

Procès-verbal de la réunion ordinaire du CRP de la Commission de services régionaux Péninsule acadienne tenue le mercredi 19 octobre 2016 à 19h00 au centre communautaire d'Inkerman.

Étaient présents:

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

Benjamin Kocyla, CSRPA  
Noël-Guy Brideau, CSRPA  
Annie Haché, CSRPA  
Nadine LaPlante, CSRPA

Était absent:

Yvon Godin

Dix (10) personnes du public étaient présentes. À noter que deux d'entre elles, soit madame Lucie Sewell et madame Joanne Lanteigne ont omis de signer la feuille de présences.

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

CRP16 - 87

A- Adoption de l'ordre du jour

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

Adopté à l'unanimité

CRP16 - 88

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.

CRP16 - 89

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.

CRP16 - 90

D- Adoption du projet de procès-verbal de la réunion ordinaire du CRP du 21 septembre 2016

Après vérification, monsieur Edmond Beattie, appuyé de madame Line Thériault, a proposé que le projet de procès-verbal de la réunion ordinaire du CRP du 21 septembre soit accepté tel que distribué

Adopté à l'unanimité

E- Demandes à traiter

CRP16 – 91(7)

Annexe 7 – Demande de dérogation Joanne Lanteigne

N° de dossier : 20200

N° d'application : 35966

N° de requête : 13397

Localisation : 8349, rue LeBouthillier, Bas-Caraquet

NID: 20882437, 20480471

Zonage : RB (habitation uni et bifamiliale)

Aménagement  
proposé :

Le requérant, Monsieur Yvon Duguay, a déjà un garage d'une superficie de 104,1 m<sup>2</sup> et souhaiterait l'agrandir d'une superficie de 29,7 m<sup>2</sup>. Cependant, la superficie du garage après l'agrandissement dépasserait la limite permise par l'arrêté de zonage de Bas-Caraquet.

Dérogation :

Permettre un garage d'une superficie de 133,8 m<sup>2</sup> au lieu de 112 m<sup>2</sup>. (arrêté no.9106, article 13.5.7.2 b))

Request:

Allow an accessory building (garage) with an area of 133.8 square meters instead of 112 square meters.

Raison de la demande :

Le requérant manque d'espace de rangement pour ses effets personnels (véhicules, accessoires saisonniers, etc.). Il a été proposé au client de bâtir une remise mais cette alternative a été refusée afin de conserver l'esthétique de la propriété.

Madame Joanne Lanteigne et monsieur Yvon Duguay 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 6 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, le directeur de la planification, monsieur Benjamin Kocyla, a présenté et expliqué l'analyse effectuée par l'équipe technique dans ce dossier, dont voici les détails :

**Annexe 7**  
**Tableau d'analyse – Dérogation**

Joanne Lanteigne  
8349, rue LeBouthillier, Bas-Caraquet - NID 20882437 et 20480471

**- Permettre un garage d'une superficie de 133,8 m<sup>2</sup> au lieu de 112 m<sup>2</sup>.**

<p>La dérogation représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?</p>	<p align="center">Non</p>	<p>La superficie du garage existant est déjà très près de la limite permise (104 m<sup>2</sup>), de ce fait, tout agrandissement de plus de 7,4 m<sup>2</sup> (8' x 10') serait dérogatoire. Ceci dit, cette demande n'est pas une solution nécessaire et justifiable puisque l'arrêté de zonage peut être respecté puisque le requérant pourrait modifier sa demande et a la possibilité d'avoir plusieurs bâtiments accessoires sur sa propriété.</p> <p>Le requérant justifie sa demande par le fait qu'il désire enlever sa remise endommagée (± 35 ans) et agrandir son garage plutôt que refaire une autre remise.</p>
<p>La dérogation est-elle mineure ou raisonnable?</p>	<p align="center">Non</p>	<p>La demande est majeure (19,5%) et elle touche une des dispositions régissant la superficie des bâtiments accessoires dans une zone résidentielle RB (habitations uni et bifamiliales), soit une superficie maximale de 112 m<sup>2</sup>.</p> <p>Depuis l'entrée en vigueur de l'arrêté de zonage en 2006, une seule demande a été traitée et accordée afin de permettre un bâtiment accessoire en zone mixte plus grand que la disposition autorisée par l'arrêté soit de 119 m<sup>2</sup> au lieu de 112 m<sup>2</sup>. Ici, le projet propose une superficie de 21,8 m<sup>2</sup> supérieure à la superficie autorisée.</p> <p>Malgré le fait que le garage proposé soit plus petit (133,8 m<sup>2</sup>) et moins haut (4,88 m) que le bâtiment principal (142,7 m<sup>2</sup> et une hauteur de 5,2 m), l'objectif de la réglementation est de garder un équilibre entre la hauteur et la superficie des bâtiments accessoires, et ce, afin de conserver une homogénéité de ceux-ci à l'intérieur du village. Pour ces raisons, l'approbation de cette demande ne serait pas raisonnable.</p>
<p>La dérogation respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?</p>	<p align="center">Non</p>	<p>L'arrêté en vigueur ne restreint peut-être pas le nombre de bâtiments accessoires, mais limite plutôt son coefficient au sol à 10% de l'ensemble de ses bâtiments. Ce qui porte sur un principe de ne pas nécessairement contrôler le nombre de bâtiments accessoires que l'on peut retrouver sur une propriété, mais plutôt la superficie au sol que l'on peut construire. Ce principe se traduit de façon à avoir un gabarit de bâtiment accessoire similaire. Donc, plus le terrain est grand plus le nombre de bâtiments accessoires peut être élevé.</p> <p>En prenant en compte les éléments précités, cette demande va à l'encontre du principe énoncé et des orientations de la municipalité puisque le requérant a la possibilité d'aménager des bâtiments accessoires conformes à la réglementation.</p>

		De plus, après observation du voisinage, aucun garage hors norme n'est constaté. Le projet serait donc mal intégré dans son environnement immédiat et il pourrait créer un précédent sur l'ensemble du village en permettant des garages disproportionnés en grand nombre.
Recommandation		L'équipe technique ne recommande pas la dérogation afin de permettre un bâtiment accessoire de 133,8 m <sup>2</sup> au lieu de 112 m <sup>2</sup> considérant que : <ul style="list-style-type: none"> <li>- la multiplication de véhicules ou de biens personnels ne justifie pas l'approbation d'un garage aux superficies supérieures à celles permises,</li> <li>- que le requérant a la possibilité d'en construire d'autres et aux normes,</li> <li>- qu'elle va à l'encontre de l'intention générale de l'arrêté de zonage du village de Bas-Caraquet,</li> <li>- qu'elle pourrait créer un précédent, et</li> <li>- jugeant celle-ci d'excessive.</li> </ul>

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

Des discussions ont eu lieu et des commentaires ont été émis concernant la possibilité de construire un autre bâtiment accessoire sur le lot ainsi que sur le peu d'inconvénients qu'occasionnerait la réalisation du projet tel que proposé.

Après discussion et vérification de l'analyse, monsieur Benoit Savoie, appuyé de monsieur Jean-Paul Robichaud, a proposé au CRP de ne pas suivre la recommandation de l'équipe technique telle qu'inscrite au tableau d'analyse et, d'accorder la dérogation telle que demandée par le requérant, cette dernière ayant été jugée raisonnable

Adopté à l'unanimité

Les clients ont quitté la salle.

CRP16 – 91 (4)

Annexe 4 – Demande d'approbation de lotissement Robert Sewell

N° de dossier : 5582

N° de requête : 13401

Localisation : Pokemouche

Aménagement  
proposé :

L'objectif de ce plan de lotissement est de créer le lot 2016-1 d'une superficie de 4982 mètres carrés, et ce, le long d'un accès privé approuvé par la Commission en 1986 et, un restant de terrain.

Approbation :

Permettre le lot 2016-1 sur une autre voie d'accès que la Commission de services régionaux peut approuver comme étant utile à l'aménagement du terrain (Règlement 80-159, article 6(1)b)).  
Approbation du lot 2016-1.

Request: Allow lot # 2016-1 on another access that the Regional Service Commission may approve as advisable for the development of land. Approval of lot # 2016-1.

Monsieur Robert Sewell et madame Lucie Sewell étaient présents afin de fournir des explications.

Le directeur de la planification, monsieur Benjamin Kocyla, a présenté la demande à l'écran. Il a mentionné que 6 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 4 Tableau d'analyse – Lotissement Robert Sewell

Pokemouche – NID 20051033

**Permettre le lot 2016-1 sur une autre voie d'accès que la CSR peut approuver comme étant utile à l'aménagement du terrain.**

La demande représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?	Oui	En vertu du Règlement provincial sur le lotissement, tout nouveau lot créé sur une rue n'appartenant pas à la Couronne doit être approuvé par la Commission de services régionaux.
La demande est-elle mineure, est-elle raisonnable?	Oui	Il n'y a pas de dérogation au projet qui nous est soumis.
La demande respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?	Oui	L'accès privé a été approuvé par la Commission en 1986. Un chemin d'accès est utilisé à cet endroit depuis plus d'une quarantaine d'années car l'un des lots situés le long de ce chemin a été créé vers 1972, et ce, avant que des normes d'aménagement n'aient été mises en vigueur.  Aujourd'hui, des règlements sont en vigueur et l'aménagement de l'accès privé proposé doit répondre aux nouvelles directives de la CSR pour la création de nouveaux lots le long d'un accès privé.
Recommandations		L'équipe technique recommande l'approbation de cette demande la jugeant souhaitable pour l'aménagement du terrain mais, aux conditions suivantes :  - L'accès proposé doit être aménagé conformément aux normes prescrites à l'article 3.2.5.6 de la plus récente édition du Code national du bâtiment, et ce, pour assurer l'accessibilité aux services d'urgence. Un plan de drainage pour ledit accès doit être approuvé par un ingénieur immatriculé du N.-B. et fourni à la CSR;

	<p>- L'acte de transfert du lot 2016-1 doit être accompagné de conditions liées au droit de passage ainsi qu'à un engagement du cédant et/ou du cessionnaire reconnaissant leur responsabilité à aménager l'accès proposé conformément aux normes du Code national du bâtiment et à maintenir ledit accès dans un état sécuritaire pour les véhicules d'urgence. Ledit acte de transfert doit également être accompagné d'un engagement du cédant et/ou du cessionnaire reconnaissant leur responsabilité à effectuer, en tout temps dans le futur, les travaux d'entretien nécessaires pour assurer une circulation sécuritaire sur l'accès proposé et le rendre en tout temps accessible aux services d'urgence. Sera également exigé un engagement du cédant et/ou du cessionnaire à maintenir en vigueur une police d'assurance responsabilité d'une valeur appropriée, déterminée par l'assureur, sur la parcelle de terrain délimitée sur le plan de lotissement comme accès privé. Cette police d'assurance devra offrir une protection pour les dommages à la propriété et pour les blessures résultant d'un accident.</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.

Des discussions ont eu lieu et des commentaires ont été émis concernant l'approbation de cette demande ainsi que sur les conditions liées à l'accès privé.

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 telle qu'inscrite au tableau d'analyse et, d'approuver le lotissement tel que présenté, cette demande ayant été jugée raisonnable et souhaitable pour l'aménagement du terrain

Adopté à l'unanimité

Les clients ont quitté la salle.

CRP16 – 91(1)

Annexe 1 – Demande de dérogation Pierre Friolet

N° de dossier : 20101

N° d'application : 35806

N° de requête : 13052

Localisation : 94, rue du Portage, Caraquet

NID: 20874293

Zonage : M (mixte)

Aménagement  
proposé :

Le requérant, Monsieur Pierre Friolet, désire construire un garage détaché d'une superficie de 111,5 m<sup>2</sup> sur sa propriété, située sur la rue du Portage. Cependant, le projet ne pourrait pas respecter une disposition de l'arrêté de zonage de Caraquet puisque le garage détaché posséderait une superficie plus grande que celle du bâtiment principal. À noter que la maison sur le terrain est d'une superficie de 61,5 m<sup>2</sup>. Une remise de 17,8 m<sup>2</sup> et un garage d'une superficie de 29,7 m<sup>2</sup> sont aussi sur le terrain.

Dérogation : Permettre un garage d'une superficie de 111,5 m<sup>2</sup> au lieu de 61,5 m<sup>2</sup>. (arrêté no. 211, article 13.4.8.1.a)

Request: Allow an accessory building (garage) with an area of 111.5 square meters instead of 61.5 square meters.

Raison de la demande : Afin de pouvoir entreposer son bateau, camion, motoneige et véhicule tout-terrain à l'intérieur, et avoir un petit atelier.

Monsieur Pierre Friolet 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 cette demande et qu'aucun commentaire n'avait été reçu par le Service d'urbanisme de la Commission.

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

### Annexe 1 Tableau d'analyse – Dérogation

Pierre Friolet  
94, rue du Portage, Caraquet - NID 20874293

#### - Permettre un garage d'une superficie de 111,5 m<sup>2</sup> au lieu de 61,5 m<sup>2</sup>.

La dérogation représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?	Oui et Non	On retrouve actuellement une remise de 18 m <sup>2</sup> et un garage de 30 m <sup>2</sup> sur la propriété et le requérant peut respecter l'arrêté de zonage en vigueur.  Le requérant justifie sa demande afin de faire l'entreposage de son bateau, camion, motoneige, VTT et avoir un petit atelier.
La dérogation est-elle mineure ou raisonnable?	Non	La demande est majeure et elle touche une disposition régissant la superficie des bâtiments accessoires dans une zone M (mixte), soit une superficie équivalente au bâtiment principal (maison de 61,5 m <sup>2</sup> ). En zone mixte, l'arrêté de zonage ne réglemente pas le nombre de bâtiments accessoires sur un terrain, mais limite plutôt le coefficient d'occupation du sol de ceux-ci à 10%.

		Depuis l'entrée en vigueur de l'arrêté de zonage en 2005, 8 demandes de dérogation ont été traitées par la Commission sur des bâtiments accessoires plus grands que des bâtiments principaux en zones résidentielles ou mixtes. Les dérogations dépassant de 34 m <sup>2</sup> le bâtiment principal ont toutes été refusées. Le projet propose une superficie de 50 m <sup>2</sup> supérieurs à la superficie du bâtiment principal à l'étude. L'approbation de cette demande créerait donc un précédent.
La dérogation respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?	Oui et Non	L'objectif de la réglementation est de conserver un équilibre entre la hauteur et la superficie des bâtiments accessoires, et ce, afin de conserver une homogénéité de ceux-ci à l'intérieur de la ville.  Le fait de permettre des garages d'une superficie supérieure aux maisons modifierait le caractère du voisinage et constituerait un aménagement disproportionné par rapport aux propriétés voisines.  Ici, le projet proposé est d'aménager un nouveau garage de 111,5 m <sup>2</sup> qui est supérieur à la superficie de la maison 61,5 m <sup>2</sup> . En prenant compte les éléments précités, cette demande va à l'encontre du principe énoncé et des orientations de la municipalité modifiées en 2014. De plus, le requérant a la possibilité d'aménager des bâtiments accessoires conformes à la réglementation.
Recommandation		L'équipe technique ne recommande pas la dérogation afin de permettre un bâtiment accessoire de 111,5 m <sup>2</sup> au lieu de 61,5 m <sup>2</sup> considérant cette demande excessive et non souhaitable pour l'aménagement de cette propriété et que celle-ci pourrait créer un précédent.

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

Des discussions ont eu lieu et des commentaires ont été émis concernant l'aménagement d'un nouveau garage dont la superficie est supérieure à celle permise ainsi que sur les inconvénients qui seraient occasionnés par un aménagement disproportionné par rapport aux propriétés voisines.

Après discussion et vérification de l'analyse, monsieur Edmond Beattie, appuyé de monsieur Gaston Paulin, a proposé au CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique telle qu'inscrite au tableau d'analyse et, de ne pas accorder la dérogation présentée, jugeant que cette demande va à l'encontre des principes législatifs et n'est pas raisonnable

Étaient en faveur de la proposition : Gaston Paulin  
Line Thériault  
Jean-Paul Robichaud  
Edmond Beattie

Était contre la proposition : Benoit Savoie

Adopté

Monsieur Pierre Friolet a quitté la salle.

Annexe 15 – Demande de dérogation Entreprises Shippagan Limitée

N° de dossier : 250

N° d'application : 35838

N° de requête : 13177

Localisation : 262, boulevard J.-D. Gauthier, Shippagan

NID: 20372199

Zonage : C1 (commerciale centre-ville)

Aménagement  
proposé :

Le requérant, Monsieur Gilles Robichaud, désire agrandir l'entreprise d'une superficie de 64 m<sup>2</sup> afin d'aménager des bureaux. Cependant, le projet ne pourrait pas respecter 3 dispositions de l'arrêté de zonage de la ville de Shippagan puisque l'agrandissement est proposé trop près de la limite latérale, va excéder le coefficient d'occupation au sol et avec l'augmentation de superficie ne respectera pas le nombre de cases de stationnement exigé.

Dérogation :

Permettre l'agrandissement d'une superficie de 64 m<sup>2</sup> à 1 m de la limite latérale du lot au lieu de 1,8 m; Permettre 21 stationnements au lieu des 53 exigés (droit acquis sur 21 au lieu de 51); Permettre un coefficient d'occupation du sol de 72% au lieu de 30% en zone commerciale. (arrêté no. 78, articles 11.5.5.3, 11.5.7.1 b) et 11.29.2.1)

Request:

Allow the expansion with an area of 64 squares meters at a distance of 1 meter instead of 1.8 meters from the side lot line; Allow 21 parking spaces instead of the required 53 (vested on 21 instead of 51); Allow a lot coverage of 72 % instead of 30 % in commercial zone.

Raison de la demande :

Afin de relocaliser les bureaux actuels pour donner un meilleur service à la clientèle.

Monsieur René Robichaud et monsieur Johnny Jones 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 cette demande et que 3 commentaires positifs au projet avaient été reçus par le Service d'urbanisme de la Commission.

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

**Annexe 15**  
**Tableau d'analyse – Dérogation**

Entreprise Shippagan Ltée  
262 Boul. J.-D. Gauthier, Shippagan – NID 20372199

- **Permettre les travaux d'agrandissement à 1 m au lieu de 1,8 m de la limite latérale;**
- **Permettre 21 stationnements au lieu des 53 exigés (droit acquis sur 21 au lieu de 51)**
- **Permettre un coefficient d'occupation du sol de 72% au lieu de 30% en zone commerciale.**

La demande représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?	Oui	Les possibilités d'agrandissement sur le terrain sont très limitées.
La demande est-elle mineure, est-elle raisonnable?	Oui	<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'agrandissement a pour objectif d'offrir 2 bureaux en plus pour des vendeurs déjà en opération et 2 espaces de rangement. Il se fera dans le prolongement de la partie existante déjà située à 1,8 m de la ligne latérale.</li> <li>- Le coefficient d'occupation du sol n'augmente que de 3% puisqu'il était déjà à 69% lors du dernier agrandissement en 2015.</li> <li>- L'agrandissement de 64 m<sup>2</sup> exige l'ajout de 2 stationnements. Une analyse effectuée lors du dernier agrandissement mettait en évidence un droit acquis de 21 stationnements en lieu et place des 51 que le règlement lui exigeait.</li> </ul>
La demande respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?	Oui	<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'agrandissement se fait du côté de l'église et un soin est actuellement apporté à la rénovation extérieure du bâtiment. La prolongation de cette partie du bâtiment donne un visuel intéressant et soigné à côté de l'église patrimoniale. Une fausse fenêtre (à cause de la proximité avec la limite latérale) pourrait néanmoins être rajoutée pour assurer la continuité et la régularité de cette façade.</li> <li>- Les stationnements sont situés à l'angle de la 15<sup>e</sup> Rue et de l'avenue des Pêcheurs, sur un terrain appartenant à l'entreprise. De plus, des stationnements sur rue (boul. J.-D. Gauthier et 15<sup>e</sup> Rue) existent. La municipalité confirme qu'il n'existe pas de problème de stationnement à cet endroit.</li> <li>- Le coefficient d'occupation du sol a pour but d'assurer le fonctionnement du site. Ici, une alternative a déjà été trouvée pour le stationnement. Le caractère du voisinage n'en serait pas affecté.</li> </ul>
Recommandations		L'équipe technique recommande les dérogations les jugeant raisonnables et souhaitables pour l'aménagement de la propriété. L'équipe recommande également l'ajout d'une fausse fenêtre à l'avant de la façade latérale afin d'améliorer le design de l'agrandissement.

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

Des discussions ont eu lieu et des commentaires ont été émis concernant les travaux d'agrandissement ainsi que sur les distances et le coefficient d'occupation du sol à respecter.

Après discussion et vérification de l'analyse, monsieur Edmond Beattie, appuyé de monsieur Jean-Paul Robichaud, a proposé au CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique telle qu'inscrite au tableau d'analyse et, d'approuver la demande de dérogation tel que présentée, cette dernière ayant été jugée raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de la propriété

Adopté à l'unanimité

Les clients ont quitté la salle.

#### CRP16 – 91(8)

#### Annexe 8 – Demande de permis provisoire Guillaume Olivier Brideau et Martine Basque

N° de dossier : 19544

N° d'application : 35232

N° de requête : 11611

Localisation : 451, rue George, Tracadie-Sheila

NID: 20365136

Zonage : RC (habitation uni, bi et multifamiliale)

Aménagement  
proposé :

Une demande de rezonage a été présentée au CRP au mois d'août 2016 afin que les clients puissent aménager une clinique de chiropractie, une clinique de naturopathie, un commerce de vente au détail, un logement et un espace commercial en location dans le bâtiment existant. Malgré un avis positif du CRP, la modification de zonage est toujours en cours.

Dérogation :

Permettre un permis provisoire d'un an afin de débiter les travaux de rénovation et les activités avant que le processus de rezonage ne soit terminé. (arrêté no. 108, article 2.2.2a))

Request:

Allow a provisional permit of one year in order to start the renovations and activities before the rezoning process is completed.

Raison de la demande :

Les clients désirent débiter les travaux de rénovation et les activités le plus tôt possible.

Monsieur Guillaume Olivier Brideau et madame Martine Basque 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 13 propriétaires de lots voisins de celui à l'étude avaient été avisés de cette demande par la municipalité et qu'aucun commentaire n'avait été reçu par le Service d'urbanisme de la Commission.

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

**Annexe 8**  
**Tableau d'analyse - Permis provisoire**

**Guillaume Olivier Brideau et Martine Basque**  
**451, rue George, Tracadie-Sheila - NID 20365136**

**Permettre un permis provisoire d'un an afin de débiter les travaux de rénovation et les activités avant que le processus de rezonage ne soit terminé.**

<p>Le projet contrevient-il aux grandes lignes directrices du plan municipal d'urbanisme?</p>	<p>Oui et Non</p>	<p>Le bâtiment principal est situé à l'intérieur d'une affectation résidentielle au plan municipal et situé à l'intérieur d'une zone d'habitation uni, bi et multifamiliale (RC) à l'arrêté de zonage. En zone RC, l'usage d'une clinique de chiropratique et de naturopathie, d'un commerce de vente au détail (vente de produits naturels et comptoir santé), d'un logement situé à l'étage et d'un espace commercial 23,4 m<sup>2</sup> à louer au rez-de-chaussée ne sont pas autorisés.</p> <p>Par contre, un processus de modification de l'arrêté de zonage est actuellement en cour afin de créer une zone commerciale centre-ville (C1) incluant une proposition particulière à même cette zone RC.</p>
<p>La modification a-t-elle pour but de rendre conforme un usage ?</p>	<p>Non</p>	<p>Aucun travaux ou aménagement n'étaient débuté lors du dépôt de cette demande. Une fois le processus de modification au zonage complété, les usages proposés deviendraient conformes et permettraient aux requérants de pouvoir obtenir les permis requis.</p> <p>Ce projet comporterait deux points dérogatoires dont : les zones tampons à respecter vis-à-vis une zone ou un terrain résidentiel (0 m au lieu de 4,5) et l'accès au logement serait situé à l'intérieur du bâtiment principal, mais n'aurait pas d'accès indépendant tel qu'exigé à l'arrêté de zonage (doit passer dans le commerce afin d'accéder au logement).</p>
<p>La demande présente-t-elle un risque élevé de conflit avec les usages limitrophes?</p>	<p>Oui</p>	<p>Considérant que les requérants recevraient un nombre potentiel de 40 clients par jour, il y aurait une augmentation assez significative de la circulation sur cette propriété et probablement sur une bonne partie de la rue Georges Ouest. De plus, cette augmentation ne tiendrait pas en compte l'espace commercial qui serait à louer (incluant le stationnement d'un employé) et le logement. La venue d'un commerce sur cette rue pourrait avoir un impact sur le milieu résidentiel établi.</p>
<p>La modification va-t-elle porter préjudice aux propriétés voisines et au caractère du voisinage?</p>	<p>Oui</p>	<p>Malgré la présence de nombreux commerces à proximité, dont le centre-ville, le lot à l'étude est situé sur une partie de rue composée majoritairement d'habitation unifamiliale.</p> <p>L'usage proposé pourrait affecter le caractère du voisinage quant à l'arrivée d'un immeuble commercial à l'intérieur d'un secteur résidentiel développé et consolidé. L'augmentation de la circulation constituerait également un élément qui pourrait affecter l'environnement immédiat.</p>

Recommandation	<p>L'équipe technique considère que les usages proposés sur cette propriété nécessiteraient de relever une multitude de défis pour préserver la qualité de vie du voisinage dont : plus d'espace pour être complètement fonctionnel sur le lot, le respect de zones tampons et un nombre de cases de stationnement suffisants afin d'accueillir leurs clients.</p> <p>L'équipe technique recommande l'attribution d'un permis provisoire d'un an afin de permettre aux requérants d'obtenir les permis de construction nécessaires (aménagement et construction) et laisser à la municipalité le temps de finaliser le processus de modification au zonage. Afin de démontrer que les usages proposés peuvent être fonctionnels, souhaitables pour l'aménagement de cette propriété et réalistes sur le site tout en préservant la qualité de vie du voisinage, cette demande de permis provisoire est conditionnelle au respect des points suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- fournir une résolution du conseil municipal de la municipalité régionale de Tracadie s'engageant à mandater la CSRPA à entreprendre les procédures légales en cas d'échec du processus de modification au zonage,</li> <li>- obtenir de la municipalité ou d'une propriété adjacente et située en zone commerciale une entente de stationnement notariée incluant un minimum de 5 cases de stationnements;</li> <li>- aménager une clôture le long de la limite commune avec la propriété située au 455, rue Georges Ouest (NID 20362737),</li> <li>- aménager une clôture située le long de limite commune avec la propriété située au 3489, rue Georges Ouest (NID 20363131) si jamais le propriétaire dudit lot enlevait sa clôture existante, et;</li> <li>- supprimer l'espace commercial qui serait à louer à l'intérieur du bâtiment principal.</li> </ul> <p>En respectant ces conditions, l'équipe technique considère que cette demande est raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de cette propriété.</p>
----------------	---

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

Des discussions ont eu lieu et des commentaires ont été émis concernant le nombre de stationnements nécessaire aux activités proposées.

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 qu'inscrite au tableau d'analyse à l'exception de l'obligation d'obtenir une entente notariée pour du stationnement supplémentaire hors site et, d'approuver la demande de permis provisoire présentée, cette dernière ayant été jugée raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de la propriété.

Adopté à l'unanimité

Les clients ont quitté la salle.

Annexe 5 – Demande d’approbation de lotissement Gilles Downing

N° de dossier : 5586

N° de requête : 13442

Localisation : Caraquet

Zonage : RB (résidentiel uni et bifamilial)

**Aménagement**

proposé : L'objectif de ce plan de lotissement provisoire est d'allonger une rue publique, créer les lots 2016-1, 2016-2 et 2016-3 et des restants de terrain.

Approbations : Recommandation au Conseil relativement à l'emplacement de la rue (Loi sur l'urbanisme du N.-B, article 56(2)). Approbation des lots 2016-1, 2016-2 et 2016-3.

Request: Make a recommendation to the Municipal Council in regards to the location of the public street.  
Approval of lots# 2016-1, 2016-2 and 2016-3.

Monsieur Gilles Downing était présent afin de fournir des explications.

Le directeur de la planification, monsieur Benjamin Kocyla, a présenté la demande à l'écran. Il a mentionné que 4 propriétaires de lots voisins de celui à l'étude avaient été avisés de cette demande par la municipalité 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 5  
Tableau d'analyse – Lotissement Gilles Downing**

Ville de Caraquet – NID 20380937

**Recommander l'emplacement d'une rue publique au Conseil municipal.**

La demande représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?	Oui	En vertu de l'article 56 de la Loi sur l'urbanisme du N.-B., la CSR a le devoir de recommander l'emplacement d'une nouvelle rue publique.
La demande est-elle mineure, est-elle raisonnable?	Oui	Il n'y a pas de dérogation au projet proposé.

La demande respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?	Oui	Ce projet cadre avec les intentions du plan municipal et du règlement de zonage de la ville de Caraquet étant donné que nous sommes complètement en zone résidentielle permettant ce genre de développement.  De plus, la longueur du cul-de-sac et les dimensions des lots sont respectés.
Recommandations		L'équipe technique recommande l'approbation de cette demande la jugeant souhaitable pour l'aménagement du terrain.

Suite aux présentations, le président du comité, monsieur Jean-Claude Doiron, a demandé au client 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 ces derniers.

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 telle qu'inscrite au tableau d'analyse et, d'approuver l'emplacement de la rue tel que présenté, cette demande ayant été jugée raisonnable et souhaitable pour l'aménagement du terrain.

Adopté à l'unanimité

Monsieur Gilles Downing a quitté la salle.

CRP16 – 91(10)

Annexe 10 – Demande de dérogation Cécile Lacroix

N° de dossier : 17635

N° d'application : 35888

N° requête : 13237

Localisation : 16, 5ième avenue du Parc, Caraquet

NID: 20847711

Zonage : RM (maison mobile ou mini-maison)

Aménagement  
proposé :

La requérante désire construire un patio d'une superficie de 14 m<sup>2</sup> sur le côté de la mini-maison existante, à l'emplacement de la deuxième porte de sortie. Cet aménagement est proposé avec l'ajout d'une partie de clôture dans le but de fermer la cour arrière et d'y avoir directement accès à partir dudit patio.

Dérogation :

Permettre l'aménagement d'un patio à une distance de 0,6 m au lieu de 2,5 m de la limite latérale du lot. (Arrêté no. 211 – tableau 1, point 10)

Request: Allow a deck at a distance of 0.6 meter instead of 2.5 meters from the side lot line.

Raison de la demande : Afin de pouvoir aménager un espace de détente privé pour la saison estivale et d'avoir directement accès à la cour arrière via la deuxième porte de sortie, laquelle donnerait sur le patio proposé par le présent projet.

L'agent d'aménagement, madame Nadine LaPlante, a présenté la demande à l'écran. Elle a mentionné que 9 propriétaires de lots voisins de celui à l'étude avaient été avisés de cette demande et qu'aucun commentaire n'avait été reçu par le Service d'urbanisme de la Commission.

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

### Annexe 10 Tableau d'analyse – Dérogation

Cécile LaCroix  
16, 5<sup>ème</sup> avenue du Parc, Caraquet - NID 20847711

#### Permettre l'aménagement d'un patio à une distance de 0,6 m au lieu de 2,5 m de la limite latérale du lot;

La dérogation représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?	Oui	Cette demande est nécessaire compte tenu de la localisation du bâtiment principal et de la remise existante sur le terrain et de la configuration étroite de celui-ci. De plus, la requérante ne pourrait pas réaliser le projet proposé, ni à un autre emplacement sur la propriété ni sans déroger aux dispositions de l'arrêté de zonage en vigueur.  La requérant justifie sa demande afin de pouvoir aménager un espace de détente privé et avoir un accès direct à la cour arrière via une deuxième porte de sortie, laquelle donnerait également sur le patio proposé.
La dérogation est-elle mineure ou raisonnable?	Oui et Non	Cette demande est majeure. Par contre, elle est considérée raisonnable puisque le patio ne pourrait être aménagé à un autre endroit sans être dérogatoire, qu'il serait aménagé en lien avec une porte existante et que l'on considère les dimensions du terrain et sa localisation à l'intérieur d'un parc de maison mobile.  Depuis l'entrée en vigueur de l'arrêté de zonage en 2005, plusieurs demandes similaires à l'intérieur de zone RM ont été traitées et accordées par la Commission. Cette demande est donc raisonnable et ne créerait pas de précédent.
La dérogation respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?	Oui	Le principe législatif des marges exigées dans l'arrêté de zonage vise à minimiser les inconvénients de voisinage et protéger l'intimité des gens en plus de permettre de conserver un caractère privé. Dans ce cas-ci, l'équipe technique est consciente de la problématique qu'occasionne la taille restreinte des lots à l'intérieur de ce parc de maisons mobiles.

		En ce qui a trait au caractère du voisinage, la taille des lots fait en sorte que les bâtiments et les constructions sont plus rapprochés les uns des autres comparativement aux autres secteurs de la ville. Ainsi, on note que tous les nouveaux propriétaires de ce secteur auront à faire face à des problèmes similaires.
Recommandation		Considérant la configuration du lot et de l'emplacement du bâtiment principal sur celui-ci, l'équipe technique recommande cette demande de dérogation afin de permettre un patio à une distance de 0,6 m au lieu de 2,5 m de la limite latérale du lot jugeant celle-ci raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de cette propriété.

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

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

Après vérification de l'analyse, monsieur Gaston Paulin, appuyé de madame Line Thériault, a proposé au CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique telle qu'inscrite au tableau d'analyse et, d'approuver la dérogation présentée, cette dernière ayant été jugée raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de la propriété.

Adopté à l'unanimité

#### CRP16 – 92

#### F- Compte rendu des demandes étudiées à l'interne

1. Annexe 2 - Demande de dérogation Ghislain Haché et Christine Doiron, Caraquet
2. Annexe 3 - Demande de dérogation et d'approbation de lotissement Jeannot Sivret, Paroisse de St-Isidore
3. Annexe 11 - Demande de dérogation Philip Chiasson et Nicole Chiasson, Caraquet

#### G- Autre

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 20h05.

/ah

  
Jean-Claude Doiron  
Président

  
Natacha Cormier  
Secrétaire