avec la rue Daigle et le long de la limite avec le lot 35248228. Cette zone tampon doit être végétalisée et être libre de tout entreposage ou bâtiment.
 - c) Qu'une clôture opaque ayant une hauteur minimale de 1,52 mètre (5 pieds) et une hauteur maximale de 2,44 mètres (8 pieds) soit érigée à la limite de la zone tampon. Cette clôture doit être en continuité avec la clôture existante se trouvant sur le lot 35280031. Elle doit en reprendre l'aspect et les matériaux.

Le personnel de la CSRNO propose au CRP de recommander au conseil municipal de la Ville de Saint-Léonard l'adoption de l'arrêté 110-2018-CSR et de l'arrêté 111.6-2018-CSR en ajoutant la condition suivante :

- Que les lots identifiés par les NIDs 35293620, 35280031 et 35289446 soient consolidés.

Des lettres ont été envoyées au voisinage afin d'obtenir leurs commentaires. Aucun commentaire écrit n'a été reçu par la commission. La Ville dit avoir reçu des commentaires verbaux disant se soucier du manque d'intimité.

Éléments en faveur:

- Le terrain NID 35280031 est déjà utilisé comme stationnement. Y rajouter des bornes de recharges ne créer par une grosse différence dans l'utilisation du terrain. Des voitures y seront stationnées dans les deux cas.
- Les conditions qui ont été élaborées empêcheraient toutes sorties ou entrées du stationnement sur la rue Daigle.
- Les conditions élaborées créent une zone tampon entre la zone commerciale de la rue St-Jean et la zone résidentielle sur la rue Daigle. La zone tampon limite les nuisances qui pourraient découler des activités commerciales se déroulant sur ces terrains.

Élément en défaveur:

- Malgré les conditions qui atténuent les nuisances, un quartier résidentiel est tout de même situé à proximité.
- **Considérant que le terrain NID 35280031 est déjà utilisé comme stationnement et que des voitures y seront stationnées dans les deux cas.**
- **Considérant que les conditions qui ont été élaborées empêcheraient toutes sorties ou entrées du stationnement sur la rue Daigle.**
- **Considérant que les conditions élaborées créent une zone tampon entre la zone commerciale de la rue St-Jean et la zone résidentielle sur la rue Daigle et que celle-ci limite les nuisances qui pourraient provenir des activités commerciales se déroulant sur ces terrains.**

Il est proposé par M. Michael Bossé, appuyé de M. Roger Dupéré, que le CRP recommande les modifications conditionnellement à ce que :

- **Que les lots identifiés par les NIDs 35293620, 35280031 et 35289446 soient consolidés**
- **La zone tampon et la clôture devraient également border les lots NIDs 35114933 et 35206598**
- **L'usage de ces terrains ne devrait pas servir à des fins de stationnement pour les camions lourds**

6 oui

Adopté à l'unanimité

Article 2018-06, 09 RAPPORT DE CONSTRUCTION ET DE LOTISSEMENT

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

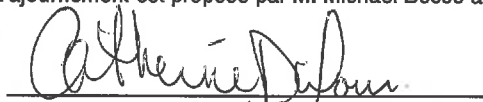
Adopté à l'unanimité

Article 2018-06, 10 DIVERS

Madame Catherine Dufour fait la mention que l'évaluation des mandats des membres siégeant/sortant sera apportée à la prochaine rencontre. Elle fera le bilan de quels membres sont éligibles pour un autre terme de quatre ans. À la prochaine réunion du conseil d'administration de la CSR en septembre prochain, les postes seront entérinés par ceux-ci.

Article 2018-06, 11 AJOURNEMENT

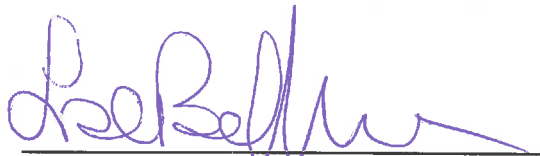
L'ajournement est proposé par M. Michael Bossé à 20h20



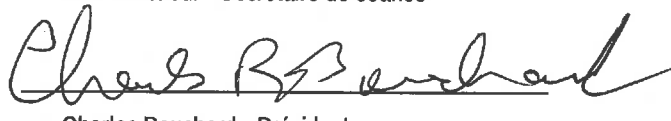
Catherine Dufour - Directrice des opérations



Date



Lise Bellefleur - Secrétaire de séance



Charles Bouchard - Président

