

Procès-verbal de la réunion ordinaire du CRP de la Commission de services régionaux Péninsule acadienne tenue le mercredi 17 juin 2015 à 19h00 au centre communautaire d'Inkerman.

Étaient présents :

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

Caraine Godin-Poirier, CSRPA
Bernise Roussel, CSRPA
Louise Robichaud, CSRPA
Nadine LaPlante, CSRPA
Paul-Émile Robichaud, CSRPA

Était absent :

Réginald Paulin

Le président du comité, Monsieur Jean-Claude Doiron, a appelé la réunion à l'ordre à 19h01.

CRP15 - 49

A. Adoption de l'ordre du jour

Après vérification, Madame Line Thériault, appuyée de Monsieur Edmond Beattie, a proposé l'adoption de l'ordre du jour tel que distribué

Adopté à l'unanimité

CRP15 - 50

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.

CRP15 - 51

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.

CRP15 - 52

D. Adoption du projet de procès-verbal de la réunion ordinaire du CRP du 20 mai 2015

Après vérification, Madame Line Thériault, appuyée de Monsieur Edmond Beattie, a proposé que le projet de procès-verbal de la réunion ordinaire du CRP du 20 mai 2015 soit accepté tel que distribué

Adopté à l'unanimité

CRP15 – 53

E. Demandes à traiter

CRP15 – 53(1)

Annexe 11 – Demande de dérogation Denis Arseneau et Lissa Ferguson

N° de dossier : 18778

N° d'application : 32523

N° de requête : 6609

Localisation : rue Goélette, Tracadie-Sheila

NID: 20868980

Zonage : RA (habitation unifamiliale)

Aménagement

proposé :

Les requérants désirent construire un bâtiment accessoire d'une superficie de 177,2m² avec une hauteur de 7,3m. Le bâtiment accessoire ne pourrait donc pas respecter deux dispositions de l'arrêté de zonage de la ville de Tracadie-Sheila sur la hauteur et la superficie maximum permise. À noter que la maison serait d'une superficie de 128m² et d'une hauteur de 9,7m.

Dérogation :

Permettre un bâtiment accessoire (garage) de 177,2m² au lieu de 112m²; Permettre un bâtiment accessoire (garage) d'une hauteur de 7,3m au lieu de 6m. (arrêté no. 108 articles 10.13.7.2 b) et 10.13.4.1 b))

Request:

Allow an accessory building (garage) with an area of 177.2 square metres instead of 112 square metres.
Allow an accessory building (garage) with a height of 7.3 metres instead of 6 metres.

Raison de la demande :

Afin de construire un garage qui a le look d'une ancienne grange.

Madame Lissa Ferguson 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 5 propriétaires de lots voisins de celui à l'étude avaient été avisés de cette demande et qu'un commentaire positif 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 11
Tableau d'analyse – Dérogations

Denis Arseneau et Lissa Ferguson
Rue Goélette, Tracadie-Sheila - NID 20868980

- Permettre un garage d'une hauteur de 7,3m au lieu de 6m, et;
- Permettre un garage d'une superficie de 177,2m² au lieu de 112m².

<p>La dérogation représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?</p>	<p align="center">Non</p>	<p>Un garage conforme à l'arrêté de zonage de la ville de Tracadie-Sheila peut être construit.</p> <p>Depuis l'entrée en vigueur de l'arrêté de zonage en 2003, il n'y a pas eu de dérogation accordée pour permettre un bâtiment accessoire d'une telle superficie. L'approbation de ces demandes créerait donc un précédent.</p> <p>Les requérants justifient leur demande afin de faire un garage qui a le look d'une ancienne grange.</p>
<p>La dérogation est-elle mineure ou raisonnable?</p>	<p align="center">Non</p>	<p>Les demandes sont majeures (hauteur : 21,7% et superficie : 58,2%)</p> <p><u>Hauteur</u> La hauteur du garage proposé (7,3m) est supérieure à la hauteur exigée par l'arrêté qui est de 6m. Différence de 1.3m (4.3p). La demande n'est pas jugée raisonnable.</p> <p><u>Superficie</u> La dérogation touche 2 dispositions régissant la superficie des bâtiments accessoires dans une zone RA (habitation unifamiliale), soit une superficie équivalente au bâtiment principal (128.7m² (1 385p²)) ou un maximum de 112m² lorsque le bâtiment principal est plus grand. Ici, le projet dépasse les deux mesures. La demande est excessive et donc qualifiée de déraisonnable.</p>
<p>La dérogation respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?</p>	<p align="center">Non</p>	<p>L'objectif de la réglementation est de conserver un équilibre entre la hauteur et la superficie des bâtiments accessoires et, reste le même pour toutes les zones résidentielles (sauf en zone RM (maison mobile)-maximum de 42m²), et ce, afin de conserver une homogénéité de ceux-ci à l'intérieur de la municipalité.</p> <p>Le fait de permettre des garages de 177m² au cœur d'une zone RA (résidentielle unifamiliale) en développement et d'une superficie supérieure aux maisons modifierait le caractère du voisinage et constituerait un aménagement disproportionné par rapport aux propriétés voisines. On ne retrouve aucun bâtiment accessoire ayant une telle superficie dans ce quartier. Les requérants ont également la possibilité d'avoir un garage, un garage annexé à la maison et une remise.</p>

Recommandation	L'équipe technique ne recommande pas les dérogations sur la hauteur et sur la superficie considérant qu'elles ne sont pas raisonnables et qu'elles vont à l'encontre des intentions générales de l'arrêté. Elle propose plutôt aux requérants de revoir leur projet pour respecter l'arrêté.
----------------	--

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

Madame Ferguson a pris la parole afin de fournir des explications sur son projet et les raisons de sa demande.

Afin de répondre aux questions des membres du CRP et de Madame Ferguson, Madame Caraine Godin-Poirier a apporté des précisions sur la hauteur réglementaire exigée par l'arrêté de zonage en ce qui a trait aux bâtiments accessoires.

Après discussion et vérification de l'analyse, Monsieur Gaston Paulin, appuyé de Madame Line Thériault, a proposé au CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique et de refuser la demande présentée, cette dernière ayant été jugée non raisonnable et à l'encontre de l'intention générale de l'arrêté de zonage.

Adopté à l'unanimité

Madame Lissa Ferguson a quitté la salle.

CRP15 – 53(2)

Annexe 8 – Demande d'approbation de lotissement E.T. et D. Construction et Soudure Ltée/Ltd.

N° de dossier : 5377

N° de requête : 7341

Localisation : Caraquet

Zonage : NPR (Naturel, de protection et récréatif)

Aménagement
proposé :

L'objectif de ce plan de lotissement provisoire est de créer le lot 2015-1 d'une superficie de 2650 mètres carrés, le lot 2015-2 d'une superficie de 3586 mètres carrés, une rue publique et deux restants de terrain.

Approbations :

Recommandation au Conseil relativement à l'emplacement de la rue publique (Loi sur l'urbanisme, article 56(2)a)).
Approbation des lots 2015-1 et 2015-2.

Request:

Make a recommendation to the Municipal Council in regards to the location of the public street.
Approval of lots # 2015-1 and # 2015-2

Monsieur Éric Thériault 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 cette demande et qu'aucun commentaire n'avait été reçu par le service d'urbanisme de la Commission.

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

Annexe 8

Tableau d'analyse – Lotissement E. T. et D. Construction et Soudure Ltée/ Ltd.

Ville de Caraquet- NID 20492674, 20488680 et 20714747

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

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 doit recommander au Conseil municipal l'emplacement d'une rue.
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	Ce lotissement cadre dans un projet de modification au règlement de zonage de la ville de Caraquet. Cette modification a pour but de changer le zonage à du résidentiel et à relocaliser le jardin communautaire entièrement sur le lot 2015-1. Le développeur désire poursuivre ce projet, en direction sud, en développant une partie des restants de terrain.
Recommandations		L'équipe technique recommande l'approbation de cette demande la jugeant souhaitable pour l'aménagement du terrain en autant que les deux restants soient annexés en un seul lot.

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

Aucun commentaire ne fut émis de la part de ces derniers.

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

Adopté à l'unanimité

CRP15 – 56

H. Avis du CRP – modification de l'arrêté de zonage / ville de Caraquet (permettre une nouvelle carrière en zone NPR)

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 / CRP15 – 56 ».

DISCUSSIONS ET RECOMMANDATION DU CRP

Suite à la présentation, le président du comité a demandé aux membres du CRP et au client s'ils avaient des questions ou des commentaires concernant la demande de modification au zonage.

Monsieur Éric Thériault a pris la parole afin d'expliquer que l'exploitation s'effectuerait de la carrière à la voie de contournement sans passer par l'allée des Chenard. Il a ensuite précisé qu'au terme du contrat d'exploitation, la réhabilitation de la carrière serait effectuée.

Après discussion et vérification de l'analyse, Monsieur Gaston Paulin, appuyé de Madame Line Thériault, a proposé au CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique et de recommander au conseil municipal de la ville de Caraquet, les modifications proposées à l'arrêté de zonage de la municipalité ces dernières ayant été jugées souhaitables pour l'aménagement de son territoire

Adopté à l'unanimité

Monsieur Éric Thériault a quitté la salle.

CRP15 – 53 (3)

Annexe 7 – Demande de dérogation et d'approbation de lotissement Albina Haché-Doiron

N° de dossier : 5376

N° requête : 7335

Localisation : Chiasson-Savoy

Zonage : M1 (mixte résidentiel, commercial, industriel et institutionnel)

Aménagement
proposé :

L'objectif de ce plan de lotissement provisoire est de créer le lot 2015-1 d'une superficie de 892 mètres carrés et le lot 2015-2 d'une superficie de 1215 mètres carrés.

Dérogation et
approbations :

Permettre une largeur de 24,259 mètres au lieu de 54 mètres pour le lot 2015-1 et permettre une largeur de 36,581 mètres au lieu de 54 mètres pour le lot 2015-2. Permettre une profondeur de 34,663 mètres et de 35,053 mètres au lieu de 38 mètres pour

le lot 2015-1 et permettre une profondeur de 24,797 mètres et de 34,663 mètres pour le lot 2015-2. Permettre une superficie de 892 mètres carrés au lieu de 4000 mètres carrés pour le lot 2015-1. Permettre une superficie de 1215 mètres carrés au lieu de 4000 mètres carrés pour le lot 2015-2 (Règlement 80-159, article 6(4) a(, b) et c)). Approbation des lots 2015-1 et 2015-2.

Request: Allow a frontage of 24.259 metres instead of 54 metres for lot # 2015-1;
 Allow a frontage of 36.581 metres instead of 54 metres for lot # 2015-2;
 Allow a depth of 34.663 metres and 35.053 metres instead of 38 metres for lot # 2015-1;
 Allow a depth of 24.797 metres and 34.663 metres instead of 38 metres for lot # 2015-2;
 Allow an area of 892 square metres instead of 4000 square metres for lot # 2015-1;
 Allow an area of 1215 square metres instead of 4000 square metres for lot # 2015-2;
 Approval of lots # 2015-1 and # 2015-2.

Madame Albina Haché-Doiron ainsi que Madame Francine Tellier étaient présentes 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 cette demande et qu'aucun commentaire n'avait été reçu par le service d'urbanisme de la Commission.

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

Annexe 7
Tableau d'analyse – Lotissement Albina Haché-Doiron

DSL Chiasson-Savoy- NID 20171401

Permettre des lots de dimensions inférieures aux normes du règlement provincial sur le lotissement.

La demande représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?	Oui	En vertu de l'article 46(1) de la Loi sur l'urbanisme du N.-B., la CSR doit déroger sur un projet qui ne rencontre pas les normes établies par un arrêté provincial.
La demande est-elle mineure, est-elle raisonnable?	Oui et non	Elle est majeure pour ce qui est des points dérogatoires à traiter, mais mineure par rapport à l'esprit de la Loi sur l'urbanisme et du plan rural des secteurs non-constituées en municipalités des Iles Lamèque et Miscou.

La demande respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?	Oui	L'intention du plan est de tenter de rencontrer l'esprit général de la Loi sur l'urbanisme et du plan rural, soit d'avoir un bâtiment principal par terrain. De plus, cette opération cadastrale ne crée pas vraiment de précédent pour ce secteur étant donné le grand nombre de lots qui sont déjà en-dessous des normes.
Recommandations		L'équipe technique recommande l'approbation de cette demande la jugeant souhaitable pour l'aménagement du terrain en autant que les deux lots proposés soient divisés à part égal sur la rue des Hirondelles.

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

Aucun commentaire ne fut émis de la part de ces derniers.

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'accorder la demande de lotissement présentée, la demande ayant été jugée souhaitable pour l'aménagement de la propriété

Adopté à l'unanimité

Madame Albina Haché-Doiron et Madame Francine Tellier ont quitté la salle.

CRP15 – 53 (4)

Annexe 2 – Demande de permis provisoire Edmond Lanteigne

N° de dossier : 18661

N° d'application : 32677

N° de requête : 6957

Localisation : rue Morais, Bas-Caraquet

NID: 20353280

Zonage : N (naturelle)

Aménagement
proposé :

Le requérant, Monsieur Edmond Lanteigne, désire organiser un événement de dérapage automobile contrôlé durant une fin de semaine à Bas-Caraquet. Ce type d'événement automobile ne peut se produire puisque l'usage proposé n'est pas permis selon l'arrêté de zonage du village de Bas-Caraquet.

Dérogation : Autoriser un permis provisoire de deux jours pour un événement de dérapage automobile. (arrêté no. 9106 article 2.3.2)

Request: Authorize a two day provisional permit for a controlled automobile drift event.

Raison de la demande : Afin de permettre un événement de dérapage automobile et en tester les effets.

Monsieur Edmond Lanteigne 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 7 propriétaires de lots voisins de celui à l'étude avaient été avisés de cette demande et qu'aucun commentaire n'avait été reçu par le service d'urbanisme de la Commission.

Par la suite, 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 - Permis provisoire

Edmond Lanteigne
Rue Morais, Bas-Caraquet - NID 20353280

Autoriser un permis provisoire de deux (2) jours pour un événement de dérapage automobile.

<p>Le projet contrevient-il aux grandes lignes directrices du plan rural?</p>	<p>Oui</p>	<p>Le projet proposé consiste à exercer une activité de dérapage contrôlé pour automobiles, laquelle aurait lieu durant une seule fin de semaine (2 jours consécutifs) lors d'un festival, entre 10h00 et 20h00. Ladite activité est proposée sur un lot vacant, sur lequel de 500 à 1 000 personnes pourraient être accueillies. Le requérant, accompagné de 3 à 5 bénévoles, gèreraient l'événement pendant lequel un service de cantine mobile indépendant ainsi que des poubelles et des toilettes chimiques seraient disponibles. Une génératrice serait installée pour alimenter les microphones et les haut-parleurs en électricité.</p> <p>Les objectifs du Plan municipal de Bas-Caraquet visent une utilisation planifiée des ressources et du milieu naturel :</p> <ul style="list-style-type: none"> - en ne permettant des activités récréatives et agricoles qu'en harmonie avec la faune, la flore et le bien-être des citoyens de la municipalité. <p>En octobre 2014, le requérant a présenté une demande d'approbation d'usage devant le CRP afin de permettre une aire de dérapage contrôlé pour automobiles comparable et compatible à une piste de motoneige. Cette demande avait été refusée.</p>
---	------------	--

		<p>En janvier 2015, une demande de modification au zonage a été soumise au CRP concernant le même projet. Le CRP n'avait pas recommandé cette demande et la municipalité n'avait pas été de l'avant dans le processus de modification au zonage.</p> <p>Aujourd'hui, le requérant avec l'appui de la municipalité demande une autorisation pour une fin de semaine uniquement (2 jours consécutifs) afin de pouvoir étudier les impacts qu'une telle activité pourrait occasionner sur le territoire municipal et comment celle-ci pourrait être encadrée.</p>
Le projet a-t-il pour but de rendre conforme un usage ?	Oui et Non	Le site est déboisé et prêt à recevoir cette activité. Des travaux d'asphaltage ont été réalisés.
La demande présente-t-elle un risque élevé de conflit avec les usages limitrophes?	Oui	<p>Malgré le fait que la majorité du lot soit située dans une zone naturelle, une partie de celui-ci longe la rue Morais, zonée mixte. Un chemin, comportant une seule voie, a été aménagé à partir de la rue Morais et constitue le seul accès au site qui traverse la zone mixte. Le reste de l'activité se retrouverait en zone naturelle. Cette zone mixte est présente tout le long de la rue Morais où l'on compte quelques résidences à proximité en faible densité (environ 3 dans un rayon de 500 m et 8 dans un rayon de 1 km). Après 1 km de chaque côté du lot à l'étude, débutent des secteurs résidentiels plus denses.</p> <p>Cette activité occasionnerait des nuisances par le bruit, la fumée, les odeurs et la poussière. Des nuisances que l'on ne retrouverait normalement pas dans une zone naturelle et que l'on n'associerait pas à de la machinerie agricole ou forestière.</p> <p>Située sur une rue secondaire de la municipalité et entre deux secteurs résidentiels peu denses, en ce qui a trait à l'intensité de la transformation du milieu, l'activité proposée occasionnerait un rassemblement public important qui pourrait engendrer une modification ou une hausse de la circulation automobile.</p> <p>Selon le plan de site au dossier, le requérant propose l'aire de dérapage automobile et l'aire de stationnement à environ 457 m et 250 m de la rue Morais. On note la présence sur la propriété d'une terre humide, à une distance d'environ 580 m de la rue Morais. Par contre, les activités proposées sur le site, dont l'aire d'attente des participants, seraient situées à l'extérieur de la terre humide.</p>

<p>Le projet va-t-il porter préjudice aux propriétés voisines et au caractère du voisinage?</p>	<p>Oui</p>	<p>Dans les secteurs d'affectations naturelles, l'aménagement et les usages dominants admis sont les activités reliées à l'exploitation de ressources naturelles (compatible), de conservation (ex : exploitations agricoles, forestières, élevage d'animaux, etc.) et aux activités récréatives et touristiques pratiquées en respect des ressources naturelles qui s'y trouvent (ex : terrain de golf, piste de ski de fond, sentiers pédestres, etc.).</p> <p>Le projet présente peu de caractéristiques communes à celles retrouvées en zone naturelle, soit l'intensité, les nuisances et le nombre de personnes rassemblées au même endroit. À partir du moment où l'usage serait permis, la municipalité pourrait aussi recevoir d'autres demandes pour des activités similaires (piste de course, démolition), lesquelles ne faisaient pas partie des objectifs visés du Plan municipal lors de sa création.</p> <p>Les usages retrouvés en zone naturelle devraient garantir au voisinage une catégorie d'usages et de qualités similaires à ceux prévus et permis à l'origine dans l'arrêté de zonage. Le zonage vise l'intérêt général de la population (bon voisinage, protection des personnes, de l'environnement, etc.). Aucune autre demande similaire n'a été traitée sur le territoire de cette municipalité depuis l'entrée en vigueur de l'arrêté en 2006.</p> <p>Les voisins et la municipalité ont été consultés. La municipalité appuie cette demande temporaire de deux jours et nous sommes en attente des commentaires des voisins.</p>
<p>Recommandation</p>		<p>L'équipe technique recommande l'approbation d'un permis provisoire pour une fin de semaine uniquement (2 jours consécutifs) afin de permettre une aire de dérapage contrôlé pour automobiles, et ce, aux conditions suivantes :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Dans un communiqué écrit et envoyé à la municipalité, aux pompiers, à la GRC, à Ambulance NB, préciser l'adresse de l'événement, la date et les heures de l'activité, le nombre de personnes attendues, et démontrer à l'aide d'un plan le lieux de rencontre pour les véhicules d'urgences sur le site; 2. Le requérant doit avoir obtenu une assurance responsabilité couvrant la date de l'évènement; 3. Un accès destiné aux véhicules d'urgence doit être localisé, identifié sur le site et libre en tout temps; 4. L'allée d'accès menant au site doit avoir une largeur minimum de 6 m permettant une circulation en sens contraire;

	<ol style="list-style-type: none"> 5. L'aire de stationnement doit clairement être identifiée sur le site et les allées menant à celle-ci doivent être aménagées en conformité avec l'arrêté de zonage; 6. Aucun stationnement ne sera autorisé le long de la rue Morais; 7. Une zone tampon de 15 m située le long des limites latérales du lot doit être respectée. Le couvert végétal (plantes, herbacées, arbustes et arbres) devra être maintenu à l'intérieur de la zone tampon. Aucun stationnement ou activité ne sera permis à l'intérieur de cette zone tampon; 8. Le couvert végétal (plantes, herbacées, arbustes et arbres) existant sur une distance de 200 m à partir de la rue Morais doit être conservé; 9. Aucune licence de vente d'alcool n'est autorisée; 10. Si un service de restauration est offert, qu'il soit fait par une cantine mobile licenciée par le ministère de la Santé; 11. Le nombre de toilettes chimiques doit respecter la politique du ministère de la Santé; 12. Aucun permis électrique ne sera donné pour cet événement; 13. L'accès au site doit être contrôlé par une barrière.
--	--

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

Suite à une question des membres concernant les distances existantes entre l'asphalte et l'emplacement de la foule, Monsieur Edmond Lanteigne a apporté des précisions sur son projet.

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 et d'accorder un permis provisoire de deux jours au requérant, la demande ayant été jugée raisonnable

Adopté à l'unanimité

Monsieur Edmond Lanteigne a quitté la salle.

CRP15 – 53 (5)

Annexe 5 – Demande de dérogation Roger Godin et Jeannine Landry

N° de dossier : 16647

N° d'application : 32705

N° requête : 7012

Localisation : 1721, rue des Peupliers, Paquetville

NID: 20826384

Zonage : RB (habitation uni et bifamiliale)

Aménagement
proposé :

Les requérants ont le projet de construire un garage d'une superficie de 89 m². Le garage est proposé avec une avancée de +/- 7 m par rapport au mur avant de la maison. La réglementation indique qu'un bâtiment ou construction accessoire ne doit pas être en cour avant, cette dernière étant déterminée par la façade du bâtiment principal. À noter que la maison est à 17,3 m de la ligne de rue.

Dérogation :

Permettre un garage en cour avant et ce, à +/-10,3 m au lieu de +/-17,3 m de la ligne de rue (arrêté no. 58, article 12.4.10.1)

Request:

Allow an accessory building (garage) in the front yard at 10.3m instead of 17.3m from the street line.

Raison de la demande :

Afin de garder l'esthétique du bâtiment accessoire.

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'a 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 5

Tableau d'analyse – Dérogation

Roger Godin et Jeannine Landry
1721, rue des Peupliers, Paquetville - NID 20826384

Permettre un garage en cour avant, et ce, à ± 10,3m au lieu de ± 17,3m de la ligne de rue.

La dérogation représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?	Non	L'espace est suffisant sur le terrain pour implanter le garage complètement à l'extérieur de la cour avant. Le requérant justifie sa demande afin de garder l'esthétisme du bâtiment accessoire.
La dérogation est-elle mineure ou raisonnable?	Oui	La demande est majeure de 40,5% en considérant que presque la moitié du bâtiment accessoire serait en cour avant.

		<p>Un bâtiment accessoire est prohibé en cour avant, et ce, dans toutes les zones de la municipalité. Ici, l'empiétement proposé par le bâtiment accessoire vis-à-vis le bâtiment principal est de 7 m ce qui rend cette demande non raisonnable. De plus, la grandeur des cours arrière et latérale ne justifie pas un bâtiment accessoire en cour avant.</p> <p>Depuis l'entrée en vigueur de l'arrêté de zonage du village de Paquetville, en 2011, aucune demande de dérogation n'a été traitée par la Commission afin de permettre un bâtiment accessoire en cour avant. Entre 2003 et 2010, 4 demandes de dérogation ont été traitées et acceptées afin de permettre un bâtiment accessoire en cour avant, mais aucun de ces projets n'était situé dans une zone résidentielle. L'approbation de cette demande créerait donc un précédent.</p>
La dérogation respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?	Non	<p>Les bâtiments accessoires des propriétés avoisinantes ne sont pas situés dans la cour avant. Outre le fait que le lot adjacent soit boisé, il n'y a pas de facteur qui fasse en sorte que l'on puisse justifier que l'aménagement s'intègre dans le voisinage ou dans le quartier. Un facteur souvent reconnu est l'inversion de l'orientation des bâtiments en fonction de la présence du littoral ou d'une rive. Un autre facteur reconnu est la dissimulation des bâtiments par un couvert forestier dans les secteurs résidentiels caractérisés par une forte densité d'arbres matures en cour avant.</p>
Recommandation		<p>L'équipe technique ne recommande pas la localisation du bâtiment accessoire, en cour avant, considérant que celui-ci peut respecter les normes prescrites à l'arrêté de zonage en vigueur et que cette demande va à l'encontre des principes de la réglementation. Cette demande est considérée excessive. Elle propose plutôt au requérant de revoir son projet afin de respecter l'arrêté.</p>

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.

Afin de répondre à une question des membres, Madame Nadine LaPlante a apporté des explications sur l'espace disponible pour la construction du bâtiment accessoire et sur la raison de la demande.

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 et de refuser la demande de dérogation présentée, jugeant cette dernière excessive et allant à l'encontre des principes de la réglementation

Adopté à l'unanimité

CRP15 – 53 (6)

Annexe 9 – Demande d'approbation d'usage et de dérogation- Immeubles M. Cormier Ltée

N^o de dossier : 18876

N^o d'application : 32859

N^o requête : 7014

Localisation : 15, rue Cormier, Caraquet

NID: 20241667

Zonage : RA (habitation unifamiliale)

Aménagement
proposé :

Le requérant, Monsieur Fabien Paulin (contracteur), désire rénover un bâtiment multifamilial existant afin de faire une nouvelle toiture, refaire les perrons, changer les fenêtres ainsi que le revêtement extérieur. Cependant, ces modifications ne peuvent se faire puisque le bâtiment multifamilial n'est pas conforme à l'arrêté de zonage de la ville de Caraquet.

Dérogation :

Approuver le remplacement d'un usage non-conforme similaire;
Permettre la modification d'un bâtiment existant à 2,5 m au lieu de 3 m de la limite latérale du lot. (Loi sur l'urbanisme article 40(4) et arrêté no. 211 article 13.5.5.1)

Request:

Approval of a non-conforming use;
Allow the modification of an existing building at a distance of 2.5 metres instead of 3 metres from the side lot line.

Raison de la demande :

Afin de faire les rénovations prévues sur un bâtiment existant avant l'entrée en vigueur du présent arrêté de zonage de la ville de Caraquet.

L'agent d'aménagement, Madame Nadine LaPlante, a présenté la demande à l'écran. Elle 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.

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 – Approbation d'usage

Immeubles M. Cormier Ltée
15, rue Cormier, Caraquet - NID 20241667

**Approuver le remplacement d'un usage non conforme similaire, et ;
Permettre la modification d'un bâtiment existant à 2,5 m au lieu de 3 m de la
limite latérale du lot.**

Le projet contrevient-il aux grandes lignes directrices du plan municipal d'urbanisme?	Oui	La propriété est située dans un secteur d'affectation résidentiel (R) au plan d'urbanisme et dans une zone d'habitation unifamiliale (RA) où l'usage d'une habitation multifamiliale n'est pas autorisé.
La modification a-t-elle pour but de rendre conforme un usage ?	Non	Cette demande ne rendrait pas conforme cet usage. Elle permettrait uniquement au requérant de réaliser des travaux de rénovation (revêtement extérieur, fenêtres, perrons) et l'ajout d'une nouvelle toiture ce qui constitue une modification du bâtiment. Une modification au zonage pourrait rendre conforme l'usage exercé sur cette propriété. Aucune rénovation n'avait été entreprise sur la propriété le jour de l'application du requérant.
La demande présente-t-elle un risque élevé de conflit avec les usages limitrophes?	Non	Il s'agit d'un usage résidentiel de 12 logements ne présentant pas de risque de conflit avec les usages limitrophes considérant que l'usage de ce lot est existant depuis le début des années 1970 et que l'on retrouve également d'autres immeubles à logements dans le quartier.
La modification va-t-elle porter préjudice aux propriétés voisines et au caractère du voisinage?	Non	L'usage proposé n'affecterait pas le caractère du voisinage étant donné que le bruit et la circulation constituent des éléments qui affectent déjà l'environnement immédiat avec la présence d'une école secondaire sur cette rue.
Recommandation		L'équipe technique recommande le remplacement de cet usage non conforme similaire afin de permettre au requérant de réaliser des travaux de rénovation (entretien) uniquement (aucun agrandissement ou autre modification au bâtiment n'est permis), et ce, à 2.5 m au lieu de 3 m de la limite latérale du lot. L'équipe technique considère que cette demande est raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de la propriété et recommande au requérant d'entreprendre les procédures pour une demande de modification au zonage afin de rendre cette propriété conforme.

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.

Aucun commentaire ne fut émis de la part de ces derniers.

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 et d'accorder la demande de dérogation, cette dernière ayant été jugée raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de la propriété

Adopté à l'unanimité

CRP15 – 54

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

Les documents liés à ces demandes avaient été envoyés aux membres du CRP par courriel et aucun commentaire ne fut émis de la part de ces derniers.

- Annexe 1 Annulée
- Annexe 3 Demande de dérogation Marc Chiasson et Marie-Lyne Doiron, Bertrand
- Annexe 4 Demande de dérogation Eva et Jean-Camille Roussel, Shippagan
- Annexe 6 Demande de dérogation Gérard Cormier, Caraquet
- Annexe 10 Demande de dérogation Jean-Maurice Roussel, Le Goulet

CRP15 – 55

G. Avis du CRP – modification de l'arrêté de zonage / village de Bertrand (permettre des bâtiments accessoires en cour avant le long de la rivière)

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 / CRP15 – 55 ».

DISCUSSIONS ET RECOMMANDATION DU CRP

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

Afin de répondre à une question de la part des membres du CRP, Madame Caraine Godin-Poirier a fait part du nombre de dérogations qui ont été traitées par la Commission, depuis 1991, dans le but de permettre un bâtiment accessoire en cour avant.

Après discussion et vérification de l'analyse, Monsieur Jean-Paul Robichaud, appuyé de Madame Line Thériault, a proposé au CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique et de recommander au conseil municipal du village de Bertrand, la modification proposée à l'arrêté de zonage de la municipalité, cette dernière ayant été jugée souhaitable pour l'aménagement de son territoire

Adopté à l'unanimité

CRP15 – 56

Voir les détails de cet item dans la partie "Demandes à traiter" du présent document. Ce point a été déplacé lors de la réunion dû à la présence du requérant.

CRP15 – 57

I. Avis du CRP – modification de l'arrêté du plan municipal et de l'arrêté de zonage / ville de Caraquet (agrandissement du secteur résidentiel sur la rue Boudreau)

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 / CRP15 – 57 ».

DISCUSSIONS ET RECOMMANDATION DU CRP

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

Aucun commentaire ne fut émis de la part de ces derniers.

Après discussion et vérification de l'analyse, Monsieur Gaston Paulin, appuyé de Madame Line Thériault, a proposé au CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique et de recommander au conseil municipal de la ville de Caraquet, les modifications proposées au plan municipal et à l'arrêté de zonage de la municipalité, ces dernières ayant été jugées souhaitables pour l'aménagement de son territoire

Adopté à l'unanimité


CRP15 – 58

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 20h26.

/nc



Jean-Claude Doiron
Président



Natacha Cormier
Secrétaire