

Procès-verbal de la réunion ordinaire du CRP de la Commission de services régionaux Péninsule acadienne tenue le mercredi 17 avril 2019 à 19h00 au centre communautaire d'Inkerman.

Étaient présents :

Jean-Claude Doiron
Benoit Savoie
Line Thériault
Yvon Godin
Gaston Paulin

Charles-Éric Landry, CSRPA
Noël-Guy Brideau, CSRPA
Louise Robichaud, CSRPA
Nadine LaPlante, CSRPA
Paul-Émile Robichaud, CSRPA
Mathilde Diramba, CSRPA

Était absent :

Jean-Paul Robichaud

Six personnes du public étaient présentes.

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

CRP19 – 22

A. Adoption de l'ordre du jour

ORDRE DU JOUR :

- A. Adoption de l'ordre du jour**
- B. Téléphones cellulaires**
- C. Conflits d'intérêts**
- D. Adoption du projet de procès-verbal de la réunion ordinaire du CRP du 31 janvier 2019**
- E. Demandes à traiter :**

- 1. Annexe 1 - Demande de dérogation Carole Francis et Henri- Paul St-Pierre, Bertrand
- 2. Annexe 2 - Demande d'usage comparable et compatible et de dérogation Joel Lanteigne, Ste-Cécile
- 3. Annexe 3 - Demande de dérogation Allain Ventures Inc. Suite 102, Néguaac
- 4. Annexe 4 - Demande de dérogation Gilles Chiasson, Lamèque
- 5. Annexe 5 - Demande d'approbation et de dérogation lotissement Irénée Doiron et Fils Ltée, Paquetville

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

G. Avis du CRP

- 1. Modification à l'arrêté de zonage et au plan municipal – Village de Saint-Léolin

H. Autres

Après vérification, monsieur Yvon Godin, appuyé de monsieur Gaston Paulin, a proposé l'adoption de l'ordre du jour tel que distribué

Adopté à l'unanimité

CRP19 – 23

B. 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.

CRP19 – 24

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.

CRP19 – 25

D. Adoption du projet de procès-verbal de la réunion ordinaire du CRP du 20 février 2019

Après vérification, madame Line Thériault, appuyée de monsieur Gaston Paulin, a proposé que le projet de procès-verbal de la réunion ordinaire du CRP du 20 février 2019 soit accepté tel que distribué

Adopté à l'unanimité

CRP19 – 26

E. Demandes à traiter

CRP19 – 26(1)

Annexe 1 – Demande de dérogation Carole Francis et Henri-Paul St-Pierre

N° de dossier: 1214

N° de requête: 26372

Localisation: 364, boulevard des Acadiens, Bertrand

NID: 20108809

Zonage: M2 (mixte routière)

Aménagement
proposé:

Les requérants souhaitent transformer le solarium existant en balcon surmonté d'une toiture. Ce projet ne pourrait pas respecter l'arrêté de zonage du village de Bertrand puisque la construction accessoire est située à moins de 2 m de la limite latérale du lot.

Dérogation: Permettre une construction accessoire (balcon) à 0,04 m au lieu de 2 m de la limite latérale du lot. (arrêté no. 40 article 12.4.6.1)

Request: Allow an accessory construction (balcony) at 0.04 m instead of 2 m from the side lot line.

Raison de la demande: Suite à la réception d'un plan d'arpentage, démontrant l'emplacement de la résidence à 0,04m de la limite latérale du lot rendant le permis émis en 2015 non conforme, la transformation du solarium en balcon surmonté d'une toiture est l'option retenu par les clients.

Monsieur Henri-Paul St-Pierre était présent afin de fournir des explications. Madame Lucienne Cormier, monsieur Philibert Godin et monsieur Ronald Haché, voisins de la propriété à l'étude étaient présents afin de faire part de leurs commentaires.

L'agent d'aménagement, madame Nadine LaPlante, a présenté la demande à l'écran. Elle a mentionné que 7 propriétaires de lots voisins de celui à l'étude avaient été avisés de cette demande et deux commentaires avaient été reçu par le Service d'urbanisme de la Commission.

Par la suite, l'urbaniste du Service d'urbanisme, monsieur Charles-Éric Landry, a présenté l'analyse effectuée par l'équipe technique dans ce dossier, dont voici les détails :

Annexe 1
Tableau d'analyse – Dérogation

Carole Francis et Henri-Paul St-Pierre
364, boulevard des Acadiens, Bertrand - NID 20108809

Permettre une construction accessoire (balcon) à 0,04 m au lieu de 2 m de la limite latérale du lot.

<p>La dérogation représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?</p>	<p>Oui</p>	<p>Cette demande est nécessaire étant donné la localisation du bâtiment principal sur le terrain. Les requérants ne pourraient pas aménager le balcon sans déroger aux dispositions de l'arrêté de zonage en vigueur. De plus, puisque la construction est existante, et ne pourrait pas être aménagée à un autre emplacement sur la propriété.</p> <p>En 2015, les requérants ont obtenu un permis de construction afin d'aménager un solarium (3,7 m x 6,1 m). En 2018, un plan d'arpentage a été enregistré sur la propriété voisine qui démontre que le solarium aménagé se situe à une distance de 0,04 m au lieu de 3 m, tel que prescrite au permis de construction. Aujourd'hui, afin d'atténuer la situation, les requérants proposent de convertir leur solarium (bâtiment principal) en un balcon (construction accessoire). Cette modification nécessiterait des requérants de démolir tous les murs et modifier le plancher du solarium afin d'y aménager un balcon ouvert sur trois côtés ne comportant aucun mur.</p>
--	------------	--

La dérogation est-elle mineure ou raisonnable?	Oui et Non	<p>Cette demande est majeure.</p> <p>Par contre, cette demande est considérée raisonnable puisque le balcon ne pourrait être aménagé à un autre endroit sans être dérogoire et qu'il serait aménagé à partir d'une construction existante (solarium). De plus, le bâtiment principal n'est pas parallèle à la limite latérale du lot donc, ce n'est qu'un coin de la construction accessoire qui serait située à 0,04 m. Le positionnement du balcon qui serait accordé par cette dérogation n'affecterait pas le développement potentiel du terrain voisin en n'y imposant aucune disposition de distance supplémentaire. Cette demande est donc considérée raisonnable.</p>
La dérogation respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?	Oui et Non	<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. Dans ce cas-ci, convertir un solarium en un balcon ouvert réduit l'impact que cet aménagement pourrait créer sur un lot adjacent. Avec la modification, le Code national du bâtiment serait respecté en ce qui a trait aux surfaces de rayonnement exigé puisque les surfaces de rayonnement s'appliquent à un mur. Ici, le projet proposé (balcon) ne comporterait aucun mur vis-à-vis la distance limitative du lot à l'étude.</p>
Recommandation		<p>Considérant que la demande permettrait d'améliorer la situation par rapport aux obligations du Code national du bâtiment et de la marge demandée qui serait celle d'une construction accessoire plutôt que d'un bâtiment principal, l'équipe technique recommande cette demande de dérogation afin de permettre un balcon à 0,04 m au lieu de 2 m de la limite latérale du lot. Cette demande est jugée raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de cette propriété.</p>

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

Monsieur Henri-Paul St-Pierre a pris la parole afin de préciser qu'au moment de faire l'agrandissement pour le solarium en 2015, le terrain n'était pas arpenté et qu'il pensait respecter les distances des lignes de propriété.

Afin de répondre à une question de la part des membres, monsieur Charles-Éric Landry a pris la parole afin d'apporter des précisions concernant les distances prescrites par la réglementation du village de Bertrand en ce qui a trait à un bâtiment principal et une construction accessoires. Monsieur Noël-Guy Brideau, inspecteur en chef du service d'urbanisme, a pris la parole afin d'apporter des précisions sur les normes du Code national du bâtiment à respecter par rapport aux surfaces de rayonnement.

Madame Lucienne Cormier, monsieur Philibert Godin et monsieur Ronald Haché ont pris la parole afin de faire part de leurs commentaires et inquiétudes face à l'emplacement de la construction accessoire, des distances à respecter et des problématiques envisageables dans l'éventualité de construire ou de vendre la propriété de madame Cormier, ainsi que de la présence d'un droit de passage sur la propriété à l'étude.

Monsieur Paul-Émile Robichaud, agent de lotissement du service d'urbanisme, a pris la parole afin d'apporter des précisions, suite aux questions et commentaires des membres concernant un droit de passage problématique présent sur la propriété à l'étude. Il a fait part des conclusions de l'arpenteur-géomètre et des recherches sur le droit de passage effectuées dans ce dossier.

Des discussions ont eu lieu et des commentaires ont été émis concernant le droit de passage, les distances à respecter, les normes du Code national du bâtiment.

Après discussion et vérification, monsieur Gaston Paulin, appuyé de madame Line Thériault, 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 du terrain

Étaient en faveur de la proposition :

Yvon Godin
Gaston Paulin
Line Thériault
Jean-Claude Doiron

Était contre la proposition :

Benoit Savoie

Adopté

Madame Lucienne Cormier, monsieur Philibert Godin et monsieur Ronald Haché ont quitté la salle.

CRP19 – 26 (2)

Annexe 2 – Demande d'usage comparable et compatible et de dérogation Joël Lanteigne

N° de dossier: 15430

N° de requête: 26404

Localisation: 7922, Route 313, Ste-Cécile

NID: 20180626

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

Aménagement
proposé:

Le requérant désire aménager un garage public, à titre d'usage secondaire au bâtiment principal, dans son bâtiment accessoire existant. Cependant, cet usage n'est pas permis à titre d'usage secondaire en zone M1. Le projet, tel que proposé, ne pourrait pas respecter certaines dispositions du plan rural des îles Lamèque et Miscou.

Dérogation:

Permettre un usage secondaire (garage public) à titre d'usage comparable et compatible à un usage secondaire d'atelier de

débosselage; Permettre un usage secondaire dans un bâtiment accessoire, occupant une aire de plancher de 87 m² au lieu de 61,3 m², ce qui correspond à la superficie du bâtiment principal; (Règlement ministériel relatif au plan rural des secteurs non constitués en municipalité des îles Lamèque et Miscou article 7.1 a) b)(iii) et 10.1 (2) a))

Request: Allow secondary use (public garage) to be comparable and compatible with a secondary use of an auto body shop; Allow a secondary use, in an accessory building, with a floor area of 87 m² instead of 61,3 m², which corresponds to the floor area of the main building.

Raison de la demande: Le requérant aimerait avoir l'opportunité d'ouvrir son propre garage à son domicile.

Monsieur Joël Lanteigne était présent afin de fournir des explications ainsi que monsieur Yvon Chiasson, voisin de la propriété à l'étude, était présent afin de faire part de ses commentaires.

L'agent d'aménagement, madame Nadine LaPlante, a présenté la demande à l'écran. Elle a mentionné que 11 propriétaires de lots voisins de celui à l'étude avaient été avisés de cette demande et qu'aucun commentaire n'avait été reçu par le Service d'urbanisme de la Commission.

Par la suite, l'urbaniste du Service d'urbanisme, monsieur Charles-Éric Landry a présenté l'analyse effectuée par l'équipe technique dans ce dossier, dont voici les détails :

Annexe 2 Tableau d'analyse – Usage comparable et compatible

Joël Lanteigne
7922, Route 313, Sainte-Cécile - NID 20180626

Permettre un usage secondaire d'un garage public comme usage comparable et compatible à un usage secondaire d'un atelier de débosselage.

<p>Le projet contrevient-il aux grandes lignes directrices du plan municipal d'urbanisme?</p>	<p>Non</p>	<p>La propriété est située en zone M1 (mixte résidentiel, commercial, industriel et institutionnel). Au plan rural, il est proposé que le développement résidentiel soit permis en conjonction avec d'autres usages et de permettre l'implantation de petits établissements commerciaux et/ou activités professionnelles à domicile dans les secteurs où les usages résidentiels seront prédominants.</p> <p>Au plan rural, un atelier de débosselage est autorisé comme usage secondaire à un usage principal résidentiel à certaines conditions dont : être exercée dans un bâtiment accessoire, ne pas occuper une aire de plancher supérieur à celle du bâtiment principal, avoir un seul employé mis à part les propriétaires et respecter les dispositions sur les enseignes et le stationnement établies par le plan rural.</p>
---	------------	--

		<p>Ici, le requérant propose un garage public (atelier de réparation automobile) au lieu d'un atelier de débosselage comme usage secondaire dans l'ensemble du bâtiment accessoire. Une des conditions ne pourrait être respectée et serait dérogatoire puisque l'aire de plancher qui serait occupé par l'usage dans le bâtiment accessoire serait supérieure à celle du bâtiment principal (87 m² au lieu de 61,3 m²).</p> <p>Cette demande ne créerait pas de précédent puisque l'usage proposé s'inscrit dans l'esprit des principes du plan rural pour cette zone. De plus, l'usage d'un garage public (atelier de réparation automobile) engendrerait des impacts comparables à l'usage d'un atelier de débosselage automobile puisque ces deux usages sont connexes.</p>
La modification a-t-elle pour but de rendre conforme un usage ?	Non	Lors du dépôt de cette demande, le requérant n'avait pas débuté la construction du garage (atelier de réparation automobile).
La demande présente-t-elle un risque élevé de conflit avec les usages limitrophes?	Oui et Non	Le commerce serait situé le long d'une route achalandée où l'on retrouve une majorité d'habitations unifamiliales. Cette demande pourrait représenter un risque de conflit avec les usages limitrophes (bruits, odeur). Par contre, le plan rural autorise un atelier de débosselage sans aucune condition vis-à-vis des zones tampons ou des distances à respecter. Ici, l'usage proposé ne présenterait pas plus de risque qu'un atelier de débosselage. De plus, cet usage serait effectué à très petite échelle (2 portes de garage), à ± 54 m de la route 313 et ne pourrait être agrandi.
La modification va-t-elle porter préjudice aux propriétés voisines et au caractère du voisinage?	Oui et Non	On retrouve ± 24 habitations résidentielles, une serre commerciale et une activité professionnelle à domicile (électricien) à proximité (± 200 m) du commerce à l'étude. L'usage proposé n'affecterait pas le caractère du voisinage étant donné que le bruit et la circulation constituent des éléments qui affectent déjà l'environnement immédiat par la présence d'une route provinciale (route 313) et que toutes les activités se trouveraient à l'intérieur du bâtiment.
Recommandation		L'équipe technique recommande que l'usage d'un garage public (atelier de réparation automobile uniquement) soit autorisé comme un usage comparable et compatible à l'usage d'un atelier de débosselage considérant les éléments précités. Cette demande est jugée raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de cette propriété et en harmonie avec les principes du plan rural en vigueur.

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

Monsieur Yvon Chiasson, voisin de la propriété à l'étude, a pris la parole afin de demander des précisions sur l'agrandissement possible du bâtiment.

Monsieur Charles-Éric Landry a pris la parole afin de préciser qu'étant donné la superficie du bâtiment principal (maison), le bâtiment accessoire (garage) avait besoin d'une dérogation et ne pouvait être plus agrandi. Il a expliqué que pour agrandir ce dernier, le bâtiment principal

devra être agrandi puisque que le règlement stipule que le bâtiment accessoire dans lequel l'usage sera effectué ne peut pas occuper une aire de plancher supérieur à celle du bâtiment principal.

Des discussions ont eu lieu et des commentaires ont été émis concernant les distances à respecter des lignes de propriété, de la possibilité d'un agrandissement et les dispositions de la réglementation en vigueur.

Après discussions et vérification, monsieur Benoit Savoie, appuyé de monsieur Gaston Paulin, a proposé aux membres du CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique et d'approuver la demande d'usage comparable et compatible tel que présentée, cette demande ayant été jugée raisonnable et souhaitable pour l'aménagement du terrain

Adopté à l'unanimité

Par la suite, l'urbaniste du Service d'urbanisme, monsieur Charles-Éric Landry, a présenté la deuxième partie de l'analyse effectuée par l'équipe technique dans ce dossier, dont voici les détails :

Annexe 2 Tableau d'analyse – Dérogation

Joël Lanteigne
7922, Route 313, Sainte-Cécile - NID 20180626

Permettre un usage secondaire, dans un bâtiment accessoire, occupant une aire de plancher de 87 mètres carrés au lieu de 61,3 mètres carrés, ce qui correspond à la superficie du bâtiment principal.

La dérogation représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?	Oui	La demande est nécessaire puisque le requérant ne respecte pas une des conditions exigées pour l'aménagement d'un usage secondaire à un usage principal résidentiel puisque l'aire de plancher occupé par l'usage dans le bâtiment accessoire serait supérieure à celle du bâtiment principal (87 m ² au lieu de 61,3 m ²). Le requérant justifie sa demande par le fait de pouvoir aménager 2 portes de garage, un petit bureau et une salle de bain.
La dérogation est-elle mineure ou raisonnable?	Oui et Non	La dérogation est majeure. Par contre, la superficie supplémentaire (différence de 25,7 m ²) n'est pas excessive. Cette demande est considérée raisonnable.
La dérogation respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?	Oui et non	Le principe d'émettre certaines conditions pour un usage secondaire effectué dans un bâtiment accessoire est de pouvoir permettre à des petites entreprises privées de type léger de s'établir dans certaines zones telles que la zone M1, qui est mixte résidentielle, commerciale, industrielle et institutionnelle sans trop affecter le caractère du voisinage. C'est pourquoi on retrouve dans les exigences du plan rural (art. 10.1) le fait de ne pas avoir une superficie supérieure à celle du bâtiment abritant l'usage principal. Au-delà de cette superficie, un nouvel usage (garage public) de par son gabarit devrait être situé sur un lot vacant et considéré comme un usage principal et commercial. Ici, l'usage

		proposé est à petite échelle (2 portes de garage), ce principe serait respecté. On retrouve ± 24 habitations résidentielles, une serre commerciale et un électricien à proximité (± 200 m) du commerce à l'étude. L'usage proposé n'affecterait pas le caractère du voisinage étant donné que le bruit et la circulation constituent des éléments qui affectent déjà l'environnement immédiat par la présence d'une route provinciale (route 313) et que toutes les activités se trouveraient à l'intérieur du bâtiment proposé.
Recommandation		L'équipe technique recommande la demande de dérogation afin de permettre un garage public (atelier de réparation automobile uniquement) à la condition que ledit bâtiment d'une superficie proposée de 87 m ² , incluant un petit bureau ainsi qu'une salle de bain, ne puisse pas être agrandi. En respectant cette condition, cette demande serait raisonnable, souhaitable et en harmonie avec les intentions générales du plan rural.

Suite aux présentations, le président du comité, monsieur Jean-Claude Doiron, a demandé au client, au voisin et 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, monsieur Yvon Godin, appuyé de madame Line Thériault, a proposé aux membres du CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique et d'approuver la demande de dérogation tel que présentée, cette demande ayant été jugée raisonnable et souhaitable pour l'aménagement du terrain, et ce aux conditions suivantes :

- que ledit bâtiment d'une superficie proposée de 87 m², incluant un petit bureau ainsi qu'une salle de bain, ne puisse pas être agrandi.

Sous respect de cette condition, cette demande serait raisonnable, souhaitable et en harmonie avec les intentions générales du plan rural

Adopté à l'unanimité

Monsieur Yvon Chiasson, monsieur Henri-Paul St-Pierre et monsieur Joël Lanteigne ont quitté la salle.

CRP19 – 26 (3)

Annexe 3 – Demande de dérogation Allain Ventures inc. Suite 102

N° de dossier: 22033

N° de requête: 26283

Localisation: 954, rue Principale, Néguaac

NID: 40453508

Zonage: M1 (Résidentielle, commerciales, industrielles et institutionnelles)

Aménagement proposé:	Le requérant souhaite remplacer les deux (2) enseignes de façade existantes annonçant la Banque Nationale qui correspondent aux normes d'affichage de la marque de commerce. Cependant, ce projet contrevient à une disposition du plan rural du village de Néguac.
Dérogation:	Permettre deux (2) enseignes de façade au lieu d'une (1) seule pour un établissement situé dans un bâtiment abritant plusieurs établissements (Plan rural 99-33, sous-alinéa 10.16(4) b) i))
Request:	Allow two (2) facade signs instead of one (1) for an establishment located in a multi-establishment building.
Raison de la demande:	Afin de remplacer deux (2) enseignes de façade désuètes et non conforme aux normes d'affichage actuelles de la marque de commerce visée.

L'agent d'aménagement, madame Nadine LaPlante, a présenté la demande à l'écran. Elle a mentionné que 6 propriétaires de lots voisins de celui à l'étude avaient été avisés de cette demande et qu'aucun commentaire n'avait été reçu par le Service d'urbanisme de la Commission.

Par la suite, l'urbaniste du Service d'urbanisme, monsieur Charles-Éric Landry, a présenté l'analyse effectuée par l'équipe technique dans ce dossier, dont voici les détails :

Annexe 3 Tableau d'analyse - Dérogation

Allain Ventures inc. Suite 102
954, rue Principale, Néguac - NID 40453508

Permettre deux (2) enseignes de façade au lieu d'une (1) seule pour un établissement situé dans un bâtiment abritant plusieurs établissements.

La dérogation représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?	Non	Le requérant peut annoncer son institution financière en respectant la réglementation.
La dérogation est-elle mineure ou raisonnable?	Non	La demande est majeure en nombre. La première enseigne serait proposée sur une partie de la façade avant et indiquerait le nom de l'institution financière et son logo (8,7 m ²). En ce qui a trait à la 2 ^e enseigne d'une superficie de 1,3 m ² , celle-ci annoncerait uniquement le logo de l'institution et serait située sur une façade latérale du bâtiment. Cette demande est jugée non raisonnable considérant que l'on retrouve déjà sur cette propriété une enseigne autoportante et que le bâtiment principal n'est pas situé sur le coin d'une rue.

		<p>Pour cette raison, l'équipe technique est d'avis qu'il n'est pas souhaitable de multiplier le nombre d'enseignes sur un même bâtiment et considère cette demande excessive.</p>
<p>La dérogation respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?</p>	<p>Non</p>	<p>Le principe est de permettre un affichage aux commerçants ou aux institutions en évitant une surcharge d'enseignes qui devient inesthétique.</p> <p>Les dispositions incluses à la réglementation de la municipalité concernant les enseignes limitent le nombre d'enseignes de façade à une (1) seule par établissement pour un bâtiment comprenant plusieurs établissements. Ici, le projet propose un nombre d'enseignes supérieur à ce qui est prescrit.</p> <p>En juin 2015, le village de Néguac enregistrait un arrêté visant une révision partielle de son plan rural incluant une nouvelle réglementation sur les enseignes. L'approbation de l'ensemble des enseignes de cette demande irait à l'encontre des principes retrouvés au plan rural du village, ce qui n'est pas souhaitable pour l'aménagement du territoire municipal.</p> <p>En plus des enseignes demandées, l'institution financière possède une enseigne autoportante. La multiplication des enseignes affecterait le caractère du voisinage et irait à l'encontre des principes établis par le village.</p>
<p>Recommandation</p>		<p>L'équipe technique :</p> <ul style="list-style-type: none"> - ne recommande pas l'enseigne de façade qui représente un logo et qui est située sur la façade latérale du bâtiment, et ce, afin d'éviter une multiplication d'enseignes pour un même usage sur un bâtiment. Cette demande n'est pas considérée raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de cette propriété; et - recommande l'enseigne de façade représentant le nom de l'institution et son logo et qui est située sur la façade avant du bâtiment étant donné qu'elle est considérée raisonnable et souhaitable pour l'aménagement 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.

Des discussions ont eu lieu et des commentaires ont été émis concernant l'enseigne de façade latérale.

Après discussion et vérification, monsieur Gaston Paulin, appuyé de monsieur Yvon Godin, a proposé aux membres du CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique et de ne pas approuver l'enseigne de façade qui représente un logo et qui est située sur la façade latérale du bâtiment, et ce, afin d'éviter une multiplication d'enseignes pour un même usage sur un bâtiment, cette demande ayant été jugée non raisonnable et non souhaitable pour l'aménagement du terrain et, d'approuver la demande de dérogation pour l'enseigne de

façade représentant le nom de l'institution et son logo et qui est située sur la façade avant du bâtiment étant donné qu'elle est considérée raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de cette propriété.

Adopté à l'unanimité

CRP19 – 26(4)

Annexe 4 – Demande de dérogation Gilles Chiasson

N° de dossier: 3645

N° de requête: 26310

Localisation: 49, rue du Rivage Lamèque

NID: 20221750

Zonage: RB (habitation uni et bi- familiale)

Aménagement
proposé:

Le requérant a effectué des travaux de rénovations et a aménager une pergola en guise de portique devant sa porte d'entrée. Cependant, cet aménagement contrevient à l'arrêté de zonage de la ville de Lamèque car ce type de construction n'est pas permis en cour avant d'une propriété.

Dérogation:

Permettre une pergola en cour avant de la propriété (Arrêté no 120 –12.28.1 b)).

Request:

Allow a pergola in front yard of the property.

Raison de la demande:

Afin de conserver la pergola à son emplacement actuel et ainsi continuer de bénéficier de l'aspect esthétique créé par les rénovations résidentielles qui ont été effectuées.

L'agent d'aménagement, madame Nadine LaPlante, a présenté la demande à l'écran. Elle a mentionné que 6 propriétaires de lots voisins de celui à l'étude avaient été avisés de cette demande et qu'aucun commentaire n'avait été reçu par le Service d'urbanisme de la Commission.

Par la suite, l'urbaniste du Service d'urbanisme, monsieur Charles-Éric Landry a présenté l'analyse effectuée par l'équipe technique dans ce dossier, dont voici les détails :

Annexe 4 Tableau d'analyse - Dérogation

Gilles Chiasson
49, rue du Rivage, Lamèque - NID 20221750

Permettre une pergola en cour avant de la propriété.

La dérogation représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?	Oui	La dérogation est nécessaire étant donné que la pergola est déjà construite. Le requérant justifie cette demande par le souhait de bénéficier de l'aspect esthétique créé par les rénovations résidentielles qui ont été effectuées sur sa maison. Avec l'aide d'un designer, le requérant voulait ajouter un élément plus architectural et décoratif à la façade avant de sa maison.
La dérogation est-elle mineure ou raisonnable?	Oui et Non	La dérogation est majeure. Il s'agit d'un type de construction interdit en cour avant d'une propriété. Par contre, la pergola aménagée d'une superficie de 4,5 m ² (6' x 8') n'est pas excessive. Cette demande est considérée raisonnable.
La dérogation respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?	Oui et Non	L'arrêté en vigueur ne permet pas la construction d'une pergola en cour avant afin d'encourager l'utilisation des cours arrière pour les activités récréatives et de tenir compte du caractère public des cours avant et de limiter l'impact de ces activités sur les gens du voisinage. Ici, la propriété à l'étude est située à l'intérieur d'un secteur résidentiel développé, où l'on retrouve plusieurs types de constructions accessoires aux habitations existantes. En termes d'apparence et de gabarit, la pergola visée par cette demande, bien qu'interdite en cour avant, pourrait cadrer avec la définition de portique à l'arrêté de zonage si les poutrelles formant son toit étaient recouvertes. Étant donné qu'il y a présence de constructions similaires (perrons et portiques) en cour avant des propriétés avoisinantes, la pergola visée par cette demande n'affecterait pas le caractère du voisinage. Contrairement aux pergolas de plus grande taille et à quatre piliers que l'on peut retrouver ailleurs dans la municipalité et que l'on pourrait presque comparer à des bâtiments accessoires, celle-ci est de plus petite taille, ne serait pas destinée pour des activités récréatives et a pour but d'embellir l'entrée de l'habitation. Le principe retrouvé au plan est donc respecté.
Recommandation		L'équipe technique recommande cette demande de dérogation afin de permettre une pergola en cour avant de la propriété. Cette demande est considérée raisonnable et souhaitable pour l'aménagement 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.

Des discussions ont eu lieu et des commentaires ont été émis concernant la réglementation en vigueur.

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 d'approuver la demande de dérogation telle que présentée, cette demande ayant été jugée raisonnable et souhaitable pour l'aménagement du terrain.

Adopté à l'unanimité

CRP19 – 26(5)

Annexe 5 – Demande d’approbation et de dérogation de lotissement Irénée Doiron et Fils Ltée

N° de dossier : 5868

N° de requête : 26548

Localisation : Paquetville

Zonage : RA (résidentiel unifamilial) et RC (résidentiel uni, bi et multifamilial)

Aménagement

proposé : L'objectif de ce plan de lotissement provisoire est de créer 6 rues publiques, une rue future et 22 lots.

Dérogation et approbations :

Permettre une longueur de cul-de-sac de 304 mètres au lieu de 180 mètres entre la rue des Fondateurs et le lot 2018-3. Permettre une longueur de cul-de-sac de 236 mètres au lieu de 180 mètres entre les lots 2018-4 et 2018-5. Permettre une longueur de cul-de-sac de 422 au lieu de 180 mètres pour les rues situées du côté ouest de la rue proposée, cette dernière étant perpendiculaire à la rue des Fondateurs (arrêté no. 41, article 4.(5)). Permettre une longueur d'un îlot de 304 mètres au lieu de 240 mètres entre la rue des Fondateurs et le lot 2018-3 (arrêté no. 41, article 5.(3)). Recommandation au Conseil relativement à la localisation des rues publiques (Loi sur l'urbanisme du N.-B., article 88(4)a).

Request:

Allow a dead-end with a length of 304 metres instead of 180 metres between Fondateurs Street and lot #2018-3. Allow a dead-end with a length of 236 metres instead of 180 metres between lots #2018-4 and #2018-5.
Allow a dead-end with a length of 422 metres for the streets located on the West side from the proposed street, the latter being perpendicular to Fondateurs Street.
Allow a block with a length of 304 metres instead of 240 metres between Fondateurs Street and lot #2018-3
Make a recommendation to the Municipal Council in regards to the location of public street.

L’agent d’aménagement, monsieur Paul-Émile Robichaud, a présenté la demande à l’écran. Il a mentionné que 16 propriétaires de lots voisins de celui à l’étude avaient été avisés de cette demande et qu’aucun commentaire n’avait été reçu par le Service d’urbanisme de la Commission.

Par la suite, il a présenté l’analyse effectuée par l’équipe technique dans ce dossier, dont voici les détails :

Annexe 5
Tableau d’analyse – Lotissement Irénée Doiron et Fils Ltée

Paquetville – NID 20888335, 20119954 et 20237582

Permettre des longueurs de cul-de-sac et d'un ilot supérieur aux normes de l'arrêté de lotissement municipal. Recommander l'emplacement des rues publiques au Conseil municipal.

<p>La demande représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?</p>	<p>Oui</p>	<p>En vertu de l'article 88 de la Loi sur l'urbanisme du N.-B., la CSR a le devoir de recommander l'emplacement d'une nouvelle rue publique au Conseil. Aussi, en vertu de l'article 78(1) de la Loi, la CSR a le pouvoir de déroger pour un projet qui ne respecte pas les normes minimales contenues dans un arrêté de lotissement municipal.</p>
<p>La demande est-elle mineure, est-elle raisonnable?</p>	<p>Oui et non</p>	<p>Par rapport aux longueurs de cul-de -sac et de l'ilot du côté Est du lotissement, les dérogations sont jugées raisonnable, car la localisation proposée des rues publiques du côté Est doit s'aligner avec deux rues futures situées perpendiculairement à la rue de la Salaison. En vertu de l'article 4.(9) de l'arrêté de lotissement de la municipalité, la rue de la Salaison doit être aménagée aux mêmes normes de construction que celles du lotissement proposé.</p> <p>Par rapport à la longueur du cul-de-sac du côté Ouest, la dérogation est jugée majeure. Cependant, une rue future est réservée dans le but de permettre une connectivité avec la rue Bellechasse dans les années à venir. Il est important de noter que le développeur a fait une offre intéressante au propriétaire du lot situé du côté Ouest de son projet dans le but de connecter une rue publique à la rue Bellechasse, mais le propriétaire n'a pas accepté l'offre. Il est aussi important de noter que le village aurait pu utiliser son pouvoir d'expropriation, mais le Conseil n'a pas voulu pour l'instant choisir cette option.</p>
<p>La demande respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?</p>	<p>Oui</p>	<p>Le plan municipal et la carte de zonage ont été modifiés afin de permettre ce projet entièrement en zone résidentielle.</p> <p>Par le fait qu'il y a aura une connectivité du côté Est du lotissement et par ce fait même deux points d'entrés sur la rue des Fondateurs, la fluidité du Traffic devrait se faire d'une façon cohérente à long terme. Avec le nombre de lot, crée par ce projet et le volume anticipé de circulation, les deux points d'entrées actuels devrait être suffisant pour cette première phase de ce projet. L'idéal aurait été d'avoir une autre sortie d'aménagée sur la rue Bellechasse, sortie qui aurait siphonné le trafic vers l'ouest et vers le nord du village. Cette option devra être envisagée sérieusement advenant une seconde phase à ce projet.</p> <p>Un autre point à signaler est le manque de terrain d'utilité publique de réservé dans ce lotissement. Afin d'avoir une communauté en santé et avoir une bonne qualité de vie, les citoyens ont besoin d'espace de récréation communautaire, espace disponible à une distance pouvant être atteinte en marchant. Normalement, la</p>

	<p>durée de déplacement entre la demeure et l'espace récréatif ne devrait pas dépasser 10 minutes. Dans ceci, nous retrouvons un mini-parc au 1314 rue des Fondateurs, ce parc se trouve à une distance approximative de 1 km du fond du lotissement proposé. Le prochain espace récréatif se trouve à l'arrière de l'école élémentaire, soit à une distance d'environ 1,5 km du fond du lotissement. Nous pouvons donc conclure que les espaces récréatifs existants sont passablement éloignés pour les futurs citoyens habitant dans le lotissement afin de leur permettre d'y accéder en marchant. Nous pensons que le Conseil devrait considérer sérieusement la création d'un lot d'utilité publique à même ce lotissement, lot pouvant être aménagé pour fin de parc ou espace communautaire ce qui facilitera la socialisation de l'ensemble des futurs citoyens et améliorera leur qualité de vie.</p> <p>Un autre point à considérer est l'exigence demandée à l'article 3.(2)g) de l'arrêté de lotissement de la municipalité. En vertu de cet article, le plan provisoire doit indiquer "la disponibilité et la nature des approvisionnements en eau à usage domestique". Pour tous projets de lotissement comportant la création entre 10 et 25 lots, une étude sommaire de l'alimentation en eau doit être soumise au ministère de l'Environnement pour approbation.</p>
Recommandations	<p>L'équipe technique recommande l'approbation de cette demande la jugeant souhaitable pour l'aménagement du terrain aux conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Que les dispositions contenues à l'article 4.(9) de l'arrêté de lotissement de la municipalité soient respectées; - Que les dispositions contenues à l'article 6 de l'arrêté de lotissement de la municipalité soient respectées; - Qu'une étude sommaire sur l'alimentation en eau préparée au nom du promoteur soit approuvée par le ministère de l'Environnement.

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 sur la responsabilité du promoteur concernant la connection des rues futures avec la rue de la Salaison ainsi que les normes de construction à respecter.

Après vérification, monsieur Yvon Godin, appuyé de madame Line Thériault, a proposé aux membres du CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique et d'approuver la demande d'approbation et de dérogation de lotissement tel que présentée, cette demande ayant été jugée raisonnable et souhaitable pour l'aménagement du terrain, et ce aux conditions suivantes :

- Que les dispositions contenues à l'article 4.(9) de l'arrêté de lotissement de la municipalité soient respectées;
- Que les dispositions contenues à l'article 6 de l'arrêté de lotissement de la municipalité soient respectées;
- Qu'une étude sommaire sur l'alimentation en eau préparée au nom du promoteur soit approuvée par le ministère de l'Environnement.

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

Adopté à l'unanimité

CRP19 – 27

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

Aucune demande de dérogation n'a été traitée à l'interne depuis la tenue de la dernière réunion du CRP.

CRP19 – 28

G. Avis du CRP

CRP19 – 29

Modification à l'arrêté de zonage et au plan municipal – Village de Saint-Léolin

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 CRP19 - 29 ».

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 vérification, monsieur Gaston Paulin, appuyé de monsieur Benoit Savoie, a proposé aux membres du CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique et de recommander, au conseil municipal du village de Saint-Léolin, les modifications proposées à l'arrêté de zonage et au plan municipal. Cette demande ayant été jugée raisonnable et souhaitable pour l'aménagement du territoire municipal

Adopté à l'unanimité

CRP1-31

H. 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 20h21.



Jean-Claude Doiron
Président