



COMITÉ DE RÉVISION DE LA PLANIFICATION (CRP)
RÉUNION NO 2020-06
Le 15 octobre 2020

PROCÈS-VERBAL

La réunion a eu lieu par visio-conférence avec la plate-forme Zoom et diffusé sur YouTube à compter de 19 h sous la présidence de M. Charles Bouchard

Membres présents

Charles Bouchard
Alain Martel
Colette Pelletier-Langevin
Patrick Long

Roger Dupéré
Paul Roy
Josée Levesque
Cynthia Lajoie

Membres absents

Personnel

Agent d'aménagement
Adjointe administrative
Directrice de la planification
Agent d'aménagement
Agent d'aménagement
Analyste du territoire – Recherche et développement durable

Julien Bouchard
Nathalie Roy
Catherine Dufour
Guillaume Thériault
Nicolas Landriau
Adrian Prado

Article 2020-06, 01 ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR

Il est proposé par Mme Colette Pelletier-Langevin, appuyé de M. Patrick Long que l'Ordre du jour soit adopté tel que présenté.
Adoptée à l'unanimité

Article 2020-06, 02 PROCÈS-VERBAL RÉUNION MENSUELLE NO 2020-05

Il est proposé par Mme Cynthia Lajoie, appuyé de M. Paul Roy, que le procès-verbal de la réunion mensuelle no 2020-05 soit accepté tel que présenté.
Adoptée à l'unanimité

Article 2020-06, 03 DIVULGATION D'INTÉRÊT

Colette Pelletier - Langevin

Article 2020-06, 04 DSL SAINT-QUENTIN

Sa Majesté la Reine (MRNDE) – chemin Rang 5 & 6
(CSR.15824– 15 octobre 2020)

Dossier présenté par Julien Bouchard, agent d'aménagement

Motion 1

Le requérant propose de créer une subdivision incluant une rue se terminant en cul-de-sac. Ce dernier déroge sur la longueur maximale permise par le Règlement provincial de lotissement. Le CRP doit se prononcer sur une dérogation de 2345 mètres (642% de plus que la norme) pour une rue d'une longueur totale de 2710 mètres selon l'article 78 (1) de la *Loi sur l'urbanisme*.

Le personnel de la Commission propose au Comité de révision de la planification (CRP) de refuser la dérogation telle que proposée suite à l'analyse suivante :

Le voisinage a été consulté et nous avons reçu un commentaire par téléphone, un courriel de la part du MRNDE, ainsi qu'une lettre d'un citoyen, tous en faveur du projet.

Éléments en faveur de la dérogation

- La GRC a été consultée et ne s'oppose pas
- Le centre d'appel 911 du territoire ne s'oppose pas
- Les services d'incendie ne s'opposent pas

Éléments en défaveur de la dérogation

- Le MTI n'est pas favorable au projet en partie, car la longueur du cul-de-sac est plus longue que leur norme de 365 mètres
- La dérogation dépasse la norme de façon excessive et est déraisonnable
- Le développement en cul-de-sac n'est pas souhaitable selon le guide de *Normes minimales pour la construction de chemins et de rue de lotissement* et peut causer des problèmes de sécurité et de développement futur.

La parole est donnée à M. Roger Grandmaison et M. Cayouette qui explique qu'ils ont donné beaucoup de temps pour ce dossier et qu'ils ont fait tous les efforts possibles afin de réaliser ce projet.

Considérant que l'aménagement proposé n'est pas souhaitable pour le développement, que les normes du MTI allouent jusqu'à 365 mètres pour un cul-de-sac, que la dérogation dépasse la norme de façon excessive et est déraisonnable, que le développement en cul-de-sac n'est pas souhaitable selon le guide de *Normes minimales pour la construction de chemins et de rue de lotissement* et peut causer des problèmes de sécurité et de développement futur et que le MTI n'est pas favorable au lotissement proposé.

Il est proposé par M. Alain Martel que le CRP **accepte** la dérogation telle que proposée, puisqu'il n'y a personne pour appuyer, la motion est donc rejetée.

La deuxième motion est proposée par M. Roger Dupéré, appuyé de M. Patrick Long, que le CRP **refuse** la dérogation telle que proposée.

6 oui

1 non

Adopté

Motion 2

Le requérant propose d'allonger la rue en cul-de-sac incluant 13 des 26 nouveaux lots proposés. Le CRP doit faire une recommandation au MTI selon l'article 87 (2)a) de la Loi sur l'urbanisme.

Le personnel de la Commission propose au Comité de révision de la planification (CRP) de **ne pas recommander** l'emplacement de la rue telle que proposée suite à l'analyse suivante :

Éléments à considérer

5(4) du Règlement provincial de lotissement

Avant de statuer sur une recommandation relative à l'emplacement des rues d'un lotissement proposé, la Commission de services régionaux doit :

- tenir compte de la topographie du terrain
- veiller à la création de lots qui puissent servir à la destination qui leur est attribuée
- s'assurer que les intersections de rues sont perpendiculaires dans la mesure du possible
- prendre les mesures nécessaires pour assurer un accès aisé au lotissement proposé et aux lots qu'il comporte, et
- prendre les mesures nécessaires pour rendre aisé le lotissement ultérieur du terrain visé ou des terrains attenants.

Aussi :

- La topographie de la rue proposée (moins de 4%) répond aux normes du ministère des Transports et Infrastructures;
- La topographie de la propriété du requérant est peu prononcée, ce qui favorise l'établissement des lots futurs résidentiels et le drainage de ceux-ci;
- Il n'y a pas d'intersection, car il s'agit d'un prolongement de cul-de-sac;
- Les accès aux lots sont existants;
- En allongeant le cul-de-sac, il n'y aurait aucune autre rue que la rue Mgr Martin Ouest reliée au cul-de-sac, ce qui limite le lotissement ultérieur du lot. Un cul-de-sac n'est pas un développement souhaitable et il nous est proposé d'aggraver cette situation.

L'emplacement des constructions existantes limite la possibilité de garder des accès de 20 mètres à un maximum de 240 mètres tel que requis par l'article 6 (5) du Règlement provincial de lotissement.

Considérant que l'allongement de la rue compromet le lotissement ultérieur du terrain visé et qu'un cul-de-sac n'est pas un développement souhaitable et qu'il nous est proposé d'aggraver cette situation et que l'emplacement des constructions existantes ne permet pas de garder des accès de 20 mètres à un maximum de 240 mètres tel que stipulé selon l'article 6 (5) du Règlement provincial de lotissement.

Il est proposé par M. Roger Dupéré, appuyé de M. Paul Roy que le CRP **ne recommande pas** au MTI l'emplacement de la rue telle que proposée.

6 oui

1 non

Adopté

Motion 3, 4, 5 et 6

Le requérant propose un lotissement de 26 lots, quatre (4) de ceux-ci nécessitent une dérogation sur la largeur minimale requise sur une rue publique par le Règlement provincial de lotissement.

Le voisinage a été consulté et nous avons reçu un commentaire par téléphone, un courriel de la part du MRNDE, ainsi qu'une lettre d'un citoyen, tous en faveur du projet.

Éléments en faveur de la dérogation

- Les lots proposés dérogoires respectent les autres normes de dimension et superficie requises par le règlement.

Éléments en défaveur de la dérogation

- La dérogation est importante, il manque plus de 81% de la devanture requise.
- Accorder la dérogation sous la forme proposée compromet le lotissement ultérieur du terrain, car deux accès de 20 mètres seraient enlevés et les accès ne serait plus à un maximum de 240 mètres tel que stipulé à l'article 6 (5) du Règlement provincial du lotissement.
- Il aurait été possible de créer deux rues publiques en cul-de-sac afin de desservir les lots et ainsi respecter la devanture requise de 54 mètres.

Considérant que la dérogation est importante, il manque plus de 81% de la devanture requise, qu'accorder la dérogation sous la forme proposée compromet le lotissement ultérieur du terrain, car deux accès de 20 mètres seraient enlevés et les accès ne serait plus à un maximum de 240 mètres tel que stipulé à l'article 6 (5) du Règlement provincial du lotissement et qu'il aurait été possible de créer deux rues publiques en cul-de-sac afin de desservir les lots et ainsi respecter la devanture requise de 54 mètres.

Le personnel de la Commission propose au Comité de révision de la planification (CRP) de refuser les dérogations telles que proposées suite à l'analyse ci-dessus.

Il est proposé par M. Alain Martel, appuyé de M. Paul Roy, que le CRP accepte les dérogations telles que proposées.

4 oui

3 non

Adopté

Article 2020-06, 05 DSL RIVIÈRE-VERTE**Roch Thibodeau – chemin Doucet**
(CSR.15515– 15 octobre 2020)

Dossier présenté par Guillaume Thériault, agent d'aménagement

Le requérant propose une parcelle à être additionnée à un lot existant. L'îlot qui en découle déroge sur la longueur maximale requise par le Règlement provincial de lotissement. Il demande donc une dérogation de 398 mètres (166%).

Le personnel de la Commission propose au Comité de révision de la planification (CRP) de refuser la dérogation telle que proposée suite à l'analyse suivante :

Le voisinage a été consulté n'avons reçu aucun commentaire

Éléments en faveur de la dérogation

- Aucun

Éléments en défaveur de la dérogation

- L'îlot proposé de 632 mètres n'est pas raisonnable, car elle représente 2,6 fois la longueur prescrite dans le Règlement provincial de lotissement.
- Le lotissement proposé limite les possibilités de développement futur en enlevant un accès sécuritaire, ce qui va à l'encontre de l'intention du Règlement provincial de lotissement.

Considérant que l'îlot proposée de 632 mètres n'est pas raisonnable, car elle représente 2,6 fois la longueur prescrite dans le Règlement provincial de lotissement, et que le lotissement proposé limite les possibilités de développement futur en enlevant un accès sécuritaire, ce qui va à l'encontre de l'intention du Règlement provincial de lotissement.

Il est proposé par M. Roger Dupéré, appuyé de M. Patrick Long, que le CRP refuse la dérogation telle que proposée.

Adopté à l'unanimité

Article 2020-06, 06 LAC BAKER

Mike Cyr – 212, chemin de l'Île
(CSR.15842– 15 octobre 2020)

Dossier présenté par Nicolas Landriau, agent d'aménagement

Le requérant souhaite obtenir un permis de construction pour agrandir le bâtiment principal (résidence unifamiliale). L'agrandissement proposé va installer le bâtiment à 1,5 mètre (au lieu de 3 mètres minimum requis) de la ligne latérale du lot et porter le coefficient d'occupation du lot à 10,35% du lot (au lieu de 10% maximum permis).

Motion 1

Le personnel de la Commission propose au Comité de révision de la planification (CRP) de **refuser** la dérogation pour un retrait latéral du bâtiment principal de 1,5 mètre au lieu de 3 mètres requis.

Le voisinage a été consulté et nous avons reçu un commentaire ne présentant pas d'objection aux demandes telles que présentées.

Éléments en faveur des dérogations

- Les modifications restent en dehors des 15 mètres de la rive du Lac Baker.
- L'aire de plancher reste en dessous des 20% maximum de la superficie du lot.

Éléments en défaveur des dérogations

- Le lot existant est en dessous des dimensions minimales requises de largeur et de superficie. (30 mètres et 1180 mètres carrés au lieu de 54 mètres et 4000 mètres carrés).
- L'agrandissement de ce côté est prévu pour une chambre et ajoute de la pression sur le champ d'épuration commun situé à l'extérieur du terrain.
- Le bâtiment existant est implanté à 5 mètres de la ligne latérale. Le projet est proposé à l'endroit le moins propice au respect des retraits latéraux.
- Que les principes et propositions du Plan rural de Lac Baker pour les développements résidentiels n'encouragent pas les établissements sur les accès privés.

La parole est donnée à M. Cyr qui explique c'est la seule option pour faire l'agrandissement afin d'ajouter une chambre et que le nombre de personne n'augmente pas, c'est seulement pour sa famille, donc ça ne devrait pas ajouter de pression sur le champ d'épuration.

Considérant que le lot existant est en dessous des dimensions minimales requises de largeur et de superficie. (30 mètres et 1180 mètres carrés au lieu de 54 mètres et 4000 mètres carrés), que l'agrandissement de ce côté est prévu pour une chambre et ajoute de la pression sur le champ d'épuration commun situé à l'extérieur du terrain, que le bâtiment existant est implanté à 5 mètres de la ligne latérale. Le projet est proposé à l'endroit le moins propice au respect des retraits latéraux et que les principes et propositions du Plan rural de Lac Baker pour les développements résidentiels n'encouragent pas les établissements sur les accès privés.

Il est proposé par M. Patrick Long, appuyé de M. Roger Dupéré, que le CRP refuse la dérogation telle que proposée.

5 oui

1 non

Adopté

Motion 2

Le personnel de la Commission propose au Comité de révision de la planification (CRP) d'**accepter** la dérogation pour un coefficient d'occupation du lot par le bâtiment principal de 10,35% à la condition d'une approbation du Ministère de la sécurité publique pour le système septique.

Le voisinage a été consulté et nous avons reçu un commentaire ne présentant pas d'objection aux demandes telles que présentées.

Éléments en défaveur des dérogations

- Le lot existant est en dessous des dimensions minimales requises de largeur et de superficie. (30 mètres et 1180 mètres carrés au lieu de 54 mètres et 4000 mètres carrés).
- Un des agrandissements est prévu pour une chambre et ajoute de la pression sur le champ d'épuration commun situé à l'extérieur du terrain.
- Les principes et propositions du plan rural concernant la préservation de l'environnement requièrent une gestion efficace sur les sources de rejets et privilégient les interventions qui minimisent le plus possible les impacts sur l'environnement.
- Les principes et propositions du Plan rural de Lac Baker pour les développements résidentiels n'encouragent pas les établissements sur les accès privés.

Éléments en faveur des dérogations

- Les modifications restent en dehors du 15 mètres de la rive du lac Baker.
- L'aire de plancher reste en dessous des 20% maximum de la superficie du lot.
- La dérogation sur le coefficient d'occupation du lot est mineure.

Considérant que les modifications restent en dehors du 15 mètres de la rive du lac Baker, que l'aire de plancher reste en dessous des 20% maximum de la superficie du lot et que la dérogation sur le coefficient d'occupation du lot est mineure.

Il est proposé par M. Patrick Long, appuyé de Mme Colette Pelletier - Langevin, que le CRP **accepte** la dérogation pour un coefficient d'occupation du lot par le bâtiment principal de 10,35% à la condition d'obtenir une approbation du Ministère de la sécurité publique.

8 oui

Adopté

Mme Colette Pelletier – Langevin est mise dans une salle d'attente par l'hôte de la réunion.

Article 2020-06, 07 COMMUNAUTÉ RURALE DE HAUT-MADAWASKA (SECTEUR SAINT-FRANÇOIS)

Groupe Westco – rue Cyr
(CSR.15841– 15 octobre 2020)

Dossier présenté par Nicolas Landriau, agent d'aménagement

Le requérant propose construire un entrepôt de 50' x 100' pour abriter les véhicules de l'entreprise en complément du garage mécanique déjà présent sur le lot. C'est un deuxième bâtiment principal sujet aux termes et conditions selon l'article 9.1 (2) du Plan rural de Saint-François.

Le personnel de la Commission **propose** au Comité de révision de la planification (CRP) **d'accepter** la demande telle que proposée sans condition supplémentaire suite à l'analyse suivante :

Le voisinage a été consulté. Le conseil de la Communauté rurale de Haut-Madawaska nous a fait parvenir une lettre en date du 7 octobre afin d'appuyer le projet.

Éléments en défaveur de la dérogation

- Aucun

Éléments en faveur de la dérogation

- Les usages dans les deux bâtiments principaux sont complémentaires l'un à l'autre (garage de mécanique pour véhicules lourds et bâtiment d'entreposage des véhicules).
- Le bâtiment va servir à entreposer l'équipement présent sur place.
- L'emplacement proposé est à l'opposé des usages résidentiels sur la rue Cyr et minimise l'impact.

Considérant que les usages dans les deux bâtiments principaux sont complémentaires l'un à l'autre (garage de mécanique pour véhicules lourds et bâtiment d'entreposage des véhicules), que le bâtiment va servir à entreposer l'équipement présent sur place et que l'emplacement proposé est à l'opposé des usages résidentiels sur la rue Cyr et minimise l'impact.

Il est proposé par M. Paul Roy, appuyé de M. Alain Martel, que le CRP **accepte** la dérogation telle que proposée sans condition.

5 oui

1 abstention

Adopté

Mme Colette Pelletier – Langevin est réintroduite dans la réunion.

Article 2020-06, 08 RAPPORTS DE CONSTRUCTION ET DE LOTISSEMENT

Il est proposé par M Roger Dupéré, appuyé de M. Alain Martel que les rapports de construction et de lotissement de mars à septembre soient acceptés tels que présentés.


Adopté à l'unanimité

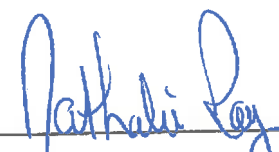
Article 2020-06, 09 DIVERS

Le personnel informe les membres que le dossier de Clair Industrial Development Corp. Ltd situé à Clair, avait fait une demande auprès de la Commission d'appel en matière d'évaluation et d'urbanisme, ils se sont finalement désistés. Nous avons aussi eu le dossier de Mme Louise Somers et M. Martin Vigneault en révision judiciaire ainsi que la Commission d'appel pour le dossier de Lucien Michaud au Lac Baker. Réponses à venir pour ces derniers.

Article 2020-06, 10 AJOURNEMENT

L'ajournement est proposé par M. Alain Martel à 21h25


Catherine Dufour – Directrice de la planification


Nathalie Roy - Secrétaire de séance


Date


Charles Bouchard – Président