

Procès-verbal de la réunion ordinaire du Comité de révision de la planification, tenue le mardi 22 janvier 2013 à 19h00 à la salle communautaire d'Inkerman.

Étaient présents :

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

Caraine Godin-Poirier, CSRPA
Julie Ozell, CSRPA
Benjamin Kocyla, CAPA
Natacha Cormier, CSRPA
Nadine LaPlante, CSRPA
Noël-Guy Brideau, CSRPA
Paul-Émile Robichaud, CSRPA

Absent :

Réginald Paulin

Le Directeur de la planification, monsieur Benjamin Kocyla, a appelé la réunion à l'ordre à 19h.

Il a par la suite présenté le nouveau comité de révision de la planification de la Commission de services régionaux 4 (Péninsule acadienne) et a demandé à tous de se présenter à tour de rôle.

En l'absence d'un membre, Monsieur Kocyla a proposé la tenue d'une réunion spéciale pour traiter les sujets inscrits à l'ordre du jour pour ainsi faire l'élection d'un(e) président(e) lorsque le comité sera dûment réuni, soit lors de la réunion prévue pour le 24 janvier 2013.

A- Adoption de l'ordre du jour

Monsieur Kocyla a mentionné que l'annexe 4 avait été annulée et que trois (3) points devaient être ajoutés à l'ordre du jour, soit :

- D- Nomination d'un(e) secrétaire
- E- Nomination d'un(e) président(e) de réunion
- F- Session d'information pour les membres du comité

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

Adopté

B- Téléphones cellulaires

Le Directeur de la planification, Monsieur Benjamin Kocyla, a avisé les membres de fermer ou de mettre en mode vibration leur téléphone cellulaire et ce, pour la durée de la réunion.

C- Conflits d'intérêts

Le Directeur de la planification, Monsieur Benjamin Kocyla, a avisé les membres de bien vouloir se retirer de la salle de réunion s'ils se retrouvaient en situation de conflits d'intérêts.

D- Nomination d'un(e) secrétaire du comité

Le Directeur de la planification a pris la parole et a nommé Madame Natacha Cormier au poste de secrétaire du comité de révision de la planification et ce, selon les règlements administratifs de la CSRPA.

E- Nomination d'un(e) président(e)

Le Directeur de la planification, Monsieur Benjamin Kocyla, a demandé s'il y avait des nominations au poste de président de réunion.

À ce moment, Eugène Basque, appuyé de Gaston Paulin, a proposé que Monsieur Jean-Claude Doiron soit nommé au poste de président de réunion.

Monsieur Jean-Paul Robichaud a proposé que les nominations cessent.

Monsieur Kocyla a offert le poste de président de réunion à Monsieur Jean-Claude Doiron, qui a accepté de combler ce dernier.

F. Session d'information pour les membres du comité

Le Directeur de la planification, Monsieur Benjamin Kocyla, a mentionné qu'une session de formation serait offerte aux membres du comité pour qu'ils se familiarisent avec les règlements et les pouvoirs qui leurs sont dévolus et ce, avant la prochaine réunion du mois de février.

Annexe 5 – Demande de permis provisoire et de dérogation Théogène Albert

No. application : 28886

Localisation : 3075, rue Principale, Tracadie-Sheila

NID: 20698379, 20698361

Zonage : C2 (zone commerciale routière)

Aménagement
proposé :

Le requérant désire ouvrir un commerce de location, de vente et de service. Cependant, cet aménagement nécessite l'approbation de la Commission (permis provisoire d'un an) étant donné que l'entreposage extérieur proposé se situerait, en partie, dans une zone résidentielle. À noter qu'une procédure de modification au zonage a été entamée sur le lot concerné et ce, afin de permettre l'usage proposé.

Dérogation et
approbation:

Permettre un permis provisoire d'un an pour effectuer de l'entreposage en zone RC.
Permettre un entreposage visible de la rue.
Permettre un entreposage en cour latérale côté rue.
Permettre une clôture d'une hauteur de 6' à une distance de 17' au lieu de 20' de l'emprise de la rue. (arrêté no. 108 et arrêté no. 2.2.2 a), articles 10.26.3 a) et b) et 10.21.3 a)

Raison de la demande: Afin de pouvoir légaliser le type de commerce et ce, avant que le processus de modification au zonage lié au lot faisant l'objet de cette demande soit terminé.

Monsieur Michel Chiasson était présent afin de fournir des explications.

Après lecture de la demande, l'agent d'aménagement, madame Nadine LaPlante, a présenté cette dernière à l'écran. Elle a mentionné qu'un des voisins qui avaient été avisés de cette demande avait émis un commentaire favorable envers le projet commercial proposé.

Suite à la présentation, le président de réunion, Monsieur Jean-Claude Doiron, a demandé aux membres du comité et de l'équipe technique s'ils avaient des questions concernant la demande et ils n'en avaient pas.

À ce moment, le Directeur de la planification, Monsieur Benjamin Kocyla, a présenté et expliqué, en deux parties, l'analyse effectuée par l'équipe technique dans cette demande, dont voici les détails :

**Analyse pour la prise de décision
Permis provisoire**

Tableau d'analyse

Annexe 5 – Location d'outils J.E.D.

Le projet contrevient-il aux grandes lignes directrices du plan municipal d'urbanisme?	Non	Une modification en ce sens a déjà été remise au conseil municipal. En effet, en plus d'ajouter l'usage de service de vente et de location d'outils et d'accessoire de construction, il a également été recommandé de repousser la limite de zone à l'Ouest pour ainsi accommoder l'entreposage extérieur qui est intimement lié à l'usage.
La modification a-t-elle pour but de rendre conforme un usage ?	Oui	Les travaux sont déjà réalisés et, malgré notre ordre de se conformer, les travaux ont été finalisés.
La demande présente-t-elle un risque élevé de conflit avec les usages limitrophes?	Non	L'entreposage doit respecter l'arrêté de zonage qui stipule, notamment, qu'il ne doit pas être visible de la rue et qu'une zone tampon avec les terrains résidentiels doit être aménagée.
La modification va-t-elle porter préjudice aux propriétés voisines et au caractère du voisinage?	Non	L'historique du terrain démontre que le lot au complet était zoné commercial avant 1994 et, qu'à la suite d'une demande du propriétaire de l'époque, une modification au zonage a eu lieu afin de rendre ce lot résidentiel, dans le but d'y permettre un projet de construction d'immeubles à logements, lequel n'a jamais abouti. Alors, redonner à ce terrain un zonage commercial tel que défini avant 1994 enlèverait ce « spot zoning » et permettrait de retrouver une cohérence d'ensemble avec la zone C2 environnante.
Recommandation	Oui	L'équipe technique recommande la délivrance d'un permis provisoire d'un an pour permettre de l'entreposage extérieur sur une partie du terrain zonée résidentielle en attendant la mise en conformité de l'usage avec l'approbation de la modification au zonage.

Après la présentation, Monsieur Doiron a demandé aux membres s'ils avaient des questions ou des commentaires concernant la présentation ou pour le client et ils n'en avaient pas.

Il a par la suite demandé au client s'il avait des questions ou des commentaires à émettre. Monsieur Chiasson a expliqué qu'une clôture opaque nuirait au bon fonctionnement de son entreprise car l'aménagement d'une telle clôture empêcherait les clients de voir les outils et les équipements disponibles dans son commerce. Il a mentionné qu'il y avait de

l'entreposage extérieur non-clôturé sur d'autres lots commerciaux voisins de celui qui fait l'objet de cette demande et qu'il était d'avis que les conditions émises par l'équipe technique devraient aussi s'appliquer aux propriétés voisines. À ce moment, le Directeur de la planification, Monsieur Benjamin Kocyla, a expliqué à Monsieur Chiasson que l'entreposage de véhicules pour des fins de vente est autorisé avec des conditions différentes de l'activité qu'il propose dans ce dossier. Par la suite, Monsieur Chiasson a ajouté qu'il était d'avis qu'un entreposage sans clôture opaque sur la propriété concernée ne nuirait aucunement au voisinage.

Monsieur Gaston Paulin a pris la parole et a demandé à Monsieur Chiasson pourquoi l'ordre de se conformer émis par la Commission n'avait pas été respecté et ce dernier a répondu que c'était dû à un malentendu avec le propriétaire du terrain.

Après discussion, il a été proposé et appuyé de suivre les recommandations de l'équipe technique et d'accorder un permis provisoire d'un an dans ce dossier. Il a aussi été proposé et appuyé de suivre les recommandations de l'équipe technique concernant la dérogation entourant la clôture, la demande ayant été jugée souhaitable pour l'aménagement de la propriété

Adopté (1 non)

Proposé par : Gaston Paulin
Appuyé de : Eugène Basque

Annexe 8 – Demande d’approbation de lotissement Ferguson-Duguay

Localisation: Route 11 et chemin Pointe des Robichaud, Paroisse de Saumarez

Aménagement
proposé:

L'objectif de ce plan de lotissement provisoire est de créer le lot 2012-1 d'une superficie de 8015 mètres carrés occupé par une maison, le lot 2012-2 d'une superficie de 7712 mètres carrés, le lot 2012-3 d'une superficie de 1,27 hectare occupé par une maison et, un accès privé réglementaire.

Approbations:

Permettre le lot 2012-1 sur une autre voie d'accès que la Commission peut approuver comme étant utile à l'aménagement du terrain (Règlement 2001-90, article 6(1)b)). Approbation des lots 2012-1, 2012-2 et 2012-3.

Monsieur Denis Duguay et Madame Lyn Ferguson étaient présents afin de fournir des explications.

Après lecture de la demande, l'agent d'aménagement, monsieur Paul-Émile Robichaud, a présenté cette dernière à l'écran.

Le président de réunion, Monsieur Jean-Claude Doiron, a demandé s'il y avait des questions et il n'y en avait pas.

Monsieur Robichaud a par la suite présenté et expliqué l'analyse effectuée par l'équipe technique de la Commission dans cette demande, dont voici les détails :

Analyse pour la prise de décision Demande d'approbation Ferguson-Duguay

Tableau d'analyse

Annexe 8

La demande représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?	Oui	En vertu du règlement provincial sur le lotissement, cette demande doit être présentée devant la commission.
La demande est-elle mineure, est-elle raisonnable?	Oui	Il n'y a pas de dérogation au projet proposé. L'accès proposé ainsi que les lots sont tous conformes. La configuration proposée fut négociée conjointement avec le ministère de l'Environnement étant donné la présence d'une terre humide d'importance provinciale et des bâtiments existants.

La demande respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?	Oui	Il s'agit probablement de la meilleure façon de lotir ces propriétés et ce, dû aux enjeux environnementaux présents pour ce projet.
Recommandation	Oui	Nous recommandons l'approbation de cette demande aux conditions prescrites par le ministère de l'Environnement.

Monsieur Robichaud a ensuite mentionné que certains des voisins qui avaient été avisés de ce projet avaient communiqué avec lui et avaient émis des commentaires neutres envers la demande.

À ce moment, le président de réunion a demandé aux membres s'ils avaient des questions ou des commentaires concernant la présentation ou pour le client.

Un membre a demandé quel était le statut de l'accès situé sur le lot concerné et Madame Ferguson a dit qu'il s'agissait d'un accès privé.

Il a par la suite demandé aux clients s'ils avaient des questions ou des commentaires concernant la présentation et ils n'en avaient pas.

Après discussion, il a dûment été proposé et appuyé que le comité approuve le projet tel que présenté, la demande ayant été jugée en harmonie avec les principes de la réglementation

Adopté

Proposé par : Jean-Paul Robichaud
Appuyé de : Line Thériault

Annexe 1 – Demande d’approbation de lotissement Vera Paulin

Localisation : Tracadie-Sheila

Zonage : RB (résidentiel uni et bifamilial)

Aménagement
proposé :

L'objectif de ce plan de lotissement provisoire est de créer la parcelle "A", d'une superficie de 52 mètres carrés, pour être annexée à la rue Georges Ouest comme emprise publique.

Approbations :

Recommandation au conseil municipal relativement à l'emplacement de la rue publique (Loi sur l'urbanisme du N.-B., article 56(2)a)). Approbation de la parcelle "A".

Après lecture de la demande, l'agent d'aménagement, Monsieur Paul-Émile Robichaud, a présenté cette dernière à l'écran.

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

**Analyse pour la prise de décision
Lotissement
Vera Paulin**

Tableau d'analyse

Annexe 1

La demande représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?	Oui	En conformité avec l'article 56 de la Loi sur l'urbanisme, ce genre de projet doit être approuvé par la commission.
La demande est-elle raisonnable?	Oui et non	Ce projet consiste à boucler l'extrémité d'une rue publique existante. Il ne s'agit pas de créer une nouvelle rue. Il n'y a cependant pas d'aire de virage à l'extrémité de la rue ni de servitude réservée à cet effet. La servitude existante est pour des conduits d'eau et d'égout collectifs afin de desservir le lot 20851782.
La demande respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?	Oui et non	La forme de rue proposée par ce projet est beaucoup plus souhaitable que la configuration actuelle de cette dernière. Cependant, en créant un rayon de virage, le voisinage pourrait être affecté par la perte de terrain déjà occupé et par la localisation des bâtiments.

Recommandation	Oui	Nous recommandons la localisation de cette partie de rue à condition qu'une servitude pour une aire de virage soit réservée à l'extrémité de la rue.
----------------	-----	--

Suite à la présentation, le président de réunion, Monsieur Jean-Claude Doiron, a demandé aux membres s'ils avaient des questions concernant la demande.

Des discussions ont eu lieu concernant l'emplacement actuel du rayon de virage et ce, afin de déterminer quel serait la meilleure façon de développer le projet proposé.

Après discussion, il a été proposé et appuyé que le comité approuve le projet tel que présenté et ce, aux conditions de l'équipe techniques, la demande ayant été jugée souhaitable pour l'aménagement des propriétés

Adopté

Proposé par : Gaston Paulin
Appuyé de : Edmond Beattie

Annexe 2 – Demande de dérogation Caisse populaire de Tracadie ltée

No. application : 28841

Localisation : 3353, boulevard Dr. V. Leblanc, Tracadie-Sheila

NID: 20363941, 20641650

Zonage : C1 (Commercial centre-ville)

Aménagement

proposé :

Le requérant désire remplacer et ajouter certaines enseignes de façade ainsi que modifier l'enseigne autoportante déjà existante. Cependant, quelques dispositions de l'arrêté de zonage de la ville de Tracadie-Sheila ne pourraient pas être respectées. À noter qu'une dérogation avait été accordée en mars 2009 afin de permettre quatre (4) enseignes au lieu d'une (1).

Dérogation :

Permettre 6 enseignes de façade au lieu d'une (1).
Permettre un affichage sur 2 façades au lieu d'une (1).
Permettre 1 enseigne autoportante ayant une superficie de 30m² au lieu de 9m².
(arrêté no. 108, article 10.20.5.2 a) i), c) i et ii))

Raison de la demande: Afin de réaliser le projet d'affichage tel que soumis.

Après lecture de la demande, l'agent d'aménagement, madame Nadine LaPlante, a présenté cette dernière à l'écran. Elle a mentionné que les propriétaires des lots voisins avaient été avisés de ce projet mais qu'aucun commentaire n'avait été reçu.

Suite à la présentation, le président de réunion, 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.

Par la suite, la Directrice-adjointe, Madame Caraine Godin-Poirier, a présenté l'analyse de l'équipe technique de la Commission dans cette demande, dont voici les détails :

Analyse – Annexe 2

1-Permettre 6 enseignes de façade au lieu d'une (1).

2-Permettre un affichage sur 2 façades au lieu d'une (1).

3-Permettre 1 enseigne autoportante ayant une superficie de 30m² au lieu de 9m².

Tableau d'analyse :

<p>La dérogation représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?</p>	<p>Non</p>	<p>Le requérant peut annoncer son commerce en respectant la réglementation.</p>
<p>La dérogation est-elle mineure ou raisonnable?</p>	<p>Oui/ Non</p>	<p><u>6 enseignes de façade au lieu d'une (1) et sur 2 façades au lieu d'une (1) :</u> Les dérogations sur le nombre d'enseignes et le nombre de façades autorisées sont majeures de 500% et 100%. Cependant, la superficie et l'architecture du bâtiment ainsi que la répartition des enseignes sur différentes façades forment un tout équilibré. À noter que certaines d'entre elles dirigent les clients vers divers services, cependant, cela ne justifie pas le nombre excessif d'enseignes. Pour cette raison, la demande liée au nombre d'enseignes de façade n'est pas considérée raisonnable. Par contre, la demande d'installer une enseigne sur une 2^e façade du bâtiment est considérée raisonnable.</p> <p><u>Superficie de l'affiche autoportante :</u> La dérogation sur la superficie est majeure de 233 %. Telles que proposées, les surfaces d'affichages réparties sur trois côtés de l'enseigne sont excessives (21 p² de plus que la dimension permise). Cette demande n'est pas considérée raisonnable.</p>
<p>La dérogation respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?</p>	<p>Oui/ Non</p>	<p>La demande comporte trois dérogations.</p> <p><u>6 enseignes de façade au lieu d'une (1) et sur 2 façades au lieu d'une (1) :</u> Les 6 enseignes sont proposées sous forme de boîtiers opaques. Deux d'entre elles annonceront le service au guichet, l'une un service financier offert par la caisse, une autre identifiera le nom de l'institution sur une deuxième façade du bâtiment et les deux dernières démontreront une liste de services offerts par celle-ci. Certaines enseignes serviraient également d'enseignes directionnelles et d'accueil aux clients pour les services offerts.</p>

	<p><u>Superficie de l'affiche autoportante :</u> Le principe d'une enseigne autoportante est d'afficher des commerces ou autres usages qui sont plus éloignés de l'emprise d'une rue, ce qui facilite les automobilistes à les repérer. Ex : Canadian Tire, Cinéma Péninsule, etc. La présence de cette enseigne est importante du fait qu'elle est visible de très loin. L'effet recherché par celle-ci est respecté, soit par la distance de l'enseigne autoportante du bâtiment principal et par le fait que celui-ci soit localisé sur le coin d'une rue. Par contre, cela ne justifie pas la présence d'une enseigne autoportante ayant cette superficie d'affichage. Ce type d'enseigne sert à faciliter le repérage de l'entreprise par les automobilistes contrairement aux enseignes de façade qui sont souvent privilégiées pour attirer l'attention et diriger les piétons.</p> <p>Les voisins ont été avisés de ce projet d'affichage et aucune objection ni aucun commentaire n'a été reçu.</p>
Recommandation	<p><u>6 enseignes de façade au lieu d'une (1) et sur 2 façades au lieu d'une (1) :</u> L'équipe technique recommande quatre des six enseignes de façade, dont celle identifiant le nom de l'institution sur une deuxième façade du bâtiment, celle annonçant un service financier offert par la caisse et les deux qui annonceront le service au guichet. Par contre, l'équipe technique ne recommande pas les deux enseignes qui démontrent une liste de services qui sont offerts. Elle suggère plutôt de regrouper ces informations (liste de services) avec l'enseigne annonçant le service au guichet, ce qui permettrait de créer 2 enseignes au lieu de 4. De plus, l'équipe technique désire souligner qu'il n'est pas souhaitable qu'une institution affiche, à l'extérieur du bâtiment, tous les services qui y sont offerts. En utilisant une même enseigne de regroupement, la demande n'a pas pour effet de multiplier le nombre d'enseignes sur la propriété et d'éviter une répétition de messages identiques.</p> <p><u>Superficie de l'affiche autoportante :</u> L'équipe technique ne recommande pas la superficie de l'enseigne autoportante proposée par le requérant considérant celle-ci comme excessive. En effet, l'équipe considère qu'une enseigne autoportante conforme pourrait être installée et ainsi éviter de répéter certains messages qui sont proposés sur la façade du bâtiment.</p>

Par la suite, le président de réunion, monsieur Jean-Claude Doiron, a demandé aux membres s'ils avaient des questions ou des commentaires concernant la présentation.

Un membre a demandé si les enseignes avaient été installées et Madame Caraine Godin-Poirier a mentionné qu'une des enseignes était effectivement en place.

Afin de répondre à la question d'un membre, Madame Godin-Poirier a mentionné que les modifications proposées à l'enseigne autoportante existante ne nuiraient pas à la visibilité des automobilistes et ce, dû à son emplacement sur la propriété.

L'agent d'aménagement, Madame Nadine LaPlante, a pris la parole et a mentionné que les propriétaires des lots voisins avaient été avisés de cette demande et qu'elle n'avait reçu aucun commentaire de ces derniers.

Après discussion, il a été proposé et appuyé que le comité suive les recommandations de l'équipe technique et d'accorder quatre (4) enseignes de façade au lieu de six (6), cette partie de la demande ayant été jugée raisonnable et, de refuser la superficie proposée pour l'enseigne autoportante, cette partie de la demande ayant été jugée excessive

Adopté

Proposé par : Gaston Paulin
Appuyé de : Line Thériault

Annexe 3 – Demande de dérogation Évêque Catholique Romain

No. application : 28811

Localisation : 3585, rue Principale, Tracadie-Sheila

NID: 20366738

Zonage : INS (institutionnel)

Aménagement
proposé :

Le requérant (Daniel Haché, directeur des Loisirs de la ville de Tracadie-Sheila) désire construire un bâtiment accessoire d'une grandeur de 20' x 24' sur le terrain appartenant à l'Évêque Catholique Romain-Paroisse immaculée et ce, afin d'accueillir les utilisateurs de la patinoire. Cependant, ce projet ne pourrait pas respecter plusieurs points de la réglementation de la ville de Tracadie-Sheila. À noter que la patinoire est existante depuis plus de 25 ans.

Dérogation :

Permettre la construction d'un bâtiment accessoire sans l'usage d'un bâtiment principal et ce, à une distance de 6 mètres au lieu de 14 mètres de l'emprise de la rue.
(arrêté no. 108, articles 10.40.1 et 10.13.5.1 c))

Raison de la demande: Afin d'accueillir les utilisateurs et de la patinoire.

Après lecture de la demande, l'agent d'aménagement, madame Nadine LaPlante, a présenté cette dernière à l'écran. Elle a mentionné que les voisins avaient été avisés de cette demande et qu'aucun commentaire n'avait été reçu de leur part.

Par la suite, Madame Julie Ozell, agent d'aménagement/conseillère en urbanisme, a présenté l'analyse effectuée par l'équipe technique de la Commission dans cette demande, dont voici les détails :

**Tableau d'analyse – Annexe 3
Demande de dérogation**

Direction des Loisirs, Ville de Tracadie-Sheila
3585, rue Principale, Tracadie-Sheila (NID 20366738) – zone INS
(institutionnelle)

Permettre un bâtiment accessoire sans bâtiment principal rattaché à l'usage «parc ou terrain de jeux ou d'athlétisme»;

Permettre un bâtiment accessoire à 6m au lieu de 14m de l'emprise publique de la rue de l'Église.

<p>La dérogation représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?</p>	<p>oui/non</p>	<p>La dérogation est nécessaire pour permettre un bâtiment accessoire à la patinoire puisque l'arrêté de zonage de Tracadie-Sheila requiert un bâtiment principal pour aménager un bâtiment accessoire sauf dans la zone N (naturelle) pour les exploitations agricoles, forestières ou tourbières. L'église n'est pas considérée comme le bâtiment principal du parc. Aussi, il y a contradiction dans l'arrêté puisque la définition de «terrain de jeux ou parc» fait référence aux bâtiments et équipements nécessaires aux jeux et au repos.</p> <p>Le requérant justifie la demande de dérogation concernant l'emplacement par la proximité de la porte dans la bande de la future patinoire.</p>
<p>La dérogation est-elle mineure, est-elle raisonnable?</p>	<p>non</p>	<p>La dérogation est majeure (57%).</p> <p>Il s'agit d'un bâtiment de service avec toilette, rangement et un endroit pour mettre les patins. Il est courant d'avoir des bâtiments de service un peu à l'écart de la patinoire et qui ne sont pas situés immédiatement face à la porte de la bande.</p>
<p>La dérogation respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?</p>	<p>non</p>	<p>Le principe législatif concernant la marge est de ne pas avoir de bâtiment principal ni de bâtiment accessoire à une certaine distance de la rue et de ne pas avoir de bâtiment accessoire devant le bâtiment principal. De plus, puisque la porte du bâtiment proposé est orientée du côté de la patinoire, l'arrière du bâtiment donnerait sur la rue de l'Église, ce qui n'est pas souhaitable.</p>
<p>Recommandation</p>		<p>L'équipe technique recommande de permettre un bâtiment accessoire à la patinoire mais de localiser le bâtiment en respectant la distance de 14m de l'emprise publique de la rue de l'Église. Le bâtiment serait ainsi situé derrière les façades des bâtiments principaux situés sur les propriétés identifiés par les NID 20366746 et 20368049. Même si la Ville compte fermer le bâtiment de service durant l'été, il serait plus central s'il est éventuellement utilisé pour desservir les utilisateurs du terrain de baseball.</p>

Suite à la présentation de l'analyse, le président de réunion, monsieur Jean-Claude Doiron, a demandé aux membres s'ils avaient des questions.

Des discussions ont eu lieu en ce qui a trait à l'aménagement du bâtiment accessoire proposé. Afin de répondre à la question d'un membre, Madame Ozell a mentionné qu'il serait impossible d'aménager le bâtiment de l'autre côté de la patinoire et ce, en raison d'un accès existant à cet endroit.

À ce moment, le Directeur de la planification, Monsieur Benjamin Kocyla, a demandé si le permis qui avait été demandé dans ce dossier incluait l'aménagement d'une nouvelle dalle de béton. Après vérification, on a conclu qu'une nouvelle dalle de béton avait déjà été coulée et ce, sans avoir reçu l'autorisation du comité de révision de la planification et sans qu'un permis soit délivré pour effectuer les travaux.

Après discussion et vérification, il a été proposé et appuyé que le comité accorde la dérogation telle que présentée, la demande ayant été jugée raisonnable

Adopté (4 oui, 1 non)

Proposé par : Jean-Paul Robichaud
Appuyé de : Eugène Basque

Annexe 7 – Demande d’approbation de lotissement Michel Robichaud

Localisation : rue Hector et Donald, Tracadie-Sheila

Zonage : RA (résidentiel unifamilial) et RB (résidentiel uni et bifamilial)

Aménagement
proposé :

En 1976, un plan de lotissement fut enregistré, lequel avait comme objectif de créer 38 lots et quelques rues publiques. Cependant, ce plan n'a jamais reçu le consentement du ministère des Transports avant enregistrement, donc, les rues ne furent transmises à la Couronne qu'en 1982, année pendant laquelle un nouveau plan fut enregistré conformément à la législation applicable à l'époque. Hors, l'une des rues proposées en 1976 n'apparaît pas sur le plan de 1982 étant donné qu'elle n'a jamais été développée. Aujourd'hui, la ville de Tracadie-Sheila désire municipaliser, de façon officielle, l'extension des rues Hector et Donald (apparaissant sur le plan de 1976), créer une rue future et le lot 2012-1 d'une superficie de 4983 mètres carrés.

Approbation : Recommandation au Conseil relativement à l'emplacement des rues publiques et de la rue future (Loi sur l'urbanisme du N.-B., article 56(2)a).
Approbation du lot 2012-1.

Après lecture de la demande, l'agent d'aménagement, monsieur Paul-Émile Robichaud, a présenté cette dernière à l'écran.

Par la suite, le président de réunion, Monsieur Jean-Claude Doiron, a demandé s'il y avait des questions et il n'y en avait pas.

Monsieur Robichaud a par la suite présenté et expliqué l'analyse effectuée par l'équipe technique de la Commission dans cette demande, dont voici les détails :

**Analyse pour la prise de décision
Demande d'approbation
Lotissement Michel Robichaud**

Tableau d'analyse

Annexe 7

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., cette demande doit être présentée devant la commission.
La demande est-elle mineure, est-elle raisonnable?	Oui	Il n'y a pas de dérogation au projet proposé. Le projet ne fait que confirmer les intentions du développeur de l'époque qui voulait créer une rue publique et une rue future. Le projet consiste à boucler un quartier résidentiel.
La demande respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?	Oui et non	C'est la ville de Tracadie-Sheila qui se porte acquéreur des rues, qui ne seraient pas construites immédiatement. Les propriétaires de lots existants ne doivent pas s'attendre à pouvoir construire sur ces derniers à court terme à moins qu'ils acquiescent à exécuter les travaux selon les normes municipales. Les terrains situés du côté Sud se portent mal au développement dû à la présence de terres humides potentielles.
Recommandation	Oui	Nous recommandons cette demande telle que présentée.

Suite à la présentation, le président de réunion, monsieur Jean-Claude Doiron, a demandé aux membres s'ils avaient des questions ou des commentaires envers cette dernière et ils n'en avaient pas.

Après discussion et vérification, il a été proposé et appuyé que le comité accorde la demande telle que présentée, la demande ayant été jugée souhaitable pour l'aménagement des propriétés

Adopté

Proposé par : Gaston Paulin
Appuyé de : Line Thériault

Annexe 9 – Demande de dérogation et d’approbation de lotissement Roger Haché

Localisation : St-Isidore

Zonage : RB (résidentiel uni et bifamilial)

Aménagement
proposé :

L’objectif de ce plan de lotissement provisoire est de rallonger la rue David, créer deux rues publiques ainsi que 11 lots résidentiels.

Dérogations et
approbations :

Permettre des superficies de 3975 mètres carrés au lieu de 4000 mètres carrés pour les lots 2012-2 et 2012-3 (arrêté no. 11-20, article 11.10.3.1 c)). Permettre un îlot ayant une profondeur correspondant à un lot au lieu de deux. Recommandation au conseil relativement à l’emplacement des rues publiques (Loi sur l’urbanisme du N.-B., article 56(2)a)). Approbation des lots 2012-1 à 2012-11 inclusivement.

Après lecture de la demande, l’agent d’aménagement, monsieur Paul-Émile Robichaud, a présenté cette dernière à l’écran.

Par la suite, le président de réunion, Monsieur Jean-Claude Doiron, a demandé s’il y avait des questions et il n’y en avait pas.

Monsieur Robichaud a mentionné qu’il avait eu des appels de certains voisins qui voulaient des explications concernant cette demande mais qu’aucun d’entre eux n’avaient émis d’objection envers le projet proposé. Il a expliqué que deux options d’aménagement étaient proposées dans ce dossier.

Des discussions ont eu lieu en ce qui a trait au drainage de la propriété concernée.

Monsieur Robichaud a par la suite présenté et expliqué l’analyse effectuée par l’équipe technique de la Commission dans cette demande, dont voici les détails :

**Analyse pour la prise de décision
Dérogation et Approbation
Lotissement Roger Haché
Saint-Isidore**

Tableau d'analyse

Annexe 9

Les dérogations représentent-elles une solution nécessaire et justifiable?	Oui	Pour ce qui est de la profondeur de l'îlot, la demande est considérée comme raisonnable et ce, dû à la présence d'un foyer de soins sur le lot donnant sur la rue McGraw. Par rapport aux dérogations sur les superficies, il est préférable de laisser les formes de terrains ainsi car un décalage vers le Sud n'est pas souhaitable, particulièrement pour le futur propriétaire du lot 2012-1.
Les dérogations sont-elles mineures, sont-elles raisonnables?	Oui	Dans les circonstances, les dérogations sont jugées mineures.
Le projet respecte-t-il les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?	Oui	Le projet, dans son ensemble, cadre bien avec les principes adoptés par le plan municipal du village de Saint-Isidore qui a pour intention de consolider les secteurs résidentiels dans la partie centrale de la municipalité. Le projet proposé constitue la meilleure façon de découper ce secteur de la municipalité pour en tirer le maximum, tout en prenant en considération le développement des terrains attenants.
Recommandation	Oui	Le personnel recommande l'approbation de cette demande telle que présentée.

Suite à la présentation, le président de réunion, monsieur Jean-Claude Doiron, a demandé aux membres s'ils avaient des questions ou des commentaires envers cette dernière.

À ce moment, le Directeur de la planification, Monsieur Benjamin Kocyla, a demandé à Monsieur Robichaud si le canal de drainage pourrait être utilisé comme servitude si l'option 2 du projet était retenue et ce dernier a répondu que ce serait possible.

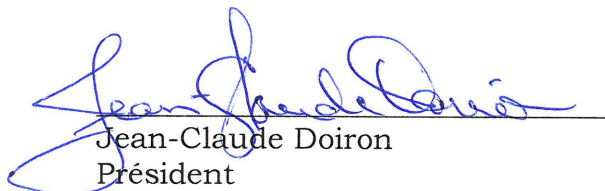
Après discussion et vérification, il a été proposé et appuyé que le comité approuve le projet selon le plan no 1 et ce, aux conditions émises par l'équipe technique, la demande ayant été jugée souhaitable pour l'aménagement des propriétés

Adopté

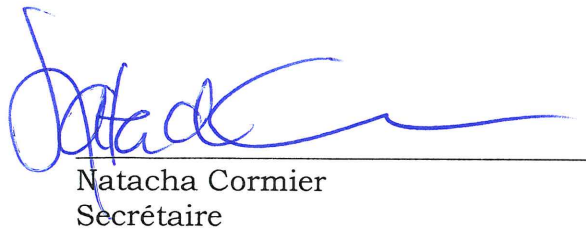
Proposé par : Gaston Paulin
Appuyé de : Eugène Basque

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 20h50.

/nc



Jean-Claude Doiron
Président



Natacha Cormier
Secrétaire