

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

Étaient présents:

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

Benjamin Kocyla, CSRPA
Noël-Guy Brideau, CSRPA
Louise Robichaud, CSRPA
Nadine LaPlante, CSRPA
Charles Éric Landry, CSRPA

Sept (7) personnes du public étaient présentes.

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

CRP17 - 17

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 15 mars 2017
- E. Demandes à traiter :
 - 1. Annexe 2 Demande de dérogation Yves Godin et Lise Blanchard, Shippagan
 - 2. Annexe 4 Demande de dérogation Marcel McGraw, Shippagan
 - 3. Annexe 5 Reportée
 - 4. Annexe 6 Demande de permis provisoire Yves Downing, Ste-Cécile
 - 5. Annexe 8 Reportée
- F. Compte-rendu des demandes étudiées à l'interne :
 - 1. Annexe 1 Demande de dérogation 600027 NB Inc., Caraquet
 - 2. Annexe 3 Demande de dérogation et d'approbation de lotissement Ivan et Claudine McGraw, Landry Office
 - 3. Annexe 7 Demande de dérogation Geneviève Godin et Joey Albert, Bertrand
 - 4. Annexe 9 Demande de dérogation Succession PA (Bertie) et Imelda Ferguson, Tracadie
- G. Avis du CRP – Modification à l'arrêté de zonage de la ville de Caraquet (Maison Touristique Dugas inc.)
- H. Autres :
 - 1. Nomination à la vice-présidence du comité.

Après vérification, monsieur Gaston Paulin, appuyé de madame Line Thériault, a proposé l'adoption de l'ordre du jour tel que modifié

Adopté à l'unanimité

CRP17 - 18

A. 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 - 19

B. 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 - 20

C. Adoption du projet de procès-verbal de la réunion ordinaire du CRP du 15 mars 2017

Après vérification, monsieur Jean-Paul Robichaud, appuyé de monsieur Benoit Savoie, a proposé que le projet de procès-verbal de la réunion ordinaire du CRP du 15 mars 2017 soit accepté tel que distribué

Adopté à l'unanimité

CRP17 – 21

D. Demandes à traiter

CRP17 – 21 (1)

Annexe 2 – Demande de dérogation Yves Godin et Lise Blanchard

N° de dossier : 1540

N° d'application : 36460

N° de requête : 14506

Localisation : 143, rue Goupil, Shippagan

NID: 20375523

Zonage : RA (habitation unifamiliale)

Aménagement
proposé :

Les requérants désirent construire un bâtiment accessoire (garage) d'une superficie de 68,3 m². Par contre le garage est proposé d'une hauteur de 7 m, ce qui est plus haut que la hauteur du bâtiment affecté à l'usage principal. La construction ne pourrait pas respecter une disposition de la réglementation de l'arrêté de zonage de la ville de Shippagan. À noter que l'habitation unifamiliale est d'une hauteur de 6 m.

Dérogation : Permettre la construction d'un bâtiment accessoire (garage) d'une hauteur de 7 m au lieu de 6 m. (arrêté no.78 article 11.4.4.1)

Request: Allow the construction of an accessory building (garage) with a height of 7 meters instead of 6 meters.

Raison de la demande : Un garage est présentement sur le terrain mais avait besoin de rénovation mais il serait démolé. Le terrain n'est pas très grand et la construction d'un garage avec un demi-étage dans la toiture est la meilleure solution pour leurs besoins.

Monsieur Yves Godin et madame Lise Blanchard étaient présents afin de faire part de leurs commentaires.

L'agent d'aménagement, madame Nadine LaPlante, a présenté la demande à l'écran. Elle a mentionné que 11 propriétaires de lots voisins de celui à l'étude avaient été avisés de cette demande et qu'un commentaire positif au projet avait été reçu par le Service d'urbanisme de la Commission.

Le directeur de la planification, monsieur Benjamin Kocyla, a par la suite présenté l'analyse effectuée par l'équipe technique dans ce dossier, dont voici les détails :

Annexe 2 Tableau d'analyse – Dérogation

Yves Godin et Lise Blanchard
143, rue Goupil, Shippagan (N.-B.) - NID 20375523

Permettre la construction d'un bâtiment accessoire (garage) d'une hauteur de 7 m au lieu de 6 m.

La dérogation représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?	Oui	Les requérants justifient leur demande sur la hauteur par le fait qu'ils ne peuvent faire un garage plus grand et respecter les marges de recul minimales requises par rapport aux limites du lot et celles relatives aux servitudes retrouvées sur leur propriété. La hauteur proposée permet l'aménagement d'un garage avec un deuxième étage fonctionnel.
La dérogation est-elle mineure ou raisonnable?	Non/ Oui	La demande est majeure. Par contre, la toiture du garage est proposée sur différentes pentes de façon à s'harmoniser avec la maison, ce qui amoindrit l'effet de bloc. De plus, la superficie du garage (68,3 m ²) n'est pas excessive. Cette demande est considérée raisonnable.
La dérogation respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?	Oui	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). Ici, le bâtiment principal est d'une hauteur de 6 mètres et le bâtiment accessoire proposé aurait 1 m (3,3 pieds) plus haut que la maison. Cette demande ne créerait toutefois pas de précédent.

		Malgré le fait que la maison voisine au bâtiment proposé semble être un peu plus basse que la maison des requérants, cette demande n'affecterait pas le caractère du voisinage étant donné que les propriétés avoisinantes, dû à la configuration des lots, pourraient se retrouver dans la même situation que les requérants.
Recommandation		L'équipe technique recommande la demande de dérogation afin de permettre un bâtiment accessoire (garage) d'une hauteur de 7 m au lieu de 6 m. Cette demande est considérée souhaitable pour l'aménagement de cette propriété et en harmonie avec les intentions générales de l'arrêté.

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.

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

Après vérification de l'analyse, monsieur Benoit Savoie, appuyé de monsieur Edmond Beattie, a proposé au CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique et d'accorder la demande de dérogation telle que présentée, cette demande ayant été jugée souhaitable pour l'aménagement de cette propriété et en harmonie avec les intentions générales de l'arrêté

Adopté à l'unanimité

Monsieur Yves Godin et madame Lise Blanchard ont quitté la salle.

CRP17 – 21(2)

Annexe 4 – Demande de dérogation Marcel McGraw

N° de dossier : 20437

N° d'application : 36407

N° de requête : 14389

Localisation : 151, 2e rue, Shippagan

NID: 20374542

Zonage : RB (habitation uni et bifamiliale)

Aménagement
proposé :

Le requérant, M. Marcel McGraw, désire construire une habitation unifamiliale d'une superficie de 268 m² sur son terrain. Le plan de maison proposé est difficilement réalisable sur le terrain de M. McGraw sans faire une demande de dérogation. Le projet ne pourrait pas respecter plusieurs points de la disposition de l'arrêté de zonage de la ville de Shippagan.

Dérogation :

Permettre une habitation unifamiliale à 3,6 m de la ligne de rue au lieu de 6 m; Permettre une habitation unifamiliale à 1,8 m

des limites latérales au lieu de 3 m; Permettre une habitation unifamiliale à 3,5 m de la limite arrière au lieu de 6 m; permettre une habitation unifamiliale avec un coefficient d'occupation du sol de 46% au lieu de 30%. (arrêté no. 78 article 11.5.4.1.a) 11.5.5.1, 11.5.6.1 a) et 11.5.7.1.b))

Request: Allow a single unit dwelling a a distance of 3.6 meters instead of 6 meters from the street line; Allow a single unit dwelling a distance of 1.8 meters instead of 3 meters from the side lot line; Allow a single unit dwelling a distance of 3.5 meters from the rear lot line; Allow a lot coverage of 46 % instead of 30 %.

Raison de la demande : Afin de pouvoir reconstruire sa maison qui a été incendiée.

Monsieur Marcel McGraw était présent afin de fournir des explications.

L'agent d'aménagement, madame Nadine LaPlante, a présenté la demande à l'écran. Elle a mentionné que 11 propriétaires de lots voisins de celui à l'étude avaient été avisés de cette demande et qu'aucun commentaire n'avait été reçu par le Service d'urbanisme de la Commission.

Le directeur de la planification, monsieur Benjamin Kocyla, a par la suite présenté l'analyse effectuée par l'équipe technique dans ce dossier, dont voici les détails :

Annexe 4 Tableau d'analyse – Dérogations

Marcel McGraw
151, 2^e Rue, Shippagan (N.-B.) - NID 20374542

Permettre une habitation unifamiliale à 3,6 m au lieu de 6 m de la ligne de rue;
Permettre une habitation unifamiliale à 1,8 m au lieu de 3 m des limites latérales du lot;
Permettre une habitation unifamiliale à 3,5 m au lieu de 6 m de la limite arrière du lot;
Permettre une habitation unifamiliale avec un coefficient d'occupation du sol de 46% au lieu de 30%.

<p>La dérogation représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?</p>	<p>Oui</p>	<p>Le requérant aurait pu construire une habitation sur cette propriété en respectant l'arrêté de zonage. Par contre, ces demandes sont nécessaires considérant la superficie du terrain, laquelle est inférieure à la superficie minimale requise pour un lot desservi par les services publics.</p> <p>Le requérant justifie sa demande par le fait qu'il désire construire une maison au même endroit que sa maison qui a été incendiée et qu'il souhaite avoir une résidence avec un garage attaché.</p>
<p>La dérogation est-elle mineure ou raisonnable?</p>	<p>Oui et Non</p>	<p>Les dérogations sont majeures (50% coefficient d'occupation du sol, 40% limite avant, 42% limite arrière et 40% limites latérales).</p> <p>Par contre, l'ancienne maison ne respectait déjà pas la limite réglementaire par rapport à la ligne de rue et n'offrait aucune possibilité d'avoir un garage attaché. La superficie du terrain</p>

		<p>est de 579 m² avec une largeur de 20 m et une profondeur de 25 m. Pour une habitation unifamiliale, l'arrêté de zonage exige une dimension minimum de lot de 690 m² avec une largeur de 23 m par une profondeur de 30 m. Pour répondre à cette exigence, le terrain à l'étude a un manque de 111 m², ce qui engendre le nombre de points dérogatoires associés au projet proposé. La nouvelle construction d'une superficie de 268 m² (182,2 m² maison et 85,8 m² garage) serait aménagée au même endroit que la maison qui a été incendiée et ne se rapprocherait pas plus de la ligne de rue.</p> <p>Ces demandes sont jugées raisonnables.</p>
<p>La dérogation respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?</p>	<p>Oui et Non</p>	<p>Un des principes énoncés en ce qui a trait à une marge de recul requise par rapport à une ligne de rue se rapporte au domaine public, soit à la sécurité de la population, à l'entretien d'une voie publique. Les services techniques de la municipalité ont été consultés et n'ont pas d'objection quant au projet, aux distances proposées et quant à l'entretien de la rue. Par conséquent, la dérogation liée à la ligne de rue n'irait pas à l'encontre de ce principe.</p> <p>Les limites latérales et arrière exigées visent à minimiser les inconvénients de voisinage et protéger l'intimité des gens en plus de permettre de conserver un caractère privé sur la propriété. Considérant la superficie du lot, le requérant est conscient que l'ensemble de ces cours (avant, latérales et arrière) seront presque inexistantes. Par contre, on retrouve un parc situé en face de son lot, lequel pourrait être utilisé pour compenser le manque de cour arrière sur la propriété du requérant.</p> <p>La réglementation relative au coefficient d'occupation du sol a pour but d'assurer un bon fonctionnement du site et de conserver l'homogénéité des bâtiments. Avec l'ajout d'un garage attaché à la maison proposée, cette propriété serait plus fonctionnelle pour les besoins du requérant. De plus, le bâtiment proposé serait aligné avec les maisons voisines.</p> <p>Cette demande ne devrait pas affecter le caractère du voisinage puisque plusieurs maisons situées sur cette rue et dans ce quartier sont elles aussi situées sur de petits terrains, dépassent le coefficient d'occupation du sol permis et ne respectent pas les marges de recul prescrites par l'arrêté.</p> <p>Les distances limitatives prescrites par le Code national du bâtiment sont respectées.</p>
<p>Recommandation</p>		<p>L'équipe technique recommande d'accorder les dérogations ayant pour but de permettre une habitation unifamiliale à 3,6 m au lieu de 6 m de la ligne de rue, à 1,8 m au lieu de 3 m des limites latérales du lot, à 3,5 m au lieu de 6 m de la limite arrière du lot et un coefficient d'occupation du sol de 46% au lieu de 30%. Ces demandes sont considérées raisonnables et souhaitables 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.

Afin de répondre à une question de la part des membres, monsieur Benjamin Kocyla a pris la parole afin de préciser que la nouvelle maison ne serait pas construite sur la fondation actuelle mais que cette dernière serait construite sur une nouvelle fondation.

Après discussion et vérification de l'analyse, monsieur Gaston Paulin, appuyé de monsieur Yvon Godin, a proposé au CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique et d'accorder la demande de dérogation telle que présentée, cette demande ayant été jugée raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de la propriété

Adopté à l'unanimité

Monsieur Marcel McGraw a quitté la salle.

CRP17 – 21(3)

Annexe 6 – Demande de permis provisoire Yves Downing

N° de dossier : 11568

N° d'application : 36475

N° de requête : 14577

Localisation : 660, chemin du Portage, Ste-Cécile

NID: 20598959

Zonage : M1 (zone mixtes résidentielles, commerciales, industrielles et institutionnelles)

Aménagement
proposé :

Le requérant, M. Yves Downing, désire faire l'installation d'une habitation unifamiliale préfabriquée sur son terrain, où il se trouve déjà une mini maison. Cependant, le projet ne pourrait pas respecter le Plan Rural des Iles Lamèque et Miscou puisqu'il est interdit d'avoir deux habitations sur le même terrain.

Dérogation :

Autoriser un permis provisoire d'un (1) an afin d'avoir deux (2) habitations sur le même terrain au lieu d'une (1) seule habitation. (Règlement ministériel relatif au plan rural des secteurs non constitués en municipalité des îles Lamèque et Miscou article 10.7(4))

Request:

Authorize a provisional permit in order to have two (2) single units dwelling on the same lot instead of one (1) for a one (1) year period.

Raison de la demande :

Afin de pouvoir aménager la nouvelle maison en attendant que l'autre soit déménagé ou vendu.

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'aucun commentaire n'a été reçu par le Service d'urbanisme de la Commission.

Le directeur de la planification, monsieur Benjamin Kocyla, a par la suite présenté l'analyse effectuée par l'équipe technique dans ce dossier, dont voici les détails :

Annexe 6 Tableau d'analyse - Permis provisoire

Yves Downing
660, chemin du Portage, Ste-Cécile - NID 20598959

Autoriser un permis provisoire d'un (1) an afin d'avoir deux habitations sur le même terrain au lieu d'une seule habitation.

Le projet contrevient-il aux grandes lignes directrices du plan municipal d'urbanisme?	Non	L'objectif du règlement est de ne permettre qu'une seule habitation par terrain. Dans ce dossier, l'objectif est de permettre au requérant de vivre dans sa maison pendant la construction d'une nouvelle habitation. Une fois cette dernière habitable, l'ancienne serait déménagée ou serait détruite.
La modification a-t-elle pour but de rendre conforme un usage ?	Non	Les travaux n'ont pas débuté et cette demande ne comporte aucun point dérogatoire. Elle rendrait conforme l'usage uniquement pendant 1 an, en attendant la démolition ou l'enlèvement de la maison existante.
La demande présente-t-elle un risque élevé de conflit avec les usages limitrophes?	Non	Il n'y aurait pas d'augmentation de la densité puisqu'une seule famille, en tout temps, ne peut vivre sur le terrain.
La modification va-t-elle porter préjudice aux propriétés voisines et au caractère du voisinage?	Non	L'usage d'habitation en zone M1 (mixtes, résidentielles, commerciales, industrielles et institutionnelles) est autorisé. Cette demande ne devrait pas affecter les propriétés voisines puisqu'elle se trouve dans un secteur isolé et boisé (huit habitations dans un rayon de 300 m de la propriété concerné).
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 existante (maison mobile) 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 membres s'ils avaient des commentaires ou des questions concernant la demande.

Aucune discussion n'a eu lieu et aucun commentaire n'ont été émis de la part de ses derniers.

Après vérification de l'analyse, monsieur Benoit Savoie, appuyé de madame Line Thériault, a proposé au CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique et d'accorder, sous respect de la condition décrite au tableau d'analyse, la demande de permis provisoire telle que présentée, cette demande ayant été jugée raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de la propriété

Adopté à l'unanimité

CRP17 – 22

E. Compte rendu des demandes étudiées à l'interne

Annexe 1 - Demande de dérogation 600027 NB Inc., Caraquet

Annexe 3 - Demande de dérogation et d'approbation de lotissement Ivan et Claudine McGraw, Landry Office

Annexe 7 - Demande de dérogation Geneviève Godin et Joey Albert, Bertrand

Annexe 9 - Demande de dérogation Succession PA (Bertie) et Imelda Ferguson, Tracadie

CRP17 - 23

F. Avis du CRP – Modification à l'arrêté de zonage de la ville de Caraquet

Le directeur de la planification, monsieur Benjamin Kocyla, a présenté la demande soumise au CRP. Pour tous les détails, se référer au document intitulé « Rapport de modification au zonage / CRP17 - 23 ».

Quatre (4) voisins de la propriété à l'étude étaient présents, soit, madame Dorice Pinet, monsieur Jean-Guy Blanchard, monsieur Luc Rondeau et monsieur Allain Roy.

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 les barrières proposées, le contrôle et l'entretien de ces accès pour les véhicules d'urgence.

Après vérification, monsieur Gaston Paulin, appuyé de madame Line Thériault, a proposé au CRP de suivre les recommandations 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 du territoire municipal

Adopté à l'unanimité

Madame Dorice Pinet, monsieur Jean-Guy Blanchard, monsieur Luc Rondeau et monsieur Allain Roy ont quitté la salle.

G. Autres

Un point a été ajouté à l'item H. Autres de l'ordre du jour, soit :

- Élection à la vice-présidence du Comité de révision de la planification.

Madame Line Thériault a proposé que monsieur Gaston Paulin soit élu vice-président du comité.

Aucune autre nomination n'a été proposée de la part des membres.

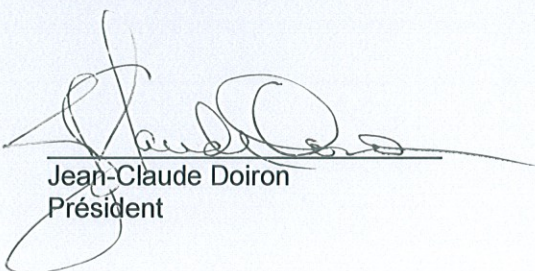
Monsieur Benoit Savoie, appuyé de monsieur Jean-Paul Robichaud, a proposé que les nominations cessent

Adopté à l'unanimité

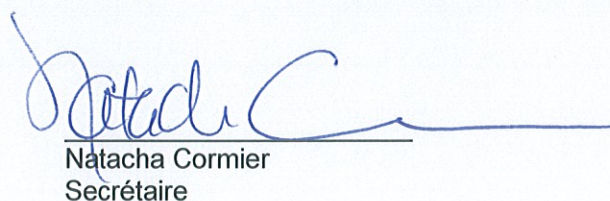
Monsieur Gaston Paulin a été élu au poste de vice-président.

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 19h45.

/nc



Jean-Claude Doiron
Président



Natacha Cormier
Secrétaire