

Procès-verbal de la réunion ordinaire du CRP de la Commission de services régionaux Péninsule acadienne tenue le mercredi 17 février 2016 à 19h00 au centre communautaire d'Inkerman.

Étaient présents :

Line Thériault
Jean-Paul Robichaud
Gaston Paulin
Edmond Beattie
Jean-Claude Doiron
Réginald Paulin
Benoit Savoie

Caraine Godin-Poirier, CSRPA
Bernise Roussel, CSRPA
Natacha Cormier, CSRPA
Nadine LaPlante, CSRPA
Paul-Émile Robichaud, CSRPA
Benjamin Kocyla, CSRPA

Sept (7) personnes du public étaient présentes.

Le président du comité, monsieur Jean-Claude Doiron, a appelé la réunion à l'ordre à 19h05.

CRP16 - 08

A- Adoption de l'ordre du jour

Le président du comité a avisé l'assemblée qu'une modification avait été apportée à l'annexe 3, soit l'ajout d'un point dérogatoire à la demande.

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

CRP16 - 09

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.

CRP16 - 10

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 retrouvaient en situation de conflits d'intérêts.

CRP16 - 11

D- Adoption du projet de procès-verbal de la réunion ordinaire du CRP du 20 janvier 2016

Après vérification, monsieur Jean-Paul Robichaud, appuyé de monsieur Edmond Beattie, a proposé que le projet de procès-verbal de la réunion ordinaire du CRP du 20 janvier 2016 soit accepté tel que distribué

Adopté à l'unanimité

CRP16 – 12

E- Demandes à traiter

CRP16 – 12(1)

Annexe 1 – Demande de permis provisoire et de dérogation A.R.L.E. Entreprise inc.

N° de dossier : 19302

N° d'application : 34363

N° de requête : 10326

Localisation : 930, rue Principale, Néguaç

NID: 40409021

Zonage : M2 (zones mixtes résidentielles, commerciales et industrielles artisanales)

Aménagement
proposé :

Les requérants désirent construire un nouveau bâtiment commercial afin d'y aménager le restaurant existant. Ils souhaitent également installer des enseignes de façade sur ledit bâtiment. Cependant, les deux projets tels que proposés, ne peuvent pas respecter trois dispositions du plan rural du village de Néguaç.

Autorisation et
dérogation :

Autoriser un permis provisoire d'un (1) an pour la construction d'un deuxième bâtiment principal sur le lot; Permettre 8 enseignes de façade au lieu de 1; Permettre une superficie d'enseigne de 20,65 m² au lieu d'une superficie maximale de 10 m². (arrêté no. 99-33 - article 10.28.1 et arrêté 99-33-15A - article 10.16 (4) a) i et ii)

Request :

Authorize a provisional permit of one (1) year in order to have temporarily two main buildings on the same lot; Allow 8 façade signs instead of 1; Allow an overall signage area of 20.65 square metres instead of 10 square metres.

Raison de la demande :

Afin de construire un nouveau bâtiment principal tout en gardant le restaurant existant en opération pendant la durée des travaux et, installer des enseignes de façade pour annoncer certains plats offerts par ledit restaurant.

Madame Lisette Frenette était présente afin de fournir des explications.

L'agent d'aménagement, madame Nadine LaPlante, a présenté la demande à l'écran. Elle a mentionné que 3 propriétaires de lots voisins de celui à l'étude avaient été avisés de cette demande et qu'un seul commentaire, provenant de la municipalité, avait été reçu par le Service d'urbanisme.

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

Annexe 1
Tableau d'analyse - Permis provisoire

A.R.L.E Entreprise inc.
930, rue Principale, Néguac - NID 40409021

Autoriser un permis provisoire d'un (1) an pour la construction d'un deuxième bâtiment principal sur le lot.

Le projet contrevient-il aux grandes lignes directrices du plan municipal d'urbanisme?	Non	La propriété est située dans une zone M2 (zones mixtes résidentielles, commerciales et industrielles artisanales) au plan rural du village de Néguac où l'usage d'un restaurant est autorisé. Le projet proposé ne respecte pas l'article 10.28(1) dudit plan rural, lequel limite le nombre de bâtiments principaux à un (1) par lot, cependant, toutes les autres dispositions dudit plan seraient respectées.
La modification a-t-elle pour but de rendre conforme un usage ?	Non	Les travaux n'étaient pas débutés sur la propriété lorsque les requérants ont soumis leur demande de permis.
La demande présente-t-elle un risque élevé de conflit avec les usages limitrophes?	Non	Il s'agit d'un usage commercial qui ne présente pas de risque de conflit avec les usages limitrophes considérant que les propriétés adjacentes sont soit commerciales, institutionnelles ou résidentielles.
La modification va-t-elle porter préjudice aux propriétés voisines et au caractère du voisinage?	Non	L'achalandage augmenterait sur la propriété lors de la réalisation des travaux, par contre, l'usage proposé n'affecterait pas le caractère du voisinage puisque c'est un secteur du village qui est déjà très achalandé (rue Principale). Nous prenons aussi en considération que l'usage ne change pas et que le lot peut accommoder la construction du nouveau restaurant sans restreindre le fonctionnement de l'existant. On ne retrouve que deux habitations unifamiliales à l'intérieur d'un rayon de 100 m, et ce, calculé à partir du milieu de la cour avant de la propriété. Cette demande est temporaire et ne porterait pas atteinte au droit des propriétés voisines.
Recommandation		<p>L'équipe technique recommande l'attribution d'un permis provisoire d'un (1) an afin de permettre aux requérants de construire un nouveau restaurant tout en conservant l'existant opérationnel lors des travaux, et ce, aux conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> -enlever/démolir le restaurant existant et ses constructions accessoires (patio, terrasse), au plus tard, à l'échéance du permis provisoire, et; -fournir une résolution du conseil municipal du village de Néguac s'engageant à mandater la CSRPA à entreprendre les procédures légales qui pourraient s'imposer s'il y avait constatation d'une infraction sur la propriété à l'échéance du permis provisoire. <p>L'équipe technique considère que cette demande est raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de la propriété.</p>

Suite à la présentation de cette première analyse, le président du comité, monsieur Jean-Claude Doiron, a demandé à la cliente et aux membres s'ils avaient des questions ou des commentaires concernant la demande.

Aucune question ne fut posée ni aucun commentaire n'a été fait de la part de ces derniers.

Après vérification, monsieur Benoit Savoie, appuyé de monsieur Réginald Paulin, a proposé au CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique, telle qu'inscrite au tableau d'analyse et, d'autoriser un permis provisoire d'un (1) an à la requérante pour qu'un deuxième bâtiment soit construit sur le lot, la demande ayant été jugée souhaitable pour l'aménagement de la propriété

Adopté à l'unanimité

Madame Caraine Godin-Poirier a par la suite présenté la deuxième partie de l'analyse, dont voici les détails :

Annexe 1 (suite)
Tableau d'analyse - Dérogations

A.R.L.E Entreprise inc.
930, rue Principale, Néguac - NID 40409021

Permettre 8 enseignes de façade au lieu de 1.
Permettre une superficie d'enseigne de 20,65 m² au lieu d'une superficie maximale de 10 m².

La dérogation représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?	Non	Les requérants peuvent annoncer leur nouveau commerce en respectant la réglementation.
La dérogation est-elle mineure ou raisonnable?	Non	<p>Les demandes sont majeures.</p> <p>Malgré le fait que les enseignes soient esthétiques, il n'y a pas de raison valable pouvant justifier la nécessité d'afficher toutes les enseignes proposées. Nous prenons ainsi en considération les recommandations émises récemment dans des dossiers similaires soumis pour des marchés d'alimentation, institutions financières, restaurants et quincailleries, que ce soit pour l'énumération de produits vendus ou des services offerts. Sur les huit (8) enseignes (réparties sur 3 façades du bâtiment), une (1) annoncerait le nom de l'entreprise et son logo, six (6) d'entre elles annonceraient, sous forme de lettrage et à répétition, des produits offerts par le commerce et, la dernière serait le logo de l'entreprise.</p> <p>En ce qui a trait aux six (6) enseignes annonçant à répétition des mots presque tous identiques, mis à part leur qualité esthétique, aucune raison valable ne peut justifier la nécessité de les afficher. En effet, tous les produits annoncés par ces enseignes pourraient plutôt être listés sur une enseigne autoportante.</p> <p>La superficie totale des enseignes proposées sur 3 façades du bâtiment serait de 20,65 m², soit le double de celle de 10 m² permise par le plan rural en vigueur.</p>

		<p>Ces demandes sont jugées non raisonnables et excessives considérant qu'un projet d'affichage conforme avec la réglementation pourrait être réalisé.</p>
<p>La dérogation respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?</p>	<p>Non</p>	<p>Le principe législatif concernant les enseignes est de permettre aux commerçants d'identifier leur commerce tout en limitant le nombre et la superficie des enseignes dans un message clair, efficace et esthétique.</p> <p>Les dispositions incluses à la réglementation de la municipalité concernant les enseignes limitent le nombre d'enseignes de façade à une (1) seule par bâtiment principal comprenant un seul établissement et ayant un seul occupant. De plus, la superficie de ladite enseigne ne peut être supérieure à 10 m². Ici, le projet propose un nombre d'enseigne et une superficie d'affichage nettement supérieurs à ce qui est prescrit par ces deux dispositions. Tenant compte des éléments précités, il est clair que les demandes vont à l'encontre du principe et des orientations du village de Néguaac.</p> <p>En juin 2015, le village de Néguaac enregistrait un arrêté visant une révision partielle de son plan rural incluant une nouvelle réglementation sur les enseignes. Depuis l'entrée en vigueur de cet arrêté, aucune demande de dérogation n'a été accordée par le CRP dans le but de permettre des enseignes aussi nombreuses et dépassant considérablement la superficie permise. L'approbation des présentes demandes pourrait créer un précédent, ce qui n'est pas souhaitable pour l'aménagement du territoire municipal. En effet, le caractère du voisinage serait inévitablement affecté par la multiplication d'enseignes.</p>
<p>Recommandation</p>		<p>L'équipe technique recommande deux (2) des huit (8) enseignes de façade proposées, dont celle qui serait située au centre de la façade avant du bâtiment identifiant le nom du restaurant et son logo et, celle qui est proposée en forme de logo de l'entreprise et qui serait installée au-dessus d'une porte sur l'une des façades latérales du bâtiment. Ces deux enseignes ayant été jugées souhaitables pour l'aménagement de la propriété et en harmonie avec l'intention générale du plan rural de la municipalité.</p> <p>Par contre, l'équipe technique ne recommande pas les six (6) enseignes qui annonceraient à répétition une liste de produits offerts par le commerce, considérant cette demande excessive et allant à l'encontre des principes du plan rural. Il est plutôt recommandé de regrouper les informations destinées à être annoncées sur ces enseignes (liste de services) et de les afficher sur une enseigne autoportante. De plus, l'équipe technique désire souligner qu'il n'est pas souhaitable qu'un commerce affiche, à l'extérieur du bâtiment, tous les services qui y sont offerts.</p> <p>En utilisant une même enseigne de regroupement, on évite la multiplication des enseignes et la répétition de messages identiques.</p>

		Considérant que les deux enseignes décrites ci-haut ont été recommandées par l'équipe technique, que leur superficie totale est de 4,7 m ² et qu'elles respectent les dispositions prévues au plan rural, ladite équipe ne recommande pas la superficie de 20,65 m ² pour les huit (8) enseignes proposées par les requérants, considérant cette demande excessive et allant à l'encontre des principes dudit plan rural.
--	--	---

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

Madame Lisette Frenette a pris la parole et a expliqué qu'elle avait noté que, récemment, d'autres commerces situés à proximité de son établissement avaient été aménagés avec plusieurs enseignes. Elle a mentionné que le but de vouloir installer autant d'enseignes sur son commerce était principalement pour informer la clientèle, surtout celle qui vient de l'extérieur de la région, sur les produits vendus et les services offerts au restaurant.

Des discussions ont eu lieu sur les récents changements que la municipalité a apporté à sa réglementation en ce qui a trait aux dispositions des enseignes et de l'aménagement de ces dernières. Les membres du comité ont également discuté de la possibilité d'annoncer les produits vendus et les services offerts par le commerce de la cliente sur une enseigne autoportante.

Après discussion et vérification de l'analyse, monsieur Gaston Paulin, appuyé de monsieur Réginald Paulin, a proposé au CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique telle qu'inscrite au tableau d'analyse et de permettre deux (2) des huit (8) enseignes de façade proposées, dont celle qui serait située au centre de la façade avant du bâtiment identifiant le nom du restaurant et son logo et, celle qui est proposée en forme de logo de l'entreprise et qui serait installée au-dessus d'une porte sur l'une des façades latérales du bâtiment, ces dernières ayant été jugées souhaitables pour l'aménagement de la propriété et en harmonie avec l'intention générale du plan rural de la municipalité mais, de refuser la superficie de 20,65 m² demandée, cette partie de la demande ayant été jugée excessive et allant à l'encontre des principes du plan rural de la municipalité

Adopté à l'unanimité

Madame Lisette Frenette a quitté la salle.

CRP16 – 12(2)

Annexe 4 – Demande de dérogation 647925 NB Inc

N° de dossier : 13055

N° d'application : 34359

N° de requête : 10283

Localisation : 4024, boulevard des Fondateurs, St-Isidore

NID: 20233946

Zonage : M1 (mixte central)

Aménagement
proposé :

Le requérant désire agrandir d'une superficie de 173,9 m² son bâtiment commercial existant. À noter qu'un promoteur a approché le requérant pour lui faire part d'un projet et pour louer le local une fois agrandi. Le requérant travaille donc conjointement avec lui pour faire avancer le projet en question. Cependant, l'agrandissement proposé ne peut pas respecter certaines dispositions de l'arrêté de zonage du village de St-Isidore.

Dérogação :

Permettre l'agrandissement du bâtiment à 3 m au lieu de 7,5 m de la ligne de rue (rue Beaulieu); Permettre l'agrandissement du bâtiment à 3,9 m au lieu de 7,5 m de la limite arrière du lot. (Arrêté n° 11-20 - articles 11.5.4.1 b) et 11.5.6.1))

Request :

Allow the extension of the main building at a distance of 3 metres instead of 7.5 metres from the street line (rue Beaulieu); Allow the extension of the main building at a distance of 3.9 metres instead of 7.5 metres from the rear lot line.

Raison de la demande : Afin d'aménager un salon funéraire.

Le requérant, monsieur Samuel Sivret, ainsi que le promoteur du projet, monsieur Luc A. Benoit étaient présents pour fournir des explications. Des voisins de la propriété à l'étude, monsieur Martial Delagarde et madame Marie Antoinette Thibodeau étaient également présents afin de faire part de leurs commentaires concernant la demande.

L'agent d'aménagement, madame Nadine LaPlante, a présenté la demande à l'écran. Elle a mentionné que 6 propriétaires de lots voisins de celui à l'étude avaient été avisés de cette demande et que deux commentaires, incluant l'un provenant de la municipalité, avaient été reçus par le Service d'urbanisme de la Commission.

Avant de présenter l'analyse, le président du comité, monsieur Jean-Claude Doiron, a demandé à Madame LaPlante s'il y avait déjà eu un bâtiment à l'endroit où l'agrandissement était proposé sur la propriété. Cette dernière a répondu que c'était le cas mais qu'il avait été démoli. Le requérant, monsieur Samuel Sivret a pris la parole et a expliqué qu'il s'agissait d'un bâtiment accessoire et qu'il avait été démoli en raison du mauvais état de sa structure. Selon Monsieur Sivret, ce bâtiment n'aurait pas pu accueillir un nouvel usage sans contrevenir aux normes de sécurité.

Suite à la présentation de la demande, la directrice-adjointe du Service d'urbanisme, madame Caraine Godin-Poirier, a présenté et expliqué l'analyse effectuée par l'équipe technique dans ce dossier, dont voici les détails :

Annexe 4
Tableau d'analyse – Dérogations

647925 NB inc.
4024, boulevard des Fondateurs, Saint-Isidore - NID 20233946

Permettre l'agrandissement du bâtiment à 3 m au lieu de 7,5 m de la ligne de rue (rue Beaulieu); et,
Permettre l'agrandissement du bâtiment à 3,9 m au lieu de 7,5 m de la limite arrière du lot.

<p>La dérogation représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?</p>	<p>Oui</p>	<p>La propriété est située entre trois rues (rue des Fondateurs, rue Beaulieu et rue Rioux). L'emplacement du bâtiment principal sur le lot et le fait que ledit lot donne sur deux coins de rue fait en sorte que le projet d'agrandissement proposé est systématiquement dérogatoire.</p> <p>Ces demandes sont donc nécessaires pour réaliser le projet de façon conforme.</p>
<p>La dérogation est-elle mineure ou raisonnable?</p>	<p>Oui</p>	<p>Les demandes sont majeures.</p> <p>Le bâtiment principal est situé au centre du lot, à +/- 10 m de la rue Rioux, +/- 13 m de la rue Beaulieu et à +/- 11 m de la limite arrière du lot. Étant donné que l'on connaît le minimum de superficie requise pour l'aménagement d'un salon funéraire ne comportant qu'une seule salle d'exposition, nous pouvons conclure que ledit agrandissement ne pourrait pas se faire que vers l'arrière du bâtiment uniquement.</p> <p>Ces demandes sont donc jugées raisonnables.</p>
<p>La dérogation respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?</p>	<p>Oui</p>	<p>Un des principes énoncés en ce qui a trait à une marge de recul requise par rapport à une ligne de rue se rapporte au domaine public, soit à la sécurité de la population et à l'entretien d'une voie publique. Nous avons fait part de ce projet aux agents des travaux publics de la municipalité et nous sommes en attente de leurs commentaires.</p> <p>L'agrandissement proposé par le requérant est en fait le remplacement d'une partie du bâtiment qui a été démolie dû au mauvais état de la structure. À cette époque, le bâtiment était situé à 2 m de la ligne de rue (rue Beaulieu). Aujourd'hui, la reconstruction de cette partie du bâtiment est proposée plus loin de la ligne de rue, ce qui améliorerait l'aménagement antérieur. Dû aux particularités du lot, cette demande ne va pas à l'encontre des principes législatifs.</p> <p>En ce qui a trait au caractère du voisinage, nous jugeons que ce dernier ne serait pas affecté par le projet proposé car même si le bâtiment serait situé plus près de la limite arrière du lot que permis par l'arrêté de zonage, la zone tampon de 3 m exigée par ledit arrêté et applicable sur cette propriété serait respectée. De plus, le bâtiment a façade sur le boulevard des Fondateurs qui est déjà très achalandé et, les usages effectués à l'intérieur du bâtiment sont autorisés.</p>

Recommandation	L'équipe technique recommande l'agrandissement du bâtiment principal à 3 m au lieu de 7,5 m de la ligne de rue (rue Beaulieu) et à 3,9 m au lieu de 7,5 m de la limite arrière du lot pour l'aménagement d'un salon funéraire jugeant cette demande raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de cette propriété.
----------------	---

Pendant la présentation de l'analyse, madame Caraine Godin-Poirier a expliqué que l'équipe technique avait reçu les commentaires du conseil municipal du village de St-Isidore et qu'il était d'avis que ledit projet ne causerait aucune gêne à l'entretien de la voie publique et qu'il n'avait aucune objection envers l'approbation des dérogations demandées.

Suite aux présentations, le président du comité, monsieur Jean-Claude Doiron, a demandé au client et aux membres s'ils avaient des commentaires ou des questions concernant la demande.

Le requérant, monsieur Samuel Sivret, a pris la parole et a expliqué qu'il avait discuté avec monsieur Martial Delagarde avant le début de la réunion et que la principale préoccupation de ce dernier était le manque d'espace pour l'entreposage de la neige. Monsieur Sivret a ajouté qu'il se chargerait d'entreposer la neige d'une façon adéquate et, si cela s'avérait nécessaire, transporter cette dernière dans un endroit approprié.

Monsieur Delagarde a pris la parole et a mentionné qu'il n'était pas contre le projet présenté. Cependant, à l'aide de photos présentées à l'écran, il a démontré comment le projet pouvait porter préjudice à sa propriété. Il a mentionné, entre autres, que l'agrandissement proposé serait beaucoup trop près de la limite de son lot et que la vue qu'il a sur le voisinage en serait affectée.

Des discussions ont eu lieu sur l'entreposage de la neige, les activités de l'usage proposé et l'achalandage qu'il pourrait occasionner ainsi que sur l'aménagement proposé des aires de stationnement.

Après discussion et vérification de l'analyse, monsieur Réginald Paulin, appuyé de monsieur Gaston Paulin, a proposé au CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique telle qu'inscrite au tableau d'analyse et, d'accorder les dérogations telles que proposées, jugeant la demande raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de la propriété

Adopté à l'unanimité

Monsieur Samuel Sivret et monsieur Luc A. Benoit, monsieur Martial Delagarde et madame Marie Antoinette Thibodeau ainsi que les autres personnes du public présentes ont quitté la salle.

CRP16 – 12(3)

Annexe 2 – Demande de dérogation Allain Boudreau

N° de dossier : 11693

N° d'application : 34366

N° de requête : 10348

Localisation : 1774, rue Chatillon, Maisonnette

NID: 20082301

Zonage : M (mixte)

Aménagement
proposé :

Le requérant désire agrandir d'une superficie de 38 m² son garage existant, lequel a une superficie de 72 m². Avec l'agrandissement, ledit garage aura une superficie plus grande que celle qui est permise par l'arrêté de zonage du village de Maisonnette.

Dérogation :

Permettre un garage ayant une superficie totale de 111 m² au lieu de 93 m². (arrêté n° 25 - article 10.13.8.2)

Request :

Allow an accessory building (garage) with a floor area of 111 square metres instead of 93 square metres.

Raison de la demande :

Afin d'entreposer un tracteur.

L'agent d'aménagement, madame Nadine LaPlante, a présenté la demande à l'écran. Elle a mentionné que 6 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.

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

Annexe 2 Tableau d'analyse – Dérogation

Allain Boudreau
1774, rue Châtillon, Maisonnette - NID 20082301

- Permettre un garage ayant une superficie totale de 111 m² au lieu de 93 m².

La dérogation représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?	Oui	Le terrain à l'étude est en forme d'angle. Prenant en considération cette configuration, la localisation du bâtiment principal et du garage existant ainsi que la présence d'une rangée d'arbres matures sur le lot, nous jugeons que cette demande est justifiable. Le requérant justifie sa demande avec le besoin d'un espace pour entreposer un tracteur.
La dérogation est-elle mineure ou raisonnable?	Non et Oui	La demande est majeure (19.4%). Malgré le fait que l'agrandissement proposé porterait la superficie du garage supérieure à celle du bâtiment principal (97 m ²) et de la superficie maximale permise par l'arrêté de zonage pour un bâtiment accessoire en zone résidentielle unifamiliale (93 m ²), la configuration du lot et les aménagements existants rendent cette demande raisonnable.

<p>La dérogation respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?</p>	<p>Oui</p>	<p>L'arrêté de zonage de Maisonnette ne restreint pas le nombre de bâtiments accessoires sur un lot mais limite plutôt le coefficient d'occupation au sol à 10% pour l'ensemble de ces bâtiments sur une même propriété. La superficie de chacun de ces bâtiments est également limitée à 93 m² en zone résidentielle et mixte. De là l'esprit d'un principe de ne pas nécessairement contrôler le nombre de bâtiments accessoires que l'on peut retrouver sur une propriété, mais plutôt gérer la superficie au sol des constructions. Ce principe de l'arrêté se traduit de façon à avoir un gabarit de bâtiments accessoires uniforme sur le territoire municipal. Donc, plus le terrain est grand, plus le nombre de bâtiments accessoires peut être élevé.</p> <p>Ici, le projet proposé est d'agrandir de 39 m² et vers l'arrière, un bâtiment accessoire (garage) de 73 m², portant la superficie totale à 111 m². En prenant compte les éléments précités, cette demande ne va pas à l'encontre du principe énoncé et des orientations du village de Maisonnette. En effet, l'ajout d'un autre bâtiment accessoire sur cette propriété affecterait considérablement la fonctionnalité de la propriété en termes de circulation et autres.</p> <p>Cette demande n'affecterait pas le caractère du voisinage puisque le bâtiment accessoire concerné n'est pas visible de la rue. De plus, on retrouve une habitation unifamiliale située à l'arrière de celle du requérant, donc, si on devait construire un autre garage complètement à l'arrière de la propriété, on aurait l'impression que le bâtiment serait situé dans la cour avant de la propriété voisine.</p>
<p>Recommandation</p>		<p>L'équipe technique recommande la dérogation telle que proposée par le requérant en permettant l'agrandissement du bâtiment accessoire de façon à ce que sa superficie totale soit 111 m², jugeant la demande souhaitable pour l'aménagement de cette propriété.</p>

Suite aux présentations, 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 sur la marge de recul à respecter par rapport à la limite du lot arrière et sur les différentes possibilités d'aménagement sur cette propriété de forme non conventionnelle.

Après discussion et vérification de l'analyse, monsieur Benoit Savoie, appuyé de monsieur Jean-Paul Robichaud, a proposé au CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique telle qu'inscrite au tableau d'analyse et, d'accorder la dérogation telle que présentée, jugeant cette demande souhaitable pour l'aménagement de la propriété

Adopté à l'unanimité

CRP16 – 12(4)

Annexe 3 – Demande d'usage comprable et compatible et de dérogation Canadian Crab Packers Associates Limited

N° de dossier : 8894

N° d'application : 34361

N° de requête : 10300

Localisation : 24, Allée du Quai, Miscou

NID: 20594883

Zonage : M1 (zones mixtes résidentielles, commerciales, industrielle et institutionnelle)

Aménagement
proposé :

Les dirigeants de l'usine veulent agrandir d'une superficie de 1005 m² leur bâtiment existant, lequel a une superficie de 420 m². Cependant, le projet proposé doit être présenté devant le CRP étant donné que l'usage existant (usine) n'est pas permis par le plan rural en vigueur sur la propriété concernée.

Dérogation :

Permettre un établissement de transformation des produits de la mer comme usage comparable et compatible à un marché de poisson et permettre une aire de stationnement sur un autre site que celui où l'usage est effectué. (Loi sur l'Urbanisme - article 35 (1) a) et règlement ministériel relatif au plan rural des secteurs non constitués en municipalité des îles Lamèque et Miscou - article 10.29 (1) d))

Request :

Allow a fish plant as a use comparable to and compatible with a use of a fish market and allow a parking lot on another site than on the one where the activity takes place.

Raison de la demande :

L'agrandissement est proposé afin d'aménager de nouvelles installations pour les employés et, par le fait même, ajouter une ligne pour la transformation d'homards et de crabes des Neiges. Les requérants ont soumis cette demande afin de réaliser un projet essentiel au respect des normes de salubrité de l'Agence canadienne d'inspection des aliments.

L'agent d'aménagement, madame Nadine LaPlante, a présenté la demande à l'écran. Elle a mentionné que 6 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.

Suite à la présentation, la directrice-adjointe du Service d'urbanisme, madame Caraine Godin-Poirier, a présenté et expliqué l'analyse effectuée par l'équipe technique dans ce dossier, dont voici les détails :

Annexe 3
Tableau d'analyse – Usage comparable et compatible

Canadian Crab Packers Associates Limited
 24, allée du Quai, Miscou - NID 20594883

Permettre un établissement de transformation des produits de la mer à titre d'usage comparable et compatible à un marché de poisson.

		<p>En 1997, le plan rural des îles Lamèque et Miscou est entré en vigueur et la propriété à l'étude s'est retrouvée dans une zone M1 (zone mixte résidentielle, commerciale, industrielle et institutionnelle). L'usage exercé sur ladite propriété, lequel est relié à l'industrie de transformation du poisson, devint alors non-conforme mais, est resté le même depuis ce temps. Aujourd'hui, le requérant désire agrandir son entreprise mais le projet ne respecte pas la réglementation en vigueur.</p>
<p align="center">Le projet contrevient-il aux grandes lignes directrices du plan municipal d'urbanisme?</p>	<p align="center">Non</p>	<p>L'objectif du plan rural est de maintenir la qualité de vie des citoyens tout en évitant les conflits entre usagers et c'est pourquoi ledit plan permet, en stipulant : « dans les secteurs à prédominance résidentielle, la mise sur pied de petits établissements industriels qui sont compatibles avec le caractère rural de ces secteurs». « [...] dans le but de réduire ou de prévenir les conflits pouvant se développer entre les activités industrielles et les autres utilisations des sols, [...] les industries lourdes sont permises que dans les parcs et sites industriels existants».</p> <p>Bien que la propriété visée par le projet qui nous est présenté soit située en zone M1, ses caractéristiques font en sorte qu'elle cadre bien avec les principes du plan rural. En effet, ladite propriété est située à l'écart des secteurs résidentiels, adjacente à une zone industrielle développée et, par sa localisation, fait déjà partie intégrante d'un secteur industriel existant.</p>

<p>La modification a-t-elle pour but de rendre conforme un usage ?</p>	<p>Oui</p>	<p>Selon le plan rural en vigueur, l'usage proposé n'est pas permis en zone M1 et l'approbation dudit usage le rendrait conforme.</p> <p>L'usage principal proposé est une usine de transformation des produits de la mer qui serait en opération du mois de mai au mois d'octobre de chaque année et qui embaucherait entre 30 à 50 employés. Le requérant désire ajouter la transformation du homard et du crabe à son entreprise et l'agrandissement proposé est nécessaire afin de pouvoir rencontrer les normes de salubrité exigées par l'Agence canadienne d'inspection des aliments.</p> <p>Comparativement à l'usage proposé, l'usage d'un "marché de poisson", tel qu'autorisé en zone M1 par le plan rural en vigueur, est un lieu d'achat et de vente de poissons, de fruits de mer et d'autres produits. Les marchés de poissons effectuent à la fois de la vente en gros et au détail à destination de particuliers ou d'autres détaillants et, la transformation de produits peut être réalisée sur place.</p> <p>L'usage d'un établissement de transformation des produits de la mer pourrait être considéré comme un usage comparable et compatible à l'usage d'un marché de poisson considérant qu'ils traitent tous deux des produits identiques, qu'ils peuvent être opérés ensemble ou séparément, et ce, malgré la différence d'échelle ou de gabarit. Cependant, aucune vente de produits ne pourrait y avoir lieu.</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 ne présentant pas de risque de conflit avec les usages limitrophes considérant que l'usage et les aménagements retrouvés sur ce lot sont existants depuis plusieurs années. De plus, la propriété se trouve sur le coin d'une rue achalandée (Route 11 et allée du Quai) et entourée par des lots appartenant au gouvernement ou à l'Administration portuaire de l'Île Miscou. Cette propriété est également en continuité avec une zone industrielle existante.</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 l'environnement immédiat est déjà affecté par la circulation et le bruit occasionnés par la présence du quai et des aménagements portuaires. Il s'agit d'un secteur rural, majoritairement développé et occupé par des usages industriels. L'une des conditions inscrites au plan rural en lien avec l'usage d'un établissement de transformation des produits de la mer en zone industrielle exige qu'une marge de recul minimale de 30 m soit respectée entre un tel établissement et toute habitation. Le projet proposé démontre que l'usine, incluant l'agrandissement proposé, se situerait à ± 90 m de l'habitation la plus près.</p>

La demande respecte-t-elle les principes législatifs?	Oui	Aujourd'hui, si un redécoupage des zones du Plan rural avait lieu, il serait probable que cette propriété soit incluse à la zone industrielle adjacente existante, y permettant ainsi un développement conforme répondant aux exigences liées aux établissements de transformation des produits de la mer.
Recommandation		Considérant les éléments précités, l'équipe technique recommande que l'usage d'un établissement de transformation des produits de la mer soit autorisé comme un usage comparable et compatible à l'usage d'un marché de poisson. Par contre, cette recommandation est conditionnelle à ce que le requérant obtienne une entente notariée de partage de stationnements sur le lot portant le numéro d'identification (NID) 20181087, et ce, afin d'être en mesure de respecter le nombre de cases de stationnement requis pour la réalisation de son projet (32).

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

Aucune question ne fut posée ni aucun commentaire ne fut fait de la part de ces derniers.

Après vérification, monsieur Benoit Savoie, appuyé de monsieur Edmond Beattie, a proposé au CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique telle qu'inscrite au tableau d'analyse et, d'approuver un établissement de transformation des produits de la mer comme usage comparable et compatible à un usage d'un marché de poisson, et ce, à condition que le requérant obtienne une entente notariée de partage de stationnements sur le lot portant le numéro d'identification (NID) 20181087

Adopté à l'unanimité

Par la suite, la directrice-adjointe, madame Caraine Godin-Poirier, a présenté la deuxième partie de l'analyse, dont voici les détails :

Annexe 3 (suite) Tableau d'analyse – Dérogation

Canadian Crab Packers Associates Limited
24, allée du Quai, Miscou - NID 20594883

Permettre une aire de stationnement sur un autre site que celui où l'usage est effectué.

La dérogation représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?	Oui	Prenant en considération que le lot à l'étude est en forme de triangle, qu'il est situé sur le coin d'une rue (Route 113 et allée du Quai) et l'emplacement du bâtiment principal sur ce dernier, cette demande est jugée nécessaire. À noter que le requérant propose plus de 50 cases de stationnement qui seraient aménagées et disponibles pour son usage sur un lot adjacent.
---	-----	---

La dérogation est-elle mineure ou raisonnable?	Oui	La demande est majeure. Une aire de stationnement pourrait être aménagée sur la partie avant de la propriété. Cependant, si l'on tient compte de l'agrandissement proposé, de la configuration du lot et des aires de chargement et de déchargement, cet aménagement affecterait considérablement le bon fonctionnement du site. Cette demande est jugée raisonnable.
La dérogation respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?	Oui	Un des principes législatifs du plan rural stipule que toutes les activités liées à un usage doivent être situées sur le lot où il est exercé. Avec une entente notariée de partage de stationnements, ce principe serait respecté. Cette demande n'affecterait pas le caractère du voisinage puisque les cases de stationnement supplémentaires sont proposées sur une partie du lot adjacent, sur lequel est situé le quai, mais sans perturber les activités qui y ont lieu.
Recommandation		L'équipe technique recommande d'accorder la dérogation afin de permettre l'aménagement d'une aire de stationnement sur un autre site que celui où l'usage est effectué. Toutefois, ledit aménagement est conditionnel à ce que le requérant obtienne une entente notariée de partage de stationnements sur le lot portant le numéro d'identification (NID) 20181087, et ce, afin d'être en mesure de respecter le nombre de cases de stationnement requis pour la réalisation de son projet (32). Cette demande est jugée souhaitable pour l'aménagement de cette propriété.

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

Aucune question ne fut posée ni aucun commentaire ne fut fait de la part de ces derniers.

Après vérification de l'analyse, monsieur Jean-Paul Robichaud, appuyé de monsieur Gaston Paulin, a proposé au CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique telle qu'inscrite au tableau d'analyse et, d'accorder qu'une aire de stationnement soit aménagée sur un autre site que celui où l'usage est effectué, et ce, à condition que le requérant obtienne une entente notariée de partage de stationnements sur le lot portant le numéro d'identification (NID) 20181087, et ce, afin d'être en mesure de respecter le nombre de cases de stationnement requis pour la réalisation de son projet (32), la demande ayant été jugée souhaitable pour l'aménagement de la propriété

Adopté à l'unanimité

CRP16 – 12(5)

Annexe 5 – Demande de dérogation et d'approbation de lotissement Roland Cormier

N° de dossier : 5488

N° de requête : 10418

Localisation : chemin Lavigne, Paroisse de Caraquet

Aménagement

Proposé : L'objectif de ce plan de lotissement provisoire est de créer le lot 2016-1 d'une superficie de 2,43 hectares et un restant de terrain.

Dérogation et

Approbation : Permettre une largeur de 27 mètres au lieu de 54 mètres pour le restant de terrain (Règlement 80-159, article 6(4)a)). Approbation du lot 2016-1.

Request : Allow a width of 27 metres instead of 54 metres for the remnant land. Approval of lot # 2016-1.

L'agent d'aménagement, monsieur Paul-Émile Robichaud, a présenté la demande à l'écran. Il 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.

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

Annexe 5
Tableau d'analyse – Lotissement Roland Cormier

DSL de Paroisse de Caraquet – NID 20347985

Permettre la largeur du restant de terrain en-deçà des normes prescrites par le Règlement 80-159.

La demande représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?	Oui	En vertu de l'article 46(1) de la Loi sur l'urbanisme du N.-B., la CSR doit déroger sur un projet qui ne rencontre pas les normes établies par un règlement provincial.
La demande est-elle mineure, est-elle raisonnable?	Non	Avec un ratio dérogatoire de 50%, cette demande est considérée majeure.
La demande respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?	Oui	La forme du restant de terrain correspond à la directive de la Commission concernant la création des lots drapeaux.
Recommandations		L'équipe technique du Service d'urbanisme de la CSRPA recommande l'approbation de cette demande la jugeant souhaitable pour l'aménagement du terrain.

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

Aucune question ne fut posée ni aucun commentaire ne fut fait 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 telle qu'inscrite au tableau d'analyse et, d'approuver le lotissement tel que présenté, jugeant la demande souhaitable pour l'aménagement du terrain

Adopté à l'unanimité

CRP16 - 13

F- Compte rendu des demandes étudiées à l'interne

Aucune demande n'a été traitée à l'interne depuis la dernière rencontre du CRP, laquelle a eu lieu le 20 janvier 2016.

CRP16 - 14

G- 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 20h00.

/nc


Jean-Claude Doiron
Président


Natacha Cormier
Secrétaire