



**COMITÉ DE RÉVISION DE LA PLANIFICATION (CRP)
RÉUNION NO 2018-08
Le 18 octobre 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

Charles Bouchard
Alain Martel
Guy Côté
Michael Bossé

Roger Dupéré
Josée Levesque
Kenneth Akerley

Membres absents

Cynthia Lajoie

Personnel

Agent d'aménagement
Agent d'aménagement
Adjointe administrative

Ariane Fortin-Ouellet
Michel Rodrigue Poulin
Nathalie Roy

Article 2018-08, 01 ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR

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

Article 2018-08, 02 PROCÈS-VERBAL RÉUNION MENSUELLE NO 2018-07

Il est proposé par M. Guy Côté, appuyé de M. Roger Dupéré, que le procès-verbal de la réunion mensuelle no 2018-07 soit accepté tel que présenté.
Adoptée

Article 2018-08, 03 DIVULGATION D'INTÉRÊT

Aucun

Article 2018-08, 04 VILLE DE SAINT-LÉONARD

Denis Bourgoïn – chemin Laplante
(CSR.13886 – 18 octobre 2018)

Dossier présenté par Michel Rodrigue Poulin, agent d'aménagement

ARRÊTÉ NO 110.1-2018-CSR - ARRÊTÉ MODIFIANT LE PLAN MUNICIPAL NO 2011-01-20 DE LA VILLE DE SAINT-LÉONARD

Le conseil municipal propose de modifier son Plan Municipal, il demande l'avis du CRP sur les modifications suivantes :

1. Changer la vocation des propriétés appartenant à Denis Bourgoïn, situées rue le chemin Laplante à Saint-Léonard, (nid 35297316 et 35315282) de « Commerciale » à « Mixte ».
2. Cette modification est démontrée sur l'annexe ci-jointe, intitulée : Plan d'aménagement municipal – Annexe B2.

ARRÊTÉ NO 111.7-2018-CSR – ARRÊTÉ MODIFIANT L'ARRÊTÉ DE ZONAGE NO 2011-027-20.1 DE LA VILLE DE SAINT-LÉONARD

Le conseil municipal propose de modifier son Arrêté de zonage, il demande l'avis du CRP sur les modifications suivantes :

1. Changer la vocation des propriétés appartenant à Denis Bourgoïn, situées rue le chemin Laplante à Saint-Léonard, (nid 35297316 et 35315282) de « Commerciale » à « Mixte ».
2. Cette modification est démontrée sur l'annexe ci-jointe, intitulée : Zonage – Annexe 1.

Le personnel de la Commission propose au CRP de **ne pas recommander** au Conseil municipal de Saint-Léonard l'adoption des Arrêtés 110.1-2018-CSR et 111.7-2018-CSR suite à l'analyse suivante :

Éléments en faveur:
Aucun

Éléments en défaveur:

- M. Bourgoin n'a pas de projet concret concernant le développement futur du terrain. Il est difficile de se prononcer sur une demande dont on ne connaît pas vraiment la portée.
- Le manque de planification de la part de M. Bourgoin pour ce terrain pourrait amener un développement à la pièce et désordonné.
- La proximité de l'autoroute et d'une industrie (situé dans le DSL) pourrait décourager le développement résidentiel sur ce terrain en raison du bruit et d'autres nuisances comme le camionnage ou la poussière.
- Habituellement les zones mixtes se retrouvent dans le cœur des villes et villages afin d'y favoriser une mixité d'activité et de consolider leur rôle en tant que cœur d'une municipalité.
- Un commentaire téléphonique a été reçu et émet les préoccupations suivantes :
 - Un développement résidentiel à côté de l'entreprise du voisin (industrie de métaux) pourrait provoquer des conflits d'usages.
 - Le voisin est préoccupé que de nouveaux résidents dans le secteur se plaignent de son industrie.

Considérant que plusieurs usages sont permis dans la zone mixte, que ces usages sont compatibles entre eux et que le Comité ne voit aucun inconvénient à ce qu'il y ait un développement résidentiel ou commercial sur ces terrains.

Il est proposé par M. Kenneth Akerley, appuyé de M. Michael Bossé, que le CRP recommande au Conseil municipal de Saint-Léonard les modifications proposées.

Adopté à l'unanimité

Article 2018-08, 05 COMMUNAUTÉ RURALE DE SAINT-ANDRÉ

Communauté rurale de Saint-André

(CSR.14094 – 18 octobre 2018)

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

ARRÊTÉ NO 8-2016-6 - ARRÊTÉ MODIFIANT LE PLAN RURAL NO 8-2016 DE LA COMMUNAUTÉ RURALE DE SAINT-ANDRÉ

Le conseil municipal propose de modifier son Plan rural, il demande l'avis du CRP sur les modifications suivantes :

1. Le paragraphe (2) de l'article 30 est abrogé et remplacé par le texte suivant :
(2) Aucune clôture ou haie située à l'intérieur du triangle de visibilité ne peut excéder une hauteur de 1 mètre (3 pi 3 po)
2. Le paragraphe (3) de l'article 30 est remplacé de façon à lire :
(3) sujet au paragraphe (2), aucune clôture, haie, partie de haie ou partie de clôture ne peut excéder une hauteur de :
 - a. 2 mètres (6 pi 6 po) dans une zone résidentielle : ou
 - b. 2,5 mètres (8 pi) dans toute autre zone.

Le personnel de la Commission propose au CRP de **ne pas recommander** au Conseil municipal de Saint-André l'adoption de l'Arrêté 8-2016-6 suite à l'analyse suivante à moins que des mesures pour minimiser l'effet de clôture si haute en cour avant soient présentes. Voici des exemples de normes à considérer :

- Introduire des normes concernant l'opacité de la clôture.
- Introduire une liste de matériaux prohibés.
- Mettre en place une distance entre la ligne avant et le début de la clôture de manière à interdire l'implantation d'une clôture directement sur la ligne avant le long de la devanture du terrain.
- Mettre en place une distance entre le début d'une clôture et les entrées et sorties du terrain.

Élément en faveur:

- La réglementation actuelle est stricte en ce qui concerne la hauteur maximale d'une clôture en cour avant (30 pouces), mais il est possible d'avoir quelque chose de plus raisonnable que 2 mètres (6 pi 6 po).

Éléments en défaveur:

- Permettre une clôture de 2 mètres de haut directement sur la limite avant d'un lot peut s'avérer problématique quant à la visibilité/sécurité en sortant d'un terrain, autant pour les piétons que pour les automobilistes;
- Risque de bris du déneigement et difficulté liée à la gestion de la neige;
- Deux des principes du plan pourraient être compromis par l'absence de critères définissant la forme (matériaux, opacité) que devraient prendre les structures, particulièrement en cour avant :
 - L'aménagement d'un cœur villageois beau et agréable.
 - L'aménagement d'un milieu de vie sain, qui encourage un mode de vie actif.

Considérant que la modification de zonage peut créer des problèmes de visibilité/sécurité à la sortie des terrains, qu'il y a des risques associés avec la neige et la gestion de celle-ci et que des principes du plan rural (l'aménagement d'un cœur villageois beau et agréable et l'aménagement d'un milieu de vie saine, qui encourage un mode de vie actif) risque de ne pas être respectés, car il manque de critères pour contrôler la forme des clôtures aussi haute en cour avant.

Il est proposé par M. Alain Martel, appuyé de M. Guy Côté, que le CRP ne recommande pas au Conseil municipal de Saint-André les modifications telles que proposées à moins que des mesures pour minimiser l'effet de clôture si haute en cour avant soient présentes. Voici des exemples de normes à considérer :

- Introduire des normes concernant l'opacité de la clôture.
- Introduire une liste de matériaux prohibés.
- Mettre en place une distance entre la ligne avant et le début de la clôture de manière à interdire l'implantation d'une clôture directement sur la ligne avant le long de la devanture du terrain.
- Mettre en place une distance entre le début d'une clôture et les entrées et sorties du terrain

Adopté à l'unanimité

Article 2018-08, 06 VILLAGE DE LAC BAKER

Village de Lac Baker

(CSR.13697 – 18 octobre 2018)

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

ARRÊTÉ NO 2018-01 - ARRÊTÉ MODIFIANT LE PLAN RURAL NO 2009.01 DU VILLAGE DE LAC BAKER

Le conseil municipal propose de modifier son Plan rural, il demande l'avis du CRP sur les modifications suivantes :

Conteneur d'expédition

1. Abroger le sous-paragraphe 3.2(1) 1.b)
2. Ajouter la section Conteneur d'expédition et le sous-paragraphe 32 à l'article 3.2 Constructions et usages accessoires de façon à la lire comme suit :

Conteneur d'expédition

(32) Les conteneurs d'expédition utilisés pour l'entreposage sont permis s'ils respectent toutes les conditions suivantes :

- a. ils peuvent être implantés dans toutes les zones ;
- b. ils sont situés en cour latérale ou arrière ;
- c. ils respectent toutes les dispositions applicables aux bâtiments accessoires ;
- d. ils ont un revêtement extérieur fini ou sont repeints, de manière à dissimuler toutes formes de lettrages ou d'inscription ;
- e. ils sont maintenu en bonne état et sans rouille.
- f. ils ont fait l'objet d'un permis d'aménagement

Poules

3. Ajouter la section Élevage de volailles et ses sous-paragraphe à l'article 3.5 Dispositions particulières concernant certains aménagements de façon à la lire comme suit :

Élevage de volailles

(12) Tout élevage de volaille est permis sur un lot d'au moins 4000 mètres carré (1 acre) ;

(13) Tout élevage de volaille est permis au-delà de 30 mètres (100pi) de tous cours d'eau ou zone humide ;

(14) L'élevage de volaille est permis sur un lot dans les zones résidentielles (R), centre communautaire (C) et ressources (R) aux conditions suivantes :

- a. L'usage principal du lot doit être une habitation unifamiliale ;
- b. aucune activité commerciale n'est permise en lien avec l'élevage ;
- c. le nombre de poules ou poulets gardés est limité à un maximum de dix (10) par lot en tout temps ;
- d. la présence d'un ou de plusieurs coqs est interdite ;
- e. les poules ou poulets doivent être gardés à l'intérieur du poulailler et/ou dans un enclos extérieur ;
- f. aucune odeur liée à l'activité ne doit être perceptible à l'extérieur des limites du lot où elle s'exerce ;
- g. les poules ou poulets morts doivent être retirés du lot dans les 24 heures suivant leur mort.

(15) Tout poulailler doit être conforme aux normes suivantes :

- a. un seul poulailler est permis par lot ;
- b. la superficie d'un poulailler doit être égale ou inférieure à 6 mètres carrés (65 pi²) ;
- c. la hauteur d'un poulailler doit être égale ou inférieure à 2,5 mètres (8 pi) ;
- d. tout poulailler doit être situé à une distance de 7,5 mètres (25 pi) des limites de lot ;
- e. tout poulailler doit être construit de façon à assurer une bonne aération et prévenir l'accès par l'extérieur des vermines et animaux indésirables ;
- f. tout poulailler doit être situé dans une cour arrière ou latérale

(16) Le poulailler est exclu dans le calcul du nombre de bâtiments accessoires.

(17) Tout enclos extérieur servant à l'élevage de volailles doit :

- a. être fermé, sur les côtés, par un grillage ayant une hauteur égale ou supérieure à 1 mètre et dont les mailles sont suffisamment denses pour empêcher les poules de sortir de l'enclos ;
- b. être fermé sur le dessus par un grillage dont les mailles sont suffisamment denses pour empêcher les poules de sortir de l'enclos ;
- c. être situé en cour latérale ou arrière ;
- d. avoir une hauteur égale ou inférieure à 2,5 mètres (8 pi) ;
- e. avoir une superficie au sol égale ou inférieure à 9 mètres carrés (100 pi²)

(18) L'entreposage du fumier produit par la volaille doit se faire dans une fosse formée de terre ou autre (étanche?), dans un récipient à fond étanche ou sur une dalle de béton afin de prévenir tout ruissellement de fumier dans l'environnement. La vidange de la zone d'entreposage du fumier doit être faite au moins une fois par année.

(19) Toute zone d'entreposage du fumier doit respecter les normes d'implantations suivantes:

- a. doit être située en cour latérale ou arrière;
- b. doit être située à une distance minimale de 30 mètres (100pi) de tous cours d'eau ou zone humide;
- c. doit être située à une distance minimale de 30 mètres (100pi) de tout bâtiment résidentiel autre que celui de l'occupant;
- d. doit être située à une distance minimale de 30 mètres de tout ouvrage de captage d'eau potable

Serres

4. Ajouter la section Serre à des fins non-commerciales et les sous-paragraphe (2.1) et (2.2) à l'article 3.2 Constructions et usages accessoires de façon à la lire comme suit :

Serre à des fins non-commerciales

- (2.1) Les serres à des fins non-commerciales ne sont pas incluses dans le calcul des coefficients d'occupation du lot total et du nombre des constructions accessoires
- (2.2) Une seule serre à des fins non-commerciales est permise par lot et ne doit pas dépasser la superficie maximale de 37 mètres carrés (400 pi²)

5. Ajouter la définition 126.1 dans la Partie C, section 1. Les définitions :

126.1 « serre à des fins non commerciales » : Bâtiment ou construction accessoire servant à la culture ou l'entreposage personnel de plantes potagères, nourricières, d'intérieures et ornementales.

Chalets

6. Abroger et remplacer la définition 133 dans la Partie C, section 1. Les définitions par la définition suivante :

133. « terrain de camping » : désigne toute parcelle de terrain, à l'exception d'un parc de maisons mobiles défini au paragraphe 188(1) de la Loi sur les municipalités, où peuvent être installés des roulottes, tentes-roulottes, tentes, camionnettes de camping, autocaravanes, chalets à des fins locatives, yourtes, tentes ou autres abris semblables destinés à assurer le logement dans les limites d'un établissement touristique.

7. Ajouter le sous-paragraphe (1.1) à l'article 3.1 Bâtiment principal :

(1.1) Nonobstant le paragraphe (1), dans la zone « Villégiature (V) », il est permis d'avoir plus d'un bâtiment principal ou plus d'une construction principale pour l'usage terrain de camping

Le personnel de la Commission propose au Comité de révision de la planification (CRP) de **ne pas recommander** au Conseil municipal de Lac Baker les points 4 et 5 de l'Arrêté no 2018-01. Le personnel de la Commission propose au CRP de **recommander** en partie l'adoption de l'Arrêté 2018-01 avec les modifications suivantes :

- Modifier le point 1 pour le remplacer par :
 1. Modifier les sous-paragraphe 3.2.(1) 1.b) pour lire :
 - b) une remorque ou une construction similaire ne doivent pas servir du bâtiment accessoire.
- Modifier le point 2 pour autoriser les conteneurs d'expédition seulement dans les zones Ressources et Industrielles.
- Supprimer le point 7, car il est déjà permis d'avoir plus d'un bâtiment principal dans la zone villégiature selon l'article 4.7(3) et le remplacer par :
 - 7 Ajouter le paragraphe (2.2) à l'article 3.1 Bâtiment principal de façon à lire :
 - (2.2) Un chalet à des fins de location situé dans un terrain de camping est exempté des normes sur les aires de plancher minimales du paragraphe (2) et (3).

Éléments en faveur:

- Est en harmonie avec l'intention générale du plan.
- Permettre l'implantation de chalets locatifs dans un terrain de camping est le prolongement naturel de l'usage terrain de camping.

Éléments en défaveur:

- L'introduction de volailles peut amener des nuisances au niveau du voisinage (odeur, bruit, contamination de l'eau) par contre, des mesures d'atténuation ont été prévues dans le texte réglementaire.
- Les serres sont déjà autorisées sous les dispositions concernant les bâtiments accessoires. Les exclure du nombre permettrait l'implantation permanente de 4 bâtiments accessoires sur un même lot, ce qui fait beaucoup.
- Autoriser l'utilisation de conteneur d'expédition comme bâtiment accessoire relève d'un jugement subjectif sur ce qui est esthétique ou non. Cela pourrait causer des problèmes de voisinage et venir menacer le cachet et le potentiel récréotouristique du lac.

Considérant que les modifications proposées sont en harmonie avec l'intention générale du plan, que l'utilisation de conteneur d'expédition comme bâtiment accessoire relève d'un jugement subjectif sur ce qui est esthétique ou non, mais que cela pourrait causer des problèmes de voisinage et venir menacer le cachet et le potentiel récréotouristique, que des nuisances pourraient être générées par certaines des nouvelles dispositions, mais qu'elles ont été adressées dans le texte réglementaire, que les serres sont déjà autorisées comme bâtiment accessoire et que les exclure du nombre maximal augmenterait à 4 le nombre de bâtiments accessoires sur un même terrain et que permettre l'implantation de chalets locatifs dans un terrain de camping est le prolongement naturel de l'usage *terrain de camping*.

Le Comité de révision de la planification a préféré voter les quatre (4) thèmes de façon séparée plutôt que de faire une proposition pour tout l'arrêté.

Il est proposé par M. Roger Dupéré, appuyé de M. Kenneth Akerley, que le CRP recommande au Conseil municipal de Lac Baker les points 1 et 2 concernant les conteneurs d'expédition avec les modifications suivantes :

- Modifier le point 1 pour le remplacer par :
 1. Modifier les sous paragraphe 3.2.(1) 1.b) pour lire :
 - b) une remorque ou une construction similaire ne doivent pas servir de bâtiment accessoire.
- Modifier le point 2 pour autoriser les conteneurs d'expédition seulement dans les zones Ressources et Industrielles

Adopté à l'unanimité

Il est proposé par M. Michael Bossé, appuyé de M. Guy Côté, que le CRP recommande au Conseil municipal de Lac Baker le point 3 concernant les poules tel que présenté.

Adopté à l'unanimité

Il est proposé par M. Alain Martel, appuyé de Mme Josée Levesque, que le CRP ne recommande pas au Conseil municipal de Lac Baker les points 4 et 5 concernant les serres.

Adopté à l'unanimité

Il est proposé par M. Michael Bossé, appuyé de M. Guy Côté, que le CRP recommande au Conseil municipal de Lac Baker les points 6 et 7 concernant les chalets avec la modification suivante :

- Supprimer le point 7, car il est déjà permis d'avoir plus d'un bâtiment principal dans la zone villégiature selon l'article 4.7(3) et le remplacer par :
 - 7 Ajouter le paragraphe (2.2) à l'article 3.1 Bâtiment principal de façon à lire :
 - (2.2) Un chalet à des fins de location situé dans un terrain de camping est exempté des normes sur les aires de plancher minimales du paragraphe (2) et (3).

Adopté à l'unanimité

Article 2018-08, 07 VILLE DE SAINT-QUENTIN

Ville de Saint-Quentin

(18 octobre 2018)

Le conseil municipal propose d'adopter un nouveau Plan municipal no 26-2018 et un nouvel Arrêté de zonage no 27-2018.

On demande les recommandations du CRP pour ce nouveau Plan municipal et Arrêté de zonage proposés.

Le personnel de la Commission propose au CRP de recommander au Conseil municipal de Saint-Quentin l'adoption du nouveau Plan municipal no 26-2018 et du nouvel Arrêté de zonage no 27-2018 suite à l'analyse suivante :

Éléments en faveur :

- Les documents ont été produits en collaboration avec le comité de citoyen et le conseil municipal, afin de refléter leurs aspirations pour Saint-Quentin.
- La vision, les orientations, les principes, les propositions et les normes établis dans les documents sont issus d'une analyse rigoureuse du territoire municipal et tentent de répondre aux enjeux locaux, régionaux, nationaux et internationaux liés à l'aménagement du territoire.
- La démarche et les documents ont de façon générale été reçus positivement par les citoyens et le conseil municipal.

Éléments en défaveur :

- Aucun

Considérant que les documents ont été produits en collaboration avec le Comité de citoyen et le Conseil municipal, afin de refléter leurs aspirations pour Saint-Quentin, que la vision, les orientations, les principes, les propositions et les normes établis dans les documents sont issus d'une analyse rigoureuse du territoire municipal et tentent de répondre aux enjeux locaux, régionaux, nationaux et internationaux liés à l'aménagement du territoire et que la démarche et les documents ont de façon générale été reçus positivement par les citoyens et le conseil municipal.

Il est proposé par M. Roger Dupéré, appuyé de M. Guy Côté que le CRP recommande au Conseil municipal d'adopter le Plan municipal no 26-2018 et l'arrêté de zonage no 27-2018 tels que proposés.

Adopté à l'unanimité

Article 2018-08, 08 RAPPORT DE CONSTRUCTION

Il est proposé par M. Alain Martel, appuyé de M. Kenneth Akerley, que le rapport de construction soit accepté tel que présenté.

Adopté à l'unanimité

Article 2018-08, 09 AJOURNEMENT

L'ajournement est proposé par M. Michael Bossé à 20h51



Ariane Fortin-Ouellet – agent d'aménagement



Nathalie Roy - Secrétaire de séance

15 novembre 2018

Date



Charles Bouchard – Président