

Procès-verbal de la réunion du CRP de la Commission de services régionaux de la Péninsule acadienne tenue au centre Communautaire d'Inkerman, le mercredi 15 juillet à 19h00.

Étaient présents :

Jean-Claude Doiron
Benoit Savoie
Line Thériault
Simon Savoie
Yvon Godin

Caraine Godin-Poirier, CSRPA
Charles-Éric Landry, CSRPA
Louise Robichaud, CSRPA
Paul-Émile Robichaud, CSRPA

Était absent :

Philippe Ferguson

Dix (10) personnes du public ont assisté à la réunion.

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

CRP20-53

ORDRE DU JOUR :

- A. Adoption de l'ordre du jour**
- B. Téléphones cellulaires**
- C. Conflits d'intérêts**
- D. Discours professionnel et enregistrement**
- E. Adoption du projet de procès-verbal de la réunion ordinaire virtuelle du CRP du 17 juin 2020**
- F. Demandes à traiter :**

- 1. Annexe 1- Annulée
- 2. Annexe 2- Demande de dérogation Claudia Richard, Haut-Sheila
- 3. Annexe 4- Demande de dérogation Véronique Basque, Pointe à Tom
- 4. Annexe 5- Demande d'usage comparable et compatible Jean-Louis Paulin, Ste-Cécile
- 5. Annexe 6- Demande de dérogation Louis-Philippe Dugas, Grande-Anse
- 6. Annexe 7- Demande de dérogation Gabriel Sonier, Rivière du Portage
- 7. Annexe 8- Demande d'approbation de lotissement et dérogation Lotissement C.R. Inc, Pokemouche
- 8. Annexe 9- Demande de dérogation Ville de Caraquet, Caraquet

G. Compte rendu des demandes de dérogation étudiées à l'interne

- 1. Annexe 3- Demande de dérogation Gaëtan et Nicole Landry, Bertrand
- 2. Annexe 10- Demande de dérogation Village de Grande-Anse, Grande-Anse

H. Avis du CRP

1. Modification au plan et à l'arrêté de zonage - Village de Bertrand
2. Adoption du nouvel arrêté de construction - Village de Bertrand

I. Autres

Après vérification, monsieur Benoit Savoie, appuyé de madame Line Thériault, a proposé l'adoption de l'ordre du jour tel que modifié

Adopté à l'unanimité

CRP20 – 54

A. Téléphones cellulaires

Le président du comité a avisé les membres du comité et du personnel de la CSR ainsi que les personnes du public présentes de fermer ou de mettre en mode vibration leur téléphone cellulaire, et ce, pour la durée de la réunion.

CRP20 – 55

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 apparence ou en situation de conflit d'intérêts.

CRP20 – 56

D. Discours professionnel et enregistrement

Le président du comité a rappelé l'importance de conserver en tout temps un discours inclusif, respectueux et professionnel. Il précise que la réunion est publique et enregistrée pour des fins administratives pour l'instant, mais que l'enregistrement possède un caractère public.

CRP20 – 57

E. Adoption du projet de procès-verbal de la réunion ordinaire virtuelle du CRP du 17 juin 2020

Après discussion et vérification, monsieur Simon Savoie, appuyé de monsieur Yvon Godin, a proposé que le projet de procès-verbal de la réunion ordinaire virtuelle du CRP du 17 juin 2020 soit accepté tel que distribué

Adopté à l'unanimité

CRP20 – 58

F. Demandes à traiter

CRP20 – 59(1)

ANNEXE 2

Nom du propriétaire : Claudia Richard

Nom du demandeur : Hugo Richard

N° de dossier : 16092

N° de requête : 30697

Localisation : 1636, Route 370, Haut-Sheila

Superficie du Lot : 75 837,6 m² (18,7 acres)

NID: 20839742

Zonage : R1 (rurale développement résidentiel (riverain et côtier))

DESCRIPTION

Aménagement proposé: Le requérant, Monsieur Hugo Richard, souhaite construire un bâtiment accessoire (garage) et ce, d'une hauteur de 6 m. Cependant, l'aménagement ne pourrait pas respecter une disposition du plan rural de la Municipalité régionale de Tracadie.

Demande: Permettre un bâtiment accessoire (garage) d'une hauteur de 6 m au lieu de 5 m (hauteur de la maison). (Plan rural de la Municipalité régionale de Tracadie no. 030-00-2019, article 169)

Raison de la demande: Afin d'entreposer un bateau de plaisance, du matériel de bleuetière et un camion. La hauteur permettrait une accumulation moindre de neige l'hiver.

Monsieur Hugo Richard était présent afin de fournir des explications sur son projet.

La directrice adjointe du service d'urbanisme, madame Caraine Godin-Poirier, a présenté la demande. Elle a mentionné que 27 propriétaires de lots, voisins de celui à l'étude, avaient été avisés de cette demande et qu'aucun commentaire n'a été reçu par le Service d'urbanisme de la Commission.

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

ANALYSE

Demande : Permettre un bâtiment accessoire (garage) d'une hauteur de 6 m au lieu de 5 m (hauteur de la maison).

Règlement concerné	Article	Exigence du règlement	Proposé	Différence
Plan rural de la Municipalité régionale de Tracadie, no. 030-00-2019	169	5 m	6 m	1 m

La demande représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?

Un garage, conforme au plan rural de la Municipalité régionale de Tracadie, peut être construit. Cependant, le requérant justifie la hauteur demandée afin de pouvoir y entreposer un bateau de plaisance et un camion.

La demande est-elle mineure, est-elle raisonnable?

La demande est majeure puisque le garage serait de 1 m plus haut que le bâtiment principal (maison) qui est d'une hauteur de 5 m. Cependant, le garage proposé serait situé à ± 18 m à l'arrière de la maison, à ± 49 m de la ligne de rue et serait situé sur une propriété d'une superficie de $\pm 18,7$ acres (75 837,6 m²). De plus, la hauteur du garage serait atténuée par une légère pente sur le terrain et par la distance qui le sépare du bâtiment principal (± 18 m). Ces éléments contribueraient à réduire l'impact au niveau visuel (gabarit vs hauteur). Considérant les éléments précités, la demande est considérée raisonnable.

La demande respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?

L'objectif de la réglementation est de conserver un équilibre entre la hauteur et la superficie des bâtiments accessoires dans toutes les zones, et ce, afin de conserver une homogénéité de ceux-ci à l'intérieur de la municipalité.

Malgré le fait que cette demande crée un précédent, elle respecte en partie les principes législatifs puisque cette demande ne modifierait pas le caractère du voisinage et ne constituerait pas un aménagement disproportionné par rapport aux propriétés voisines puisqu'il serait aménagé dans un secteur rural de la municipalité.

RECOMMANDATION

L'équipe technique recommande cette demande afin de permettre un bâtiment accessoire (garage) d'une hauteur de 6 m au lieu de 5 m en considérant celle-ci raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de l'ensemble de cette propriété.

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

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

Après discussions et vérification, monsieur Benoit Savoie, appuyé de monsieur Simon Savoie, a proposé aux membres du CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique et d'approuver la demande de dérogation telle que présentée, cette demande ayant été jugée raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de cette propriété

Adopté à l'unanimité

Monsieur Hugo Richard a quitté la salle.

CRP20 – 59(2)

ANNEXE 5

Nom du propriétaire : Jean-Louis Paulin

Nom du demandeur : même

N° de dossier : 11557

N° de requête : 30990

Localisation : 30, Route 313, Ste-Cécile

Superficie du Lot : 94 780 m² (23,4 acres)

NID: 20179669

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

DESCRIPTION

Aménagement proposé: Le requérant, monsieur Jean-Louis Paulin, souhaite aménager une roulotte de voyage ainsi qu'un bâtiment accessoire (remise) pour alimenter ladite roulotte en électricité et ce, en zone M1. Cependant, selon le Règlement du plan rural pour les secteurs non constitués en municipalité des îles Lamèque et Miscou – *Loi sur l'urbanisme*, l'usage principal de roulotte de voyage n'est pas permis dans la zone proposée.

Demande: Permettre l'aménagement d'une roulotte de voyage en zone M1 à titre d'usage comparable et compatible à un usage d'habitation unifamiliale (Règlement ministériel relatif au plan rural des secteurs non constitués en municipalité des îles Lamèque Miscou - article(s) 7. 1 a) et alinéa(s) 55 (1) a) de la *Loi sur l'urbanisme*).

Raison de la demande: Afin de rendre conforme sa roulotte de voyage en zone M1.

Monsieur Jean-Louis Paulin était présent afin de fournir des explications sur son projet.

L'urbaniste du service d'urbanisme, monsieur Charles-Éric Landry, a présenté la demande. Il a mentionné que 12 propriétaires de lots, voisins de celui à l'étude, avaient

été avisés de cette demande et qu'un commentaire, négatif au projet, a été reçu par le Service d'urbanisme de la Commission.

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

ANALYSE

Demande : Permettre l'aménagement d'une roulotte de voyage en zone M1 à titre d'usage comparable et compatible à un usage d'habitation unifamiliale.

Le projet contrevient-il aux grandes lignes directrices du plan municipal d'urbanisme?

Roulotte de voyage proposée en zone M1 au Plan rural des îles Lamèque et Miscou, ce qui n'est pas permis.

À la demande du ministère de l'Environnement et des Gouvernements locaux, responsable des modifications audit Plan rural, le projet proposé fut analysé comme usage comparable et compatible au lieu d'être traité comme une demande de modification au zonage.

Résumé Plan rural :

Habitations uni, bi et multifamiliales

Autorisées en zones M1 (mixte résidentielle, commerciale, industrielle et institutionnelle), C (côtière) et AS (usage accessoire en zone agricole, forestière) mais, uniquement si la propriété visée a un accès direct à une rue publique.

Roulotte de voyage

L'usage d'une roulotte de voyage, toutes zones confondues, n'est actuellement pas prévu au Plan rural. Par contre, depuis l'entrée en vigueur de ce dernier en 1997, le service d'urbanisme de la CSRPA associe les roulottes de voyage à l'usage « terrain de camping » qui est autorisé à l'intérieur des zones C (zones côtières), des zones AS (zones agricoles, forestières) et des zones P (zones de protection). Ce service s'assure également que lesdites roulottes respectent toutes autres normes et dispositions prévues au Plan rural et à toute autre loi ou règlement applicables. C'est d'ailleurs dans les zones précitées que les chalets sont autorisés, et ce, sur des propriétés donnant sur des droits de passage notariés, des rues publiques ou des accès approuvés.

Le plan rural délimite les zones M1 par une bande d'une largeur régulière de part et d'autre des rues. Par cette délimitation, certains des terrains de la zone M1 présentent des caractéristiques correspondantes à celles retrouvées généralement à l'intérieur de la zone C, mais ce n'est pas le cas du terrain à l'étude. Celui-ci se situe du côté donnant sur l'intérieur de l'île de la route 313. Cette dernière est d'ailleurs l'axe principal de circulation pour le secteur ouest de l'île Lamèque, contrairement à des rues de circulation plus locale qui se prête mieux à une zone C.

L'objectif du plan rural est de maintenir la qualité de vie des citoyens tout en évitant les conflits entre usagers. Dans l'état actuel des choses, cet objectif serait tout de même respecté par l'implantation d'une roulotte de voyage sur le lot vacant en question considérant la taille du lot et que le secteur en question est peu développé. Le

développement qui est permis par le plan rural serait toutefois en conflit avec l'usage de villégiature d'un véhicule récréatif.

La demande a-t-elle pour but de rendre conforme un usage ?

Le zonage ne permet pas l'usage projeté. Une roulotte de voyage est déjà présente sur le terrain. La demande est liée à une demande de permis pour une remise de 12' x 22' (24,5 m²).

La demande présente-t-elle un risque élevé de conflit avec les usages limitrophes?

Le secteur immédiat est surtout boisé. On retrouve plus au sud le long de la route 313 surtout des habitations unifamiliales, tout comme à l'est du même côté de la route. De l'autre côté de la route se situe plusieurs usages de villégiature soit des chalets et roulettes de voyage. Une roulotte de voyage entraîne généralement peu d'externalités négatives, mais peut entrer en conflit avec la nature du voisinage. Ces effets seraient ici amoindris par la taille du terrain en question et le fait qu'il demeure presque entièrement boisé.

La demande va-t-elle porter préjudice aux propriétés voisines et au caractère du voisinage?

Le secteur environnant est peu développé et le terrain en question a une bonne superficie. Une roulotte de voyage ne devrait donc pas entraîner trop de préjudices aux propriétés voisines. La localisation du terrain est à cheval entre un secteur plus résidentiel et un secteur plus de villégiature. Le caractère du voisinage serait donc affecté en transportant de l'autre côté de la route 313 le secteur de villégiature. De manière plus large, un précédent serait créer en permettant une roulotte de voyage, soit un usage résolument de villégiature, sur un terrain à caractère plus routier et qui se veut un endroit de grande circulation, et qui est plus propice à des usages résidentiels ou commerciaux plus traditionnels.

La demande respecte-t-elle les principes législatifs?

La zone M1 (mixte résidentielle, commerciale, industrielle et institutionnelle) du plan rural agit comme la principale zone résidentielle du plan rural, offrant également une mixité saine d'usage commerciaux, industriels et institutionnels. En ce sens, il s'agit d'un secteur pour lequel l'intention était de créer un milieu de vie, en concordance avec le mode de vie rural. La zone C (côtière) a plus une vocation récréative. Dans certains cas, la zone M1 s'étant jusqu'à la côte, de par les principes qui ont été suivis lorsqu'est venu le temps de délimiter les zones. Le terrain à l'étude se situe du côté de la route 313 qui est vers l'intérieur de l'île, plutôt que vers la côte. Les principes législatifs du plan ne seraient donc pas respectés dans ce cas-ci.

RECOMMANDATION

L'équipe technique recommande de refuser la demande pour l'implantation d'une roulotte de voyage, jugeant que celle-ci va à l'encontre des principes du plan rural, le terrain n'offrant pas de caractéristiques d'un lot que l'on pourrait considérer en zone côtière, n'est ainsi pas de nature de villégiature et entrerait donc en conflit avec les usages résidentiels et commerciaux plus souhaitables dans le secteur.

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

Monsieur Jean-Louis Paulin a pris la parole afin de fournir des explications concernant sa demande. Il a précisé que le terrain est très grand, boisé et que la roulotte ne serait pas visible à partir de la route.

Des discussions ont eu lieu et des commentaires ont été émis concernant les usages permis dans la zone à l'étude et la création de précédent.

Après discussions et vérification, monsieur Yvon Godin, appuyé de monsieur Simon Savoie, a proposé aux membres du CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique et de ne pas approuver la demande de dérogation telle que présentée, cette demande ayant été jugée à l'encontre des intentions du plan des Iles Lamèque et Miscou.

Était en faveur de la proposition :

Yvon Godin
Simon Savoie

Étaient contre la proposition :

Line Thériault
Benoit Savoie

Le président, monsieur Jean-Claude Doiron a pris la parole pour demander aux membres de présenter une nouvelle proposition.

Des discussions ont eu lieu et des commentaires ont été émis concernant les conditions pouvant être appliquées.

Après discussions et vérification, monsieur Benoit Savoie, appuyé de madame Line Thériault, a proposé aux membres du CRP de ne pas suivre la recommandation de l'équipe technique et d'approuver la demande de dérogation telle que présentée, et ce, aux conditions suivantes :

- qu'une approbation du ministère de la Sécurité publique (système septique) soit obtenue;
- que la roulotte de voyage ainsi que le bâtiment accessoire proposé (remise de 16 x 16) respectent une distance de 3m (10 pieds) de toute limite du lot; et
- qu'un maximum de deux (2) roulottes de voyage soit autorisé par terrain, et ce, afin de maintenir la qualité de vie des citoyens.

Étaient en faveur de la proposition :

Line Thériault
Benoit Savoie

Étaient Contre la proposition :

Yvon Godin
Simon Savoie
Jean-Claude Doiron

Rejetée

Monsieur Jean-Louis Paulin a quitté la salle.

CRP20 – 59(3)

ANNEXE 6

Nom du propriétaire : Louis-Philippe Dugas

Nom du demandeur : même

N° de dossier : 20261

N° de requête : 30430

Localisation : 56, rue Saint-Paul Est, Grande-Anse

Superficie du Lot : 10 968 m² (2,7 acres)

NID: 20090890

Zonage : RA (habitation unifamiliale)

DESCRIPTION

Aménagement proposé: Le requérant, Monsieur Louis-Philippe Dugas, souhaite aménager un bâtiment principal (maison-mobile). Cependant, l'aménagement ne pourrait pas respecter une disposition de l'arrêté de zonage du village de Grande-Anse.

Demande: Permettre l'installation d'un nouveau bâtiment principal (maison-mobile) en zone RA, et ce, sur un lot donnant sur un droit de passage au lieu d'une rue publique ou d'un accès privé. (Arrêté no. 78, article 12.12.1 a))

Raison de la demande: Afin de faire le projet sur le terrain souhaité.

Monsieur Louis-Philippe Dugas était présent afin de fournir des explications sur son projet. Madame Linda Landry et Monsieur Bernard Thériault étaient présent à titre d'observateurs.

L'urbaniste du service d'urbanisme, monsieur Charles-Éric Landry, a présenté la demande. Il a mentionné que 8 propriétaires de lots, voisins de celui à l'étude, avaient été avisés de cette demande et qu'aucun commentaire n'a été reçu par le Service d'urbanisme de la Commission.

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

ANALYSE

Demande : Permettre l'installation d'un nouveau bâtiment principal (maison mobile) en zone RA, et ce, sur un lot donnant sur un droit de passage au lieu d'une rue publique ou d'un accès privé.

Règlement concerné	Article	Exigence du règlement	Proposé	Différence
Arrêté de zonage no. 78	12.12.1 a)	Nouveau bâtiment principal sur rue publique	Nouveau bâtiment principal sur droit de passage	N/A

La demande représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?

Le terrain en question est enclavé et ne donne pas sur une rue publique. Il est séparé de la rue Saint-Paul est par un droit de passage d'une longueur d'environ 40 mètres et d'une largeur de 21' traversant un terrain vacant appartenant au propriétaire voisin à l'est. Le droit de passage a été enregistré en 1965 et jusqu'en 2013, une maison se situait sur le lot. L'ancienne maison a été retiré dû à son mauvais état. La *Loi sur l'urbanisme* prévoit qu'un usage existant non conforme peut être réimplanté dans une période 10 mois suivant l'arrêt de l'usage, ou toute période plus longue que la Commission estime convenir. Dans ce contexte, et concernant le droit de passage physiquement aménagé sur le terrain, la demande est jugée nécessaire et justifiable.

La demande est-elle mineure, est-elle raisonnable?

La demande est majeure. Cependant, l'utilisation d'un droit de passage pour accéder à un terrain n'est pas une situation souhaitable au niveau de l'aménagement. Ceux-ci entraînent plusieurs problèmes légaux de responsabilité, par exemple en ce qui a trait à l'entretien. Il est ainsi mieux de ne pas avoir à passer sur le terrain privé de quelqu'un d'autre pour accéder à son habitation. De plus, le terrain à l'avant qui est présentement vacant pourrait être développé dans le futur et engendrer des problèmes pour le droit de passage.

Il y a eu relativement récemment une habitation sur ce terrain qui utilisait ce droit de passage et est donc raisonnable.

La demande respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?

La demande va à l'encontre du principe législatif voulant l'implantation de nouveaux bâtiments uniquement sur des rues publiques. L'idée derrière ce principe est d'assurer à la municipalité d'être capable de fournir certains services qui peuvent parfois être plus difficile à rendre à ses citoyens habitants sur des droits de passage, comme le service de protection d'incendie par exemple. N'ayant pas le contrôle sur la qualité d'aménagement des droits de passage, il peut parfois être hasardeux pour un camion de pompier par exemple de rejoindre une habitation située sur un droit de passage.

Le caractère du voisinage ne serait pas affecté par la demande, considérant que le secteur est surtout composé d'habitations de différents types (unifamiliale, bifamiliale et maison mobile). De plus, une maison a déjà été présente sur ce lot, empruntant ce droit de passage.

RECOMMANDATION

Considérant qu'il est peu souhaitable de permettre de nouvelles habitations sur un droit de passage, qu'il s'agit d'un principe fort pour créer une logique d'aménagement et les responsabilités peu souhaitable que cela engendrerait pour la municipalité, l'équipe technique ne recommande pas la dérogation, la jugeant non souhaitable pour l'aménagement de la propriété.

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

Monsieur Louis Philippe Dugas a pris la parole afin de préciser que le terrain en avant n'est pas construisible et qu'il avait fait une proposition d'achat qui a été refusé.

Des discussions ont eu lieu et des commentaires ont été émis concernant le droit de passage, l'entretien de ce dernier ainsi que l'accès à la propriété à l'étude par les véhicules d'urgences.

Le président, monsieur Jean-Claude Doiron a proposé de reporter l'étude de cette demande au mois prochain afin que le demandeur et l'équipe technique de la CSRPA puissent fournir de plus amples renseignements.

Après discussions et vérification, monsieur Benoit Savoie, appuyé de monsieur Yvon Godin, a proposé aux membres du CRP de suivre la recommandation du président et de reporter, et ce, sans frais additionnels pour le requérant, la présentation de cette demande de dérogation au mois d'août.

Adopté à l'unanimité

Monsieur Louis-Philippe Dugas, madame Linda Landry et monsieur Bernard Thériault ont quitté la salle.

CRP20 – 59(4)

ANNEXE 8

Nom du lotissement : Lotissement C.R. Inc.

N° de dossier : 6024

N° de requête : 31260

Localisation : Pokemouche

NID: 20778643

Zonage : Aucun

DESCRIPTION

Aménagement proposé: L'objectif de ce plan de lotissement provisoire est de créer les lots 2020-9 à 2020-22, créer la parcelle A pour être annexée au lot de Marc Duguay (20842266) et créer deux accès privés pour donner sur des lots adjacents.

Demande: Permettre un îlot ayant une longueur de 395 m au lieu de 240 m entre la route 11 et l'accès privé situé à l'est de la parcelle A. Permettre un îlot ayant une longueur de 332,9 m au lieu de 240 m entre le lot 2020-9 et le lot 2020-13. Permettre un îlot ayant une longueur de 559,4 m au lieu de 240 m entre le lot 2020-14 et le lot 2020-21 (Règlement 80-159, article 6(5)). Permettre les lots 2020-9 à 2020-22 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)).

Raison de la demande: Le propriétaire désire poursuivre le développement de son lotissement.

Monsieur Christian Larocque était présent afin de fournir des précisions. Madame Isabelle Godin était présente à titre d'observatrice.

L'agent d'aménagement, monsieur Paul-Émile Robichaud, a présenté la demande. Il a mentionné que 14 propriétaires de lots, voisins de celui à l'étude, avaient été avisés de cette demande et qu'un commentaire, faisant part d'inquiétude face au drainage du terrain, a été reçu par le Service d'urbanisme de la Commission.

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

ANALYSE

Demande :

Permettre un îlot ayant une longueur de 395 m au lieu de 240 m entre la route 11 et l'accès privé situé à l'est de la parcelle A.

Permettre un îlot ayant une longueur de 332,9 m au lieu de 240 m entre le lot 2020-9 et le lot 2020-13. Permettre un îlot ayant une longueur de 559,4 m au lieu de 240 m entre le lot 2020-14 et le lot 2020-21. Permettre les lots 2020-9 à 2020-22 sur une autre voie d'accès que la commission de services régionaux peut approuver comme étant utile à l'aménagement du terrain.

Numéro du lot à l'étude	Règlement concerné	Article	Exigence du règlement	Proposé	Différence
Longueur d'un îlot	80-159	6(5)	240m	395m	155m
Longueur d'un îlot	80-159	6(5)	240m	332,95m	92,95m
Longueur d'un îlot	80-159	6(5)	240m	559,49m	319,49m
Lots 2020-9 à 2020-22	80-159	6(1)b)	Lots sur une autre voie d'accès que la CSR peut approuver.	Lots sur accès privé existant.	Aucune

La demande représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?

En vertu de l'article 78(1) de la *Loi sur l'urbanisme* du N.-B., la CSR a le pouvoir de déroger à un arrêté de lotissement. En vertu de l'article 6(1)b) du Règlement provincial sur le lotissement, la CSR a le pouvoir de juger si la voie d'accès pour les lots proposés sur ce projet de lotissement est utile pour l'aménagement du terrain.

La demande est-elle mineure, est-elle raisonnable?

Les dérogations pour les longueurs des îlots sont considérées comme majeures.

La demande respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?

L'accès privé doit répondre aux directives de la CSR pour les lotissements de type 2, soit un lotissement donnant sur un accès privé déjà approuvé par la Commission avant 2015.

La localisation des accès donnant aux lots adjacents va permettre le développement ultérieur des lots situés du côtés sud-ouest du projet, cependant ils devront être localisés de façon à respecter d'un plus près l'arrêté de lotissement de la province.

RECOMMANDATION

L'équipe technique recommande l'approbation de cette demande la jugeant souhaitable pour l'aménagement du terrain aux conditions suivantes :

- Que la totalité de l'accès privé correspondant à la rue Pierre à Miguel et la rue Nicholas soit aménagé conformément à l'article 3.2.5.6 de la plus récente édition du Code National du bâtiment et être approuvé par un ingénieur immatriculé du N.-B. Cette approbation doit être soumise à l'agent d'aménagement comme condition à l'approbation du plan provisoire;
- Qu'un plan de drainage des eaux pluviales approuvé par un ingénieur immatriculé du N.-B. soit soumis à l'agent d'aménagement comme condition à l'approbation du plan provisoire;
- Que l'accès privé situé entre les lots 2020-13 et 20120-14 soit relocalisé entre les lots 2020-12 et 2020-13;
- Qu'il y ait un accès privé de réservé à l'Ouest du lot 2020-17;
- Que les actes de transfert des lots 2020-9 à 2020-22 soient présentés à l'agent d'aménagement au même moment que le plan final de lotissement;
- Que les actes de transfert des lots 2020-9 à 2020-22 soient accompagnés de conditions liées à un droit de passage sur l'accès privé figurant sur le plan de lotissement;
- Que les actes de transfert pour les lots 2020-9 à 2020-22 doivent être accompagnés d'un engagement de la part du cédant ou du cessionnaire reconnaissant leurs responsabilités à assurer et à maintenir l'accessibilité en toute sécurité des véhicules d'urgence sur l'accès privé figurant sur le plan de lotissement;
- À la demande du ministère de l'Environnement, qu'une étude sommaire sur la qualité et la quantité d'eau potable pour ce lotissement, étude préparée par un ingénieur immatriculé du N.-B. soit soumise à l'agent d'aménagement comme condition d'approbation au plan provisoire. Cette étude doit être approuvée par le ministère de l'Environnement avant que le plan provisoire soit approuvé.

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

Des discussions ont eu lieu et des commentaires ont eu lieu concernant le drainage du terrain et les normes de construction.

Après discussions et vérification, madame Line Thériault, appuyée de monsieur Simon Savoie, a proposé aux membres du CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique et d'approuver la demande de dérogation telle que présentée, et ce, aux conditions suivantes :

- Que la totalité de l'accès privé correspondant à la rue Pierre à Miguel et la rue Nicholas soit aménagé conformément à l'article 3.2.5.6 de la plus récente édition du Code National du bâtiment et être approuvé par un ingénieur immatriculé du N.-B. Cette approbation doit être soumise à l'agent d'aménagement comme condition à l'approbation du plan provisoire;
- Qu'un plan de drainage des eaux pluviales approuvé par un ingénieur immatriculé du N.-B. soit soumis à l'agent d'aménagement comme condition à l'approbation du plan provisoire;
- Que l'accès privé situé entre les lots 2020-13 et 20120-14 soit relocalisé entre les lots 2020-12 et 2020-13;
- Qu'il y ait un accès privé de réservé à l'Ouest du lot 2020-17;
- Que les actes de transfert des lots 2020-9 à 2020-22 soient présentés à l'agent d'aménagement au même moment que le plan final de lotissement;
- Que les actes de transfert des lots 2020-9 à 2020-22 soient accompagnés de conditions liées à un droit de passage sur l'accès privé figurant sur le plan de lotissement;
- Que les actes de transfert pour les lots 2020-9 à 2020-22 doivent être accompagnées d'un engagement de la part du cédant ou du cessionnaire reconnaissant leurs responsabilités à assurer et à maintenir l'accessibilité en toute sécurité des véhicules d'urgence sur l'accès privé figurant sur le plan de lotissement;
- À la demande du ministère de l'Environnement, qu'une étude sommaire sur la qualité et la quantité d'eau potable pour ce lotissement, étude préparée par un ingénieur immatriculé du N.-B. soit soumise à l'agent d'aménagement comme condition d'approbation au plan provisoire. Cette étude doit être approuvée par le ministère de l'Environnement avant que le plan provisoire soit approuvé.

Sous respect de ces conditions, cette demande est jugée raisonnable et souhaitable pour l'aménagement du terrain

Adopté à l'unanimité

Monsieur Christain Larocque et madame Isabelle Godin ont quitté la salle.

CRP20 – 59(5)

ANNEXE 9

Nom du propriétaire : Ville de Caraquet

Nom du demandeur : Marcel Rioux

N° de dossier : 22013

N° de requête : 30757

Localisation : 11, 2e rue du Parc, Caraquet

Superficie du Lot : 585 m²

NID: 20592523

Zonage : RM (Maisons mobiles)

DESCRIPTION

Aménagement proposé: Le requérant, Monsieur Marcel Rioux, souhaite aménager un bâtiment accessoire (garage) de 16' x 24' sur sa propriété. Cependant, l'aménagement proposé ne pourrait pas respecter une disposition de l'arrêté de zonage de la municipalité de Caraquet.

Demande: Permettre un bâtiment accessoire (garage) à une distance 0,4 m au lieu de 1 m de la limite latérale du lot. (arrêté no. 211 - article 13.4.6.1)

Raison de la demande: Le terrain du requérant est petit et il est compliqué d'y réaliser des aménagements de façon conforme à la réglementation. L'objectif de cette demande est de pouvoir préserver une distance raisonnable entre la minimaison existante et le bâtiment accessoire (garage) proposé.

Monsieur Marcel Rioux était présent afin de fournir des précisions.

L'urbaniste du service d'urbanisme, monsieur Charles-Éric Landry, a présenté la demande. Il a mentionné que 8 propriétaires de lots, voisins de celui à l'étude, avaient été avisés de cette demande et qu'un commentaire, favorable au projet, a été reçu par le Service d'urbanisme de la Commission.

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

ANALYSE

Demande : Permettre un bâtiment accessoire (garage) à une distance de 0,4 m au lieu de 1 m de la limite latérale du lot.

Règlement concerné	Article	Exigence du règlement	Proposé	Différence
Arrêté de zonage no 211	Article 13.4.6.1	1 m de la limite latérale	0,4 m	0,6 m (60%)

La demande représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?

Cette demande est nécessaire compte tenu de la localisation du bâtiment principal, de l'aménagement du terrain et de la configuration étroite de celui-ci. De plus, il s'agit du remplacement d'une remise existante d'environ 22 m² au même positionnement latéral, par un garage d'environ 35 m², tout en avançant celui-ci.

La demande est-elle mineure, est-elle raisonnable?

Cette demande est majeure. Cependant, elle est considérée raisonnable puisqu'il s'agit du remplacement d'une remise existante et que le nouveau garage sera positionné aussi près que celle existante. L'aménagement des terrains dans ce secteur est généralement étroit, considérant la taille de ceux-ci et que les habitations y sont rapprochées.

Le code national du bâtiment impose différentes caractéristiques de construction plus sévères pour un bâtiment à une distance aussi rapprochée. Sous une distance limitative de 0,6 m, un degré de résistance au feu d'au moins 45 minutes est requis en plus de différentes autres dispositions.

Depuis l'entrée en vigueur de l'arrêté de zonage en 2005, plusieurs demandes similaires à l'intérieur de la zone RM ont été traitées et accordées par la Commission. De plus, le mur du garage proposé donnant sur la propriété voisine ne comporte pas de portes ou de fenêtres, permettant de ne pas empirer les effets de la faible distance de la limite latérale. Cette demande est donc raisonnable.

La demande respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?

Le principe législatif des marges latérales exigées dans l'arrêté de zonage vise à minimiser les inconvénients de voisinage et protéger l'intimité des gens. Dans ce cas-ci, il s'agit d'une situation existante, où la maison et la remise du terrain voisin sont situées à une distance similaire de la limite latérale commune. Un commentaire du voisin en question a d'ailleurs été reçu exprimant son accord avec la demande et considérant que le fait de déplacer la remise vers l'avant du terrain lui permettrait une plus grande intimité. Le caractère du voisinage, où les terrains sont étroits et l'on retrouve plusieurs aménagements à proximité des limites de lots, ne serait pas affecté, d'autant plus qu'il s'agit du remplacement d'une remise existante.

RECOMMANDATION

Considérant la configuration du lot et de l'aménagement actuel de celui-ci et du lot voisin, dont l'emplacement de la remise à remplacer qui est déjà à proximité de la limite latérale, et ce, à la condition suivante :

- à condition de respecter les standards prescrit à l'article 9.10.15.5 du Code national du bâtiment concernant la « Construction des façades de rayonnement des maisons »,

Sous respect de cette condition, l'équipe technique recommande cette demande de dérogation afin de permettre un bâtiment accessoire à une distance de 0,4 m de la limite du lot.

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

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

Après discussions et vérification, monsieur Yvon Godin, appuyé de monsieur Benoit Savoie, a proposé aux membres du CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique et d'approuver la demande de dérogation telle que présentée, et ce, à la condition suivante :

- à condition de respecter les standards prescrit à l'article 9.10.15.5 du Code national du bâtiment concernant la « Construction des façades de rayonnement des maisons »,

Sous respect de cette condition, cette demande est jugée raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de cette propriété

Adopté à l'unanimité

Monsieur Marcel Rioux a quitté la salle.

CRP20 – 59(6)

ANNEXE 7

Nom du propriétaire : Gabriel Sonier

Nom du demandeur : même

N° de dossier : 23162

N° de requête : 30882

Localisation : 257, ch. Rivière du Portage Sud, Tracadie

Superficie du Lot : 4 237,5 m² (1,05 acres)

NID: 40508087

Zonage : RU (zone rurale)

DESCRIPTION

Aménagement proposé: Le requérant, Monsieur Gabriel Sonier, souhaite construire un bâtiment accessoire (garage) et ce, d'une hauteur de 5,3 m. Cependant, l'aménagement ne pourrait pas respecter une disposition du plan rural de la Municipalité régionale de Tracadie.

Demande: Permettre un bâtiment accessoire (garage) d'une hauteur de 5,3 m au lieu de 4 m (hauteur de la maison). (Plan rural de la Municipalité régionale de Tracadie no. 030-00-2019, article 169)

Raison de la demande: Souhaite avoir un garage de cette hauteur afin d'avoir une toiture en pente pour l'évacuation de la neige lourde qui s'accroît avec les changements climatiques. Avoir plus de rangement entre les truss pour ne pas avoir plusieurs petites remises sur le même terrain. Il n'encombrerait pas la vue des voisins puisqu'il serait situé à l'arrière des maisons voisines et dans un secteur boisé. De plus, le garage n'aurait qu'un seul étage.

Monsieur Gabriel Sonier et madame Mélissa Haché étaient présents afin de fournir des précisions.

La directrice adjointe du service d'urbanisme, madame Caraine Godin-Poirier, a présenté la demande. Elle a mentionné que 7 propriétaires de lots, voisins de celui à l'étude, avaient été avisés de cette demande et qu'aucun commentaire n'a été reçu par le Service d'urbanisme de la Commission.

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

ANALYSE

Demande: Permettre un bâtiment accessoire (garage) d'une hauteur de 5,3 m au lieu de 4 m (hauteur de la maison).

Règlement concerné	Article	Exigence du règlement	Proposé	Différence
Plan rural de la Municipalité régionale de Tracadie no. 030-00-2019	169	4 m	5,3 m	1,3 m

La demande représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?

Un garage conforme au plan rural de la Municipalité régionale de Tracadie peut être construit. Cependant, le requérant justifie la hauteur demandée afin d'obtenir plus de rangement à l'intérieur et pour éviter d'avoir plusieurs petites remises sur le même terrain.

La demande est-elle mineure, est-elle raisonnable?

La demande est majeure puisque le garage serait de 1,3 m plus haut que le bâtiment principal (maison mobile) qui est d'une hauteur de 4 m. Cependant, le garage proposé serait situé à ± 100 m (± 328 pieds) de la ligne de rue et à 6 m à l'arrière de la maison. Ces éléments contribueraient à réduire l'impact au niveau visuel (gabarit vs hauteur). Considérant les éléments précités, cette demande est considérée raisonnable.

La demande respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?

L'objectif de la réglementation est de conserver un équilibre entre la hauteur et la superficie des bâtiments accessoires dans toutes les zones, et ce, afin de conserver une homogénéité de ceux-ci à l'intérieur de la municipalité.

Malgré le fait que cette demande crée un précédent, elle respecte en partie les principes législatifs puisque cette demande ne modifierait pas le caractère du voisinage et ne constituerait pas un aménagement disproportionné par rapport aux propriétés voisines puisque la maison et le garage proposé sont situés complètement à l'arrière des habitations unifamiliales adjacentes incluant tous leurs bâtiments accessoires. Il ne serait presque pas visible à partir du chemin Rivière du Portage.

RECOMMANDATION

L'équipe technique recommande cette demande afin de permettre un bâtiment accessoire (garage) d'une hauteur de 5,3 m au lieu de 4 m en considérant celle-ci raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de l'ensemble de cette propriété.

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

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

Après vérification, monsieur Simon Savoie, appuyé de monsieur Benoit Savoie, a proposé aux membres du CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique et d'approuver la demande de dérogation telle que présentée, cette demande ayant été jugée raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de cette propriété

Adopté à l'unanimité

Monsieur Gabriel Sonier et madame Mélissa Haché ont quitté la salle.

CRP20- 59(7)

ANNEXE 4

Nom du propriétaire : Véronique Basque

Nom du demandeur : même

N° de dossier : 19827

N° de requête : 30866

Localisation : 184, Pointe à Tom, Paroisse de Saumarez

Superficie du Lot : 5 181 m² (1,3 acres)

NID: 20874038

Zonage : R1 (rurale développement résidentiel (riverain et côtier))

DESCRIPTION

Aménagement proposé: La requérante, Madame Véronique Basque, souhaite construire un bâtiment accessoire (garage) et ce, d'une hauteur de 6,7 m. Cependant, l'aménagement ne pourrait pas respecter une disposition du plan rural de la Municipalité régionale de Tracadie.

Demande: Permettre un bâtiment accessoire (garage) d'une hauteur de 6,7 m au lieu de 4,6 m (hauteur de la maison). (Plan rural de la Municipalité régionale de Tracadie no. 030-00-2019, article 169)

Raison de la demande: Afin de ne pas avoir plus de 2 bâtiments accessoire sur le terrain. Un projet de construction d'une nouvelle maison est planifié dans le futur alors la hauteur du garage est proposée en conséquence.

La directrice adjointe du service d'urbanisme, madame Caraine Godin-Poirier, a présenté la demande. Elle a mentionné que 7 propriétaires de lots, voisins de celui à l'étude, avaient été avisés de cette demande et qu'aucun commentaire n'a été reçu par le Service d'urbanisme de la Commission.

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

ANALYSE

Demande : Permettre un bâtiment accessoire (garage) d'une hauteur de 6,7 m au lieu de 4,6 m (hauteur de la maison).

Règlement concerné	Article	Exigence du règlement	Proposé	Différence
Plan rural de la Municipalité régionale de Tracadie no. 030-00-2019	169	4,6 m	6,7 m	2,1 m

La demande représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?

Un garage, conforme au plan rural de la Municipalité régionale de Tracadie, peut être construit. Cependant, la requérante justifie la hauteur demandée afin d'éviter d'avoir plus de 2 bâtiments accessoires sur le terrain.

La demande est-elle mineure, est-elle raisonnable?

La demande est majeure puisque le garage serait de 2,1 m plus haut que le bâtiment principal (maison mobile) qui est d'une hauteur de 4,6 m. Cependant, le garage proposé serait situé à ± 60 m (± 197 pieds) de la ligne de rue et sur une propriété presque entièrement boisée. Ces éléments contribueraient à réduire l'impact au niveau visuel (gabarit vs hauteur). Considérant les éléments précités, la demande n'est peut-être pas considérée raisonnable, mais justifiable.

La demande respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?

L'objectif de la réglementation est de conserver un équilibre entre la hauteur et la superficie des bâtiments accessoires dans toutes les zones, et ce, afin de conserver une homogénéité de ceux-ci à l'intérieur de la municipalité.

Malgré le fait que cette demande crée un précédent, elle respecte en partie les principes législatifs puisque cette demande ne modifierait pas le caractère du voisinage et ne constituerait pas un aménagement disproportionné par rapport aux propriétés voisines puisqu'il serait aménagé dans un secteur rural et très boisé de la municipalité, que la plupart des terrains adjacents sont vacants et que le garage proposé ne serait pas visible à partir du chemin Pointe à Tom.

RECOMMANDATION

L'équipe technique recommande cette demande afin de permettre un bâtiment accessoire (garage) d'une hauteur de 6,7 m au lieu de 4,6 m en considérant celle-ci raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de l'ensemble de cette propriété.

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

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

Après vérification, madame Line Thériault, appuyée de monsieur Benoit Savoie, a proposé aux membres du CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique et d'approuver la demande de dérogation telle que présentée, cette demande ayant été jugée raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de cette propriété

Adopté à l'unanimité

CRP20 – 60

G. Compte rendu des demandes de dérogation étudiées à l'interne

1. Annexe 3- Demande de dérogation Gaëtan et Nicole Landry, Bertrand
2. Annexe 10- Demande de dérogation Village de Grande-Anse, Grande-Anse

CRP20 – 61

H. Avis du CRP

CRP20-62

Modification au plan et à l'arrêté de zonage - Village de Bertrand

Monsieur Charles-Éric Landry, Urbaniste du Service d'urbanisme, a présenté la demande soumise au CRP. Pour tous les détails, se référer au document intitulé « Rapport de modification au zonage CRP20 – 62».

DISCUSSIONS ET RECOMMANDATION DU CRP

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

Des discussions ont eu lieu et des commentaires ont été émis concernant les exemptions de permis proposés par la modification.

Après discussion et vérification, monsieur Benoit Savoie, appuyé de madame Line Thériault, a proposé aux membres du CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique et de recommander, au conseil municipal de la Village de Bertrand, les modifications proposées au plan et à l'arrêté de zonage. Cette demande ayant été jugée raisonnable et souhaitable pour l'aménagement du territoire municipal

Adopté à l'unanimité

CRP20-63

Adoption du nouvel arrêté de construction - Village de Bertrand

Monsieur Charles-Éric Landry, Urbaniste du Service d'urbanisme, a présenté la demande soumise au CRP. Pour tous les détails, se référer au document intitulé « Rapport de modification au zonage CRP20 – 63».

DISCUSSIONS ET RECOMMANDATION DU CRP

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

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

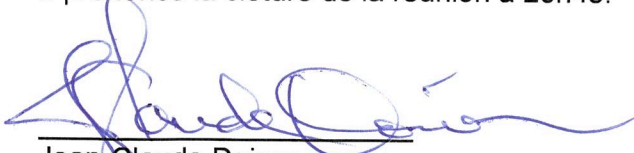
Après discussion et vérification, monsieur Benoit Savoie, appuyé de monsieur Simon Savoie, a proposé aux membres du CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique et de recommander, au conseil municipal de la Village de Bertrand, l'approbation du nouvel arrêté de construction et de recommander à l'ensemble des municipalités de la Péninsule acadienne d'adopter un nouvel arrêté de construction, sous le modèle proposé pour le village de Bertrand. Cette demande ayant été jugée raisonnable et souhaitable pour l'aménagement du territoire municipal et de la Péninsule acadienne

Adopté à l'unanimité

CRP20-64

I. Autres

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 20h45.



Jean-Claude Doiron
Président