

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

Étaient présents :

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

Caraine Godin-Poirier, CSRPA
Bernise Roussel, CSRPA
Natacha Cormier, CSRPA
Paul-Émile Robichaud, CSRPA

Treize personnes du public étaient présentes mais deux d'entre elles ont quitté les lieux avant le début de la réunion étant donné que la demande qui les intéressait avait été approuvée à l'interne.

Le président du comité, monsieur Jean-Claude Doiron, a appelé la réunion à l'ordre à 19h03.

CRP18 – 112

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 ordinaire du CRP du 21 novembre 2018**
- E. Demandes à traiter :**
 - 1. Annexe 2 - Demande de dérogation au lotissement Immeubles M. Cormier Ltée, Shippagan
 - 2. Annexe 3 - Demande de dérogation au lotissement Gisèle Blanchette, Tracadie
 - 3. Annexe 4 - Demande de dérogation Steck Investment Ltd., Maisonnette
 - 4. Annexe 5 - Demande de permis provisoire Ville de Shippagan, Shippagan
 - 5. Annexe 6 - Demande d'approbation pour la vente d'un lot d'utilité publique Ville de Shippagan, Shippagan
- F. Compte rendu des demandes de dérogation étudiées à l'interne**
 - 1. Annexe 1 - Demande de dérogation Cyrille et Odile Mallet, Caraquet
- G. Avis du CRP**
 - 1. Modification au plan municipal et à l'arrêté de zonage - Sainte-Marie-Saint-Raphaël
 - 2. Modification au plan municipal et à l'arrêté de zonage - Shippagan
 - 3. Modification à l'arrêté de zonage – Caraquet
- H. Autres**

Le président du comité a présenté l'ordre du jour en mentionnant qu'il y avait un ajout au point H de l'ordre du jour, soit une précision en ce qui a trait à la date de la réunion du CRP du mois de janvier prochain.

Après vérification, madame Line Thériault, appuyée de monsieur Benoit Savoie, a proposé l'adoption de l'ordre du jour tel que modifié

Adopté à l'unanimité

CRP18 – 113

B. Téléphones cellulaires

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

CRP18 – 114

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 – 115

D. Adoption du projet de procès-verbal de la réunion ordinaire du CRP du 21 novembre 2018

Après vérification, monsieur Jean-Paul Robichaud, appuyé de madame Line Thériault, a proposé que le projet de procès-verbal de la réunion ordinaire du CRP du 21 novembre 2018 soit accepté tel que distribué

Adopté à l'unanimité

CRP18 – 116

E. Demandes à traiter

CRP18 – 116(1)

Annexe 3 – Demande de dérogation au lotissement Gisèle Blanchette

N° de dossier : 5852

N° de requête : 25798

Localisation : chemin du Parc de Val Comeau, Tracadie

- Aménagement proposé :** L'objectif de ce plan de lotissement provisoire est de créer le lot 2018-5 d'une superficie de 5332 m² et le lot 2018-6 d'une superficie de 5096 m².
- Dérogations :** Permettre une largeur de 10,224 mètres au lieu de 54 mètres pour le lot 2018-5 et permettre une largeur de 10,165 mètres au lieu de 54 mètres pour le lot 2018-6 (*Règlement provincial sur le lotissement - Loi sur l'urbanisme, alinéa 6(4) a*).
- Requests :** Permit a width of 10.224 meters instead of 54 meters for lot # 2018-5; Permit a width of 10.165 meters instead of 54 meters for lot # 2018-6 (*Provincial Subdivision Regulation - Community Planning Act, paragraph 6(4) a*).

Monsieur Danny Blanchette et Madame Gisèle Blanchette étaient présents afin de fournir des explications.

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 que 8 d'entre eux avait communiqué avec lui pour des renseignements sur le projet, un autre était venu le rencontrer au bureau pour la même raison et que la municipalité avait également communiqué leur commentaire envers ce projet en envoyant une lettre au Service d'urbanisme lors de la consultation effectuée dans ce dossier. Il a expliqué que, finalement, seulement 2 de ces personnes étaient en faveur du projet proposé et que tous les autres étaient contre ce dernier.

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

Annexe 3
Tableau d'analyse – Lotissement Gisèle Blanchette

Chemin du Parc de Val Comeau, Tracadie
NID 20125530, 20137543 et 20145249

Permettre des largeurs de lots inférieures aux normes prescrites par le Règlement provincial sur le lotissement – Loi sur l'urbanisme.

La demande représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?	Oui	Cette demande doit passer devant le CRP de la CSR étant donné que la largeur des lots 2018-5 et 2018-6 ne rencontre pas les normes minimales prescrites par le <i>Règlement provincial sur le lotissement – Loi sur l'urbanisme</i> .
La demande est-elle mineure, est-elle raisonnable?	Non	Les demandes de dérogation sont considérées majeures, ayant un ratio de 81%.

<p>La demande respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?</p>	<p>Oui et Non</p>	<p>La propriété est occupée par 3 chalets. Selon les informations obtenues de Service Nouveau-Brunswick, les chalets furent aménagés en 1987, 1993 et 2000. Des permis furent émis pour ces 3 bâtiments.</p> <p>Il est à noter que le lot identifié par le NID 20145249 n'existe pas légalement, car aucun document prouvant son existence ne fut retrouvé.</p> <p>La propriété en question est localisée à l'intérieur d'un noyau de lots qui ne rencontrent pas les normes minimales exigées par rapport à la superficie d'un lot et à l'obligation de pouvoir y accéder à partir d'une rue publique ou d'un accès approuvé par la Commission. La plupart de ces lots furent pratiquement tous créés par actes de transfert et non par plan de lotissement.</p> <p>Historiquement, la Commission a pratiquement toujours tenté de régler les problèmes d'encombrement de bâtiments sur des lots par voie de dérogation, en traitant les demandes au cas par cas.</p> <p>Sur les deux lots proposés, le lot 2018-6 est celui qui présente le plus de préoccupations étant donné la présence de deux chalets sur une superficie de 5096 m². Le <i>Règlement provincial sur la construction – Loi sur l'urbanisme</i> stipule qu'il devrait y avoir un logement par lot de 4000 m², ayant une largeur de 54 mètres et donnant sur une rue publique. Dans cas-ci, l'un des chalets devrait être enlevé ou transformé en bâtiment accessoire pour résoudre une partie du problème.</p> <p>Initialement, la propriétaire voulait créer deux lots le long d'un droit de passage, soit la rue Bruno. Cependant, étant donné que cette proposition ne respectait pas l'arrêté de lotissement de la municipalité régionale de Tracadie, la requérante nous présenta le plan ci-inclus, lequel propose deux lots donnant sur le chemin du Parc de Val Comeau et ayant des largeurs très restreintes.</p> <p>Nous en convenons que les largeurs des lots proposés sont très inférieures aux normes minimales réglementaires. L'une des solutions envisagées est de créer une rue publique à même la rue Bruno. Cependant, ladite rue devra être aménagée conformément aux normes minimales exigées par la municipalité en termes de construction de rue.</p> <p>D'un côté plus large, l'ensemble des propriétaires de ce noyau de lots problématiques devraient rencontrer les administrateurs de la municipalité pour voir à la possibilité de créer un réseau routier fonctionnel et fluide qui pourrait régler la non-conformité de l'accessibilité à l'ensemble de ces lots.</p>
--	-------------------	--

Recommandations	L'équipe technique du Service d'urbanisme de la CSRPA ne recommande pas l'approbation de cette demande de dérogation au lotissement, cette dernière étant jugée non 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.

Monsieur Blanchette a pris la parole et a mentionné que lorsqu'il a acheté la propriété, en 2002, il a toujours cru qu'elle comprenait 2 lots, soit celui qu'il veut subdiviser et celui qui porte le NID 20145249, que l'on proclame inexistant. Il a par la suite appuyé ses propos en démontrant une lettre provenant de Service Nouveau-Brunswick et datée de 2002 attestant qu'il allait recevoir une facture de taxe pour ce 2^e lot, supposément inexistant. Il a ajouté qu'il a alors payé des taxes pour deux lots depuis ce temps. Il a par la suite expliqué que tout semblait être correct jusqu'à ce qu'il entreprenne les démarches d'arpentage de ce dit lot afin de pouvoir le transférer à sa fille. C'est à ce moment, dit-il, qu'ils ont découvert qu'aucun document n'avait été trouvé pouvant ainsi prouver l'existence légale de ce lot. Il a déclaré être confus.

Souhaitant bien démontrer la situation aux membres du CRP, Monsieur Blanchette a tenu à souligner que les lots proposés dans le projet présenté sont beaucoup plus grands que la majorité des lots de ce secteur. Il a expliqué qu'en 2002, la loi n'empêchait pas l'implantation de plus d'un bâtiment principal sur le même lot. Il a par la suite dit qu'il était d'avis que la solution à ce dilemme était de créer les deux lots proposés et d'utiliser l'allée Doiron pour y accéder. Il a également mentionné qu'une rue publique créée à partir de la rue Bruno ne desservirait que deux propriétés, contrairement à l'allée Doiron qui est entretenue par les services publics et qui pourrait en desservir plusieurs.

À ce moment, monsieur Paul-Émile Robichaud a pris la parole et a expliqué qu'il devrait y avoir des discussions entre la municipalité et les propriétaires concernés afin de voir à toutes les solutions possibles en ce qui a trait à la création d'accès conformes aux normes pour ce secteur.

Monsieur Jean-Claude Doiron a demandé aux membres s'ils avaient des commentaires ou des questions pour les clients.

Monsieur Yvon Godin a pris la parole et a demandé à monsieur Paul-Émile Robichaud si la situation aurait été différente ou réglée si le lot « inexistant » existait vraiment. Monsieur Robichaud a répondu que si c'était le cas, Monsieur Blanchette pourrait légalement le transférer à sa fille et qu'il n'y aurait pas eu lieu de dérogation.

Monsieur Yvon Godin s'est par la suite adressé à Monsieur Blanchette pour lui demander s'il avait rencontré la municipalité pour discuter de son projet. Monsieur Blanchette a répondu qu'il n'avait pas encore rencontré qui que ce soit à la municipalité. Monsieur Godin a donc rétorqué qu'il lui était difficile, en tant que membre du CRP, de ne pas faire respecter les réglementations en vigueur de la municipalité. Il a toutefois suggéré à Monsieur Blanchette de communiquer avec les autorités provinciales concernées afin de se faire expliquer la lettre qu'il avait démontrée plus tôt et qu'il avait reçue de leur part en 2002.

À cet instant, le président du comité a demandé aux gens du public s'ils avaient des questions à poser ou des commentaires à émettre face à la demande qui venait d'être présentée.

Monsieur Denis Losier a pris la parole pour expliquer qu'il appartient un terrain dans ce secteur et qu'il n'avait eu d'autre choix que de respecter les règlements lorsqu'il avait voulu réaliser un projet dans le passé.

Monsieur Marc Godin a par la suite pris la parole afin de faire part de son mécontentement face aux poteaux que le requérant a installé dans l'accès qui mène à son lot mais, à ce moment, monsieur Paul-Émile Robichaud l'a interrompu pour expliquer qu'une discussion à ce sujet ne pouvait avoir lieu lors de cette réunion étant donné que ce n'était pas un point à traiter dans la demande présentée.

Après discussion et vérification, monsieur Yvon Godin, appuyé de monsieur Benoit Savoie, a proposé aux membres du CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique et de ne pas approuver la demande de dérogation au lotissement présentée, cette demande ayant été jugée non souhaitable pour l'aménagement du terrain

Adopté à l'unanimité

Pour répondre à Monsieur Blanchette, monsieur Paul-Émile Robichaud lui a expliqué quelles étaient les prochaines étapes à entreprendre dans son projet.

Monsieur Robichaud a par la suite répondu à la question de monsieur Jean-Claude Doiron en expliquant brièvement le fonctionnement des deux plateformes d'enregistrement de SNB (Land Registry et Land Title) et comment, dans les années passées, un NID pouvait être émis pour un lot sans qu'aucune recherche appropriée n'ait été effectuée dans le dossier.

Monsieur Danny Blanchette et madame Gisèle Blanchette ainsi que 10 personnes du public ont quitté la salle.

CRP18 – 116(2)

Annexe 6 – Demande d'approbation pour la vente d'un terrain d'utilité publique Ville de Shippagan

N° de dossier : 5856

N° de requête : 25800

Localisation : 12^e Rue, Shippagan

Zonage : RB (résidentiel uni et bifamilial)

Aménagement
proposé :

La ville de Shippagan désire céder un lot d'utilité publique à l'Université de Moncton - Campus de Shippagan (20769923). Cependant, en vertu du paragraphe 76(1) de la *Loi sur l'urbanisme*, une municipalité doit demander l'avis de la CSR avant de procéder à la vente d'un tel lot.

Approbations : Recevoir l'assentiment de la Commission pour la vente d'un lot d'utilité publique (*Loi sur l'urbanisme*, paragraphe 76(1)).

Request : Obtain the Commission's assent in order to sell a land of public utility purposes (*Community Planning Act*, subsection 76(1)).

Monsieur Serge Haché était présent afin de fournir des explications.

L'agent d'aménagement, monsieur Paul-Émile Robichaud, a présenté la demande à l'écran. Il est à noter qu'aucune consultation publique n'était nécessaire pour ce type de demande.

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

Annexe 6
Tableau d'analyse – Approbation pour vente d'un lot d'utilité publique

Ville de Shippagan
12^{ième} Rue - NID 20887527

Recevoir l'assentiment de la CSR pour la vente d'un terrain d'utilité publique, en vertu du paragraphe 76 de la *Loi sur l'urbanisme*.

Qu'est-ce qu'un terrain d'utilité publique?	La création d'un lot d'utilité publique a principalement deux fonctions : 1) aménager des parcs municipaux et 2) aménager des usages se rapportant à des infrastructures publiques (ex. : lagunes, stations de pompage, tour, etc.). Mais la plupart du temps, ils sont créés pour offrir des espaces verts aux citoyens. Ils ont pour objectif de mettre à la disposition de l'ensemble de la population des espaces récréatifs où l'on peut s'adonner à des loisirs communs ou individuels tout en jouissant pleinement de l'environnement naturel de la municipalité.
Quelle est la situation pour ce terrain et pour l'ensemble de la municipalité?	<p>En septembre 2015, une demande de lotissement fut soumise à la CSR. Cette demande avait comme objectif de créer un lot permettant la vente d'une usine de transformation du poisson (Océanis), la création d'une rue publique connectant la 12^{ième} Rue à la rue de l'Aquarium et, la création d'un lot d'utilité publique d'une superficie de 345 m².</p> <p>À l'époque, le lot d'utilité publique apparaissant sur le plan correspondait en fait à un restant de terrain appartenant à la municipalité. Étant donné qu'il avait une superficie bien en deçà des normes minimales, la municipalité décida de le conserver en lui donnant le statut qu'il a aujourd'hui, et ce, au lieu de le céder au propriétaire adjacent pour agrandir son terrain.</p> <p>Le terrain comme tel, quoique zoné résidentiel, est situé en bordure de secteurs institutionnels et industriels. Le réseau Rivage, piste cyclable et de marche, file le long de la limite nord de ce terrain. Avant que la municipalité ne fasse l'acquisition de ce lot, il était occupé par une résidence, ce qui explique son zonage actuel.</p>

	<p>À l'intérieur de la municipalité, on peut retrouver principalement quatre grands "espaces" réservés pour la récréation publique. Le premier est situé à l'arrière de la polyvalente Marie-Esther et de chaque côté de l'avenue Loudun, le deuxième est un parc aménagé au coin de l'avenue Hôtel de Ville et de la 15^{ème} Rue, le troisième est un autre parc situé sur la 16^{ème} Rue près du pont de Shippagan et, le dernier est le réseau Rivage.</p> <p>L'espace utilisé en partie ou en entier pour fins de récréation correspond à une superficie approximative de 16 hectares, soit 40 acres. Le barème reconnu recommande un ratio de 2 à 4 hectares (de 5 à 10 acres) d'espaces verts pour 1000 habitants. Au dernier recensement de 2016, la ville de Shippagan enregistrait une population d'environ 2580 habitants. On peut donc facilement conclure que Shippagan se tire bien d'affaires en espaces réservés à des fins publiques.</p>
À quoi pourrait servir ce terrain?	<p>Étant situé à proximité du réseau Rivage, le lot visé par la présente demande pourrait servir à l'aménagement d'une halte pour les cyclistes et les marcheurs utilisant ce réseau.</p> <p>On pourrait aussi s'en servir pour y effectuer un aménagement lié au réseau d'infrastructure publique comme, par exemple, une station de pompage, une borne électrique, un luminaire, etc.</p> <p>Dans le cas où la vente aurait lieu, ce lot pourrait également servir à l'aménagement d'un bâtiment.</p>
Est-ce que la vente de ce terrain va à l'encontre des objectifs de sa création?	<p>Non. Tel qu'il l'est indiqué précédemment, ce lot correspond à un restant de terrain appartenant à la municipalité suite à la création d'une rue publique. La municipalité n'a jamais eu l'intention à court terme d'y aménager un espace public. Étant déjà propriétaire, la ville a utilisé une partie de ce terrain afin de réserver de l'espace pour l'aménagement de la rue.</p>
Recommandations	<p>Après analyse du dossier, l'équipe technique recommande au Conseil municipal de la ville de Shippagan de vendre le lot identifié par le NID 20887527 mais, aux conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Qu'un plan modificateur de lotissement effectué en conformité avec le paragraphe 89 de la <i>Loi sur l'urbanisme</i> soit présenté à l'agent d'aménagement de la CSRPA pour approbation ; - Que le plan municipal et l'arrêté de zonage soient modifiés de sorte à ce que les dispositions contenues à même ces modifications rencontrent les objectifs du projet proposé, et ; - Que la somme d'argent perçue par la municipalité suite à la vente de ce terrain soit versée dans un compte spécial servant à l'acquisition ou à l'aménagement de terrains d'utilité publique, et ce, conformément avec le paragraphe 76(2) de la <i>Loi sur l'urbanisme</i>.

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 Yvon Godin a pris la parole et a demandé des explications sur la 1^{ère} et la 3^e condition incluse à la recommandation. Il a été satisfait des explications que Monsieur Paul-Émile Robichaud lui a fournies.

Après discussion et vérification, monsieur Benoit Savoie, appuyé de Gaston Paulin, a proposé aux membres du CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique et d'approuver la vente du terrain d'utilité publique, tel que présentée mais, aux conditions suivantes :

- Qu'un plan modificateur de lotissement effectué en conformité avec le paragraphe 89 de la *Loi sur l'urbanisme* soit présenté à l'agent d'aménagement de la CSRPA pour approbation;
- Que le plan municipal et l'arrêté de zonage soient modifiés de sorte à ce que les dispositions contenues à même ces modifications rencontrent les objectifs du projet proposé, et ;
- Que la somme d'argent perçue par la municipalité suite à la vente de ce terrain soit versée dans un compte spécial servant à l'acquisition ou à l'aménagement de terrains d'utilité publique, et ce, conformément avec le paragraphe 76(2) de la *Loi sur l'urbanisme*.

Sous respect de ces conditions, cette demande est jugée souhaitable pour l'aménagement du terrain

Adopté à l'unanimité

À ce moment, étant donné que la demande d'avis de modification au plan municipal et à l'arrêté de zonage de la ville de Shippagan figurant au point G. 2 de l'ordre du jour était liée à ce projet de vente de terrain d'utilité publique, la directrice adjointe du Service d'urbanisme, madame Caraine Godin-Poirier, a donné suite à la présentation de monsieur Paul-Émile Robichaud en procédant à la présentation de cette demande d'avis de la municipalité de Shippagan.

CRP18 – 116(3)

Modification au plan municipal et à l'arrêté de zonage - Shippagan

Monsieur Serge Haché était présent.

Madame Caraine Godin-Poirier, directrice adjointe du Service d'urbanisme, a présenté la demande soumise au CRP. Pour tous les détails, se référer au document intitulé « Rapport de modification au zonage CRP18 - 116(3) ».

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.

Des discussions ont eu lieu concernant la partie de lot sur laquelle le bâtiment était proposé et un commentaire a été émis en ce qui a trait à l'impact visuel que ledit bâtiment aurait dans le paysage.

Après discussion et vérification, monsieur Benoit Savoie, 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 au plan municipal ainsi qu'à l'arrêté de zonage, cette demande ayant été jugée raisonnable et souhaitable pour l'aménagement du territoire municipal

Adopté à l'unanimité

À ce moment, étant donné que la demande de permis provisoire figurant au point E. 4 de l'ordre du jour était liée à cette demande d'avis de la CSR pour une modification au plan municipal et à l'arrêté de zonage de la ville de Shippagan, la directrice adjointe du Service d'urbanisme, madame Caraine Godin-Poirier, a procédé à la présentation de ladite demande de permis provisoire afin de clore l'étude de demandes à présenter au CRP dans ce dossier, lors de cette réunion.

CRP18 – 116(4)

Annexe 5 – Demande de permis provisoire Ville de Shippagan

N° de dossier : 22072

N° d'application : 40531

N° de requête : 25767

Localisation : 12^e Rue, Shippagan

NID : 20887527

Zonage : RB (habitation unifamiliale et bifamiliale) et INS-EPSR (institutionnel d'enseignement post-secondaire et de recherche)

Aménagement
proposé :

Le client souhaite bâtir un centre de recherche et de développement où seront séchés divers produits avec un procédé industriel (bleuets, fruits de mer, etc.), et ce, en vue de les tester dans le laboratoire existant de l'institution Valorès situé sur l'avenue de l'Église. Cependant, l'usage proposé par le requérant n'est pas autorisé par le zonage actuel du lot (RB). À noter qu'un processus de modification de zonage lié à la propriété visée par ce projet est présentement en cours.

Dérogation :

Autoriser un permis provisoire d'une durée d'un (1) an afin de débiter les travaux proposés et l'usage d'un centre de recherche et de développement, et ce, avant que le processus de modification au zonage qui a été enclenché ne soit terminé (arrêté n° 78, article 2.2.2 a)).

Request : Authorize a provisional permit of 1 year in order to begin the construction work and the use of a research and development center before the rezoning process is over (By-law # 78, article 2.2.2 a)).

Raison de la demande : Afin de pouvoir commencer les travaux et l'usage d'un centre de recherche et de développement avant que le processus de modification au zonage qui a été enclenché ne soit terminé.

Monsieur Serge Haché était présent 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 7 propriétaires de lots voisins de celui à l'étude avaient été avisés de cette demande et qu'un commentaire favorable au projet avait été reçu par le Service d'urbanisme lors de la consultation effectuée dans ce dossier.

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

Annexe 5 Tableau d'analyse - Permis provisoire

**Ville de Shippagan (Valorès)
12^è Rue, Shippagan – NID 20887527**

Autoriser un permis provisoire d'un (1) an afin de débiter les travaux de construction proposés et l'usage d'un centre de recherche et de développement, et ce, avant que le processus de modification au zonage ne soit terminé.

Le projet contrevient-il aux grandes lignes directrices du plan municipal d'urbanisme?	Non	La propriété est située entre une zone institutionnelle et industrielle. Au plan municipal, il est recommandé de concentrer les institutions pour optimiser leur utilisation et, cette concentration est recommandée dans le secteur situé entre la rue de l'Université et la 12 ^è Rue.
La modification a-t-elle pour but de rendre conforme un usage ?	Non	Les travaux de construction ne sont pas débutés.
La demande présente-t-elle un risque élevé de conflit avec les usages limitrophes?	Non	L'usage est proposé à titre d'usage secondaire à l'activité principale de laboratoire déjà établie.
La modification va-t-elle porter préjudice aux propriétés voisines et au caractère du voisinage?	Non	Le terrain est vacant et situé à un coin de rues. L'Est de la 12 ^è Rue, soit la section située entre l'institut et le parc industriel, est occupé par une série de maisons unifamiliales. L'ajout de ce bâtiment ne changerait pas le cadre bâti de ce quartier. En ce sens, aucun préjudice ne serait créé.

Recommandation	<p>L'équipe technique recommande l'attribution d'un permis provisoire d'un (1) an afin de permettre au requérant de débiter les travaux de construction proposés et l'usage d'un centre de recherche et de développement avant que le processus de modification au zonage ne soit terminé mais, à condition de consolider les lots portant les NID 20887527 et 20769923.</p> <p>Considérant qu'une résolution du Conseil appuyant l'émission du permis provisoire demandé a été reçue et, sous respect de la condition imposée, 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.

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

Après vérification, monsieur Jean-Paul Robichaud, appuyé de monsieur Yvon Godin, a proposé aux membres du CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique et d'accorder la demande de permis provisoire d'un (1) an présentée, soit d'attribuer un permis provisoire d'un (1) an au requérant afin de lui permettre de débiter les travaux de construction proposés et l'usage d'un centre de recherche et de développement, et ce, avant que le processus de modification au zonage ne soit terminé mais, à condition de consolider les lots portant les NID 20887527 et 20769923. Sous respect de cette condition, cette demande est jugée raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de cette propriété

Monsieur Serge Haché a quitté la salle.

Adopté à l'unanimité

CRP18 – 116(5)

Annexe 2 – Demande de dérogation au lotissement Immeubles M. Cormier Ltée

N° de dossier : 5847

N° de requête : 25698

Localisation : 10^e Rue, Shippagan

Zonage: C1 (commercial centre-ville)

Aménagement

Proposé :

L'objectif de ce plan de lotissement provisoire est de créer la parcelle 2018-A d'une superficie de 40 m² pour être annexée au lot de Paule-Éliza Mallet, la parcelle 2018-B d'une superficie de 395 m² pour être annexée au lot de Joseph Camille Rioux et, un restant de terrain.

Dérogation : Permettre une largeur de 19,23 m au lieu de 23 m pour le restant de terrain (arrêté no. 78, article 11.11.4.1 g)).

Request : Allow a width of 19.23 m instead of 23 m for the remnant. (By-law # 78, article 11.11.4.1 g)).

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 il a expliqué que certains d'entre eux avaient communiqué avec le Service d'urbanisme pour faire part de leur mécontentement envers le fait que la municipalité ne les avait pas avisés de la vente de ce lot. Ils ne se sont toutefois pas opposés au projet.

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

Annexe 2
Tableau d'analyse – Lotissement Immeubles M. Cormier Ltée

Shippagan NID – 20892600

Permettre un restant de terrain n'ayant pas la largeur minimale prescrite par l'arrêté de zonage de la municipalité.

La demande représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?	Oui	Cette demande doit passer devant le CRP de la CSR étant donné que la largeur du restant de terrain ne rencontre pas les normes minimales prescrites par l'arrêté de zonage de la municipalité.
La demande est-elle mineure, est-elle raisonnable?	Non	La demande est considérée comme majeure, ayant un ratio de 16,3%.
La demande respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?	Oui	La parcelle 2018-A, qui réduit en quelque sorte la largeur minimale du restant de terrain, va régler en partie un problème d'empiétement qui dure depuis fort longtemps. De plus, le lot est situé à proximité du noyau commercial de la municipalité. La dérogation est donc atténuée par la présence dans ce secteur de nombreux autres lots avec des largeurs et superficies réduites.
Recommandation		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 membres du comité s'ils avaient des questions ou des commentaires concernant la demande présentée.

Après discussion et vérification, madame Line Thériault, appuyée de monsieur Gaston Paulin, a proposé aux membres du CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique et d'approuver la demande de dérogation au lotissement présentée, soit de permettre une largeur de 19,23 m au lieu de 23 m pour le restant de terrain, cette demande étant jugée souhaitable pour l'aménagement du terrain

Adopté à l'unanimité

CRP18 – 116(6)

Annexe 4 – Demande de dérogation Steck Investment Ltd.

N° de dossier : 3584

N° d'application : 40550

N° de requête : 25808

Localisation : 1866, rue Degrâce, Maisonnette

NID : 20082103

Zonage : M (mixte)

Aménagement
proposé :

Le requérant a construit deux (2) perrons. L'un se trouve en cour avant du bâtiment principal et l'autre en cour latérale, et ce, sans toutefois dépasser le mur avant dudit bâtiment. Cependant, l'aménagement desdits perrons ne respecte pas l'arrêté de zonage de la municipalité en termes de marge de recul minimale requise par rapport à la ligne de rue.

Dérogation :

Permettre deux (2) perrons à une distance de 2,4 m au lieu de 7,5 m de la ligne de rue (arrêté n° 25, article 10.5.2.1 a)).

Request :

Permit front steps at a distance of 2.4 m instead of 7.5 m from the street line (By-law # 25, article 10.5.2.1 a)).

Raison de la demande :

L'aménagement des perrons en question ne peut se faire autrement car, logiquement, ils doivent être localisés devant les portes d'entrée existantes du bâtiment.

La directrice adjointe du Service d'urbanisme, madame Caraine Godin-Poirier, 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'un commentaire favorable au projet avait été reçu par le Service d'urbanisme lors de la consultation effectuée dans ce dossier.

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

Annexe 4
Tableau d'analyse – Dérogation

Steck Investment Ltd.
1866, rue Degrâce, Maisonnette - NID 20082103

Permettre deux perrons à une distance de 2,4 m au lieu de 7,5 m de la ligne de rue.

La dérogation représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?	Oui	Les perrons ont été aménagés en fonction de la configuration intérieure des logements et de leur entrée respective donnant sur la rue Degrâce. Dû à la localisation actuelle du bâtiment principal sur le lot, toute modification effectuée sur la façade et sur une partie des murs latéraux dudit bâtiment est dérogatoire, mais justifiable.
La dérogation est-elle mineure ou raisonnable?	Oui et Non	La dérogation est majeure. Par contre, cette demande est jugée raisonnable puisque le bâtiment principal est également situé à 2,4 m de la ligne de rue. Il a aussi été considéré que la superficie des perrons qui ont été aménagés n'est pas excessive ($\pm 4,5 \text{ m}^2$ et $\pm 4,6 \text{ m}^2$) et qu'ils ne sont pas en avancée par rapport à la façade du bâtiment.
La dérogation respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?	Oui et Non	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. La municipalité a été consultée et ne s'oppose pas à cette demande. Toutefois, elle tient à aviser le requérant qu'elle ne serait pas tenue responsable des dommages qui pourraient être causés par l'entretien ou le déneigement de la rue Degrâce, et ce, étant donné que la marge de recul de 7,5 m ne sera pas respectée. Cette demande ne devrait pas affecter le caractère du voisinage puisque les résidences adjacentes situées sur les propriétés voisines du lot à l'étude et qui pourraient être affectées par ce projet se situent à ± 52 et ± 67 m des aménagements proposés (perrons).
Recommandation		L'équipe technique recommande d'accorder la dérogation présentée afin de permettre deux perrons à 2,4 m au lieu de 7,5 m de la ligne de rue, jugeant cette demande raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de cette propriété.

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.

Monsieur Yvon Godin a pris la parole et a expliqué que la réglementation du village de Bertrand prévoit des aménagements similaires sur tout bâtiment existant situé trop près de la ligne de rue, ce qui élimine plusieurs dérogations. Il a demandé pourquoi ce n'était pas le cas pour l'ensemble des municipalités de la Péninsule. Madame Caraine Godin-Poirier a répondu que les municipalités pouvaient ajuster leurs règlements en ce sens si elles le souhaitaient.

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 d'accorder la dérogation présentée, soit de permettre deux perrons à une distance de 2,4 m au lieu de 7,5 m de la ligne de rue, cette demande ayant été jugée raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de cette propriété

Adopté à l'unanimité

CRP18 – 117

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

- Annexe 1 - Demande de dérogation Cyrille et Odile Mallet, Caraquet

Le document officiel lié à cette demande a été distribué aux membres pour consultation.

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

CRP18 – 118

G. Avis du CRP

CRP18 – 118(1)

Modification au plan municipal et à l'arrêté de zonage - Sainte-Marie-Saint-Raphaël

Madame Caraine Godin-Poirier, directrice adjointe du Service d'urbanisme, a présenté la demande soumise au CRP. Pour tous les détails, se référer au document intitulé « Rapport de modification au zonage CRP18 - 118(1) ».

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.

Un commentaire a été émis concernant la bonne gestion de cette entreprise familiale, leur désir constant de vouloir améliorer l'aspect esthétique de leur commerce.

Suite à la question d'un membre à savoir si le CRP ne pouvait pas être plus spécifique sur l'encadrement de l'entreposage extérieur dans le texte de recommandation à la municipalité, madame Godin-Poirier a répondu que ces détails seraient inévitablement plus élaborés et plus spécifiques lors de l'écriture des arrêtés.

Après discussion et vérification, monsieur Gaston Paulin, appuyé de monsieur Benoit Savoie, a proposé aux membres du CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique et de recommander, au conseil municipal du village de Sainte-Marie-Saint-Raphaël, les modifications proposées au plan municipal ainsi qu'à l'arrêté de zonage, cette demande ayant été jugée raisonnable et souhaitable pour l'aménagement du territoire municipal

Adopté à l'unanimité

CRP18 – 118(2)

Modification au plan municipal et à l'arrêté de zonage - Shippagan

Se référer à la minute « CRP18 – 116(3) » ci-incluse pour tous les détails de l'étude de cette demande.

CRP18 – 118(3)

Modification à l'arrêté de zonage – Caraquet

Madame Caraine Godin-Poirier, directrice adjointe du Service d'urbanisme, a présenté la demande soumise au CRP. Pour tous les détails, se référer au document intitulé « Rapport de modification au zonage CRP18 - 118(3) ».

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.

Aucune question ne fut posée ni aucun commentaire ne fut émis 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 ne pas recommander, au conseil municipal de la Ville de Caraquet, les modifications proposées à l'arrêté de zonage, mais plutôt d'encourager les citoyens à entreposer leurs biens à l'intérieur de bâtiments accessoires ou dans une zone industrielle où ce type d'usage est autorisé sur des lots vacants. Il est également recommandé de cibler un endroit dans le parc industriel où pourraient être aménagés des espaces locatifs pouvant accommoder ce type d'usage si cet entreposage devenait problématique. L'ensemble de cette demande a été jugée non souhaitable pour l'aménagement du territoire municipal

Adopté à l'unanimité

CRP18 – 119

H. Autres

Le président du comité, monsieur Jean-Claude Doiron, a mentionné que la prochaine réunion du CRP aurait lieu le 30 janvier prochain, et ce, en raison du retour tardif des employés de la CSR après le congé des Fêtes 2018.

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.



Jean-Claude Doiron
Président