

Procès-verbal de la réunion du CRP de la Commission de services régionaux de la Péninsule acadienne tenue le mercredi 8 avril à 19h00 par vidéoconférence et téléconférence.

Étaient présents :

Jean-Claude Doiron
Benoît Savoie
Line Thériault
Philippe Ferguson
Yvon Godin
Simon Savoie

Benjamin Kocyla, CSRPA
Caraine Godin-Poirier, CSRPA
Nadine LaPlante, CSRPA
Chantal Paulin, CSRPA

Six (6) personnes du public ont assisté par conférence téléphonique.

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

CRP20-17

ORDRE DU JOUR :

A. Adoption de l'ordre du jour

A-2 Préambule

B. Téléphones cellulaires

C. Conflits d'intérêts

D. Discours professionnels et enregistrement

E. Adoption du projet de procès-verbal de la réunion ordinaire du CRP du 26 février 2020

F. Demandes à traiter :

1. Annexe 1- Demande de dérogation et d'approbation de lotissement Groupe Immobilier DuParc Inc., Caraquet
2. Annexe 2- Annulée
3. Annexe 3- Demande d'approbation de lotissement Fraser McCallum, Tabusintac
4. Annexe 4- Demande d'approbation de lotissement Irving Oil Properties Limited., Tracadie
5. Annexe 5- Demande de dérogation Ghislain Landry, Paquetville
6. Annexe 6- Demande de dérogation Groupe Immobilier DuParc Inc., Caraquet
7. Annexe 7- Demande de permis provisoire Groupe Immobilier DuParc Inc., Caraquet

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

1. Annexe 8- Demande de dérogation Coopérative Régionale de la Baie Ltée., Tracadie

H. Avis du CRP

1. Modification à l'arrêté de zonage - Ville de Caraquet
2. Modification au plan rural - Municipalité régionale de Tracadie
3. Modification à l'arrêté de zonage - Village de St-Isidore
4. Modification au plan municipal et à l'arrêté de zonage – Village de St-Isidore

I. Autres

Après vérification, monsieur Philippe Ferguson, appuyé de monsieur Yvon Godin, a proposé l'adoption de l'ordre du jour tel que modifié

Adopté à l'unanimité

CRP20 – 18

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 – 19

A-2. La Commission de services régionaux de la Péninsule acadienne continue d'assurer, dans toute la mesure du possible pendant l'interruption des activités en raison de la COVID-19, les services de déchets solides, d'aménagement et d'urbanisme. La Commission suit les recommandations des autorités de la santé publique, tout en reconnaissant la gestion des déchets solides et la construction comme un service essentiel.

Vu la nécessité de procéder avec certaines réunions du Comité de révision de la planification et du Conseil d'Administration de la Commission, jusqu'avis contraire, le Comité de révision de la planification et le Conseil d'administration de la Commission procéderont avec des réunions en mode virtuel. Ces réunions permettront aux membres du Conseil d'administration et du Comité de révision de la planification de communiquer oralement entre eux et de s'entendre parler. De plus, ces réunions permettront au public d'entendre les membres qui prennent la parole. Le droit de présenter des observations en vertu de la *Loi sur l'urbanisme* sera respecté en mode virtuel. Les décisions et recommandations prises lors des réunions virtuelles auront la même force et le même effet que si ces décisions avaient été prises lors d'une réunion en personne.

CRP20 – 20

B. 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 – 21

C. 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 – 22

D. Adoption du projet de procès-verbal de la réunion ordinaire du CRP du 26 février 2020

Après discussion et vérification, madame Line Thériault, appuyée de monsieur Yvon Godin, a proposé que le projet de procès-verbal de la réunion ordinaire du CRP du 26 février 2020 soit accepté tel que distribué

Adopté à l'unanimité

CRP20 – 23

E. Demandes à traiter

Note : Étant donné que la première demande à traiter comprend une demande de lotissement, une demande de dérogation ainsi qu'une demande de permis provisoire en lien à une demande d'avis de modification au zonage de la ville de Caraquet, le président du comité a demandé que ladite demande d'avis soit étudiée avant les autres demandes.

CRP20 – 23(1)

Annexe 1 – Demande de dérogation et d'approbation de lotissement Groupe Immobilier DuParc Inc.

N° de dossier : 5969

N° de requête : 29612

Localisation : rue Le Garrec, Caraquet

NIDs : 20849428, 20600250 et 20385258

Zonage : RC et AI-14

Demande: L'objectif de ce plan de lotissement provisoire est de rallonger une rue publique, créer les lots 2019-1, 2019-2, 2019-3, 2019-4 ainsi qu'une rue future.

Demande : Permettre le lot 2019-2 avec une profondeur partielle de 37,7 mètres au lieu de 38 mètres, permettre le lot 2019-3 avec des profondeurs de 33,9 mètres et de 36,3 mètres au lieu de 38 mètres et permettre le lot 2019-4 avec des profondeurs de 31,1 mètres et 31,8 mètres au lieu de 38 mètres (arrêté no. 211, article 13.11.4.1 c) (ii)). Permettre un rayon de virage de 14 mètres au lieu de 18 mètres (arrêté no. 134 - article 4.(5)). Recommandation au Conseil relativement à l'emplacement de la rue publique et de la rue future (*Loi sur l'urbanisme*, alinéa 88(4)a)).

Request: Allow lot 2019-2 with a partial depth of 37.7 meters instead of 38 meters, allow lot 2019-3 with depths of 33.9 meters and 36.3 meters instead of 38 meters and allow lot 2019-4 with depths of 31.1 meters and 31.8 meters instead of 38 meters (By-law # 211, article 13.11.4.1 c) (ii)). Allow a turning radius of 14 meters instead of 18 meters (By-law # 134, article 4.(5)). Recommendation to Council regarding the location of the public and future streets (*Community Planning Act*, paragraph 88(4)a)).

Monsieur Denis Foulem était présent afin d'apporter des précisions sur le projet. Monsieur Bernard Haché, madame Judy Begley et madame Johanne Landry, voisins de la propriété à l'étude, ont assisté à la présentation afin de faire part de leurs commentaires par conférence téléphonique.

Monsieur Benjamin Kocyla, directeur de la planification, a présenté la demande. Il a mentionné que 20 propriétaires de lots voisins de celui à l'étude avaient été avisés de cette demande et que 2 commentaires avaient été reçus 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 :

Annexe 1

Tableau d'analyse – Lotissement Groupe Immobilier DuParc inc.

Caraquet
NIDs – 20849428, 20600250 et 20385258

Permettre des lots avec des profondeurs légèrement inférieures aux normes prescrites par l'arrêté de zonage de la municipalité et permettre un rayon de virage ayant un diamètre inférieur aux normes prescrites par l'arrêté de lotissement de la municipalité. Recommandation au Conseil relativement à l'emplacement de la rue publique et de la rue future.

La demande représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?	Oui	Cette demande entraîne un passage devant la CSR étant donné que les profondeurs proposées pour les lots 2019-2, 2019-3 et 2019-4 ne respectent pas les dispositions de l'arrêté de zonage de la municipalité. Aussi, la CSR a l'obligation de recommander l'emplacement de la rue publique et de la rue future au Conseil.
--	-----	--

La demande est-elle mineure, est-elle raisonnable?	Oui	Les dérogations sont considérées mineures vu leurs ratios qui se situent entre 2,7% et 18,1%.
La demande respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?	Oui	<p>Actuellement, le projet proposé ne cadre pas avec le zonage actuel de certains des lots visés. Par conséquent, le zonage des lots en question doit être modifié.</p> <p>Cependant, le projet tel que proposé cadre parfaitement avec le milieu bâti et naturel existant. Sa localisation est à proximité d'un milieu urbain homogène, lequel est déjà desservi par les services municipaux essentiels à l'aboutissement d'un tel projet. Ainsi, plusieurs infrastructures de proximités sont déjà présentes et favorisent ce type de lotissement comportant des édifices à logements.</p> <p>L'emplacement de la rue future est réservé dans le but d'exécuter la prochaine phase du projet soumis.</p>
Recommandations		L'équipe technique du Service d'urbanisme de la Commission de services régionaux de la Péninsule acadienne recommande l'approbation de cette demande à condition que les deux bâtiments accessoires existants soient enlevés et que des permis provisoires pour les édifices à logements soient accordés et émis par la CSR. Sous respect de ces conditions, cette demande est jugée souhaitable pour l'aménagement du terrain.

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

Monsieur Denis Foulem a pris la parole afin de faire part de ses commentaires et pour apporter des précisions sur le type de logement que le projet propose.

Monsieur Bernard Haché a pris la parole afin de faire part de ses commentaires concernant l'importance de la quiétude actuelle du quartier ainsi que l'augmentation de la circulation que le projet engendrerait.

Madame Johanne Landry a pris la parole afin de faire part de ses commentaires et inquiétudes face au projet de développement et la circulation qui va s'intensifier.

Monsieur Benjamin Kocyla a pris la parole afin d'apporter des précisions sur la zone humide présente sur le terrain à l'étude, les conditions émises par l'équipe technique ainsi que la consultation publique qui sera effectuée pendant le processus de modification au zonage.

Après discussions et vérification, monsieur Yvon Godin, appuyé de monsieur Philippe Ferguson, a proposé aux membres du CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique et d'approuver la demande de lotissement telle que présentée à la condition

que les deux bâtiments accessoires existants soient enlevés. Sous respect de cette condition, la demande est jugée souhaitable pour l'aménagement du terrain.

Adopté à l'unanimité

CRP20 – 23(2)

Annexe 6 – Demande de dérogation Groupe Immobilier DuParc Inc.

N° de dossier : 23094

N° de requête : 29710

Localisation : rue Le Garrec, Caraquet

NID : 20849428

Zonage : RC (habitations multifamiliales) et AI-14 (aménagement intégré)

Aménagement

Proposé :

Le requérant, Monsieur Denis Foulem, représentant le Groupe Immobilier DuParc Inc., souhaite aménager un bâtiment principal (habitation de logements en bande de 4 unités). Cependant, l'aménagement proposé ne respecte pas une disposition de l'arrêté de zonage de la ville de Caraquet. À noter qu'un processus de modification au zonage a été enclenché pour cette propriété.

Demande :

Permettre un bâtiment principal (habitation de logements en bande de 4 unités) à une distance de 4,66 m au lieu de 6 m de la ligne de rue (arrêté no. 211 - article 13.5.4.1. a)).

Request:

Allow a main building (4 unit townhouse) at a distance of 4.66 meters instead of 6 meters from the street line (By-law # 211 - article 13.5.4.1 a)).

Raison de la demande :

Afin de conserver une bonne distance entre le bâtiment proposé et celui du lot voisin, évitant ainsi un mur visuel et la perte d'une vue sur la mer.

Monsieur Denis Foulem était présent afin d'apporter des précisions sur le projet. Monsieur Bernard Haché, madame Judy Begley et madame Johanne Landry voisins de la propriété à l'étude ont assisté à la présentation afin de faire part de leurs commentaires par conférence téléphonique.

Madame Caraine Godin-Poirier, directrice adjointe du service d'urbanisme, a présenté la demande. Elle a mentionné que 20 propriétaires de lots voisins de celui à l'étude avaient été avisés de cette demande et que 2 commentaires avaient été reçus 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 :

Annexe 6 Tableau d'analyse – Dérogation

Groupe Immobilier DuParc Inc.
Rue Le Garrec, Caraquet
NID 20849428

Permettre un bâtiment principal (habitation de logements en bande de 4 unités) à une distance de 4,66 m au lieu de 6 m de la ligne de rue.

<p>La dérogation représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?</p>	<p>Oui et Non</p>	<p>La dérogation ne représente pas une solution nécessaire puisque le bâtiment pourrait être placé différemment sur le terrain afin de respecter toutes les dispositions de distance par rapport aux limites du lot.</p> <p>La dérogation représente toutefois une solution justifiable considérant que le point où le bâtiment est le plus rapproché de la ligne de rue, et dérogatoire, est dans la tête d'épingle du cul-de-sac et, a donc un effet minime sur la circulation. De plus, cet emplacement permet de créer un alignement uniforme dans le projet de développement.</p>
<p>La dérogation est-elle mineure ou raisonnable?</p>	<p>Oui et Non</p>	<p>La dérogation est majeure (22,3%).</p> <p>La dérogation est toutefois raisonnable considérant que la distance de 4,66 m est seulement au coin sud-est du bâtiment et par rapport à la tête du cul-de-sac. Cela permet de conserver le même alignement pour les bâtiments sur la rue.</p>
<p>La dérogation respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?</p>	<p>Oui</p>	<p>Un des principes législatifs de la distance requise par rapport à une ligne de rue est d'avoir un même alignement parmi les bâtiments principaux afin de créer une perspective de rue. Ici, le bâtiment serait construit en ligne avec une autre habitation multifamiliale. Ce principe serait donc respecté.</p> <p>Un autre des principes législatifs est de ne pas nuire aux opérations de déneigement de la municipalité. Comme le point le plus rapproché de la ligne de rue se situe dans la courbe de la tête du cul-de-sac, le déneigement ne devrait pas être affecté par le positionnement du bâtiment principal.</p> <p>Le caractère du voisinage ne devrait pas être affecté puisque le quartier a déjà une vocation résidentielle.</p>
<p>Recommandation</p>		<p>L'équipe technique du Service d'urbanisme de la CSRPA recommande la demande quant à la distance du bâtiment principal de la ligne de rue. Il est jugé que la demande est raisonnable et souhaitable pour la propriété considérant que le bâtiment principal serait aligné avec l'autre habitation</p>

		multifamiliale prévue sur la rue et que le point rapproché se trouverait sur la tête du cul-de-sac.
--	--	---

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

Madame Johanne Landry a pris la parole afin de faire part de ses commentaires concernant l'aménagement de la rue.

Des discussions ont eu lieu et des commentaires ont été émis concernant l'emplacement du cul-de-sac proposé, le rayon de virage de 14 mètres et les problématiques lors du déneigement.

Monsieur Denis Foulem a pris la parole afin d'apporter des précisions concernant la localisation du bâtiment principal.

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

Étaient en faveur la proposition :

3 membres

Étaient contre la proposition :

2 membres

Adopté

CRP20 – 23(3)

Annexe 7 – Demande de permis provisoire Groupe Immobilier DuParc Inc.

N° de dossier : 1360

N° de requête : 29711

Localisation : rue Le Garrec, Caraquet

NID: 20385258, 20849428 et 20600250

Zonage : RA (habitations unifamiliales), RC (habitations multifamiliales) et AI- 14 (aménagement intégré)

Aménagement
proposé :

Le requérant, Monsieur Denis Foulem, représentant le Groupe Immobilier DuParc Inc., souhaite construire deux bâtiments principaux (habitations de logements en bande de 4 unités) sur le NID 20849428 et un bâtiment principal (habitation de logements en bande de 8 unités) sur le NID 20385258. Cependant, le zonage actuel des lots visés ne permet pas l'usage proposé et le lotissement des terrains n'est pas complété. Les processus de modification au zonage et de lotissement ont été enclenchés et sont présentement en traitement.

Approbation :

Autoriser, pour un délai provisoire maximal d'un (1) an, un permis pour débiter la construction de 3 bâtiments principaux (habitations de logements en bande de 4 et 8 unités) et ce, avant que les processus de modification au zonage et de lotissement ne soient complétés (Arrêté no. 211 - article 2.2.2).

Approval :

Authorize, for a temporary period not exceeding one year, a permit to start the construction of 3 main buildings (4 and 8 unit townhouses), before the rezoning and subdivision processes are completed (By-law # 211 - article 2.2.2).

Raison de la demande :

Afin de débiter les travaux avant que les processus de modification au zonage et de lotissement ne soient complétés.

Monsieur Denis Foulem était présent afin d'apporter des précisions sur le projet. Monsieur Bernard Haché, madame Judy Begley et madame Johanne Landry voisins de la propriété à l'étude ont assisté à la présentation afin de faire part de leurs commentaires par conférence téléphonique.

Madame Caraine Godin-Poirier, directrice adjointe du service d'urbanisme, a présenté la demande. Elle a mentionné que 20 propriétaires de lots voisins de celui à l'étude avaient été avisés de cette demande et que 2 commentaires avaient été reçus 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 :

Annexe 7

Tableau d'analyse - Permis provisoire

Groupe Immobilier DuParc Inc.
Rue LeGarec
NIDs 20385258, 20600250 et 20849428

Autoriser, pour un délai provisoire maximal d'un (1) an, un permis pour débiter la construction de 3 bâtiments principaux (habitations de logements en bande de 4 et

8 unités) et ce, avant que les processus de modification au zonage et de lotissement ne soient complétés.

Le projet contrevient-il aux grandes lignes directrices du plan municipal d'urbanisme?	Non	Le plan municipal a pour principe de favoriser un développement résidentiel à plus forte densité à proximité du noyau villageois, notamment en y favorisant les habitations multifamiliales. Comme le projet se situe à proximité dudit noyau villageois, et au bout d'un quartier résidentiel, le projet va dans le sens des grandes lignes directrices du plan municipal.
La modification a-t-elle pour but de rendre conforme un usage ?	Oui et Non	Une partie des lots en question permet déjà les habitations multifamiliales. Le reste des terrains visés est présentement en processus de modification de zonage. Des modifications au lotissement doivent également être réalisées afin de rendre conforme le projet.
La demande présente-t-elle un risque élevé de conflit avec les usages limitrophes?	Non	Bien que l'usage prévu d'habitations multifamiliales représente une intensification des usages d'habitations unifamiliales présents dans le quartier auquel le projet est connecté, il s'agit tout de même d'un usage de même nature et ainsi avec des externalités similaires à son voisinage.
La modification va-t-elle porter préjudice aux propriétés voisines et au caractère du voisinage?	Oui et Non	L'ajout de plusieurs logements dans le quartier résidentiel existant devrait augmenter le trafic dans ledit quartier et pourrait ainsi entraîner quelques désagréments pour ses résidents actuels. Le projet ne devrait toutefois pas affecter le caractère du voisinage, puisque les usages ajoutés sont résidentiels, tout comme les usages présents dans le quartier, et que les bâtiments prévus sont majoritairement sur un étage, avec seulement un de ceux-ci prévu à deux étages. Le gabarit prévu des habitations multifamiliales devrait donc bien s'intégrer visuellement au voisinage.
Recommandation		<p>L'équipe technique recommande l'attribution d'un permis provisoire d'un an afin de permettre à la municipalité de finaliser le processus de modification au zonage et de permettre au requérant d'obtenir les permis d'aménagement et de construction nécessaires, mais à condition suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Obtenir une résolution du Conseil municipal qui appuie la demande de permis provisoire. <p>En respectant ces conditions, l'équipe technique considère que cette demande est raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de cette propriété.</p>

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

Monsieur Bernard Haché a pris la parole afin de faire part de ses commentaires concernant le projet à l'étude.

Madame Johanne Landry a pris la parole afin de faire part de ses commentaires.

Après discussions et vérification, monsieur Yvon Godin, appuyé de monsieur Benoit Savoie, a proposé aux membres du CRP de ne pas suivre la recommandation de l'équipe technique et de ne pas approuver la demande de permis provisoire telle que présentée, cette demande est jugée non-raisonnable et non-souhaitable pour l'aménagement de la propriété

Adopté à l'unanimité

Monsieur Denis Foulem, Monsieur Bernard Haché, madame Judy Begley et madame Johanne Landry voisins de la propriété ont quitté la conférence téléphonique.

CRP20 – 23(4)

Annexe 3 – Demande de dérogation au lotissement Fraser McCallum / Subdivision variance request Fraser McCallum

N° de dossier / File # : 23158

N° de requête / Query # : 29983

Localisation / Location : accès privé / private access, Tabusintac

NID / PID : 40524845

Aménagement

proposé : Le requérant désire lotir sa propriété de sorte à créer le lot 2020-1 d'une superficie de 3,94 hectares et le lot 2020-2 d'une superficie de 7142 mètres carrés.

Proposed Development: The applicant wants to subdivide his property in order to create lot 2020-1 with an area of 3.94 hectares and lot 2020-2 with an area of 7142 square meters.

Dérogation : Permettre les lots 2020-1 et 2020-2 sur une autre voie d'accès que la CSR peut approuver comme étant utile à l'aménagement du terrain (*Règlement provincial sur le lotissement - Loi sur l'urbanisme*, article 6(1)b)).

Request: Allow lots 2020-1 and 2020-2 on such other access as may be approved by the RSC as being advisable for the development of land (*Provincial Subdivision Regulation - Community Planning Act*, article 6(1)b)).

Monsieur Fraser MacCallum était présent par conférence téléphonique.

Monsieur Benjamin Kocyla, directeur de la planification, a présenté la demande. Il a mentionné que 7 propriétaires de lots voisins de celui à l'étude avaient été avisés de cette demande et que 1 commentaires avait 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 :

Annexe 3
Tableau d'analyse – Lotissement Fraser McCallum

Tabusintac
NID 40524845

Permettre les lots 2020-1 et 2020-2 sur une autre voie d'accès que la CSR peut approuver comme étant utile à l'aménagement du terrain.

La demande représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?	Oui	En vertu de l'article 6(1)b) du <i>Règlement provincial sur le lotissement – Loi sur l'urbanisme</i> , la CSR a le pouvoir d'accepter ou de refuser la création de lots qui ne donnent pas sur une rue appartenant à la Couronne.
La demande est-elle mineure, est-elle raisonnable?	Oui	La taille des lots respecte les normes prescrites par le <i>Règlement provincial sur le lotissement – Loi sur l'urbanisme</i> .
La demande respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?	Oui	Les lots 2020-1 et 2020-2 donnent sur un accès privé approuvé par la CSR en 2014. L'aménagement de l'accès privé doit répondre aux directives de la CSR pour ce type de projet.
Recommandations		L'équipe technique du Service d'urbanisme de la Commission de services régionaux Péninsule acadienne recommande l'approbation de cette demande mais, aux conditions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> - Que l'accès privé soit aménagé conformément aux normes de la section 3.4.5.6 de la plus récente édition du Code national du bâtiment; - Que l'aménagement de l'accès privé reçoive l'approbation d'un ingénieur immatriculé du N.-B., le tout avec un plan de drainage approuvé par cet ingénieur; - Que les actes de transfert des lots 2020-1 et 2020-2 soient accompagnés de conditions liées à un droit de passage sur l'accès privé démontré

		<p>sur le plan de lotissement. Les actes de transfert doivent être soumis à l'agent d'aménagement pour approbation lors du dépôt du plan final de lotissement;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Que les actes de transfert soient accompagnés d'un engagement de la part du cédant ou du cessionnaire reconnaissant ses responsabilités à assurer et maintenir l'accessibilité en toute sécurité des véhicules d'urgence sur l'accès privé <p>Sous respect de ces conditions, cette demande est jugée souhaitable pour l'aménagement du terrain.</p>
--	--	---

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 Benjamin Kocyla a pris la parole afin d'apporter des précisions concernant le droit de passages sur l'accès existant et l'utilisation actuelle de la propriété à l'étude.

Après discussions et vérification, monsieur Philippe Ferguson, 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 aux conditions suivantes :

- Que l'accès privé soit aménagé conformément aux normes de la section 3.4.5.6 de la plus récente édition du Code national du bâtiment;
- Que l'aménagement de l'accès privé reçoive l'approbation d'un ingénieur immatriculé du N.-B., le tout avec un plan de drainage approuvé par cet ingénieur;
- Que les actes de transfert des lots 2020-1 et 2020-2 soient accompagnés de conditions liées à un droit de passage sur l'accès privé démontré sur le plan de lotissement. Les actes de transfert doivent être soumis à l'agent d'aménagement pour approbation lors du dépôt du plan final de lotissement;
- Que les actes de transfert soient accompagnés d'un engagement de la part du cédant ou du cessionnaire reconnaissant ses responsabilités à assurer et maintenir l'accessibilité en toute sécurité des véhicules d'urgence sur l'accès privé.

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

Adopté à l'unanimité

CRP20 – 23(5)

Annexe 5 – Demande de dérogation Ghislain Landry

N° de dossier : 7170

N° de requête : 29750

Localisation : 221, rue des Épinettes, Paquetville

NID : 20707485

Zonage : RM (maison mobile ou minimaison)

Aménagement
proposé :

Le requérant, Monsieur Ghislain Landry, souhaite aménager un bâtiment accessoire (garage résidentiel détaché) d'une superficie de 104 m². Cependant, l'aménagement proposé ne pourrait pas respecter deux dispositions de l'arrêté de zonage du Village de Paquetville.

Dérogation :

Permettre l'aménagement d'un bâtiment accessoire (garage résidentiel détaché) d'une superficie de 104 m² et ce, en cour avant de la propriété; Permettre l'aménagement d'un bâtiment accessoire (garage résidentiel détaché) d'une hauteur de 6,1 m au lieu de 4,7 m qui est la hauteur du bâtiment principal (habitation unifamiliale) (arrêté no. 58 - articles 12.4.10.1 et 12.4.4.1).

Request:

Allow an accessory building (residential detached garage) with a floor area of 104 square meters in the front yard of the property; Allow an accessory building (residential detached garage) with a height of 6.1 meters instead of 4.7 meters, which is the height of the main building (single-family dwelling) (By-law # 58 - articles 12.4.10.1 and 12.4.4.1).

Raison de la demande :

Le motif principal de la demande est de pouvoir utiliser l'étage supérieur du bâtiment accessoire comme espace d'entreposage, similairement à un grenier. À noter que l'emplacement a été proposé de façon à préserver les arbres situés en cour arrière du lot et assurer l'aspect esthétique de la propriété.

Monsieur Ghislain Landry était présent afin de fournir des explications par conférence téléphonique.

Madame Caraine Godin-Poirier, directrice adjointe du service d'urbanisme, 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 :

Annexe 5
Tableau d'analyse – Dérogation

Ghislain Landry
221, rue des Épinettes, Paquetville
NID 20707485

Permettre l'aménagement d'un bâtiment accessoire (garage résidentiel détaché) d'une superficie de 104 m² et ce, en cour avant de la propriété.
Permettre l'aménagement d'un bâtiment accessoire (garage résidentiel détaché) d'une hauteur de 6,1 m au lieu de 4,7 m qui est la hauteur du bâtiment principal (habitation unifamiliale).

<p>La dérogation représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?</p>	<p>Non</p>	<p>L'aménagement d'un bâtiment accessoire conforme à l'arrêté de zonage du village de Paquetville est possible.</p> <p>La hauteur du bâtiment accessoire est proposée afin d'aménager un espace de rangement à l'étage, à la manière d'un grenier. L'emplacement en cour avant de la propriété est proposé pour préserver les arbres à l'arrière dudit bâtiment accessoire.</p> <p>Il est à noter que le terrain visé par l'aménagement proposé est vaste et boisé, offrant amplement d'espace pour aménager le bâtiment accessoire proposé ailleurs qu'en cour avant de la propriété.</p>
<p>La dérogation est-elle mineure ou raisonnable?</p>	<p>Oui et Non</p>	<p>La dérogation quant à la hauteur du garage est majeure (30%).</p> <p>En ce qui a trait à l'emplacement ou à la hauteur du bâtiment accessoire, la dérogation créerait un précédent puisqu'une recherche dans notre base de données pour cette municipalité nous a permis de constater qu'une seule demande de dérogation comportant les mêmes points dérogatoires avait été étudiée par le CRP dans le passé et, que ladite demande avait été refusée.</p> <p>Toutefois, bien que le bâtiment accessoire soit proposé en cour avant de la propriété, celui-ci serait tout de même situé à une distance de 45,7 m de la limite avant du lot. De plus, la présence de plusieurs arbres sur le terrain permettrait également d'amoindrir l'impact visuel qui pourrait être créé par l'aménagement proposé.</p>
<p>La dérogation respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le</p>	<p>Oui</p>	<p>Les dispositions incluses à l'arrêté de zonage et qui concernent l'emplacement et la hauteur des bâtiments accessoires ont pour objectif d'éviter que ces bâtiments n'aient pas prédominance sur les bâtiments principaux, surtout dans les quartiers résidentiels. Dans ce cas-ci, la</p>

caractère du voisinage?	<p>combinaison d'un emplacement en cour avant du lot et d'une hauteur supérieure importante par rapport au bâtiment principal pourrait amplifier l'impact visuel qui pourrait être créé par l'aménagement du bâtiment accessoire proposé.</p> <p>Cependant, comme le bâtiment accessoire proposé ne dépasse qu'en partie la maison en cour avant, que les deux bâtiments sont assez reculés sur le terrain et que la présence de nombreux arbres sur le terrain permet de cacher les deux bâtiments, l'impact visuel du garage prévu serait fortement amoindri. Les principes législatifs seraient ainsi respectés.</p>
Recommandations	<p>L'équipe technique du Service d'urbanisme de la CSRPA recommande la demande tant pour l'emplacement en cour avant de la propriété que pour la hauteur proposée du bâtiment accessoire. Il est jugé que la distance dudit bâtiment accessoire par rapport à la limite avant du lot, la présence de plusieurs arbres sur la propriété ainsi que le gabarit général du bâtiment principal rendent cette demande raisonnable et souhaitable pour la propriété.</p>

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 Ghislain Landry a pris la parole afin d'apporter des précisions sur le projet proposé.

Des discussions ont eu lieu et des commentaires ont été émis concernant l'esthétique du bâtiment proposé.

Après discussions et vérification, monsieur Philippe Ferguson, 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 dernière ayant été jugée raisonnable et souhaitable pour la propriété

Étaient en faveur de la proposition :

5 membres

Était contre la proposition :

1 membre

Adopté

Monsieur Ghislain Landry a quitté la conférence téléphonique.

CRP20 – 23(6)

Annexe 4 – Demande d'approbation de lotissement Irving Oil Properties Limited

N° de dossier : 6679

N° de requête : 29984

Localisation : 3351, rue Principale (coin de la rue du Moulin), Tracadie

NID : 20363958

Aménagement
proposé :

L'objectif de ce plan de lotissement provisoire est de créer une partie de rue publique déjà occupée physiquement par une voie de circulation. L'objectif du plan est également de créer une servitude de services municipaux en faveur de la municipalité, étant donné que certaines infrastructures souterraines ont été installées dans l'espace réservé pour cette servitude.

Approbation :

Recommandation au Conseil relativement à l'emplacement de la rue publique (*Loi sur l'urbanisme*, alinéa 88(4)a)).

Approval:

Recommendation to Council in regards to the location of the public street (*Community Planning Act*, paragraph 88(4)a)).

Monsieur Benjamin Kocyla, directeur de la planification, a présenté la demande. Il a mentionné que les 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 :

Annexe 4
Tableau d'analyse – Lotissement Irving Oil Properties Limited

Tracadie
NID 20364845

Recommandation au Conseil relativement à l'emplacement de la rue publique.

La demande représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?	Oui	Cette demande entraîne un passage devant la CSR en vertu de l'alinéa 88(4)a) de la <i>Loi sur l'urbanisme</i> qui stipule que la Commission a l'obligation de recommander l'emplacement d'une rue publique au Conseil.
--	-----	--

La demande est-elle mineure, est-elle raisonnable?	Oui	Le projet proposé ne comporte aucune dérogation.
La demande respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?	Oui	Le projet proposé aurait très peu d'impact sur le voisinage étant donné que la partie de rue créée correspond à la partie d'une voie de circulation qui est déjà utilisée depuis très longtemps. De plus, ledit projet ne comporte aucune nouvelle entrée ou construction de rue. Les infrastructures souterraines ont été installées en 2019.
Recommandations		L'équipe technique du Service d'urbanisme de la Commission de services régionaux Péninsule acadienne recommande l'approbation de cette demande de lotissement, la jugeant souhaitable pour l'aménagement du terrain.

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 Yvon Godin, appuyé de monsieur Philippe Ferguson, a proposé aux membres du CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique et d'approuver la demande de lotissement telle que présentée, cette dernière ayant été jugée souhaitable pour l'aménagement du terrain.

Adopté à l'unanimité

CRP20 – 24

F. Compte rendu des demandes de dérogation

1. Annexe 8- Demande de dérogation Coopérative Régionale de la Baie Ltée., Tracadie

CRP20 – 25

G. Avis du CRP

CRP20-26

Modification à l'arrêté de zonage - Ville de Caraquet

Madame Caraine Godin-Poirier, directrice adjointe 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 – 26 ».

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 l'augmentation de la circulation dans les rues Le Garrec et Haché et de la possibilité d'aménager une autre rue afin d'assurer un accès direct au développement et ainsi réduire l'achalandage des rues existantes.

Monsieur Benjamins Kocyla, directeur de la planification, a pris la parole afin d'apporter des précisions sur une rue future proposée dans un plan de lotissement à l'étude et de répondre aux questions de la part des membres portant sur l'accès au développement.

Après discussion 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 de recommander, au conseil municipal de la Ville de Caraquet, les modifications proposées à l'arrêté de zonage et de recommander qu'une autre voie d'accès, autre que la rue Haché, soit prévue pour l'accès au développement. Cette demande ayant été jugée raisonnable et souhaitable pour l'aménagement du territoire municipal

Adopté à l'unanimité

CRP20-27

Modification au plan rural – Municipalité régionale de Tracadie

Madame Caraine Godin-Poirier, directrice adjointe 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 – 27 ».

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 la proposition particulière.

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 Municipalité régionale de Tracadie, les modifications proposées au plan rural. Cette demande ayant été jugée raisonnable et souhaitable pour l'aménagement du territoire municipal

Adopté à l'unanimité

CRP20-28

Modification à l'arrêté de zonage – Village de Saint-Isidore

Monsieur Benjamin Kocyla, directeur de la planification, a présenté la demande soumise au CRP. Pour tous les détails, se référer au document intitulé « Rapport de modification au zonage CRP20 – 28».

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 Simon Savoie, 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-Isidore, les modifications proposées. Cette demande ayant été jugée raisonnable et souhaitable pour l'aménagement du territoire municipal

Adopté à l'unanimité

CRP20-29

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

Monsieur Benjamin Kocyla, directeur de la planification, a présenté la demande soumise au CRP. Pour tous les détails, se référer au document intitulé « Rapport de modification au zonage CRP20 – 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.

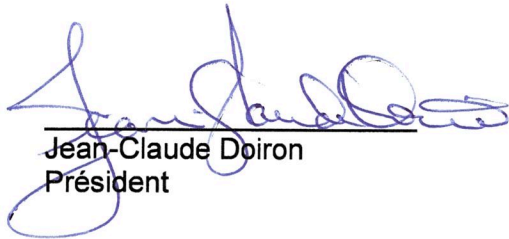
Après vérification, monsieur Philippe Ferguson, appuyé de monsieur Yvon Godin, a proposé aux membres du CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique et de recommander, au conseil municipal du Village de Saint-Isidore, les modifications proposées. Cette demande ayant été jugée raisonnable et souhaitable pour l'aménagement du territoire municipal

Adopté à l'unanimité

CRP20-30

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 au 21h37



Jean-Claude Doiron
Président