

Procès-verbal de la réunion ordinaire du Comité de révision de la planification, tenue le mercredi 15 mai 2013 à 19h00 au centre communautaire d'Inkerman.

Étaient présents :

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

Nadine LaPlante, CSRPA
Benjamin Kocyla, CSRPA
Charles Ferron, CSRPA
Natacha Cormier, CSRPA
Julie Ozell, CSRPA
Paul-Émile Robichaud, CSRPA

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

A- Adoption de l'ordre du jour

Monsieur Doiron a avisé les membres que le point « D » de l'ordre du jour devait être remis à la réunion du 22 mai prochain étant donné que les comptes rendus, en raison de problèmes de transmission électronique, n'ont pas pu être révisés par les membres du comité.

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

Adopté à l'unanimité

B- Téléphones cellulaires

Le président du comité 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 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.

Annexe 6 – Demande de dérogation et d’approbation de lotissement Majella Robichaud

Localisation : Maltempec

Aménagement
proposé :

L'objectif de ce plan de lotissement provisoire est de créer le lot 2013-1 d'une superficie de 1,1 hectare, le lot 2013-2 d'une superficie de 1,05 hectare et un accès privé.

Dérogation et
approbations :

Permettre le lot 2013-1 sur une autre voie d'accès que la commission des services régionaux peut approuver comme étant utile à l'aménagement du terrain (règlement 80-159, article 6(1)b)). Permettre un ilot ayant une profondeur correspondant à un lot au lieu de deux (règlement 80-159, article 6(5)). Approbation des lots 2013-1 et 2013-2.

La sœur de Madame Majella Robichaud, Madame Géraldine Robichaud, était présente 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. Il a mentionné qu'une approbation du ministère de l'Environnement avait été reçue dans ce dossier afin de permettre que l'accès proposé puisse traverser un ruisseau situé sur le terrain à l'étude.

Madame Robichaud a pris la parole et a mentionné qu'elle voulait s'assurer que l'écoulement naturel de l'eau n'allait pas se faire sur son terrain, lequel est voisin de celui de sa sœur, et ce, lorsque le tuyau de drainage de l'accès serait installé.

Suite à la présentation de la demande, il a fait part de l'analyse qui avait été effectuée par l'équipe technique dans ce dossier, dont voici les détails :

**Analyse pour la prise de décision
Lotissement Majella Robichaud
Maltempec**

Tableau d'analyse

Annexe 6

| | | |
|--|-----|--|
| La dérogation et la demande représentent-elles une solution nécessaire et justifiable? | Oui | En vertu du règlement provincial sur le lotissement, cette demande nécessite l'approbation de la Commission. |
|--|-----|--|

| | | |
|---|-----|--|
| La dérogation et la demande sont-elles mineures, sont-elles raisonnables? | Oui | En prenant en considération les caractéristiques physiques du terrain, la demande peut être jugée raisonnable car il est préférable d'installer un accès à l'endroit indiqué sur le plan plutôt que le long de la rivière. |
| La dérogation et la demande respectent-elles les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage? | Oui | Le voisinage serait peu affecté par ce projet de lotissement car, dans un premier temps, il y a déjà un chemin d'accès construit où l'accès privé est réservé et de plus, il y a de très fortes chances que l'accès ne se prolonge pas du côté Ouest étant donné sa très grande proximité par rapport à la route 350. |
| Recommandation | | Le personnel juge que cette demande est en harmonie avec les principes de la réglementation en autant qu'un lot en forme de drapeau soit créé et non pas deux lots comme démontré sur le plan soumis. De cette façon, le personnel juge que le projet proposé aurait moins d'incidences négatives sur les caractéristiques physiques du terrain. |

Après discussion, Monsieur Eugène Basque, appuyé de Madame Line Thériault, a proposé que le CRP suive les recommandations de l'équipe technique et que le lotissement soit approuvé tel que présenté, la demande ayant été jugée en harmonie avec les principes de la réglementation

Adopté à l'unanimité

À ce moment, Madame Robichaud a quitté la salle.

CRP – 32

Annexe 1 – Demande de dérogation Pascal Montreuil et Carole Brideau

No. application : 29014

Localisation : 15, rue Gauvin, Caraquet

NID: 20813408

Zonage : RB (Zone habitations uni et bifamiliales)

Aménagement
proposé :

Les requérants veulent construire un garage d'une grandeur de 24' x 32', lequel serait annexé à leur maison existante. Cependant, le projet proposé ne peut respecter la réglementation de la ville de

Caraquet puisque le garage serait situé trop près de la limite d'une rue future.

Dérogation : Permettre la construction d'un garage annexé d'une grandeur de 7,3m x 9,7m (24' x 32') à une distance de 4,7m (15'-6") au lieu de 7,5m (24'-6") de la limite d'une rue future.
(arrêté no. 211, article 13.5.4.1 a))

Raison de la demande : Afin de pouvoir construire un garage annexé à la maison existante.

Monsieur Pascal Montreuil et Madame Carole Brideau étaient présents 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 que 9 propriétaires de lots voisins de la propriété à l'étude avaient été avisés de ce projet et qu'aucun commentaire n'avait été reçu par le bureau du service d'aménagement.

Suite à la présentation de la demande, le Directeur de la planification, Monsieur Benjamin Kocyla, a présenté et expliqué l'analyse qui a été effectuée par l'équipe technique dans ce dossier, dont voici les détails :

Analyse pour la prise de décision Dérogation

Tableau d'analyse

Annexe 1 - mai 2013

| | | |
|---|-----|---|
| La dérogation représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable? | oui | Le requérant possède un lot de coin, avec 2 marges de recul réglementaires de 25'. Sa maison est localisée à environ 10' de son autre limite latérale. Le client ne peut pas faire autrement pour l'ajout d'un garage attaché à la maison. La dérogation est donc légitime. |
| La dérogation est-elle mineure, est-elle raisonnable? | | La dérogation est majeure (36%) Cependant, la distance qui demeurerait après construction serait d'environ 16', ce qui est 4' de plus que sa demi hauteur (23'). Le garage est double (24') et ne pourrait être installé ailleurs sans compromettre la fonctionnalité de la cour arrière (devant les fenêtres de la cuisine). Les lots en coin sont souvent limités dans leur aménagement. Considérant la distance restante et les possibilités très limitées du demandeur, la demande est jugée raisonnable. |

| | |
|---|--|
| <p>La dérogation respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?</p> | <p>Le projet ne comporte qu'une seule dérogation. Les services municipaux de la voirie ont été contactés et n'ont aucune retenue face au projet. En ce qui a trait au caractère du voisinage, le propriétaire du 13, rue Gauvin, de l'autre côté de la rue future, a aménagé un garage de 24' x 30' en 2007 juste avant la création de la rue future. Son garage pouvait donc se situer à 5' de la limite de la rue mais ne s'y trouve qu'à environ 13'. L'aménagement du demandeur serait donc en harmonie avec l'existant.</p> |
| <p>Recommandation</p> | <p>L'équipe technique recommande l'adoption de la dérogation considérant cette dernière raisonnable.</p> |

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

Après discussion, Monsieur Jean-Paul Robichaud, appuyé de Monsieur Edmond Beattie, a proposé de suivre la recommandation de l'équipe technique et d'accorder la dérogation telle que demandée par le requérant, la demande ayant été jugée raisonnable

Adopté à l'unanimité

À ce moment, Monsieur Pascal Montreuil et Madame Carole Brideau ont quitté la salle.

CRP - 33

Annexe 8 – Demande de dérogation Caisse Populaire Acadie Ltée

No. application : 29000

Localisation : 82, boulevard St-Pierre Ouest, Caraquet

NID: 20857314

Zonage : C1 (commercial centre-ville)

Aménagement proposé :

Les requérants veulent effectuer un agrandissement d'une superficie au sol de 435m² (870m² sur deux étages) sur le bâtiment qui abrite les bureaux de la caisse populaire existante. Cependant, ce projet ne peut pas respecter plusieurs points de la réglementation de la ville de Caraquet.

Dérogation : Permettre l'agrandissement du bâtiment existant d'une superficie de 870m² sur deux étages et ce, à une distance de 3,865m au lieu de 7,5m de la limite de la ligne de rue;
Permettre 4 enseignes de façade au lieu de 2;
Permettre des enseignes sur trois façades au lieu de deux (Est, Ouest et Nord); et
Permettre l'agrandissement proposé et ce, sans espace réservé pour le chargement et/ou déchargement.
(arrêté no. 211, articles 13.5.4.1 b), 13.17.6.2 c) et 13.7b) (i))

Raison de la demande : L'agrandissement proposé serait positionné de façon à ce que la façade du côté Nord serait alignée avec la façade du bâtiment existant. L'élément vitré, où l'escalier serait localisé, serait architectural et permettrait de lier le bâtiment existant d'un étage à la nouvelle section de deux étages et ce, sans laisser paraître que ledit bâtiment existant a été agrandi. En plus, ledit agrandissement agirait à titre de lien direct avec la piste cyclable et le boulevard St-Pierre, tel que recommandé par le comité Centre-Ville Caraquet. En ce qui a trait aux enseignes, le logo du côté Ouest et celui du côté Est sont nécessaires pour annoncer l'organisme aux gens qui circulent de part et d'autre du boulevard St-Pierre.

Monsieur Serge Désilets, directeur de la caisse, et Monsieur Philippe Cormier, de la firme Corbo Génie Conseil, étaient présents 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 que des propriétaires de lots voisins de la propriété visée par cette demande avaient été consultés et qu'aucun commentaire n'avait été reçu par le bureau du service d'aménagement.

Suite à la présentation, le Directeur de la planification, Monsieur Benjamin Kocyla, a présenté et expliqué l'analyse qui a été effectuée par l'équipe technique dans ce dossier, dont voici les détails :

**Analyse pour la prise de décision
Dérogation**

Tableau d'analyse

Annexe 8 - mai 2013

1- façade à 3,8m au lieu de 7,5m de la rue

2- absence d'espace de chargement/déchargement

3- enseignes sur 3 façades (Est-Ouest-Nord) au lieu de 2

4- 4 enseignes de façade au lieu de 2

| | | |
|---|----------------|---|
| <p>La dérogation représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?</p> | <p>Oui/non</p> | <p>1- le projet est de continuer la façade existante et de faire un tout homogène et harmonieux. 2- le propriétaire estime que l'usage du bâtiment ne nécessiterait pas de livraison par camion remorque. 3- Considérant la conservation de l'aménagement paysager en cour avant, l'utilisation de la façade Est peut être justifiable. 4- une enseigne par façade sur 2 façades serait possible</p> |
| <p>La dérogation est-elle mineure, est-elle raisonnable?</p> | | <p>1- dérogation majeure (50%). A part l'avancée de 2,8m de largeur à une distance de 3,8m de l'emprise de la rue, le reste de la façade (17m) reste à plus ou moins 6m raisonnable 2- la dérogation est raisonnable puisque le stationnement est amplement suffisant pour accueillir un camion remorque au besoin (81 espaces proposés sur les 48 nécessaires). 3- l'aménagement paysager important en cour avant rend l'affichage inefficace à l'extrémité Est de la façade Nord. Il serait donc raisonnable de placer une enseigne sur la façade Est, surplombant la rue d'accès à la Caisse populaire. L'extrémité Ouest de la façade Nord ne comporte pas d'aménagement paysager imposant et pourrait accueillir une enseigne pour annoncer l'institution pour les consommateurs arrivant de l'Ouest. L'affiche sur la façade Ouest serait donc inutile. 4- l'affichage présente un aspect proportionné et mesuré. Deux types d'enseignes complémentaires (la marque et le logo) placées stratégiquement en font un projet équilibré et raisonnable.</p> |
| <p>La dérogation respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?</p> | | <p>Le projet comporte plusieurs dérogations et fait même l'objet d'une modification au zonage. 1- L'avancée permet de faire un décrochement de façade esthétique qui diminue l'aspect longiligne de ce bâtiment volumineux. De plus l'objectif d'un aménagement commercial en centre-ville est de le rapprocher de la rue afin de contribuer à créer une ambiance intime et vivante.</p> |

| | |
|----------------|---|
| | <p>2- Lors d'une livraison, l'espace utilisé est le stationnement ainsi que les portes principales qui se situent en cour arrière. L'opération n'aurait donc que très peu d'impact sur la circulation du boulevard.</p> <p>3- Vu la mixité du centre-ville et la présence d'habitations, il est recommandé de ne localiser les enseignes que sur les façades donnant sur les rues publiques (ou accès). Une enseigne s'adresse au public en général et ne devrait pas s'imposer sur une propriété privée (façade Ouest). Également, il est recommandé qu'aucun éclairage direct ne soit utilisé.</p> <p>4- La superficie des enseignes n'est pas dérogatoire (3,6% au lieu de 12,5%). Par contre, même si l'on se trouve en centre-ville, très peu d'enseignes sont présentes dans le voisinage. Il est recommandé d'utiliser les mêmes couleurs que celles du bâtiment pour le fond de l'enseigne et ce, afin de diminuer l'impact visuel de celles-ci, tout en préservant leur visibilité.</p> |
| Recommandation | <p>L'équipe technique recommande l'adoption des dérogations les considérant raisonnables et souhaitables pour l'aménagement. Concernant les enseignes, seules 2 façades d'affichage seraient permises (Nord et Est). De même, un éclairage indirect et un assortiment du fond des enseignes avec le bâtiment seraient demandés ainsi que la conservation de l'aménagement paysager existant en cour avant.</p> |

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

Monsieur Désilets a demandé des précisions concernant la recommandation de l'équipe en lien avec les enseignes. Monsieur Kocyla a pris la parole et a mentionné que l'équipe technique avait jugé que l'enseigne proposé du côté ouest du bâtiment n'était pas justifiable dû à la proximité de cette dernière avec la propriété privée voisine et qu'il ne devait y avoir aucun éclairage direct vers cette dernière. Monsieur Désilets a repris la parole et a mentionné que l'éclairage de ladite enseigne serait indirect et qu'il souhaitait que le nom de la caisse figure sur cette façade afin d'aider les touristes à localiser l'établissement. En effet, il a mentionné qu'il était d'avis que les gens qui viennent de l'extérieur de la province ne sont pas familiers avec le logo des caisses populaires acadiennes. Monsieur Philippe Cormier a par la suite pris la parole et a mentionné que l'enseigne était proposée sur la façade ouest du bâtiment car les requérants souhaitent aménager, sur la façade Nord du bâtiment, des œuvres d'art. Il a mentionné que l'enseigne existante sur cette façade serait possiblement retirée pour laisser place à un affichage plus artisanal, tel qu'il l'est préconisé au centre-ville de Caraquet.

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

Après discussion, Monsieur Gaston Paulin, appuyé de Monsieur Réginald Paulin, a proposé que le CRP suive les recommandations de l'équipe technique et accorde les dérogations aux conditions émises par cette dernière, la demande ayant été jugée raisonnable

Adopté à l'unanimité

A ce moment, Monsieur Désilets et Monsieur Cormier ont quitté la salle.

CRP - 34

Annexe 5 – Demande d'approbation de lotissement Lévis Saulnier

Localisation : Pont-Lafrance

Aménagement

proposé : Le requérant désire lotir sa propriété de sorte à rallonger un accès privé approuvé par la commission en 2009 et, créer les lots 2013-1, 2013-2 et 2013-3.

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

Messieurs Francis McLaughlin, Claude Chiasson et Lévis Saulnier 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. Il a mentionné que le projet de prolongement de l'accès existant était en harmonie avec les principes de la réglementation. Il a ajouté que la propriété de Monsieur Saulnier ne se rend pas jusqu'à la rivière car il y a une partie de la berge qui est réservée par la Couronne. Il a continué d'expliquer le projet en mentionnant que le ministère de l'Environnement demande, en autant que possible, de créer des lots de 4000 mètres carrés à l'extérieur de la marge de recul minimale de 30 mètres requise par rapport à tout cours d'eau. Dans ce cas-ci, Monsieur Robichaud a expliqué que l'accès existant pouvait être déplacé de façon à ce que cette norme soit respectée et que le déplacement dudit accès avait été approuvé par le ministère des Transports.

Suite à la présentation, il a présenté et expliqué l'analyse qui a été effectuée par l'équipe technique dans ce dossier, dont voici les détails :

**Analyse pour la prise de décision
Lotissement Lévis Saulnier
Pont-Lafrance**

Tableau d'analyse

Annexe 5

| | | |
|---|-----|---|
| La demande représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable? | Oui | En vertu du règlement provincial sur le lotissement, cette demande doit être approuvée par la Commission. |
| La demande est-elle mineure, est-elle raisonnable? | Oui | Il s'agit de prolonger un accès privé approuvé par la Commission en 2009. Le projet répond à la politique de la Commission pour l'approbation des lots sur des accès privés. Tous les lots sont réglementaires. |
| La demande respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage? | Oui | Ce projet répond aux critères de la Loi sur l'urbanisme du N.-B. relativement à la réservation d'accès jusqu'aux lots attenants. |
| Recommandation | Oui | Le personnel juge cette demande en harmonie avec la législation et recommande son approbation. |

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

Après discussion, Monsieur Réginald Paulin, appuyé de Monsieur Edmond Beattie, a proposé que le CRP suive la recommandation de l'équipe technique et approuve le lotissement tel que présenté, la demande ayant été jugée en harmonie avec les principes de la réglementation

Adopté à l'unanimité

À ce moment, Messieurs Francis McLaughlin, Claude Chiasson et Lévis Saulnier ont quitté la salle.

Annexe 3 – Demande de dérogation Julienne Comeau

No. application : 29384

Localisation : 248, rue Marguerite Bourgeois, Caraquet

NID: 20248332 et 20592671

Zonage : RA (zone habitation unifamiliale)

Aménagement

proposé :

La requérante veut construire un garage qui aurait une grandeur de 4,5m x 6,7m (15' x 22') et qui serait annexé à la maison existante. Cependant, cette construction ne pourrait pas respecter la réglementation de la municipalité en ce qui a trait à la marge de recul minimale requise par rapport à la ligne de la rue.

Dérogation :

Permettre la construction d'un garage annexé d'une grandeur de 4,5m x 6,7m (15' x 22') à la maison existante et ce, à une distance de 6,89m au lieu de 7,5 m de la ligne de la rue Marguerite Bourgeois. (arrêté no. 211, article 13.5.4.1 a))

Raison de la demande : Afin de pouvoir entreposer une voiture.

Madame Julienne Comeau était présente 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 que 12 propriétaires de lots voisins de la propriété visée par ce projet avaient été consultés mais qu'aucun commentaire n'avait été reçu par le bureau du service d'aménagement.

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

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

Julienne Comeau

248, rue Marguerite Bourgeois, Caraquet (NID 20248332 et 20592671)

Permettre l'ajout d'un garage de 4,57m x 6,71m (15'x22') attenant à la maison existante à 6,89 m (22.60') au lieu de 7,5 m (24.61') de la rue Bourgeois.

| | | |
|---|------------|---|
| <p>La dérogation représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?</p> | <p>Oui</p> | <p>Il n'y a pas d'espace ailleurs sur le terrain pour construire un garage attaché conforme à l'arrêté de zonage de la ville de Caraquet. Un garage détaché pourrait être construit mais réduirait l'espace de jeux utilisé pour la garderie et cet espace est restreint.</p> |
| <p>La dérogation est-elle mineure, est-elle raisonnable?</p> | <p>Oui</p> | <p>La dérogation est mineure (8%). Le garage empièterait de 0,61 m (2') dans la marge avant et les dimensions proposées pour le garage sont raisonnables. Les dimensions minimales pour un garage simple sont 12' x 22' (3,7m x 6,7m) mais, dépendant des modèles de véhicules, des dimensions de 15' x 22' sont raisonnables pour ouvrir aisément les portes et permettre du rangement.</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 préserver un espacement constant entre les bâtiments d'une même rue ou d'une même zone, en tenant compte de la hauteur des bâtiments. Les marges visent aussi à minimiser les inconvénients de voisinage et protéger l'intimité des gens en plus de permettre de conserver un caractère privé. Il ne semble pas y avoir d'autres bâtiments sur la rue Bourgeois à la distance demandée. Toutefois, le projet n'affecte pas le caractère du voisinage considérant la hauteur du garage attenant qui serait inférieure à la hauteur de la maison existante, la présence de fenêtres prévues sur les façades donnant sur les rues, et l'utilisation d'une entrée pavée existante.</p> |
| <p>Recommandation</p> | | <p>L'équipe technique recommande la demande de dérogation pour les raisons précitées. Notez que la propriétaire opère une garderie au sous-sol de la maison avec permis de la commission depuis 1993. L'arrêté de zonage en vigueur à ce moment exigeait 4 cases de stationnement pour l'habitation et la garderie. Le stationnement est donc conforme et ne serait pas modifié avec l'ajout du garage annexé.</p> |

Madame Ozell a ajouté que le nombre de cases de stationnement sur la propriété de la cliente est conforme à la réglementation.

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

Après discussion, Monsieur Gaston Paulin, appuyé de Monsieur Jean-Paul Robichaud, a proposé que le CRP suive les recommandations de l'équipe technique et accorde la dérogation telle que présentée, la demande ayant été jugée raisonnable

Adopté à l'unanimité

À ce moment, Madame Comeau a quitté la salle.

CRP - 36

Annexe 4 – Demande de dérogation Denis Demers

No. application : 29382

Localisation : 102, rue des Saisonniers, Bertrand

NID: 20768172

Zonage : V1 (zone de villégiature)

Aménagement
proposé :

Le requérant veut effectuer un agrandissement d'une grandeur de 4,5m x 7,9m (15' x 26') sur le chalet existant et ce, à une distance de 12,49m (41') au lieu de 30m (100') d'un cours d'eau. À noter que le requérant a mentionné que le chalet est situé à cet endroit depuis 50 ans.

Dérogation :

Permettre l'agrandissement du chalet existant à une distance de 12,49m (41') au lieu de 30m (100') d'un cours d'eau.
(arrêté no. 40, article 12.27.3 a))

Raison de la demande : Afin de pouvoir agrandir et réaménager l'intérieur d'un chalet existant.

Monsieur Eric Thériault, entrepreneur en construction, 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 que 5 propriétaires de lots voisins de la propriété visée par ce projet avaient été consultés mais qu'aucun commentaire négatif n'avait reçu par le bureau du service d'aménagement.

Elle a ajouté que le ministère de l'Environnement était allé sur place et avait confirmé que la distance de l'agrandissement proposé par rapport à la rivière était de 41'.

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

Annexe 4

Tableau d'analyse : Denis Demers, Bertrand

Pid : 20768172

Permettre l'agrandissement du chalet existant à une distance de 12,49m (41 pieds) au lieu de 30m (100 pieds) d'un cours d'eau.

| | | |
|---|-----|--|
| La dérogation représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable? | Oui | Le chalet existant est situé à une distance de 12,49m (41 pieds) de la rive. Tout projet de construction ou d'agrandissement latéral impliquerait une dérogation. |
| La dérogation est-elle mineure ou raisonnable? | Oui | <p>Cette demande est majeure (58,4%).</p> <p>Les dérogations accordées dans le passé sur le territoire du village de Bertrand, en bordure de cours d'eau, étaient en majorité à plus de 15m (50') d'un cours d'eau. Des agrandissements de bâtiments existants ont été autorisés à moins de 50' mais, en prolongement d'un mur existant par rapport à un cours d'eau.</p> <p>L'agrandissement proposé est une augmentation de la superficie de 49.5% du bâtiment principal et serait un prolongement d'un mur existant qui n'occasionnerait pas un empiètement supplémentaire vers la rivière en plus d'être construit sur des pieux, ce qui atténuerait l'impact au sol. De plus, la disposition des pièces à l'intérieur du chalet existant, dont l'emplacement de la cuisine et de l'entrée principale, fait en sorte que la demande est raisonnable.</p> |
| | | |

| | | |
|---|------------|---|
| <p>La dérogation respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?</p> | <p>Oui</p> | <p>La bande de protection exigée par l'arrêté de zonage est basée sur la Loi sur l'assainissement de l'eau et le règlement sur la modification des cours d'eau et des terres humides de la province du Nouveau-Brunswick.</p> <p>Le caractère du voisinage ne serait pas affecté puisqu'il y a d'autres chalets existants à proximité qui sont aussi situés près de la rivière.</p> |
| <p>Recommandation</p> | | <p>L'équipe technique recommande l'agrandissement du chalet dans le prolongement du mur existant, et ce, conditionnellement à ce que le requérant obtienne l'approbation du ministère de l'Environnement.</p> <p>Notez qu'il est de la responsabilité du requérant de communiquer avec le ministère de la Santé pour s'assurer que la localisation de l'installation septique existante n'interférerait pas avec le projet d'agrandissement.</p> <p>La demande a été jugée raisonnable.</p> |

Par la suite, 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 Eric Thériault a pris la parole et a précisé que l'agrandissement serait supporté à la fois par des pieux ainsi que par des poutres d'acier et ce, afin de s'assurer que le bâtiment soit bien stable et à l'épreuve de tous dommages qui pourraient être causés par le dégel du sol.

Après discussion, Monsieur Eugène Basque, appuyé de Monsieur Edmond Beattie, a recommandé que le CRP suive les recommandations de l'équipe technique et accorde la dérogation aux conditions émises par cette dernière, la demande ayant été jugée souhaitable

Adopté à l'unanimité

À ce moment, Monsieur Thériault a quitté la salle.

CRP - 37

Annexe 2 – Demande de dérogation Ville de Caraquet

No. application : 29350

Localisation : 16, 2e avenue du Parc, Caraquet

NID: 20592564

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

Aménagement
proposé :

La municipalité de Caraquet désire construire un gazebo d'une grandeur de 10' x 11' dans la cour arrière d'un lot de mini-maison qu'elle loue à un citoyen. Cependant, le projet proposé ne peut respecter un des points de la réglementation en vigueur.

Dérogação :

Permettre une construction accessoire à une distance de 0,15 m (6") au lieu de 1,5m (4'-9") de la limite arrière et d'une des limites latérales du lot; et
Permettre un coefficient d'occupation du sol de 6,2% au lieu de 5% pour l'ensemble des bâtiments et constructions accessoires.
(arrêté no. 211, articles 13.4.6.1 et 13.4.7.1 a))

Raison de la demande : Afin d'avoir un peu d'intimité dans la cour arrière de la propriété.

Après lecture de la demande, l'agent d'aménagement, madame Nadine LaPlante, a présenté cette dernière à l'écran. Elle a mentionné que 24 propriétaires de lots voisins de la propriété visée par ce projet avaient été consultés mais qu'aucun commentaire négatif n'avait reçu par le bureau du service d'aménagement.

Suite à la présentation, le Directeur de la planification, Monsieur Benjamin Kocyla, a présenté et expliqué l'analyse qui a été effectuée par l'équipe technique dans ce dossier, dont voici les détails :

Annexe 2

Tableau d'analyse : Ville de Caraquet, Caraquet

PID : 20592564

Permettre une construction accessoire à une distance de 0,15m au lieu de 1,5m de la limite arrière et d'une des limites latérales du lot.

Permettre un coefficient d'occupation du sol de 6,2% au lieu de 5% pour l'ensemble des bâtiments et constructions accessoires.

| | | |
|---|-----|--|
| La dérogation représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable? | Oui | Elles sont nécessaires compte tenu de la localisation du bâtiment principal et du garage existant sur le terrain et de la configuration étroite de celui-ci. |
| La dérogation | Oui | Ces demandes sont majeures (90% pour le gazebo et |

| | | |
|--|-----|--|
| est-elle mineure ou raisonnable? | | 24% pour le coefficient du sol). Par contre, l'équipe technique les considère raisonnables étant donné que le gazebo ne pourrait être aménagé à un autre endroit sans être dérogatoire et considérant les dimensions du terrain et sa localisation dans le parc de mini-maisons. |
| La dérogation respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage? | Oui | La superficie du gazebo proposé est raisonnable et l'équipe technique est consciente de la problématique qu'occasionne la taille actuelle des lots à l'intérieur de ce parc de mini-maisons. En ce qui a trait au caractère du voisinage, la taille des lots fait en sorte que les constructions et les bâtiments sont plus rapprochés les uns des autres comparativement aux autres secteurs de la ville. Ainsi, on note que tous les nouveaux propriétaires de ce secteur auront à faire face à des problèmes similaires. |
| Recommandation | | L'équipe technique recommande cette demande, et ce, conditionnement à ce qu'on reçoive l'approbation de la municipalité de Caraquet. De plus, la corniche du gazebo devra s'arrêter à la clôture. La demande a été jugée raisonnable. |

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.

Des discussions ont eu lieu sur la configuration de la construction accessoire proposée ainsi que sur sa disposition par rapport à la clôture existante.

Après discussion, Monsieur Jean-Paul Robichaud, appuyé de Monsieur Eugène Basque, a proposé que le CRP suive la recommandation de l'équipe technique et accorde la dérogation aux conditions émises par cette dernière, la demande ayant été jugée raisonnable

Adopté à l'unanimité

CRP - 38

Annexe 7 – Demande d'approbation de lotissement Roger Blanchard et autres

Localisation : rue Rosemonde, Caraquet

Zonage : RA/NPR (résidentiel unifamilial et naturel, de protection et récréatif)

Aménagement proposé : L'objectif de ce plan de lotissement provisoire est de rallonger la rue Rosemonde sur une distance d'environ 136 mètres et, créer les lots 2013-1, 2013-2, 2013-3, 2013-4, 2013-5, 2013-6, 2013-7 et 2013-8.

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 des lots 2013-1 à 2013-8 inclusivement.

Après lecture de la demande, l'agent d'aménagement, Monsieur Paul-Émile Robichaud, a présenté cette dernière à l'écran. Il a porté à l'attention des membres du comité les zones affectées par ce projet tout en mentionnant que les lots, la largeur de la rue ainsi que le cul-de-sac proposé étaient tous conformes à la réglementation.

Suite à la présentation de la demande, il a présenté et expliqué l'analyse effectuée par l'équipe technique dans ce dossier, dont voici les détails :

**Analyse pour la prise de décision
Lotissement Roger Blanchard et autres
Caraquet**

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., la localisation de la rue doit être recommandée au Conseil municipal par la Commission. |
| La demande est-elle mineure, est-elle raisonnable? | Oui | Il n'y a aucune dérogation au projet soumis, la rue et les lots sont conformes à la réglementation municipale, en autant que les services d'eau et d'égout publics y soient installés et qu'un rayon de virage soit réservé à l'extrémité de la rue proposée. |
| La demande respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage? | Oui et non | D'une part, l'esprit et les orientations du plan municipal ne seraient pas respectés en réalisant ce projet de développement en zone NPR. Toutefois, l'esprit de la réglementation serait respecté au niveau des dimensions des lots et des restants de terrain. La rue proposée pourrait éventuellement se prolonger du côté est du développement. |

| | |
|----------------|--|
| Recommandation | Le personnel recommande au Conseil municipal de modifier son plan municipal ainsi que son règlement de zonage de sorte à ce que ce développement soit situé en zone résidentielle. |
|----------------|--|

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.

Afin de répondre à la question d'un membre, Monsieur Robichaud a mentionné que 4 des 8 lots proposés seraient situés en zone NPR. À ce moment, un membre a mentionné qu'il était d'avis qu'il serait souhaitable pour la municipalité de modifier la zone RA concernée avant de procéder au projet de lotissement présenté. Monsieur Robichaud a mentionné que ce serait en effet préférable de procéder de cette façon mais que cette décision revenait à la municipalité.

Après discussion, Madame Line Thériault, appuyée de Monsieur Edmond Beattie, a proposé que le CRP suive la recommandation de l'équipe technique et recommande à la municipalité de modifier son plan municipal ainsi que son règlement de zonage de façon à ce que le développement proposé soit situé en zone résidentielle, cette modification ayant été jugée souhaitable pour l'aménagement du terrain

Adopté à l'unanimité

CRP – 39

Annexe 9 – Demande d'approbation Rose-Anne Degrâce

No. application : 29438

Localisation : 437, rue Acadie, Grande-Anse

NID: 20078598

Zonage : M2 (mixte routier)

Aménagement
proposé :

La requérante, Madame Rose-Mai Thériault (responsable du club de l'âge d'or de la municipalité), désire installer une enseigne autoportante d'une grandeur de 4' x 8' sur le terrain d'une tierce partie et ce, afin de mieux annoncer ce dernier. Cependant, ce projet ne pourrait pas respecter la réglementation du village de Grande-Anse. En effet, dans l'arrêté de zonage du village, il est stipulé qu'une enseigne peut

être située, sous certaines conditions, sur un autre terrain que celui où est exercée l'activité lorsque cette dernière n'est pas située le long d'une route provinciale.

Approbation : Avoir l'approbation de la Commission afin d'installer une enseigne autoportante d'une grandeur de 4' x 8' sur un terrain autre que celui où l'activité est exercée.
(arrêté no. 78, article 12.16.6.1 ii)

Raison de la demande : Afin d'annoncer le club de l'âge d'or afin qu'il soit mieux visible de la rue.

Après lecture de la demande, l'agent d'aménagement, madame Nadine LaPlante, a présenté cette dernière à l'écran. Elle a mentionné que 9 propriétaires de lots voisins de celui faisant l'objet de cette demande avaient été consultés et qu'aucun commentaire négatif n'avait été reçu par le bureau du service d'aménagement. Elle a mentionné que l'organisme *Énergie N.-B.* avait émis des conditions liées à l'emplacement de l'enseigne par rapport aux ancrages existants sur le terrain.

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

**Tableau d'analyse - Annexe 9
Demande d'approbation
Arrêté n° 78, article 12.16.6.1 ii)**

Rose-Mai Thériault (Club de l'âge d'or)
rue Acadie, Village de Grande-Anse (NID 20078598)

Demande d'approbation pour installer une enseigne sur un terrain où l'activité n'est pas exercée en zone NPR (naturelle, de protection et récréative).

| | | |
|--|-----|---|
| Le projet contrevient-il aux grandes lignes directrices du plan municipal d'urbanisme? | non | Le projet ne contrevient pas aux orientations et principes du secteur d'affectation NPR dans lequel le lot visé est situé. Il n'y a pas de principe et de proposition concernant les enseignes. Les dispositions prévues dans l'arrêté ont été établies conformément au Plan municipal en 2009. |
| La modification a-t-elle pour but de rendre conforme un aménagement ? | non | Les travaux d'installation de l'enseigne ne sont pas commencés. |

| | | |
|--|-----|--|
| La demande présente-t-elle un risque élevé de conflit avec les usages limitrophes? | non | L'enseigne est à plus de 30m de l'accès à l'habitation située sur la rue Acadie (NID 20498960) et l'emplacement proposé ne réduit pas la visibilité à la sortie de la propriété. L'accotement mesure environ 5m et l'enseigne doit être à un minimum de 3m de la limite de propriété. |
| La modification va-t-elle porter préjudice aux propriétés voisines et au caractère du voisinage? | Non | La zone NPR est adjacente à des zones qui permettent une variété d'usages résidentiels et commerciaux. Par conséquent, des enseignes pour des usages commerciaux y sont prévues. Le projet ne porte donc pas atteinte au droit de propriété des voisins. |
| Recommandation | | L'équipe technique recommande l'approbation de l'enseigne sur un terrain où l'activité n'est pas exercée et ce, aux conditions suivantes prévues à l'arrêté de zonage: <ul style="list-style-type: none"> - La requérante a fourni l'approbation écrite du propriétaire du terrain; - Il y a une seule enseigne sur le lot : - Le lot où sera installé l'enseigne est vacant et est situé à l'extérieur d'une zone résidentielle ou de villégiature. Le NID de cette propriété est composé de 2 parties de terrains séparées par la rue Acadie dont une partie est construite (437, rue Acadie). En vertu de la définition d'un lot dans l'arrêté de zonage, nous avons considéré la partie de la propriété entre la rue et l'eau comme vacante puisqu'elle n'est pas contiguë à la partie de propriété construite; - Le club de l'âge d'or n'a pas d'autre enseigne située à l'extérieur du terrain sur lequel l'activité est exercée; - La structure proposée est autoportante; - La superficie demandée par la requérante est 3m² (32 pi²) donc, ne dépasse pas la superficie maximale de 4,5 m²; - La marge de recul minimum par rapport à la limite de propriété devra être 3m (10 pi); - La hauteur proposée est de 3,7m (12') et la hauteur maximale permise est de 4m (13'). |

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.

Un membre a pris la parole et a mentionné qu'il était d'avis que l'obtention d'une approbation d'Énergie N.-B., spécifiant à quelle distance que l'enseigne proposée devrait être installée par rapport aux ancrages existants, devait être ajoutée dans la recommandation de l'équipe technique et dans la liste des documents requis pour l'émission du permis.

Après discussion, Monsieur Eugène Basque, appuyé de Monsieur Edmond Beattie, a proposé que le CRP suive la recommandation de l'équipe technique et accorde la dérogation aux conditions émises par cette dernière, la demande ayant été jugée raisonnable

Adopté à l'unanimité

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