

Procès-verbal de la réunion ordinaire du CRP de la Commission de services régionaux Péninsule acadienne tenue le mercredi 20 janvier 2016 à 19h00 au centre communautaire d'Inkerman.

Étaient présents :

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

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

Sept (7) personnes du public étaient présentes.

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

CRP16 - 01

A- Adoption de l'ordre du jour

Le président du comité a mentionné que l'annexe 7 était retirée de l'ordre du jour et reportée à la réunion du mois de février prochain.

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 - 02

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 - 03

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 - 04

D- Adoption du projet de procès-verbal de la réunion ordinaire du CRP du 16 décembre 2015

Après vérification, Madame Line Thériault, appuyée de Monsieur Edmond Beattie, a proposé que le projet de procès-verbal de la réunion ordinaire du CRP du 16 décembre 2015 soit accepté tel que distribué

Adopté à l'unanimité

CRP16 – 05

E- Demandes à traiter

CRP16 – 05(1)

Annexe 2 – Demande de dérogation et d'approbation de lotissement Danielle Guignard

N° de dossier : 5484

N° de requête : 10241

Localisation : Route 313, Pointe-Alexandre

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

Aménagement
proposé :

L'objectif de ce plan de lotissement provisoire est de créer le lot 2015-1 d'une superficie de 5500 mètres carrés et le lot 2015-2 d'une superficie de 6000 mètres carrés.

Dérogation et
approbations :

Permettre une largeur de 33,47 mètres au lieu de 54 mètres pour le lot 2015-1 et permettre une largeur de 33,35 mètres au lieu de 54 mètres pour le lot 2015-2 (Règlement 80-159, article 6(4)a). Approbation des lots 2015-1 et 2015-2.

Request :

Permit a width of 33.47 metres instead of 54 metres for lot # 2015-1 and a width of 33.35 metres instead of 54 metres for lot # 2015-2. Approval of lots # 2015-1 and 2015-2.

Monsieur Henri-Paul Guignard et sa fille, Martine Guignard, 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 cette demande et que deux d'entre eux avaient communiqué avec le Service d'urbanisme mais qu'ils n'avaient aucun commentaire négatif envers la demande.

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

Annexe 2

Tableau d'analyse – Lotissement Danielle Guignard

DSL de Pointe-Alexandre, NID – 20176160

Permettre les lots 2015-1 et 2015-2 avec des largeurs en deçà des normes établies par le Règlement provincial sur le lotissement.

La demande représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?	Oui	En vertu de l'article 46(1) de la Loi sur l'urbanisme du N.-B., la CSR doit déroger sur un projet qui ne rencontre pas les normes établies par un arrêté de lotissement.
La demande est-elle mineure, est-elle raisonnable?	Non	Les dérogations sont considérées majeures de 38%.
La demande respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?	Oui	Les largeurs proposées pour les lots faisant l'objet de cette demande cadrent avec les largeurs des lots existants situés dans le périmètre immédiat du projet. Par conséquent, on ne créerait pas vraiment de précédent au niveau cadastral. De plus, les lots proposés ont tous des superficies supérieures à la norme minimale exigée.
Recommandations		L'équipe technique du Service d'urbanisme de la CSRPA recommande l'approbation de cette demande, la jugeant souhaitable pour l'aménagement du terrain.

Monsieur Paul-Émile Robichaud a expliqué que la demande de lotissement avait été soumise pour différentes raisons, entre autres, pour que la fille du requérant puisse éventuellement construire un bâtiment principal sur l'un des lots proposés.

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.

Aucun commentaire n'a été fait ni aucune question ne fut posée de la part de ces derniers.

Après discussion et vérification de l'analyse, Monsieur Benoit Savoie, 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 d'approuver le lotissement présenté, la demande ayant été jugée souhaitable pour l'aménagement de la propriété

Adopté à l'unanimité

Monsieur Henri-Paul Guignard et Madame Martine Guignard ont quitté la salle.

CRP16 – 05(2)

Annexe 3 – Demande d'approbation de lotissement Raoul Landry

N° de dossier : 5254

N° de requête : 10038

Localisation : chemin Emery, Bertrand

Zonage : VI (zones de villégiature)

Aménagement
proposé :

Au mois de novembre 2014, la Commission a approuvé une demande de lotissement au nom du requérant pour rallonger un accès privé d'une largeur de 15 mètres, en créer deux nouveaux d'une largeur de 10 mètres ainsi que pour créer 7 lots à chalets. Aujourd'hui, le requérant désire déplacer l'accès privé un peu plus vers le Nord, soit plus près de la rivière Caraquet.

Approbations :

Permettre les lots 2015-4 à 2015-10 sur une autre voie d'accès que la Commission considère appropriée pour l'aménagement d'un terrain et qui rencontre son agrément (Arrêté no. 32, article 5. (1) b)). À noter que la Commission a déjà accordé les dérogations sur les largeurs des lots et sur les largeurs des deux accès privés donnant à la rivière. Approbation des lots 2015-4 à 2015-10 inclusivement.

Request :

Allow lots # 2015-4 to 2015-10 on another access that the Regional Service Commission may approve as advisable for the development of land and in conformity with its standards. Approval of lots # 2015-4 to 2015-10 inclusively. Note that the Commission has previously granted variance requests for the widths of the lots and of the private accesses leading to the river.

L'agent d'aménagement, Monsieur Paul-Émile Robichaud, a présenté la demande à l'écran. Il a mentionné que les propriétaires de lots voisins de celui à l'étude avaient été avisés de cette demande et que quelques-uns d'entre eux avaient fait part de leurs commentaires au Service d'urbanisme sans s'opposer au projet proposé.

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

Annexe 3 Tableau d'analyse - Lotissement Raoul Landry

Village de Bertrand - NID 20109419

Permettre les lots 2015-4 à 2015-10 sur une rue privée ou un autre accès que la Commission peut approuver comme étant acceptable pour le lotissement du terrain.

La demande représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?	Oui	En vertu de l'article 4. 1 b) de l'arrêté de lotissement du village de Bertrand, la CSR a le pouvoir d'accepter ou refuser que des lots soient créés sur une rue privée.
La demande est-elle mineure, est-elle raisonnable?	Oui	La CSR a déjà accepté de déroger sur les largeurs des lots et des accès donnant à la rivière. En approchant l'accès de la rivière, on peut remarquer que les superficies de lot sont inférieures à celles des lots faisant l'objet de la demande soumise en 2014 mais, les lots proposés dans la présente demande sont tout de même conformes aux normes minimales exigées.

<p>La demande respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?</p>	<p>Non</p>	<p>Selon les articles 3.4) e) et 7 b) de l'arrêté de lotissement du village de Bertrand, la Commission a l'obligation de s'assurer que le mode de lotissement proposé n'empêche pas le lotissement ultérieur des terrains adjacents. Dans ce cas-ci, l'accès privé va aboutir presque au centre d'une série de 5 lots situés à l'Est du lotissement proposé. En laissant l'accès proposé à cet endroit, les lots adjacents ne pourront pas se développer adéquatement. En effet, aucune division de ces lots ne sera possible dû à un manque de superficie.</p>
<p>Recommandations</p>		<p>L'équipe technique du Service d'urbanisme de la CSRPA ne recommande pas l'approbation de cette demande telle que soumise, ne la jugeant pas souhaitable pour l'aménagement du terrain loti et des terrains adjacents.</p> <p>Cependant, ladite équipe est prête à recommander un changement au niveau de l'alignement de l'accès privé de sorte qu'il bifurque vers le Sud-Est de façon à aller rejoindre le coin Sud-Ouest du lot 20053468 appartenant à Paul Godin. Ce changement d'alignement de l'accès privé devrait débiter approximativement à partir du centre du lot 2015-8.</p> <p>Dans le cas où le CRP accepterait ce lotissement, indépendamment des changements suggérés par l'équipe technique, l'approbation de l'accès privé devrait être conditionnelle au respect des conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Que l'accès privé existant ainsi que l'accès proposé soient aménagés de sorte à recevoir l'agrément de la municipalité par voie de résolution. - Les actes de transfert de tous les lots proposés sur le plan soumis pour approbation doivent être accompagnés de conditions liées aux droits de passage, à un engagement du cédant et/ou de cessionnaire au niveau de leur responsabilité à maintenir un accès sécuritaire pour les véhicules d'urgence et un engagement à ce que les travaux respectent les normes approuvées par la municipalité. Un engagement que le cédant et/ou cessionnaire soit responsable d'effectuer les travaux d'entretien en tout temps pour assurer une circulation sécuritaire et l'accessibilité aux services d'urgence. Un engagement du cédant et/ou 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 étant l'accès privé. Cette police d'assurance doit offrir une protection pour des dommages à la propriété et pour des blessures résultant d'un accident.

Pendant la présentation de l'analyse, Monsieur Paul-Émile Robichaud a expliqué que tous travaux liés à une modification ou à une création d'un accès privé identifié sur un plan d'arpentage doivent normalement rencontrer les normes établies par un ingénieur immatriculé de la province du Nouveau-Brunswick. Cependant, dans ce cas-ci, étant donné que le village de Bertrand travaille présentement à l'écriture d'un nouvel arrêté de lotissement, il a expliqué que suite à la demande de la municipalité, l'accès proposé par Monsieur Landry devra plutôt rencontrer les exigences qui seront établies et inscrites au nouvel arrêté de lotissement de cette dernière.

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 Benoit Savoie a pris la parole et a demandé à Monsieur Robichaud quelle était la mesure de la partie du lot qui serait affectée par le déplacement de l'accès privé, tel que proposé par l'équipe technique. Monsieur Robichaud a mentionné qu'il n'avait pas de mesure exacte mais, qu'il n'était pas souhaitable que l'accès soit aménagé tel que demandé par Monsieur Landry car le développement des lots adjacents pourrait être compromis. Il a par la suite fait la lecture des deux articles de l'arrêté de lotissement inscrits au tableau d'analyse afin que les membres du CRP puissent mieux comprendre l'esprit de la réglementation.

À ce moment, Monsieur Raoul Landry a pris la parole et s'est rendu à l'écran pour expliquer le projet qu'il avait proposé et les raisons pour lesquelles il n'était pas d'accord avec la recommandation de l'équipe technique. Il a mentionné qu'il était plutôt prêt à accepter que l'accès se termine en forme de « L » le long du lot appartenant à Monsieur Paul Godin (NID 20053468), et ce, afin de pouvoir éventuellement développer un deuxième accès plus au Sud et ainsi créer d'autres lots qu'il souhaiterait vendre. Il a terminé en ajoutant qu'il était prêt à respecter les normes qui seraient exigées afin que ledit accès soit réglementaire.

Monsieur Paul-Émile Robichaud a expliqué que les accès étaient normalement aménagés selon les normes établies, et ce, de façon à assurer une circulation la plus fluide possible.

Des discussions ont par la suite eu lieu sur les différentes options qui s'offraient à Monsieur Landry en lien avec l'emplacement de l'accès proposé.

Après discussion et vérification de l'analyse, Monsieur Réginald Paulin, appuyé de Monsieur Gaston Paulin, a proposé au CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique et de ne pas recommander la demande telle que présentée, ne la jugeant pas souhaitable pour l'aménagement du terrain loti et des terrains adjacents mais, de recommander le lotissement avec la suggestion de Monsieur Landry, de façon à ce que l'accès se termine en forme de « L » le long du terrain identifié par le NID 20053468, et ce, aux conditions inscrites au tableau d'analyse, jugeant cette demande raisonnable

Adopté à l'unanimité

Monsieur Raoul Landry a quitté la salle.

Annexe 1 – Demande de dérogation Sébastien Dugas

N° de dossier : 7412

N° d'application : 34218

N° de requête : 9987

Localisation : 22, allée Raymond Cormier, Caraquet

NID: 20061800

Zonage : RB (habitation uni et bifamiliale)

Aménagement
proposé :

Le requérant a agrandi son habitation existante d'une superficie de 35,6 m² afin d'y faire une entrée annexée. Il a aussi fait le remplacement de son perron existant et agrandi celui-ci totalisant une superficie de 18,8 m². L'ajout à son perron est maintenant considéré comme un patio. Les deux projets ne respectent pas deux dispositions de la réglementation de la ville de Caraquet.

Dérogations :

Permettre l'agrandissement de l'habitation à 3,35 m au lieu de 6 m de la ligne arrière du lot; permettre un patio en cour avant et ayant une saillie de 3,12 m au lieu de 2 m. (arrêté no. 302 - articles 13.5.6.1 b) et 13.4.10.1)

Request :

Allow the extension of the house at a distance of 3.35 m instead of 6 m from the rear lot line; allow a patio (deck) in the front yard with a projection of 3.12 m instead of 2 m.

Raison de la demande :

Les travaux ont été planifiés et débutés en fonction du terrain étroit et du fait que la maison est existante.

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

Suite à la présentation, 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 1
Tableau d'analyse – Dérogations

Sébastien Dugas
22, allée Raymond Cormier, Caraquet - NID 20061800

Permettre l'agrandissement de l'habitation à 3,35 m au lieu de 6 m de la ligne arrière du lot;
Permettre un patio en cour avant et ayant une saillie de 3,12 m au lieu de 1,80 m.

<p>La dérogation représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?</p>	<p>Oui et Non</p>	<p><u>Limite arrière</u> Dérogation nécessaire en ce qui a trait à la localisation du bâtiment principal sur le terrain et la configuration étroite de celui-ci.</p> <p><u>Patio</u> Le requérant peut construire un perron en cour avant en respectant l'arrêté de zonage.</p>
<p>La dérogation est-elle mineure ou raisonnable?</p>	<p>Oui et Non</p>	<p><u>Limite arrière</u> Considérant la configuration étroite de la propriété (± 22 m de profondeur), la présence d'une l'entrée asphaltée et d'une remise, l'agrandissement du bâtiment principal afin d'y aménager une entrée pourrait difficilement être situé à un autre endroit sans être dérogatoire, ce qui rend cette dérogation raisonnable.</p> <p><u>Patio</u> Selon l'arrêté en vigueur, l'empiètement maximum pour un perron en cour avant est de 1,80 m maximum, au-delà de cet empiètement, tout perron est considéré comme un patio. Ici, le patio proposé empiéterait de 3,12 m (différence de 1,12 m), ce qui rend cette dérogation non raisonnable.</p> <p>Depuis l'entrée en vigueur de l'arrêté de zonage de la ville de Caraquet en 2005, trois demandes ont été traitées par la Commission afin de permettre un patio en cour avant en zone résidentielle. Deux d'entre-elles ont été refusées avec des empiètements respectifs de 4,2 m et 3,7 m et, l'autre a été acceptée avec un empiètement de 2,5 m. L'approbation de cette demande créerait donc un précédent.</p>
<p>La dérogation respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?</p>	<p>Oui et Non</p>	<p><u>Limite arrière</u> La marge de recul par rapport à la limite arrière est exigée afin de minimiser les inconvénients de voisinage et protéger l'intimité des gens en plus de permettre de conserver un caractère privé. Considérant la profondeur du lot et l'emplacement du bâtiment existant, cette demande n'irait pas à l'encontre de ce principe.</p> <p>En ce qui a trait au caractère du voisinage, le projet respecte les limites latérales vis-à-vis les propriétés voisines. La propriété située à l'arrière du lot du requérant a façade sur le boulevard Saint-Pierre Ouest et la maison qui s'y trouve est à environ 90 m de la cour arrière de la propriété à l'étude.</p> <p><u>Patio</u> L'arrêté en vigueur ne permet pas la construction d'un patio en cour avant afin d'encourager l'utilisation des cours arrières pour les activités récréatives et de protéger le caractère privé des cours avant et des gens du voisinage. En permettant un tel empiètement (patio) en cour avant, ces principes ne seraient pas respectés.</p>

Recommandation	<p>L'équipe technique recommande l'agrandissement de l'habitation à 3,35 m au lieu de 6 m de la ligne arrière considérant cette demande raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de cette propriété.</p> <p>L'équipe technique ne recommande pas la localisation d'un patio en cour avant considérant que les normes prescrites à l'arrêté de zonage en vigueur peuvent être respectées en aménageant plutôt un perron de 1,8 m x 9,2 m (6 pieds x 30' pieds)). Il a été conclu que cette demande va à l'encontre des principes de la réglementation et qu'elle est excessive.</p>
----------------	---

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

Monsieur Sébastien Dugas a pris la parole et a mentionné que l'agrandissement avait pour but d'augmenter la superficie des pièces intérieures de sa maison et aussi pour éventuellement ajouter un étage au bâtiment. Il a ajouté que le perron existant était en très mauvais état et qu'il avait débuté les travaux pour éviter des incidents, sans penser au fait qu'il devait obtenir un permis de construction pour ce type de projet. Pour répondre à la question du président du comité, il a mentionné qu'il avait soumis sa demande de permis après que les travaux aient été débutés.

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 qu'inscrite au tableau d'analyse et, d'accorder la dérogation pour l'agrandissement de l'habitation, jugeant cette dernière raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de la propriété mais, de ne pas accorder la dérogation pour l'aménagement d'un patio en cour avant, cette demande ayant été jugée excessive

Adopté à l'unanimité

Monsieur Sébastien Dugas a pris la parole et a demandé quelles étaient les prochaines étapes à suivre afin de respecter la décision du CRP. La directrice adjointe, Madame Caraine Godin-Poirier lui a donné l'information.

Monsieur Dugas a par la suite quitté la salle.

CRP16 – 05(4)

Annexe 4 – Demande de dérogation Serge Gautreau

N° de dossier : 15864

N° d'application : 34353

N° de requête : 10288

Localisation : 125, rue des Fondateurs, Shippagan

NID: 20659306

Zonage : RA (habitation unifamiliale)

Aménagement
proposé :

Le requérant a obtenu un permis pour construire une habitation d'une superficie de 92,15 m² en novembre dernier. Après inspection, il a été constaté que la maison a été construite avec une superficie de 107 m². En plus de ne pas respecter le permis émis en termes de superficie, l'habitation contrevient également à trois dispositions de l'arrêté de zonage de la ville de Shippagan.

Permettre l'habitation à 5,4 m au lieu de 7,5 m de la ligne de rue (rue des Fondateurs); Permettre l'habitation à 6 m au lieu de 7,5 m de la ligne de rue (rue de l'École); Permettre l'habitation à 6,6 m au lieu de 7,5 m de la limite arrière du lot; Permettre une galerie à 4,5 m au lieu de 7,5 m de la ligne de rue (rue des Fondateurs); Permettre un portique à 3,5 m au lieu de 7,5 m de la ligne de rue (rue des Fondateurs) (arrêté 78- articles 11.5.4.1 a), 11.4.11, Tableau 1- point 8 et, 11.5.6.1 a))

Request :

Allow the house at a distance of 5.4 m instead of 7.5 m from the street line (rue des Fondateurs); allow the house at a distance of 6 m instead of 7.5 m from the street line (rue de l'École); allow the house at a distance of 6.6 m instead of 7.5 m from the rear lot line; allow a front porch at a distance of 4.5 m instead of 7.5 m from the street line (rue des Fondateurs) and, a part of the porch (portique) to be located at 3.5 m instead of 7.5 m from the street line (rue des Fondateurs).

Raison de la demande :

Les mesures indiquées sur le plan d'implantation initial du projet avaient été calculées à partir de la partie asphaltée de l'emprise publique et non à partir des limites du lot. En augmentant la superficie de la maison, les marges de recul ne pouvaient inévitablement pas être respectées.

Monsieur Serge Gautreau était présent afin de fournir des explications.

L'agent d'aménagement, Madame Nadine LaPlante, a présenté la demande à l'écran. Elle a mentionné que 7 propriétaires de lots voisins de celui à l'étude avaient été avisés de cette demande et qu'aucun commentaire de leur part n'avait été reçu par le Service d'urbanisme de la Commission.

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

**Annexe 4
Tableau d'analyse – Dérogations**

Serge Gautreau
125, rue des Fondateurs, Shippagan - NID 20659306

Permettre l'habitation à 5,4 m au lieu de 7,5 m de la ligne de rue (rue des Fondateurs);
Permettre l'habitation à 6 m au lieu de 7,5 m de la ligne de rue (rue de l'École);
Permettre l'habitation à 6,6 m au lieu de 7,5 m de la limite arrière du lot;
Permettre une galerie à 4,5 m au lieu de 7,5 m de la ligne de rue (rue des Fondateurs);
Permettre un portique à 3,5 m au lieu de 7,5 m de la ligne de rue (rue des Fondateurs).

<p>La dérogation représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?</p>	<p>Oui</p>	<p>Le requérant aurait pu construire une habitation sur cette propriété en respectant l'arrêté de zonage et le permis de construction qui lui a été émis. Ces demandes sont nécessaires afin de rendre conforme l'emplacement de la maison sur le lot.</p>
<p>La dérogation est-elle mineure ou raisonnable?</p>	<p>Oui et Non</p>	<p><u>Lignes de rue</u> Le terrain est situé à l'intersection de la rue des Fondateurs et la rue de l'École et sa superficie n'est que de 674,5 m². Considérant l'emplacement et la superficie du lot, les dérogations liées aux marges de recul séparant le bâtiment des lignes de rues sont jugées raisonnables.</p> <p><u>Limite arrière</u> Puisque le bâtiment principal est situé à 6,6 m (différence de 0,9 m) de la limite arrière du lot, la dérogation liée à la marge de recul par rapport à cette limite n'est pas excessive et peut être jugée raisonnable.</p> <p><u>Galerie et portique</u> La profondeur de la galerie est réglementaire (1,5 m) mais l'empiètement de celle-ci n'est pas autorisé dans une marge avant (corridor de 7,5 m). Par contre, puisque ladite galerie fait partie intégrante de la toiture et qu'elle est située à 4,5 m de la ligne de rue, la dérogation liée à son empiètement peut être considérée raisonnable. Cependant, la dérogation liée à l'empiètement du portique est considérée majeure et déraisonnable dû au fait que ledit empiètement n'est pas autorisé en marge avant et que ledit portique est situé très près de la ligne de rue, soit à 3,5 m de cette dernière.</p> <p>À noter que la galerie et le portique ont été aménagés à l'intérieur d'une servitude réservée par Énergie NB.</p>

<p>La dérogation respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?</p>	<p>Oui et Non</p>	<p><u>Lignes de rue</u> Un des principes énoncés en ce qui a trait à une marge de recul requise par rapport à une ligne de rue se rapporte au domaine public, soit à la sécurité de la population, à l'entretien d'une voie publique. Les services techniques de la municipalité ont été consultés et n'ont pas d'objection au projet quant à l'entretien de la rue. Considérant les raisons précitées, les dérogations liées aux marges de recul par rapport aux lignes de rue ne vont pas à l'encontre de ce principe.</p> <p><u>Limite arrière</u> La limite arrière exigée vise à minimiser les inconvénients de voisinage et protéger l'intimité des gens en plus de permettre de conserver un caractère privé. Considérant la profondeur restreinte du lot et l'emplacement du bâtiment principal qui laisse une marge de recul de 6,6 m par rapport à la limite arrière du lot, il a été jugé que la dérogation liée à ce point ne va pas à l'encontre de ce principe.</p> <p><u>Galerie et portique</u> À l'arrêté de zonage, les galeries et portiques ne sont pas autorisés à l'intérieur d'une marge avant. Dans le projet à l'étude, la galerie et le portique empiètent dans ladite marge de 7,5 m. Par conséquent, les dérogations liées à ce point vont à l'encontre des principes et de l'intention générale de l'arrêté de zonage. En ce qui concerne le caractère du voisinage, on ne retrouve aucun aménagement similaire (perron, galerie ou portique) aussi près d'une ligne de rue à l'intérieur du quartier.</p>
<p>Recommandation</p>		<p><u>Lignes de rue et limite arrière</u> L'équipe technique recommande d'accorder les dérogations ayant pour but de permettre le bâtiment principal à 5,4 m et 6 m des lignes de rue et à 6,6 m de la limite arrière du lot, considérant ces demandes raisonnables.</p> <p><u>Galerie et portique</u> L'équipe technique recommande la galerie à 4,5 m au lieu de 7,5 m considérant cette demande raisonnable. Toutefois, cette recommandation est conditionnelle à ce que le requérant obtienne une approbation d'Énergie NB en lien avec la servitude située sur une partie de son lot. Finalement, l'équipe technique ne recommande pas la dérogation pour permettre le portique à 3,5 m au lieu de 7,5 m de la ligne de rue, considérant que cette demande est excessive et non souhaitable pour l'aménagement de cette propriété.</p>

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

Monsieur Serge Gautreau a pris la parole pour apporter des précisions sur les aménagements qu'il a effectués et les raisons pour lesquelles son projet est maintenant non conforme à la réglementation. Il a aussi mentionné qu'il avait enlevé le portique suite à la signification de l'infraction constatée par la CSR. À ce moment, le président du comité, Monsieur Jean-Claude Doiron, a pris la parole et s'est adressé à Monsieur Gautreau en lui mentionnant qu'il avait quand même construit une habitation plus grande que celle qui avait été autorisée par le permis émis. Les membres du CRP ont par la suite discuté avec les membres de l'équipe technique afin d'obtenir plus de renseignements sur les réglementations applicables et la servitude réservée par Énergie NB. La directrice adjointe, Madame Caraine Godin-Poirier, a pris la parole et a mentionné que Madame LaPlante avait communiqué avec un agent d'Énergie NB et qu'on lui avait dit que l'agence entrerait en communication avec Monsieur Gautreau en lien avec la servitude touchant son terrain.

Après discussion et vérification de l'analyse, Monsieur Benoit Savoie, 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'accorder les dérogations permettant que le bâtiment principal soit à 5,4 m et 6 m des lignes de rue et à 6,6 m de la limite arrière du lot, considérant ces demandes raisonnables, d'accorder la dérogation pour permettre la galerie à 4,5 m au lieu de 7,5 m de la ligne de rue, conditionnellement à ce que le requérant obtienne une approbation d'Énergie NB pour effectuer les travaux, jugeant cette demande raisonnable et, de ne pas accorder la dérogation liée au portique, jugeant que cette demande est excessive et non souhaitable pour l'aménagement de la propriété

Adopté à l'unanimité

Monsieur Serge Gautreau a quitté la salle.

CRP16 – 05(5)

Annexe 5 – Demande de dérogation Basque Construction Itée

N° de dossier : 5925

N° d'application : 32290

N° de requête : 5933

Localisation : 4116, rue Principale, Municipalité régionale de Tracadie

NID : 20591673

Zonage : M (mixte)

Aménagement
proposé :

Le requérant a agrandi d'une superficie de 238 m² l'entrepôt du commerce existant, portant la superficie totale du bâtiment accessoire à 858 m². Avec l'agrandissement audit bâtiment, la hauteur de celui-ci est 9 m. Deux points de l'arrêté de zonage de la ville de Tracadie ne sont pas respectés. À noter que la hauteur du bâtiment principal existant est 8,4 m.

Dérogation : Permettre un entrepôt de 858 m² au lieu de 112 m²;
Permettre un entrepôt d'une hauteur de 9 m au lieu de 6 m. (arrêté no. 108 - articles 10.13.7.2 b) et 10.13.4.1 b))

Request : Allow a warehouse to have an area of 858 square metres instead of 112 square metres; Allow a warehouse with a height of 9 m instead of 6 m.

Raison de la demande : Les travaux étant terminés, le requérant a soumis cette demande afin d'obtenir un permis et ainsi les rendre conformes.

Monsieur Thierry Basque 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 3 propriétaires de lots voisins de celui à l'étude avaient été avisés de cette demande et qu'un seul commentaire venant de la municipalité avait été reçu par le Service d'urbanisme de la Commission.

Suite à la présentation, 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 – Dérogations

Basque Construction Itée
4116, rue Principale, Municipalité régionale de Tracadie - NID 20591673

Permettre un entrepôt de 858 m² au lieu de 112 m²;
Permettre un entrepôt d'une hauteur de 9 m au lieu de 6 m.

La dérogation représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?	Non	Depuis l'entrée en vigueur de l'arrêté de zonage en 2003, la Commission n'a pas accordé de dérogation pour permettre un bâtiment accessoire d'une telle superficie, et ce, toutes zones confondues. De plus, autre qu'en zone industrielle, aucune dérogation n'a été accordée afin de permettre un bâtiment accessoire d'une telle hauteur. L'approbation de ces demandes créerait donc un précédent et ne serait pas justifiable. Les travaux étant terminés, le requérant soumet cette demande afin d'obtenir un permis de construction et ainsi rendre conforme son bâtiment accessoire (entrepôt).
La dérogation est-elle mineure ou raisonnable?	Non	Les demandes sont majeures. <u>Hauteur</u> La hauteur du bâtiment accessoire proposé (9 m) est supérieure à la hauteur de 6 m exigée par l'arrêté (différence de 3 m) ainsi qu'à la hauteur de 7,5 m permise en zone industrielle. La demande n'est pas jugée raisonnable. <u>Superficie</u> La dérogation touche 2 dispositions régissant la superficie des bâtiments accessoires dans une zone M (mixte), soit une superficie équivalente au bâtiment principal (428 m ²) ou un maximum de 112 m ² lorsque le bâtiment principal est plus grand. Ici, le projet dépasse les deux mesures et même les dispositions régissant une zone industrielle où la superficie maximum permise pour un bâtiment accessoire est limitée à la superficie du bâtiment principal. La demande est excessive et qualifiée de déraisonnable.

<p>La dérogation respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?</p>	<p>Non</p>	<p>L'objectif de la réglementation est d'assurer le maintien d'un équilibre entre la hauteur et la superficie des bâtiments accessoires dans toutes les zones, et ce, afin de conserver une homogénéité de ce type de bâtiments sur le territoire municipal.</p> <p>Le fait de permettre, au cœur d'une zone M (mixte) des bâtiments accessoires d'une superficie 858 m² et d'une hauteur supérieure à celle des commerces existants modifierait le caractère du voisinage. Cela créerait un aménagement disproportionné par rapport aux propriétés voisines principalement occupées par une mixité de commerces et d'habitations. À noter que l'on ne retrouve aucun bâtiment accessoire ayant une telle superficie dans ce quartier.</p>
<p>Recommandation</p>		<p>L'équipe technique ne recommande pas la dérogation sur la hauteur ni celle sur la superficie considérant qu'elles ne sont pas raisonnables et qu'elles vont à l'encontre des intentions générales de l'arrêté.</p>

Lors de la présentation de l'analyse, Madame Godin-Poirier a mentionné que la municipalité de Tracadie suggère au client de soumettre une demande de modification au zonage plutôt qu'une demande de dérogation, et ce, dans le but de rendre le bâtiment conforme.

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.

Monsieur Thierry Basque a pris la parole et a expliqué les raisons pour lesquelles aucun permis n'avait été obtenu pour effectuer les travaux. Il a tenu à s'excuser auprès des membres du CRP en affirmant qu'il était gêné par la situation. Il a expliqué que les activités de leur commerce exigent de très grands espaces de rangement et qu'il ne voulait pas contrevenir aux règlements de la municipalité en se servant de remorques, conteneurs ou autres structures de ce genre pour entreposer l'équipement. À l'aide de photos, il a apporté des précisions sur la hauteur du bâtiment qu'il a agrandi et a mentionné qu'il était d'accord avec le fait que l'agrandissement n'était pas conforme avec les réglementations de la ville mais qu'il était d'avis que ledit bâtiment n'affectait pas vraiment le caractère du voisinage, tel qu'indiqué dans l'analyse.

Des discussions ont eu lieu sur le processus d'adoption et de mise en place des règlements de zonage dans une municipalité et, la façon de réaliser des projets en respectant ces derniers.

Après discussion et vérification de l'analyse, Monsieur Réginald 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, de ne pas accorder les dérogations demandées, jugeant que ces demandes vont à l'encontre des intentions générales de l'arrêté de zonage de la municipalité

Adopté à l'unanimité

Monsieur Basque a pris la parole et a demandé quelles étaient les étapes à suivre pour rendre son projet conforme et la directrice adjointe lui a mentionné de communiquer avec la CSR dans le but d'avoir une discussion avec elle à ce sujet.

Monsieur Thierry Basque a par la suite quitté la salle.

CRP16 - 06

F- Compte rendu des demandes étudiées à l'interne

Les documents liés à la demande étudiée à l'interne, soit l'annexe 6 intitulée « Demande de dérogation Raymond et Lina Losier, Tracadie », ont été distribués aux membres du CRP soit par courriel ou en mains propres avant la tenue de la réunion.

La directrice adjointe du Service d'urbanisme, Madame Caraine Godin-Poirier a pris la parole et a mentionné que cette demande était en traitement et qu'aucun commentaire n'a été reçu de la part des propriétaires de lots voisins de celui visée par cette demande suite à l'avis qui leur a été envoyé. Par conséquent, cette demande devrait être approuvée et signée par l'agent d'aménagement de la Commission, et ce, au cours des prochains jours.

Aucun commentaire n'a été fait de la part des membres du CRP ni aucune discussion n'a eu lieu en lien avec cette demande.

CRP16 - 07

G- Autres

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

Étant donné que tous les points de l'ordre du jour ont été épuisés, le président du comité a prononcé la clôture de la réunion à 20h11.

/nc


Jean-Claude Doiron
Président du comité


Natacha Cormier
Secrétaire