

Procès-verbal de la réunion ordinaire du CRP de la Commission de services régionaux Péninsule acadienne tenue le mercredi 15 mai 2019 à 19h00 au centre communautaire d'Inkerman.

Étaient présents :

Jean-Claude Doiron
Benoit Savoie
Line Thériault
Yvon Godin

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

Étaient absent :

Gaston Paulin
Jean-Paul Robichaud

Une (1) personne du public était présente.

Le président du comité, monsieur Jean-Claude Doiron, a appelé la réunion à l'ordre à 19h02.

CRP19 – 31

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 17 avril 2019**
- E. **Demandes à traiter :**

- 1. Annexe 3 - Demande d'approbation et de dérogation Ventilations Toutes Saisons Inc., Bertrand
- 2. Annexe 4 - Demande de dérogation Les Blancs d'Arcadie (2004) Ltée, Caraquet
- 3. Annexe 5 - Demande d'approbation de lotissement Alcide et Murielle Hachey, Haut-Rivière-du-Portage
- 4. Annexe 6 - Demande de permis provisoire Gilles Matériaux de construction Ltée, Sainte-Marie Saint-Raphaël
- 5. Annexe 7 - Demande de permis provisoire Province du Nouveau-Brunswick, Département des transports et de l'infrastructure, Saint-Léolin.

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

- 1. Annexe 1 - Demande de dérogation Michel Alexandre LeBreton, Maisonnette
- 2. Annexe 2 - Demande de dérogation Jean-Robert Pinet et Mélanie Maryse Fortin, Paquetville

G. Avis du CRP

1. Modification au plan municipal et à l'arrêté de zonage – Ville de Shippagan

H. Autres

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

Adopté à l'unanimité

CRP19 – 32

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.

CRP19 – 33

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.

CRP19 – 34

D. Adoption du projet de procès-verbal de la réunion ordinaire du CRP du 17 avril 2019

Après vérification, madame Line Thériault, appuyé de monsieur Yvon Godin, a proposé que le projet de procès-verbal de la réunion ordinaire du CRP du 17 avril 2019 soit accepté tel que distribué

Adopté à l'unanimité

CRP19 – 35

E. Demandes à traiter

CRP19 – 35(1)

Annexe 3 – Demande d'approbation Ventilations Toutes Saisons inc.

N° de dossier: 13939

N° de requête: 26739

Localisation: 698, boulevard des Acadiens, Bertrand

NID: 20345419

Zonage: M2 (Mixte routière)

Aménagement
proposé:

Le requérant est propriétaire d'un commerce de ventilation et s'est installé dans un bâtiment vacant, anciennement occupé par une compagnie de ventilation. Cependant, le projet ne peut pas respecter une disposition de l'arrêté de zonage du village de Bertrand.

Dérogação:

Autoriser un atelier de fabrication de type léger et ce, sous condition d'avoir reçu l'approbation de la Commission et satisfaire aux conditions que celle-ci peut établir et d'être compatibles avec les usages avoisinants; Permettre le chargement/déchargement en cour avant au lieu de la cour latérale ou arrière. (arrêté no. 40, article 6.2.1.4 c) et d), 12.4.12 Tableau 1. point 6)

Request:

Authorize a light manufacturing workshop, provided that it has received the approval of the Commission and meets the conditions that it can establish and be compatible with neighboring uses; Allow loading / unloading in the front yard instead of the side or rear yard.

Raison de la demande: Afin de rentre l'usage conforme.

L'agent d'aménagement, madame Nadine LaPlante, a présenté la demande à l'écran. Elle a mentionné que 2 propriétaires de lots voisins de celui à l'étude avaient été avisés de cette demande et qu'aucun commentaire n'avait 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 – Approbation d'usage

Ventilations Toutes Saisons Inc.
698, boulevard des Acadiens, Bertrand – NID 20345419

Autoriser un atelier de fabrication de type léger, et ce, sous condition d'avoir reçu l'approbation de la Commission aux conditions que celle-ci peut établir et d'être compatible avec les usages avoisinants.

Le projet contrevient-il aux grandes lignes directrices du plan municipal d'urbanisme?	Oui et Non	La propriété est située dans un secteur d'affectation mixte (M) au plan municipal et dans une zone mixte routière (M2) à l'arrêté de zonage où l'usage d'un atelier de fabrication de type léger est autorisé par l'entremise d'une approbation de la Commission (Article 53(3)c) et 53(4) de la <i>Loi sur l'urbanisme</i>). Le principe inscrit dans l'arrêté de zonage est d'encadrer au mieux les ateliers de fabrication de type léger, au cas par cas, et avec l'approbation de la Commission, afin de maintenir la
--	------------	---

		<p>qualité de vie des citoyens. En imposant certaines conditions, cette intention serait respectée.</p> <p>À l'arrêté de zonage, un atelier de fabrication de type léger est autorisé à certaines conditions dont : respecter une zone tampon de 15 m à l'intérieur des limites du terrain concerné (sans bâtiment et sans entreposage), que l'entreposage extérieur se fasse selon les normes du présent arrêté, d'avoir reçu l'approbation de la Commission et d'être compatible avec les usages avoisinants.</p> <p>Ici, l'usage proposé est une entreprise de ventilation qui s'est développée une expertise en ferblanterie générale en ventilation, chauffage et climatisation. L'entreprise fabrique et installe des conduits d'air et installe des systèmes d'échangeur d'air et de fournaise. Selon le requérant, les opérations consistent principalement à souder et à plier des feuilles de métaux tels que l'aluminium, l'acier inoxydable et l'acier. Il offre également un service de fabrication de pièce sur mesure. À noter que cette entreprise est similaire à l'entreprise que l'on retrouvait auparavant dans ce bâtiment (BCD Ventilation).</p> <p>Par ailleurs, une des conditions exigées à l'arrêté ne pourrait être respectée puisque des remorques et/ou de l'entreposage extérieur se retrouvent actuellement à l'intérieur de la zone tampon de 15 m.</p>
Le projet a-t-il pour but de rendre conforme un usage ?	Oui	Le commerce était déjà en opération lors du dépôt de cette demande.
La demande présente-t-elle un risque élevé de conflit avec les usages limitrophes?	Non	La propriété d'une superficie de 6,8 acres est située sur le boulevard des Acadiens, lequel est achalandé et/ou la circulation et le bruit quotidien affectent déjà l'environnement immédiat. Le voisinage est composé majoritairement d'habitations unifamiliales. Par contre, la résidence la plus près de l'entreprise est située à ± 60 m et on retrouve à l'arrière de la propriété à l'étude une zone NPR boisée et non développée.
Le projet va-t-il porter préjudice aux propriétés voisines et au caractère du voisinage?	Non	Cette demande ne devrait pas affecter le caractère du voisinage puisque les activités seraient majoritairement effectuées à l'intérieur du bâtiment, que l'usage proposé est similaire à l'usage que l'on retrouvait antérieurement et que le bâtiment est situé à ± 42 m du boulevard des Acadiens ce qui le situe à l'arrière des habitations unifamiliales qui font face au boulevard.
Recommandation		<p>Considérant les éléments précités, l'équipe technique recommande la demande afin de permettre un atelier de fabrication de type léger (entreprise de ventilation), à la condition suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> Respecter une zone tampon de 15 m à partir des limites de propriétés, en relocalisant les remorques et/ou l'entreposage extérieur selon les normes de l'arrêté de zonage en vigueur.

		En respectant cette condition, cette demande est jugée raisonnable pour l'aménagement de cette propriété et en harmonie avec l'intention générale de l'arrêté.
--	--	--

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 discussion n'a eu lieu et aucun commentaire n'a été émis de la part de ces derniers.

Après vérification, monsieur Benoit Savoie, 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 dérogation afin de permettre un atelier de fabrication de type léger (entreprise de ventilation) tel que présenté, et ce, à la condition suivante :

- Respecter une zone tampon de 15 m à partir des limites de propriétés, en relocalisant les remorques et/ou l'entreposage extérieur selon les normes de l'arrêté de zonage en vigueur.

Sous respect de cette condition, cette demande est jugée raisonnable pour l'aménagement de cette propriété et en harmonie avec l'intention générale de l'arrêté

Adopté à l'unanimité

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

Annexe 3 Tableau d'analyse – Dérogation

Ventilations Toutes Saisons Inc.
698, boulevard des Acadiens, Bertrand - NID 20345419

Permettre le chargement/déchargement en cour avant au lieu de la cour latérale ou arrière.

La dérogation représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?	Oui	La dérogation est nécessaire et justifiable puisque le bâtiment est existant et que le requérant a aménagé son espace chargement/déchargement en cour avant de son bâtiment principal en considérant l'aménagement de ces pièces intérieures.
La dérogation est-elle mineure ou raisonnable?	Non	La dérogation est majeure. Par contre, elle est raisonnable puisque la cour avant ainsi que l'aire de stationnement est amplement suffisante pour accueillir un camion-remorque au besoin. Le lot qui est en angle possède une façade d'une largeur de ± 107 m et l'entreprise est située à ± 40 m du boulevard des Acadiens. Donc, l'entreprise possède une cour avant d'une superficie de ± 345 m ² .

<p>La dérogation respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?</p>	<p>Oui et Non</p>	<p>Le principe législatif concernant les espaces de chargement/déchargement est de s'assurer que toutes les manipulations et circulations se feront de façon sécuritaire sur le terrain. S'ils peuvent en plus être cachés de la vue du public, l'aspect esthétique du bâtiment en sort amélioré.</p> <p>Dû à la superficie disponible en cour avant (± 345 m²) afin d'effectuer les manœuvres de chargement/déchargement et de pouvoir accommoder les aires de stationnement, le caractère du voisinage ne devrait pas être affecté et le principe serait respecté. De plus, l'opération de chargement/déchargement n'aurait que très peu d'impact sur la circulation du boulevard et à noter que l'usage proposé (entreprise de ventilation) est similaire à l'entreprise que l'on retrouvait auparavant dans ce bâtiment (BCD Ventilation).</p>
<p>Recommandation</p>		<p>L'équipe technique recommande la demande de dérogation afin de permettre un espace de chargement/déchargement en cour avant au lieu de la cour latérale ou arrière considérant cette demande raisonnable, souhaitable et en harmonie avec l'intention générale de l'arrêté de zonage.</p>

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 discussion n'a eu lieu et aucun commentaire n'a été émis de la part de ces derniers.

Après vérification, monsieur Yvon Godin, 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 dérogation afin de permettre un espace de chargement/déchargement en cour avant au lieu de la cour latérale ou arrière. Cette demande ayant été jugée raisonnable, souhaitable et en harmonie avec l'intention générale de l'arrêté de zonage

Adopté à l'unanimité

CRP19 – 35(2)

Annexe 4 – Demande de dérogation Les Blancs d'Arcadie (2004) Ltée

N° de dossier: 8060

N° de requête: 26820

Localisation: 488, boulevard St-Pierre Ouest, Caraquet

NID: 20389797

Zonage: C2 (commerciale routière)

Aménagement
proposé:

Le requérant désire remplacer une enseigne autoportante pour son commerce, cependant celle-ci est proposée trop près de l'emprise de la rue. Le projet d'enseigne ne pourrait

donc pas respecter une disposition de l'arrêté de zonage de la ville de Caraquet.

Dérogation: Permettre une enseigne autoportante et ce, à 1,2 m de l'emprise de la rue au lieu de 3,5 m. (arrêté no. 211 article 13.17.6.2)

Request: Allow a freestanding sign, 1.2 m from the street right of way instead of 3.5 m.

Raison de la demande: Afin d'utiliser la base déjà existant, de ne pas briser l'asphalte existant et afin d'avoir une meilleure visibilité pour les clients.

Monsieur Jean-Yves Doiron 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'avait 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 – Dérogation

Les Blancs d'Arcadie (2004) Ltée
488, boulevard Saint-Pierre Ouest, Caraquet - NID 20389797

Permettre une enseigne autoportante, et ce, à 1,2 m de l'emprise de la rue au lieu de 3,5 m.

La dérogation représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?	Oui et Non	Il serait possible d'implanter l'enseigne en respectant l'arrêté de zonage en vigueur, et ce, en la déplaçant. Cependant le requérant justifie cette demande par le fait qu'il désire installer sa nouvelle enseigne autoportante sur une structure (base) existante.
La dérogation est-elle mineure ou raisonnable?	Non et Oui	La demande est majeure. Par contre, cette demande n'est pas excessive et considérée raisonnable. Les dispositions retrouvées à l'arrêté de zonage sur les enseignes autoportantes déterminent la distance qu'elles doivent être de l'emprise de la rue à partir de la superficie et la hauteur d'une enseigne. Ici, la nouvelle enseigne autoportante proposée est un peu plus haute (3 m au lieu 2,7 m) et plus grande (3,7 m ² au lieu de 2,2 m ²) que l'ancienne où un permis avait été émis en 1999. C'est pourquoi cette enseigne est dérogatoire aujourd'hui.
La dérogation respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?	Oui et Non	Les principes législatifs concernant les marges de reculs des lignes de rues se rapportent au domaine public, soit à la sécurité de la population et à l'entretien d'une voie publique. La municipalité et Énergie NB (dû à la présence de ligne électrique) ont été consultés et ils ne s'opposent pas à cette demande. Le principe est donc respecté.

		Cette demande ne devrait pas affecter le caractère du voisinage puisque l'enseigne autoportante est proposée avec un dégagement de $\pm 1,5$ m entre le sol et le panneau d'affichage. Ce dégagement permettrait aux piétons et aux automobilistes de voir à travers l'enseigne. De plus, la propriété est située dans une zone commerciale routière où les propriétés adjacentes sont en majorités commerciales et où les terrains sont très grands.
Recommandation		<p>L'équipe technique recommande cette demande de dérogation afin de permettre une enseigne autoportante à 1,2 m au lieu de 3,5 m d'une ligne de rue, et ce, à la condition suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> • toute modification au panneau d'affichage ou ajout de panneau d'affichage est interdit à partir du sol jusqu'à une hauteur de 1,5 m. <p>En conservant ce dégagement entre le sol et le panneau d'affichage, 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 Jean Yves Doiron a pris la parole afin de préciser qu'aucune modification ou ajout n'est prévue sur l'enseigne proposée.

Après discussion et vérification, monsieur Benoit Savoie, appuyé de monsieur Yvon Godin, a proposé aux membres du CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique et d'approuver la demande de dérogation afin de permettre une enseigne autoportante à 1,2 m au lieu de 3,5 m d'une ligne de rue, et ce, à la condition suivante :

- toute modification au panneau d'affichage ou ajout de panneau d'affichage est interdit à partir du sol jusqu'à une hauteur de 1,5 m.

Sous respect de cette condition, cette demande est considérée raisonnable et souhaitable pour l'aménagement pour l'aménagement de cette propriété

Adopté à l'unanimité

Monsieur Jean-Yves Doiron a quitté la salle.

CRP19 – 35(3)

Annexe 5 – Demande d'approbation et de dérogation de lotissement Alcide et Murielle Hachey

N° de dossier: 5873

N° de requête: 26843

Localisation: Tracadie (Haut-Rivière-du-Portage)

Aménagement proposé: L'objectif de ce plan de lotissement provisoire est de créer les lots 2019-2 à 2019-9, ainsi qu'une rue publique.

Dérogation et approbations: Permettre un îlot ayant une profondeur d'un lot au lieu de deux lots (arrêté no. 016-00-2017, article 19).
Recommandation au Conseil relativement à l'emplacement de la rue publique (Loi sur l'urbanisme du N.-B., article 88(4)a)).

Request: Allow a block with a depth of one (1) lot instead of two (2) lots.
Recommandation to the Municipal Council in regards to the location of the public street.

L'agent d'aménagement, monsieur Paul-Émile Robichaud, a présenté la demande. Il a mentionné que 7 propriétaires de lots voisins de celui à l'étude avaient été avisés de cette demande et qu'aucun commentaire n'avait été reçu par le Service d'urbanisme de la Commission.

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

Annexe 5
Tableau d'analyse – Lotissement Alcide et Murielle Hachey

Tracadie (Haut Rivière-du-Portage) NID – 40256083, 40475188 et 40464612

Permettre un îlot ayant une profondeur d'un lot au lieu de deux lots. Recommandation au Conseil relativement à l'emplacement de la rue publique.

La demande représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?	Oui	Cette demande entraîne un passage devant la CSR puisque la profondeur de l'îlot ne respecte pas les dispositions contenues dans de l'arrêté de lotissement de la municipalité. De plus, la CSR a l'obligation de recommander l'emplacement de la rue publique au Conseil.
La demande est-elle mineure, est-elle raisonnable?	Oui	Dans les circonstances, il est difficile de faire mieux, étant donné la dimension et la forme du terrain. Il n'y a pas de dérogation au niveau des dimensions des lots.
La demande respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?	Oui	Par ce projet de lotissement, les propriétaires tentent de maximiser le potentiel que leur terrain peut leur donner en nombre de lots. L'emplacement de la rue publique, par rapport à la rue Gould (Holmes), correspond à un accès privé qui fut approuvé par la Commission Miramichi en 2004. Son emplacement respecte les normes de l'arrêté de lotissement de la municipalité par rapport aux espaces entre les intersections. Le ministère de l'Environnement accepte les dimensions des lots riverains, mais ne garantit pas que des permis d'altération de cours d'eau pourront être émis pour les

		travaux situés à l'intérieur de 30 mètres de la Rivière du Portage. L'emplacement de la rue proposée entre les lots 2019-4 et 2019-5, ainsi que la localisation des lots proposés respectent les normes minimales de visibilité aux intersections des rues.
Recommandations		L'équipe technique recommande l'approbation de cette demande de lotissement 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.

Aucune discussion n'a eu lieu et aucun commentaire n'a été émis de la part de ces derniers.

Après vérification, monsieur Yvon Godin, 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 et de dérogation de lotissement tel que présentée, cette demande ayant été jugée souhaitable pour l'aménagement du terrain

Adopté à l'unanimité

CRP19 – 35(4)

Annexe 6 – Demande de permis provisoire Gilles matériaux de construction Ltée

N° de dossier: 22349

N° de requête: 26620

Localisation: 1132, boul. de la Mer, Ste-Marie-St-Raphaël

NID: 20900387, 20692364

Zonage: M (Mixte)

Aménagement
proposé:

Le requérant désire agrandir d'une superficie de 232 m² l'un des bâtiments accessoires existants (entrepôt). Par contre, la majorité de l'agrandissement proposé serait située dans une zone CH (chalet), où cet usage est prohibé. 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'une quincaillerie avec de l'entreposage extérieur, et ce, avant la fin du processus de modification au zonage (arrêté no 03-01, article 2.2.2 a)).

Request: Authorize a one (1) year provisional permit in order to begin the proposed work and the use of a hardware store with outdoor storage prior to the zoning amendment process is completed.

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

L'agent d'aménagement, madame Nadine LaPlante, a présenté la demande à l'écran. Elle a mentionné que 2 propriétaires de lots voisins de celui à l'étude avaient été avisés de cette demande et qu'aucun commentaire n'avait 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 6
Tableau d'analyse - Permis provisoire**

Gilles Matériaux de Construction Ltée
1132, boulevard de la Mer, Ste-Marie-St-Raphaël - NID 20692364, 20168852, 20585048 et une partie du 20717302 (Nouveau NID après amalgamation : 20900387)

Autoriser un permis provisoire d'une durée d'un (1) an afin de débiter les travaux proposés et l'usage d'une quincaillerie avec de l'entreposage extérieur, et ce, avant la fin du processus de modification au zonage.

<p>Le projet contrevient-il aux grandes lignes directrices du plan municipal d'urbanisme?</p>	<p>Oui et Non</p>	<p>Les propriétés sont situées en partie dans un secteur d'affectation mixte (M) et dans un secteur d'affectation chalet (CH) au plan d'urbanisme et en partie dans une zone mixte (M) et dans une zone chalet (CH) à l'arrêté de zonage.</p> <p>Ici, le projet consiste à agrandir d'une superficie de 232 m² l'un des bâtiments accessoires existants (entrepôt). Par contre, la majorité de l'agrandissement proposé serait située dans une zone CH (chalet), où cet usage est prohibé. De plus, ledit agrandissement serait situé sur le lot identifié par le NID 20692364, situé en zone CH (chalet). Cependant, puisque la quincaillerie inclut également une cour à bois, il y a entreposage extérieur de divers matériaux de construction depuis plusieurs années sur ce lot, et ce, même si cet usage n'est pas autorisé dans cette zone.</p> <p>Un processus de modification de l'arrêté de zonage est actuellement en cour afin de créer une zone mixte incluant une proposition particulière.</p>
<p>La modification a-t-elle pour but de rendre conforme un usage ?</p>	<p>Oui et Non</p>	<p>Aucun travaux de construction n'a été effectué par le requérant depuis le dépôt de cette demande, par contre, l'entreposage extérieur effectué sur la propriété et en zone chalet (CH) n'est pas conforme.</p>

		Une fois le processus de modification au zonage complété, cette propriété deviendrait conforme et permettrait au requérant de pouvoir obtenir les permis requis.
La demande présente-t-elle un risque élevé de conflit avec les usages limitrophes?	Oui et Non	Le terrain à l'étude se trouve sur le boulevard de la Mer, lequel est achalandé et situé à proximité de la zone industrielle et du centre du village. En périphérie de celui-ci, on retrouve majoritairement des habitations unifamiliales et des chalets. On peut constater qu'il y a très peu de diversité d'usages dans ce secteur zoné mixte. C'est pourquoi il est important d'y contrôler les usages afin qu'ils soient compatibles entre eux et ainsi éviter la création de conflits entre usagers.
La modification va-t-elle porter préjudice aux propriétés voisines et au caractère du voisinage?	Oui et Non	Cette demande n'affecterait pas le caractère du voisinage puisque le commerce est existant et que l'agrandissement est proposé sur un bâtiment accessoire. Aucun autre usage ne serait ajouté à la propriété donc aucun changement à ce que l'on retrouve actuellement en termes de circulation, bruit et horaire d'opération. Cette propriété est déjà située dans un secteur mixte, où la mixité d'usages commerciaux et résidentiels est autorisée.
Recommandation		L'équipe technique recommande l'attribution d'un permis provisoire d'un an afin de permettre à la municipalité de finaliser le processus de modification au zonage et permettre au requérant d'obtenir les permis d'aménagement et de construction nécessaires, et ce, aux conditions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> • Obtenir une résolution du Conseil municipal qui appuie la demande de permis provisoire. • Permettre à un seul bâtiment accessoire (entrepôt) une superficie maximale de 800 m²; et • Les lots identifiés par les numéros d'identification (NID) 20692364, 20168852, 20585048 et une partie du 20717302 devront être amalgamés. En respectant ces conditions, l'équipe technique considère que cette demande est 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.

Aucune discussion n'a eu lieu et aucun commentaire n'a été émis de la part de ces derniers.

Après vérification, monsieur Benoit Savoie, 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 permis provisoire d'un an afin de permettre à la municipalité de finaliser le processus de modification au zonage et permettre au requérant d'obtenir les permis d'aménagement et de construction nécessaires, et ce, aux conditions suivantes :

- Obtenir une résolution du Conseil municipal qui appuie la demande de permis provisoire;
- Permettre à un seul bâtiment accessoire (entrepôt) une superficie maximale de 800 m², et;
- Les lots identifiés par les numéros d'identification (NID) 20692364, 20168852, 20585048 et une partie du 20717302 devront être amalgamés.

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

Adopté à l'unanimité

CRP19 – 35 (5)

Annexe 7 – Demande de permis provisoire Province du N.-B. Dep. Transport et Infrastructure

N° de dossier: 15931

N° de requête: 26916

Localisation: 916, boulevard St-Joseph, St-Léolin

NID: 20579918, 20579926, 20092185 et 20579868

Zonage: INS (institutionnelle)

Aménagement proposé:

Le requérant, Monsieur Daniel Ratté, désire acquérir une ancienne école (École Le Maillon) pour y aménager une ferme hydroponique urbaine afin de produire du chou frisé, de la basilique, des épinards, de la laitue et autres. Ce type d'agriculture serait réalisé à l'intérieur du bâtiment et les herbes et les légumes pousseraient à la verticale sur des structures qui seraient mobiles. L'usage proposé par le requérant n'est pas autorisé par le zonage actuel du lot (INS). À noter qu'un processus de modification de zonage lié à la propriété visée par ce projet est présentement en cour.

Dérogação:

Autoriser un permis provisoire d'une durée d'un (1) an afin de débiter les travaux proposés et l'usage d'une ferme hydroponique urbaine, et ce, avant que le processus de modification au zonage qui a été enclenché ne soit terminé (arrêté no 27-2006, article 2.2.2 a)).

Request:

Authorize a one (1) year provisional permit in order to begin the proposed work and use of an urban hydroponic farm prior to the zoning amendment process is completed.

Raison de la demande:

Afin de pouvoir débiter les travaux le plus tôt possible et ce, avant la fin du processus de modification de zonage.

L'agent d'aménagement, madame Nadine LaPlante, a présenté la demande à l'écran. Elle a mentionné que 15 propriétaires de lots voisins de celui à l'étude avaient été avisés de

cette demande et qu'aucun commentaire n'avait été reçu par le Service d'urbanisme de la Commission.

Par la suite, 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 7
Tableau d'analyse - Permis provisoire

Province du N.-B. Département Transport et Infrastructure
916, boulevard Saint-Joseph, Saint-Léolin - NID 20579918, 20579926, 20092185 et 20579868

Autoriser un permis provisoire d'une durée d'un (1) an afin de débiter les travaux proposés et l'usage d'une ferme hydroponique urbaine, et ce, avant que le processus de modification au zonage enclenché ne soit terminé.

<p style="text-align: center;">Le projet contrevient-il aux grandes lignes directrices du plan municipal d'urbanisme?</p>	<p style="text-align: center;">Oui et Non</p>	<p>Les propriétés sont situées dans un secteur d'affectation institutionnel (INS) au plan municipal et dans une zone institutionnelle (INS) à l'arrêté de zonage.</p> <p>Le requérant, Monsieur Daniel Ratté, désire acquérir une ancienne école (École Le Maillon) pour y aménager une ferme hydroponique urbaine afin de produire du chou frisé, de la basilique, des épinards, de la laitue et autres. Ce type d'agriculture serait réalisé à l'intérieur du bâtiment et les herbes et les légumes pousseraient à la verticale sur des structures qui seraient mobiles. À long terme et pour une future expansion seulement, le requérant pourrait utiliser la cour arrière.</p> <p>Par contre, l'usage proposé (ferme hydroponique) n'est pas autorisé en zone INS (institutionnelle) et un processus de modification de l'arrêté de zonage est actuellement en cour afin de créer une zone mixte incluant une proposition particulière.</p>
<p style="text-align: center;">La modification a-t-elle pour but de rendre conforme un usage ?</p>	<p style="text-align: center;">Oui</p>	<p>Aucun travaux d'aménagement ou de construction n'a été effectué par le requérant lors du dépôt de cette demande.</p> <p>Une fois le processus de modification au zonage complété, l'usage serait autorisé et cela permettrait au requérant de pouvoir obtenir les permis requis.</p>
<p style="text-align: center;">La demande présente-t-elle un risque élevé de conflit avec les usages limitrophes?</p>	<p style="text-align: center;">Oui et Non</p>	<p>Les terrains à l'étude se trouvent sur le boulevard Saint-Joseph et sont situés au centre du village, où l'on retrouve un achalandage important. En périphérie de ceux-ci, on retrouve majoritairement des habitations unifamiliales. De plus, on retrouve à l'arrière des propriétés à l'étude une zone NPR qui est boisée et non développée. On peut constater qu'il y a très peu de diversité d'usages dans ce secteur de la municipalité zoné mixte. C'est pourquoi il est important d'y contrôler les usages afin qu'ils soient compatibles entre eux et ainsi éviter la création de conflits entre usagers.</p>

		Le bâtiment existant est situé à ± 63 m du boulevard ce qui le situe à l'arrière des habitations unifamiliales qui font face au boulevard.
La modification va-t-elle porter préjudice aux propriétés voisines et au caractère du voisinage?	Non	Cette demande n'affecterait pas le caractère du voisinage puisque le bâtiment est existant, que les activités de productions seraient réalisées majoritairement à l'intérieur du bâtiment et que l'usage proposé n'occasionnerait pas de bruit, ni de circulation ou trafic excessif.
Recommandation		<p>L'équipe technique recommande l'attribution d'un permis provisoire d'un an afin de permettre à la municipalité de finaliser le processus de modification au zonage et déterminer les conditions finales émises dans la proposition particulière et permettre au requérant d'obtenir les permis d'aménagement et de construction nécessaires, et ce, aux conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les lots identifiés par les numéros d'identification (NID) 20579926, 20092185, 20579868 et 20579918 devront être amalgamés; • respecter une zone tampon de 4,5 m à l'est; et • permettre seulement 18 cases de stationnements au lieu de 30. <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 aux membres du comité s'ils avaient des questions ou des commentaires concernant la demande présentée.

Aucune discussion n'a eu lieu et aucun commentaire n'a été émis de la part de ces derniers.

Après vérification, monsieur Yvon Godin, appuyé de madame Line Thériault, a proposé aux membres du CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique et d'approuver l'attribution d'un permis provisoire d'un an afin de permettre à la municipalité de finaliser le processus de modification au zonage et déterminer les conditions finales émises dans la proposition particulière et permettre au requérant d'obtenir les permis d'aménagement et de construction nécessaires, et ce, aux conditions suivantes :

- les lots identifiés par les numéros d'identification (NID) 20579926, 20092185, 20579868 et 20579918 devront être amalgamés;
- respecter une zone tampon de 4,5 m à l'est; et
- permettre seulement 18 cases de stationnements au lieu de 30.

Sous respect de ces conditions, cette demande est raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de cette propriété

Adopté à l'unanimité

CRP19 – 36

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

1. Annexe 1 - Demande de dérogation Michel Alexandre LeBreton, Maisonnette
2. Annexe 2 - Demande de dérogation Jean-Robert Pinet et Mélanie Maryse Fortin, Paquetville

CRP19 – 37

G. Avis du CRP

CRP19 – 38

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

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 CRP19 - 38 ».

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 discussion n'a eu lieu et aucun commentaire n'a été émis de la part de ces derniers.

Après vérification, monsieur Benoit Savoie, appuyé de monsieur Yvon Godin, 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 et à l'arrêté de zonage. Cette demande ayant été jugée raisonnable et souhaitable pour l'aménagement du territoire municipal

Adopté à l'unanimité

CRP1 – 39

H. Autres

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 19h27.



Jean-Claude Doiron
Président