

Procès-verbal de la réunion ordinaire du CRP de la Commission de services régionaux Péninsule acadienne tenue le mercredi 16 août 2017 à 19h00 au centre communautaire d'Inkerman.

Étaient présents :

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

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

Était absent :

Benoit Savoie

Cinq (5) personnes du public étaient présentes.

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

CRP17 – 53

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 19 juillet 2017
- E. Demandes à traiter :
 - 1. Annexe 1 - Demande d'approbation et de dérogation de lotissement, Ville de Shippagan, Shippagan
 - 2. Annexe 2 - Demande de dérogation Tony Roussel, LeGoulet
 - 3. Annexe 5 - Demande d'approbation de lotissement Johnny Brideau, Petit-Tracadie
 - 4. Annexe 7 - Demande d'approbation et de dérogation de lotissement L'association Coopérative des Pêcheurs de l'Île, Lamèque,
 - 5. Annexe 9 - Demande de lotissement Développement Mallet, Shippagan
 - 6. Annexe 10 - Demande d'usage comparable et compatible Rolland Chiasson, Chiasson Office
 - 7. Annexe 11 - Demande de dérogation Ville de Tracadie- Sheila, Tracadie
- F. Compte-rendu des demandes de dérogation étudiées à l'interne :
 - 1. Annexe 3 - Demande de dérogation 057976 NB Inc., Caraquet
 - 2. Annexe 4 - Demande de dérogation Ville de Tracadie-Sheila, Tracadie
 - 3. Annexe 6 - Demande de dérogation Rémi LeBouthillier, Bas-Caraquet
 - 4. Annexe 8 - Demande de dérogation Stéphane Sonier, Tracadie
- G. Avis du CRP
 - 1. Modification à l'arrêté de zonage - Ville de Tracadie-Sheila (Marc Jean)

H. Autre

Après vérification, monsieur Gaston Paulin, appuyé de monsieur Jean-Paul Robichaud, a proposé l'adoption de l'ordre du jour tel que modifié

Adopté à l'unanimité

CRP17 - 54

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.

CRP17 - 55

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 situation de conflits d'intérêts.

CRP17 - 56

D. Adoption du projet de procès-verbal de la réunion ordinaire du CRP du 19 juillet 2017

Après vérification, monsieur Edmond Beattie, appuyé de madame Line Thériault, a proposé que le projet de procès-verbal de la réunion ordinaire du CRP du 19 juillet 2017 soit accepté tel que distribué

Adopté à l'unanimité

CRP17 – 57

E. Demandes à traiter

CRP17 – 57(1)

Annexe 2 – Demande de dérogation Tony Roussel

N° de dossier : 6390

N° d'application : 37340

N° de requête : 16537

Localisation : 22, rue Maxime, Le Goulet

NID: 20690319

Zonage : RB (habitation uni et bifamiliale)

Aménagement

proposé :

Le requérant, Monsieur Tony Roussel, désire construire un garage d'une superficie de 139 m². Ledit garage serait d'une

hauteur de 7 m. La construction ne pourrait pas respecter deux points de l'arrêté de zonage du village de Le Goulet.

Dérogation : Permettre la construction d'un bâtiment accessoire (garage) d'une superficie de 139m² au lieu de 100m²; Permettre que le bâtiment accessoire soit d'une hauteur de 7 mètres au lieu de 6 mètres. (arrêté no.23 articles 11.4.8.1.b) et 11.4.4.1.b))

Request: Allow an accessory building (garage) with an area of 139 square meters instead of 100 square meters; Allow the accessory building to be 7 meters high instead of 6 meters.

Raison de la demande : Afin d'entreposer et de ranger de l'équipement de pêche, deux voitures, un bateau, un moteur à bateau (johnson), des bicyclettes, 2 vtt et un ski-doo et un tracteur à gazon.

Madame Janice Thériault et monsieur Tony Roussel 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'aucun commentaire n'avait été reçu par le Service d'urbanisme de la Commission.

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

Annexe 2 Tableau d'analyse – Dérogations

Tony Roussel
22, rue Maxime, Le Goulet - NID 20690319

Permettre la construction d'un bâtiment accessoire (garage) d'une superficie de 139 m² au lieu de 100 m².

Permettre que le bâtiment accessoire soit d'une hauteur de 7 m au lieu de 6 m.

La dérogation représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?	Non	<p>Un garage conforme à l'arrêté de zonage du village de Le Goulet peut être construit.</p> <p>Depuis l'entrée en vigueur de l'arrêté de zonage en 2009, il n'y a pas eu de dérogation accordée pour permettre un bâtiment accessoire de plus de 120 m². La demande concernant la superficie n'est pas justifiable et pourrait créer un précédent puisqu'en 2014, le CRP n'a pas recommandé une demande similaire (garage d'une superficie de 139 m²) et à l'intérieur de ce même quartier. La hauteur serait jugée nécessaire afin de permettre de l'entreposage supplémentaire à l'étage.</p> <p>Le requérant justifie sa demande afin de faire l'entreposage d'équipement de pêche, deux voitures, un bateau, un moteur à bateau (Johnson), des bicyclettes, 2 vtt, un ski-doo et un tracteur à gazon.</p>
---	-----	---

<p>La dérogation est-elle mineure ou raisonnable?</p>	<p>Non</p>	<p>Les demandes sont majeures.</p> <p><u>Hauteur</u> La hauteur du garage proposé (7 m) est supérieure à la hauteur exigée par l'arrêté (6 m). Par contre, celle-ci n'excède pas la hauteur du bâtiment principal qui est de 7,3 m. Cette demande est jugée raisonnable.</p> <p><u>Superficie</u> La dérogation touche une disposition régissant la superficie des bâtiments accessoires dans une zone RA (habitation unifamiliale), soit un maximum de 100 m² lorsque le bâtiment principal est plus grand. La demande est excessive et donc qualifiée déraisonnable considérant qu'un garage situé en zone M2 (mixte routière) est limité à une superficie de 120 m² et que la demande du requérant excède également cette superficie.</p>
<p>La dérogation respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?</p>	<p>Non</p>	<p>L'arrêté en vigueur permet, avec certaines conditions à toute personne étant pêcheur de métier, d'entreposer son équipement sur le même terrain que sa résidence ainsi que dans un bâtiment accessoire, ses agrès, ses équipements de pêche et son bateau de pêche. Cependant, l'objectif de la réglementation est également 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>Le fait de permettre des garages de 139 m² au cœur d'une zone RA (résidentielle unifamiliale) modifierait le caractère du voisinage et constituerait un aménagement disproportionné par rapport aux propriétés voisines. En plus, d'aménager un garage conforme d'une superficie de 100 m² (ex : 30 x 36), le requérant à la possibilité d'aménager une remise de 100 m² sur sa propriété.</p>
<p>Recommandations</p>		<p>L'équipe technique ne recommande pas la demande afin de permettre un bâtiment accessoire de 139 m², la jugeant excessive et à l'encontre des intentions générales de l'arrêté.</p> <p>Par contre, l'équipe technique recommande la demande de dérogation afin de permettre un garage d'une hauteur de 7 m au lieu de 6 m considérant cette demande raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de cette propriété.</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.

Madame Janice Thériault a pris la parole afin d'apporter des précisions sur la localisation du terrain et sur les propriétés voisines.

Monsieur Jean-Claude Doiron, président du CRP, a pris la parole afin de préciser le devoir du Comité de révision de la planification et de préciser que les réglementations suivies par le CRP sont les règlements de la municipalité en question.

Après discussion et vérification, monsieur Gaston Paulin, appuyé de monsieur Yvon Godin, a proposé de suivre les recommandations de l'équipe technique, tel qu'inscrites au tableau d'analyse, et de refuser la demande afin de permettre un bâtiment accessoire de 139 m², jugeant cette demande excessive et à l'encontre des intentions générales de l'arrêté et, d'approuver la demande de dérogation afin de permettre un garage d'une hauteur de 7m, cette demande ayant ainsi été jugée raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de cette propriété

Était en faveur de la proposition :

Yvon Godin
Gaston Paulin
Edmond Beattie
Jean-Paul Robichaud
Jean-Claude Doiron

Était contre la proposition :

Line Thériault

Adopté

Madame Janice Thériault et monsieur Tony Roussel ont quitté la salle.

CRP17 – 57(2)

Annexe 11 – Demande de dérogation Ville de Tracadie-Sheila

N° de dossier : 3684

N° d'application : 37569

N° de requête : 17080

Localisation : 4287, rue Levine, Tracadie-Sheila

NID: 20338539

Zonage : INS (Institutionnelle)

Aménagement
proposé :

Le requérant fait la demande afin d'agrandir les Résidences Communautaires Line Ferguson inc., (résidence pour enfant a besoins spéciaux) d'une superficie de 358,7 m² dans le but d'y ajouter 10 chambres. Cependant, le projet ne pourrait pas respecter certaines dispositions de l'arrêté de zonage de la ville de Tracadie. En effet, le corridor qui connecte ledit agrandissement au bâtiment principal est trop étroit et l'agrandissement est trop près de la limite arrière du lot.

Dérogation :

Permettre l'agrandissement du bâtiment principal avec un mur de 2,33 mètres au lieu de 3 mètres reliant le bâtiment principal;
Permettre l'agrandissement du bâtiment principal à une distance

de 3,35 mètres au lieu de 7,5 mètres de la limite arrière (Arrêté no. 108 articles 10.8.1) et 10.5.5.1.a))

Request: Allow the expansion of the main building to be enlarged with a wall of 2.33 meters instead of 3 meters connecting to the main building; Allow extension of the main building at a distance of 3.35 meters instead of 7.5 meters from the rear lot line.

Raison de la demande : L'agrandissement de moins de 3 mètres a été pensé afin de minimiser les coûts de construction, de chauffage et d'entretien. Le terrain est étroit et ne permet pas d'agrandir le bâtiment tout en respectant les marges de recul.

Monsieur Irénée Comeau 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 4 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.

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

Annexe 11 Tableau d'analyse – Dérogations

Ville de Tracadie
4287, rue Levine, Tracadie-Sheila - NID 20338539

Permettre l'agrandissement du bâtiment principal avec un mur de 2,33 mètres au lieu de 3 mètres reliant le bâtiment principal.
Permettre l'agrandissement du bâtiment principal à une distance de 3,35 mètres au lieu de 7,5 mètres de la limite arrière.

La dérogation représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?	Oui et Non	<u>Mur de 2,33 m au lieu de 3 m</u> Cette demande n'est pas nécessaire puisque l'agrandissement proposé peut être conforme à l'arrêté de zonage de la municipalité en vigueur. L'agrandissement de moins de 3 m est justifié par le requérant afin de minimiser les coûts de construction, de chauffage et d'entretien. <u>Limite arrière</u> En considérant l'emplacement du bâtiment existant et l'intention de conserver un certain alignement avec celui-ci, cette demande est nécessaire et justifiable.
La dérogation est-elle mineure ou raisonnable?	Oui et Non	Les demandes sont majeures. <u>Mur de 2,33 m au lieu de 3 m</u> L'aménagement du site, la disposition des pièces intérieures des deux bâtiments, l'aménagement d'une cour intérieure et le fait que le bâtiment existant est légèrement situé en angle sur

		<p>la propriété peuvent justifier la nécessité d'avoir un corridor entre les deux. Pour ce projet, l'ajout serait composé de 10 chambres, cuisine, salon et lieu de rassemblement. Le bâtiment existant serait réaménagé en salle d'exercices, de conférence, d'archives et de lieu d'entreposage qui fait en sorte que les deux bâtiments ne pourraient pas fonctionner de façon indépendante.</p> <p><u>Limite arrière</u> Le bâtiment existant est situé à 5,9 m de la limite arrière de la propriété. Cette demande est raisonnable et n'est pas excessive en considérant que l'agrandissement proposé désire conserver un alignement avec la façade avant du bâtiment existant, et ce, afin de former un bâtiment en forme de "U" incluant une cour intérieure.</p>
<p>La dérogation respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?</p>	<p>Oui et Non</p>	<p><u>Mur de 2,33 m au lieu de 3 m</u> L'objectif de la réglementation est de conserver le caractère esthétique et visuel de tout nouvel aménagement (intégration et mise en valeur). Donc, il n'est pas souhaitable qu'un agrandissement composé de longs corridors étroits puisse donner l'impression que l'on relierait deux bâtiments principaux.</p> <p>Pour cette demande, l'agrandissement est une continuité du bâtiment principal et le corridor proposé en angle (d'une longueur de ± 8 m) pourrait donner l'impression de créer une nette séparation entre les deux bâtiments (coupure), et ce, même si le corridor respecterait une largeur de 3m.</p> <p>Cette demande ne devrait pas affecter le caractère du voisinage étant donné que l'agrandissement est situé à côté du bâtiment, à ± 37 m de l'extrémité de la rue Levine et ne serait presque pas visible à partir de cette rue. Donc, il n'aurait pas pour effet d'être incompatible avec son environnement immédiat. À noter que cette disposition ne s'applique qu'à l'agrandissement d'un bâtiment principal et ne s'applique pas à une nouvelle construction.</p> <p><u>Limite arrière</u> 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. Ici, on retrouve une cour d'école à l'arrière de la propriété à l'étude. Cette demande ne devrait pas affecter le caractère du voisinage.</p>
<p>Recommandation</p>		<p>L'équipe technique recommande l'approbation de ces demandes afin de permettre l'agrandissement du bâtiment principal avec un mur de 2,33 m au lieu de 3 m reliant le</p>

		bâtiment principal et de permettre l'agrandissement du bâtiment principal à une distance de 3,35 m au lieu de 7,5 m de la limite arrière jugeant celles-ci raisonnables et souhaitables pour l'aménagement de cette propriété.
--	--	--

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 Irénée Comeau a pris la parole afin d'apporter des précisions sur la clientèle qui bénéficiera de ce projet ainsi que l'aménagement des bâtiments et de la cour extérieure.

Suite à une question de la part des membres, des discussions ont eu lieu et des commentaires ont été émis sur les dimensions du corridor, de l'emplacement de ce dernier ainsi que l'aménagement intérieur du bâtiment et de la cour extérieure.

Après discussion et vérification, monsieur Jean-Paul Robichaud, appuyé de madame Line Thériault, a proposé de suivre les recommandations de l'équipe technique, tel qu'inscrites au tableau d'analyse, et d'approuver la demande de dérogation, cette demande ayant ainsi été jugée raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de cette propriété

Adopté à l'unanimité

Monsieur Irénée Comeau a quitté la salle.

CRP17 – 57(3)

Annexe 5 – Demande d'approbation de lotissement Johnny Brideau

N° de dossier : 5679

N° de requête : 17090

Localisation : Gauvreau et Petit-Tracadie

Aménagement
proposé :

L'objectif de ce plan de lotissement provisoire est créer une rue publique pour donner accès à des lots existants, ainsi que créer une rue future.

Approbation :

Recommandation au Conseil relativement à l'emplacement de la rue publique et de la rue future (Loi sur l'urbanisme du N.-B., article 56(2)a)).

Request:

Make a recommendation to the Municipal Council in regard to the location of the public streets.

Monsieur Johnny Brideau et monsieur Ivy Brideau étaient présents afin de fournir des explications.

L'agent d'aménagement, monsieur Paul-Émile Robichaud, a présenté la demande à l'écran. Il a mentionné que les propriétaires de lot voisin de celui à l'étude avait été avisé 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 5
Tableau d'analyse – Lotissement Johnny Brideau

Petit-Tracadie NID – 20838280

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

La demande représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?	Oui	En vertu de l'article 56 de la Loi sur l'urbanisme du N.-B. la CSR a le devoir de recommander l'emplacement d'une nouvelle rue publique et d'une rue future au Conseil municipal.
La demande est-elle mineure, est-elle raisonnable?	Oui	Il n'y a pas de dérogation au projet soumis étant donné que cette rue est incluse dans la liste des rues du <i>Programme de transfert des routes privées</i> de la municipalité régionale de Tracadie.
La demande respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?	Oui	Le projet cadre avec les principes contenus dans la Loi sur l'urbanisme et dans l'arrêté de lotissement de la municipalité. Cependant la partie du chemin Liboire Basque où la nouvelle rue débute doit avoir un statut de rue désignée et être aménagée conformément à l'article 13 de l'arrêté de lotissement de la municipalité.
Recommandations		L'équipe technique recommande l'approbation de cette demande la jugeant souhaitable pour l'aménagement du terrain à condition que le demandeur obtienne l'approbation de la municipalité conformément à l'article 13 de l'arrêté no. 016-00-2017.

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.

Des discussions ont eu lieu et des commentaires ont été émis concernant le développement futur du lotissement ainsi que l'aménagement de la rue, les dimensions de la rue proposée ainsi que de la problématique causée par l'accès privé.

Après discussion et vérification, monsieur Yvon Godin, appuyé de madame Line Thériault, a proposé de suivre les recommandations de l'équipe technique, tel qu'inscrites au tableau d'analyse, et d'approuver, sous conditions que le demandeur obtienne l'approbation de la municipalité conformément à l'article 13 de l'arrêté no. 016-00-2017, la demande de dérogation, cette demande ayant ainsi été jugée raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de cette propriété

Adopté à l'unanimité

Monsieur Johnny Brideau et monsieur Ivy Brideau ont quitté la salle.

CRP17 – 57(4)

Annexe 1 – Demande d’approbation et de dérogation de lotissement Ville de Shippagan

N° de dossier : 5677

N° de requête : 17031

Localisation : Shippagan

Zonage : C1 (commercial centre-ville)

Aménagement
proposé :

L'objectif de ce plan de lotissement provisoire est de créer le lot 2017-1 d'une superficie de 1431 mètres carrés, créer une partie de rue publique et un restant de terrain.

Dérogation et
approbations :

Permettre une rue publique d'une largeur de 9,61 mètres et de 12,56 mètres au lieu de 15 mètres (Arrêté no. 55, article 4.(1)b)). Recommandation au Conseil relativement à l'emplacement de la rue publique (Loi sur l'urbanisme du N.-B., article 56(2)a)). Approbation du lot 2017-1.

Request:

Allow a public street with a width of 9.61 meters and 12.56 meters instead of 15 meters. Make a recommendation to the municipal council in regards of the location of the public street. Approval of lot # 2017-1.

L'agent d'aménagement, monsieur Paul-Émile Robichaud, a présenté la demande à l'écran. Il a mentionné que les propriétaires de lot voisin de celui à l'étude avait été avisé de cette demande et que 8 commentaires, faisant part d'inquiétude, avaient été reçus 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 Ville de Shippagan

Shippagan NID – 20704839

Recommander au Conseil l'emplacement de la rue proposée. Permettre une partie de rue publique n'ayant pas la largeur minimale prescrite par l'arrêté de lotissement de la municipalité.

La demande représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?	Oui	En vertu de l'article 56 de la Loi sur l'urbanisme du N.-B. la CSR a le devoir de recommander l'emplacement d'une rue publique. De plus, la rue proposée n'ayant pas la largeur prescrite par l'arrêté de lotissement de la municipalité, la CSR doit donc étudier la possibilité d'y déroger.
La demande est-elle mineure, est-elle raisonnable?	Oui	Cette partie de rue est déjà utilisé avec cette largeur par le public depuis de très nombreuses années.
La demande respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?	Oui	La ville occupe déjà cette partie de terrain comme rue et les infrastructures d'eau et égout publics y sont déjà présents.
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 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, monsieur Gaston Paulin, appuyé de monsieur Jean-Paul Robichaud, a proposé de suivre la recommandation de l'équipe technique et d'approuver la demande d'approbation et de dérogation de lotissement présentée, cette demande ayant été jugée souhaitable pour l'aménagement du terrain

Adopté à l'unanimité

CRP17 – 57(5)

19H41 Monsieur Gaston Paulin se déclarant en conflit d'intérêt s'est retiré de la salle.

Annexe 7 – Demande de dérogation et d'approbation de lotissement Association Coopérative des Pêcheurs de l'Île Ltée

N° de dossier : 5680

N° de requête : 17089

Localisation : Lamèque

Zonage : C (commercial)

Aménagement

proposé : L'objectif de ce plan de lotissement provisoire est de créer le lot 2017-1 d'une superficie de 500 mètres carrés dans le but d'y aménager une station de pompage et un restant de terrain.

Dérogation et approbations :

Permettre une largeur de 20 mètres au lieu de 23 mètres pour le lot 2017-1, permettre une largeur de 5,36 mètres au lieu de 23 mètres pour le restant de terrain, permettre une profondeur de 25 mètres au lieu de 38 mètres pour le lot 2017-1 et permettre une superficie de 500 mètres carrés au lieu de 870 mètres carrés pour le lot 2017-1 (arrêté no. 120, article 12.13.5.1 e)).

Request:

Allow a width of 20 meters instead of 23 meters for lot # 2017-1; allow a width of 5.36 meters instead of 23 meters for the remnant; allow a depth of 25 meters instead of 38 meters for lot #2017-1 and allow an area of 500 square meters instead of 870 square meters for lot # 2017-1.

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 7

Tableau d'analyse – Lotissement Association Coopérative des pêcheurs de l'Île Ltée

Lamèque NID – 20176137

Permettre une largeur, une profondeur et une superficie inférieures aux normes prescrites par le règlement de zonage de la ville de Lamèque pour le lot 2017-1.

La demande représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?	Oui	Cette demande entraîne un passage devant la CSR étant donné que les dimensions proposées pour le lot 2017-1 ne rencontrent pas les normes minimales prescrites à l'intérieur du règlement de zonage de la ville de Lamèque.
La demande est-elle mineure, est-elle raisonnable?	Non	Les demandes de dérogations sont majeures, soit de 13% pour la largeur, de 34,2% pour la profondeur et 42,5% pour la superficie.
La demande respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?	Oui et non	Les dimensions de ce lot ne cadrent pas avec la forme et la dimension des lots environnants. Cependant, son utilité est primordiale pour le prolongement du service d'égout sanitaire de la ville. Sa localisation a été déterminée en fonction de facteurs d'ingénierie, de topographie et d'accessibilité au service existant.
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 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, madame Line Thériault, appuyée de monsieur Edmond Beattie, a proposé de suivre les recommandations de l'équipe technique, tel qu'inscrites au tableau d'analyse, et d'approuver la demande de dérogation, cette demande ayant ainsi été jugée souhaitable pour l'aménagement de cette propriété

Adopté à l'unanimité

19H43 Monsieur Gaston Paulin est de retour dans la salle.

CRP17 – 57(6)

Annexe 9 – Demande d'approbation de lotissement Développement Mallet Ltée

N° de dossier : 5681

N° de requête : 17109

Localisation : Shippagan

Zonage : RB (résidentiel uni et bifamilial)

Aménagement

proposé : L'objectif de ce plan de lotissement provisoire est de rallonger une rue publique, créer le lot 2017-1 d'une superficie de 1982 mètres carrés et créer 3 rues futures.

Approbations : Recommandation au Conseil relativement à l'emplacement de la rue publique et des rues futures (Loi sur l'urbanisme, article 56(2)a)).

Request: Make a recommendation to the Municipal Council in regard to the location of the public streets.

L'agent d'aménagement, monsieur Paul-Émile Robichaud, a présenté la demande à l'écran. Il a mentionné que les propriétaires de lot voisin de celui à l'étude avait été avisé de cette demande et qu'un commentaire favorable au projet 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 9
Tableau d'analyse – Lotissement Développement Mallet Ltée

Shippagan NID – 20850848

Recommandation au Conseil relativement à l'emplacement de la rue publique et des rues futures.

La demande représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?	Oui	En vertu de l'article 56 de la Loi sur l'urbanisme du N.-B. la CSR a le devoir de recommander l'emplacement d'une nouvelle rue publique au Conseil municipal ainsi que des rues futures.
La demande est-elle mineure, est-elle raisonnable?	Oui	Il n'y a pas de dérogation au projet soumis.
La demande respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?	Oui	Le projet cadre avec les principes contenus dans la Loi sur l'urbanisme et dans l'arrêté de lotissement de la municipalité. Par contre, le projet est en grande partie situé en zone ACC, soit la zone d'accommodation et d'inondations des changements climatique.
Recommandations		L'équipe technique recommande l'approbation de cette demande la jugeant souhaitable pour l'aménagement du terrain, à condition qu'une note soit inscrite sur le plan final par rapport à la présence de la zone ACC qui aura une influence sur l'aménagement des futurs bâtiments dans ce lotissement.

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, monsieur Gaston Paulin, appuyé de monsieur Yvon Godin, a proposé de suivre les recommandations de l'équipe technique, tel qu'inscrites au tableau d'analyse, et d'approuver, sous condition qu'une note soit inscrite sur le plan final par rapport à la présence de la zone ACC, la demande de dérogation, cette demande ayant ainsi été jugée souhaitable pour l'aménagement de cette propriété

Adopté à l'unanimité

CRP17 – 57(7)

Annexe 10 – Demande d'usage comparable et compatible Rolland Chiasson

N° de dossier : 20801

N° d'application : 37578

N° de requête : 17118

Localisation : 12, Allée des Campeurs, Chiasson-Savoy

NID: 20807764

Zonage : M1 (mixte résidentielle, commerciale, industrielle et institutionnelle)

Aménagement
proposé :

Le requérant, M. Rolland Chiasson, a déjà deux roulotte de voyage ainsi qu'une remise sur son terrain. Il veut maintenant brancher la remise avec une entrée électrique afin d'alimenter les roulotte en électricité. Cependant, selon le règlement ministériel relatif au plan rural des secteurs non constitué en municipalité des îles Lamèque et Miscou, l'usage de roulotte de voyage n'est pas permis dans la zone proposée.

Dérogation :

Permettre l'aménagement de deux roulotte de voyage en zone M1 à titre d'usage comparable et compatible à un usage d'habitation unifamiliale. (Règlement ministériel au plan rural des secteurs non constitués en municipalité des Iles Lamèque et Miscou, article 7.1 a) et la Loi sur l'urbanisme 35 (1) a))

Request:

Allow the development of two travel trailers in M1 zone as a comparable and compatible use of a single-family dwelling.

Raison de la demande :

Afin de pouvoir alimentée les roulotte en électricité et ainsi profiter de la propriété en saison estivale.

L'agent d'aménagement, madame Nadine LaPlante, a présenté la demande à l'écran. Elle a mentionné que 13 propriétaires de lots voisins de celui à l'étude avaient été avisés de cette demande et que deux commentaires, favorables au projet, ont été reçu par le Service d'urbanisme de la Commission.

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

Annexe 10 Tableau d'analyse – Usage comparable et compatible

Rolland Chiasson
12, allée des Campeurs, Chiasson-Savoy - NID 20807764

Permettre l'aménagement de deux roulotte de voyage en zone M1 à titre d'usage comparable et compatible à un usage d'habitation unifamiliale.

Le projet contrevient-il aux principes et propositions du plan rural?	Non	Roulotte de voyage proposées en zone M1 au Plan rural des îles Lamèque et Miscou, ce qui n'est pas permis. À la demande du ministère de l'Environnement et des Gouvernements locaux, responsable des modifications audit Plan rural, le projet proposé fut analysé comme usage comparable et compatible au lieu d'être traité comme une demande de modification au zonage. Résumé Plan rural : Habitations uni, bi et multifamiliales Autorisées en zones M1 (mixte résidentielle, commerciale, industrielle et institutionnelle), C (côtière) et AS (usage accessoire en zone agricole, forestière) mais,
---	-----	---

		<p>uniquement si la propriété visée a un accès direct à une rue publique.</p> <p>Roulotte de voyage L'usage d'une roulotte de voyage, toutes zones confondues, n'est actuellement pas prévu au Plan rural. Par contre, depuis l'entrée en vigueur de ce dernier en 1997, le service d'urbanisme de la CSRPA associe les roulottes de voyage à l'usage "terrain de camping" qui est autorisé à l'intérieur des zones C (zones côtières), des zones AS (zones agricoles, forestières) et des zones P (zones de protection). Ce service s'assure également que lesdites roulottes de voyage respectent toutes autres normes et dispositions prévues au Plan rural et à toute autre loi ou règlement applicable. C'est d'ailleurs dans les zones précitées que les chalets sont autorisés, et ce, sur des propriétés donnant sur des droits de passage notariés, des rues publiques ou des accès approuvés.</p> <p>Le plan rural délimite les zones M1 par une bande d'une largeur régulière de part et d'autre des rues. Ainsi, le terrain visé qui est situé en bordure de l'eau, même s'il a les mêmes caractéristiques des lots retrouvés en zones côtières (C) et qu'il devrait se retrouver à l'intérieur d'une telle zone, se situe en zone M1. Une roulotte de voyage et un chalet ne peuvent être aménagés sur le terrain en question puisque les chalets ne sont pas permis en zone M1. De plus, une habitation ne pourrait pas être aménagée ou construite sur ledit terrain parce qu'il est situé sur un droit de passage.</p> <p>L'objectif du plan rural est de maintenir la qualité de vie des citoyens tout en évitant les conflits entre usagers. Étant donné que ce secteur est majoritairement occupé par des chalets et des roulottes de voyages (activités saisonnières situées en bordure de l'eau), la demande ne contrevient pas aux grandes lignes directrices du Plan rural.</p>
La modification a-t-elle pour but de rendre conforme un usage ?	Oui	Le zonage ne permet pas l'usage projeté. Les roulottes de voyage ainsi que la remise sont existantes depuis plusieurs années sur la propriété et aujourd'hui, le requérant désire brancher la remise afin d'alimenter les roulottes de voyage en électricité.
La demande présente-t-elle un risque élevé de conflit avec les usages limitrophes?	Non	Les usages limitrophes sont majoritairement saisonniers (roulottes de voyage et chalets prédominants). Il n'y a donc pas de risque de conflit avec ces usages existants.
La modification va-t-elle porter préjudice aux propriétés voisines et au caractère du voisinage?	Non	<p>L'Allée des Campeurs est un droit de passage notarié situé au sud-est de la rue des Hironnelles qui dessert quelques lots, y compris la propriété à l'étude.</p> <p>Le voisinage présente les caractéristiques de lots qui se trouvent en zones côtières.</p>

<p>La demande respecte-t-elle les principes législatifs?</p>	<p>Oui</p>	<p>Aujourd'hui, si un redécoupage des zones du Plan rural avait lieu, il serait possible de penser que certains secteurs situés en bordure des côtes, où la présence d'usages saisonniers y est omniprésente, pourraient être inclus aux zones C (côtières) qui permettent principalement les usages résidentiels et de villégiature et où l'aménagement de roulottes de voyage pourrait y être inclus. La propriété à l'étude est située au cœur d'un secteur de villégiature existant, développé et consolidé.</p> <p>En ce qui a trait au nombre de roulottes de voyage retrouvées actuellement sur le terrain, toutes les demandes similaires, traitées par le CRP, ont été approuvées sous conditions de pouvoir avoir un maximum de deux roulottes de voyage par terrain. Donc, cette demande n'excède pas le nombre de roulottes de voyage qui ont été autorisées et ne créerait pas de précédent.</p>
<p>Recommandation</p>		<p>L'équipe technique recommande que l'aménagement des deux (2) roulottes de voyage soit autorisé comme un usage comparable et compatible à l'usage d'une habitation unifamiliale considérant les éléments précités, et, aux conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - qu'une approbation du ministère de la Sécurité publique soit obtenue (fosse septique); - que la ou les roulottes de voyage respectent une distance de 3m (10 pieds) de toute limite du lot; et - qu'un maximum de deux (2) roulottes de voyage soit autorisé par terrain, et ce, afin de maintenir la qualité de vie des citoyens. <p>À ces conditions, la demande est jugée raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de cette propriété.</p>

Suite aux présentations, le président du comité, monsieur Jean-Claude Doiron, a demandé aux membres 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, monsieur Gaston Paulin, appuyé de madame Line Thériault, a proposé de suivre les recommandations de l'équipe technique, et d'approuver, sous conditions telles qu'inscrites au tableau d'analyse, la demande de dérogation, cette demande ayant ainsi été jugée raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de cette propriété

Adopté à l'unanimité

CRP17 - 58

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

1. Annexe 3 - Demande de dérogation 057976 NB Inc., Caraquet
2. Annexe 4 - Demande de dérogation Ville de Tracadie-Sheila, Tracadie
3. Annexe 6 - Demande de dérogation Rémi LeBouthillier, Bas-Caraquet
4. Annexe 8 - Demande de dérogation Stéphane Sonier, Tracadie

CRP17 - 59

G. Avis du CRP

CRP17-60

1. Modification à l'arrêté de zonage - Ville de Tracadie-Sheila (Marc Jean)

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 / CRP17 – 60».

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 et des commentaires ont été émis concernant le nombre d'hélicoptère pouvant être stationné sur le site, l'aménagement du site, les mesures de sécurité ainsi que sur la possibilité de développement du projet.

Après discussion et vérification de l'analyse, madame Line Thériault, appuyée de monsieur Jean-Paul Robichaud, a proposé au CRP de suivre les recommandations de l'équipe technique et de recommander, au conseil municipal de la Municipalité régionale de Tracadie, les modifications proposées à l'arrêté de zonage de la municipalité, ces dernières ayant été jugées souhaitables pour l'aménagement du territoire municipal

Adopté à l'unanimité

CRP17 – 62

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 20h 17.

/lr


Jean-Claude Doiron
Président


Natacha Cormier
Secrétaire