

Procès-verbal de la réunion ordinaire du CRP de la Commission de services régionaux de la Péninsule acadienne tenue le mercredi 29 janvier 2014 à 19h00 au centre communautaire d'Inkerman.

Étaient présents :

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

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

Était absent :

Réginald Paulin

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

CRP14 - 01

A- Adoption de l'ordre du jour

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

Adopté à l'unanimité

CRP14 - 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.

CRP14 - 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 trouvaient en situation de conflits d'intérêts.

CRP14 - 04

D – Adoption du projet de procès-verbal de la réunion ordinaire du CRP du 18 décembre 2013

Après vérification, Monsieur Jean-Paul Robichaud, appuyé de Monsieur Edmond Beattie, a proposé que le projet de procès-verbal de la réunion ordinaire du CRP du 18 décembre 2013 soit accepté tel que distribué

Adopté à l'unanimité

CRP14 - 05

Annexe 3 – Demande de dérogation et d'approbation de lotissement 646712 NB Ltée et Donald McInnis

N° de dossier : 5152

Localisation : Route 11, Pokemouche

Aménagement

proposé : L'objectif de ce plan de lotissement provisoire est de créer le lot 2014-1 d'une superficie de 6000 mètres carrés, le lot 2014-2 d'une superficie de 7878 mètres carrés et, une rue future.

Dérogation et approbations :

Permettre deux bâtiments principaux à une distance de 2,91 mètres au lieu de 3 mètres de la limite du lot (Règlement 81-126, article 12c)). Permettre une largeur de 53,81 mètres au lieu de 54 mètres pour le lot 2014-1 (Règlement 80-159, article 6(4)a)). Recommandation au ministère des Transports et de l'Infrastructure relativement à l'emplacement de la rue future (Loi sur l'urbanisme du N.-B., article 56(2)a)). Approbation des lots 2014-1 et 2014-2.

Variance and approvals:

Allow two main buildings at a distance of 2.91 meters instead of 3 meters from the lot line. Allow the lot 2014-1 to have a width of 53.81 meters instead of 54 meters. Recommend the location of the proposed street to the Department of Transportation and Infrastructure. Approbation of lots 2014-1 and 2014-2.

Madame Norma Landry, Monsieur Gaston McGraw et Monsieur Donald McInnis 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 le bureau d'urbanisme n'avait reçu aucun commentaire suite aux avis qui ont été envoyés aux propriétaires des terrains voisins du lot à l'étude.

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

**Tableau d'analyse pour la prise de décision
Dérogação et approbation
Lotissement 646712 NB Itée et Donald McInnis
Pokemouche**

Annexe 3

<p>La dérogação et la demande représentent-elles une solution nécessaire et justifiable?</p>	<p>Oui</p>	<p>En vertu l'article 55 de la Loi sur l'urbanisme du N.-B., la commission de services régionaux doit recommander, au ministère des Transports et de l'Infrastructure, la localisation d'une rue future. Aussi, en vertu du règlement sur le lotissement, la commission doit déroger sur une largeur de lot inférieure aux normes établies, ainsi qu'au règlement provincial sur la construction par rapport à une nouvelle ligne de propriété qui passe trop près des bâtiments.</p>
<p>La dérogação et la demande sont-elles mineures, sont-elles souhaitables?</p>	<p>Oui</p>	<p>Nous avons deux bâtiments à logements sur le même lot et la largeur et la superficie du terrain actuel ne sont pas en conformité avec le règlement provincial sur la construction. Pour tenter de régler ce problème d'encombrement de bâtiments, deux options se présentent à la requérante. La première option consiste à connecter les deux bâtiments et, la seconde, procéder à un lotissement qui serait réalisé conjointement avec les propriétaires adjacents. Dans ce cas-ci, la requérante s'est entendue avec le propriétaire du lot arrière afin d'acquérir la superficie manquante pour lotir le terrain. Pour réaliser ce projet, la commission doit considérer la façade du lot de la maison sur une rue future projetée et, déroger sur la largeur du lot du foyer donnant sur la route 11 ainsi que sur la distance qui sépare les deux bâtiments.</p>
<p>La dérogação et la demande respectent-elles les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?</p>	<p>Oui</p>	<p>Nous pensons que le voisinage serait affecté positivement par cette opération cadastrale. En effet, la création d'une rue future jusqu' à la limite du terrain adjacent pourrait être bénéfique pour le développement futur de ce terrain et pourrait aussi permettre le bouclage de ce quartier, et ce, lorsque la rue future serait aménagée en rue publique.</p>
<p>Recommandation</p>		<p>L'équipe technique du bureau d'urbanisme de la commission de services régionaux recommande l'approbation de cette demande à condition qu'un rayon de virage temporaire soit ajouté à l'extrémité de la rue future. À noter que cette approbation est conditionnelle à l'obtention d'une approbation du ministère des Transports et de l'Infrastructure.</p>

Suite aux présentations, des discussions ont eu lieu concernant l'accès au lot 2014-2.

Le président du comité, Monsieur Jean-Claude Doiron, a par la suite demandé aux clients et aux membres s'ils avaient d'autres questions ou commentaires concernant la demande. Madame Landry a pris la parole et a mentionné que de fusionner les deux bâtiments aurait occasionné des coûts exorbitants et que c'était la raison pour laquelle elle avait décidé de soumettre cette demande de lotissement.

Après discussion et vérification de l'analyse, Monsieur Eugène Basque, appuyé de Monsieur Edmond Beattie, a proposé au CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique et d'approuver, avec les conditions énoncées au tableau d'analyse, le lotissement présenté, la demande ayant été jugée souhaitable pour l'aménagement des propriétés

Adopté à l'unanimité

Madame Norma Landry, Monsieur Gaston McGraw et Monsieur Donald McInnis ont quitté la salle.

CRP14 - 06

Annexe 1 – Demande de dérogation et d'approbation de lotissement Tabusintac Sea Side Estates

No de dossier : 5134

Localisation : ch. J. McKenzie Tabusintac

Aménagement
proposé :

L'objectif de ce plan de lotissement provisoire est de créer le lot 13-10 d'une superficie de 4201 mètres carrés, le lot 13-11 d'une superficie de 4871 mètres carrés, le lot 13-12 d'une superficie de 4897 mètres carrés, un accès privé et un restant de terrain.

Dérogation et
approbations :

Permettre un îlot d'une longueur d'environ 451 mètres au lieu de 240 mètres (règlement 80-159, article 6(5)). Permettre le restant de terrain 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 des lots 13-10, 13-11 et 13-12.

Variance and
approvals:

Allow a block of approximately 451 meters instead of 240 meters in length;
Allow a remnant land on another access road that the Regional Service Commission may approve as suitable for the development of land; and
Approvals of the lots 13-10, 13-11 and 13-12.

Monsieur Joe Lays et Madame Marie Comeau 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 le bureau d'urbanisme de la Commission de services régionaux n'avait reçu aucun commentaire suite à l'avis qui a été envoyé aux propriétaires des terrains voisins du lot à l'étude.

Il a par la suite informé les membres du CRP que la demande avait été modifiée. En effet, il a expliqué que l'accès était proposé à un autre endroit que celui indiqué sur le plan soumis. L'emplacement dudit accès proposé serait plus rapproché de la courbe située sur le chemin J. McKenzie, ce qui diminuerait la longueur de l'îlot à 361 mètres, contrairement à une longueur initiale proposée de 451 mètres. Il a ajouté que le ministère des Transports et de l'Infrastructure approuvait l'accès au nouvel endroit.

Suite à ces explications, Monsieur Robichaud a présenté et expliqué l'analyse effectuée par l'équipe technique dans ce dossier, dont voici les détails :

**Tableau d'analyse pour la prise de décision
Approbation de lotissement
Tabusintac Sea Sides Estates
Tabusintac**

Annexe 1

La demande représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?	Oui	En vertu du règlement provincial sur le lotissement, la création d'un accès privé nécessite l'approbation de la commission.
La demande est-elle mineure, est-elle raisonnable?	Oui	Dû aux normes de visibilité, la localisation proposée pour l'accès est la plus adéquate possible étant donné que la longueur de l'îlot serait plus de 240 mètres. Le ministère des Transports et de l'Infrastructure ne voit pas de problème en ce qui a trait à la distance entre les deux accès. Leur préoccupation est plus axée sur le rayon de courbure de la courbe sur le chemin J. McKenzie. Cette problématique est la leur, car ce chemin est public.
La demande respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?	Oui	Le voisinage serait peu affecté par ce projet. Le restant de terrain est développable et les normes établies pourraient être respectées.
Recommandation		L'équipe technique du bureau d'urbanisme de la commission de services régionaux recommande l'approbation de cette demande, la jugeant souhaitable pour le développement futur du terrain.

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.

Monsieur Joe Lays a pris la parole et a mentionné que son arpenteur lui avait proposé deux façons de mener son projet à terme et qu'il gardait un esprit ouvert envers la recommandation du CRP.

Après discussion et vérification de l'analyse, Monsieur Gaston Paulin, appuyé de Monsieur Edmond Beattie, a proposé au CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique et d'approuver le lotissement tel que présenté, la demande ayant été jugée souhaitable pour l'aménagement de la propriété

Adopté à l'unanimité

Monsieur Joe Lays et Madame Marie Comeau ont quitté la salle.

CRP14 - 07

Annexe 4 – Demande d'approbation d'usage et de dérogation Gaétan Dugas

N° de dossier : 4007

N° d'application : 31022

Localisation : boulevard des Acadiens, Bertrand

NID: 20575528

Zonage : M2 (zone mixte routière)

Aménagement
proposé :

Le requérant veut construire un nouveau bâtiment pour son commerce d'ostréiculture, cependant, selon l'arrêté de zonage de la municipalité de Bertrand, l'usage proposé doit être approuvé par le comité de révision de la planification de la CSRPA. À noter que l'ancien bâtiment a été détruit par un incendie.

Approbation et
dérogation :

Permettre un atelier de réparation d'équipement lié à l'industrie ostréicole; et
Permettre un bâtiment principal d'une superficie de 111,5m² au lieu de 500m².
(arrêté no. 40 - articles 6.2.2.1 k) et 6.2.1.1 f))

Variance and
Approval :

Allow a repair shop for equipment related to the oyster industry;
and
Allow a main building with an area of 111.5 square meters
instead of 500 square meters.

Raison de la demande : Afin de construire un bâtiment pour un commerce existant.

Monsieur Gaétan Dugas 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 8 propriétaires de lots voisins avaient été consultés et que le bureau du Service d'urbanisme avait reçu un commentaire favorable au projet proposé.

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

Annexe 4

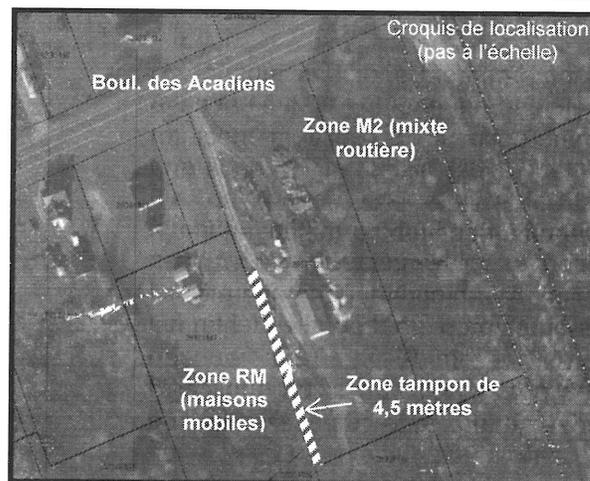
Tableau d'analyse : Gaétan Dugas
Localisation : boulevard des Acadiens, Bertrand (20575528)

Approbation d'usage conditionnel afin de permettre un atelier de réparation d'équipement lié à l'industrie ostréicole (élevage d'huîtres) (usage industriel de type léger)

Loi sur l'urbanisme : article 34(4)c) et 34(5) et arrêté de zonage : article 6.2.2.1 k)

Le projet contrevient-il aux grandes lignes directrices du plan municipal d'urbanisme?	Oui	<p>La propriété est située dans un secteur d'affectation mixte (M) au plan d'urbanisme municipal et dans une zone M2 (mixte routière) à l'arrêté de zonage de la municipalité.</p> <p>Un des principes est de favoriser un développement économique tout en respectant la compatibilité entre le résidentiel et le commercial. L'usage proposé, soit un atelier de réparation d'équipement lié à l'industrie ostréicole (usage industriel de type léger), est autorisé à l'intérieur d'une zone M2, par contre, afin de protéger cette zone, les zones attenantes, la sécurité et le bien-être du public, cet usage doit être bien encadré.</p>
La modification a-t-elle pour but de rendre conforme un usage ?	Oui	<p>L'arrêté de zonage en vigueur permet cet usage par approbation du comité de révision de la planification de la CSRPA et, aux conditions et modalités que les membres dudit comité peuvent émettre.</p> <p>L'usage effectué par le requérant est saisonnier et l'activité a lieu sur cette propriété depuis plus de vingt ans. En effet, le permis no 5743 a été émis le 22 novembre 1985 pour un bâtiment industriel hors, en décembre 2013, le bâtiment fut détruit par un incendie.</p> <p>Actuellement, aucune construction n'a été débutée.</p>
La demande présente-t-elle un risque élevé de conflit avec les usages limitrophes?	Oui et Non	<p>Le requérant désire construire un bâtiment principal ainsi qu'un bâtiment accessoire afin de poursuivre ses activités en ostréiculture. La superficie du terrain est de 6 255,6m² et serait suffisante pour aménager des espaces de stationnement, effectuer de l'entreposage extérieur en cour arrière et latérale et aménager des zones tampons. Par contre, on note la présence d'un accès privé d'une largeur de 16,2m qui, à partir du boulevard des Acadiens, longe la limite de propriété jusqu'au fond de celle-ci, ce qui réduit considérablement la superficie dudit terrain (4 028,1m²).</p> <p>On retrouve la présence d'un boisé au fond de la propriété, du côté de l'accès privé. À noter qu'il n'y a aucune zone tampon de l'autre côté (vers Bertrand), ce qui pourrait occasionner des conflits entre les usages limitrophes, lesquels sont majoritairement composés d'habitations unifamiliales et d'une zone RM (résidentielle) adjacente.</p>
La modification va-t-elle porter préjudice aux propriétés voisines et au caractère du voisinage?	Oui et Non	<p>L'entreposage extérieur, s'il est bien encadré, ne devrait pas créer un impact visuel et nuire au caractère du voisinage. D'ailleurs, des avis d'infraction ont été émis dans le passé en lien avec de l'entreposage extérieur non-conforme sur cette propriété. Les usages industriels de type léger adjacents à</p>

	<p>des terrains ou à des zones résidentielles sont soumis à l'aménagement de zones tampons gazonnées et plantées qui ne doivent pas servir au stationnement et à l'entreposage extérieur.</p> <p>Ayant façade sur un boulevard achalandé, à l'extrémité ouest de la municipalité et à proximité des sorties (autoroute 11), ni le bruit ni une circulation continue sur la propriété ne constitueraient des éléments qui pourraient affecter l'environnement immédiat. De plus, l'usage projeté est souhaitable en dehors du noyau villageois (centre du village).</p> <p>Considérant ces éléments, la réalisation de ce projet ne devrait pas affecter le caractère du voisinage si le requérant respecte les dispositions prévues à l'arrêté de zonage, surtout en ce qui a trait à l'entreposage extérieur.</p>
Recommandation	<p>L'équipe technique recommande la demande d'approbation d'usage considérant les éléments précités mais, aux conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> -Aménager une zone tampon d'une largeur de 4,5 mètres vis-à-vis la limite commune avec le PID 20351847 et la zone RM (maisons mobiles), tel qu'exigé entre une zone commerciale et une zone ou un terrain résidentiel. Cette zone tampon devra être gazonnée ou recouverte de plantes couvre-sol et plantée d'une haie d'arbres de façon à créer un écran opaque; et -S'assurer que l'entreposage extérieur soit effectué selon l'arrêté de zonage, c'est-à-dire, soit en cour arrière ou en cour latérale seulement et, complètement caché par une clôture opaque mesurant 2 mètres de hauteur. Cette condition s'applique aussi à l'entreposage de bateaux, de véhicules ou aux carcasses de bateaux et de véhicules. <p>En respectant ces conditions, cette demande serait jugée raisonnable et en harmonie avec l'intention générale de l'arrêté.</p>



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

Monsieur Dugas a pris la parole et a mentionné qu'il tenait à remercier la Commission pour les efforts déployés dans l'encadrement des aménagements riverains. Il a expliqué qu'il était d'avis que l'industrie ostréicole ne serait pas aussi florissante qu'elle l'est présentement si cet encadrement n'avait pas été mis en place.

Il a ajouté que tout entreposage lié à son commerce serait effectué à l'arrière du bâtiment et ce, en conformité avec les normes établies à cet effet. Il a terminé en mentionnant qu'il lui sera tout à fait possible de se conformer aux exigences liées à son projet.

À ce moment, la directrice-adjointe, Madame Caraine Godin Poirier, a présenté et expliqué la deuxième partie de l'analyse effectuée par l'équipe technique dans ce dossier, dont voici les détails :

Annexe 4 (suite)

Tableau d'analyse : Gaëtan Dugas

Localisation : boulevard des Acadiens, Bertrand (20575528)

Permettre un bâtiment principal d'une superficie de 111,5m² au lieu de 500m².

La dérogation représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?	Oui	La demande est nécessaire afin d'aménager un bâtiment répondant aux besoins du requérant (ostréiculture / élevage d'huîtres). La présence d'un accès privé d'une largeur de 16,2m qui longe la limite de propriété à partir du boulevard des Acadiens jusqu'au fond de celle-ci réduit considérablement la superficie du terrain (4 028,1m ²), ce qui justifie la demande d'avoir un bâtiment d'une plus petite superficie sans restreindre les activités réalisées sur la propriété.
La dérogation est-elle mineure ou raisonnable?	Oui	La demande est majeure (77,7%). Un plan de construction et de localisation a été fourni par le requérant et, on estime une dérogation d'un (1) pied vis-à-vis la zone tampon et le bâtiment accessoire proposé. Le secteur visé par cette demande est principalement occupé par des habitations unifamiliales où il n'y a actuellement aucun bâtiment ayant un gabarit de plus de 500m ² . Par conséquent, le bâtiment proposé y serait bien intégré. Cette demande est raisonnable.
La dérogation respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?	Oui	Le principe d'exiger une superficie de bâtiment différente en zone M1 et M2 est d'éviter d'avoir, en zone M1 (considérée comme le noyau du village), des bâtiments ayant des gabarits excessifs. C'est la raison pour laquelle on exige une superficie de bâtiment minimale de 500m ² en zone M2, où est située la propriété à l'étude. Par contre, tel que déjà mentionné, cette propriété se trouve à l'intérieur d'un secteur occupé majoritairement par des habitations unifamiliales. Donc, en tenant compte de son environnement, nous jugeons que cette demande respecte, en partie, ce principe qui a aussi pour but d'éviter le surdimensionnement des bâtiments dans un secteur mixte, principalement occupé par des usages résidentiels.

	<p>Avant d'être détruit par un incendie en décembre 2013, un bâtiment similaire était présent sur la propriété depuis plus de vingt ans. Aujourd'hui, le requérant veut construire un nouveau bâtiment au même endroit afin de pouvoir utiliser les fondations existantes et poursuivre ses activités ostréicoles.</p> <p>La réalisation de ce projet ne devrait pas affecter le caractère du voisinage étant donné :</p> <ul style="list-style-type: none"> -que le bâtiment serait localisé à plus de 75 mètres du boulevard des Acadiens (boul. achalandé); et, -que les activités proposées seraient effectuées sur une base saisonnière et, que ni le bruit ni une circulation continue sur la propriété ne constitueraient des éléments qui pourraient affecter l'environnement immédiat.
Recommandation	<p>L'équipe technique recommande cette demande la considérant raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de la propriété. Cependant, cette approbation est conditionnelle à ce que les dispositions sur l'entreposage extérieur et les zones tampons soient respectées et, que le bâtiment accessoire n'empiète pas dans la zone tampon. Nous recommandons plutôt d'atténuer la distance entre le bâtiment principal et le bâtiment accessoire proposés.</p>

Suite aux présentations, Madame Godin-Poirier s'est avancé à l'écran pour expliquer visuellement la recommandation de l'équipe technique.

Par la suite, 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 et ils n'en avaient pas.

Après discussion et vérification de l'analyse, Monsieur Eugène Basque, appuyé de Monsieur Edmond Beattie, a proposé au CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique et d'accorder la dérogation telle que présentée, la demande ayant été jugée raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de la propriété

Adopté à l'unanimité

Monsieur Gaétan Dugas a quitté la salle.

CRP14 - 08

Annexe 5 – Demande de dérogation Jean-Marc Bulger

N° d'application : 31025

Localisation : rue des Haché, Le Goulet

NID: 20864476

Zonage : RA (habitation unifamiliale)

Aménagement proposé :	Le requérant vient de lotir sa propriété et veut avoir un permis électrique pour une habitation unifamiliale. À noter qu'un permis a été émis au client en 1996 pour l'aménagement ou la construction d'une remise.
Dérogação :	Permettre une habitation unifamiliale avec une superficie de 41 m ² au lieu de 46,5 m ² ; Permettre une remise en cour avant; Permettre une maison à 4,62m et 5,17m au lieu de 7,5m de la limite arrière du lot. (arrêté no. 23 - articles 11.5.8.1.1 a(ii) 11.4.10.1 et 11.5.6)
Variance:	Allow a single family dwelling with an area of 41 square meters instead of 46.5 square meters; Allow an accessory building (shed) in the front yard; and Allow a house at a distance of 4.62 meters and 5.17 meters instead of 7.5 meters from the rear lot line.
Raison de la demande :	Afin de convertir la remise existante en une habitation unifamiliale.

Monsieur Jean-Marc Bulger 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 avaient été consultés et que le bureau du Service d'urbanisme n'avait reçu aucun commentaire de leur part à cet effet.

Par la suite, la directrice-adjointe à la planification, 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 : Jean-Marc Bulger
Localisation : rue des Haché, Le Goulet (20864476)

**Permettre une habitation unifamiliale avec une superficie de 41m² lieu de 46,5m².
Permettre une remise en cour avant.
Permettre une maison à 4,62m et 5,17m au lieu de 7,5m de la limite arrière du lot.**

La dérogation représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?	Oui	<p>L'aménagement des bâtiments sur cette propriété est particulier. En effet, la façade de l'habitation et l'accès donnent sur la rue Principale au lieu de la rue des Haché. Le bâtiment est donc situé en fond de terrain, près de la ligne arrière.</p> <p>Les dérogations sont justifiées par les éléments suivants :</p> <p>Permettre de réutiliser un bâtiment existant déménagé à cet endroit. Le bâtiment semble dater d'une période où il n'y avait pas de disposition pour régler la superficie minimale.</p> <p>Considérant la disposition particulière, la remise est donc en cour avant et les cours latérales et arrière sont limitées.</p> <p>De plus, cet aménagement fait suite à la création, en 2013, d'un lot dans le but de diviser une propriété où l'on retrouvait deux habitations résidentielles et un commerce sur un même terrain.</p>
---	-----	---

<p>La dérogation est-elle mineure ou raisonnable?</p>	<p>Oui</p>	<p>Superficie : demande majeure de 11,8%. Remise en cour avant : demande majeure de 100%. Limite arrière : demandes majeures de 38,4% et 31,1%.</p> <p>Compte tenu de l'emplacement des bâtiments et du lotissement approuvé, les demandes sont raisonnables.</p> <p>La résidence fait face à la rue Principale et le requérant a un droit de passage notarié.</p> <p>Il n'y a pas d'entrée par la rue des Haché. Un terrain doit donner sur une voie publique mais rien n'empêche un propriétaire d'accéder à son terrain par une servitude située ailleurs.</p> <p>La remise est située loin de la rue des Haché, est séparée de la rue par un boisé et se retrouverait quand même en cour arrière des futures habitations que l'on pourrait éventuellement retrouver de part et d'autre.</p> <p>En ce qui a trait à la limite arrière, toutes possibilités de déplacement de cette limite de propriété afin d'améliorer cette situation ont déjà été évaluées lors de la création du lot en 2013 et ne peuvent être réalisées étant donné que ce déplacement rendrait le lot adjacent non conforme quant à la superficie. De plus, la création de ce lot était nécessaire et souhaitable pour l'ensemble de la propriété.</p>
<p>La dérogation respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?</p>	<p>Oui</p>	<p>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.</p> <p>Dans son environnement, on ne retrouve pas d'autre habitation unifamiliale qui aurait les mêmes particularités.</p> <p>Par rapport au lot, la résidence existante est aménagée près de la limite arrière, mais conserve une belle apparence et une fonctionnalité du côté de la rue Principale. En ce qui a trait aux bâtiments situés sur la propriété voisine, ils sont séparés par une distance d'environ 45 mètres du commerce et 57 mètres de la résidence (1052 et 1058, rue Principale).</p>
<p>Recommandation</p>		<p>L'équipe technique recommande les demandes de dérogation, les jugeant souhaitables pour l'aménagement de cette propriété, et ce, à condition que le requérant obtienne l'approbation du ministère de la Santé (système septique).</p> <p>De plus, l'équipe technique désire préciser que l'approbation de cette dérogation rendra conforme des travaux effectués sans permis, mais qu'elle ne doit pas être interprétée comme une approbation «obligée» pour légaliser des travaux non conformes et à la convenance du propriétaire. Les demandes sont recommandées parce qu'elles rencontrent les critères d'analyse.</p>

Suite aux présentations, Monsieur Jean-Marc Bulger a pris la parole et a demandé pourquoi il était mentionné, dans l'analyse, qu'il avait effectué des travaux sans permis. Le directeur de la planification, Monsieur Benjamin Kocyla, a répondu à Monsieur Bulger en lui expliquant que le permis qui lui avait été émis était pour une remise mais qu'il lui en fallait un autre pour transformer ladite remise en maison.

À ce moment, le président du comité, Monsieur Jean-Claude Doiron, a pris la parole et a mentionné qu'un représentant de la municipalité de Le Goulet avait communiqué avec lui pour l'informer que le conseil municipal n'avait aucune objection envers le projet proposé.

Monsieur Doiron a par la suite demandé au client et aux membres s'ils avaient d'autres commentaires ou questions concernant la demande et ils n'en avaient pas.

Après discussion et vérification de l'analyse, Monsieur Jean-Paul Robichaud, appuyé de Monsieur Edmond Beattie, a proposé au CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique et d'accorder les dérogations telles que présentées, la demande ayant été jugée souhaitable pour l'aménagement de la propriété

Adopté à l'unanimité

Monsieur Jean-Marc Bulger a quitté la salle.

CRP14 - 09

Annexe 2 – Demande d'approbation de lotissement Mary Stokes

N° de dossier : 5151

Localisation : ch. J. McKenzie, Tabusintac

Aménagement

proposé : L'objectif de ce plan de lotissement provisoire est de créer le lot 2013-1 d'une superficie de 1,63 hectare, le lot 2013-2 d'une superficie de 4,05 hectares, le lot 2013-3 d'une superficie de 2,42 hectares et le lot 2013-4 d'une superficie de 2,83 hectares.

Approbations : Permettre les lots 2013-1, 2013-2, 2013-3 et 2013-4 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 des lots 2013-1, 2013-2, 2013-3 et 2013-4.

Approvals: Allow the lots 2013-1, 2013-2, 2013-3 and 2013-4 on another access road that the Regional Service Commission may approve as suitable for the development of land. Approval of lots 2013-1, 2013-2, 2013-3 and 2013-4.

L'agent d'aménagement, Monsieur Paul-Émile Robichaud, a présenté la demande à l'écran. Il a mentionné qu'aucun commentaire n'avait été reçu par le bureau d'urbanisme de la CSRPA suite à l'avis qui avait été envoyé aux propriétaires de lots voisins de celui faisant l'objet de cette demande.

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

**Tableau d'analyse pour la prise de décision
Approbation de lotissement Mary Stokes
Tabusintac**

Annexe 2

La demande représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?	Oui	En vertu du règlement provincial sur le lotissement, les lots ne donnant pas sur une rue appartenant à la Couronne doivent être approuvés par la commission de services régionaux.
La demande est-elle mineure, est-elle raisonnable?	Oui	Il n'y a aucune dérogation au projet proposé. Les lots projetés sont situés le long d'un accès privé approuvé par la commission Rurale en 1996. De plus, ce projet respecte les dispositions de la politique établie par la commission pour des lots donnant sur des accès privés.
La demande respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?	Oui	Le voisinage serait peu affecté par ce projet. Les propriétaires des lots proposés devront avoir un droit de passage sur l'accès privé se rendant auxdits lots.
Recommandation		L'équipe technique du bureau d'urbanisme de la commission de services régionaux recommande l'approbation de cette demande, la jugeant en harmonie avec la réglementation applicable.

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

Après discussion et vérification de l'analyse, Madame Line Thériault, appuyée de Monsieur Edmond Beattie, a proposé au CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique et d'approuver le lotissement tel que présentée, la demande ayant été jugée en harmonie avec les principes de la réglementation

Adopté à l'unanimité

CRP14 - 10

Annexe 6 – Demande de dérogation Résidence St-Pierre inc.

N° de dossier : 8331

N° d'application : 30436

Localisation : 443, boulevard St-Pierre Ouest, Caraquet

NID: 20822268

Zonage : RC (habitation multifamiliale)

Aménagement proposé :	Le requérant a agrandi le bâtiment principal. Cependant, cet agrandissement n'est pas conforme à une disposition de l'arrêté de zonage de la ville de Caraquet. En effet, le corridor qui connecte ledit agrandissement au bâtiment principal est trop étroit.
Dérogation :	Permettre l'agrandissement du bâtiment principal avec un mur mitoyen de 1,8m (6'-0") au lieu de 3m (10'-0"). (arrêté n° 211 - article 13.1.1)
Variance:	Allow the extension of the main building with a party wall of 1.8 meters (6 ft) instead of 3 meters (10 ft).
Raison de la demande :	Afin d'annexer l'agrandissement qui a été construit au bâtiment principal.

L'agent d'aménagement, Madame Nadine LaPlante, a présenté la demande à l'écran. Elle a mentionné que 5 propriétaires de lots voisins avaient été consultés et que le bureau du Service d'urbanisme avait reçu deux commentaires favorables au projet proposé. Les deux clients qui ont fait connaître leur commentaire souhaitaient savoir si le droit de passage existant serait affecté par les travaux proposés.

Afin de répondre à la question d'un membre, l'inspecteur en construction, Monsieur Noël-Guy Brideau a pris la parole et a mentionné que l'agrandissement, quoi qu'effectué sans permis, était conforme au Code national du bâtiment. Il a ajouté qu'aucune largeur minimale n'est exigée par le CNB pour un corridor qui connecte deux bâtiments principaux. Hors, il y est stipulé qu'un tel corridor ne peut avoir une largeur de plus de 9 mètres. Il a terminé en mentionnant que ledit agrandissement est donc conforme au CNB mais contrevient tout de même à l'arrêté de zonage de la ville de Caraquet qui stipule qu'un corridor de connexion doit avoir une largeur minimale de 3 mètres.

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

Annexe 6

Tableau d'analyse : Résidence St-Pierre Inc.
Localisation : 443, boulevard St-Pierre Ouest, Caraquet (20822268)

Permettre l'agrandissement du bâtiment principal avec un mur mitoyen de 1,8m au lieu de 3m.

La dérogation représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?	Oui	Elle est nécessaire afin de rendre conforme un agrandissement effectué sans permis. Toutefois, elle n'est pas justifiable. L'agrandissement peut être conforme à l'arrêté de zonage en vigueur de la municipalité et au CNB 2005.
La dérogation est-elle mineure ou raisonnable?	Oui	La demande est majeure (40%) et ce projet ne comporte qu'une seule dérogation. La présence d'une servitude qui longe le bâtiment principal et la disposition des pièces intérieures, dont un solarium aménagé sur la cour avant (boulevard St-Pierre Ouest), justifient le fait que tout nouvel ajout serait aménagé plutôt vers l'arrière dudit bâtiment. Pour ce projet, l'agrandissement se connecte sur le bâtiment principal par un corridor d'une

		<p>largeur de 1,8 mètre, par contre, l'ajout serait composé uniquement de chambres (aucune cuisine, salon ou lieu rassemblement).</p> <p>Pour ces raisons, cette demande est raisonnable.</p>
<p>La dérogation respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?</p>	<p>Oui</p>	<p>L'objectif de la réglementation est de conserver le caractère esthétique et visuel de tout nouvel aménagement (intégration et mise en valeur). Donc, il n'est pas souhaitable qu'un agrandissement composé de longs corridors étroits puisse donner l'impression que l'on relierait deux bâtiments principaux ou qu'un aménagement ressemble à un raccordement ou à une insertion de maison mobile ou mini maison entre les deux bâtiments.</p> <p>Pour cette demande, l'agrandissement est une continuité du bâtiment principal et le corridor proposé (d'une longueur de 7m) ne donne pas l'impression de créer une nette séparation (coupure) entre les deux bâtiments.</p> <p>À noter que cette disposition ne s'applique qu'à l'agrandissement d'un bâtiment principal et qu'elle ne s'applique pas à une nouvelle construction.</p> <p>De plus, cette demande ne devrait pas affecter le caractère du voisinage étant donné que l'agrandissement est complètement situé à l'arrière du bâtiment et qu'il n'est presque pas visible à partir du boulevard St-Pierre Ouest. Par conséquent, ledit agrandissement n'a pas pour effet d'être incompatible avec son environnement immédiat.</p>
<p>Recommandation</p>		<p>L'équipe technique recommande que la demande de dérogation soit accordée en jugeant celle-ci raisonnable mais, tient à préciser que l'approbation de cette dérogation rendra conforme des travaux effectués sans permis et que cette approbation ne doit pas être interprétée comme une approbation «obligée» pour légaliser des travaux non conformes et à la convenance du propriétaire. La demande est recommandée parce qu'elle rencontre les critères d'analyse.</p>

Suite aux présentations, Monsieur Gaston Paulin a pris la parole et a commenté que le CRP a dû traiter, depuis un certain temps, plusieurs dossiers impliquant des constructions qui ont été débutées, pour ne pas dire presque terminées, sans permis et ce, sur le territoire d'une municipalité en particulier. Il a par la suite mentionné qu'il trouvait que la situation devenait quelque peu frustrante et il a proposé qu'une rencontre ait lieu avec le conseil municipal visé et ce, afin d'avoir une discussion à ce sujet.

À ce moment, le directeur de la planification, Monsieur Benjamin Kocyla, a pris la parole et a expliqué que le CRP a pour rôle de faire respecter les règlements municipaux et que les employés du service d'urbanisme de la CSRPA émettent les divers documents (incluant les ordres de cesser les travaux et les ordres de se conformer) légaux applicables aux infractions constatées sur le territoire, et ce, en respectant les délais prescrits. Toutefois, lorsque le bureau d'urbanisme a épuisé toutes les ressources mises à sa disposition pour arrêter des travaux non-conformes, une demande de résolution est envoyée au conseil

municipal afin de régler le dossier par l'entremise d'une comparution en cour. Par conséquent, le sort d'un propriétaire en infraction repose entre les mains du conseil municipal concerné.

Par la suite, afin de répondre à la question d'un membre, Monsieur Kocyla, a mentionné que le permis requis dans ce dossier ne pouvait être émis que lorsque le demandeur fournirait des plans modificateurs indiquant que le projet proposé puisse rencontrer les normes applicables.

Tel que proposé par l'un des membres, Monsieur Kocyla a terminé en mentionnant qu'une lettre pouvait être rédigée à l'attention du conseil municipal concerné et ce, afin de leur faire part des préoccupations énoncées par les membres du CRP.

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

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

Étaient en faveur de la proposition :

Gaston Paulin
Edmond Beattie

Étaient contre la proposition :

Eugène Basque
Jean-Paul Robichaud
Line Thériault
Jean-Claude Doiron

Rejetée

CRP14 - 11

- E. Avis du CRP - modification de l'arrêté de zonage / ville de Tracadie-Sheila (permettre un établissement de vente d'embarcations marines avec accessoires et service de réparation en zone C4)

But de la demande : Permettre la vente d'embarcations marines avec accessoires et service de réparation en zone C4

Requérant : Ville de Tracadie-Sheila

Madame Julie Ozell, agent d'aménagement / conseillère en urbanisme, a présenté la demande soumise par le conseil municipal de la ville de Tracadie-Sheila, tel que décrite dans le texte suivant :

« La demande de la ville de Tracadie-Sheila est de modifier la réglementation afin de permettre l'usage «vente d'embarcations marines avec accessoires et un service de réparation» dans les zones C4 et C2. »

Madame Ozell a par la suite présenté et expliqué, à l'aide d'une présentation Power Point, le projet proposé ainsi que l'analyse effectuée par l'équipe technique dans ce dossier.

Elle a mentionné que le projet proposé contrevient à plusieurs points de l'arrêté de zonage de la municipalité et elle a expliqué que le requérant pourrait modifier son projet de façon à ce qu'il soit conforme à la réglementation de zonage de la ville de Tracadie-Sheila.

Madame Ozell a terminé en mentionnant que l'équipe technique recommande l'usage projeté en zone C2 mais ne recommande pas l'usage en zone C4. Elle a ajouté qu'il était aussi recommandé d'encadrer l'entreposage extérieur et l'étalage extérieur des produits à vendre en zone C2.

Note : Se référer à la présentation pour les détails de l'analyse.

Après discussion et vérification de l'analyse, Monsieur Gaston Paulin, appuyé de Monsieur Eugène, a proposé au CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique en incluant les points soulevés par cette dernière

Adopté à l'unanimité

CRP14 – 12

- F. Avis du CRP – modification de l'arrêté de zonage / village de Bertrand (permettre des habitations unifamiliales et bi-familiales sur des lots d'un acre sur les propriétés identifiées par les NID 20465258 et 20336541)

But de la demande : Permettre des habitations unifamiliales et bi-familiales sur des lots d'un acre – propriétés identifiées par NID 2046 et 20336541

Requérants : Village de Bertrand

Madame Julie Ozell, agent d'aménagement / conseillère en urbanisme, a présenté la demande soumise par le conseil municipal du village de Bertrand, tel que décrite dans le texte suivant :

« La demande consiste à modifier la réglementation afin de :

- créer un secteur d'affectation R (résidentiel) à même un secteur d'affectation NPR (naturel, de protection et récréatif);
- créer une zone RB (habitations uni et bifamiliales),

pour permettre la construction d'habitations unifamiliales et bi-familiales sur une partie des lots identifiés par les NID 20465258 et 20336541, situés sur le boulevard des Acadiens. »

Madame Ozell a par la suite présenté et expliqué, à l'aide d'une présentation Power Point, le projet proposé ainsi que l'analyse effectuée par l'équipe technique dans ce dossier.

Elle a terminé en mentionnant que l'équipe technique recommande la modification au zonage mais, en proposant certaines modifications, afin qu'elle soit compatible avec le secteur visé et qu'elle réponde aux grandes lignes directrices inscrites dans le plan municipal de Bertrand, dont ceux concernant les secteurs d'affectation R (résidentiel).

Note : Se référer à la présentation pour les détails de l'analyse.

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

Après discussion et vérification de l'analyse, Madame Line Thériault, appuyé de Monsieur Eugène Basque, a proposé au CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique et de recommander, avec les modifications énoncées, la demande de modification au zonage proposée au conseil municipal du village de Bertrand

Adopté à l'unanimité

CRP14 - 13

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 21h12.

/nc



Jean-Claude Doiron
Président



Natacha Cormier
Secrétaire