

Procès-verbal de la réunion ordinaire du CRP de la Commission de services régionaux Péninsule acadienne tenue le mercredi 22 août 2018 à 19h00 au centre communautaire d'Inkerman.

Étaient présents :

Jean-Claude Doiron
Yvon Godin
Gaston Paulin
Jean-Paul Robichaud
Benoit Savoie
Line Thériault

Caraine Godin-Poirier, CSRPA
Nadine LaPlante, CSRPA
Louise Robichaud, CSRPA
Paul-Émile Robichaud, CSRPA

Cinq (5) personnes du public étaient présentes.

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

CRP18 – 75

A. Adoption de l'ordre du jour

ORDRE DU JOUR :

- A. Adoption de l'ordre du jour**
- B. Téléphones cellulaires**
- C. Conflits d'intérêts**
- D. Adoption du projet de procès-verbal de la réunion supplémentaire du CRP du 18 juillet 2018**
- E. Demandes à traiter :**

- 1. Annexe 1- Demande d'approbation et de dérogation Marcel Boudreau, Saint-Léolin
- 2. Annexe 2- Demande d'approbation Marcel Boudreau, Grande-Anse
- 3. Annexe 3- Demande de permis provisoire Danny Laréguy, Miscou
- 4. Annexe 4- Demande de dérogation Atelier P.M.C ltée, Shippagan
- 5. Annexe 5- Demande d'approbation de lotissement Guy Brideau, Pont-Lafrance

F. Compte-rendu des demandes de dérogation étudiées à l'interne

G. Avis du CRP

- 1. Demande de modification à un arrêté de lotissement – ville de Shippagan

H. Autres

- 1. Modification du règlement administratif du Comité de révision de la planification
- 2. Reporté Mise à jour des mandats
- 3. Reporté Recommandation d'un membre pour la région de Baie-de-Miramichi - Néguaç

Après vérification, monsieur Gaston Paulin, appuyé de madame Line Thériault, a proposé l'adoption de l'ordre du jour tel que distribué

Adopté à l'unanimité

CRP18 – 76

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.

CRP18 – 77

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 apparence ou en situation de conflit d'intérêts.

CRP18 – 78

D. Adoption du projet de procès-verbal de la réunion ordinaire du CRP du 18 juillet 2018

Après vérification, monsieur Yvon Godin, appuyé de monsieur Jean-Paul Robichaud, a proposé que le projet de procès-verbal de la réunion supplémentaire du CRP du 18 juillet 2018 soit accepté tel que distribué

Adopté à l'unanimité

CRP18 – 79

E. Demandes à traiter

CRP18 – 80 (1)

Annexe 5 – Demande d'approbation de lotissement Guy Brideau

N° de dossier : 5802

N° de requête: 24011

Localisation: Pont-Lafrance

Aménagement

proposé:

Le 16 novembre 2016, la Commission a accepté une demande de lotissement au nom du requérant, demande qui avait pour but de créer un accès privé ainsi que 6 lots. Aujourd'hui le requérant désire créer une rue publique sur une distance de 444 mètres ainsi que 7 lots.

Approbations: Recommandation au Conseil relativement à la localisation de la rue publique (Loi sur l'urbanisme du N.-B., article 88(4)a). Approbation des lots #2018-2 à #2018-8 inclusivement. À noter que la Commission a accordé une dérogation sur la largeur du lot 2018-2 le 16 novembre 2016.

Request: Recommendation to the Council regarding the location of the public street.
Approval of lots #2018-2 to #2018-8 inclusive.
Note that the Commission granted a waiver on the width of lot #2018-2 on November 16, 2016.

Monsieur Guy Brideau et Madame Suzanne Comeau étaient présents afin de fournir des explications.

L'agent d'aménagement, 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'un commentaire, favorable au projet, a été reçu par le Service d'urbanisme de la Commission.

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

Annexe 5
Tableau d'analyse – Lotissement Guy Brideau

Pont Lafrance – NID 20155729 et 20804464

Recommandation au Conseil relativement à l'emplacement de la rue publique.

La demande représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?	Oui	En vertu de l'article 88(4)a) de la Loi sur l'urbanisme du N.-B. la CSR a le devoir de recommander l'emplacement d'une nouvelle rue publique au conseil municipal.
La demande est-elle mineure, est-elle raisonnable?	Oui	La dérogation pour le lot 2016-2 a déjà été traitée et accordée lors de la réunion du 16 novembre 2016.
La demande respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?	Oui	La largeur de la rue et les dimensions des lots 2018-3 à 2018-8 sont conformes. Le requérant a reçu l'approbation du ministère de l'Environnement pour traverser le ruisseau. Le Conseil a accordé au requérant une exemption pour la longueur excessive de la rue proposée.
Recommandations		L'équipe technique 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 clients et aux membres du comité s'ils avaient des questions ou des commentaires concernant la demande présentée.

Aucun commentaire ne fut émis ni aucune question ne fut posée de la part de ces derniers.

Après vérification, monsieur Gaston Paulin, appuyé de madame Line Thériault, a proposé aux membres du CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique et d'approuver la demande de lotissement présentée, cette demande ayant été jugée souhaitable pour l'aménagement du terrain

Adopté à l'unanimité

Monsieur Guy Brideau et Madame Suzanne Comeau ont quitté la salle.

CRP18 – 80(2)

Annexe 1 – Demande d'approbation et de dérogation Marcel Boudreau

N° de dossier: 21318

N° d'application: 39422

N° de requête: 22772

Localisation: chemin des Boudreau, Saint-Léolin

NID: 20774436

Zonage: NPR (naturelles, de protection et récréatives)

Aménagement
proposé:

Le requérant, monsieur Marcel Boudreau, désire agrandir sa bleuetière ainsi que d'aménager un bâtiment accessoire en forme de dôme d'une superficie 319,5 m². Cependant, l'usage proposé (bleuetière) nécessite l'approbation de la Commission et de plus, le bâtiment accessoire ne pourrait pas respecter deux dispositions de l'arrêté de zonage du village de St-Léolin.

Dérogation:

Obtenir l'approbation de la Commission et satisfaire aux conditions que celle-ci peut établir afin de permettre l'exploitation d'une bleuetière; Permettre un bâtiment accessoire de forme prohibée (dôme); Permettre un bâtiment accessoire d'une superficie de 319,5 m² au lieu de 100 m². (arrêté no. 27-2006 articles 8.2.1.1a (ii), 11.4.8.1 et 11.21.1)

Request:

Obtain the Commission's approval and satisfy the conditions that the Commission may establish in order to allow a blueberry farm; Allow an accessory building of prohibited form (dome); Allow an accessory building with an area of 319.5 m² instead of 100 m².

Raison de la demande: Afin de réaliser son projet d'exploitation agricole (bleuets) et d'y aménager un bâtiment accessoire et faire l'entreposage d'équipement agricole.

Monsieur Marcel Boudreau était présent afin de fournir des explications.

L'agent d'aménagement, madame Nadine LaPlante, a présenté la demande à l'écran. Elle a mentionné que 24 propriétaires de lots voisins de celui à l'étude avaient été avisés de cette demande et que 3 commentaires faisant part d'inquiétude face au projet avaient été reçus lors de la première consultation au mois de juillet et qu'aucun commentaire n'avait été reçu par le Service d'urbanisme de la Commission, lors de la deuxième consultation effectuée dans ce dossier.

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

Annexe 1 Tableau d'analyse – Approbation d'usage

Marcel Boudreau
Chemin des Boudreau, Saint-Léolin - NID 20774436

Obtenir l'approbation de la Commission et satisfaire aux conditions que celle-ci peut établir afin de permettre l'exploitation d'une bleuetière.

Le projet contrevient-il aux grandes lignes directrices du plan municipal d'urbanisme?	Non	Le lot à l'étude est situé dans un secteur d'affectation NPR (naturelle, de protection et récréative) au plan d'urbanisme et dans une zone NPR à l'arrêté de zonage où l'usage d'une bleuetière est autorisé, et ce, aux conditions que la Commission d'aménagement peut imposer en vertu de l'alinéa 53(3)c) et du paragraphe 53(4) de la <i>Loi sur l'urbanisme</i> . Une partie de ce lot est par contre situé dans une zone M2 (mixte routière) où l'usage d'une bleuetière est prohibé.
La modification a-t-elle pour but de rendre conforme un usage ?	Oui	Selon le requérant, il exploite déjà une bleuetière sur une partie de sa propriété depuis une dizaine d'années, et ce, sans approbation d'usage/permis. Il désire rendre conforme la portion approximative de 4,5 acres actuellement en exploitation. De plus, il désire agrandir sa bleuetière située en grande partie sur le territoire de Grande-Anse, d'une superficie approximative de 13,7 acres. Le reste du lot serait composé d'un champ et de boisés (terres à bois). Selon le requérant, aucune vente ne serait effectuée sur place et il n'y aurait aucun employé.
La demande présente-t-elle un risque élevé de conflit avec les usages limitrophes?	Non	Le lot adjacent (PID 20861134) est une bleuetière et les autres lots adjacents sont des terres forestières. Les habitations les plus proches sont situées à une distance approximative de 220 m de la limite de l'exploitation actuelle et à une distance approximative de 120 m de l'exploitation proposée. La zone résidentielle s'arrête à une distance approximative de 160 m de la limite de

		l'exploitation actuelle et à une distance approximative de 50 m de la limite d'exploitation proposée. Actuellement, le requérant passe sur sa propriété résidentielle située au 1438, chemin Boudreau. Par contre, le lot à l'étude possède deux façades sur le chemin Boudreau.
La modification va-t-elle porter préjudice aux propriétés voisines et au caractère du voisinage?	Non	Conserver une zone tampon entre le lot visé pour l'exploitation et les propriétés résidentielles voisines diminuerait considérablement les impacts que les activités agricoles proposées pourraient avoir sur ces dernières. Aucune zone tampon ne serait exigée le long de la propriété adjacente (PID 20861134) qui est déjà exploitée pour la récolte des bleuets.
Recommandation		<p>L'équipe technique recommande l'approbation de la demande aux conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - que l'exploitation se réalise selon le plan d'aménagement présenté et que tout agrandissement de surface exploitée soit sujet à une nouvelle approbation de la Commission; - que l'exploitation agricole respecte toute autre réglementation fédérale, provinciale et municipale, notamment en ce qui a trait à l'utilisation de biocides, des haies brise-vent et de la bonne pratique agricole en générale. - Effectuer l'exploitation en zone N (naturelle) seulement; - Conserver un retrait de 30 m entre l'exploitation et toutes habitations; - Maintenir une zone périphérique tampon (conservation du boisé existant ou plantation) de 5 m de largeur, à l'exception de la propriété ayant le PID 20861134. <p>En respectant ces conditions, l'équipe technique considère que cette demande est raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de cette propriété.</p>

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

Monsieur Marcel Boudreau a pris la parole afin de préciser que l'exploitation dans la partie sud du terrain sera seulement du bleuets sauvage puisque la culture s'effectue difficilement dans ce secteur et qu'il n'envisage pas exploiter la partie située près du secteur en zone M2.

Madame Caraine Godin-Poirier a indiqué au requérant et aux membres que cette partie de la propriété n'était pas incluse dans la demande de dérogation présentée et que dans l'éventualité de l'exploitation de la partie sud de la propriété, cette partie ainsi que tout autre agrandissement devront obtenir l'approbation du CRP.

Après discussion et vérification, monsieur Yvon Godin, appuyé de monsieur Gaston Paulin, a proposé aux membres du CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique et d'approuver la d'approbation d'usage, et ce aux conditions suivantes :

- que l'exploitation se réalise selon le plan d'aménagement présenté et que tout agrandissement de surface exploitée soit sujet à une nouvelle approbation de la Commission;
- que l'exploitation agricole respecte toute autre réglementation fédérale, provinciale et municipale, notamment en ce qui a trait à l'utilisation de biocides, des haies brise-vent et de la bonne pratique agricole en générale.
- Effectuer l'exploitation en zone N (naturelle) seulement;
- Conserver un retrait de 30 m entre l'exploitation et toutes habitations;
- Maintenir une zone périphérique tampon (conservation du boisé existant ou plantation) de 5 m de largeur, à l'exception de la propriété ayant le PID 20861134.

En respectant ces conditions, cette demande est jugée raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de cette propriété

Adopté à l'unanimité

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

Annexe 1 Tableau d'analyse – Dérogations

Marcel Boudreau
Chemin des Boudreau, Saint-Léolin - NID 20774436

- **Permettre un bâtiment accessoire de forme prohibée (dôme).**
- **Permettre un bâtiment accessoire d'une superficie de 319,5 m² au lieu de 100 m².**

La dérogation représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?	Oui et Non	<p>Le requérant peut construire un garage détaché conforme à l'arrêté de zonage du village de Saint-Léolin.</p> <p>Le requérant justifie cette demande par le besoin d'espace d'entreposage pour tous les équipements nécessaires à la bleuetière.</p>
La dérogation est-elle mineure ou raisonnable?	Non	<p>Les dérogations sont majeures et touchent une disposition régissant les bâtiments accessoires dans une zone NPR. Dans cette zone, la superficie d'un bâtiment accessoire est limitée à un maximum possible de 100 m². À l'arrêté de zonage, en zone NPR, on ne réglemente pas le nombre de bâtiments accessoires sur un terrain, mais le coefficient d'occupation du sol pour l'ensemble de ceux-ci est limité à un maximum de 5 %. Donc, plus le terrain est grand, plus le nombre de bâtiments accessoire peut être élevé. Ici, la superficie approximative de la propriété à l'étude est de 64,7 acres.</p> <p>Le projet proposé est de construire un bâtiment accessoire d'une superficie de 319,5 m² soit une différence de 219,5</p>

		<p>m². Le bâtiment accessoire, d'une hauteur de 5,8 m, serait aménagé à 3 m l'arrière d'une limite de propriété résidentielle et à une distance approximative de 78 m du chemin Boudreau.</p> <p>En juin 2017, la municipalité a demandé au CRP un avis sur une révision partielle de leur arrêté. Deux des points de cette révision étaient de permettre des bâtiments accessoires d'une superficie de 40' x 40' (150 m²) et autoriser les bâtiments accessoires et principaux en forme de dôme, et ce, sur l'ensemble de son territoire. Ici, la superficie du bâtiment accessoire proposée (319,5 m²) est plus du double de la superficie qui est envisagée par la municipalité (différence de 169,5 m²).</p> <p>En considérant les éléments précités, la demande sur la superficie du bâtiment accessoire n'est pas considérée raisonnable. Par contre, le bâtiment accessoire proposé sous forme de dôme est considéré raisonnable.</p>
La dérogation respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?	Oui et Non	<p>L'objectif de la réglementation est de garder un équilibre entre la hauteur et la superficie des bâtiments accessoires, et ce, afin de conserver une homogénéité de ceux-ci à l'intérieur du village. Malgré le fait que la municipalité est en processus afin d'augmenter la taille des bâtiments accessoires à 150 m² et que la propriété à l'étude est située dans un secteur NPR où la plupart des usages qui y sont autorisés sont des bâtiments secondaires ou accessoires qui nécessitent de grands espaces (ferme, écurie, agriculture, complexe récréatif), cette demande est considérée excessive.</p> <p>De plus, cette demande ne respecte pas les principes législatifs puisque celle-ci pourrait modifier le caractère du voisinage et pourrait constituer un aménagement disproportionné par rapport aux propriétés voisines puisque celui-ci est proposé à 3 m (10 pieds) à l'arrière d'une propriété résidentielle (PID 20084059). Le mur longeant la propriété résidentielle est d'une longueur de 26,2 m (86 pieds).</p>
Recommandation		<p>L'équipe technique ne recommande pas la demande de dérogation afin de permettre au requérant d'aménager un bâtiment accessoire d'une superficie de 319,5 m² au lieu de 100 m² considérant cette demande excessive et allant à l'encontre des principes du plan municipal et des objectifs généraux de l'arrêté. Cependant, l'équipe technique recommande la demande de dérogation afin de permettre un bâtiment accessoire en forme de dôme. Cette demande est considérée raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de cette propriété.</p>

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

Monsieur Marcel Boudreau a pris la parole afin de préciser que le but de la demande est qu'il souhaite entreposer tout l'équipement agricole dans un seul bâtiment. Il précise qu'il est possible d'aménager ledit bâtiment dans un secteur boisé du terrain afin de le dissimuler.

Des discussions ont eu lieu et des commentaires ont été émis concernant la possibilité d'aménager plusieurs bâtiments accessoires, au lieu d'un bâtiment de 319.5 m², permettant ainsi de respecter la réglementation de l'arrêté de zonage du Village de Saint-Léolin en ce qui a trait à la superficie permise pour les bâtiments accessoires ainsi que sur la possibilité d'aménager ledit bâtiment dans un secteur boisé de la propriété.

Madame Caraine Godin-Poirier a pris la parole afin de porter des précisions sur la réglementation et le principe de l'arrêté de zonage du Village de Saint-Léolin.

Monsieur Yvon Godin a pris la parole afin de mentionner que le Village de Saint-Léolin est en processus de modification de l'arrêté de zonage afin de permettre des bâtiments accessoires d'une superficie de 150 m² au lieu de 100 m² et que la superficie demandée par le requérant passe le double de la superficie permise, et ce, en tenant compte des changements proposés à l'arrêté de zonage.

Des discussions ont eu lieu et des commentaires ont été émis concernant les dimensions proposées, de l'aspect visuel engendré par l'aménagement de plusieurs bâtiments et de l'emplacement proposé dans le secteur boisé de la propriété ainsi que la création d'un précédent.

Après discussion et vérification, monsieur Gaston Paulin, appuyé de monsieur Yvon Godin, a proposé aux membres du CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique et de ne pas approuver la demande de dérogation afin de permettre un bâtiment accessoire d'une superficie de 319,5 m² au lieu de 100 m² considérant cette demande excessive et allant à l'encontre des principes du plan municipal et des objectifs généraux de l'arrêté et d'approuver la demande de dérogation afin de permettre un bâtiment accessoire en forme de dôme. Cette dernière ayant été jugée raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de cette propriété

Était en faveur de la proposition :

Gaston Paulin
Yvon Godin
Jean-Claude Doiron

Était contre la proposition :

Benoit Savoie
Line Thériault
Jean-Paul Robichaud

Puisque le vote était à égalité, la proposition de suivre la recommandation de l'équipe technique, ne recommandant pas la demande, a été rejetée. Cette décision fait référence à l'article 4.11 du Règlement administratif du Comité de révision de la planification qui stipule que :

4.11 «Tous les membres (sauf ceux qui estiment être en conflit d'intérêts) votent sur les motions, y compris le président. En cas d'égalité des voix, la motion est rejetée.»

Adopté

CRP18 – 80(3)

Annexe 2 – Demande d'approbation Marcel Boudreau

N° de dossier: 21318

N° d'application: 39635

N° de requête: 23369

Localisation: à l'intérieur des terres, Grande-Anse

NID: 20774436

Zonage: NPR (naturelles, de protection et récréatives)

Aménagement

proposé:

Le requérant, monsieur Marcel Boudreau, désire agrandir sa bleuetière. Cependant, une disposition de l'arrêté de zonage de Grande-Anse ne pourrait pas être respectée puisque l'usage proposé nécessite l'approbation de la Commission.

Dérogation:

Obtenir l'approbation de la Commission et satisfaire aux conditions que celle-ci peut établir afin de permettre l'exploitation d'une bleuetière. (Arrêté no. 78, article 9.2.1.1 a) (i)).

Request:

Obtain the Commission's approval and satisfy the conditions that the Commission may establish in order to allow a blueberry farm.

Raison de la demande:

Afin de réaliser son projet d'exploitation agricole (bleuets).

Monsieur Marcel Boudreau était présent afin de fournir des explications.

L'agent d'aménagement, madame Nadine LaPlante, a présenté la demande à l'écran. Elle a mentionné que 5 propriétaires de lots voisins de celui à l'étude avaient été avisés de cette demande et qu'aucun commentaire n'a été reçu par le Service d'urbanisme de la Commission.

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

Annexe 2 **Tableau d'analyse – Approbation d'usage**

Obtenir l'approbation de la Commission et satisfaire aux conditions que celle-ci peut établir afin de permettre l'exploitation d'une bleuetière.

<p>Le projet contrevient-il aux grandes lignes directrices du plan municipal d'urbanisme?</p>	<p>Non</p>	<p>Le lot à l'étude est situé dans un secteur d'affectation NPR (naturelle, de protection et récréative) au plan d'urbanisme et dans une zone NPR à l'arrêté de zonage où l'usage d'une bleuetière est autorisé, et ce, aux conditions que la Commission d'aménagement peut imposer en vertu de l'alinéa 53(3)c) et du paragraphe 53(4) de la <i>Loi sur l'urbanisme</i>.</p>
<p>La modification a-t-elle pour but de rendre conforme un usage ?</p>	<p>Oui</p>	<p>Selon le requérant, il exploite déjà une bleuetière sur une partie de sa propriété depuis une dizaine d'années, et ce, sans approbation d'usage/permis. Il désire rendre conforme la portion actuellement en exploitation approximativement de 4,5 acres. De plus, il désire agrandir sa bleuetière d'une superficie approximative de 13,7 acres. Le reste du lot serait composé d'un champ et de boisés (terres à bois). Selon le requérant, aucune vente ne serait effectuée sur place et il n'y aurait aucun employé.</p>
<p>La demande présente-t-elle un risque élevé de conflit avec les usages limitrophes?</p>	<p>Non</p>	<p>Le lot adjacent (PID 20861134) est une bleuetière et les autres lots adjacents sont des terres forestières. Les habitations les plus proches sont situées à une distance approximative de 220 m de la limite de l'exploitation actuelle et à une distance approximative de 120 m de l'exploitation proposée. La zone résidentielle s'arrête à une distance approximative de 160 m de la limite de l'exploitation actuelle et à une distance approximative de 50 m de la limite d'exploitation proposée. Actuellement, le requérant passe sur sa propriété résidentielle située au 1438, chemin Boudreau. Par contre, le lot à l'étude possède deux façades sur le chemin Boudreau.</p>
<p>La modification va-t-elle porter préjudice aux propriétés voisines et au caractère du voisinage?</p>	<p>Non</p>	<p>Conserver une zone tampon entre le lot visé pour l'exploitation et les propriétés résidentielles voisines diminuerait considérablement les impacts que les activités agricoles proposées pourraient avoir sur ces dernières. Aucune zone tampon ne serait exigée le long de la propriété adjacente (PID 20861134) qui est déjà exploitée pour la récolte des bleuets.</p>
<p>Recommandation</p>		<p>L'équipe technique recommande l'approbation de la demande aux conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - que l'exploitation se réalise selon le plan d'aménagement présenté et que tout agrandissement de surface exploitée soit sujet à une nouvelle approbation de la commission; - que l'exploitation agricole respecte toute autre réglementation fédérale, provinciale et municipale, notamment en ce qui a trait à l'utilisation de

	<p>biocides, des haies brise-vent et de la bonne pratique agricole en générale;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Conserver un retrait de 30 m entre l'exploitation et toutes habitations; - Maintenir une zone périphérique tampon (conservation du boisé existant ou plantation) de 5 m de largeur, à l'exception de la propriété ayant le PID 20861134. <p>En respectant ces conditions, l'équipe technique considère que cette demande est raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de cette propriété.</p>
--	---

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

Aucun commentaire ne fut émis ni aucune question ne fut posée de la part de ces derniers.

Après discussions et vérification, monsieur Gaston Paulin, appuyé de madame Line Thériault, a proposé aux membres du CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique et d'approuver la demande d'approbation d'usage présenté, et ce, aux conditions suivantes :

- que l'exploitation se réalise selon le plan d'aménagement présenté et que tout agrandissement de surface exploitée soit sujet à une nouvelle approbation de la commission;
- que l'exploitation agricole respecte toute autre réglementation fédérale, provinciale et municipale, notamment en ce qui a trait à l'utilisation de biocides, des haies brise-vent et de la bonne pratique agricole en générale;
- Conserver un retrait de 30 m entre l'exploitation et toutes habitations;
- Maintenir une zone périphérique tampon (conservation du boisé existant ou plantation) de 5 m de largeur, à l'exception de la propriété ayant le PID 20861134.

En respectant ces conditions, cette demande est jugée raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de cette propriété

Adopté à l'unanimité

Monsieur Marcel Boudreau a quitté la salle.

CRP18 – 80(4)

Annexe 3 – Demande de permis provisoire Danny Laréguy

N° de dossier: 19546

N° d'application: 39779

N° de requête: 23833

Localisation: 10440, Route 113, Miscou

NID: 20163317

Zonage: M1 (mixte résidentiel, commercial, industriel et institutionnel)

Aménagement
proposé:

Le requérant, monsieur Danny Laréguy, désire construire une nouvelle maison. Cependant, une habitation unifamiliale est déjà présente sur la propriété. Le projet ne pourrait donc pas respecter le Règlement ministériel relatif au plan rural des secteurs non constitués en municipalité des îles Lamèque et Miscou, puisqu'un seul bâtiment principal est autorisé par terrain.

Dérogation:

Autoriser un permis provisoire d'un (1) an afin d'avoir deux (2) habitations unifamiliales sur le même terrain au lieu d'une seule habitation unifamiliale; (Règlement ministériel relatif au plan rural des secteurs non constitués en municipalité des îles Lamèque et Miscou, article 2.2 (2) et Loi sur l'urbanisme alinéa 53 (2) i))

Request:

Authorize a one (1) year provisional permit in order to have two (2) single-unit dwellings on the lot instead of one (1) single unit dwelling.

Raison de la demande:

Afin de pouvoir demeurer dans sa résidence actuelle le temps de la construction de la nouvelle maison.

Monsieur Danny Laréguy était présent afin de fournir des explications ainsi que monsieur Arnold Chiasson, voisin de la propriété à l'étude, était présent à titre d'observateur.

L'agent d'aménagement, madame Nadine LaPlante, a présenté la demande à l'écran. Elle a mentionné que 16 propriétaires de lots voisins de celui à l'étude avaient été avisés de cette demande et aucun commentaire n'a été reçu par le Service d'urbanisme de la Commission.

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

Annexe 3 Tableau d'analyse - Permis provisoire

Danny Laréguy
10440, Route 113, Miscou - NID 20163317

Autoriser un permis provisoire d'un (1) an afin d'avoir deux habitations unifamiliales sur le même terrain au lieu d'une seule habitation unifamiliale.

Le projet contrevient-il aux grandes lignes directrices du plan municipal d'urbanisme?	Non	Propriété située en secteur d'affectation mixte (M) au plan municipal. Habitation unifamiliale autorisée en zone M1 par le plan rural des îles Lamèque et Miscou. L'article 10.24 limite le nombre de bâtiments principaux à un (1) par lot. Une fois l'ancienne maison déménagée, transformée ou démolie, les principes du plan rural seraient respectés.
--	-----	--

La modification a-t-elle pour but de rendre conforme un usage ?	Non	À notre connaissance, l'usage n'est pas débuté. Le requérant justifie cette demande par le fait qu'il désire y demeurer le temps de la construction de sa nouvelle résidence. De plus, l'ancienne maison serait enlevée, transformée ou démolit une fois la construction de la nouvelle maison terminée.
La demande présente-t-elle un risque élevé de conflit avec les usages limitrophes?	Non	Il n'y aurait pas d'augmentation de la densité puisqu'une seule famille, en tout temps, ne peut vivre sur le terrain. Il s'agit d'un usage résidentiel qui ne présente pas de risque de conflit.
La modification va-t-elle porter préjudice aux propriétés voisines et au caractère du voisinage?	Non	Plusieurs résidences adjacentes à la propriété. Cette demande est temporaire, la nouvelle habitation respecte les limites de propriétés et ne porterait pas atteinte aux droits des propriétés voisines.
Recommandation		L'équipe technique recommande l'attribution d'un permis provisoire d'un (1) an afin d'avoir deux habitations unifamiliales sur le même terrain au lieu d'une seule habitation unifamiliale considérant cette demande raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de cette propriété.

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

Afin de répondre à une question de la part des membres, madame Caraine Godin-Poirier a pris la parole afin de préciser qu'aucune restriction concernant la hauteur d'un bâtiment n'est en vigueur au Plan rural des îles Lamèque et Miscou.

Après vérification, monsieur Benoit Savoie, appuyé de monsieur Gaston Paulin, a proposé aux membres du CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique et d'approuver la demande de permis provisoire présentée afin de permettre deux habitations unifamiliales sur le même terrain au lieu d'une seule habitation unifamiliale, cette demande ayant été jugées raisonnables et souhaitables pour l'aménagement de cette propriété.

Adopté à l'unanimité

Monsieur Danny Laréguy et monsieur Arnold Chiasson ont quitté la salle.

CRP18 – 80 (5)

Annexe 4 – Demande de dérogation Atelier P.M.C. Ltée

N° de dossier: 4336

N° d'application: 39810

N° de requête: 23496

Localisation: 143, 1ère rue, Shippagan

NID: 20811204

Zonage: I1 (industrielle centrale)

Aménagement
proposé:

Le client, monsieur Robert Robichaud, souhaite installer un entrepôt en forme de dôme d'une superficie de 200 m² sur le terrain de l'entreprise Atelier PMC Inc. Cependant, l'aménagement ne pourrait pas respecter deux dispositions de l'arrêté de zonage de la ville de Shippagan.

Dérogation:

Autoriser un bâtiment accessoire d'une superficie de 200 m² au lieu de 150 m²; Autoriser un bâtiment de forme prohibé (dôme). (Arrêté no. 78 articles 11.4.8.1 d) et 11.22.1)

Request:

Authorize an accessory building with an area of 200 m² instead of 150 m²; Authorize a building of prohibited form (dome).

Raison de la demande:

Afin d'entreposer de l'équipement et du matériel.

L'agent d'aménagement, madame Nadine LaPlante, a présenté la demande à l'écran. Elle a mentionné que 18 propriétaires de lots voisins de celui à l'étude et qu'aucun commentaire n'a été reçu, par le Service d'urbanisme de la Commission.

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

Annexe 4

Tableau d'analyse – dérogations

Atelier P.M.C. Ltée
143, 1^{ère} Rue, Shippagan – NID 20811204

**Autoriser un bâtiment accessoire d'une superficie de 200 m² au lieu de 150 m²;
Autoriser un bâtiment de forme prohibé (dôme).**

La dérogation représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?	Oui et Non	Le requérant peut construire un garage détaché conforme à l'arrêté de zonage de la ville de Shippagan. Cette demande est nécessaire pour ce qui est de la superficie du bâtiment puisque son aménagement est en lien avec l'usage effectué sur cette propriété, c'est-à-dire une entreprise de fabrication de produits en acier, acier
---	------------------	--

		<p>inoxydable et aluminium. Cependant, cette demande n'est pas nécessaire quant à la forme de dôme proposée pour le bâtiment puisque le requérant pourrait construire un bâtiment accessoire de forme conventionnelle pour répondre à ses besoins d'entreposage.</p> <p>Le requérant justifie la superficie demandée par le besoin d'espace d'entreposage pour tous les équipements nécessaires à ces opérations. Cette demande est considérée non justifiable pour ce qui est de la forme du bâtiment.</p>
La dérogation est-elle mineure ou raisonnable?	Oui et Non	<p>La demande visant la superficie du bâtiment accessoire de 200 m² est de 33% supérieur au maximum permis qui est de la superficie du bâtiment principal jusqu'à concurrence de 150 m². La plus grande superficie demandée répond toutefois à un besoin spécifique lié à l'usage industriel du terrain et ne créerait pas de précédent puisqu'un bâtiment accessoire à un usage industriel d'une superficie de 668.8 m² a déjà été accordé. De plus, la superficie du bâtiment accessoire serait bien inférieure à celle du bâtiment principal qui est de 557 m².</p> <p>Cependant, la demande concernant la forme de dôme du bâtiment créerait un précédent important puisqu'à ce jour, aucun bâtiment en forme de dôme n'a été autorisé à Shippagan. L'acceptation de cette demande pourrait ainsi ouvrir la porte aux bâtiments de cette forme sur le territoire de la municipalité. La localisation du terrain sur la 1^{ère} Rue et le positionnement proposé dudit bâtiment sur le terrain rend celui-ci particulièrement visible à la circulation et amplifie son effet visuel. Jumelé à la taille dudit bâtiment, son impact visuel affecte également le secteur résidentiel unifamilial avoisinant.</p> <p>Les deux demandes sont majeures. La demande concernant la superficie du bâtiment accessoire est jugée raisonnable vu l'usage du terrain et qu'il existe des précédents. Toutefois, la demande concernant la forme du bâtiment n'est pas considérée raisonnable puisque son acceptation créerait un précédent et que son impact visuel sur le territoire est démesuré.</p>
La dérogation respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?	Oui et Non	<p>En ce qui a trait à la demande de dérogation pour la superficie du bâtiment accessoire, l'objectif de la réglementation est de conserver un équilibre entre les gabarits des bâtiments dans une zone donnée. La propriété étant située dans un secteur industriel où la plupart des usages autorisés nécessitent de grands espaces et de grands bâtiments, cet aspect de la demande respecterait les principes législatifs et le caractère d'un secteur industriel.</p> <p>Les bâtiments en forme de dôme sont interdits sur la totalité du territoire municipal de la ville de Shippagan. Il s'agit d'un</p>

		type de structure qui n'est pas souhaitée sur le territoire municipal, entre autres puisque celui-ci détonne dans le paysage. L'impact visuel est aussi d'autant plus important que le terrain du demandeur est situé sur un des axes principaux de Shippagan, la 1 ^{ère} Rue, et ce, tout près du centre-ville. Le bâtiment affecte particulièrement le caractère du voisinage du secteur résidentiel unifamilial situé tout juste à l'arrière et où le dôme est visible à partir de plusieurs terrains. Le positionnement, la taille et la forme du dôme le mettent en proéminence par rapport au bâtiment principal, alors que l'un des principes législatifs est que le bâtiment principal soit le plus apparent vis-à-vis du bâtiment accessoire.
Recommandation		L'équipe technique recommande la partie de la demande concernant la superficie du bâtiment accessoire, la jugeant nécessaire et raisonnable pour un usage de type industriel et considérant les précédents existants. Toutefois, l'équipe technique ne recommande pas la partie de la demande concernant la forme du bâtiment, jugeant celle-ci non nécessaire ou non raisonnable et considérant que celle-ci affecte indûment le caractère du voisinage et les principes législatifs. La proéminence du dôme sur les alentours, incluant le secteur résidentiel à l'arrière du terrain, amplifie son impact visuel et esthétique sur son voisinage.

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

Afin de répondre à une question de la part des membres, madame Caraine Godin-Poirier a précisé que le dôme aménagé par le requérant sur la propriété à l'étude n'avait reçu aucune approbation de la part de la Commission.

Après discussion et vérification, monsieur Gaston Paulin, appuyé de monsieur Yvon Godin, a proposé aux membres du CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique et d'approuver la demande concernant la superficie du bâtiment accessoire, la jugeant nécessaire et raisonnable pour un usage de type industriel et de ne pas approuver la partie de la demande concernant la forme du bâtiment, jugeant celle non nécessaire ou non raisonnable et considérant que celle-ci affecte indûment le caractère du voisinage et les principes législatifs

Adopté à l'unanimité

CRP18 – 81

F. Compte-rendu des demandes de dérogation étudiées à l'interne :

Aucune demande n'a été approuvée à l'interne depuis la dernière réunion ordinaire du CRP.

CRP18 – 82

G. Avis du CRP

CRP18 – 83

Modification à l'arrêté de lotissement - Shippagan

Monsieur Paul-Émile Robichaud, agent de lotissement, a présenté la demande soumise au CRP. Pour tous les détails, se référer au document intitulé « Rapport de modification au zonage CRP18-83 ».

DISCUSSIONS ET RECOMMANDATION DU CRP

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

Aucun commentaire ne fut émis ni aucune question ne fut posée de la part de ces derniers.

Après vérification, monsieur Yvon Godin, appuyé de monsieur Gaston Paulin, a proposé aux membres du CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique et de recommander, au conseil municipal de la Ville de Shippagan, les modifications proposées à l'arrêté de lotissement de la municipalité, cette demande est considérée raisonnable et souhaitable pour l'aménagement du territoire municipal

Adopté à l'unanimité

CRP18 – 84

H. Autre

Modification du Règlement administratif du Comité de révision de la planification.

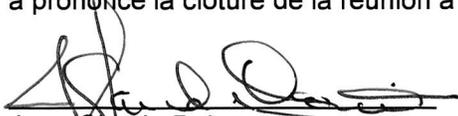
Après vérification, monsieur Gaston Paulin, appuyé de monsieur Yvon Godin, a proposé aux membres du CRP de reporter à la prochaine réunion du CRP l'adoption des modifications au Règlement administratif afin de permettre aux membres d'en prendre connaissance.

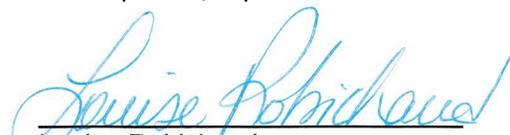
Adopté à l'unanimité

CRP18 – 85

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 20h15.


Jean-Claude Doiron
Président


Louise Robichaud
Secrétaire