

Procès-verbal de la réunion ordinaire du CRP de la Commission de services régionaux Péninsule acadienne tenue le mercredi 25 avril 2018 à 19h00 au centre communautaire d'Inkerman.

Étaient présents :

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

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

Six (6) personnes du public étaient présentes.

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

CRP18 – 25

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 mars 2018
- E. Demandes à traiter :
 - 1. Annexe 1- Demande de dérogation et d'approbation de lotissement Denis Brideau, Tracadie
 - 2. Annexe 2- Demande de dérogation C.N.F. Mallet Ltée, Shippagan
 - 3. Annexe 3- Demande d'approbation et de dérogation Autoplex 2000 Ltée, Tracadie
 - 4. Annexe 4- Demande d'usage comparable et compatible Gestion G & S Lemay Holding Inc., Tracadie
 - 5. Annexe 5- Demande de dérogation 689908 NB Ltée, Shippagan
 - 6. Annexe 6- Demande de dérogation Blaise Roussel, Le Goulet
- F. Compte rendu des demandes de dérogation étudiées à l'interne
- G. Avis du CRP
 - 1-Modification au plan municipal et à l'arrêté de zonage- Ville de Caraquet
 - 2-Modification au plan municipal et à l'arrêté de zonage- Ville de Caraquet
- H. Autres

Après vérification, monsieur Yvon Godin, appuyé de monsieur Gaston Paulin, a proposé l'adoption de l'ordre du jour tel que modifié.

Adopté à l'unanimité

CRP18 – 26

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 – 27

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 – 28

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

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

Adopté à l'unanimité

CRP18 – 29

E. Demandes à traiter

CRP18 – 29(1)

Annexe 4 – Demande d'usage comparable et compatible Gestion G & S Lemay Holding Inc.

N° de dossier: 3819

N° d'application: 38856

N° de requête: 20970

Localisation : 3758, Droit de passage, Tracadie-Sheila

NID: 20760567

Zonage: AI3 (aménagement intégré)

Aménagement proposé:	Le requérant, Monsieur Mark Flowers, désire aménager un magasin spécialisé dans la vente de piscine et de spa. L'usage actuel du terrain permet la vente de produit nettoyant et de nettoyages intérieurs d'automobile. Le projet ne pourrait pas être conforme à l'arrêté de zonage de ville de Tracadie puisque l'usage proposé n'est pas permis.
Dérogação:	Permettre un magasin spécialisé en vente de piscine et de spa à titre d'usage comparable et compatible a un commerce de vente au détail. (arrêté no. 108 article 9.4 - C.3)
Request:	Allow a pool and spa sale store as a use comparable and compatible as a retail store.
Raison de la demande:	Afin de faire la vente de piscines et de spas ainsi que des produits associés à ceux-ci.

Monsieur Mark Flowers et son employé, monsieur Steeve Poulin, étaient présents afin de fournir des explications. Monsieur Denis Benoit, voisin du lot à l'étude était également présent afin d'émettre ses commentaires face à cette demande.

L'agent d'aménagement, madame Nadine LaPlante, a présenté la demande à l'écran. Elle a mentionné que 8 propriétaires de lots voisins de celui à l'étude avaient été avisés de cette demande et que 4 d'entre eux avaient émis des commentaires et posé des questions concernant la circulation et l'achalandage qui pourraient être occasionnés par le projet du requérant. Ils ont aussi demandé de l'information en ce qui a trait à l'entreposage de la neige en hiver et l'entreposage extérieur qui pourrait être effectué sur la propriété.

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 - Usage comparable et compatible

Mark Flowers
Rue Principale (droit de passage), Municipalité régionale de Tracadie - NID 20760567

Permettre un magasin spécialisé en vente de piscine et de spa à titre d'usage comparable et compatible à un commerce de vente au détail.

Le projet contrevient-il aux grandes lignes directrices du plan municipal d'urbanisme?	Oui et Non	La propriété est zonée AI-3 (aménagement intégré) depuis le 5 octobre 1993. À cette époque, le bâtiment résidentiel sur le NID 20760559 et le bâtiment commercial sur le NID 20760567 appartenait au même propriétaire. L'AI a été autorisé pour permettre 2 usages sur le même terrain avec des conditions : 1 habitation en cour avant et 1 commerce existant de vente de produits nettoyants et de nettoyage intérieur d'automobiles en cour arrière.
--	------------------	---

		<p>En 2002, il y a eu lotissement, création d'un droit de passage et vente du NID 20760559. Depuis ce temps, ce sont deux propriétés différentes vendues à quelques reprises.</p> <p>Le plan municipal de Tracadie-Sheila permet de créer des zones AI uniquement par modification de zonage.</p> <p>L'usage proposé est adjacent à un secteur mixte dont les caractéristiques sont notamment les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - mixité d'usages - compatibilité avec l'usage résidentiel - ne pas permettre activités nuisibles au secteur - ne pas rendre conforme les usages non permis <p>Les zones mixtes permettent des usages sans entreposage extérieur. Le requérant mentionne dans sa demande qu'il n'y aura pas d'entreposage extérieur.</p>
La modification a-t-elle pour but de rendre conforme un usage ?	Oui	Des travaux de rénovation sans permis sont commencés. Un ordre de cesser les travaux a été émis le 18 avril 2018.
La demande présente-t-elle un risque élevé de conflit avec les usages limitrophes?	Oui	<p>La propriété est adjacente à une zone mixte et le voisinage est caractérisé par cette mixité de résidences et d'activités commerciales.</p> <p>Le lot n'a pas d'accès direct sur une rue publique. La seule façon d'accéder à la propriété est par des propriétés voisines résidentielles. Situation plus acceptable pour une activité secondaire ou professionnelle à domicile. L'activité proposée ici est principale.</p> <p>Le requérant estime qu'en période de pointe, il pourrait y avoir environ 20 clients par jour. Le commerce serait ouvert chaque année du mois d'avril au mois de novembre.</p>
La modification va-t-elle porter préjudice aux propriétés voisines et au caractère du voisinage?	Oui	Possibilités de préjudice. La CSRPA a reçu des commentaires suite à l'envoi des avis aux voisins. Les préoccupations sont : achalandage sur droit de passage, entreposage de la neige l'hiver, possibilités d'entreposage extérieur considérant espace disponible sur le lot, élimination des produits utilisés pour l'activité.
Recommandation		L'équipe technique ne recommande pas la demande afin de permettre un magasin spécialisé en vente de piscine et de spa à titre d'usage comparable et compatible à un commerce de vente au détail considérant qu'elle n'est pas souhaitable pour l'aménagement de cette propriété et considérant le fait qu'à l'origine, le zonage AI-3 accordée s'adressait à un seul propriétaire des 2 bâtiments assurant ainsi un certain contrôle sur l'achalandage de l'accès commun.

	<p>L'équipe technique considère aussi l'impact possible de l'usage sur le voisinage et que le lot est sans accès direct à une rue publique. De plus, elle estime que l'usage précédent permis en zone AI (commerce existant de vente de produits nettoyants et de nettoyage intérieur d'automobiles en cour arrière) n'impliquait pas de livraisons du gabarit proposé (spa et piscines), ni un nombre de clients comparables.</p> <p>Le requérant peut formuler une demande de modification de zonage. Cette option permettrait au conseil municipal et à la population de la municipalité de se prononcer sur la demande.</p> <p>Le requérant possède un droit de passage sur la propriété ayant le NID 20760559. Cependant, l'équipe technique recommande au requérant de vérifier s'il possède un droit de passage sur la propriété portant le NID 20364253 (allée Willie à Mize). De plus, le requérant devrait également vérifier la portée des droits de passage afin de savoir si ceux-ci permettent l'utilisation à des fins commerciales, incluant du stationnement. Il est aussi à prévoir que de l'affichage spécifique sera requis afin d'orienter les clients vers le stationnement et l'entrée du bâtiment.</p>
--	--

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

Monsieur Mark Flowers a pris la parole et a présenté des photos aux membres du comité afin de démontrer que trois voitures pouvaient être stationnées, sans problème, à l'avant ainsi qu'à l'arrière de sa propriété. Il a ajouté qu'il n'y a normalement aucune accumulation significative de neige sur son terrain et qu'il ne devrait pas y avoir de problématique concernant l'entreposage de cette dernière en hiver. Il a également expliqué qu'il vend des contenants de produits liés aux piscines et aux spas et que, la plupart de temps, les piscines et les spas qui arrivent à son magasin sont déjà vendus et qu'ils n'y sont que très peu de temps en entreposage. Monsieur Steve Poulin, a pris la parole et a mentionné que les employés de cette entreprise ne se rendent au magasin que de façon aléatoire, qu'ils sont souvent sur la route.

Monsieur Denis Benoit, propriétaire d'une propriété voisine accessible par le droit de passage visé par cette demande, a par la suite pris la parole et a expliqué que plusieurs de ses voisins lui avaient fait part de leurs inquiétudes face au projet de Monsieur Flowers. Il a aussi mentionné qu'il y avait régulièrement des véhicules automobiles et même parfois un camion semi-remorque stationnés dans le droit de passage qui longe sa propriété. Il est d'avis que l'utilisation de ce droit de passage comme stationnement n'est pas justifiable et n'a pas lieu d'être.

Après vérification, monsieur Yvon Godin, appuyé de monsieur Gaston Paulin, a proposé de suivre la recommandation de l'équipe technique et de refuser la demande d'usage comparable et compatible telle que décrite au tableau d'analyse, la jugeant non souhaitable pour l'aménagement de la propriété et, de recommander au requérant de soumettre une demande de modification au zonage auprès de la municipalité pour qu'elle puisse évaluer son projet selon le processus établi

Adopté à l'unanimité

Monsieur Mark Flowers, monsieur Steve Poulin ainsi que monsieur Denis Benoit ont quitté la salle.

CRP18 – 29(2)

Annexe 6 – Demande de dérogation Blaise Roussel

N° de dossier : 5120

N° d'application : 38871

N° de requête : 21034

Localisation : 18, rue de l'Assomption, Le Goulet

NID: 20678306

Zonage: RA (habitation unifamiliale)

Aménagement
proposé:

Le requérant, Monsieur Blaise Roussel, désire construire un bâtiment accessoire d'une superficie de 107 m² avec une hauteur de 7,7 m afin d'avoir un espace de rangement à l'étage. À noter que le requérant a déjà un garage-dôme sur sa propriété. Le projet du nouveau bâtiment accessoire ne pourrait pas respecter quelques dispositions de l'arrêté de zonage de LeGoulet.

Dérogation:

Permettre un bâtiment accessoire d'une superficie de 107 m² au lieu de 100 m²; Permettre un bâtiment accessoire d'une hauteur de 7,7 m au lieu de 6 m; Permettre deux (2) bâtiments accessoires au lieu d'un (1). (arrêté no. 23 articles 11.4.8.1.b), 11.4.4.1.b) et 11.4.9.1.b))

Request:

Allow an accessory building (garage) with an area of 107 m² instead of 100 m²; Allow an accessory building with a height of 7.7 m instead of 6 m; allow two (2) accessory buildings instead of one (1).

Raison de la demande:

Le deuxième bâtiment accessoire est demandé afin de pouvoir ranger ses véhicules (camion et voiture) ainsi que 2 véhicules tout terrain, tondeuse, outils, etc. Le deuxième étage est proposé afin d'avoir un espace de rangement supplémentaire. Le bâtiment accessoire de type dôme déjà existant sur la propriété est utilisé pour remiser un bateau de plaisance et remorques. Aucun véhicule à moteur n'y est présent.

Monsieur Blaise Roussel était présent afin de fournir des explications. Madame Luce-May Haché, voisine du lot à l'étude était également présente afin d'émettre ses commentaires face à cette demande.

L'agent d'aménagement, madame Nadine LaPlante, a présenté la demande à l'écran. Elle a mentionné que 6 propriétaires de lots voisins de celui à l'étude avaient été avisés de cette demande et que l'un d'eux avait communiqué avec le Service d'urbanisme pour commenter qu'il souhaitait que le projet de Monsieur Roussel respecte l'arrêté de zonage de la municipalité.

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 – Dérogations

Blaise Roussel
18, rue de l'Assomption, Le Goulet - NID 20678306

Permettre un bâtiment accessoire d'une superficie de 107 m² au lieu de 100 m².

Permettre un bâtiment accessoire d'une hauteur de 7,7 m au lieu de 6 m.

Permettre deux (2) bâtiments accessoires au lieu d'un (1).

<p>La dérogation représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?</p>	<p>Oui et Non</p>	<p>Cette demande est nécessaire puisqu'un deuxième garage ne peut être construit sur la propriété. Par contre, un bâtiment accessoire conforme (superficie et hauteur) à l'arrêté de zonage du village de Le Goulet peut être construit.</p> <p>Le requérant justifie cette demande par le besoin d'espace d'entreposage pour ces véhicules et outils puisque le garage existant (dôme) est utilisé pour entreposer son bateau. Le requérant justifie la hauteur du bâtiment accessoire afin de pouvoir y aménager un 2^e étage.</p>
<p>La dérogation est-elle mineure ou raisonnable?</p>	<p>Oui et Non</p>	<p>La demande est mineure (superficie) et majeure (hauteur et nombre de bâtiment).</p> <p>Le projet proposé est de construire un bâtiment accessoire (garage) d'une superficie de 107 m² (différence de 7 m²) et d'une hauteur de 7,7 m (différence de 1,7 m) qui serait aménagé entre le bâtiment principal (maison) et un garage existant (dôme).</p> <p>Cette demande est considérée raisonnable puisque l'espace est suffisant sur le terrain pour implanter le nombre de bâtiments demandé et la superficie du garage proposé n'est pas excessive.</p> <p>De plus, pour ce qui est de la hauteur, malgré que le garage dépasserait la hauteur permise de 6 m, il ne serait que légèrement plus haut que la maison (0,2 m) puisque celle-ci est d'une hauteur de 7,5 m.</p>
<p>La dérogation respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?</p>	<p>Oui et Non</p>	<p>L'objectif de la réglementation est de conserver un équilibre entre la hauteur et la superficie des bâtiments accessoires dans toutes les zones, et ce, afin de conserver une homogénéité de ceux-ci à l'intérieur du village.</p> <p>L'arrêté de zonage de la municipalité interdit la présence de deux garages sur une propriété. Seul un garage et une</p>

		<p>remise ou deux remises sont autorisés dans toutes les zones résidentielles de la municipalité, et ce, comparativement aux bâtiments accessoires autorisés en zones mixtes (M1 et M2).</p> <p>En zones mixtes (M1 et M2), seul le coefficient d'occupation au sol est pris en considération peu importe le nombre et le type de bâtiments accessoires qu'il s'agisse d'un garage ou d'une remise.</p> <p>Par contre, cette demande n'affecterait pas le caractère du voisinage puisqu'elle n'a pas pour objectif de multiplier les bâtiments accessoires en zone résidentielle puisque que celle-ci ne dépasse le nombre de bâtiments accessoires autorisés sur une propriété résidentielle soit de deux.</p> <p>De plus, la superficie (différence de 7 m²) et la hauteur (0,2 m plus haute que le bâtiment principal) ne sont pas excessives.</p>
Recommandation		<p>L'équipe technique recommande cette demande afin de permettre un bâtiment accessoire de 107 m² au lieu de 100 m² et d'une hauteur de 7,7 m au lieu de 6 m et de permettre deux (2) bâtiments accessoires au lieu d'un (1) en considérant celle-ci raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de l'ensemble de cette propriété.</p>

Pendant sa présentation, madame Godin-Poirier a rectifié la formulation de l'analyse en ce qui a trait à ce qui est permis en termes de bâtiments accessoires en zone résidentielle à Le Goulet. Elle a précisé qu'il est possible d'avoir deux bâtiments accessoires sur la propriété du requérant mais, à raison d'une remise et d'un garage privé ou de deux remises seulement. Donc, dans cette demande, il est plutôt question de permettre deux garages au lieu d'un seul.

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

Monsieur Blaise Roussel a pris la parole afin de préciser l'emplacement désiré pour le garage proposé. Il a par la suite demandé à l'équipe technique de définir le dôme existant sur sa propriété, à savoir, en termes de type de bâtiment, s'il s'agissait d'un garage, d'une remise, d'un entrepôt ou autre. Madame Caraine Godin-Poirier a pris la parole et a mentionné que ce bâtiment n'était pas défini comme garage et que les dômes étaient prohibés sur le territoire de la municipalité.

Le président du comité a par la suite donné la parole à Madame Luce-May Haché, propriétaire du lot voisin de celui de Monsieur Roussel afin qu'elle puisse émettre ses commentaires sur la demande du requérant. Suite aux commentaires qui portaient davantage sur le non respect des limites de propriété, monsieur Jean-Claude Doiron a expliqué à Madame Haché ainsi qu'aux membres du comité que lesdits commentaires n'étaient pas pertinents et qu'ils ne pouvaient pas être pris en compte pour l'étude de la demande du requérant.

Après discussion et vérification, monsieur Gaston Paulin, appuyé de madame Line Thériault, a proposé de suivre la recommandation de l'équipe technique et d'accorder la dérogation telle que décrite au tableau d'analyse, la jugeant raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de cette propriété

Adopté à l'unanimité

Monsieur Blaise Roussel ainsi que madame Luce-May Haché ont quitté la salle.

CRP18 – 29(3)

Annexe 5 – Demande de dérogation 689908 NB Ltée

N° de dossier: 5118

N° d'application: 38846

N° de requête: 20974

Localisation: 226, boulevard J.-D. Gauthier, Shippagan

NID: 20374369, 20372678

Zonage: C1 (commerciale centre-ville)

Aménagement
proposé:

Le propriétaire, Monsieur Pascal Blanchard, a rénové le bâtiment qui abritait autrefois le magasin Rossy et souhaite maintenant installer des enseignes pour ces deux établissements commerciaux. Le propriétaire veut faire l'installation de 5 enseignes sur son bâtiment. Quatre (4) enseignes de façade sont proposées pour l'un des deux établissements du commerce dont une (1) d'une superficie de 5,78 m², deux (2) d'une superficie de 4,81 m² et une (1) d'une superficie de 4,23 m². En terminant, une (1) enseigne de façade est proposée pour l'autre établissement du commerce d'une superficie de 5,78 m². Cependant, le projet d'enseigne comporte des points dérogatoires et ne pourrait pas respecter l'arrêté de zonage de la ville de Shippagan.

Dérogation:

Permettre quatre (4) enseignes de façade au lieu d'une (1) pour un établissement; Permettre des enseignes occupant une superficie de 15,4% de la façade avant au lieu de 12,5%. (arrêté no. 78, article 11.17.5.2 c))

Request:

Allow 4 facades signs instead of one for a building. Allow signs occupying an area of 15.4% of the facade instead of 12.5%.

Raison de la demande:

Le bâtiment est situé sur un coin de rue, la demande est donc de pouvoir s'afficher sur les deux façades du bâtiment. Et puisque l'entrée principale a été relocalisée sur le côté Est du bâtiment, l'affichage sur cette façade est donc nécessaire.

Monsieur Pascal Blanchard 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 11 propriétaires de lots voisins de celui à l'étude avaient été avisés de cette demande et que l'un d'eux avait communiqué avec le Service d'urbanisme de la Commission pour faire un commentaire au sujet de la langue utilisée pour les enseignes proposées.

Pendant la présentation, Monsieur Blanchard a pris la parole pour expliquer que les superficies utilisées pour présenter sa demande n'étaient pas les bonnes. Il a aussi apporté des modifications à la configuration desdites enseignes.

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 5 Tableau d'analyse – dérogations

689908 NB Ltée

226, boulevard J.-D. Gauthier, Shippagan - NID 20374369 et 20372678

Permettre quatre (4) enseignes de façade au lieu d'une (1) pour un établissement.

Permettre des enseignes occupant une superficie de 15,4% de la façade avant au lieu de 12,5%.

La dérogation représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?	Non	Le requérant peut annoncer son nouveau commerce en respectant la réglementation.
La dérogation est-elle mineure ou raisonnable?	Oui et Non	<p>Les demandes sont majeures.</p> <p>Cependant, le commerce est situé sur le coin d'une rue. Les enseignes de façade proposées seraient situées de façon à être visibles sur chacune des deux rues (boulevard J.-D. Gauthier et rue du Collège). Deux d'entre elles indiqueraient le nom de l'entreprise (Guardian). La première se situerait au-dessus de la nouvelle entrée du commerce donnant sur le stationnement et sur la rue du Collège (5,78 m²). La deuxième se situerait au coin sud-ouest du bâtiment sur la façade donnant sur le boulevard J.-D. Gauthier (4,23 m²). La demande pour ces deux enseignes est considérée raisonnable.</p> <p>Les deux autres enseignes seraient identiques (4,81 m²), se situeraient au coin sud-est du bâtiment, une sur chacune des deux façades, et indiqueraient « Prescription », accompagnées d'un logo et d'un numéro de téléphone. Aucune raison valable ne peut justifier la multiplication du message identique. De plus, cette demande est jugée non raisonnable considérant les deux enseignes affichant le nom du commerce en plus d'une cinquième enseigne sur le bâtiment affichant un autre commerce.</p> <p>L'ensemble des enseignes proposées (incluant celle déjà autorisée) sur 2 façades du bâtiment occuperaient une superficie équivalente à 15,4% de la façade avant du</p>

		<p>bâtiment, soit 2,9% de plus que la superficie permise. Cette demande n'est pas raisonnable puisque le requérant a la possibilité de se rendre conforme.</p>
<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 enseignes est de permettre aux commerçants d'identifier leur commerce tout en limitant le nombre et la superficie des enseignes dans un message clair, efficace et esthétique.</p> <p>Les dispositions incluses à la réglementation de la municipalité concernant les enseignes limitent le nombre d'enseignes de façade à une (1) seule par établissement pour un bâtiment comprenant plusieurs établissements. De plus, la superficie totale de l'ensemble des enseignes de façade d'un établissement ne peut être supérieure à 12,5% de la superficie de la façade avant. Ici, le projet propose un nombre d'enseignes et une superficie d'affichage supérieurs à ce qui est prescrit par ces deux dispositions.</p> <p>En août 2016, la ville de Shippagan enregistrerait un arrêté visant une révision partielle de son arrêté de zonage incluant des changements à la réglementation sur les enseignes, mais pas sur les parties concernant cette demande. De plus, la seule dérogation accordée par rapport au nombre d'enseignes à Shippagan l'avait été pour deux enseignes de façade pour un même établissement. L'approbation de l'ensemble des enseignes retrouvé dans cette demande pourrait créer un précédent, alors qu'en plus, récemment, il n'avait pas été jugé nécessaire ni souhaitable de modifier la réglementation pour l'aménagement du territoire. En effet, le caractère visuel du voisinage serait affecté par la multiplication d'enseignes.</p>
<p>Recommandation</p>		<p>L'équipe technique recommande l'approbation de deux des enseignes de façade qui annoncent le nom du commerce (Guardian) et qui font face à deux rues publiques (boulevard J.-D. Gauthier et rue du Collège) étant donné qu'elles sont considérées raisonnables et souhaitables pour l'aménagement de cette propriété.</p> <p>Cependant, l'équipe technique ne recommande pas les deux autres enseignes de façade indiquant « Prescription » accompagnés d'un logo et d'un numéro de téléphone, et ce, afin d'éviter la multiplication des enseignes jugées non nécessaires. Cette demande va à l'encontre des principes de l'arrêté de zonage.</p> <p>L'équipe technique ne recommande pas de permettre des enseignes occupant une superficie de 15,4% de la façade avant au lieu de 12,5% considérant que la superficie totale des enseignes de façade sur le bâtiment couvre une superficie plus grande que ce qui est permis par rapport à la superficie de la façade avant (15,4% contre 12,5%). Le retrait des deux enseignes non recommandées par l'équipe technique permettrait de respecter la réglementation (9,5%).</p>

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

Monsieur Pascal Blanchard a pris la parole et a mentionné que certains commerces voisins, établis dans les dernières années, avaient plusieurs enseignes pour s'afficher tout comme d'autres commerces de la Péninsule acadienne. Le président du comité est intervenu et a expliqué à Monsieur Blanchard que le CRP avait pour mandat de faire respecter la réglementation de la ville de Shippagan. À ce moment, Monsieur Blanchard est revenu sur le fait que certains commerces de la municipalité avaient plusieurs enseignes pour s'afficher. Le président du comité est intervenu et a expliqué qu'il se pouvait que certains de ces commerces étaient existants avant l'entrée en vigueur de la réglementation actuelle. Il a par la suite donné la parole aux membres du comité, lesquels n'ont émis aucun commentaire ni posé aucune question supplémentaire.

À cet instant, Monsieur Blanchard a repris la parole et a demandé si les membres du comité pouvaient approuver 3 des enseignes proposées ou s'il devait reprendre le processus au complet. Le président du comité lui a expliqué qu'il lui aurait peut-être été possible d'inclure le message contenu dans les enseignes non recommandées par l'équipe technique en changeant la disposition et la superficie des deux autres enseignes mais que ce n'était pas le cas et que le CRP devait étudier la demande présentée.

Des discussions ont eu lieu entre le client, les membres et le président du comité ainsi que Madame Godin-Poirier afin d'évaluer les possibilités d'améliorer l'affichage proposé en incluant tous les messages voulus.

Après vérification, monsieur Yvon Godin, appuyé de monsieur Gaston Paulin, a proposé de suivre la recommandation de l'équipe technique et d'accorder la dérogation telle que décrite au tableau d'analyse, la jugeant raisonnable pour l'aménagement de cette propriété

Adopté à l'unanimité

Monsieur Yvon Godin a demandé la parole afin de demander s'il était possible pour le client de modifier les messages de ses enseignes en respectant les superficies acceptées par le CRP. Madame Godin-Poirier a répondu que, pour ce faire, le client devrait soumettre une nouvelle demande de permis auprès de la Commission.

Monsieur Pascal Blanchard a quitté la salle.

CRP18 – 29(4)

Annexe 1 – Demande d'approbation de lotissement Denis Brideau

N° de dossier : 5751

N° de requête : 20920

Localisation : Gauvreau et Petit-Tracadie

Aménagement

proposé :

L'objectif de ce plan de lotissement provisoire est de créer une rue publique sur une distance de 746 mètres, ainsi que le lot 2018-1 d'une superficie de 8702 mètres carrés.

Approbation : Recommandation au Conseil relativement à l'emplacement de la rue publique (*Loi sur l'urbanisme*, alinéa 88(4)a).

Approval: Recommendation to the Municipal Council regarding the location of the public street.

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

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

Annexe 1
Tableau d'analyse – Lotissement Denis Brideau

Tracadie - NID 20153326

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 de la <i>Loi sur l'urbanisme</i> , 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	En vertu de l'article 10 de l'arrêté de lotissement de la municipalité, la CSR n'a pas besoin de déroger sur la longueur du cul-de-sac.
La demande respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?	Oui	Le test de visibilité est adéquat. Le but du projet est de municipaliser un accès privé approuvé par la CSR en 2012, afin que les lots existants puissent avoir un accès convenable pour donner et recevoir des services publics. Aussi, ce projet cadre avec l'esprit de l'arrêté de lotissement de la municipalité, soit d'avoir des lots sur rue publique seulement.
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 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, 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 le lotissement tel que présenté, cette demande ayant été jugée souhaitable pour l'aménagement de la propriété

Adopté à l'unanimité

CRP18 – 29(5)

Annexe 2 – Demande de dérogation C.N.F. Mallet Ltée

N° de dossier: 19643

N° d'application: 38811

N° de requête: 20806

Localisation: 432, 1^{ère} Rue, Shippagan

NIDS: 20218244, 20691465, 20691457, 20193108

Zonage: I1 (Industriel central)

Aménagement
proposé:

Le requérant, Monsieur Francis Mallet, désire construire un bâtiment accessoire d'une superficie de 668,8 m² avec une hauteur de 8,8 m. Cependant, le bâtiment accessoire contrevient à deux dispositions de l'arrêté de zonage de la ville de Shippagan, en ce qui a trait à la superficie et à la hauteur des bâtiments accessoires en zonage industrielle.

Dérogation:

Permettre un bâtiment accessoire d'une superficie de 668,8m² au lieu de 150 m²; Permettre un bâtiment accessoire de 8,8m au lieu de 7m. (Arrêté no 78-2016, articles 11.4.8.1 d) et 11.4.4.1)

Request:

Allow an accessory building with an area of 668,8 m² instead of 150 m²; Allow an accessory building with a height of 8.8 m instead of 7 m.

Raison de la demande:

Un abri en toile avait déjà été installé sur le terrain dans le passé, mais une procédure légale avait été intentée par la Commission et il avait été enlevé. Le bâtiment servirait à entreposer l'équipement sensible aux intempéries et les machineries que la compagnie utilise pour le travail. De plus, le bâtiment améliorerait l'aspect visuel de la propriété puisque tous ces équipements sont à la vue du public.

L'agent d'aménagement, madame Nadine LaPlante, a présenté la demande à l'écran. Elle a mentionné que 4 propriétaires de lots voisins de celui à l'étude avaient été avisés de cette demande et que l'un d'eux avait communiqué avec le Service d'urbanisme pour avoir de l'information au sujet du projet sans s'y opposer.

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 – Dérogations

C.N.F Mallet Ltée
432, 1^{ère} Rue, Shippagan - NID 20218244, 20691465, 20691457 et 20193108

Permettre un bâtiment accessoire d'une superficie de 668,8 m² au lieu de 150 m².
Permettre un bâtiment accessoire de 8,8 m au lieu de 7 m.

<p>La dérogation représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?</p>	<p>Oui et Non</p>	<p>Le requérant peut construire un garage détaché conforme à l'arrêté de zonage de la ville de Shippagan. Par contre, cette demande est nécessaire puisque l'aménagement dudit garage détaché est en lien avec l'usage qui serait effectué sur cette propriété, c'est-à-dire une entreprise qui offre des services telle la démolition de tout genre, décontamination, excavation, etc.</p> <p>Le requérant justifie la superficie et la hauteur demandée par le besoin d'espace d'entreposage pour tous les équipements nécessaires à ces opérations, c'est-à-dire pour y entreposer de la machinerie lourde. Cette demande est nécessaire puisque l'usage effectué sur cette propriété est industriel.</p>
<p>La dérogation est-elle mineure ou raisonnable?</p>	<p>Oui et Non</p>	<p>Les demandes sont majeures et elles touchent deux dispositions régissant la superficie des bâtiments accessoires et une disposition régissant la hauteur d'un bâtiment accessoire dans une zone industrielle centrale. Dans une telle zone, la superficie d'un bâtiment accessoire est limitée à la superficie du bâtiment principal (dans le présent cas, 445,9 m²), jusqu'à un maximum possible de 150 m² et la hauteur est limité à celle du bâtiment principal (7 m).</p> <p>Ici, le projet proposé est de construire un bâtiment accessoire d'une superficie de 668,8 m² et d'une hauteur de 8,8 m afin de répondre à des besoins spécifiques d'entreposage relié à de la machinerie lourde. Le garage serait aménagé complètement à l'arrière du bâtiment principal et sur un terrain d'une superficie de 3,1 acres.</p> <p>Cette demande est jugée raisonnable puisque la propriété est située dans un secteur industriel.</p>
<p>La dérogation respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?</p>	<p>Oui et Non</p>	<p>L'objectif de la réglementation est de conserver un équilibre entre la hauteur et la superficie des bâtiments accessoires, pour que le gabarit de ces bâtiments soit similaire dans toutes les zones.</p> <p>La propriété est située dans un secteur industriel où la plupart des usages qui y sont autorisés sont des bâtiments secondaires ou accessoires qui nécessitent de grands espaces.</p>

		Le projet n'affecterait pas le caractère du voisinage puisque le garage proposé serait situé au cœur d'une zone industrielle, à ± 126 m (± 413 pieds) de la rue, donc peu visible à partir de la 1 ^{ère} Rue.
Recommandation		L'équipe technique recommande cette demande afin de permettre un bâtiment accessoire d'une superficie de 668,8 m ² au lieu de 150 m ² et d'une hauteur de 8,8 m au lieu de 7 m en considérant celle-ci raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de l'ensemble de cette propriété.

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

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

Après vérification, monsieur Benoit Savoie, appuyé de madame Line Thériault, a proposé de suivre la recommandation de l'équipe technique et d'accorder les dérogations telles que décrites au tableau d'analyse, les jugeant raisonnables et souhaitables pour l'aménagement de cette propriété

Adopté à l'unanimité

CRP18 – 29(6)

Annexe 3 – Demande d'approbation et de dérogation Auto Plex 2000 ltée

N° de dossier : 2869

N° d'application : 38828

N° de requête : 20889

Localisation : 313, ch. Dignard, Tracadie-Sheila

NID: 20795050

Zonage : C2 (commercial routier)

Aménagement
proposé :

Le requérant, Monsieur Gaëtan Robichaud, est propriétaire d'un commerce de vente de roulottes de voyage et désire ajouter l'usage d'un atelier de réparation de tracteurs dans le bâtiment existant de son entreprise. Cependant, l'usage et la superficie allouée à cet usage de réparation ne peuvent pas respecter deux dispositions de l'arrêté de zonage de la ville de Tracadie-Sheila.

Approbation et
dérogation :

Obtenir l'approbation de la Commission et satisfaire aux conditions que celle-ci peut établir afin de permettre un atelier de réparation de tracteurs. Permettre un atelier de réparation de tracteur d'une superficie totale de plancher de 371,6 m² au lieu de 93 m². (Arrêté no. 108, article 6.2.2.3 a) et d))

Request: Obtain the Commission approval and meet the conditions that the Commission may establish in order to permit a tractor repair shop; Allow a repair shop with a total floor area of 317.6 m² instead of 93 m².

Raison de la demande : Afin d'entreprendre l'usage de réparation de tracteurs.

L'agent d'aménagement, madame Nadine LaPlante, a présenté la demande à l'écran en précisant que l'usage proposé sera effectué dans le bâtiment existant. Elle a mentionné que 6 propriétaires de lots voisins de celui à l'étude avaient été avisés de cette demande et qu'aucun commentaire n'avait été reçu par le Service d'urbanisme de la Commission.

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

AutoPlex 2000 Ltée
313, chemin Dignard, Municipalité régionale de Tracadie-Sheila - NID 20795050

Obtenir l'approbation de la Commission et satisfaire aux conditions que celle-ci peut établir afin de permettre un atelier de réparation de tracteurs.

<p>Le projet contrevient-il aux grandes lignes directrices du plan municipal d'urbanisme?</p>	<p>Non</p>	<p>Le projet correspond aux principes et propositions du plan municipal qui se résument à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Consolider les secteurs où le développement commercial est déjà amorcé; - Assurer un contrôle plus efficace du développement commercial; - Encourager le développement commercial. <p>La propriété est située dans un secteur d'affectation commerciale (C) au plan municipal et dans une zone commerciale routière (C2) à l'arrêté de zonage où l'usage d'un atelier de réparation est autorisé par l'entremise d'une approbation de la Commission d'aménagement (Article 53(3)c) et 53(4) de la <i>Loi sur l'urbanisme</i>).</p> <p>Le principe inscrit dans l'arrêté de zonage est d'encadrer au mieux les ateliers de réparations, cas par cas, et avec l'approbation de la Commission, afin de maintenir la qualité de vie des citoyens. En imposant certaines conditions, cette intention serait respectée. Par contre, une des conditions exigées par l'arrêté de zonage ne pourrait être respectée et serait dérogatoire puisque la surface brute du plancher du bâtiment utilisé est déjà supérieure à celle autorisée (371,6 m² au lieu de 93 m²).</p>
<p>Le projet a-t-il pour but de rendre conforme un usage ?</p>	<p>Non</p>	<p>À notre connaissance, l'usage n'est pas débuté.</p>

La demande présente-t-elle un risque élevé de conflit avec les usages limitrophes?	Non	Le propriétaire effectue déjà la réparation de véhicules récréatifs. Le bruit des tracteurs est différent du bruit d'un véhicule récréatif. Une zone tampon de 15 m est prévue entre ce type d'usage et les bâtiments voisins. Tous les bâtiments voisins sont situés à plus de 15 m. Le bâtiment résidentiel le plus près est à 45 m.
Le projet va-t-il porter préjudice aux propriétés voisines et au caractère du voisinage?	Non	La propriété est située dans la zone C2 qui est une zone commerciale prévue pour ce type d'usage qui inclut la vente et la réparation de véhicules ainsi que des aires d'entreposage extérieures. De plus, la rue Principale occasionne de la circulation et du bruit quotidien qui affectent actuellement l'environnement immédiat.
Recommandation		Considérant les éléments précités, l'équipe technique recommande la demande afin de permettre un atelier de réparation de tracteurs aux conditions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> - Maintenir la zone tampon de 4,5 m de largeur le long de la limite commune de la zone RB et du terrain résidentiel identifié par le NID 20547931; - Ne pas occuper le NID 20411948 qui appartient à un autre propriétaire; En respectant ces conditions, cette demande est jugée raisonnable pour l'aménagement de cette propriété et, en harmonie avec l'intention générale de l'arrêté.

Après discussion et vérification, monsieur Gaston Paulin, appuyé de madame Line Thériault, a proposé de suivre la recommandation de l'équipe technique et d'approuver, avec conditions et tel que décrit dans le tableau d'analyse, l'usage d'un atelier de réparation de tracteurs dans le bâtiment en forme de dôme existant, cette demande est jugée raisonnable pour l'aménagement de cette propriété et en harmonie avec l'intention générale de l'arrêté.

Madame Caraine Godin-Poirier a par la suite fait un résumé de la deuxième partie de l'analyse dans cette demande, dont voici les détails :

Annexe 3 Tableau d'analyse – Dérogation

Auto Plex 2000 Ltée
313, chemin Dignard, Municipalité régionale de Tracadie-Sheila - NID 20795050

Permettre un atelier de réparation d'une superficie brute de plancher de 371,6 m² au lieu d'un maximum de 93 m².

La dérogation représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?	Oui	La dérogation est nécessaire et justifiable puisque le bâtiment est existant et qu'il sert déjà à la réparation de véhicules récréatifs. Le projet prévoit que la moitié servira à la réparation de véhicules récréatifs et que l'autre moitié servira à la réparation des tracteurs. Les tracteurs seraient vendus sur le lot voisin. De plus, ce secteur de la ville et spécifiquement la zone C2 comporte des usages de concessionnaires de véhicules motorisés.
---	-----	---

La dérogation est-elle mineure ou raisonnable?	Non	La dérogation est majeure. Elle est toutefois jugée raisonnable considérant que le bâtiment est existant, qu'il sert déjà à de la réparation et que l'usage est permis dans la zone. Nous considérons aussi la taille des véhicules réparés (véhicules récréatifs et tracteurs) comme un élément qui justifie la taille de l'atelier.
La dérogation respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?	Oui	Le secteur est propice à un atelier de réparation de tracteurs étant donné qu'on retrouve à proximité des usages compatibles tels que concessionnaires automobiles avec garage, entreprise de location d'outil, lave auto, etc.
Recommandation		L'équipe technique recommande la demande de dérogation afin de permettre un atelier de réparation d'une superficie brute de plancher de 371,6 m ² au lieu d'un maximum de 93 m ² considérant cette demande raisonnable, souhaitable et en harmonie avec l'intention générale de l'arrêté de zonage.

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

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

Après vérification, madame Line Thériault, appuyée de monsieur Edmond Beattie, a proposé de suivre la recommandation de l'équipe technique et d'accorder la dérogation telle que décrite au tableau d'analyse, la jugeant raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de cette propriété et en harmonie avec l'intention générale de l'arrêté de zonage

Adopté à l'unanimité

CRP18 - 30

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 CRP qui a eu lieu le 21 mars dernier.

CRP18 – 31

G. Avis du CRP

1. Modification au plan municipal et à l'arrêté de zonage-Ville de Caraguet

La directrice adjointe du Service d'urbanisme, madame Caraine Godin-Poirier, a présenté la demande soumise au CRP. Pour tous les détails, se référer au document intitulé « Rapport de modification au zonage CRP18-31 ».

DISCUSSIONS ET RECOMMANDATION DU CRP

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

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

Après vérification de l'analyse, monsieur Gaston Paulin, appuyé de monsieur Benoit Savoie, a proposé au CRP de suivre les recommandations de l'équipe technique et de ne pas recommander, au conseil municipal de la Ville de Caraquet, les modifications proposées au plan municipal et à l'arrêté de zonage de la municipalité, ces dernières ayant été jugées non souhaitables pour l'aménagement du territoire municipal

Adopté à l'unanimité

CRP18 – 32

2. Modification au plan municipal et à l'arrêté de zonage-Ville de Caraquet

La directrice adjointe du Service d'urbanisme, madame Caraine Godin-Poirier, a présenté la demande soumise au CRP. Pour tous les détails, se référer au document intitulé « Rapport de modification au zonage CRP18-32 ».

DISCUSSIONS ET RECOMMANDATION DU CRP

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

Des discussions ont eu lieu entre les membres du comité et l'équipe technique sur différents scénarios d'entreposage et de stationnement d'une roulotte de voyage sur une propriété.

Après discussion et vérification de l'analyse, monsieur Yvon Godin, appuyé de monsieur Benoit Savoie, a proposé au CRP de suivre les recommandations de l'équipe technique telles que présentées mais, en incitant qu'une réglementation devrait être rédigée de sorte à ce qu'un propriétaire de roulotte de voyage puisse faire l'utilisation de sa propre roulotte de voyage sur sa propriété lorsqu'elle y est stationnée et, de transmettre l'ensemble de ces recommandations au conseil municipal de la Ville de Caraquet afin d'apporter les modifications proposées au plan municipal et à l'arrêté de zonage de la municipalité, ces dernières ayant été jugées souhaitables pour l'aménagement du territoire municipal

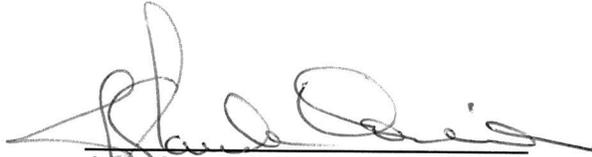
Adopté à l'unanimité

CRP18 – 33

H. Autres

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

Étant donné que tous les points de l'ordre du jour ont été épuisés, le président du comité a prononcé la clôture de la réunion à 21h10.



Jean-Claude Doiron
Président