

Procès-verbal de la réunion ordinaire du CRP de la Commission de services régionaux de la Péninsule acadienne tenue le mercredi 16 avril 2014 à 19h00 au centre communautaire d'Inkerman.

Étaient présents :

Line Thériault
Jean-Paul Robichaud
Gaston Paulin
Edmond Beattie
Eugène Basque
Jean-Claude Doiron
Réginald Paulin

Caraine Godin-Poirier, CSRPA
Benjamin Kocyla, CSRPA
Natacha Cormier, CSRPA
Nadine LaPlante, CSRPA
Paul-Émile Robichaud, CSRPA
Noël-Guy Brideau, CSRPA

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

CRP14 - 29

A- Adoption de l'ordre du jour

Après vérification, Monsieur Gaston Paulin, appuyé de Monsieur Jean-Pierre Robichaud, a proposé l'adoption de l'ordre du jour tel que distribué

Adopté à l'unanimité

CRP14 - 30

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.

CRP14 - 31

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.

CRP14 - 32

D – Adoption du projet de procès-verbal de la réunion ordinaire du CRP du 19 mars 2014

Après vérification, Monsieur Eugène Basque, appuyé de Monsieur Edmond Beattie, a proposé que le projet de procès-verbal de la réunion ordinaire du CRP du 19 mars 2014 soit accepté tel que distribué

Adopté à l'unanimité

Annexe 1 – Demande de dérogation et d’approbation de lotissement Village de Saint-Léolin

N° de dossier : 5175

Localisation : rue des Prés, Saint-Léolin

NID : 20496493

Zonage : NPR (naturel, de protection et récréatif)

Aménagement
proposé :

L'objectif de ce plan de lotissement provisoire est de créer le lot 2014-1 d'une superficie de 4000 mètres carrés, occupé par un chalet et, créer deux restants de terrain.

Dérogations et
approbation :

Permettre une profondeur de 35 mètres au lieu de 38 mètres et une superficie de 4000 mètres carrés au lieu de 20 000 mètres carrés (5 acres) pour le lot 2014-1 (arrêté no. 27-2006, article 11.10.3.1 b) et d)). Approbation du lot 2014-1.

Request:

Permit a depth of 35 metres instead of 38 metres and an area of 4000 square metres instead of 20 000 square metres for lot 2014-1. Approval of lot 2014-1.

Monsieur Guy Bertin était présent afin de fournir des explications.

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

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

**Tableau d'analyse pour la prise de décision
Dérogation et approbation
Lotissement Village de Saint-Léolin
Saint-Léolin**

Annexe 1

La dérogation et la demande représentent-elles une solution nécessaire et justifiable?	Oui	La demande est nécessaire et justifiable étant donné que le lot proposé ne respecte pas les dispositions du règlement de zonage affectant les dimensions minimales de lots pour ce secteur du village de Saint-Léolin.
La dérogation et la demande sont-elles mineures, sont-elles raisonnables?	Oui et non	La dérogation pour la superficie est considérée majeure, alors que celle sur la profondeur est jugée mineure.

<p>La dérogation et la demande respectent-elles les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?</p>	<p>Oui et non</p>	<p>Ayant la superficie de terrain suffisante, la solution idéale est que le village cède un lot de 2 hectares (5 acres) au club de V.T.T. En analysant les usages permis en zone NPR, nous remarquons que l'idée derrière une grandeur minimale de lot aussi grande était d'accommoder des usages demandant de grandes surfaces d'occupation. Dans ce cas-ci, nous comprenons que le réseau de sentiers du club V.T.T. ne s'étend pas seulement sur le lot créé mais plutôt sur une grande étendue en périphérie du relais.</p> <p>L'autre solution consisterait à modifier le règlement de zonage de sorte à créer un zonage parcellaire pour le lot proposé. Cependant, nous sommes d'avis que cette modification ne ferait pas de sens étant donné que l'usage d'un relais est permis en zone NPR.</p>
<p>Recommandation</p>		<p>Le personnel du service d'urbanisme de la Commission de services régionaux de la Péninsule acadienne recommande l'approbation de cette demande la jugeant souhaitable pour l'aménagement du terrain.</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 questions concernant la demande et ils n'en avaient pas.

Après discussion et 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 et d'approuver le lotissement proposé, la demande ayant été jugée souhaitable pour l'aménagement de la propriété

Adopté à l'unanimité

Monsieur Guy Bertin a quitté la salle.

CRP14 - 33

Annexe 4 – Demande de dérogation Michel Godin et Claudette Arseneau

N° de dossier : 18386

N° d'application : 31120

Localisation : 154, 4^e Rue, Shippagan

NID: 20701942

Zonage : RB (habitation uni et bifamiliale)

Aménagement proposé :

Les requérants, Michel Godin et Claudette Arseneau, désirent relocaliser leur maison afin d'y annexer un garage d'une grandeur de 7,3m x 8,5m et, conserver le perron et le patio existants. Cependant, le projet proposé ne respecte pas l'arrêté de zonage de la ville de Shippagan en ce qui a trait aux marges de recul minimales requises par rapport aux limites du lot. Le terrain est trop étroit pour réaliser le projet de façon conforme.

Dérogation : Permettre les travaux proposés à 6,95m au lieu de 7,5m par rapport la ligne de rue;
Permettre les travaux proposés à 3m et 4,83m au lieu de 7,5m de la limite arrière du lot;
Permettre les travaux d'agrandissement dans les 15m d'une emprise de servitude pour une ligne hydro-électrique de haute tension;
Permettre un patio à 1,2m au lieu de 2,5m de la limite arrière du lot.
(arrêté no. 78 - articles 11.5.4.1 a), 11.5.6.1 a), 11.28.3 e), 11.4.5.1 a) et 11.4.6.1))

Request: Permit the proposed modifications at a distance of 6.95 metres instead of 7.5 metres from the street line;
Permit the proposed modifications at a distance of 3 metres and 4.83 metres instead of 7.5 metres from the rear lot line;
Permit the proposed expansion in the 15 metre easement for a hydro-electric power line;
Permit a patio at a distance of 1.2 metre instead of 2.5 metres from the rear lot line.

Raison de la demande : Afin d'aménager un garage annexé à la maison et avoir un espace de stationnement devant ledit garage.

Monsieur Michel Godin 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 ainsi que la municipalité avaient été avisés de ce projet et qu'aucun commentaire n'avait été reçu par le bureau du service d'urbanisme.

Par la suite, la directrice adjointe, 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

Michel Godin et Claudette Arseneau
154, 4^e Rue, Shippagan - NID 20701942

- Permettre les travaux à 5,4m au lieu de 7,5m de la limite de rue;
- Permettre les travaux à 3m et à 4,83m au lieu de 7,5m de la limite arrière du lot;
- Permettre les travaux d'agrandissement dans les 15m d'une emprise de servitude pour une ligne hydro-électrique de haute tension, et;
- Permettre un patio à 1,2m au lieu de 2,5m de la limite arrière du lot.

<p>La dérogation représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?</p>	<p>Oui</p>	<p>Le terrain (forme rectangulaire) d'une profondeur de 19,87m est localisé sur un coin de rue (4^e Rue / avenue Hôtel de Ville). Le bâtiment est existant et même en le déplaçant sans l'agrandissement proposé pour y aménager un garage, il est impossible pour le requérant de respecter les normes prévues à l'arrêté de zonage. Les demandes sont donc nécessaires et justifiables.</p>
<p>La dérogation est-elle mineure ou raisonnable?</p>	<p>Oui</p>	<p><u>Limite de rue (majeure 28%) et limite arrière pour le garage et la maison (majeures 60% et 35,6%)</u></p> <p>Étant donné la configuration étroite de la propriété, il est souhaitable que la maison ne soit pas déplacée complètement vers l'intersection de la rue (dans le triangle de visibilité). De plus, le projet proposé pourrait difficilement se réaliser à un autre endroit sans être dérogatoire.</p> <p><u>Servitude</u></p> <p>Deux lignes de hautes tensions sont situées près de la propriété à l'étude et, l'équipe technique est en attente d'une confirmation d'Énergie N.-B. à savoir si une servitude a été réservée et quelles en sont les restrictions. En ce qui a trait à l'arrêté de zonage, le fondement d'une marge de retrait de 15m a été motivé par la sécurité et la santé du public. Néanmoins, Santé Canada affirme, dans son dernier rapport de 2012, qu'aucune précaution n'est nécessaire face à la proximité d'une ligne électrique.</p> <p><u>Patio (majeure de 52%)</u></p> <p>Le patio (12x16) serait déplacé à l'arrière de la maison, près de la limite arrière du lot. Cependant, la propriété située à l'arrière du lot à l'étude se trouve dans une zone institutionnelle (INS), où l'on retrouve deux lignes hydro-électriques de haute tension. À noter qu'un poste de la GRC se situe à plus de 50m de la limite de la propriété à l'étude.</p> <p>Ces demandes sont raisonnables.</p>

<p>La dérogation respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?</p>	<p>Oui</p>	<p><u>Limite de rue</u></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 et à l'entretien d'une voie publique. Les services techniques de la municipalité ont été consultés et nous sommes en attente de leurs commentaires. Actuellement, plusieurs maisons situées sur la rue concernée par cette demande sont plus près de ladite rue que la distance proposée par les requérants dans ce projet.</p> <p><u>Limite arrière pour le garage, la maison et le patio</u></p> <p>Dans l'arrêté de zonage, le principe législatif lié aux marges de recul minimales requises par rapport à la limite arrière d'un lot vise à minimiser les inconvénients de voisinage et protéger l'intimité des gens, en plus de permettre de conserver un caractère privé. Avec la présence de deux lignes hydro-électriques de haute tension sur le lot situé à l'arrière de la propriété à l'étude qui rend impossible toute construction sur ce lot, nous concluons que les dérogations liées aux marges de recul minimales requises par rapport à la limite arrière du lot n'affecteraient pas le caractère du voisinage.</p> <p><u>Servitude</u></p> <p>Les principes et dispositions que l'on retrouve à l'arrêté de zonage en ce qui a trait à la sécurité et la santé du public seraient respectés.</p> <p>Nous avons noté que les lots voisins situés du même côté de rue que celui des requérants pourraient difficilement faire l'objet de projets d'agrandissement de bâtiments principaux sans avoir à faire face à des problèmes similaires considérant qu'ils ont sensiblement la même profondeur que celui à l'étude.</p>
<p>Recommandation</p>		<p>L'équipe technique recommande ces dérogations en jugeant celles-ci raisonnables et souhaitables pour l'aménagement de cette propriété, mais conditionnement à ce que les requérants obtiennent l'approbation d'Énergie N.-B.</p>

Monsieur Michel Godin a pris la parole et a demandé quel était le délai pour recevoir les commentaires d'Énergie N.-B. Madame Godin Poirier a répondu que la demande avait été envoyée à Énergie N.-B. et que le bureau d'urbanisme était en attente de leur réponse.

À ce moment, Monsieur Réginald Paulin a pris la parole et a demandé s'il existait vraiment une servitude à cet endroit. Le directeur de la planification, Monsieur Benjamin Kocyla, a pris la parole et a mentionné qu'Énergie N.-B. devrait logiquement posséder une servitude à cet endroit mais qu'on n'avait pas d'information sur la largeur de cette dernière. Par la suite, Monsieur Paul-Émile Robichaud, agent d'aménagement du service d'urbanisme, a expliqué que la largeur habituelle d'une telle servitude est 30m mais que cette mesure peut varier selon l'emplacement de la propriété.

Suite aux présentations, le président du comité, Monsieur Jean-Claude Doiron, a demandé au client et aux membres s'ils avaient d'autres commentaires ou questions concernant la demande et ils n'en avaient pas.

Après discussion et vérification de l'analyse, Madame Line Thériault, appuyée de Monsieur Réginald Paulin, a proposé au CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique telle que décrite au tableau d'analyse et, d'accorder avec condition la demande présentée, cette dernière ayant été jugée raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de la propriété

Adopté à l'unanimité

Monsieur Michel Godin a quitté la salle.

CRP14 - 34

Annexe 5 – Demande de dérogation Wilmond Rousselle et Nicole Boucher

N° de dossier : 15418

N° d'application : 31134

Localisation : 144, 17^e Rue Sud, Shippagan

NID: 20451076, 20865358

Zonage : RB (habitation uni et bifamiliale)

Aménagement
proposé :

Les requérants désirent construire un bâtiment accessoire (garage) d'une grandeur de 7,3m x 9,8m. Cependant, le bâtiment proposé serait un peu plus haut que la maison, ce qui n'est pas permis par l'arrêté de zonage de la ville de Shippagan.

Dérogation :

Permettre un bâtiment accessoire (garage) d'une hauteur de 6m au lieu de 5,1m.
(arrêté no.78 - article 11.4.4.1 a))

Request:

Permit an accessory building (garage) with a height of 6 metres instead of 5.1 metres.

Raison de la demande :

Afin de construire un garage ayant une chambre de rangement à l'étage.

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 ce projet et qu'aucun commentaire n'avait été reçu par le bureau du service d'urbanisme.

Par la suite, la directrice adjointe, 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 – Dérogation**

Wilmond Rousselle et Nicole Boucher
144, 17^e Rue Sud, Shippagan - NID 20865358

Permettre un garage détaché d'une hauteur de 6m au lieu de 5,1m.

<p>La dérogation représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?</p>	<p align="center">Non</p>	<p>Le requérant peut construire un garage en respectant les normes de l'arrêté de zonage de la municipalité.</p>
<p>La dérogation est-elle mineure ou raisonnable?</p>	<p align="center">Non et Oui</p>	<p>Dérogation majeure de 17.6%.</p> <p>Cette propriété est située à l'entrée d'un quartier résidentiel et le long d'un boulevard commercial. Le bâtiment accessoire serait donc situé en cour latérale côté rue puisque la propriété se trouve sur un lot en coin (boul. J.-D. Gauthier / 17^e Rue).</p> <p>Le garage n'est pas excessif en termes de superficie (80m² plus petit que la maison) ni en hauteur (0,9m). Considérant que quelques habitations avoisinantes sont plus hautes que la résidence du requérant et que la hauteur permise par l'arrêté de zonage est 5m pour une maison mobile ou une mini-maison que l'on retrouve en zone RM, nous jugeons que la maison de M. Rousselle a une hauteur moyenne et raisonnable (5,1m).</p> <p>Cette demande est considérée raisonnable.</p>
<p>La dérogation respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?</p>	<p align="center">Oui</p>	<p>Un des principes reliés à la hauteur d'un bâtiment accessoire versus celle d'un bâtiment principal est de conserver une certaine homogénéité de ce type de bâtiment à l'intérieur de la municipalité. L'arrêté en vigueur ne permet pas qu'un bâtiment accessoire soit plus haut que le bâtiment principal (maison) et sa hauteur ne peut excéder 6 mètres. Lors de l'application de cette réglementation, le plus restrictif des deux s'applique. Ici, le bâtiment accessoire proposé aurait 0,9m (2,9 pieds) plus haut que la maison et n'excéderait pas 6 mètres. Donc, le principe est en partie respecté.</p> <p>Cette demande n'affecterait pas le caractère du voisinage étant donné que :</p> <ul style="list-style-type: none"> -tout bâtiment accessoire (garage) à une habitation unifamiliale d'une hauteur supérieure à celle du requérant peut être aménagé ou construit à la hauteur proposée dans cette demande et ce, sans être dérogatoire; -la propriété se situe à l'entrée d'un quartier résidentiel et non au centre de celui-ci; -cette propriété est située sur le boulevard J.-D. Gauthier et les terrains adjacents sont, en partie, situés dans une zone commerciale qui permet des bâtiments accessoires plus hauts (7,5m), et; -quelques maisons avoisinantes sont plus hautes que celle du requérant.

Recommandation	L'équipe technique recommande cette demande car elle la considère souhaitable pour l'aménagement de cette propriété et en harmonie avec les intentions générales de l'arrêté. Cependant, cette demande ne devrait être accordée qu'à condition que les requérants ne haussent pas le niveau du terrain par un remblai qui aurait pour effet d'augmenter la hauteur du garage proposé.
----------------	---

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 et ils n'en avaient pas.

Après discussion et vérification de l'analyse, Monsieur Réginald Paulin, appuyé de Monsieur Edmond Beattie, a proposé au CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique, telle que décrite au tableau d'analyse, et d'accorder avec condition la demande présentée, cette dernière ayant été jugée en harmonie avec les principes de la réglementation

Adopté à l'unanimité

CRP14 - 35

Annexe 6 – Demande de dérogation Jules J. Breau et Fils Ltée

N° de dossier : 18362

N° d'application : 31040

Localisation : 664, rue Principale, Neguac

NID: 40412413

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

Aménagement
proposé :

Le requérant, Marc Degrâce, a obtenu un permis pour installer une enseigne de façade sur un bâtiment dont il sera locataire et ce, afin d'ouvrir un nouveau restaurant dans la région. Le projet proposé consiste également en l'ajout d'une enseigne autoportante sur le terrain visé, laquelle ne peut pas respecter une des dispositions du plan rural du village de Neguac.

Dérogation :

Permettre une enseigne autoportante d'une superficie de 2,8m² et ce, à une hauteur de 5m au lieu de 4m maximum.
(arrêté no. 99-33, article 10.16 (7), annexe A))

Request:

Permit a freestanding sign with an area of 2.8 square metres, at a height of 5 metres instead of 4 metres maximum.

Raison de la demande :

Afin que l'annonce du futur restaurant puisse être visible de la rue Principale.

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 ce projet et qu'aucun commentaire n'avait été reçu par le bureau du service d'urbanisme.

Par la suite, la directrice adjointe, 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

Jules J. Breau et Fils ltée
664, rue Principale, Néguaç - NID 40412413

Permettre une enseigne d'une superficie de 2,8m² à une hauteur de 5m au lieu de 4m maximum.

La dérogation représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?	Oui	Le requérant, Monsieur Marc Degrâce, pourrait aménager une enseigne en respectant le plan rural, par contre, le projet qui nous est proposé rend cette demande nécessaire.
La dérogation est-elle mineure ou raisonnable?	Non/ Oui	Dérogation majeure de 25%. La hauteur de l'enseigne proposée est un (1) mètre de plus que ce qui est permis par l'arrêté. Cependant, le requérant propose que l'enseigne soit aménagée à une distance de 4,8m au lieu de 4m de l'emprise de la rue, soit 0,8m de plus que la distance minimale exigée. De plus, la hauteur proposée n'est pas excessive. En tenant compte de ces éléments, cette demande est considérée raisonnable.
La dérogation respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?	Oui	L'objectif de la réglementation est de garder un équilibre et de conserver une homogénéité des enseignes à l'intérieur du village. Pour y parvenir, le plan rural en vigueur se base sur la superficie de l'enseigne. En ce sens, un diagramme spécifique a été mis au point afin de déterminer une hauteur maximale et une distance minimale à respecter. En éloignant l'enseigne plus que la réglementation l'exige (0,8m), le requérant atténue la hauteur proposée. Cette demande n'affecterait pas le caractère du voisinage.
Recommandation		L'équipe technique recommande cette demande considérant celle-ci en harmonie avec les intentions générales du plan rural de Néguaç.

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

Après discussion et vérification de l'analyse, Monsieur Edmond Beattie, appuyé de Monsieur Eugène Basque, a proposé au CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique telle que décrite au tableau d'analyse, et d'accorder la demande présentée, cette dernière ayant été jugée en harmonie avec les principes de la réglementation

Adopté à l'unanimité

Annexe 8 – Demande de dérogation Cabano Marine et Sports inc.

N° de dossier : 17804

N° d'application : 31030

Localisation : 3384, rue des Affaires, Tracadie-Sheila

NID: 20853719

Zonage : C4 (Parc commercial)

Aménagement
proposé :

Le requérant, Kenneth Savoy, désire agrandir un bâtiment principal existant. Cependant, le projet proposé ne respecte pas certaines dispositions de l'arrêté de zonage de la ville de Tracadie-Sheila. À noter que le terrain concerné a récemment été l'objet d'une modification au zonage.

Dérogation :

Permettre un bâtiment principal existant à 8,8m au lieu de 10,5m de la ligne de rue;
Permettre un agrandissement du bâtiment principal existant à 8,8m au lieu de 10,5m de la ligne de rue; et
Permettre 24 cases de stationnement au lieu de 28.
(arrêté no. 108, articles 10.5.3.1e) et 10.17.2.1))

Request:

Permit an existing main building at a distance of 8.8 metres instead of 10.5 metres from the street line;
Permit the expansion of the existing main building at a distance of 8.8 metres instead of 10.5 metres from the street line; and
Permit 24 parking spaces instead of 28.

Raison de la demande : Afin de faire la vente et l'entretien d'embarcations marines.

Monsieur Kenneth Savoy et Monsieur Martin Lagacé 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 2 propriétaires de lots voisins de celui à l'étude avaient été avisés de ce projet et qu'aucun commentaire n'avait été reçu par le bureau du service d'urbanisme.

Par la suite, le directeur de la planification, Monsieur Benjamin Kocyla a fait un bref historique du bâtiment existant en expliquant que ce dernier avait été construit sans permis, avant que Monsieur Savoy en devienne le propriétaire. Il a ajouté que la municipalité avait par la suite demandé un avis de modification au zonage au CRP et ce, pour permettre la vente et l'entretien d'embarcations marines.

Il a poursuivi en présentant et en expliquant l'analyse effectuée par l'équipe technique dans ce dossier, dont voici les détails :

**Annexe 8
Tableau d'analyse – Dérogation**

Cabano Marine et Sports inc.
3384, rue des Affaires, Tracadie-Sheila - NID 20853719

**Permettre un bâtiment principal existant à 8,8m au lieu de 10,5m de la ligne de rue;
Permettre un agrandissement du bâtiment principal existant à 8,8m au lieu de 10,5m de la ligne de rue; et
Permettre 24 stationnements au lieu de 28.**

<p>La dérogation représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?</p>	<p>Non/Oui</p>	<p>Le projet peut respecter l'arrêté de zonage n° 108 adopté le 22 août 2003 et la modification de zonage n° 231 enregistrée le 17 mars 2014 visant à permettre l'usage et certains aménagements.</p> <p><u>Agrandissement</u> L'agrandissement proposé est en prolongement avec le bâtiment existant.</p> <p>Le bâtiment ne respecte pas la marge de recul. Historique :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Construction nouveau bâtiment sans permis; - Ordre de cesser les travaux (9 nov. 2012); - Permis construction provisoire (6 déc. 2012). <p>La distance dérogatoire a été constatée lors de l'analyse du projet d'agrandissement présenté par Cabano Marine et Sports inc., nouveau propriétaire de la propriété depuis décembre 2013.</p> <p><u>Stationnements</u> Le requérant précise qu'il n'a pas besoin d'autant de stationnements pour desservir sa clientèle. Il n'est pas souhaitable de paver si les stationnements ne sont pas nécessaires.</p>
<p>La dérogation est-elle mineure ou raisonnable?</p>	<p>Non/Oui</p>	<p>Majeures : 16% (marge), 14% (stationnements).</p> <p><u>Agrandissement</u> Un agrandissement conforme donnerait un décroché de 1,7m (5'-7") entre le bâtiment existant et l'agrandissement. Le mur du bâtiment sur la rue des Affaires aurait une longueur de 38m (126').</p> <p>L'apparence pourrait être améliorée en utilisant certains concepts d'architecture et d'aménagement pour briser l'effet d'un long mur de tôle sur la rue des Affaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> - augmenter le pourcentage des ouvertures du bâtiment (fenêtres); - exiger l'utilisation de certains matériaux; - ajouter des éléments architecturaux; et - faire un aménagement paysager. <p>Présentement, l'arrêté de zonage régleme l'aménagement paysager des zones tampons et la protection des arbres en zone C1. L'arrêté ne contrôle pas la qualité de l'architecture.</p>

		<p><u>Stationnements</u> Advenant le cas où le propriétaire constate que les 24 cases sont insuffisantes, l'espace est disponible sur le terrain pour en ajouter et atteindre le minimum requis de 28 cases.</p>
<p>La dérogation respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?</p>	Oui	<p><u>Agrandissement</u> Principe législatif consiste à favoriser un alignement similaire pour l'ensemble des bâtiments sur une rue et permettre l'entretien des infrastructures. Cet alignement tient compte de la hauteur et du volume des bâtiments permis et, de l'aspect général souhaité dans une zone.</p> <p><u>Stationnements</u> Principe législatif consiste à s'assurer que tous les clients/employés puissent se stationner de façon sécuritaire sur le terrain où ils vont consommer/travailler.</p> <p>Dans le voisinage, un seul autre bâtiment est construit. Bien qu'idéalement, le bâtiment aurait dû être construit plus près de la rue du Développement pour être en ligne avec le bâtiment de Alcool NB, ledit bâtiment et l'agrandissement respectent toutes les autres dispositions de l'arrêté de zonage, incluant les autres distances à respecter par rapport aux limites de propriété.</p>
Recommandation		<p>Permettre les dérogations les jugeant raisonnables et, pour les raisons précitées, à la condition suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Planter des arbres/arbustes devant le bâtiment et l'agrandissement donnant sur la rue des Affaires tout en respectant les distances minimales imposées par d'autres lois et/ou règlements en lien avec le transformateur sur socle et l'installation septique.

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 et ils n'en avaient pas.

Après discussion et vérification de l'analyse, Monsieur Jean-Paul Robichaud, appuyé de Monsieur Eugène Basque, a proposé au CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique, telle que décrite au tableau d'analyse, et, d'accorder avec condition la demande présentée, cette dernière ayant été jugée raisonnable

Adopté à l'unanimité

Monsieur Kenneth Savoy et Monsieur Martin Lagacé ont quitté la salle.

CRP14 - 37

Annexe 9 – Demande de dérogation et d'approbation de lotissement Raymond Robichaud et Villa Saint-Joseph inc.

N° de dossier : 5182

Localisation : rue Albert et boul. Dr. Victor Leblanc, Tracadie-Sheila

Zonage : INS (Institutionnel)

Aménagement

proposé : L'objectif de ce plan de lotissement provisoire est de créer les lots 14-1, 14-2, 14-3, 14-4, 14-5 et 14-6.

Dérogation et approbations :

Permettre environ 60 espaces de stationnements au lieu de 103 sur le lot 14-3 (arrêté no. 108, article 10.17.2.1.a)). Permettre une profondeur de 16,97 mètres au lieu de 38 mètres sur une partie du lot 14-3 (arrêté no. 108, article 10.3.4.1 e) (ii)). Permettre une profondeur de 34,84 mètres au lieu de 38 mètres pour une partie du lot 14-2 (arrêté no. 108, article 10.3.4.1 e) (ii)). Permettre un bâtiment accessoire sans bâtiment principal sur le lot 14-1 (arrêté no. 108, article 10.13.2). Permettre une enseigne sur un lot (lot 14-2) où l'activité annoncée n'est pas exercée (arrêté no. 108, article 10.20.6.1 a)). Approbation des lots 14-1 à 14-6 inclusivement.

Request:

Permit approximately 60 instead of 103 parking spaces on lot 14-3. Permit a depth of 16.97 metres instead of 38 metres on one part of lot 14-3. Permit a depth of 34.84 metres instead of 38 metres on one part of lot 14-2. Permit to have, without a main building, an accessory building on lot 14-1. Permit an advertising sign on a lot where the activity does not take place. Approval of lots 14-1 to 14-6 inclusively.

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 ce projet et qu'aucun commentaire n'avait été reçu par le bureau du service d'urbanisme.

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

**Tableau d'analyse pour la prise de décision
Dérogation et approbation
Lotissement Raymond Robichaud et Villa Saint-Joseph inc.
Tracadie-Sheila**

Annexe 9

La dérogation et la demande représentent-elles une solution nécessaire et justifiable?	Oui	Le promoteur désire optimiser son investissement en créant le maximum de lots possibles, tout en tentant compte de la réglementation municipale en vigueur et, des usages existants et proposés.
La dérogation et la demande sont-elles mineures, sont-elles raisonnables?	Oui et non	La dérogation liée au nombre de stationnements proposés est jugée majeure. Cependant, les stationnements proposés sont les mêmes que ceux qui étaient en place avant la fermeture du foyer. L'usage prévu dans le bâtiment étant le même, la dynamique de l'achalandage ne devrait pas changer énormément. Néanmoins, le propriétaire a la possibilité de créer des espaces de stationnement supplémentaires dans le coin nord-ouest du lot 14-2.

		<p>Les dérogations sur les profondeurs des lots sont considérées raisonnables étant donné la configuration des lots existants et l'aménagement actuel du terrain.</p> <p>La problématique créée par le bâtiment accessoire sur le lot 14-1 pourrait être réglée de deux façons. En effet, ledit bâtiment pourrait être déménagé et, la municipalité pourrait acquérir le terrain ainsi que le bâtiment pour en faire un bâtiment municipal, ce qui serait conforme au zonage actuel du lot.</p> <p>L'enseigne serait enlevée, ce qui résoudrait cette dérogation.</p>
La dérogation et la demande respectent-elles les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?	Oui et non	<p>La création des lots 14-1 et 14-3 n'imposerait pas vraiment de préjudice au voisinage étant donné que les usages prévus dans les bâtiments existants ne changeraient guère. Cependant, les usages prévus sur les autres lots proposés dans ce projet de lotissement pourraient avoir un impact sur le voisinage. Toutefois, une demande de modification au zonage a été enclenchée, ce qui donnera à la population en général, l'opportunité de partager ses différents points de vue.</p>
Recommandation		<p>L'équipe technique du service d'urbanisme de la Commission de services régionaux de la Péninsule acadienne recommande la demande, à condition que le bâtiment accessoire situé sur le lot 14-1 soit relocalisé ou converti en bâtiment conforme au règlement de zonage et, que l'enseigne située sur le lot 14-2 soit enlevée.</p>

Lors de la présentation de l'analyse, le président du comité, Monsieur Jean-Claude Doiron, a pris la parole et a demandé quel était l'usage proposé pour le bâtiment qui abritait le foyer pour personnes âgées. Monsieur Paul-Émile Robichaud lui a répondu que l'usage proposé était le même, soit l'aménagement d'un foyer pour personnes âgées.

Suite aux présentations, Monsieur Jean-Claude Doiron a demandé aux membres s'ils avaient d'autres commentaires ou questions concernant la demande et ils n'en avaient pas.

Après discussion et vérification de l'analyse, Monsieur Jean-Paul Robichaud, appuyé de Monsieur Edmond Beattie, a proposé au CRP de suivre les recommandations de l'équipe technique, telles que décrites au tableau d'analyse et, d'approuver la demande de lotissement présentée, cette dernière ayant été jugée raisonnable

Adopté à l'unanimité

CRP14 - 38

Annexe 10 – Demande de dérogation et d'approbation de lotissement Isaïe Vienneau

N° de dossier : 5185

Localisation : ch. Rivière-du-Portage Sud, Haut-Rivière-du-Portage

Aménagement

proposé : L'objectif de ce plan de lotissement provisoire est de créer les lots 2014-1, 2014-2, 2014-3, 2014-4, 2014-5 et deux restants de terrain.

Dérogation et approbations :

Permettre une largeur de 16,84 mètres au lieu de 54 mètres pour le lot 2014-1 (règlement 80-159, article 6(4)a)). Permettre les lots 2014-2, 2014-3, 2014-4 et 2014-5 sur une autre voie d'accès que la commission des services régionaux peut approuver comme étant utile à l'aménagement du terrain (règlement 80-159, article 6(1)b)). Approbation des lots 2014-1 à 2014-5.

Request:

Permit a width of 16.84 metres instead of 54 metres for lot 2014-1. Permit lots 2014-2, 2014-3, 2014-4 and 2014-5 on another access that the Acadian Peninsula Regional Service Commission may approve as suitable for the development of land. Approval of lots 2014-1 to 2014-5 inclusively.

Monsieur Isaïe Vienneau et Monsieur Gérald Vienneau étaient présents afin de fournir des explications.

L'agent d'aménagement, Monsieur Paul-Émile Robichaud, a présenté la demande à l'écran. Il a mentionné que les propriétaires de lots voisins de celui à l'étude avaient été avisés de ce projet et qu'aucun commentaire n'avait été reçu par le bureau du service d'urbanisme. En utilisant une photo aérienne apparaissant à l'écran, Monsieur Robichaud a expliqué que l'accès à la propriété de Monsieur Vienneau n'était pas localisé à l'endroit indiqué sur le plan de lotissement. D'ailleurs, il a expliqué que cet accès ne pourrait pas être situé à l'emplacement existant proposé sur ledit plan car les lots créés seraient de trop petite taille.

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

**Tableau d'analyse pour la prise de décision
Dérogation et approbation
Lotissement Isaïe Vienneau
Haut Rivière-du-Portage**

Annexe 10

La dérogation et la demande représentent-elles une solution nécessaire et justifiable?	Oui	Nous avons une situation particulière où nous retrouvons 5 maisons sur le même terrain. En tentant de vendre l'une des maisons, le lotisseur doit procéder à un lotissement. Étant donné la localisation des maisons et la forme du terrain, le plan proposé est, selon nous, l'une des meilleures façons de lotir cette propriété.
La dérogation et la demande sont-elles mineures, sont-elles raisonnables?	Oui	Dans les circonstances, nous considérons la demande raisonnable. La largeur du lot 2014-1 est existante. Chaque maison est desservie par son propre puits et système d'égout. Toutes les maisons ont été aménagées avant que des règlements affectant l'utilisation des terrains deviennent en vigueur.
La dérogation et la demande respectent-elles les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?	Oui	Le projet proposé respecte la politique de la Commission en ce qui a trait aux lots situés en bordure de chemins privés. Cependant, les restants de terrains devront être amalgamés.

Recommandation	L'équipe technique du service d'urbanisme de la Commission de services régionaux de la Péninsule acadienne recommande l'approbation de cette demande, à condition que les restants de terrain soient amalgamés et qu'un droit de passage soit cédé au propriétaire de chacun des lots, la jugeant souhaitable pour l'aménagement du terrain.
----------------	--

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 Edmond Beattie a pris la parole et a demandé si l'accès existant était privé ou public et Monsieur Isaïe Vienneau a répondu que cet accès était privé.

Après discussion et vérification de l'analyse, Monsieur Eugène Basque, appuyé de Monsieur Edmond Beattie, a proposé au CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique telle que décrite au tableau d'analyse et, d'approuver avec conditions, la demande de lotissement présentée, cette dernière ayant été jugée souhaitable pour l'aménagement de la propriété

Adopté à l'unanimité

Monsieur Isaïe Vienneau et Monsieur Gérald Vienneau ont quitté la salle.

CRP14 - 39

Annexe 11 – Demande de permis provisoire Yannis McLaughlin

N° de dossier : 14555

N° d'application : 31168

Localisation : 99, allée Paquet, DSL de Tracadie Beach et Rivière-du-Portage

NID: 20740114

Aménagement
proposé :

Le requérant désire construire une nouvelle habitation unifamiliale sur un lot où il y a une habitation existante. Cependant, le règlement provincial sur la construction stipule qu'il est interdit d'avoir deux habitations sur le même lot.

Dérogation :

Autoriser un permis provisoire d'un (1) an afin d'habiter dans une habitation existante pendant la construction d'une nouvelle habitation unifamiliale sur le même lot.
(Règlement provincial sur la construction- Loi sur l'Urbanisme article 11(2))

Request:

Authorize a one year provisional permit in order to have two dwellings on the same lot.

Raison de la demande :

Afin de pouvoir habiter dans la maison existante pendant la construction de la nouvelle habitation.

Monsieur Yannis McLaughlin et Madame Fernande Chouinard 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 9 propriétaires de lots voisins de celui à l'étude avaient été avisés de ce projet et qu'aucun commentaire n'avait été reçu par le bureau du service d'urbanisme. Elle a mentionné qu'un permis d'altération de cours d'eau en lien avec le projet proposé avait été émis par le Ministère de l'Environnement. Elle a ajouté que l'emplacement du projet n'était pas visible de la route publique.

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

Annexe 11
Tableau d'analyse - Permis provisoire

Yannis McLaughlin
99, allée Paquet, DSL de Tracadie Beach et Rivière-du-Portage - NID 20740114

Permettre de conserver la maison mobile existante pour une période d'un (1) an, soit pendant la construction d'une nouvelle habitation unifamiliale.

Le projet contrevient-il aux grandes lignes directrices du plan municipal d'urbanisme?	Non	Projet dans un DSL. Pas de plan municipal. Seul le règlement provincial sur la construction s'applique. L'article 11 de ce règlement régit le nombre de logement (habitation) à un (1) par terrain.
La modification a-t-elle pour but de rendre conforme un usage ?	Non	Les travaux ne sont pas commencés. Le garage a été construit suite à l'émission d'un permis de construction en 2007 et aucun permis n'a été trouvé dans nos dossiers pour la construction de la maison existante ou autres. Le requérant a reçu l'approbation du Ministère de la Santé et un permis de modification d'un cours d'eau ou d'une terre humide du ministère de l'Environnement et Gouvernements locaux.
La demande présente-t-elle un risque élevé de conflit avec les usages limitrophes?	Non	Il s'agit d'un usage résidentiel qui ne présente pas de risque de conflit.
La modification va-t-elle porter préjudice aux propriétés voisines et au caractère du voisinage?	Non	Le projet ne porte pas atteinte au droit de propriété des voisins puisqu'il s'agit d'une situation temporaire.
Recommandation		L'équipe technique recommande l'attribution d'un permis provisoire d'un an afin de permettre au requérant de construire la nouvelle maison, et ce, à la condition suivante : - Enlever la maison et ses constructions accessoires (patio, perron), au plus tard, à l'échéance du permis provisoire.

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

Après discussion et vérification de l'analyse, Monsieur Gaston Paulin, appuyé de Monsieur Edmond Beattie, a proposé au CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique telle que décrite au tableau d'analyse et, d'accorder avec condition la demande présentée, cette dernière ayant été jugée raisonnable

Adopté à l'unanimité

Monsieur Yannis McLaughlin et Madame Fernande Chouinard ont quitté la salle.


CRP14 - 40

E. Autres

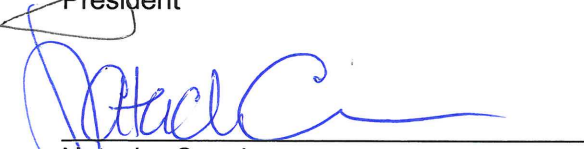
Aucun autre point ne fut ajouté à l'ordre du jour.

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 20h20.

/nc



Jean-Claude Doiron
Président



Natacha Cormier
Secrétaire