

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

Étaient présents :

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

Caraine Godin-Poirier, CSRPA
Julie Ozell, CSRPA
Natacha Cormier, CSRPA
Nadine LaPlante, CSRPA
Paul-Émile Robichaud, CSRPA
Bernise Roussel, CSRPA

Était absent :

Réginald Paulin

En raison de difficultés techniques, le président du comité, Monsieur Jean-Claude Doiron, a appelé la réunion à l'ordre à 19h15.

CRP14 - 14

A- Adoption de l'ordre du jour

Le président du comité a mentionné qu'un autre point devait être ajouté à l'ordre du jour, soit : « E – Autres / Rapport de dérogations approuvées à l'interne (Annexe 1 – Gaétan Dugas)

Après vérification, Monsieur Eugène Basque, appuyé de Monsieur Gaston Paulin, a proposé l'adoption de l'ordre du jour tel que modifié

Adopté à l'unanimité

CRP14 - 15

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 - 16

C- Conflits d'intérêts

Le président du comité a avisé les membres de bien vouloir se retirer de la salle de réunion s'ils se trouvaient en situation de conflits d'intérêts.

CRP14 - 17

D – Adoption du projet de procès-verbal de la réunion ordinaire du CRP du 29 janvier 2014

Après vérification, Monsieur Jean-Paul Robichaud, appuyé de Monsieur Gaston Paulin, a proposé que le projet de procès-verbal de la réunion ordinaire du CRP du 29 janvier 2014 soit accepté tel que distribué

Adopté à l'unanimité

CRP14 - 18

Annexe 7 – Demande de dérogation Rachelle DeGrâce

N° de dossier : 8535

N° d'application : 31077

Localisation : 4019, rue Amélie, Tracadie-Sheila

NID: 20722112

Zonage : RM (zone de maisons mobiles et de mini-maisons)

Aménagement
proposé :

La requérante désire ajouter un mur d'une hauteur de 1,2m sur la fondation existante. Cependant, ce projet ne respectera pas certaines dispositions de l'arrêté de la ville de Tracadie-Sheila.

Dérogation :

Permettre de hausser une maison en ajoutant un mur de fondation et ce, à une distance de 3,5m au lieu de 7,5m de la ligne de rue (rue future);
Permettre de hausser une maison en ajoutant un mur de fondation et ce, à une distance de 6m au lieu de 7,5m de la ligne de rue (rue Amélie);
Permettre une maison mobile d'une hauteur de 5,1m au lieu de 5m.
(arrêté no. 108, articles 10.5.3.1b), 10.9.1 a))

Variance:

Permit the elevation of the foundation, in the side yard (street side), at a distance of 3.5 metres instead of 7.5 metres from the line of a future street;
Permit the elevation of the foundation at a distance of 6 metres instead of 7.5 metres from the street line (Amélie street);
Permit a minihome with a height of 5.1 metres instead of 5 metres.

Raison de la demande : Afin d'aménager un sous-sol à la maison-mobile existante.

Madame Rachelle Degrâce 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 11 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, Madame Julie Ozell, agent d'aménagement / conseillère en urbanisme, a présenté et expliqué l'analyse effectuée par l'équipe technique dans ce dossier, dont voici les détails :

**Tableau d'analyse – Annexe 7
Demande de dérogation**

Rachelle DeGrâce
4019, rue Amélie, Tracadie-Sheila (NID 20722112)

Permettre de hausser une maison mobile en ajoutant un mur de fondation de 1,2m sur la fondation existante et ce, à une distance de :

- 3,5m au lieu de 7,5m de la ligne de rue (rue future);
- 6m au lieu de 7,5m de la ligne de rue (rue Amélie);

Permettre une maison mobile d'une hauteur de 5,1m au lieu de 5m.

<p align="center">La dérogation représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?</p>	<p align="center">Oui/Non</p>	<p><u>Septembre 2013:</u> projet présenté au CRP et refusé. La présentation soulevait la possibilité de modifier le projet en construisant un agrandissement respectant les dispositions de l'arrêté de zonage.</p> <p><u>Mars 2014:</u> projet modifié pour agrandir la maison mobile existante et ajouter une fondation sur l'ensemble de la maison. Des pièces seront aménagées au sous-sol pour des fins personnelles et une clinique de massothérapie (activité professionnelle à domicile).</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maison mobile existante : 4,9m x 20m (16' x 66') - Agrandissement projeté : 3m x 4,3m (10' x 14') et hausser mur fondation de 1,2m <p>Une demande de dérogation est requise puisque le bâtiment empiète dans les marges de recul requises par rapport aux lignes de rue et parce que la maison mobile excéderait la hauteur maximale permise.</p> <p>Maison mobile aménagée en 1998 et marge de recul indiquée au permis était 6m à la rue. Maison installée à 3,5m malgré la marge indiquée au plan de lotissement. La maison empiète donc de 2,4m dans la marge exigée en 1998. La hauteur de la maison au permis est de 3,9m. Un plan déposé en septembre 2013 confirme cette information.</p> <p>Le bâtiment est existant et même en le déplaçant vers la ligne latérale du lot, il serait impossible de respecter la marge de recul requise par rapport à la rue future. Le déplacement n'est pas justifiable puisqu'il ne s'agit pas d'une nouvelle fondation.</p> <p>La hauteur de 5,1m ne découle pas du Code national du bâtiment.</p>
<p align="center">La dérogation est-elle mineure, est-elle raisonnable?</p>	<p align="center">Non/Oui</p>	<p><u>Marges</u> Dérogations majeures : 20% (rue future) et 53% (rue Amélie).</p> <p>Considérant que la fondation et que le bâtiment sont existants et qu'ils sont situés à l'extérieur du triangle de visibilité</p>

		(intersection de la rue future et de la rue Amélie), la demande est raisonnable. <u>Hauteur</u> Dérogation mineure 2% L'approbation de cette demande créerait un précédent. Peut faire autrement.
La dérogation respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?	non	Principe législatif: préserver un espacement constant entre les bâtiments d'une même rue ou d'une même zone en tenant compte de la hauteur des bâtiments. Limiter la hauteur maximale des bâtiments dans une même zone. Le bâtiment est déjà existant à cet emplacement. Il n'y a pas eu de dérogation accordée pour permettre des maisons mobiles ayant une hauteur de plus de 5m.
Recommandation		Pour les raisons précitées, l'équipe technique : <ul style="list-style-type: none"> - recommande les demandes de dérogation pour les marges de recul; - ne recommande pas la demande pour la hauteur puisque cette partie du projet pourrait être modifiée afin de respecter l'arrêté et de ne pas créer de précédent. Condition: respecter les dispositions concernant les activités professionnelles à domicile.

Suite aux présentations, le président du comité, Monsieur Jean-Claude Doiron, a demandé à la cliente 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, Monsieur Jean-Paul Robichaud, 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 les dérogations par rapport aux marges de recul, cette partie de la demande ayant été jugée raisonnable et de refuser la dérogation par rapport à la hauteur de la maison mobile, cette partie de la demande ayant été jugée non souhaitable pour l'aménagement de la propriété

Adopté à l'unanimité

Madame Rachelle Degrâce a quitté la salle.

CRP14 - 19

Annexe 8 – Demande de dérogation Fernrob Entreprises LTD

N° de dossier : 279

N° d'application : 31058

Localisation : 3921, rue Principale, Tracadie-Sheila

NID: 20369799

Zonage : M (zone mixte)

Aménagement
proposé :

La requérante, Madame Louise Breault, désire agrandir son lave-auto afin d'y ajouter trois espaces de lavage. Cependant, le projet proposé ne peut pas respecter l'arrêté de zonage de la ville de Tracadie-Sheila.

Dérogation :

Permettre les travaux d'agrandissement du lave-auto à 7,62m au lieu de 10,5m de la ligne de rue (rue Benoit) ;
Permettre les travaux d'agrandissement du lave-auto à 9m au lieu de 10,5m de la ligne de rue (rue Principale).
(arrêté no. 108, article 10.5.3.1d)

Variance:

Permit the extension of the building (carwash) at a distance of 7.62 metres instead of 10.5 metres from the street line (rue Benoit);
Permit the extension of the building (carwash) at a distance of 9 metres instead of 10.5 metres from the street line (rue Principale).

Raison de la demande : Afin de pouvoir répondre à la demande des clients.

Madame Louise Breault 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 4 propriétaires de lots voisins de celui à l'étude avaient été avisés de ce projet et qu'aucun commentaire défavorable audit projet n'avait été reçu par le bureau du service d'urbanisme. Madame LaPlante a ajouté qu'un courriel avait été envoyé aux services techniques de la ville de Tracadie-Sheila afin de les aviser de ce projet. Le directeur du département d'ingénierie et des travaux publics a répondu qu'il était d'avis que ledit projet ne créerait aucun inconvénient que ce soit envers le déneigement des rues attenantes.

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 8

Tableau d'analyse : Fernrob Entreprises LTD
Localisation : 3921, rue Principale, Tracadie-Sheila (20369799)

Permettre les travaux d'agrandissement du lave-auto à :
- 7,62m au lieu de 10,5m de la ligne de rue (rue Benoit); et,
- 9m au lieu de 10,5m de la ligne de rue (rue Principale).

La dérogation représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?	Oui	Les demandes sont nécessaires compte tenu de la configuration particulière du terrain (situé entre deux rues et sous forme de triangle) et de la localisation du bâtiment principal existant. Un permis fut émis en 1987 pour la construction du lave-auto. En 1991 et en 1998, deux permis pour agrandissement furent émis dont un comportait une dérogation sur la distance de la ligne de rue. Aujourd'hui, le requérant voudrait ajouter trois portes supplémentaires pour aménager deux lave-autos automatiques et un autre qui serait manuel.
---	-----	--

La dérogation est-elle mineure ou raisonnable?	Oui	<p>Dérogations majeures : 27.4% (rue Benoît) et 14.3% (rue Principale).</p> <p>En plus des restrictions quant à la localisation du bâtiment existant sur le lot, les agrandissements proposés ne peuvent s'effectuer à un autre endroit étant donné qu'ils sont alignés avec la façade du bâtiment et que les portes doivent être situées face à la rue Principale. Les clients accèdent aux portes par la rue Principale et sortent sur la rue Benoît.</p> <p>Pour ces raisons, ces demandes sont raisonnables.</p>
La dérogation respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?	Oui	<p>Un des principes en ce qui a trait à une distance d'une ligne rue se rapporte au domaine public, soit la sécurité et l'entretien. Les services techniques de la municipalité ont été consultés et ne s'opposent pas au projet, donc ce principe est respecté.</p> <p>Dans son environnement, ce bâtiment est situé sur un coin de rue, au cœur d'une zone mixte, et l'aménagement du site respecte l'arrêté de zonage. L'usage est existant et il est situé le long d'une rue très achalandée et où d'autres usages commerciaux sont présents. Il n'y a pas d'habitation adjacente.</p>
Recommandation		L'équipe technique recommande la dérogation, la jugeant raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de cette propriété.

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

Madame Breault a pris la parole et a mentionné qu'il n'y aurait pas d'ajout de lave-autos automatiques, qu'ils seraient tous manuels.

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

Adopté à l'unanimité

Madame Louise Breault a quitté la salle.

CRP14 - 20

Annexe 2 – Demande de dérogation Elphège et Martha Hébert

N° de dossier : 17927

N° d'application : 31047

Localisation : 28, 5^{ème} avenue du Parc, Caraquet

NID: 20853529

Zonage : RM (zone maison mobile ou de mini-maison)

Aménagement
proposé :

Les requérants désirent construire un patio d'une grandeur de 3m x 7,3m sur leur terrain. Cependant, le projet proposé ne peut pas respecter certaines dispositions de l'arrêté de zonage de la ville de Caraquet.

Dérogation :

Permettre un patio à 0,7m au lieu de 2,5m de la limite arrière du lot;
Permettre un coefficient d'occupation du sol de 9,6% au lieu de 5%; et,
Permettre un patio à 6,3m de la limite latérale côté Ouest et à 5m de la limite latérale côté Est au lieu de 7,5m de la ligne de rue.
(arrêté no. 211 article 13.4.11.1 tableau 1 (10) et 10.4.7.1, 13.4.5.1 a))

Variance:

Permit a patio at a distance of 0.7 metre instead of 2.5 metres from the rear lot line;
Permit that the entire constructions cover 9.6% instead of 5% of the total lot area;
Permit a patio at a distance of 6.3 metres from the West side lot line and at a distance of 5 metres from the East side lot line instead of 7.5 metres from the street line.

Raison de la demande : Afin de construire un patio sur un petit terrain.

Monsieur Elphège Hébert et Madame Martha Hébert 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 7 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, Madame Julie Ozell, agent d'aménagement / conseillère en urbanisme, a présenté et expliqué l'analyse effectuée par l'équipe technique dans ce dossier, dont voici les détails :

Tableau d'analyse – Annexe 2 Demande de dérogation

Elphège et Martha Hébert
28, 5^{ième} avenue du Parc, Caraquet (NID 20853529)

**Permettre un patio à 0,7m au lieu de 2,5m de la limite arrière du lot;
Permettre un coefficient d'occupation du sol de 9,6% au lieu de 5%;
Permettre un patio, en marge avant, à une distance variant entre 6,3m et 5m au lieu de 7,5m de la ligne de rue (5^{ième} avenue du Parc).**

<p>La dérogation représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?</p>	<p>Oui/Non</p>	<p>Lot en coin et étroit et, présence d'une servitude de 5m d'Énergie NB sur deux côtés de rue.</p> <p>Dérogation accordée en août 2013 pour la maison à 5m au lieu de 7,5m de la ligne de rue. Considérant l'emplacement de la porte donnant sur le patio, il est possible de modifier le patio à l'extérieur de la marge avant.</p>
<p>La dérogation est-elle mineure, est-elle raisonnable?</p>	<p>Non/Oui</p>	<p>Dérogations majeures :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 72% pour la limite arrière; - 92% pour le coefficient d'occupation du sol; et - 33% pour la distance à la ligne de rue. <p>Difficile de faire autrement. Une profondeur de patio de 3m n'est pas excessive. En permettant un patio en marge avant, il faudrait aussi déroger à la hauteur maximale d'une clôture, ce qui n'est pas souhaitable.</p>
<p>La dérogation respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?</p>	<p>Oui/Non</p>	<p>Principes législatifs: minimiser les inconvénients de voisinage, protéger l'intimité ainsi que le caractère privé et, favoriser une similarité dans les aménagements.</p> <p>Aménagement similaire à d'autres dans le voisinage. Dérogations accordées pour bâtiment principal, accessoire et patios pour les marges latérales et arrières des lots. Problématique générale connue dans les zones de maisons mobiles et davantage pour les lots de coins de rues. Toutefois, il n'est pas souhaitable de permettre les bâtiments et constructions accessoires en marge avant.</p>
<p>Recommandation</p>		<p>Pour les raisons précitées, l'équipe technique :</p> <ul style="list-style-type: none"> - recommande les demandes par rapport à la limite arrière et le coefficient d'occupation du sol, jugeant celles-ci raisonnables; - ne recommande pas la demande pour le patio en marge avant, ne jugeant pas celle-ci souhaitable. Devrait respecter la distance de 7,5m par rapport à la ligne de rue. <p>Condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - si garde-corps construit sur le patio, hauteur maximale de 2m mesurée à partir du sol. <p>Avant d'entreprendre les travaux, les propriétaires sont responsables de s'assurer des règles d'Énergie NB pour travaux effectués sous fils électriques, à l'extérieur d'une servitude.</p>

Madame Ozell a mentionné que le terrain est situé dans une zone de maisons mobiles, qu'il est de petite taille et que les possibilités d'aménagements conformes y sont limitées.

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

Des discussions ont eu lieu entre les membres du comité et les clients en ce qui a trait à la préservation de l'intimité sur la propriété de ces derniers. En effet, Monsieur et Madame Hébert ont mentionné qu'ils voulaient aménager le patio proposé en marge avant de leur propriété pour éviter que leurs voisins aient une vue directe sur leur vie privée. Madame Ozell a pris la parole et a expliqué à l'assemblée, en utilisant une photo de site à l'écran, que l'intimité des voisins pouvaient également être atteinte si ledit patio était aménagé en cour avant de la propriété des requérants.

D'autres discussions ont eu lieu sur la réglementation en vigueur en ce qui a trait à la hauteur du garde-corps qui pourrait être installé sur le patio proposé.

Par la suite, Monsieur Gaston Paulin a pris la parole pour demander si l'aménagement proposé pouvait causer un problème envers la servitude d'Énergie N.-B. et Madame Julie Ozell a répondu à Monsieur Paulin en confirmant que les travaux étaient situés entièrement à l'extérieur de ladite servitude. Monsieur Paulin a également demandé s'il était possible de réduire la dérogation en permettant qu'une partie du patio proposé soit aménagée en cour avant de la propriété. Madame Ozell a répondu qu'il n'était pas souhaitable de permettre des bâtiments et constructions accessoires en marge avant et ce, en reprenant des arguments de l'analyse.

Après discussion et vérification de l'analyse, Monsieur Gaston Paulin, appuyé de Monsieur Eugène Basque, a proposé au CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique, telle que décrite au tableau d'analyse, soit d'accorder les demandes par rapport à la limite arrière et au coefficient d'occupation du sol, jugeant celles-ci raisonnables, et de ne pas recommander la demande pour le patio en marge avant, ne jugeant pas celle-ci souhaitable pour l'aménagement de la propriété

Adopté à l'unanimité

Monsieur Elphège Hébert et Madame Martha Hébert ont quitté la salle.

CRP14 - 21

Annexe 5 – Demande de dérogation Toner GMC Chevrolet Buick Ltd.

N° de dossier : 5972

N° d'application : 31069

Localisation : 2892, rue Principale, Tracadie-Sheila

NID: 20830428

Zonage : C2 (zone commerciale routière)

Aménagement
proposé :

Le requérant, Monsieur Daniel Robichaud, a installé une enseigne autoportante sur la propriété du commerce "Toner GMC Chevrolet Buick Ltd.". Cependant, cette enseigne ne respecte pas certaines dispositions de l'arrêté de zonage de la ville de Tracadie-Sheila.

Dérogation : Permettre deux (2) enseignes autoportantes au lieu d'une sur le même lot; et
Permettre une enseigne autoportante à une distance de 4,5m au lieu de 5,2m de la ligne de rue.
(arrêté no. 108 - article 10.20.5.2 a))

Variance: Permit two (2) freestanding signs instead of one (1) on the same lot; and
Permit a freestanding sign at a distance of 4.5 metres instead of 5.2 metres from the street line.

Raison de la demande : Afin d'annoncer la vente de véhicules usagés.

Monsieur Daniel Robichaud 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 5 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 : Toner GMC Chevrolet Buick Ltd.
Localisation : 2892, rue Principale, Tracadie-Sheila (20830428)

**Permettre deux (2) enseignes autoportantes au lieu d'une (1) sur le même lot.
Permettre une enseigne ayant une marge de recul de 4,5m
au lieu de 5,2m de la ligne de rue.**

La dérogation représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?	Non	Le requérant peut annoncer son commerce situé en zone C2 en respectant la réglementation.
La dérogation est-elle mineure ou raisonnable?	Non	Dérogations majeures : 100 % (nbr. d'enseignes) et 13.5% (distance de la ligne de rue). L'enseigne autoportante annoncerait des véhicules d'occasions certifiés, des marques d'autos sous forme de logo et le mot « Toner ». Sur l'autre enseigne autoportante existante, on retrouve une répétition du mot « Toner » et de deux logos. La visibilité et la clarté du message seront les mêmes si les deux enseignes autoportante sont regroupées en une seule. Pour cette raison, la demande pour le nombre d'enseignes autoportante proposées n'est pas considérée raisonnable.
La dérogation respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?	Non	Le principe d'une enseigne autoportante est d'être visible en repérant un commerce de loin, mais aussi de permettre d'afficher des commerces qui sont plus éloignés de l'emprise d'une rue (ex : Canadian Tire, cinéma, etc.). Ce principe est déjà respecté par l'enseigne autoportante existante. La multiplication d'enseignes affecte le caractère du voisinage en créant une nuisance visuelle ainsi qu'une surcharge d'enseignes, par conséquent, l'approbation de la présente demande pourrait créer un précédent.

Recommandation	<p>L'équipe technique ne recommande ni l'aménagement d'une deuxième enseigne autoportante sur la même propriété ni la dérogation sur la marge de recul de la ligne de rue, considérant que ces demandes vont à l'encontre des intentions générales de l'arrêté et non souhaitables pour l'aménagement des propriétés. En regroupant les messages sur une même enseigne, on éviterait une répétition de messages identiques. Cette enseigne de regroupement devra également répondre aux dispositions prévues à l'arrêté de zonage en vigueur.</p> <p>De plus, l'équipe technique recommande au requérant de rencontrer le service d'urbanisme afin d'obtenir de l'information préliminaire, et ce, avant d'entreprendre tous travaux de construction ou de modification.</p>
----------------	--

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

Monsieur Daniel Robichaud a pris la parole et a demandé pourquoi un permis lui était nécessaire pour rebrancher une enseigne qui était existante. En effet, Monsieur Robichaud a expliqué que ladite enseigne était installée de l'autre côté de la rue et qu'il ne l'avait que réaménagée à un autre endroit.

Monsieur Jean-Claude Doiron a pris la parole et s'est adressé à Monsieur Robichaud en lui expliquant que le fait de déménager l'enseigne de place annulait un droit acquis; que le nouvel aménagement devait être conforme à la réglementation en vigueur et qu'il aurait dû se procurer un permis avant de déménager ladite enseigne.

À ce moment, Monsieur Jean-Paul Robichaud a pris la parole pour demander s'il était possible d'afficher tous les messages publicitaires proposés sur la même enseigne autoportante et le président du comité lui a répondu que c'était possible.

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 telle que décrite au tableau d'analyse, la demande ayant été jugée excessive

Adopté à l'unanimité

Monsieur Daniel Robichaud a quitté la salle.

CRP14 - 22

Annexe 6 – Demande de dérogation et d'approbation de lotissement Village de Bas-Caraquet et Pêcheries Bas-Caraquet

N° de dossier : 5165

Localisation : rue Industrielle, Bas-Caraquet

Zonage : I (Industriel)

Aménagement

proposé :

L'objectif de ce plan de lotissement provisoire est de relocaliser une rue publique existante, créer la parcelle 2014-A, d'une superficie de 5186 mètres carrés, pour être annexée au lot de Pêcheries Bas-Caraquet Inc. (NID 20358131) et, la parcelle 2014-B d'une

superficie de 354 mètres carrés pour être annexée au lot de Daniel Archer (NID 20528543).

Dérogation et approbations :

Permettre une rue publique ayant, en partie, une largeur de 6 mètres au lieu de 15 mètres (arrêté no. 6893, article 4(2) c)). Recommandation au Conseil municipal relativement à l'emplacement de la rue publique (Loi sur l'urbanisme du N.-B., article 56(2)). Approbation des parcelles 2014-A et 2014-B.

Variance and approvals:

Permit a public street with a width, in part, of 6 metres instead of 15 metres. Recommendation of the location of the public street to the municipal council. Approval of plots 2014-A and 2014-B.

Monsieur Martial Godin et Madame Monique Thériault Léger, voisins du lot à l'étude, étaient présents afin d'exprimer leurs commentaires envers cette demande de lotissement.

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 que seuls les clients présents avaient émis des commentaires concernant cette demande.

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 – Annexe 6
Dérogation et approbation
Lotissement Village de Bas-Caraquet et Pêcheries Bas- Caraquet inc.**

<p>La dérogation et la demande représentent-elles une solution nécessaire et justifiable?</p>	<p>Oui</p>	<p>L'entreprise de transformation de poissons Pêcheries Bas-Caraquet désire entreprendre des travaux d'agrandissement à l'usine existante en y diversifiant leur production. Se faisant, le nombre d'employés va augmenter, occasionnant un besoin accru en espaces de stationnement. Pour combler ce besoin, les propriétaires de l'usine doivent agrandir leur terrain en annexant la parcelle 2014-A, démontrée sur le plan soumis, aux terrains dont ils sont déjà propriétaires. Cependant, pour atteindre l'objectif du projet de lotissement, la parcelle proposée doit toucher au terrain qui doit être agrandi, ce qui, dans l'état actuel, est impossible à cause de la présence d'une allée publique.</p> <p>Pour résoudre cette problématique, la municipalité de Bas-Caraquet doit adopter un arrêté de fermeture de rue et relocaliser cette voie d'accès vers l'Est afin de toujours donner un accès aux propriétaires de terrains utilisant cette rue. Aussi, un droit de passage et une servitude doivent être annulés et/ou être relocalisés.</p> <p>En relocalisant ladite rue, la municipalité désire conserver en grande partie la même largeur que celle qui est existante, soit environ 6 mètres. Cette largeur de rue n'étant pas en conformité avec l'arrêté de lotissement du village, une dérogation est donc nécessaire. De plus, en vertu de l'article 56 de la Loi sur l'urbanisme du N.-B., l'aménagement d'une rue à un nouvel emplacement nécessite la recommandation de la Commission.</p>
---	------------	--

<p>La dérogation et la demande sont-elles mineures, sont-elles raisonnables?</p>	<p>Oui et non</p>	<p>Une dérogation de 70% est considérée comme majeure. Cependant, l'objectif principal de cette rue est de desservir des lots récréatifs, occupés par des habitations saisonnières. Le règlement de lotissement de la municipalité permet l'aménagement de rues récréationnelles avec une largeur minimale de 9 mètres. Par contre, la définition de ce type de rue est pour desservir des lots situés en zone chalet (villégiature). Pour ce projet, la rue proposée donne accès à des lots qui ne sont pas situés en zone chalet (villégiature). Même si les chalets existants sont présents depuis de nombreuses années, le Conseil a voulu prioriser, par son plan d'urbanisme, la trame industrielle plutôt que récréationnelle pour ce secteur, ne voulant pas d'expansion sur les chalets en place.</p>
<p>La dérogation et la demande respectent-elles les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?</p>	<p>Oui et non</p>	<p>En prenant en considération l'esprit de la réglementation municipale et les objectifs du projet, nous pensons que les principes législatifs peuvent être respectés en partie, soit en élargissant la nouvelle rue à 9 mètres.</p>
<p>Recommandation</p>		<p>Le personnel du service d'urbanisme de la commission des services régionaux recommande la relocalisation de la rue. Cependant, cette rue devra être en conformité avec l'arrêté de lotissement de la municipalité et avoir une largeur de 9 mètres.</p> <p>De plus, un arrêté de fermeture de rue doit être légalement adopté et enregistré par la municipalité avant que le plan de lotissement ne puisse être approuvé.</p>

Pendant la présentation de l'analyse, Monsieur Martial Godin s'est levé et est allé à l'écran pour démontrer les inquiétudes qu'il avait concernant l'écoulement de l'eau sur son terrain suite au remplissage des canaux de drainage qui a été effectué par le propriétaire du lot voisin du sien. Monsieur Paul-Émile Robichaud a expliqué à Monsieur Godin qu'il devait adresser ces inquiétudes à l'administration du village de Bas-Caraquet.

Des discussions ont par la suite eu lieu entre Monsieur Godin et Monsieur Robichaud en ce qui a trait à l'emplacement des tuyaux d'aqueduc du village et les répercussions qu'aurait la relocalisation de la rue Industrielle sur le voisinage.

À ce moment, le président du comité, Monsieur Jean-Claude Doiron a pris la parole pour arrêter les discussions. Il a expliqué à Monsieur Godin que le CRP comprenait qu'il était préoccupé face à la réalisation de ce projet mais que les éléments qu'il avait soulevés ne pouvaient pas être retenus pour l'étude de cette demande étant donné qu'ils étaient hors-contexte.

Monsieur Robichaud a repris et a terminé la présentation de l'analyse.

Par la suite, le président du comité a demandé aux clients et aux membres s'ils avaient d'autres commentaires ou questions concernant la demande.

Madame Thériault Léger a pris la parole pour expliquer que les chalets qui sont présents dans le secteur visé par cette demande étaient existants avant l'aménagement du parc industriel. Elle a poursuivi en demandant si la relocalisation de la rue était destinée à accommoder les propriétaires desdits chalets ou ceux de l'usine.

Monsieur Robichaud a répondu à Madame Thériault Léger que le statut de cette rue est publique et que tout le monde y a accès.

Finalement, Monsieur Godin a demandé si la largeur de la rue (9m) comprenait l'aménagement des fossés et Monsieur Robichaud lui a répondu qu'il n'avait pas encore reçu d'information de la part de la municipalité à ce sujet.

Après discussion et vérification de l'analyse, Madame Line Thériault, appuyée de Monsieur Edmond Beattie, a proposé au CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique, telle que décrite au tableau d'analyse, la demande ayant été jugée souhaitable pour l'aménagement de la propriété

Adopté à l'unanimité

Monsieur Martial Godin et Madame Monique Thériault Léger ont quitté la salle.

CRP14 - 23

Annexe 10 – Demande de dérogation et usage comparable et compatible Pierre Cormier

N° de dossier : 5933

N° d'application : 31099

Localisation : 1052, rue du Parc, Paquetville

NID: 20120051

Zonage : M2 (zone commerciale routière)

Aménagement
proposé :

Le requérant a présentement un commerce à domicile d'installation de divers appareils électroniques pour les véhicules automobiles. Le projet proposé est d'agrandir le bâtiment principal existant (maison et commerce à domicile) pour le transformer exclusivement en commerce et ce, afin d'offrir d'autres services et répondre à la demande liée à son secteur d'activités. Entre autres, M. Cormier voudrait offrir un service d'installation d'appareils électroniques et de filage sur d'autres types de véhicules de plus grande taille, tel que des bateaux de plaisance, des remorques, etc. Cependant, il doit obtenir l'approbation du CRP pour mener son projet à terme étant donné que ce dernier ne peut pas respecter certaines dispositions de l'arrêté de zonage de Paquetville.

Dérogation :

Permettre un usage comparable et compatible à un service relatif à l'informatique ou à l'électronique;
Permettre une zone tampon d'une largeur de 4,17m au lieu de 4,5m le long d'un terrain adjacent à un lot résidentiel;
Permettre l'agrandissement proposé à 5,18m au lieu de 7,5m de la limite arrière du lot;
Permettre un bâtiment principal d'une superficie de 287,8 mètres carrés au lieu de 500 mètres carrés; et
Permettre un lot d'une profondeur de 36,6m au lieu de 38m.
(arrêté no. 58, articles 6.2.2.1 h) (xvii), 12.5.6.1 a), 12.3.8 b), 6.2.1.1 f) et 12.10.4.1 e) (ii))

Variance: Permit a use comparable and compatible with a use of information technology (IT) and electronics;
 Permit a width of 4.17 metres instead of 4.5 metres for a buffer zone that would be located on a property adjacent to a residential lot;
 Permit the expansion of the main building at a distance of 5.18 metres instead of 7.5 metres from the rear lot line;
 Permit a main building with an area of 287.8 square metres instead of 500 square metres;
 Permit a lot with a depth of 36.6 metres instead of 38 metres.

Raison de la demande : Afin d'agrandir un commerce existant et de réaliser le projet tel que présenté.

Monsieur Pierre Cormier était présent afin de fournir des explications.

L'agent d'aménagement, Madame Nadine LaPlante, a présenté la demande à l'écran. Elle a mentionné que 4 propriétaires de lots voisins de celui à l'étude avaient été avisés de 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 10

Tableau d'analyse : Pierre Cormier
 Localisation : 1052, rue du Parc, Paquetville (20120051)

Permettre un usage de vente et d'installation sur mesure de produits électroniques dans des véhicules à moteur de toutes sortes et autres (automobiles, camions, bateaux, remorques, etc.) comparable et compatible à un « service relatif à l'informatique ou à l'électronique ».

<p>Le projet contrevient-il aux grandes lignes directrices du plan municipal d'urbanisme?</p>	<p>Oui</p>	<p>La propriété est située à l'intérieur d'un secteur d'affectation mixte (M) au plan d'urbanisme municipal et à l'intérieur d'une zone M2 (mixte routière) à l'arrêté de zonage de la municipalité.</p> <p>L'usage proposé est la vente et l'installation sur mesure de produits électroniques, comprenant l'installation complète de fils électriques (système de son, démarreur à distance, système antiviol, module électronique pour le contrôle des freins, etc.) dans des véhicules à moteur de toutes sortes et autres (automobiles, camions, bateaux, remorques, VTT, etc.). De plus, afin d'offrir un service sur mesure, la fabrication et la modification de matériaux tel que la fibre de verre et le bois seront nécessaires au besoin (ex. : fabrication de boîtes pour installation de haut-parleurs).</p> <p>Un des principes est de favoriser un développement économique tout en respectant la compatibilité entre le résidentiel et le commercial. Par contre, afin de protéger cette zone, les zones attenantes, la sécurité et le bien-être du public, cet usage doit être bien encadré.</p>
---	------------	--

<p>La modification a-t-elle pour but de rendre conforme un usage ?</p>	<p>Oui</p>	<p>En 2006, le requérant a reçu une approbation de la Commission afin de permettre un usage similaire à une activité professionnelle à domicile (service de finition intérieure d'automobiles, exercé dans un garage annexé à la maison). Depuis quelques années, le requérant utilise une partie du sous-sol de sa résidence comme atelier lié à son commerce et installe de l'équipement sur d'autres types de véhicules de plus grande taille, ce qui n'est pas permis dans les dispositions prescrites à la réglementation pour une activité professionnelle à domicile.</p> <p>Aujourd'hui, il désire agrandir son commerce en utilisant également la maison comme bureau et salle d'employés. Le commerce occuperait tout le bâtiment et deviendrait l'usage principal du lot. Il n'y aurait plus d'habitation. L'approbation de cet usage le rendrait conforme. Actuellement, les travaux de construction liés au projet d'agrandissement ne sont pas débutés.</p>
<p>La demande présente-t-elle un risque élevé de conflit avec les usages limitrophes?</p>	<p>Non</p>	<p>Le requérant agrandit le bâtiment principal afin de poursuivre les activités déjà exercées, accroître son commerce et faire des installations sur de plus gros véhicules. La superficie du terrain est de 2 803m² et serait suffisante pour l'aménagement du site tel que : stationnements, entreposage extérieur et zones tampons (voir demande de dérogation). Le commerce est situé le long d'une route achalandée peu densifiée, au sud de la municipalité, loin du noyau villageois et à proximité d'un parc industriel et d'une zone institutionnelle.</p>
<p>La modification va-t-elle porter préjudice aux propriétés voisines et au caractère du voisinage?</p>	<p>Non</p>	<p>On retrouve la présence d'une habitation unifamiliale sur le terrain adjacent à la propriété à l'étude. Une zone tampon est exigée entre les deux propriétés. L'entreposage extérieur clôturé est permis en cour latérale et/ou arrière du lot. Le projet prévoit de l'entreposage extérieur en cour arrière (stationnement temporaire de véhicules, bateaux et remorques). De plus, la zone M2 exige que toutes les opérations soient faites à l'intérieur du bâtiment.</p>
<p>Recommandation</p>		<p>Considérant les éléments précités, l'équipe technique recommande la demande d'approbation d'usage de la vente et d'installation sur mesure de produits électroniques dans des véhicules à moteur de toutes sortes et autres (automobiles, camions, bateaux, remorques, etc.) mais, à la condition suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> -que la vente et l'installation demeurent l'usage principal du lot et que les usages accessoires liés à l'installation de produits offerts demeurent accessoires, tels qu'ils sont décrits dans la demande du requérant. <p>Cette demande est jugée raisonnable et en harmonie avec l'intention générale de l'arrêté.</p>

Annexe 10 (la suite)

Tableau d'analyse : Pierre Cormier
Localisation : 1052, rue du Parc, Paquetville (20120051)

Permettre une zone tampon d'une largeur de 4,17m au lieu de 4,5m d'un terrain adjacent à un lot résidentiel;
Permettre l'agrandissement à 5,18m au lieu de 7,5m de la limite arrière du lot;
Permettre un bâtiment principal d'une superficie de 287,8m² au lieu de 500m²; et
Permettre un lot d'une profondeur de 36,6m au lieu de 38m.

<p>La dérogation représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?</p>	<p>Oui</p>	<p>Les demandes sont nécessaires afin de transformer une activité professionnelle à domicile en un commerce qui répond aux besoins du requérant (vente et installation de produits électroniques sur mesure dans les véhicules à moteur tel que des automobiles, camions, bateaux, remorques, VTT, etc.). Ces demandes sont justifiées du fait que la localisation du bâtiment existant ne changerait pas.</p>
<p>La dérogation est-elle mineure ou raisonnable?</p>	<p>Oui</p>	<p>Dérogations mineures : 7,3% (zone tampon), 3,7% (profondeur). Dérogations majeures : 30,9% (limite arrière), 42,4% (superficie). Zone tampon : on a un manque de 0,33m quant à la largeur de la zone tampon à respecter. Ce manque n'empêche pas le requérant d'aménager une zone tampon gazonnée et plantée adéquatement. Limite arrière : l'agrandissement proposé vers l'arrière (2,3m plus près que la limite permise) est justifiable par la configuration des pièces intérieures et les fonctions qui y sont prévues. La localisation du garage annexé à la maison fait en sorte que l'agrandissement qui serait effectué pour l'ajout de portes supplémentaires pourrait difficilement être situé à un autre endroit. De plus, le garage proposé communiquerait avec le garage existant. Superficie : mis à part un bâtiment situé en zone institutionnelle, aucun bâtiment dans la zone M2 n'a un gabarit de plus de 500m². Le bâtiment proposé s'intégrerait mieux dans son environnement où l'on retrouve deux propriétés résidentielles adjacentes. Il y a plusieurs terrains vacants à proximité. De plus, la zone mixte n'est actuellement pas développée et nous n'avons aucune façon de déterminer la prédominance des usages résidentiels et/ou commerciaux qui pourraient venir s'y établir. Profondeur du lot : actuellement, le lot est conforme pour une habitation unifamiliale. Par contre, en transformant l'usage en un commerce, ledit lot doit respecter une profondeur de 38m. La largeur et la superficie du lot sont conformes. Cette dérogation est mineure (manque de 1,4m). 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>Zone tampon : Le principe d'une zone tampon est de conserver l'intimité et la vie privée d'une propriété, surtout lorsque l'on retrouve un commerce adjacent à une résidence. La maison voisine se trouve à plus de 20 mètres (65 pieds) de la limite du lot à l'étude.</p> <p>Limite arrière : on retrouve un très grand terrain (zoné institutionnel) où un bâtiment y est présent, et ce, à plus de 100 mètres du commerce à l'étude. Une très grande partie de ce terrain est boisé et sa façade donne sur une rue située dans le parc industriel. Pour ces raisons, cette dérogation n'affecterait pas le caractère du voisinage.</p> <p>Superficie : Un des principes d'exiger une superficie différente entre les zones M1 et M2 et d'être en mesure d'éviter d'avoir, en zone M1, qui est considéré comme le noyau du village, des bâtiments ayant des gabarits excessifs. C'est pourquoi une superficie minimale de 500m² est exigée en zone M2, là où est située la propriété à l'étude. Par contre, tel que mentionné, ladite propriété est située dans un secteur non développé où les propriétés voisines sont des habitations unifamiliales (autre un bâtiment institutionnel). Donc, en tenant compte de son environnement, cette demande respecte en partie ce principe qui est également d'éviter le surdimensionnement des bâtiments dans un secteur mixte et non développé.</p> <p>Profondeur du lot : le lot a été créé avant l'entrée en vigueur de la Loi de l'acre, en 1980, lorsqu'aucune réglementation n'encadrerait le lotissement. On note que les propriétés voisines adjacentes ayant façade sur la rue du Parc pourraient, un jour, avoir à faire face à des problèmes similaires et ce, si leurs usages devenaient commerciaux.</p>
<p>Recommandation</p>		<p>L'équipe technique recommande ces demandes, les considérants raisonnables et souhaitables pour l'aménagement de la propriété.</p>

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, Monsieur Edmond Beattie, appuyé de Monsieur Eugène Basque, a proposé au CRP de suivre les recommandations de l'équipe technique, telles que décrites aux tableaux d'analyse, les demandes ayant été jugées raisonnables, en harmonie avec les principes de la réglementation et souhaitable pour l'aménagement de la propriété

Adopté à l'unanimité

Monsieur Pierre Cormier a quitté la salle.

CRP14 - 24

Annexe 9 – Demande de dérogation et d’approbation de lotissement Flavien Robichaud

N° de dossier : 5170

Localisation : Route 355, Ste-Rose

Aménagement
proposé :

L'objectif de ce plan de lotissement provisoire est de créer le lot 2014-1 d'une superficie de 5051 mètres carrés dans le but d'y aménager une maison et, un restant de terrain.

Dérogation et
approbations :

Permettre une largeur de 50,49 mètres au lieu de 54 mètres pour le lot 2014-1 et pour le restant de terrain (règlement 80-159, article (4)a)). Permettre une remise à une distance de 2,98 mètres au lieu de 3 mètres de la limite du lot (règlement 81-126, article 12c)). Approbation du lot 2014-1.

Variance and
approvals:

Permit a width of 50.49 metres instead of 54 metres for lot 2014-1 and for the remnant land. Permit an accessory building (shed) at a distance of 2.98 metres instead of 3 metres from the lot line. Approval of lot 2014-1.

Madame Noëlla Robichaud et Monsieur Christian Larocque 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.

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 Flavien Robichaud
Sainte-Rose**

Annexe 9

La dérogation et la demande représentent-elles une solution nécessaire et justifiable?	Oui	La meilleure façon de lotir cette propriété est de diviser le lot à parts égales sur la largeur, tout en tentant de contourner les bâtiments existants. Le projet proposé comporte des dérogations sur les largeurs de lots ainsi que sur la localisation d'un bâtiment.
La dérogation et la demande sont-elles mineures, sont-elles raisonnables?	Oui	Pour cette demande, une dérogation de 6,5% sur les façades et de de moins de 1% sur la limite du lot est jugée mineure et raisonnable.

La dérogation et la demande respectent-elles les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?	Oui	De façon générale, cette dérogation ne crée pas beaucoup de précédents pour cette région. Cette opération cadastrale ne s'effectuerait pas très loin du noyau central du DSL de Sainte-Rose, où nous retrouvons une concentration de lots de cette envergure.
Recommandation		Le personnel du service d'urbanisme de la commission de services régionaux de la Péninsule acadienne recommande l'approbation de cette demande la jugeant en harmonie avec l'esprit de la Loi sur l'urbanisme du N.-B.

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

Madame Robichaud a pris la parole et a expliqué, en le démontrant sur l'écran, que l'approbation du lotissement proposé créerait une problématique en lien avec l'accès au garage existant. Elle a demandé s'il était possible de lotir le lot 2014-1 de façon à ce que la limite latérale Ouest dudit lot soit tirée en ligne droite jusqu'à la route. De cette façon, l'entrée menant au garage n'aurait pas à être déplacé.

Monsieur Paul-Émile Robichaud a pris la parole et a expliqué aux membres du comité que le lotissement avait été proposé de cette façon pour que les deux lots aient des façades égales, se rapprochant le plus possible du minimum exigé par la réglementation. Monsieur Robichaud a mentionné qu'en tirant la ligne droite jusqu'à la route, la façade du lot 2014-1 serait diminuée considérablement et représenterait une dérogation d'environ 12.9%, ce qui est habituellement considéré comme une demande majeure.

Des discussions concernant la largeur du ponceau et les possibilités d'aménager ce dernier pour accéder au garage existant.

Après des discussions exhaustives sur le projet proposé et vérification de l'analyse, Monsieur Jean-Paul Robichaud, appuyé de Monsieur Edmond Beattie, a proposé au CRP d'approuver le lotissement tel que demandé par la requérante, de sorte à ce que la limite latérale Ouest du lot 2014-1 soit tirée en ligne droite jusqu'à la route, la demande ayant été jugée souhaitable pour l'aménagement de la propriété

Adopté à l'unanimité

Madame Noëlla Robichaud et Monsieur Christian Larocque ont quitté la salle.

CRP14 - 25

Annexe 1 – Demande d'usage comparable et compatible Francis et Marie-Jeanne Robichaud

N° de dossier : 17638

N° d'application : 31043

Localisation : allée de la Dune (P), Pointe Canot

NID: 20204459

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

Aménagement
proposé :

La requérante, Madame Marie-Jeanne Robichaud, voudrait aménager un chalet sur un terrain ayant façade sur un droit de passage.

Demande :

Permettre l'usage d'un chalet sur un lot ayant façade sur un droit de passage à titre d'usage comparable et compatible à une maison sur une rue publique.
(Règlement ministériel relatif au plan rural des secteurs non constitués en municipalité des îles Lamèque et Miscou article 7.1 a) i) et Loi sur l'urbanisme 35 (1) a))

Request:

Permit the use of a cottage on a right of way as a comparable and compatible use of a house on a public street.

Raison de la demande:

Afin de poursuivre un projet de construction d'un chalet.

Monsieur Marc Robichaud et Madame Marie-Jeanne Robichaud étaient présents afin de fournir des explications.

L'agent d'aménagement, Madame Nadine LaPlante, a présenté la demande à l'écran. Elle a mentionné que 8 propriétaires de lots voisins de celui à l'étude avaient été avisés de ce projet et qu'un seul commentaire favorable audit projet avait été reçu par le bureau du service d'urbanisme.

Par la suite, Madame Julie Ozell, agent d'aménagement / conseillère en urbanisme, a présenté et expliqué l'analyse effectuée par l'équipe technique dans ce dossier, dont voici les détails :

Tableau d'analyse

Demande d'autorisation d'un «chalet sur un droit de passage» à titre d'usage comparable et compatible à l'usage «maison sur une rue publique».

(Article 35 (1) a) de la Loi sur l'urbanisme, Plan rural îles Lamèque et Miscou art 7.1 a) et Proposition sur le peuplement a) Usages résidentiels.)

Annexe 1

Francis Robichaud
allée de la Dune (P), Pointe-Canot (DSL) - NID 20204459

Le projet contrevient-il aux principes et propositions du plan rural?	Non	Chalet proposé en zone M1 au Plan rural des îles Lamèque Miscou et en bordure d'un droit de passage, ce qui n'est pas permis. À la demande du ministère de l'Environnement et Gouvernements locaux, responsable des modifications audit Plan rural, le projet proposé fut analysé comme usage comparable et compatible au lieu d'être traitée comme une demande de modification au zonage.
---	-----	---

		<p>Résumé Plan rural :</p> <p>Habitation Autorisée en zones :</p> <ul style="list-style-type: none"> - M1 (mixte résidentielle, commerciale, industrielle et institutionnelle) ; - C (côtière) ; et - AS (usage accessoire en zone agricoles, forestières). <p><u>Sur rue publique ou accès approuvé.</u></p> <p>Chalet (définition: habitation unifamiliale qui sert à un particulier ou à une famille, pendant six mois par année au plus.)</p> <p>Autorisé en zones :</p> <ul style="list-style-type: none"> - C ; et - AS. <p><u>Sur droit de passage, rue publique ou accès approuvé.</u></p> <p>Le plan rural délimite les zones M1 par une bande d'une largeur régulière de part et d'autre des rues. Ainsi, le terrain visé, même s'il a les mêmes caractéristiques des lots retrouvés en zones côtières (C) et qu'il devrait se retrouver à l'intérieur d'une telle zone, se situe en zone M1. Un chalet ne peut être construit sur le terrain puisqu'il n'est pas permis en zone M1. Une habitation ne peut être construite parce que le terrain est situé sur un droit de passage.</p> <p>Le projet ne contrevient pas aux grandes lignes directrices du Plan Rural mais doit être encadré afin de correspondre aux déclarations de principes et propositions des usages résidentiels, soit de permettre le développement résidentiel que le long des rues publiques ou autres accès approuvés.</p>
La modification a-t-elle pour but de rendre conforme un usage ?	Non	Le zonage ne permet pas l'usage projeté. Les travaux ne sont pas commencés.
La demande présente-t-elle un risque élevé de conflit avec les usages limitrophes?	Non	Les usages limitrophes sont majoritairement résidentiels (habitations, roulottes de voyage et chalets). Il n'y a donc pas de risque de conflit avec ces usages.
La modification va-t-elle porter préjudice aux propriétés voisines et au caractère du voisinage?	Non	<p>L'allée de la Dune est un terrain privé sur lequel on retrouve des droits de passages notariés.</p> <p>Les lots adjacents figurent sur des actes de transfert qui ont été datés avant 1980, soit entre 1928 et 1979, avant que «Loi de l'acre» n'entre en vigueur.</p> <p>Le voisinage présente les caractéristiques de lots qui se trouvent en zones côtières.</p>

La demande respecte-t-elle les principes législatifs?	Oui	<p>Terrain existant depuis au moins 1970.</p> <p>Aujourd'hui, si un redécoupage des zones du plan rural avait lieu, il est possible de penser que certains secteurs situés en bordure des côtes et ayant été subdivisés avant les années 1980 pourraient être inclus aux zones C (côtières), lesquelles permettent la construction de chalets.</p> <p>Il ne s'agit pas d'un nouveau lotissement mais plutôt d'un chalet (activité récréative et saisonnière) en bordure d'un cours d'eau.</p> <p>Tient compte de la politique sur les accès privés. Lot créé sur un droit de passage durant la période où la Commission n'avait pas le pouvoir d'approuver les accès.</p>
Recommandation		<p>L'équipe technique recommande la demande d'usage comparable et compatible considérant les éléments précités et, aux conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - qu'une approbation du ministère de la Santé soit obtenue; et - que le chalet ne soit pas transformé en habitation occupée à l'année (voir définition chalet).

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 Jean-Paul Robichaud, a proposé au CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique, telle que décrite au tableau d'analyse et, d'accorder la demande d'usage comparable et compatible, jugeant cette dernière raisonnable

Adopté à l'unanimité

Monsieur Marc Robichaud et Madame Marie-Jeanne Robichaud ont quitté la salle.

CRP14 - 26

Annexe 3 – Demande de permis provisoire Martin Robert

No de dossier : 14722

No d'application : 31052

Localisation : 1490, Droit de passage, Haut-Sheila

NID: 20681052

Aménagement
proposé :

Le requérant veut construire une habitation unifamiliale et continuer d'habiter dans la mini-maison qui se trouve actuellement sur le terrain. Cependant, le projet proposé ne peut respecter la réglementation puisqu'il y aurait deux habitations sur le même terrain.

Approbation : Approuver un permis provisoire d'un an pour la construction d'une habitation unifamiliale.
(Règlement provincial sur la construction- Loi sur l'urbanisme no.81.126 article 11)

Approval: Approve a temporary one year building permit for the construction of a single family dwelling.

Raison de la demande : Le requérant veut habiter dans la mini-maison existante pendant la construction de sa nouvelle habitation.

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'un seul commentaire favorable audit projet avait été reçu par le bureau du service d'urbanisme.

Par la suite, Madame Julie Ozell, agent d'aménagement / conseillère en urbanisme, a 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
Permis provisoire en vertu de l'article 34 (3) h) (i) de la Loi sur l'urbanisme**

Annexe 3 - Martin Robert

1490, Droit de passage (via Route 370), Haut-Sheila - NID 20681052

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

Le projet contrevient-il aux grandes lignes directrices du plan municipal d'urbanisme?	n/a	Projet dans un DSL. Pas de plan municipal. Seul le règlement provincial sur la construction s'applique.
La modification a-t-elle pour but de rendre conforme un usage ?	Non	Les travaux ne sont pas commencés. Les aménagements et bâtiments existants, soit la maison mobile, le garage et la remise, ont été construits suite à l'émission de permis de construction émis entre 2007 et 2010.
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.
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, aux conditions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> - Fournir permis de modification d'un cours d'eau ou d'une terre humide (ministère de l'Environnement et Gouvernements locaux) pour permettre la construction à 18m au lieu de 30m de la rivière Leech; - Enlever la 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 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 au requérant un permis provisoire d'un an avec conditions, la demande ayant été jugée raisonnable

Adopté à l'unanimité

CRP14 - 27

Annexe 4 – Demande de dérogation NCL Holding Inc.

N° de dossier : 2347

N° d'application : 31066

Localisation : 3244, rue Principale, Tracadie-Sheila

NID: 20747804

Zonage : C2 (commercial routier)

Aménagement
proposé :

Le requérant, Monsieur Paul Thebeau, désire installer une enseigne autoportante afin d'annoncer plusieurs commerces. Cependant, cette dernière serait plus grande que la limite permise par la réglementation de zonage de la municipalité de Tracadie-Sheila.

Dérogation : Permettre une enseigne autoportante d'une superficie de 13,82m² au lieu de 9m².
(arrêté no. 108 - article 10.20.5.2a) i)

Variance: Permit a freestanding sign with an area of 13.82 square metres instead of 9 square metres.

Raison de la demande : Afin d'annoncer un regroupement de commerces.

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 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: NCL Holding Inc
Localisation : 3244, rue Principale, Tracadie-Sheila (20747804)

Permettre une enseigne autoportante d'une superficie de 13,82m² au lieu de 9m².

La dérogation représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?	Non	Le requérant a soumis cette demande en nous indiquant uniquement la superficie qu'il désire. Il souhaite que le Comité lui recommande une hauteur et une distance de la ligne de rue. Ces données ne se retrouvent pas dans l'arrêté de zonage puisque l'enseigne excède la superficie maximale permise. Le requérant peut annoncer son commerce en respectant la réglementation. Cette demande n'est pas justifiable étant donné qu'il s'agit d'une nouvelle enseigne autoportante.
La dérogation est-elle mineure ou raisonnable?	Non	La dérogation sur la superficie est majeure de 53,6%. Telle que proposée, la superficie de l'enseigne est excessive, soit 4,8m ² (51.9p ²) de plus que la dimension permise. Cette demande n'est pas considérée raisonnable.
La dérogation respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?	Non	Le principe pour une enseigne autoportante est d'être visible en repérant, de loin, un commerce mais aussi, permet d'afficher des commerces plus éloignés de l'emprise d'une rue (ex : Canadian Tire, cinéma, etc.). Il faut toutefois faire une distinction entre une enseigne commerciale qui est située le long d'une route commerciale développée, achalandée et possédant une vitesse réduite (60km) et une enseigne autoroutière (panneau-réclame) que l'on retrouve le long des autoroutes de la province et des panneaux-réclame en bordure de rues commerciales. La présence d'une enseigne autoportante ayant cette superficie d'affichage pourrait mal s'intégrer dans le quartier et pourrait créer un précédent si on tient compte de dossiers traités précédemment (institution financière). La superficie proposée pourrait affecter le caractère du voisinage. Malgré la présence d'une zone commerciale routière, la propriété adjacente est résidentielle, comme une dizaine d'autres qui se trouvent à l'intérieur d'un rayon de 200 mètres à partir de cette propriété.
Recommandation		L'équipe technique ne recommande pas la superficie de l'enseigne autoportante proposée par le requérant considérant celle-ci comme excessive et considérant qu'une enseigne autoportante conforme peut être installée. De plus, seul l'usage d'un bureau (LaPrise) a reçu un permis pour occuper une partie du bâtiment pour LaPrise et les produits de Maisons Sélections. Nous n'avons reçu aucune demande de permis pour tous les autres commerces qui désirent s'afficher (NCL Mousse-Peat moss, Peekaboo Amusements, Camping Le Minique).

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.

Monsieur Edmond Beattie a pris la parole pour demander si l'enseigne proposée pouvait être considérée comme une enseigne autoportante.

Madame Godin Poirier a répondu à Monsieur Beattie que l'enseigne proposée pouvait être considérée comme une enseigne autoportante. Elle a mentionné qu'il existe plusieurs types de ces enseignes, dont les panneaux-réclame que l'on peut apercevoir le long de rues commerciales.

Des discussions exhaustives ont eu lieu sur la dimension de l'enseigne proposée.

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 dérogation telle que présentée, la demande ayant été jugée excessive.

Adopté à l'unanimité

CRP14 - 28

E. Autres

1. Rapport de dérogations approuvées à l'interne (Annexe 1 – Gaétan Dugas)

La directrice adjointe, Madame Caraine Godin-Poirier, a fait un résumé de la demande qui a été étudiée et approuvée à l'interne au mois de février dernier. Elle a expliqué que l'équipe technique avait involontairement omis d'inclure un point dérogatoire à la demande initiale de Monsieur Dugas, étudiée par le CRP le 29 janvier dernier. Ce n'est que lors de cette réunion que le point dérogatoire manquant avait été identifié par l'un des employés de la Commission. La demande de dérogation qui s'appliquait au projet initial soumis a par la suite été montée, étudiée et approuvée à l'interne.

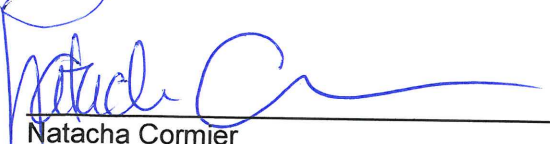
Suite au rapport rendu par Madame Godin-Poirier, le président du comité, Monsieur Jean-Claude Doiron, a demandé aux membres s'ils avaient des questions ou des commentaires sur ledit rapport et ils n'en avaient pas.

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 21h20.

/nc



Jean-Claude Doiron
Président



Natacha Cormier
Secrétaire