

Procès-verbal de la réunion ordinaire du CRP de la Commission de services régionaux Péninsule acadienne tenue le mercredi 24 août 2016 à 19h00 au centre communautaire d'Inkerman.

Étaient présents:

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

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

Onze (11) personnes du public étaient présentes.

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

CRP16 - 57

A- Adoption de l'ordre du jour

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

CRP16 - 58

B- Téléphones cellulaires

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

CRP16 - 59

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 trouvaient en situation de conflits d'intérêts.

CRP16 - 60

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

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

Adopté à l'unanimité

CRP16 – 61

E- Demandes à traiter

CRP16 – 61(1)

Annexe 8 – Demande de dérogation José Duguay

N° de dossier : 19799

N° d'application : 35462

N° de requête : 12565

Localisation : 393, Pierre, Tracadie-Sheila

NID: 20370177

Zonage : RA (habitation unifamiliale)

Aménagement
proposé :

Le requérant, monsieur José Duguay, a fait l'agrandissement de sa maison afin d'y aménager un garage et une chambre au-dessus du garage. L'agrandissement est d'une superficie de 98.8 m² et est situé à 3 m de la limite latérale du lot. Le projet ne pourrait pas respecter une disposition de l'arrêté de zonage de la ville de Tracadie.

Dérogation : Permettre l'agrandissement de l'habitation unifamiliale à 3 m au lieu de 3,9 m de la limite latérale du lot. (arrêté no. 108 article 10.5.4.1 a) i))

Request: Allow the expansion of the dwelling at a distance of 3 metres instead of 3.9 metres from the side lot line.

Raison de la demande : Afin de poursuivre la construction de son agrandissement.

Monsieur José Duguay et Madame Joanne Duguay étaient présents afin de fournir des explications.

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 qu'un commentaire négatif au projet 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 et expliqué l'analyse effectuée par l'équipe technique dans ce dossier, dont voici les détails :

Annexe 8 Tableau d'analyse – Dérogation

José Duguay
393, rue Pierre, Tracadie-Sheila - NID 20370177

Permettre l'agrandissement de l'habitation unifamiliale à 3 m au lieu de 3,9 m de la limite latérale du lot.

<p>La dérogation représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?</p>	<p>Oui</p>	<p>Prenant en considération la localisation du bâtiment principal sur le lot à 11,6 m d'une limite latérale, cette demande est nécessaire quant à l'ajout d'une entrée et d'un garage attaché d'une largeur de 8,5 m sur celui-ci.</p>
<p>La dérogation est-elle mineure ou raisonnable?</p>	<p>Non et Oui</p>	<p>La demande est majeure.</p> <p>L'agrandissement du bâtiment principal comporterait une entrée et un garage attaché au rez-de-chaussée et un deuxième étage aménagé principalement pour des chambres et une salle de séjour. En considérant, l'aménagement des pièces intérieures, cet agrandissement pourrait être difficilement effectué sur une autre partie du bâtiment principal. De plus, à l'arrêté de zonage, les dérogations sur les limites latérales se calculent à partir du sol au point le plus haut du bâtiment principal. La distance de 3,9 m à respecter est donc expliquée par la hauteur du bâtiment principal qui est de 7,8 m.</p> <p>La demande est considérée raisonnable.</p>
<p>La dérogation respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?</p>	<p>Oui</p>	<p>Le principe législatif des marges exigées dans l'arrêté de zonage vise à préserver un espacement constant entre les bâtiments d'une même rue ou d'une même zone en tenant compte de la hauteur des bâtiments. Les marges visent aussi à minimiser les inconvénients de voisinage et protéger l'intimité des gens en plus de permettre de conserver un caractère privé. Par rapport au lot, l'agrandissement du garage serait aménagé près d'une limite latérale (3 m au lieu de 3,9 m). Cependant, selon le code du bâtiment en vigueur, malgré la proximité de l'agrandissement proposé vis-à-vis la limite latérale, les dispositions concernant les façades de rayonnement ne s'appliqueraient pas (projet proposé à plus de 1,2 mètre, Article 9.10.14.4).</p> <p>Le caractère du voisinage ne devrait pas être affecté par cette demande. La résidence située sur la propriété adjacente à celle à l'étude serait à ± 18 m de l'agrandissement proposé. De plus, leur bâtiment accessoire se retrouve entre les deux bâtiments principaux.</p> <p>Les dimensions proposées par la construction de l'agrandissement n'occasionneraient pas de dérogations supplémentaires et cette demande ne créerait pas de précédent puisque depuis l'entrée en vigueur de l'arrêté de zonage des dérogations similaires ont déjà été accordées par le CRP.</p>

Recommandation	L'équipe technique recommande l'agrandissement du bâtiment principal à 3 m de la limite latérale du lot au lieu de 3,9 m, 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 clients et aux membres s'ils avaient des commentaires ou des questions concernant la demande.

Monsieur José Duguay a pris la parole afin d'apporter des précisions sur l'aménagement du terrain effectué dans le but de niveler ce dernier ainsi que sur les travaux d'agrandissement effectués.

Après discussion et vérification de l'analyse, monsieur Benoit Savoie, appuyé de monsieur Gaston Paulin, a proposé au CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique telle qu'inscrite au tableau d'analyse et, d'approuver la demande de dérogation présentée, cette dernière ayant été jugée raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de la propriété

Adopté à l'unanimité

Les clients ont quitté la salle.

CRP16 – 61(2)

Annexe 9 – Demande de dérogation Noël Sonier

N° de dossier : 11182

N° d'application : 35471

N° de requête : 12582

Localisation : 358, rue Coughlan, Tracadie-Sheila

NID: 20368296, 20881801

Zonage : RB (habitation uni et bifamiliale)

Aménagement
proposé :

Le requérant, monsieur Noël Sonier, désire construire un garage d'une superficie de 93,6 m². Deux dispositions de l'arrêté de zonage de la ville de Tracadie ne pourraient pas être respectées puisque le terrain est petit avec une superficie de 742 m². À noter que le requérant a une remise existante d'une superficie de 29 m² qui serait retiré du terrain.

Dérogation :

Permettre un garage à 6 m au lieu de 7,5 m de la ligne de rue; Permettre un coefficient d'occupation du sol de 12,6% au lieu de 10%. (arrêté no. 108, articles 10.13.7.1 et 10.13.5 a).

Request: Allow an accessory building (garage) at a distance of 6 metres instead of 7.5 metres from the street line.
Allow a lot coverage of 12.6 % instead of 10 %.

Raison de la demande : Afin d'entreposer ses biens personnels.

Monsieur Noël Sonier 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 16 propriétaires de lots voisins de celui à l'étude avaient été avisés de cette demande et qu'un commentaire positif au projet 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 et expliqué l'analyse effectuée par l'équipe technique dans ce dossier, dont voici les détails :

Annexe 9 Tableau d'analyse – Dérogations

Noël Sonier
358, rue Coughlan, Tracadie-Sheila - NID 20368296 et 20881801

**Permettre un garage à 6 m au lieu de 7,5 m de la ligne de rue;
Permettre un coefficient d'occupation du lot de 12,6 % au lieu de 10 %.**

La dérogation représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?	Oui et non	<p><u>Ligne de rue</u> : Dû à la profondeur du lot (18,7 m au lieu de 30 m), une dérogation a déjà été accordée en 2009 par la Commission afin de permettre la maison à 4,9 m de la ligne de rue et à 3,7 m de la limite arrière du lot. Ici, le projet propose un garage à 6 m de la ligne de rue, donc cette demande est nécessaire et justifiable.</p> <p><u>Coefficient du sol</u> : Le coefficient pourrait être respecté par le requérant en proposant un garage plus petit (72,8 m²). Par contre, celui-ci justifie sa demande par le besoin d'espaces de rangement.</p>
La dérogation est-elle mineure ou raisonnable?	Oui et Non	<p>Ces demandes sont majeures.</p> <p><u>Ligne de rue</u> : Cependant, étant donné que le projet pourrait difficilement être réalisé sur une autre partie du terrain et que le garage ne se rapproche pas de la ligne de rue, cette demande est jugée raisonnable.</p> <p><u>Coefficient du sol</u> : Depuis l'entrée en vigueur de l'arrêté de zonage en 2003, deux dérogations similaires ont été accordées. L'approbation de cette demande ne créerait donc pas un précédent. Une seule disposition est prévue à l'arrêté qui régit la superficie des bâtiments accessoires dans une zone RB (habitations uni et bifamiliales), soit un maximum de 112 m². Ici, le projet respecte cette disposition (93,6 m²). Cette demande est jugée raisonnable.</p>

<p>La dérogation respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?</p>	<p>Oui</p>	<p><u>Ligne de rue</u> : L'intention générale de l'arrêté est de ne pas gêner la circulation et les travaux dans l'emprise de la rue. Puisque le bâtiment principal est situé à 4,9 m de la ligne de rue, le projet tel que proposé n'irait pas à l'encontre de cette intention.</p> <p><u>Coefficient du sol</u> : L'intention générale de l'arrêté est de conserver l'homogénéité des bâtiments et ne pas créer d'impact visuel négatif. Ce principe est respecté puisque le requérant enlèverait sa remise (29 m²) sur le terrain et n'aurait qu'un seul garage détaché qui n'est pas hors-norme (93,6 m²). De plus, le caractère du voisinage ne serait pas affecté, puisque le garage respecte la limite arrière et latérale du lot.</p>
<p>Recommandation</p>		<p>Considérant la configuration du lot et de l'emplacement du bâtiment principal sur celui-ci, l'équipe technique recommande ces demandes de dérogations telles que proposées par le requérant jugeant celles-ci raisonnables et souhaitables 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 s'ils avaient des commentaires ou des questions concernant la demande.

Monsieur Sonier a pris la parole afin d'apporter des précisions sur le projet présenté.

Après discussion et vérification de l'analyse, monsieur Gaston Paulin, appuyé de monsieur Jean-Paul Robichaud, a proposé au CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique telle qu'inscrite au tableau d'analyse et, d'approuver la demande de dérogation présentée, cette dernière ayant été jugée raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de la propriété

Adopté à l'unanimité

Monsieur Sonier a quitté la salle.

CRP16 – 61(3)

Annexe 10 – Demande de dérogation Janie Landry

N° de dossier : 1221

N° d'application : 35461

N° de requête : 12390

Localisation : 41, rue Principale, Lamèque

NID: 20788527

Zonage : C (commercial)

- Aménagement proposé : La requérante, madame Janie Landry (propriétaire du Café Aloha), a agrandi la terrasse existante. Cependant, le projet ne peut pas respecter six dispositions de l'Arrêté de Zonage de la ville de Lamèque.
- Dérogation : Permettre une zone tampon avec le lot voisin (à l'est) de 1,83 m au lieu de 4,5 m; Permettre une terrasse à 1,14 m de la limite latérale ouest du lot au lieu de 2,5 m; Permettre une terrasse à 1,83 m de la limite latérale est du lot au lieu de 2,5 m; Permettre une terrasse à 1,83 m de la limite arrière du lot au lieu de 2,5 m; Permettre une pergola à 1,83 m de la limite arrière du lot au lieu de 2,5 m; Permettre une pergola à 1,83 m de la limite latérale côté est du lot au lieu de 2,5 m. (Arrêté no. 120 articles 12.3.8.a), 12.32.1.e) et 12.28.1 a))
- Request: Allow a buffer zone to be located at a distance of 1.83 metre instead of 4.5 metres with the East neighboring lot; Allow a terrace at a distance of 1.14 metre from the Western side lot line; Allow a terrace at a distance of 1.83 metre instead of 2.5 metres from the Eastern side of the lot; Allow a terrace at a distance of 1.83 metre instead of 2.5 metres from the rear lot line; Allow a pergola at a distance of 1.83 metre from the rear lot line instead of 2.5 meters; Allow a pergola at a distance of 1.83 metre instead of 2.5 metres from the Eastern side lot line.
- Raison de la demande : Afin de pouvoir agrandir la terrasse et l'aménager de façon à ce que la clientèle puisse profiter du beau temps.

Madame Janie Landry était présente afin de fournir des explications.

L'agent d'aménagement, madame Nadine LaPlante, a présenté la demande à l'écran. Elle a mentionné que 10 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 et expliqué l'analyse effectuée par l'équipe technique dans ce dossier, dont voici les détails :

Annexe 10 Tableau d'analyse – Dérogations

Janie Landry
41, rue Principale, Lamèque - NID 20788527

**Permettre une zone tampon avec le lot voisin (à l'est) de 1,83 m au lieu de 4,5 m;
Permettre une terrasse à 1,14 m de la limite latérale Ouest du lot au lieu de 2,5 m;
Permettre une terrasse à 1,83 m de la limite latérale est du lot au lieu de 2,5 m;
Permettre une terrasse à 1,83 m de la limite arrière du lot au lieu de 2,5 m;**

**Permettre une pergola à 1,83 m de la limite arrière du lot au lieu de 2,5 m;
Permettre une pergola à 1,83 m de la limite latérale côté est du lot au lieu de 2,5 m.**

<p>La dérogation représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?</p>	<p>Oui et Non</p>	<p>Les dérogations sur les limites latérales et arrières du lot sont justifiables puisque le terrain est très étroit (largeur de ± 12 m). Par contre, la requérante aurait pu construire une terrasse et une pergola en cour arrière en respectant la zone tampon exigée par l'arrêté de zonage.</p>
<p>La dérogation est-elle mineure ou raisonnable?</p>	<p>Oui et Non</p>	<p>Cette demande est majeure et comporte 6 points dérogatoires.</p> <p><u>Terrasse et Pergola</u> : Cependant vu l'espace limité derrière le commerce dû à la largeur et la forme du lot, ces demandes sont jugées raisonnables.</p> <p><u>Zone tampon</u> : Une zone tampon avec les terrains voisins est une nécessité. Une activité de restauration avec terrasse extérieure doit être séparée physiquement des usages résidentiels voisins. Une clôture ou une haie d'arbres pourrait être aménagée sur une partie de la propriété pour éviter des débordements sur les terrains voisins. La zone tampon d'une largeur de 4,5 m exigée par l'arrêté doit être gazonnée, avoir des arbres et des arbustes et ne peut être utilisée pour de l'entreposage ou du stationnement ou par des bâtiments/constructions principales ou accessoires.</p> <p>Cette demande n'est pas raisonnable.</p>
<p>La dérogation respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?</p>	<p>Oui et Non</p>	<p><u>Terrasse et Pergola</u> : Le principe législatif des marges exigées dans l'arrêté de zonage vise à minimiser les inconvénients de voisinage et protéger l'intimité des gens en plus de permettre de conserver un caractère privé. Le projet propose une terrasse et une pergola à 1,83 m d'une limite de propriété adjacente à celle d'une propriété résidentielle.</p> <p><u>Zone tampon</u> : Le principe d'une zone tampon et de diminuer les inconvénients liés à la cohabitation d'usages (résidentiel versus commerciale).</p> <p>Le caractère du voisinage pourrait être affecté par ces demandes. Par contre, la propriété à l'étude est située en zone commerciale où l'usage y est autorisé et où le bruit et la circulation constituent des éléments qui affectent déjà l'environnement immédiat.</p>
<p>Recommandation</p>		<p>L'équipe technique recommande les demandes de dérogations, les jugeant raisonnables aux conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aménager une séparation physique (végétale ou autre) sur une partie de la limite est, et ce, à partir du mur arrière de la maison située au 39, rue Principale jusqu'à la limite arrière du lot. - Enlever complètement une terrasse qui a été aménagée à l'intérieur de la zone tampon et située en cour latérale côté est du commerce.

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

Madame Landry a pris la parole afin d'apporter des précisions sur l'aménagement actuel de la terrasse et l'espace disponible sur sa propriété.

Après discussion et vérification de l'analyse, monsieur Benoit Savoie, appuyé de monsieur Edmond Beattie, a proposé au CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique telle qu'inscrite au tableau d'analyse et, d'approuver la demande de dérogation présentée, cette dernière ayant été jugée raisonnable pour l'aménagement du terrain

Adopté à l'unanimité

Madame Landry a quitté la salle.

CRP16 – 61 (4)

Annexe 4 – Demande de dérogation Raymond Lebouthillier

N° de dossier : 19831

N° d'application : 35327

N° de requête : 12204

Localisation : 2, Augustin Sud, Néguaac

NID: 40208720

Zonage : M1 (mixte central)

Aménagement
proposé :

Le requérant, monsieur LeBouthillier, souhaite remplacer son perron existant, et agrandir celui-ci ce qui totaliserait une superficie de 88,8 m² et y ajouter un gazébo d'une superficie de 20 m². Cependant, le projet ne pourrait pas respecter toutes les dispositions du plan rural de Néguaac

Dérogation :

Permettre un perron à 0 mètre de l'emprise au lieu de 3 mètres; Permettre un patio à 1,83 mètre de l'emprise au lieu de 3 mètres; Permettre un gazébo à 1,83 mètre de l'emprise au lieu de 14 mètres; et permettre un coefficient d'occupation du lot de 16.3% au lieu de 10%. arrêté no. 99-33 articles 10.12(2), 10.6(1).b(i) et 10.9(2).

Request:

Allow a deck at a distance of 0 metres instead of 3 metres from the street line;
Allow a deck at a distance of 3 metres instead of 14 metres from the street line;
Allow an accessory building (gazebo) at a distance of 1.83 metre instead of 14 metres from the street line;
Allow a lot coverage of 16.3 % instead of 10 %

Raison de la demande : Afin de faire les projets avec l'existant puisque la maison est localisé sur ce terrain depuis 51 ans. Le perron existant se trouve déjà à 0 mètre de l'emprise; Le terrain est très étroit (13.7 mètres) et le client veut installer le gazébo sur le patio; Il y a déjà trois remises et un garage sur le lot, le coefficient d'occupation est déjà dépassé, et ce, même sans le gazébo.

Madame Géralda LeBouthillier et Madame Linda Brideau étaient présentes afin de fournir des explications.

L'agent d'aménagement, madame Nadine LaPlante, 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 positif au projet 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 et expliqué l'analyse effectuée par l'équipe technique dans ce dossier, dont voici les détails :

Annexe 4 Tableau d'analyse – Dérogations

Raymond LeBouthillier
2, Augustin Sud, Néguac - NID 40208720

- Permettre un perron à 0 m de l'emprise au lieu de 3 m;**
- Permettre un patio à 1,83 m de l'emprise au lieu de 3 m;**
- Permettre un gazébo à 1,83 m de l'emprise au lieu de 14 m;**
- Permettre un coefficient d'occupation du lot de 16,3 % au lieu de 10 %.**

<p>La dérogation représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?</p>	<p>Oui et Non</p>	<p><u>Perron à 0 m et un patio à 1,83 m de l'emprise</u> : Les dérogations sont nécessaires et justifiables par le fait que les structures du perron et du patio sont déjà existantes et que la maison est très près de l'emprise (1,83 m).</p> <p><u>Gazébo à 1,83 m de l'emprise</u> : La dérogation est nécessaire puisque le terrain est très étroit (profondeur de ± 13,7 m) et qu'il serait aménagé sur un patio existant qui serait le seul endroit à proximité de la maison.</p> <p><u>Coefficient d'occupation de 16,3 %</u> : Le coefficient est déjà dépassé, et ce, même sans le gazébo, la solution est donc nécessaire.</p>
<p>La dérogation est-elle mineure ou raisonnable?</p>	<p>Oui et Non</p>	<p><u>Perron à 0 m et un patio à 1,83 m de l'emprise</u> : Le perron et le patio sont déjà existants. Le perron serait reconstruit aux mêmes dimensions alors que le patio serait agrandi de 0,9 m (3 pieds) et ne se rapprocherait pas de l'emprise de la rue. De plus, à cet endroit, l'emprise de la rue est d'une largeur de 23 m comparativement aux autres rues du village qui ont pour la plupart une largeur de 20 m.</p> <p><u>Gazébo à 1,83 m de l'emprise</u> : La dérogation est majeure à 87%, cependant vu l'espace limité derrière la maison, il</p>

		<p>est difficile de respecter la réglementation. Le gazébo n'est pas proposé plus près de l'emprise que la maison et la consultation auprès du village n'a révélé aucune problématique liée à l'entretien de la voirie. Pour ces raisons, la demande est jugée raisonnable.</p> <p><u>Coefficient d'occupation de 16,3 %</u> : La demande est jugée raisonnable puisque le gazébo sert à un usage différent que les autres bâtiments accessoires existants.</p>
La dérogation respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?	Oui et Non	<p><u>Perron à 0 m et un patio à 1,83 m de l'emprise</u> : L'intention générale de l'arrêté est de ne pas gêner la circulation et les travaux dans l'emprise de la rue. Avec l'approbation des travaux publics, cette intention est respectée. De plus, le caractère du voisinage ne serait pas affecté, puisque le patio et le perron sont déjà existants.</p> <p><u>Gazébo à 1,83 m de l'emprise</u> : Le gazébo n'affecte pas le caractère du voisinage puisqu'il est proposé en cour latérale, entre la maison et le garage existant.</p> <p><u>Coefficient d'occupation de 16,3 %</u> : L'intention générale de l'arrêté est de conserver l'homogénéité des bâtiments et ne pas créer d'impact visuel négatif. Vu la quantité de bâtiments sur le lot et la dimension de ceux-ci, cette intention n'est pas respectée. Par contre, cette demande respecte en partie ce principe puisqu'elle ne vise pas à créer un doublon de bâtiment (ex : une deuxième remise) et que la grandeur du gazébo n'est pas hors-norme (20 m²). Le caractère du voisinage est déjà affecté par les bâtiments accessoires existants, cependant vu la dimension et la disposition du gazébo proposé, celui-ci n'aggraverait pas la situation.</p>
Recommandation		<p>Considérant la configuration du lot et de l'emplacement du bâtiment principal sur celui-ci, l'équipe technique recommande ces demandes de dérogations telles que proposées par le requérant jugeant celles-ci raisonnables et souhaitables pour l'aménagement de cette propriété.</p>

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

Madame Brideau a pris la parole afin d'apporter des explications sur le coefficient d'occupation au sol dû au besoin de rangement d'équipement pour le travail des propriétaires.

Après discussion et vérification de l'analyse, monsieur Edmond Beattie, appuyé de madame Line Thériault, a proposé au CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique telle qu'inscrite au tableau d'analyse et, d'approuver la demande de dérogation présentée, cette dernière ayant été jugée raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de la propriété.

Adopté à l'unanimité

Les clientes ont quitté la salle.

19h45 Monsieur Gaston Paulin se déclarant en conflit d'intérêt a quitté la salle

CRP16 – 61 (5)

Annexe 6 – Demande de dérogation Association Coopérative des Pêcheurs de l'Île Ltée

N° de dossier : 3939

N° d'application : 34463

N° de requête : 10738

Localisation : 92, rue Principale, Lamèque

NID: 20450144, 20450136, 20220026, 20453668

Zonage : I2 (industriel portuaire)

Aménagement
proposé :

Le requérant, monsieur François d'Entremont, gestionnaire de projets chez Construction Acadienne (1991) Ltée, a supervisé les travaux d'agrandissement de l'usine existante de l'Association Coopérative des Pêcheurs de l'Île Ltée, d'une superficie de 1118,7 m². Cependant, ce projet ne respecte pas une disposition de l'arrêté de zonage de la ville de Lamèque au niveau de la limite à respecter avec la ligne de la rue.

Dérogation :

Permettre l'agrandissement de l'usine d'une superficie de 1118,7 m² à 1 m au lieu de 14 m d'une ligne de rue. (arrêté no. 120, article 12.6.4.1 c))

Request:

Allow the expansion of the building with an area of 1118.7 squares metres at a distance of 1 metre instead of 14 metres from the street line.

Raison de la demande :

Ce projet est nécessaire à la production de l'usine afin de construire un congélateur avec chargements pour les transports. À noter que l'usine de poisson de l'Association Coopérative des Pêcheurs de l'Île Ltée est l'une des plus grande entreprise dans la Péninsule Acadienne et compte jusqu'à 400 employés.

Monsieur François d'Entremont, Monsieur Jean-Sébastien Duguay et Monsieur Christian Richard étaient présents afin de fournir des explications.

L'agent d'aménagement, madame Nadine LaPlante, a présenté la demande à l'écran. Elle a mentionné que 3 propriétaires de lots voisins de celui à l'étude avaient été avisés de cette demande et qu'un commentaire positif au projet 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 et expliqué l'analyse effectuée par l'équipe technique dans ce dossier, dont voici les détails :

Annexe 6
Tableau d'analyse – Dérogation

Association Coopérative des Pêcheurs de l'Île Ltée
92, rue Principale, Lamèque - NID 20450144, 20450136, 20220026 et 20453668

Permettre l'agrandissement de l'usine d'une superficie de 1 118,7 m² à 1 m au lieu de 14 m d'une ligne de rue.

<p>La demande représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?</p>	<p>Oui</p>	<p>L'agrandissement de l'usine de transformation du poisson a été aménagé en fonction de l'aménagement intérieur de cette dernière. De plus, l'usine est située complètement à l'extrémité nord de la rue Principale qui se termine sur une aire de stationnement qui dessert le quai et l'usine. En considérant la localisation du bâtiment principal, sa vocation, le fonctionnement du site et la localisation des pièces intérieurs (congélateur avec aires de chargement/déchargement des transports), cette demande est nécessaire.</p>
<p>La demande est-elle mineure, est-elle raisonnable?</p>	<p>Non</p>	<p>La dérogation est majeure.</p> <p>Par contre, le bâtiment principal est situé dans un secteur industriel adjacent à un secteur commercial ou les seuls usagers à utiliser cette partie de la rue Principale sont les utilisateurs du quai et de l'usine à l'étude.</p> <p>Cette demande est jugée raisonnable.</p>
<p>La demande respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?</p>	<p>Oui et non</p>	<p>Un des principes énoncés en ce qui a trait à une marge de recul requise par rapport à une ligne de rue se rapporte au domaine public, soit à la sécurité de la population et à l'entretien d'une voie publique. Les responsables du département des services techniques de la municipalité ont été consultés et ne s'opposent pas à cette demande puisqu'au départ une partie de l'agrandissement était situé dans l'emprise de la rue et afin d'atténuer cette demande, la municipalité a consenti à céder une partie de ladite rue au propriétaire de l'usine. Considérant les raisons précitées, cette demande ne va pas à l'encontre du principe législatif énoncé et ne pourrait affecter l'entretien de la rue.</p> <p>Cette demande ne devrait pas affecter le caractère du voisinage puisque l'on retrouve également un bâtiment historique (bâtiment accessoire) situé dans l'emprise.</p>
<p>Recommandations</p>		<p>L'équipe technique recommande l'approbation de cette demande afin de permettre l'agrandissement d'une usine de transformation du poisson à 1 m au lieu de 14 m d'une ligne de rue la jugeant souhaitable pour l'aménagement du terrain.</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.

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

Après vérification de l'analyse, monsieur Jean-Paul Robichaud, appuyé de monsieur Edmond Beattie, a proposé au CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique telle qu'inscrite au tableau d'analyse et, d'approuver la demande de dérogation présentée, cette dernière ayant été jugée souhaitable pour l'aménagement du terrain

Adopté à l'unanimité

Les clients ont quitté la salle.

19h53 Monsieur Gaston Paulin est de retour dans la salle

CRP16 – 61 (6)

Annexe 2 – Demande de dérogation Marie-Paule Landry et Armand Landry

N° de dossier : 19792

N° d'application : 35252

N° de requête : 12169

Localisation : 526, boulevard St-Pierre Ouest, Caraquet

NID: 20388096, 20677696

Zonage : RA (habitation unifamiliale)

Aménagement
proposé :

Les requérants, monsieur et madame Landry, ont remplacé le perron, devenu non-sécuritaire, situé en avant de la maison en conservant les mêmes dimensions (2,4 m x 7,62 m). Cependant, selon l'arrêté de zonage de la ville de Caraquet, la profondeur de la plateforme du nouveau perron fait en sorte que la construction doit être considérée comme un patio et ce type d'aménagement n'est pas permis en cour avant d'un bâtiment principal.

Dérogation : Permettre un patio avec un empiètement de 2,4 mètres en cour avant. (arrêté no. 211 – tableau 1, point 10)

Request: Allow a patio with an encroachment of 2.4 metres in front yard.

Raison de la demande : Sachant maintenant qu'un permis était nécessaire pour refaire une construction accessoire de mêmes dimensions, les requérants souhaitent obtenir l'approbation de leur demande de dérogation afin de

rendre conforme la construction qui a été effectuée sans mauvaise intention ni permis et ainsi continuer d'utiliser leur perron de la même façon qu'ils le font depuis des années.

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 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 et expliqué l'analyse effectuée par l'équipe technique dans ce dossier, dont voici les détails :

Annexe 2 Tableau d'analyse – Dérogation

Marie-Paule Landry et Armand Landry
526, boulevard Saint-Pierre Ouest, Caraquet - NID 20388096 et 20677696

Permettre un patio avec un empiètement de 2,4 m en cour avant du bâtiment principal.

La dérogation représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?	Oui et Non	Les requérants auraient pu construire un perron en cour avant en respectant l'arrêté de zonage en vigueur. Ils justifient leur demande par le fait qu'ils ont remplacé leur perron en conservant les mêmes dimensions puisque l'ancien était devenu non sécuritaire.
La dérogation est-elle mineure ou raisonnable?	Oui et Non	<p>Selon l'arrêté en vigueur, l'empiètement maximum pour un perron en cour avant est de 1,80 m maximum, au-delà de cet empiètement, il est considéré comme un patio. Ici, le patio proposé empiète de 2,4 m (différence de 0,6 m). Un décroché de 1,2 mètre situé sur le mur avant du bâtiment ainsi que la présence d'un aménagement paysager atténue l'impact que le patio pourrait avoir à partir du boulevard St-Pierre Ouest. Cette demande est majeure, mais le fait qu'il s'agit d'un remplacement d'une structure existante depuis plusieurs années atténue le caractère excessif du projet.</p> <p>Depuis l'entrée en vigueur de l'arrêté de zonage de la ville de Caraquet en 2005, en zone résidentielle, quatre demandes ont été traitées par la Commission afin de permettre un patio en cour avant. Trois d'entre-elles ont été refusées avec un empiètement de 4,2 m, 3,7 m et 3,12 m. Une demande a été acceptée avec un empiètement de 2,5 m. L'approbation de cette demande est raisonnable et ne créerait pas un précédent.</p>
La dérogation respecte-t-elle les principes législatifs sans	Oui et Non	L'arrêté en vigueur ne permet pas la construction d'un patio en cour avant afin d'encourager l'utilisation des cours arrières pour les activités récréatives et de protéger

affecter le caractère du voisinage?		le caractère privé des cours avant et des gens du voisinage. Malgré que les principes législatifs ne soient pas respectés, le caractère du voisinage ne serait pas affecté par cet aménagement. La construction qui a été faite par les requérants est le remplacement identique d'un ancien perron existant depuis plusieurs années.
Recommandation		L'équipe technique recommande la localisation d'un patio avec un empiétement de 2,4 m en cour avant du bâtiment principal considérant cette demande raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de cette propriété.

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

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

Après vérification de l'analyse, madame Line Thériault, appuyée de monsieur Gaston Paulin, a proposé au CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique telle qu'inscrite au tableau d'analyse et, d'approuver la demande de dérogation telle que présentée, cette dernière ayant été jugée raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de la propriété

Adopté à l'unanimité

CRP16 – 61(7)

Annexe 7 – Demande de dérogation Shirley Roussel

N° de dossier : 11436

N° d'application : 35358

N° de requête : 12363

Localisation : 147, avenue du Portage, Le Goulet

NID: 20193082

Zonage : M2 (Mixte routière)

Aménagement
proposé :

La requérante, madame Shirley Roussel, désire faire un agrandissement d'une superficie de 60,4 m² sur son garage existant qui lui est d'une superficie de 72,5 m². La superficie totale du bâtiment est donc proposée à 132,9 m² et dépasserait la limite permise par le règlement de zonage de la municipalité.

dérogation présentée, cette dernière ayant été jugée souhaitable pour l'aménagement de la propriété

Adopté à l'unanimité

CRP16 – 62

F- Compte rendu des demandes étudiées à l'interne

1. Annexe 1- Demande d'approbation de lotissement et de dérogation Patricia Robichaud, Inkerman
2. Annexe 3- Demande de dérogation Yoland Ferron, Ste-Marie-St-Raphaël

CRP16 – 63

- I. Avis du CRP - modification au plan et à l'arrêté de zonage de la ville de Tracadie-Sheila (Guillaume-Olivier Brideau et Martine Basque)

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 / CRP16 – 63 ».

Monsieur Guillaume-Olivier Brideau et Madame Martine Basque étaient présents à titre d'observateurs.

DISCUSSIONS ET RECOMMANDATION DU CRP

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

Des discussions ont eu lieu et des commentaires ont été émis concernant le manque d'espace de stationnement et les solutions possibles d'ententes notariées avec les commerces avoisinants.

Après discussion et vérification, monsieur Benoit Savoie, appuyé de monsieur Gaston Paulin, a proposé au CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique et de recommander, au conseil municipal, les modifications proposées au plan municipal ainsi qu'à l'arrêté de zonage de la ville de Tracadie-Sheila, ces dernières ayant été jugées souhaitables pour l'aménagement du territoire municipal

Adopté à l'unanimité

Monsieur Guillaume-Olivier Brideau et Madame Martine Basque ont quitté la salle.

CRP16 – 64

- G. Avis du CRP - modification au plan et à l'arrêté de zonage de la ville de Caraquet (Variété Caraquet (1982) Ltée.)

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 / CRP16 – 64 ».

DISCUSSIONS ET RECOMMANDATION DU CRP

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

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

Après vérification, madame Line Thériault, appuyée de monsieur Gaston Paulin, a proposé au CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique et de recommander, au conseil municipal, les modifications proposées au plan municipal ainsi qu'à l'arrêté de zonage de la ville de Caraquet, ces dernières ayant été jugées souhaitables pour l'aménagement du territoire municipal

Adopté à l'unanimité

CRP16 – 61(8)

Annexe 5 – Demande de permis provisoire et de dérogation Variétés Caraquet (1982) Ltée

N° de dossier : 3223

N° d'application : 35172

N° de requête : 11974

Localisation : 44, boulevard St-Pierre Ouest, Caraquet

NID: 20385126 et 20733861

Zonage : C1 (commerciale centre-ville) et RB(habitation uni et bifamiliale)

Aménagement
proposé :

La requérante, madame Landry, propriétaire du bâtiment commercial, a fait la location dudit bâtiment pour un magasin de meuble. Cependant, une modification de zonage est présentement en cours afin de rendre conforme la propriété au niveau du zonage.

Dérogation :

Permettre un permis provisoire d'un an afin d'ouvrir un magasin de meuble qui serait situé en partie en zone RB (habitation uni et bifamiliale) (arrêté no. 211 articles 2.2.2)

Request:

Authorize a one year provisional permit in order to open a furniture store in a RB zoning.

Raison de la demande :

La cliente désire débiter les activités le plus tôt possible avant que le processus de modification de zonage soit terminé.

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

Annexe 5
Tableau d'analyse - Permis provisoire

Variété Caraquet (1982) Ltée
44, boulevard St-Pierre Ouest, Caraquet - NID 20385126 et 20733861

Permettre un permis provisoire d'un an afin d'ouvrir un magasin de meuble qui serait situé en partie en zone RB (habitation uni et bifamiliale).

<p>Le projet contrevient-il aux grandes lignes directrices du plan municipal d'urbanisme?</p>	<p>Oui et Non</p>	<p>Le bâtiment principal est situé à l'intérieur d'une affectation commerciale et en partie à l'intérieur d'une affectation résidentielle au plan municipal. À l'arrêté de zonage, il est situé à l'intérieur d'une zone commerciale centre-ville (C1) et en partie à l'intérieur d'une zone d'habitation uni et bifamiliale (RB). En zone RB, l'usage d'un commerce de vente au détail n'est pas autorisé. Par contre, un processus de modification de l'arrêté de zonage est actuellement en cour afin d'agrandir la zone commerciale à partir de la zone résidentielle.</p>
<p>La modification a-t-elle pour but de rendre conforme un usage ?</p>	<p>Oui</p>	<p>Une fois le processus de modification au zonage complété, l'usage de ce commerce de vente au détail de mobiliers, d'appareils électroménagers et de décorations intérieures deviendrait conforme et permettrait à la requérante de pouvoir obtenir les permis requis.</p> <p>Des travaux d'aménagement ont déjà été effectués par les nouveaux locataires (depuis juin 2016) à l'intérieur et à l'extérieur du bâtiment. L'aménagement de ce nouveau commerce comporterait également trois points dérogatoires dont : le nombre d'enseignes de façade (4 au lieu de 2), la construction d'une rampe aménagée à 7 m au lieu de 10,5 m d'une ligne de rue et le nombre de cases de stationnement à respecter (35 au lieu de 79 cases). Ces points seront traités lors du processus de modification au zonage.</p>
<p>La demande présente-t-elle un risque élevé de conflit avec les usages limitrophes?</p>	<p>Non</p>	<p>Il s'agit d'un usage commercial situé sur le coin d'une rue et au cœur d'une zone commerciale centre-ville consolidée et développée majoritairement par des commerces, des infrastructures touristiques et institutionnelles et des habitations résidentielles unifamiliales et en partie dans une zone RB (résidentielle uni et bifamiliale) également développée et consolidée. L'usage proposé (commerce de vente au détail spécialisé en ameublement) serait entièrement effectué à l'intérieur du bâtiment principal.</p>
<p>La modification va-t-elle porter préjudice aux propriétés voisines et au caractère du voisinage?</p>	<p>Non</p>	<p>Cet usage ne devrait pas affecter le caractère du voisinage puisque le bruit et la circulation constituent des éléments qui affectent déjà l'environnement immédiat. De plus, le commerce est existant depuis plus de 56 ans et l'usage proposé est similaire au précédent.</p>
<p>Recommandation</p>		<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</p>

	<p>permettre à la requérante et ces locataires d'obtenir les permis de construction nécessaires (enseignes, aménagement et construction), mais aux conditions suivantes :</p> <p>-fournir une résolution du conseil municipal de la ville de Caraquet s'engageant à mandater la CSRPA à entreprendre les procédures légales en cas d'échec du processus de modification au zonage, et ; -amalgamer les deux terrains (20385126 et 20733861). En respectant ces conditions, l'équipe technique considère que cette demande est raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de ces propriétés.</p>
--	--

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

Aucune discussion n'a eu lieu et aucun commentaire n'a été émis 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 la recommandation de l'équipe technique telle qu'inscrite au tableau d'analyse et, d'approuver la demande de permis provisoire présentée, cette dernière ayant été jugée raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de ces propriétés

Adopté à l'unanimité

CRP16 – 65

H. Avis du CRP - modification à l'arrêté de zonage de la ville de Tracadie-Sheila (Vicky Haché-Benoît)

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 / CRP16 – 65 ».

DISCUSSIONS ET RECOMMANDATION DU CRP

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

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

Après vérification, monsieur Gaston Paulin, appuyé de monsieur Edmond Beattie, a proposé au CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique et de recommander, au conseil municipal, les modifications proposées à l'arrêté de zonage de la ville de Tracadie-Sheila, ces dernières ayant été jugées souhaitables pour l'aménagement du territoire municipal

Adopté à l'unanimité

CRP16 – 67

J. 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 20h43.

/lr


Jean-Claude Doiron
Président


Natacha Cormier
Secrétaire