

Procès-verbal de la réunion ordinaire du CRP de la Commission de services régionaux Péninsule acadienne tenue le mercredi 15 novembre 2017 à 19h00 au centre communautaire d'Inkerman.

Étaient présents :

Jean-Claude Doiron
Gaston Paulin
Yvon Godin
Edmond Beattie
Line Thériault
Jean-Paul Robichaud
Benoit Savoie

Benjamin Kocyla, CSRPA
Bernise Roussel, CSRPA
Louise Robichaud, CSRPA
Nadine LaPlante, CSRPA
Michel Basque, CSRPA
Alexandre Beaudin, CSRPA

Huit (8) personnes du public étaient présentes.

Le président du comité, monsieur Jean-Claude Doiron, a appelé la réunion à l'ordre à 19h02.

CRP17 – 80

A. Adoption de l'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 18 octobre 2017
- E. Demandes à traiter :

- 1. Annexe 3 - Demande de dérogation Club Véhicules tout terrain Péninsule acadienne inc., St-Léolin
- 2. Annexe 2 - Demande de dérogation Lyne Landry, Caraquet
- 3. Annexe 5 - Demande d'approbation de lotissement François Breau, Néguaac
- 4. Annexe 6 - Demande d'approbation de lotissement et de dérogation Bruno et Normand Caissie, Tracadie
- 5. Annexe 7 - Demande d'approbation de lotissement Daniel Robichaud, Tracadie
- 6. Annexe 9 - annulé
- 7. Annexe 10 - Demande de permis provisoire 653817 NB inc., Lamèque
- 8. Annexe 11 - Demande de dérogation Jonathan Roch Noël et Chantal Noël, Shippagan

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

- 1. Annexe 1 - Demande de dérogation Village de Bas-Caraquet, Bas-Caraquet
- 2. Annexe 4 - Demande de dérogation 513878 NB Itée, Néguaac
- 3. Annexe 8 - Demande de dérogation Michel et Denise Duguay, Lamèque
- 4. Annexe 12- Demande de dérogation Garage A & H Itée, Shippagan

G. Avis du CRP

- 1. Modification au plan municipal et à l'arrêté de zonage - Ville de Lamèque

H. Autre

- 1. Information sur la Commission d'appel en matière d'évaluation et d'urbanisme.

I. Nomination d'un(e) secrétaire

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

Adopté à l'unanimité

CRP17 - 81

B. Téléphones cellulaires

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

CRP17 - 82

C. Conflits d'intérêts

Le président du comité a avisé les membres de bien vouloir se retirer de la salle de réunion s'ils se retrouvaient en situation de conflits d'intérêts.

CRP17 - 83

D. Adoption du projet de procès-verbal de la réunion ordinaire du CRP du 18 octobre 2017

Après vérification, monsieur Jean-Paul Robichaud, appuyé de monsieur Edmond Beattie, a proposé que le projet de procès-verbal de la réunion ordinaire du CRP du 18 octobre 2017 soit accepté tel que distribué

Adopté à l'unanimité

CRP17 – 84

E. Demandes à traiter

CRP17 – 84(1)

Annexe 7 – Demande d'approbation de lotissement Daniel Robichaud

N° de dossier: 5716

N° de requête: 19153

Localisation: Tracadie-Sheila

Zonage: RA (résidentiel unifamilial)

Aménagement
proposé:

L'objectif de ce plan de lotissement provisoire est de créer une rue publique, le lot 2017-1 d'une superficie de 7703 mètres carrés et le lot 2017-2 d'une superficie de 1,8 hectare.

Approbations: Recommandation au Conseil relativement à l'emplacement de la rue publique (Loi sur l'urbanisme du N.-B., article 56(2)).

Request: Recommendation to the Municipal Council in regards to the location of the public street.

Monsieur Daniel Robichaud était présent afin de fournir des explications.

L'agent d'aménagement, madame Nadine LaPlante, a présenté la demande à l'écran. Elle a mentionné que 25 propriétaires de lots voisins de celui à l'étude avaient été avisés de cette demande et que cinq (5) commentaires, faisant part d'inquiétude face au projet, 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 – Lotissement Daniel Robichaud**

Tracadie NID – 20641775 et 20399127.

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

La demande représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?	Oui	En vertu de l'article 56 de la Loi sur l'urbanisme du N.-B., la CSR a le devoir de recommander l'emplacement d'une nouvelle rue publique au Conseil municipal.
La demande est-elle mineure, est-elle raisonnable?	Oui	Il n'y a pas de dérogation au projet soumis.
La demande respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?	Oui	Le projet consiste essentiellement à changer le statut d'une rue future en rue publique pour y créer deux lots constructibles, ce qui rencontre l'esprit du règlement de lotissement.
Recommandations		L'équipe technique recommande l'approbation de cette demande la jugeant souhaitable pour l'aménagement du terrain.

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

Monsieur Daniel Robichaud a pris la parole afin d'apporter des précisions sur le projet de rue future suite à une question de la part des membres.

Après discussion et vérification, monsieur Edmond Beattie, appuyé de monsieur Jean-Paul Robichaud, a proposé de suivre la recommandation de l'équipe technique et d'approuver la demande d'approbation de lotissement, cette demande ayant été jugée souhaitable pour l'aménagement du terrain

Adopté à l'unanimité

Monsieur Daniel Robichaud a quitté la salle.

CRP17 –84(2)

Annexe 6 – Demande d'approbation de lotissement et de dérogation Bruno et Normand Caissie

N° de dossier: 5592

N° de requête: 13482

Localisation : Tracadie-Sheila

Zonage: RB (résidentiel uni et bifamilial) et C2 (commercial routier)

Aménagement
proposé:

L'objectif de ce plan de lotissement provisoire est de créer une rue publique ainsi que les lots 2016-1, 2016-2 et 2016-3.

Approbations:

Permettre une rue publique ayant une largeur de 15 mètres au lieu de 20 mètres (arrêté no. 016-00-2017, article 7). Recommandation au Conseil relativement à l'emplacement de la rue publique (Loi sur l'urbanisme du N.-B., article 56(2)).

Request:

Allow a public street with a width of 15 metres instead of 20 metres. Recommendations to the Municipal Council in regards to the location of the street.

Monsieur Henri Robichaud, madame Corinne Robichaud, monsieur Vautour, madame Marie May Vautour, monsieur Onil Caissie, 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 19 propriétaires de lots voisins de celui à l'étude avaient été avisés de cette demande et que deux (2) commentaires, négatifs au projet, avaient été reçus par le Service d'urbanisme de la Commission.

Le directeur de la planification, monsieur Benjamin Kocyla, a par la suite présenté l'analyse effectuée par l'équipe technique dans ce dossier, dont voici les détails :

Annexe 6 Tableau d'analyse – Lotissement Bruno et Normand Caissie

Tracadie – NID 20870697

Permettre une rue ayant une largeur inférieure aux normes de l'arrêté de lotissement municipal. Recommander l'emplacement d'une rue publique au Conseil municipal.

La demande représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?	Oui	En vertu de l'article 56 de la Loi sur l'urbanisme du N.-B., la CSR a le devoir de recommander l'emplacement d'une nouvelle rue publique au Conseil. Aussi, en vertu de 46 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.
La demande est-elle mineure, est-elle raisonnable?	Oui et non	Dans le cas présent, la rue proposée pourrait avoir la largeur minimale prescrite par l'arrêté de lotissement, soit de 20 mètres. Cependant, avec une largeur de 20 mètres deux problèmes vont surgir : soit les profondeurs des lots 2016-2 et 2016-3 ne respecteront plus les normes établies par l'arrêté de zonage. De plus, avec une largeur de 20 mètres, ladite rue passerait à une distance de 1,88 mètre de la maison no. 3149, où nous retrouvons déjà un problème avec la maison située au nord de la rue proposée.
La demande respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?	Oui	Le projet cadre avec les intentions du plan municipal et du règlement de zonage de la municipalité, sauf pour le lot 2016-3 dont environ la moitié du lot est en zone commerciale. Le voisinage est affecté positivement et négativement par ce projet; positivement par le fait que le voisin du côté nord pourrait créer lui aussi des lots le long de cette nouvelle rue moyennement une entente pour le partage des coûts et négativement par le fait que les voisins ont un droit de passage d'une largeur de 20 mètres sur la rue proposée et ce jusqu' à rivière Petit-Tracadie.
Recommandations		L'équipe technique recommande l'approbation de cette demande la jugeant souhaitable pour l'aménagement du terrain. L'équipe technique recommande également que la rue proposée connecte avec le terrain adjacent portant le numéro d'identification 20134904 et qu'un accord soit intervenu entre le Conseil et les lotisseurs concernant les modalités d'exécution des travaux, et ce, par résolution prise par le Conseil.

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

Monsieur Yvon Vautour a pris la parole afin de faire part de ses commentaires et de ses inquiétudes face au projet de développement.

Madame Corinne Robichaud et Monsieur Henri Robichaud ont pris la parole afin de faire part de leurs désaccords face à l'emplacement proposé de la rue ainsi que de la problématique engendrée par le passage de la rue à l'endroit proposé. Monsieur Robichaud a demandé si des modifications pouvaient être apportées à l'emplacement proposé de la rue. Il a fait part de

ses commentaires concernant le droit de passage qui a été trouvé par un avocat et qui n'aurait pas été trouvé par l'arpenteur-géomètre.

Afin de répondre à une question de la part des membres sur le rôle et la responsabilité de l'arpenteur-géomètre, le directeur de la planification, monsieur Benjamin Kocyla, a précisé que le plan présenté et toute l'information qu'il contient demeure la responsabilité de ce dernier.

Des discussions ont eu lieu et des commentaires ont été émis concernant le droit de passage existant situé à l'emplacement de la rue future proposée. Monsieur Yvon Vautour et monsieur Onil Caissie se sont avancés afin d'indiquer la localisation de ce droit de passage sur la carte de présentation.

Des discussions ont eu lieu et des commentaires ont été émis concernant les options de la municipalité face à la rue publique future. Monsieur Benjamin Kocyla a apporté des précisions sur le principe de développement ainsi que sur le processus de demande de lotissement et de création de rues futures.

Après discussion et vérification, monsieur Gaston Paulin, appuyé de madame Line Thériault, a proposé de suivre la recommandation de l'équipe technique et d'approuver la demande de dérogation afin de permettre une rue publique ayant une largeur de 15 mètres au lieu de 20 mètres et de recommander la localisation de la rue publique telle que présentée mais avec une modification. Il est également recommandé de prolonger la rue proposée pour la faire connecter au terrain adjacent (20134904), cette demande ayant été jugée souhaitable pour l'aménagement du terrain

Étaient en faveur de la proposition :

Yvon Godin
Line Thériault
Gaston Paulin
Edmond Beattie
Jean-Claude Doiron
Jean-Paul Robichaud

Était contre la proposition :

Benoit Savoie

Adopté

Monsieur Henri Robichaud, madame Corinne Robichaud, monsieur Vautour, madame Marie May Vautour, monsieur Onil Caissie ont quitté la salle.

CRP17 – 84(3)

Annexe 2 – Demande de dérogation Lyne Landry

N° de dossier: 553

N° d'application: 38264

N° de requête: 19008

Localisation: 242, boulevard St-Pierre Ouest, Caraquet

NID: 20379756

Zonage: M (Mixte)

Aménagement
proposé:

La requérante, madame Lyne Landry, désire agrandir sa maison d'une superficie de 54 m² afin d'y ajouter un garage attaché (41 m²) et un salon (13 m²). Cependant, le projet d'agrandissement ne pourrait pas respecter une disposition de l'arrêté de zonage de la ville de Caraquet puisque le garage attaché serait trop près de la limite latérale du lot.

Dérogation:

Permettre l'agrandissement de l'habitation unifamiliale à une distance de 2,4 mètres au lieu de 3 mètres de la limite latérale du lot. (arrêté no. 211 article 13.5.5.1).

Request:

Allow the expansion of the single-family dwelling at a distance of 2.4 metres instead of 3 metres from the side lot line.

Raison de la demande:

La requérante justifie cette demande puisqu'elle veut réaménager l'espace intérieur dû au manque d'espace et par le besoin de stationner deux voitures dans le garage.

L'agent d'aménagement, madame Nadine LaPlante, a présenté la demande à l'écran. Elle a mentionné que 8 propriétaires de lots voisins de celui à l'étude avaient été avisés de cette demande et qu'un (1) commentaire, négatif au projet, avait été reçu par le Service d'urbanisme de la Commission.

Le directeur de la planification, monsieur Benjamin Kocyla, a par la suite présenté l'analyse effectuée par l'équipe technique dans ce dossier, dont voici les détails :

Annexe 2 Tableau d'analyse – Dérogation

Lyne Landry
242, boul. Saint-Pierre Ouest, Caraquet - NID 20379756

- Permettre l'agrandissement de l'habitation unifamiliale à une distance de 2,4 mètres au lieu de 3 mètres de la limite latérale du lot.

La dérogation représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?	Oui	<p>Cette demande est nécessaire considérant l'emplacement de la maison sur le lot. L'agrandissement ne peut se faire à un autre endroit sur la maison en considérant les pièces intérieures de la maison.</p> <p>La requérante justifie cette demande par le désir de réaménager l'espace intérieur en transformant un salon situé au rez-de-chaussée en une chambre puisqu'elle se situe actuellement au sous-sol, et ce, afin d'éviter à long terme les escaliers. De plus, l'aménagement d'un garage leur permettrait d'entreposer leurs voitures à l'intérieur.</p>
---	-----	---

La dérogation est-elle mineure ou raisonnable?	Oui	La dérogation est raisonnable concernant la distance de l'empiétement. Celui-ci est de 0,6 m, donc une balance de 2,44 m entre l'agrandissement proposé (garage) et la limite latérale reste disponible. Cette distance est suffisante à l'entretien et à l'utilisation de la cour latérale.
La dérogation respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?	Oui	Les limites latérales exigées visent à minimiser les inconvénients de voisinage et protéger l'intimité des gens en plus de permettre de conserver un caractère privé. Cette demande n'irait pas à l'encontre de ce principe et n'affecterait pas le caractère du voisinage puisque le projet proposé ne créerait pas d'impact visuel important et que la maison qui pourrait être affectée par cette demande est située ± 12 m à l'avant du garage proposé. De plus, le mur du garage longeant la propriété voisine ne comporterait aucune fenêtre.
Recommandation		L'équipe technique recommande cette demande de dérogation afin de permettre l'agrandissement de l'habitation unifamiliale à une distance de 2,4 m au lieu de 3 m de la limite latérale du lot. 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 s'ils avaient des commentaires ou des questions concernant la demande.

Aucune discussion n'a eu lieu et aucun commentaire n'a été émis.

Après vérification, monsieur Benoit Savoie, appuyé de monsieur Edmond Beattie, a proposé de suivre la recommandation de l'équipe technique et d'accorder la demande de dérogation afin de permettre l'agrandissement de l'habitation unifamiliale à une distance de 2,4 m au lieu de 3 m de la limite latérale du lot, cette demande ayant été jugée raisonnable et souhaitable pour l'aménagement du terrain

Adopté à l'unanimité

CRP17 -84(4)

Annexe 3 – Demande de dérogation Club Véhicules tout terrain Péninsule acadienne inc.

N° de dossier: 21162

N° d'application: 38253

N° de requête: 18991

Localisation: 210, rue des Prés, St-Léolin

NID: 20869194

Zonage: NPR (Naturelle, de protection et récréative)

Aménagement proposé:

Le requérant, monsieur Bobby Clément, souhaite aménager un garage, en forme de dôme, d'une superficie de 139 m² sur la propriété du Club de Véhicules tout terrain de la Péninsule

acadienne inc.. Cependant, l'aménagement ne respecterait pas l'arrêté de zonage du village de St-Léolin en cinq (5) points.

Dérogation: Permettre un bâtiment accessoire d'une superficie de 139 m² au lieu de 92,2 m²; Permettre un bâtiment accessoire à une distance de 6,1 m au lieu de 7,5 m de la ligne de rue; Permettre un bâtiment accessoire d'une superficie de 139 m² en cour avant; Permettre un bâtiment accessoire d'une hauteur de 5,2 m au lieu de 4,3 m; Permettre un bâtiment accessoire d'une superficie de 139 m² en forme de dôme. (arrêté no. 27-2006 articles 11.4.8.1, 11.4.5.1, 11.4.10.1, 11.4.4.1.a) et 11.22.1)

Request: Allow an accessory building (garage) with an area of 139 m² instead of 92.2 m²; Allow an accessory building (garage) at a distance of 6.1 m instead of 7.5 m from the street line; Allow an accessory building (garage) with an area of 139 m² in the front yard; Allow an accessory building (garage) with a height of 5.2 m instead of 4.3 m; Allow an accessory building (garage) in a dome shape.

Raison de la demande: Le garage est déjà acheté, la propriété est située loin des voisins et le bâtiment est essentiel à la maintenance des sentiers de VTT.

L'agent d'aménagement, madame Nadine LaPlante, a présenté la demande à l'écran. Elle a mentionné que 3 propriétaires de lots voisins de celui à l'étude avaient été avisés de cette demande et qu'un (1) commentaire, en faveur du projet, avait été reçu par le Service d'urbanisme de la Commission.

Le directeur de la planification, monsieur Benjamin Kocyla, a par la suite présenté l'analyse effectuée par l'équipe technique dans ce dossier, dont voici les détails :

Annexe 3 Tableau d'analyse – Dérogations

Club Véhicules tout terrain Péninsule acadienne inc.
210, rue des Prés, Saint-Léolin - NID 20869194

- Permettre un bâtiment accessoire d'une superficie de 139 m² au lieu de 92,2 m².
- Permettre un bâtiment accessoire à une distance de 6,1 m au lieu de 7,5 m de la ligne de rue.
- Permettre un bâtiment accessoire d'une superficie de 139 m² en cour avant.
- Permettre un bâtiment accessoire d'une hauteur de 5,2 m au lieu de 4,3 m.
- Permettre un bâtiment accessoire d'une superficie de 139 m² en forme de dôme.

La dérogation représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?	Oui et Non	Le requérant peut construire un garage détaché conforme à l'arrêté de zonage du village de Saint-Léolin. Par contre, cette demande est raisonnable en considérant l'emplacement du lot qui est situé au cœur d'une zone NPR (naturelle, de protection et récréative) et le lien entre le bâtiment accessoire proposé et l'usage de la propriété, c'est-à-dire un club de véhicules tout terrain (VTT).
---	------------	---

		<p>Le requérant justifie cette demande par le besoin d'espace d'entreposage pour tous les équipements nécessaires à la maintenance des sentiers de VTT (dameuse à chenille).</p>
<p>La dérogation est-elle mineure ou raisonnable?</p>	<p>Oui et Non</p>	<p>Les dérogations sont majeures et touchent plusieurs dispositions régissant les bâtiments accessoires dans une zone NPR. Dans cette zone, la superficie d'un bâtiment accessoire est limitée à la superficie du bâtiment principal (dans le présent cas, 92,2 m²), jusqu'à un maximum possible de 100 m². À l'arrêté de zonage, en zone NPR, on ne réglemente pas le nombre de bâtiments accessoires sur un terrain, mais le coefficient d'occupation du sol pour l'ensemble de ceux-ci est limité à un maximum de 5 %.</p> <p>Ici, le projet proposé est de construire un bâtiment accessoire d'une superficie de 139 m² afin de répondre à des besoins spécifiques d'entreposage relié aux équipements de maintenance des sentiers de VTT. Malgré le fait que le bâtiment accessoire soit plus haut que le bâtiment principal (différence de 0,9 m (3 pieds)), la hauteur proposée n'excéderait pas la hauteur maximale de 6 m autorisée en zone NPR lorsque le bâtiment principal est plus haut. Cependant, considérant que le bâtiment proposé doit entreposer des véhicules d'entretiens, dont une dameuse, il serait difficile d'en réduire la hauteur. En ce qui a trait à la distance de la ligne de rue, une marge avant de 6,1 m est raisonnable considérant que l'on se retrouve dans un secteur du village qui n'est pas développé et sur une portion de rue non asphaltée. Le garage serait aménagé à une distance de ± 910 m (± 2 986 pieds) de la rue des Bois-Franc et à l'intérieur d'un secteur complètement boisé.</p> <p>De plus, en juin 2017, la municipalité a demandé au CRP un avis sur une révision partielle de leur arrêté. Deux des points de cette révision étaient de permettre des bâtiments accessoires d'une superficie de 40' x 40' (150 m²) et autoriser les bâtiments accessoires et principaux en forme de dôme, et ce, sur l'ensemble de son territoire. Ici, la superficie du garage proposée (139 m²) est très en dessous de la superficie envisagée par la municipalité. En considérant les éléments précités, ces demandes sont considérées raisonnables.</p>
<p>La dérogation respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?</p>	<p>Oui et Non</p>	<p>L'objectif de la réglementation est de conserver un équilibre entre la hauteur, la superficie des bâtiments accessoires et leur localisation vis-à-vis un bâtiment principal, pour que le gabarit de ces bâtiments et leur localisation soit similaire dans toutes les zones. Ici, la propriété est située dans un secteur naturel, de protection et récréatif où la plupart des usages qui y sont autorisés sont des bâtiments secondaires ou accessoires qui nécessitent de grands espaces (ferme, écurie, agriculture, complexe récréatif).</p> <p>Un des principes énoncés, en ce qui a trait à une marge de recul requise par rapport à une ligne de rue, se rapporte au domaine public, soit à la sécurité de la population et à l'entretien d'une voie publique. La municipalité a été consultée et elle ne s'oppose pas à cette demande.</p> <p>De plus, cette demande respecte en partie les principes législatifs puisque celle-ci ne modifierait pas le caractère du voisinage et ne constituerait pas un aménagement disproportionné par rapport aux</p>

		propriétés voisines puisqu'il serait aménagé à ± 885 m (± 2 904 pieds) de toutes résidences et à l'extrémité d'une rue secondaire (rue des Prés) dans un secteur très éloigné et boisé du noyau villageois.
Recommandation		L'équipe technique recommande cette demande de dérogation afin de permettre au requérant d'aménager un bâtiment accessoire (garage) d'une superficie de 139 m ² au lieu de 92,2 m ² , d'une hauteur de 5,2 m au lieu de 4,3 m, à une distance de 6,1 m au lieu de 7,5 m de la ligne de rue, en cour avant et en forme de dôme. 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 s'ils avaient des commentaires ou des questions concernant la demande.

Aucune discussion n'a eu lieu et aucun commentaire n'a été émis.

Après vérification, monsieur Edmond Beattie, appuyé de monsieur Yvon Godin, a proposé de suivre la recommandation de l'équipe technique et d'accorder la de dérogation afin de permettre au requérant d'aménager un bâtiment accessoire (garage) d'une superficie de 139 m² au lieu de 92,2 m², d'une hauteur de 5,2 m au lieu de 4,3 m, à une distance de 6,1 m au lieu de 7,5 m de la ligne de rue, en cour avant et en forme de dôme, cette demande ayant été jugée raisonnable et souhaitable pour l'aménagement du terrain

Adopté à l'unanimité

CRP17 –84(5)

Annexe 5 – Demande d'approbation de lotissement François Breau

N° de dossier: 5715

N° de requête: 19159

Localisation: Néguaac

Zonage: M1 (mixte)

Aménagement
proposé:

L'objectif de ce plan de lotissement provisoire est de créer le lot 2017-1 d'une superficie de 6491 mètres carrés, le lot 2017-2 d'une superficie de 7876 mètres carrés, la parcelle A d'une superficie de 3134 mètres carrés pour être annexée au lot de Philippe Denis Breau et Rachel Savoie et créer également une partie de rue publique d'une superficie de 98 mètres carrés.

Approbations: Recommandation de la rue publique au Conseil municipal (Loi sur l'urbanisme du N.-B, article 56(2)a)).

Request: Recommendation to the Municipal Council in regards to the location of the public street.

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'un (1) commentaire, favorable au projet, avait 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 – Lotissement François Breau

Néguac NID – 40209645 et 40074460.

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

La demande représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?	Oui	En vertu de l'article 56 de la Loi sur l'urbanisme du N.-B., la CSR a le devoir de recommander l'emplacement d'une nouvelle rue publique au Conseil municipal.
La demande est-elle mineure, est-elle raisonnable?	Oui	Il n'y a pas de dérogation au projet soumis.
La demande respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?	Oui	Le projet consiste essentiellement à légaliser une partie de la rue Label qui est située sur le lot 40209645. Se faisant, cette partie de terrain va devenir légalement une rue publique.
Recommandations		L'équipe technique recommande l'approbation de cette demande la jugeant souhaitable pour l'aménagement du terrain.

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

Aucune discussion n'a eu lieu et aucun commentaire n'a été émis.

Après vérification, monsieur Jean-Paul Robichaud, appuyé de monsieur Benoit Savoie, a proposé de suivre la recommandation de l'équipe technique et d'approuver la demande d'approbation de lotissement, cette demande ayant été jugée souhaitable pour l'aménagement du terrain

Adopté à l'unanimité

CRP17 – 84 (6)

Annexe 11 – Demande de dérogation Jonathan Roch Noël et Chantal Noël

N° de dossier: 13469

N° d'application: 38310

N° de requête: 19096

Localisation: 167, rue des Peupliers, Shippagan

NID: 20374831

Zonage: RB (habitation uni et bifamiliale)

Aménagement
proposé:

Le requérant, Monsieur Jonathan Roch Noël, a aménagé un garage d'une superficie de 35 m² sur son terrain. Cependant, le garage aménagé ne respecte pas l'arrêté de zonage de la ville de Shippagan en trois (3) points. À noter que la propriété est sur un coin de rue.

Dérogation:

Permettre un bâtiment accessoire (garage) à une distance de 0,9 m au lieu de 7,5 m de la ligne de rue (rue des Peupliers); Permettre un bâtiment accessoire (garage) à une distance 4,6 m au lieu de 7,5 m de la ligne de rue (rue Hôtel de ville); Permettre un bâtiment accessoire (garage) en cours avant. (arrêté no.78 articles 11.4.5.1 a), 11.4.5.1 a) et 11.4.10.1)

Request:

Allow an accessory building (garage) at a distance of 0.9 m instead of 7.5 m from the street line (rue des Peupliers); Allow an accessory building at a distance of 4.6 m instead of 7.5 m from the street line (rue Hôtel de Ville); Allow an accessory building in the front yard.

Raison de la demande:

Il a de gros arbres en cour latérale et le terrain est en pente à l'arrière ce qui limite les options d'emplacements du garage.

L'agent d'aménagement, madame Nadine LaPlante, a présenté la demande à l'écran. Elle a mentionné que 10 propriétaires de lots voisins de celui à l'étude avaient été avisés de cette demande et qu'un (1) commentaire, favorable au projet, avait été reçu par le Service d'urbanisme de la Commission.

Le directeur de la planification, monsieur Benjamin Kocyla, a par la suite présenté l'analyse effectuée par l'équipe technique dans ce dossier, dont voici les détails :

Annexe 11 Tableau d'analyse – Dérogations

Jonathan Rock Noël et Chantal Noël
167, rue des Peupliers, Shippagan - NID 20374831

Permettre un bâtiment accessoire (garage) à une distance de 0,9 m au lieu de 7,5 m de la ligne de rue (rue des Peupliers).
Permettre un bâtiment accessoire (garage) à une distance 4,6 m au lieu de 7,5 m de la ligne de rue (rue Hôtel de ville).

Permettre un bâtiment accessoire (garage) en cours avant.

<p>La dérogation représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?</p>	<p>Oui</p>	<p>La demande est nécessaire compte tenu de l'emplacement du bâtiment principal sur la propriété et le fait que celle-ci est située sur le coin d'une rue (rue des Peupliers et l'Avenue Hôtel de Ville).</p> <p>Les requérants justifient leur demande par le fait que leur cour arrière est occupée par la présence d'arbres matures et que le terrain est en pente à l'arrière ce qui limite les options d'emplacements d'un garage.</p>
<p>La dérogation est-elle mineure ou raisonnable?</p>	<p>Non/ Oui</p>	<p>Les demandes sont majeures. Par contre, les requérants n'auraient pas la possibilité d'aménager un garage fonctionnel ailleurs sur la propriété, due à la configuration de l'ensemble de celui-ci. La présence de fils électriques à l'arrière de la propriété qui relie le bâtiment principal fait en sorte que l'implantation d'un bâtiment accessoire en cour arrière et qui nécessite l'entreposage de véhicules pourrait être difficilement réalisable.</p>
<p>La dérogation est-elle mineure ou raisonnable?</p>	<p>Non/ Oui</p>	<p>La superficie du garage n'est pas excessive (16 x 24 p² - 35,7 m²). Le bâtiment accessoire est proposé à 0,9 m et 4,6 m de la ligne de rue (limite de propriété), mais une distance de ± 4,7 m à ± 7 m est présente sur les deux rues entre la limite de propriété et l'asphalte. De plus, on note la présence d'arbres matures et d'aménagement paysager entre les deux rues et le bâtiment proposé. On ne retrouve aucun autre bâtiment accessoire sur la propriété.</p> <p>Pour les raisons précitées, ces demandes sont considérées raisonnables.</p>
<p>La dérogation respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?</p>	<p>Oui et Non</p>	<p>Un des principes en ce qui a trait à une distance d'une ligne rue se rapporte au <u>domaine public</u>, c'est-à-dire, à répondre au niveau de la sécurité et l'entretien de celle-ci. La municipalité a été consultée et ne s'oppose pas au projet, donc ce principe est respecté. Par contre, celle-ci tient à aviser les requérants qu'elle ne serait pas tenue responsable des dommages qui pourraient être causés par l'entretien ou le déneigement de la rue des Peupliers et de l'avenue Hôtel de ville étant donné que les marges de recul de 7,5 m ne seraient pas respectées.</p> <p>Le principe législatif visant à prohiber les bâtiments accessoires en cour avant et d'établir une distance de la ligne de rue est d'éviter d'avoir des bâtiments devant des façades et d'avoir un alignement similaire de part et d'autre d'une même rue. Cette demande va à l'encontre de ce principe et pourrait affecter le caractère du voisinage. Par contre, cette demande est particulière puisque les requérants n'auraient pas d'autres possibilités d'avoir un garage détaché fonctionnel sur leur propriété. De plus, le bâtiment principal possède des fenêtres et une porte qui font face à l'Avenue Hôtel de Ville, aménager le bâtiment entre la rue et la maison ne serait pas une solution souhaitable.</p>

Recommandation	L'équipe technique recommande l'approbation de ces demandes afin de permettre un bâtiment accessoire (garage) en cour avant et à une distance de 0,9 m au lieu de 7,5 m de la ligne de rue (rue des Peupliers) et à une distance 4,6 m au lieu de 7,5 m de la ligne de rue (rue Hôtel de ville) étant donné la configuration particulière du lot et sa localisation sur le coin d'une rue. Ces demandes sont jugées raisonnables et souhaitables pour l'aménagement de cette propriété.
----------------	---

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

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

Après discussion et vérification, monsieur Yvon Godin, appuyé de monsieur Gaston Paulin, a proposé de ne pas suivre la recommandation de l'équipe technique et de ne pas accorder la demande de dérogation afin de permettre un bâtiment accessoire (garage) en cour avant et à une distance de 0,9 m au lieu de 7,5 m de la ligne de rue (rue des Peupliers) et à une distance 4,6 m au lieu de 7,5 m de la ligne de rue (rue Hôtel de ville), cette demande ayant été jugée non souhaitable pour l'aménagement du terrain

Adopté à l'unanimité

CRP17 - 85

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

1. Annexe 1- Demande de dérogation Village de Bas-Caraquet, Bas-Caraquet
2. Annexe 4- Demande de dérogation 513878 NB Itée, Néguac
3. Annexe 8- Demande de dérogation Michel et Denise Duguay, Lamèque
4. Annexe 12- Demande de dérogation Garage A & H Itée, Shippagan

G. Avis du CRP

CRP17 – 86

1. Modification au plan municipal et à l'arrêté de zonage de – ville de Lamèque

Le directeur de la planification, monsieur Benjamin Kocyla, a présenté la demande soumise au CRP. Pour tous les détails, se référer au document intitulé « Rapport de modification au zonage / CRP17 – 86 ».

DISCUSSIONS ET RECOMMANDATION DU CRP

Suite à la présentation, le président du comité, monsieur Jean-Claude Doiron, a demandé aux membres 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 de l'analyse, monsieur Benoit Savoie, appuyé de monsieur Yvon Godin, a proposé au CRP de suivre les recommandations de l'équipe technique et de recommander,

au conseil municipal de la ville de Lamèque, les modifications proposées au plan municipal et à l'arrêté de zonage de la municipalité, ces dernières ayant été jugées souhaitables pour l'aménagement du territoire municipal

Adopté à l'unanimité

CRP17 –84(7)

Annexe 10 – Demande de permis provisoire 653817 NB inc.

N° de dossier : 21151

N° d'application: 38336

N° de requête: 19213

Localisation: 76, rue du Pêcheur Nord, Lamèque

NID: 20891628

Zonage: M (mixte)

Aménagement
proposé:

Le requérant, monsieur Pierre Haché, a fait l'acquisition d'un nouveau lot affecté à trois zones différentes et sur lequel se trouve un bâtiment vacant autrefois utilisé pour de la vente au détail. Pêcheur de métier, monsieur Haché veut utiliser ledit bâtiment pour y entreposer ses agrès de pêche et, éventuellement, aménager des espaces commerciaux pour les louer. À noter qu'une modification au zonage est présentement en cours, mais le client souhaite débiter ces activités avant la fin du processus.

Dérogation:

Autoriser un permis provisoire d'un (1) an afin de pouvoir utiliser le bâtiment existant à titre d'entrepôt et d'espaces commerciaux, et ce, avant la fin du processus de modification de zonage. (Arrêté no. 120 – 2.3.2a)

Request:

Authorize a one-year provisional permit in order to use the existing building as a warehouse and commercial space prior to the completion of the zoning amendment process.

Raison de la demande:

Afin d'entreposer des agrès de pêche et aménager des espaces commerciaux pour location future.

L'agent d'aménagement, madame Nadine LaPlante, a présenté la demande à l'écran. Elle a mentionné que 10 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.

Le directeur de la planification, monsieur Benjamin Kocyla, a par la suite présenté l'analyse effectuée par l'équipe technique dans ce dossier, dont voici les détails :

Annexe 10
Tableau d'analyse – Permis provisoire

653817 NB Inc.
76, rue du Pêcheur Nord, Lamèque - NID 20891628

- Autoriser un permis provisoire d'un (1) an afin de pouvoir utiliser le bâtiment existant à titre d'entrepôt, et ce, avant la fin du processus de modification au zonage.

Le projet convient-il aux grandes lignes directrices du plan municipal d'urbanisme?	Oui et Non	La propriété est située à l'intérieur d'une affectation résidentielle, mixte et industrielle au plan municipal. À l'arrêté de zonage, elle est située à l'intérieur d'une zone RB (habitations uni et bifamiliales), une zone M (mixte) et une zone I1 (industrielle centrale). À l'intérieur de ces zones, l'usage d'entrepôt n'est pas autorisé. Par contre, un processus de modification du plan municipal et de l'arrêté de zonage est actuellement en cours afin d'agrandir la zone mixte à partir de la zone résidentielle et industrielle et y mettre en œuvre une proposition particulière.
La modification a-t-elle pour but de rendre conforme un usage?	Oui	Une fois le processus de modification au zonage complété, cet usage deviendrait conforme et permettrait au requérant d'obtenir les permis requis. Des travaux de rénovations et d'aménagement de la propriété sont déjà en cours à l'intérieur et à l'extérieur du bâtiment dont l'entreposage extérieur le long du bâtiment. L'aménagement de ce nouvel usage comporterait également un point dérogatoire, soit le nombre de cases de stationnement à respecter (20 au lieu de 23 cases).
La demande présente-t-elle un risque élevé de conflit avec les usages limitrophes?	Non	Le terrain à l'étude se trouve sur un coin de la rue (rue du Pêcheur Nord et rue de l'Aréna). En périphérie de celui-ci, on retrouve majoritairement des habitations unifamiliales, une entreprise de vente au détail (Auto Value (pièces et accessoires)), un organisme " Secours amitié" (friperie et banque alimentaire), et une industrie de béton située juste à l'arrière de la propriété à l'étude. L'intensité de la transformation du milieu devrait être minimale, considérant l'usage précédent qui était effectué sur cette propriété (quincaillerie avec entreposage extérieur).
La modification va-t-elle porter préjudice aux propriétés voisines et au caractère du voisinage?		Le bâtiment commercial est existant. Les risques de conflits générés par la circulation, le bruit et les heures d'opérations sont minces puisqu'il s'agirait d'un entrepôt où l'entreposage qui y serait autorisé serait géré uniquement par le requérant. Cette propriété est déjà située dans un secteur mixte, où la mixité d'usage commercial et résidentiel y est autorisée. Cet usage ne devrait pas affecter le caractère du voisinage puisque le bruit et la circulation constituent des éléments qui affectent déjà l'environnement immédiat et les modifications proposées seraient minimales considérant l'usage précédent qui était effectué sur cette propriété (quincaillerie avec entreposage extérieur).
Recommandation		L'équipe technique recommande l'attribut d'un permis provisoire valide pour une période maximale d'un (1) an afin de permettre au requérant d'obtenir les permis nécessaires pour y effectuer l'usage d'un entrepôt avec 20 cases de stationnement au lieu de

	23 et laisser à la municipalité le temps de finaliser le processus de modification au zonage. 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 s'ils avaient des commentaires ou des questions concernant la demande.

Aucune discussion n'a eu lieu et aucun commentaire n'a été émis.

Après vérification, monsieur Gaston Paulin, appuyé de monsieur Benoit Savoie, a proposé de suivre la recommandation de l'équipe technique et d'approuver la demande de permis provisoire valide pour une période d'un (1) an afin de permettre au requérant d'obtenir les permis nécessaires pour y effectuer l'usage d'un entrepôt avec 20 cases de stationnement au lieu de 23 et laisser le temps de finaliser le processus de modification au zonage, cette demande ayant été jugée souhaitable pour l'aménagement du terrain

Adopté à l'unanimité

CRP17 – 87

H. Autres : Information sur la Commission d'appel en matière d'évaluation et d'urbanisme

Le directeur de la planification, Monsieur Benjamin Kocyla, a pris la parole afin d'informer les membres sur les rôles et responsabilités des membres du CRP lors de la prise de décision dans un dossier de dérogation.

À titre d'exemples, monsieur Kocyla a résumé des demandes de dérogation qui furent approuvées par le CRP et qui ont fait l'objet d'un appel devant la Commission d'appel. Il a mentionné les articles de Loi procurant un pouvoir décisionnel au Comité de révision de la planification et a expliqué comment les interpréter et les appliquer selon la jurisprudence associée.


Des discussions ont eu lieu et des commentaires ont été émis concernant le rôle des membres et les responsabilités du CRP lors de la prise de décisions.

CRP17 – 88

I. Nomination d'un(e) secrétaire

Le directeur de la planification, Monsieur Benjamin Kocyla, a pris la parole afin de nommer madame Louise Robichaud au poste de secrétaire du comité de révision de la planification, et ce, selon les règlements administratifs du CRP de la CSRPA.

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 21h22.

//r

 Jean-Claude Doiron
 Président


 Louise Robichaud
 Secrétaire