

Procès-verbal de la réunion supplémentaire du CRP de la Commission de services régionaux Péninsule acadienne tenue le mercredi 23 septembre 2015 à 19h00 au centre communautaire d'Inkerman.

Étaient présents :

Line Thériault
Réginald Paulin
Gaston Paulin
Edmond Beattie
Jean-Claude Doiron

Benjamin Kocyla, CSRPA
Caraine Godin-Poirier, CSRPA
Louise Robichaud, CSRPA

Étaient absents :

Jean-Paul Robichaud
Benoit Savoie

Le président du comité, Monsieur Jean-Claude Doiron, a appelé la réunion à l'ordre à 19h00.

Dix (10) personnes du public étaient présentes.

CRP15 - 82

A. Adoption de l'ordre du jour

Après vérification, Monsieur Gaston Paulin, appuyé de Madame Line Thériault, a proposé l'adoption de l'ordre du jour tel que modifié

Adopté à l'unanimité

CRP15 - 83

B. Téléphones cellulaires

Le président du comité a avisé les membres et les personnes du public de fermer ou de mettre en mode vibration leur téléphone cellulaire et ce, pour la durée de la réunion.

CRP15 - 84

C. Conflits d'intérêts

Le président du comité a avisé les membres de bien vouloir se retirer de la salle de réunion s'ils se trouvaient en situation de conflits d'intérêts.

CRP15 – 85

E. Demandes à traiter

CRP15 –85(1)

Annexe 23 – Demande de permis provisoire et de dérogation Étang du Ruisseau Ltée

N° de dossier : 9423

N° d'application : 33789

N° de requête : 8874

Localisation : 111, Pointe-Brûlée, Shippagan

NID: 20208153, 20454369, 20454351, 20454377

Zonage : I1 (industriel central)

Aménagement
proposé :

Le requérant, Monsieur André Mallet, désire aménager deux bassins de ciment de 9 m x 18 m afin d'y faire l'élevage d'huîtres. Ces bassins seraient utilisés comme nourricières. Avec ce projet, l'usage deviendrait non conforme à l'arrêté de zonage de la ville de Shippagan puisque l'activité est située en zone industrielle centrale et non portuaire. À noter que le terrain fait présentement l'objet d'une demande de modification de zonage.

Dérogation :

Permettre un bassin de ciment pour l'élevage d'huîtres à 0 m au lieu de 30 m d'un cours d'eau; Obtenir l'autorisation de la commission pour aménager un bassin de ciment pour l'élevage d'huîtres. Autoriser un permis provisoire d'une période d'un an afin de débiter les travaux. (arrêté no.78, articles 2.2.2 a), 11.28.2 et 11.28.3a))

Request:

Allow a cement pond for breeding oysters at 0 m instead of 30 m from the watercourse;
Obtain the authorization of the Commission to develop an oyster pond;
Authorize a one year provisional permit in order to start the construction.

Raison de la demande :

Afin de débiter les travaux avant la finalisation de la modification de zonage.

Monsieur André Mallet et Monsieur Martin Mallet étaient présents afin de fournir des explications.

La directrice adjointe du Service d'urbanisme, Madame Caraine Godin-Poirier, a présenté la demande à l'écran. Elle a mentionné que 2 propriétaires de lots voisins de celui à l'étude avaient été avisés de cette demande et que des commentaires avaient été reçus par le service d'urbanisme de la Commission.

Par la suite, elle a présenté et expliqué l'analyse effectuée par l'équipe technique dans ce dossier, dont voici les détails :

Annexe 23
Tableau d'analyse - Permis provisoire

Étang du Ruisseau Ltée
111, Pointe-Brûlée, Shippagan - NID 20208153, 20454369, 20454351 et 20454377

Obtenir l'autorisation de la Commission pour aménager deux bassins de ciment pour l'élevage d'huîtres.
Autoriser un permis provisoire d'une période d'un an afin de débiter les travaux.

<p>Le projet contrevient-il aux grandes lignes directrices du plan municipal d'urbanisme?</p>	<p>Oui et Non</p>	<p>La propriété est située dans un secteur d'affectation I (industrielle) au plan d'urbanisme et dans une zone I1 (industrielle centrale) où l'usage d'un "entrepôt, établissement de fabrication ou de transformation de produits de la mer, sous conditions d'approbation des ministères concernés" n'est pas autorisé. Par contre, un processus de modification de l'arrêté de zonage est actuellement en cours afin de modifier cette zone et permettre cet usage à l'intérieur d'une zone industrielle centrale (I1).</p>
<p>La modification a-t-elle pour but de rendre conforme un usage ?</p>	<p>Oui</p>	<p>En mai 2015, le CRP de la CSRPA avait recommandé positivement à la municipalité cette demande de modification au zonage. Une fois le processus de modification au zonage complété, ces propriétés deviendraient conformes. De plus, l'aménagement de deux bassins de ciment de 9.1 m x 18.3 m ne sont pas autorisés sans l'approbation du CRP.</p> <p>Aucune construction n'était entreprise sur la propriété le jour de l'application du requérant pour l'obtention d'un permis provisoire.</p>
<p>La demande présente-t-elle un risque élevé de conflit avec les usages limitrophes?</p>	<p>Non</p>	<p>Il s'agit d'un usage industriel qui ne présente pas de risque de conflit avec les usages limitrophes considérant que ces propriétés sont déjà affectées à un usage industriel. L'usage proposé serait entièrement effectué à l'extérieur des bâtiments existants. De plus, selon le requérant, les pompes installées afin d'alimenter les bassins ne seraient pas bruyantes, aucun composé chimique, odeur, lumière, poussière, gaz ou fumée ne serait générée à partir des opérations effectuées par l'usage envisagé (nourricière pour l'élevage du naissain d'huîtres).</p> <p>Le requérant a reçu l'approbation du ministère de</p>

		l'Environnement.
La modification va-t-elle porter préjudice aux propriétés voisines et au caractère du voisinage?	Oui et Non	L'aménagement de ces bassins pourrait changer l'aménagement paysager que l'on retrouve actuellement sur le littoral, ce qui pourrait également affecter le caractère panoramique que plusieurs résidents situés de l'autre côté de la rivière possèdent actuellement. Par contre, l'usage proposé est situé sur une propriété industrielle existante.
Recommandation		L'équipe technique recommande l'attribution d'un permis provisoire d'un an afin de permettre au requérant d'aménager deux bassins de ciment pour l'élevage d'huîtres. L'équipe technique considère que ces demandes sont raisonnables et souhaitables pour l'aménagement de la propriété.

Suite à la présentation, le président du comité, Monsieur Jean-Claude Doiron, a demandé aux membres et aux clients s'ils avaient des questions ou des commentaires concernant la demande.

Des discussions ont eu lieu concernant les structures existantes sur la propriété et le nouveau type de structure proposé par le projet à l'étude. Monsieur André Mallet et Monsieur Martin Mallet ont apporté des précisions sur le projet de naissain d'huîtres, sur les structures existantes et celles proposées par le projet à l'étude, sur le fonctionnement des nouveaux bassins ainsi que sur l'aménagement actuel et futur du site. Monsieur Martin Mallet a précisé que les structures existantes seraient enlevées.

Madame Caraine Godin-Poirier a mentionné qu'une demande de modification au zonage a été présentée par la Ville de Shippagan afin de permettre l'usage proposé.

Afin de répondre à une question de Monsieur André Mallet concernant la demande de permis, Monsieur Benjamin Kocyla a expliqué les étapes reliées à la demande de permis provisoire.

Monsieur François Gionet, voisin de la propriété à l'étude, a pris la parole afin de faire part de ses inquiétudes et des problèmes causés par l'élevage des huîtres.

Par la suite, Madame Antoinette Landry a pris la parole et a mentionné qu'elle était d'avis que le contrôle du débit d'eau a un effet direct sur l'érosion des sols.

Monsieur Martin Mallet et Monsieur André Mallet ont apporté des précisions sur le contrôle du débit d'eau et ont évoqué des solutions pour diminuer les inondations. Monsieur Martin Mallet a expliqué qu'avec le nouveau système de culture des huîtres, le débit de l'eau ne serait pas changé. Il a expliqué qu'il n'y aurait pas d'huîtres dans l'étang en hiver, ce qui permettrait de diminuer le niveau de l'eau plus tôt au printemps et possiblement régler le problème d'inondations.

Des discussions ont eu lieu sur le fonctionnement d'écluses et de l'inondation du sol. Monsieur André Mallet a apporté des précisions sur le système d'écluses actuel et le nouveau système d'écluses qui serait utilisé.

Monsieur Martin Mallet a précisé que l'entretien des bassins du nouveau système doit être effectué à tous les jours et que les problèmes d'odeurs liés à l'élevage d'huîtres devraient être réglés.

Madame Huguette Russell a pris la parole pour faire part de ses commentaires concernant le projet.

Par la suite, la directrice adjointe du Service d'urbanisme, Madame Caraine Godin-Poirier, a présenté et expliqué la deuxième partie de l'analyse effectuée par l'équipe technique dans ce dossier, dont voici les détails :

Annexe 23 (suite)
Tableau d'analyse – Dérogation

Étang du Ruisseau Ltée
111, Pointe-Brûlée, Shippagan - NID 20208153, 20454369, 20454351 et 20454377

Permettre deux bassins de ciment pour l'élevage d'huîtres à 0 m au lieu de 30 m d'un cours d'eau;

La dérogation représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?	Oui	L'activité proposée consiste à aménager deux bassins de ciment afin d'aménager une nourricière pour l'élevage d'huîtres. Pour cet usage, la localisation des bassins à 0 m du cours d'eau est essentielle. Cette demande est nécessaire et justifiable.
La dérogation est-elle mineure ou raisonnable?	Oui	La dérogation est majeure (100%). Cette demande est considérée raisonnable puisqu'il s'agit d'un usage qui nécessite un aménagement spécifique. Afin de réaliser son projet, le requérant devrait continuellement alimenter ses bassins avec l'eau provenant du cours d'eau. L'eau salée qui serait pompée et filtrée par les huîtres serait retournée dans le cours d'eau. C'est pourquoi, afin d'effectuer ce cycle, les bassins devraient être situés si près de la rive.
La dérogation respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?	Oui et Non	La dérogation porte sur un principe de protection de l'environnement. Limiter l'empreinte au sol des constructions et des activités dans les 30 m d'une rive. Ce principe serait respecté puisque le requérant a reçu l'approbation du ministère de l'Environnement. L'aménagement de ces bassins pourrait changer l'aménagement paysager que l'on retrouve actuellement sur le littoral, ce qui pourrait également affecter le caractère panoramique que plusieurs résidents situés de l'autre côté de la rivière possèdent actuellement. Par contre, l'usage proposé est situé sur une propriété

		industrielle existante.
Recommandation		L'équipe technique considère cette demande d'aménager deux bassins de ciment pour l'élevage d'huîtres à 0 m au lieu de 30 m d'un cours d'eau raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de la propriété.

Suite à la présentation, le président du comité, Monsieur Jean-Claude Doiron, a demandé aux membres et aux clients s'ils avaient des questions ou des commentaires concernant la demande.

Aucun commentaire ne fut émis de la part de ces derniers.

Après discussion et vérification de la première analyse, Monsieur Gaston Paulin, appuyé de Monsieur Edmond Beattie, a proposé au CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique et d'accorder l'aménagement de deux bassins en ciment pour l'élevage d'huîtres, la demande ayant été jugée raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de la propriété

Adopté à l'unanimité

Après discussion et vérification de la deuxième analyse, Madame Line Thériault, appuyée de Monsieur Edmond Beattie, a proposé au CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique et d'accorder la demande de permis provisoire présentée, cette dernière ayant été jugée raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de la propriété

Adopté à l'unanimité

Les clients et voisins ont quitté la salle.

CRP15 – 85(2)

Annexe 4 – Demande de permis provisoire R. & L. Ostréiculteurs Ltée

N° de dossier : 19076

N° d'application : 33574

N° de requête : 8754

Localisation : rue Industrie, Shippagan

NID: 20877635

Zonage : I1 (industrielle centrale)

Aménagement
proposé :

Le requérant désire construire un entrepôt d'une superficie de 334,4 m². Le projet a pour but d'effectuer la réparation d'équipement aquacole et d'y faire le triage d'huîtres. Le début des travaux ne peut se faire puisque que la propriété fait présentement l'objet d'une modification de zonage de l'arrêté de zonage de la ville de Shippagan.

- Dérogation : Autoriser un permis provisoire d'un an pour la construction d'un entrepôt relié à l'industrie aquacole. (arrêté no. 78 article 2.2.2)
- Request: Authorise a provisional permit of one year in order to start the construction of the building connected to the aquaculture industry.
- Raison de la demande : Afin de débiter les travaux avant la fin du processus de modification au zonage.

La directrice adjointe du Service d'urbanisme, Madame Caraine Godin-Poirier, a présenté la demande à l'écran. Elle a mentionné que 4 propriétaires de lots voisins de celui à l'étude avaient été avisés de cette demande et qu'aucun commentaire n'avait été reçu par le service d'urbanisme de la Commission.

Par la suite, elle a présenté et expliqué l'analyse effectuée par l'équipe technique dans ce dossier, dont voici les détails :

Annexe 4 Tableau d'analyse - Permis provisoire

R. & L. Ostréiculteurs Ltée
Rue Industrie, Shippagan - NID 20877635

Autoriser un permis provisoire d'un an pour la construction d'un entrepôt relié à l'industrie aquacole.

Le projet contrevient-il aux grandes lignes directrices du plan municipal d'urbanisme?	Oui et Non	La propriété est située dans un secteur d'affectation industrielle (I) au plan d'urbanisme et dans une zone I1 (industrielle centrale) où l'usage d'un "entrepôt, établissement de fabrication ou de transformation de produits de la mer, sous conditions d'approbation des ministères concernés" n'est pas autorisé. Par contre, un processus de modification de l'arrêté de zonage est actuellement en cours afin de modifier cette zone et permettre cet usage à l'intérieur d'une zone industrielle centrale (I1).
La modification a-t-elle pour but de rendre conforme un usage ?	Oui	En mai 2015, le CRP de la CSRPA avait recommandé positivement à la municipalité cette demande de modification au zonage. Une fois le processus de modification au zonage complété, cette propriété deviendrait conforme. La construction d'un bâtiment principal (entrepôt) de 12.2 m x 27.4 m (335 m ²) était entrepris sur la propriété le jour de l'application du requérant pour l'obtention d'un permis provisoire.

La demande présente-t-elle un risque élevé de conflit avec les usages limitrophes?	Non	Il s'agit d'un usage industriel qui ne présente pas de risque de conflit avec les usages limitrophes considérant que cette propriété est déjà affectée à un usage industriel. L'usage proposé serait entièrement effectué à l'intérieur du bâtiment principal où le bâtiment serait divisé en deux. Une partie ce celui-ci consisterait à faire le tri d'huîtres et à les entreposer (aucune vente sur place) et l'autre partie consisterait à de l'entreposage et de la réparation d'équipement appartenant au requérant.
La modification va-t-elle porter préjudice aux propriétés voisines et au caractère du voisinage?	Non	L'usage proposé (entrepôt aquacole) ne devrait pas affecter le caractère du voisinage puisque le lot est situé à l'intérieur d'une zone industrielle, à plus de 250 m de la propriété résidentielle la plus proche et que l'on retrouve des tourbières et zones de terres humides au sud et à l'ouest de la propriété à l'étude, ce qui réduit considérablement le développement futur.
Recommandation		<p>L'équipe technique recommande l'attribution d'un permis provisoire d'un an afin de permettre à la municipalité de finaliser le processus de modification au zonage et permettre au requérant la construction d'un entrepôt multifonctionnel (tri et entreposage d'huîtres et entreposage et réparation d'équipement) à la condition suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> -fournir une résolution du conseil municipal de la ville de Shippagan s'engageant à mandater la CSRPA à entreprendre les procédures légales en cas d'échec du processus de modification au zonage. <p>L'équipe technique considère que cette demande est raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de la propriété.</p>

Suite à la présentation, le président du comité, Monsieur Jean-Claude Doiron, a demandé aux membres s'ils avaient des questions ou des commentaires concernant la demande.

Aucun commentaire ne fut émis de la part de ces derniers.

Après discussion et vérification de l'analyse, Madame Line Thériault, appuyée de Monsieur Réginald Paulin, a proposé au CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique et d'accorder la demande de permis provisoire présentée, cette dernière ayant été jugée raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de la propriété

Adopté à l'unanimité

CRP15 – 85(3)

Annexe 22 – Demande de permis provisoire Serge Godin

N° de dossier : 19106

N° d'application : 33782

N° de requête : 7535

Localisation : 195, rue des Épinettes, Paquetville

NID: 20673190

Zonage : RC (habitation uni, bi et multifamiliale)

Aménagement
proposé :

Le requérant, Monsieur Serge Godin, désire aménager une maison-mobile sur son terrain. Cependant, ladite habitation ne pourrait pas respecter deux dispositions du présent arrêté de zonage du village de Paquetville. Le projet est proposé sur un terrain où le zonage ne permet pas ce type d'habitation et l'habitation est proposée à l'extérieur du couloir de construction. À noter que le terrain fait l'objet d'une modification de zonage.

Dérogation :

Autoriser un permis provisoire d'un an afin d'installer une maison-mobile, et ce; en dehors du couloir de construction, à une distance de 62,5 mètres au lieu de 30 mètres de la ligne de rue. (arrêté no. 58, article 2.2.2 et arrêté no. 58-5 no. 9)

Request:

Authorize a provisional permit of one year in order to install the mini-home outside the building corridor at a distance of 62.5 metres instead of 30 metres from the street line.

Raison de la demande :

Afin de débiter les travaux de construction avant la fin du processus de modification au zonage.

La directrice adjointe du Service d'urbanisme, Madame Caraine Godin-Poirier, a présenté la demande à l'écran. Elle a mentionné que 4 propriétaires de lots voisins de celui à l'étude avaient été avisés de cette demande et qu'aucun commentaire n'avait été reçu par le service d'urbanisme de la Commission.

Par la suite, elle a présenté et expliqué l'analyse effectuée par l'équipe technique dans ce dossier, dont voici les détails :

Annexe 22 **Tableau d'analyse - Permis provisoire et dérogation**

Serge Godin
195, rue des Épinettes, Paquetville - NID 20673190

Autoriser un permis provisoire d'un an afin d'installer une maison-mobile, et ce, en dehors du couloir de construction à une distance de 62,5 mètres au lieu de 30 mètres de la ligne de rue.

<p>Le projet contrevient-il aux grandes lignes directrices du plan municipal d'urbanisme?</p>	<p>Oui et Non</p>	<p>La propriété est située dans un secteur d'affectation R (résidentielle) au plan d'urbanisme et dans une zone RC (habitations uni, bi et multifamiliales) où l'usage d'une maison mobile n'est pas autorisé. Par contre, un processus de modification de l'arrêté de zonage est actuellement en cours afin de modifier cette zone et supprimer l'article qui exige de respecter un corridor de construction de 30 mètres de la ligne de rue.</p>
<p>La modification a-t-elle pour but de rendre conforme un usage ?</p>	<p>Oui</p>	<p>En juillet 2015, le CRP de la CSRPA avait recommandé positivement à la municipalité cette demande de modification au zonage. Une fois le processus de modification au zonage complété, cette propriété deviendrait conforme.</p> <p>Aucune construction n'était entreprise sur la propriété le jour de l'application du requérant pour l'obtention d'un permis provisoire.</p>
<p>La demande présente-t-elle un risque élevé de conflit avec les usages limitrophes?</p>	<p>Non</p>	<p>Il s'agit d'un usage résidentiel qui ne présente pas de risque de conflit avec les usages limitrophes considérant que le terrain à l'étude est adjacent à une zone qui permet l'usage d'une maison mobile.</p>
<p>La modification va-t-elle porter préjudice aux propriétés voisines et au caractère du voisinage?</p>	<p>Non</p>	<p>L'usage proposé n'affecterait pas le caractère du voisinage étant donné que c'est un secteur résidentiel existant et consolidé où on y retrouve déjà quelques propriétés situées à l'extérieur du couloir de construction (à plus de 30 m de la ligne de rue). De plus, la maison mobile serait aménagée au cœur d'une zone boisée.</p>
<p>Recommandation</p>		<p>L'équipe technique recommande l'attribution d'un permis provisoire d'un an afin de permettre à la municipalité de finaliser le processus de modification au zonage et permettre au requérant d'aménager une maison mobile, et ce, à 62,5 mètres au lieu de 30 mètres de la ligne de rue à la condition suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> -fournir une résolution du conseil municipal du village de Paquetville s'engageant à mandater la CSRPA à entreprendre les procédures légales en cas d'échec du processus de modification au zonage. <p>L'équipe technique considère que cette demande est raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de la propriété.</p>

Suite à la présentation, le président du comité, Monsieur Jean-Claude Doiron, a demandé aux membres s'ils avaient des questions ou des commentaires concernant la demande.

Aucun commentaire ne fut émis de la part de ces derniers.

Après discussion et vérification de l'analyse, Monsieur Réginald Paulin, appuyé de Madame Line Thériault, a proposé au CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique et d'accorder la demande de permis provisoire présentée, cette dernière ayant été jugée raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de la propriété

Adopté à l'unanimité

CRP15 – 86

E Avis du CRP – modification de l'arrêté de zonage / ville de Caraquet (encadrer les enseignes de type « chevalet »)

Le directeur de la planification, Monsieur Benjamin Kocyla, a présenté la demande soumise au CRP. Pour tous les détails, se référer au document intitulé «Rapport de modification au zonage / CRP15 – 86 ».

DISCUSSIONS ET RECOMMANDATION DU CRP

Suite à la présentation, le président du comité, Monsieur Jean-Claude Doiron, a demandé aux membres s'ils avaient des questions ou des commentaires concernant la demande.

Des discussions ont eu lieu concernant la problématique liée à la multiplication des enseignes ainsi que le besoin d'identifier le type de commerces ciblés.

Après discussion et vérification de l'analyse, Monsieur Gaston Paulin, appuyé de Monsieur Edmond Beattie, a proposé au CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique et de recommander les modifications proposées à l'arrêté de zonage au conseil municipal de la ville de Caraquet, jugeant ces dernières souhaitables pour l'aménagement de son territoire

Adopté à l'unanimité

CRP15 – 87

F. Avis du CRP – modification de l'arrêté de zonage et du plan municipal / ville de Shippagan (ajouter l'usage d'immeuble à logements en zone commerciale centre-ville C1)

La directrice adjointe du Service d'urbanisme, Madame Caraine Godin-Poirier, a présenté la demande soumise au CRP. Pour tous les détails, se référer au document intitulé « Rapport de modification au zonage / CRP15 – 87 ».

DISCUSSIONS ET RECOMMANDATION DU CRP

Suite à la présentation, le président du comité, Monsieur Jean-Claude Doiron, a demandé aux membres s'ils avaient des questions ou des commentaires concernant la demande.

Aucun commentaire ne fut émis de la part de ces derniers.

Après discussion et vérification de l'analyse, Monsieur Gaston Paulin, appuyé de Madame Line Thériault, a proposé au CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique et de recommander les modifications proposées à l'arrêté de zonage et au plan municipal au conseil municipal de la ville de Shippagan, jugeant ces dernières souhaitables pour l'aménagement de son territoire

Adopté à l'unanimité

CRP 85 (4)

Annexe 20 – Demande de permis provisoire et de dérogation Domaine Bellevue Inc.

N° de dossier : 2771

N° d'application : 33664

N° de requête : 8912

Localisation : 153, 10e rue, Shippagan

NID: 20374930

Zonage : C1 (commercial centre-ville)

Aménagement
proposé :

Le requérant a débuté la construction d'un projet d'habitation multifamiliale de type maison en rangé de 6 logements. Cependant, le projet ne peut pas respecter deux dispositions à l'arrêté de zonage de la ville de Shippagan. À noter que le terrain fait l'objet d'une demande de modification de zonage.

Dérogation :

Autoriser un permis provisoire d'un an pour la construction d'une habitation multifamiliale;
Permettre une habitation multifamiliale d'une superficie de 1042 m² au lieu de 500 m². (arrêté no.78, articles 2.2.2 et 6.1.1.1)

Request :

Authorize a provisional permit of one year in order to start the construction of a multiple unit dwelling;
Allow a multiple unit dwelling with an area of 1042 square metres instead of 500 square metres.

Raison de la demande :

Afin d'avancer dans le projet avant la fin du processus de modification au zonage.

La directrice adjointe du Service d'urbanisme, Madame Caraine Godin-Poirier, a présenté la demande à l'écran. Elle a mentionné que les propriétaires de lots voisins de celui à l'étude avaient été avisés de cette demande et qu'aucun commentaire n'avait été reçu par le service d'urbanisme de la Commission.

Par la suite, elle a présenté et expliqué l'analyse effectuée par l'équipe technique dans ce dossier, dont voici les détails :

Annexe 20
Tableau d'analyse - Permis provisoire et dérogation

Domaine Bellevue Inc.
153, 10^e rue, Shippagan - NID 20374930

Autoriser un permis provisoire d'un an pour la construction d'une habitation multifamiliale, et ce, d'une superficie de 1 042 m² au lieu de 500 m².

<p>Le projet contrevient-il aux grandes lignes directrices du plan municipal d'urbanisme?</p>	<p>Oui et Non</p>	<p>La propriété est située dans un secteur d'affectation commerciale (C) au plan d'urbanisme et dans une zone commerciale centre-ville (C1) où l'usage d'une habitation multifamiliale n'est pas autorisé.</p> <p>Par contre, un processus de modification de l'arrêté de zonage est actuellement en cours afin de modifier l'arrêté de zonage et permettre les habitations multifamiliales en zone C1 (excluant le boul. J.-D. Gauthier). L'objectif serait d'augmenter la densité de population près du centre-ville. L'article qui exige de respecter une superficie maximale de 500 m² pour un bâtiment principal en zone C1 serait également modifié. Cette superficie serait conservée uniquement pour tout bâtiment commercial ayant une superficie de 500 m² et plus avec approbation de la Commission afin d'avoir un contrôle sur l'arrivée de commerces de grande surface en centre-ville.</p>
<p>La modification a-t-elle pour but de rendre conforme un usage ?</p>	<p>Oui</p>	<p>Une fois le processus de modification au zonage complété, cette propriété deviendrait conforme.</p> <p>La construction était entreprise sur la propriété le jour de l'application du requérant pour l'obtention d'un permis provisoire.</p>
<p>La demande présente-t-elle un risque élevé de conflit avec les usages limitrophes?</p>	<p>Non</p>	<p>Il s'agit d'un usage résidentiel qui ne présente pas de risque de conflit avec les usages limitrophes, considérant que les propriétés adjacentes sont soit institutionnelles ou résidentielles. De plus, on retrouve à proximité et sur la même rue, un autre immeuble à logements.</p>

La modification va-t-elle porter préjudice aux propriétés voisines et au caractère du voisinage?	Non	L'usage proposé n'affecterait pas le caractère du voisinage étant donné que c'est un secteur de la ville qui est très peu développé. La 10 ^e Rue est relativement achalandée puisqu'elle fait la transition entre un quartier résidentiel (sud) et le centre-ville (nord).
Recommandation		<p>L'équipe technique recommande l'attribution d'un permis provisoire d'un an afin de permettre à la municipalité de finaliser le processus de modification au zonage et permettre au requérant de construire une habitation multifamiliale, et ce, d'une superficie de 1 042 m² au lieu de 500 m² à la condition suivante :</p> <p>-fournir une résolution du conseil municipal de la ville de Shippagan s'engageant à mandater la CSRPA à entreprendre les procédures légales en cas d'échec du processus de modification au zonage.</p> <p>L'équipe technique considère que cette demande est raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de la propriété.</p>

Suite à la présentation, le président du comité, Monsieur Jean-Claude Doiron, a demandé aux membres s'ils avaient des questions ou des commentaires concernant la demande.

Aucun commentaire ne fut émis de la part de ces derniers.

Après discussion et vérification de l'analyse, Monsieur Réginald Paulin, appuyé de Madame Line Thériault, a proposé au CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique et d'accorder la demande de permis provisoire présentée, cette dernière ayant été jugée raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de la propriété

Adopté à l'unanimité

CRP15 – 89

G Avis du CRP – modification du plan municipal et de l'arrêté de zonage / municipalité régionale de Tracadie (changer une zone commerciale de service C3 en zone résidentielle uni et bifamiliale RB)

La directrice adjointe du Service d'urbanisme, Madame Caraine Godin-Poirier, a présenté la demande soumise au CRP. Pour tous les détails, se référer au document intitulé « Rapport de modification au zonage / CRP15 – 89 ».

DISCUSSIONS ET RECOMMANDATION DU CRP

Suite à la présentation, le président du comité, Monsieur Jean-Claude Doiron, a demandé aux membres s'ils avaient des questions ou des commentaires concernant la demande.

Aucun commentaire ne fut émis de la part de ces derniers.

Après discussion et vérification de l'analyse, Monsieur Gaston Paulin, appuyé de Monsieur Edmond Beattie, a proposé au CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique et de recommander les modifications proposées au plan municipal et à l'arrêté de zonage de la municipalité au conseil municipal de la ville de Tracadie, jugeant ces dernières souhaitables pour l'aménagement de son territoire

Adopté à l'unanimité

CRP 85(5)

Annexe 10 – Demande de permis provisoire Romu Developments Inc.

N° de dossier : 3900

N° d'application : 33597

N° de requête : 8740

Localisation : 484, rue Georges Ouest, Tracadie-Sheila

NID: 20367231

Zonage : C3 (commerciale de grande surface)

Aménagement
proposé :

Le requérant désire effectuer des rénovations dans un bâtiment dans le but de créer une habitation bifamiliale et un bureau comme activité professionnelle à domicile. Cependant, ce type de logement n'est pas permis en zone C3 (commerciale à grande surface) selon l'arrêté de la ville de Tracadie. À noter que le terrain fait l'objet d'une demande de modification de zonage.

Dérogation :

Autoriser un permis provisoire d'un an afin d'entreprendre les travaux de rénovation pour bâtiment bifamilial. (arrêté no. 108 et article 2.2.2 a))

Request:

Authorise a provisional permit of one year in order to start the construction of the building.

Raison de la demande :

Afin d'avancer dans les rénovations avant la fin du processus de modification au zonage.

La directrice adjointe du Service d'urbanisme, Madame Caraine Godin-Poirier, a présenté la demande à l'écran. Elle a mentionné que les propriétaires de lots voisins de celui à l'étude avaient été avisés de cette demande et qu'aucun commentaire n'avait été reçu par le service d'urbanisme de la Commission.

Par la suite, elle a présenté et expliqué l'analyse effectuée par l'équipe technique dans ce dossier, dont voici les détails :

Annexe 10 Tableau d'analyse - Permis provisoire

Romu Developments Inc.

Autoriser un permis provisoire d'un an afin d'entreprendre les travaux de rénovation pour un bâtiment bifamilial.

<p>Le projet contrevient-il aux grandes lignes directrices du plan municipal d'urbanisme?</p>	<p>Oui et Non</p>	<p>La propriété est située dans un secteur d'affectation commerciale (C) au plan d'urbanisme et dans une zone commerciale de services (C3) où l'usage d'une habitation bifamiliale n'est pas autorisé. Par contre, un processus de modification de l'arrêté de zonage est actuellement en cours afin d'agrandir une zone RB (habitation uni et bifamiliale) à partir d'une zone C3 (commerciales de services) afin de permettre cet usage.</p>
<p>La modification a-t-elle pour but de rendre conforme un usage ?</p>	<p>Oui</p>	<p>Une fois le processus de modification au zonage complété, cette propriété deviendrait conforme. Des travaux d'aménagement ont déjà été débutés par le requérant à l'intérieur du bâtiment afin de réaliser le projet proposé.</p>
<p>La demande présente-t-elle un risque élevé de conflit avec les usages limitrophes?</p>	<p>Non</p>	<p>L'usage proposé est d'aménager une habitation bifamiliale comportant deux logements d'une superficie de 245,3 m² et de 62,7 m² qui n'est pas permise dans une zone commerciale de services. De plus, un agrandissement serait proposé au bâtiment afin de permettre un garage attaché et un petit salon. Une activité professionnelle à domicile d'une superficie de 16,7 m² est également proposée à l'intérieur d'un des logements et est autorisée par l'arrêté. Cette demande ne présenterait aucun risque élevé de conflit avec les usages limitrophes puisqu'elle permettrait de consolider un secteur déjà établi. La propriété est située à l'intérieur d'une zone A d'un champ de captage. Par contre, celle-ci étant desservie par des égouts sanitaires ne serait pas restreinte par cette zone.</p>
<p>La modification va-t-elle porter préjudice aux propriétés voisines et au caractère du voisinage?</p>	<p>Non</p>	<p>L'usage proposé n'affecterait pas le caractère du voisinage étant donné que les propriétés voisines sont majoritairement constituées d'habitations uni et bifamiliales et situées dans la zone de destination (RB).</p>
<p>Recommandation</p>		<p>L'équipe technique recommande l'attribution d'un permis provisoire d'un an afin de permettre à la municipalité de finaliser le processus de modification au zonage et permettre au requérant d'entreprendre des travaux de rénovation et de construction sur la propriété à l'étude afin d'aménager une habitation bifamiliale, à la condition</p>

	<p>suivante :</p> <p>-fournir une résolution du conseil municipal de la ville de Tracadie s'engageant à mandater la CSRPA à entreprendre les procédures légales en cas d'échec du processus de modification au zonage.</p> <p>L'équipe technique considère que cette demande est raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de la propriété.</p>
--	---

Suite à la présentation, le président du comité, Monsieur Jean-Claude Doiron, a demandé aux membres s'ils avaient des questions ou des commentaires concernant la demande.

Aucun commentaire ne fut émis de la part de ces derniers.

Après discussion et vérification de l'analyse, Madame Line Thériault, appuyée de Monsieur Edmond Beattie, a proposé au CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique et d'approuver la demande de permis provisoire présentée, cette dernière ayant été jugée raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de la propriété

Adopté à l'unanimité

CRP15 – 90

H Avis du CRP – modification de l'arrêté de zonage / village de Le Goulet (changer la réglementation encadrant les écuries en zone naturelle)

Le directeur de la planification, Monsieur Benjamin Kocyla, a présenté la demande soumise au CRP. Pour tous les détails, se référer au document intitulé « Rapport de modification au zonage / CRP15 – 90 ».

DISCUSSIONS ET RECOMMANDATION DU CRP

Suite à la présentation, le président du comité, Monsieur Jean-Claude Doiron, a demandé aux membres s'ils avaient des questions ou des commentaires concernant la demande.

Des commentaires ont été émis et discussions sur les distances à respecter ont eu lieu. Monsieur Benjamin Kocyla a précisé qu'il était en attente des mesures d'un plan d'arpentage et qu'ensuite la Commission établirait les normes minimales réglementaires.

Après discussion et vérification de l'analyse, Monsieur Gaston Paulin, appuyé de Monsieur Edmond Beattie, a proposé au CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique et de recommander les modifications proposées à l'arrêté de zonage de la

municipalité au conseil municipal du village de Le Goulet, jugeant ces dernières souhaitables pour l'aménagement de son territoire


Adopté à l'unanimité

J. Autres

Aucun autre point ne fut ajouté à l'ordre du jour.

Étant donné que tous les points de l'ordre du jour ont été épuisés, le président du comité a prononcé la clôture de la réunion à 20h40.

BK/lr



Jean-Claude Doiron
Président



Natacha Cormier
Secrétaire