

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

Étaient présents :

Jean-Claude Doiron  
Benoit Savoie  
Line Thériault  
Yvon Godin

Caraine Godin-Poirier, CSRPA  
Noël-Guy Brideau, CSRPA  
Louise Robichaud, CSRPA  
Nadine LaPlante, CSRPA  
Paul-Émile Robichaud, CSRPA  
Charles-Éric Landry, CSRPA

Trois (3) personnes du public étaient présentes.

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

CRP19 – 40

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 16 mai 2019**

**E. Demandes à traiter :**

1. Annexe 2- Demande de permis provisoire Denis Sonier et Sylvie Sonier, Tracadie-Sheila
2. Annexe 3- Annulé
3. Annexe 4- Demande de dérogation Martine Paulin et René Paulin, Bas-Caraquet
4. Annexe 7- Demande de dérogation Josée Lanteigne, Bas-Caraquet
5. Annexe 8- Demande d'approbation de lotissement Village de Bas-Caraquet, Bas-Caraquet
6. Annexe 9- Demande de permis provisoire Village de Bas-Caraquet, Bas-Caraquet

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

1. Annexe 1- Demande de dérogation Logements du Manoir EBP inc., Paquetville
2. Annexe 5- Demande de dérogation Johanne Marguerite Landry et Judith Kathleen Begley, Caraquet
3. Annexe 6- Demande de dérogation Paul Sonier, Tracadie- Sheila

**H. Avis du CRP**

1. Modification au plan municipal et à l'arrêté de zonage – Village de Bas-Caraquet
2. Modification à l'arrêté de zonage - Municipalité régionale de Tracadie

**I. Autres**

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

Adopté à l'unanimité

#### CRP19 – 41

##### 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 – 42

##### 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 – 43

##### D. Adoption du projet de procès-verbal de la réunion ordinaire du CRP du 16 mai 2019

Après vérification, monsieur Benoit Savoie, appuyé de monsieur Yvon Godin, a proposé que le projet de procès-verbal de la réunion ordinaire du CRP du 16 mai 2019 soit accepté tel que distribué

Adopté à l'unanimité

#### CRP19 – 44

##### E. Demandes à traiter

#### CRP19 – 44(1)

##### Annexe 4 – Demande de dérogation René Paulin et Martine Paulin

N° de dossier: 7269

N° de requête: 26492

Localisation: 8366, rue St-Paul, Bas-Caraquet

NID: 20356762

Zonage: M (Mixte)

Aménagement

proposé: Le requérant, Monsieur René Paulin, souhaite agrandir, d'une superficie de 69.4 m<sup>2</sup>, son bâtiment accessoire (garage). Cependant, l'aménagement ne respecterait pas l'arrêté de zonage du village de Bas-Caraquet en deux points. À noter que son habitation est d'une superficie de 94 m<sup>2</sup>.

Dérogation: Permettre un bâtiment accessoire(garage) à une distance de 1,37 m de la limite latérale au lieu de 1,5 m; Permettre un bâtiment accessoire (garage) d'une superficie de 121,5 m<sup>2</sup> au lieu de 94 m<sup>2</sup> (arrêté no. 9106 articles 13.5.6.1 et 13.5.7.2 a)).

Request: Allow an accessory building (garage) at a distance of 1.37 m instead of 1.5 m from the side lot line; Allow an accessory building (garage) with an area of 121.5 m<sup>2</sup> instead of 94 m<sup>2</sup>.

Raison de la demande: Afin d'avoir plus d'espace d'entreposage pour des véhicules et de l'équipement.

Monsieur René Paulin 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 18 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, la directrice adjointe du Service d'urbanisme, madame Caraine Godin-Poirier a présenté l'analyse effectuée par l'équipe technique dans ce dossier, dont voici les détails :

#### **Annexe 4** **Tableau d'analyse – Dérogations**

René Paulin et Martine Paulin  
8366, rue Saint-Paul, Bas-Caraquet - NID 20356762

**Permettre un bâtiment accessoire (garage) à une distance de 1,37 m de la limite latérale au lieu de 1,5 m.**

**Permettre un bâtiment accessoire (garage) d'une superficie de 121,5 m<sup>2</sup> au lieu de 94 m<sup>2</sup>.**

La dérogation représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?	Oui et Non	Les requérants peuvent construire un garage détaché conforme à l'arrêté de zonage du village de Bas-Caraquet, et ce, en réduisant considérablement leur demande ou en aménageant un autre bâtiment accessoire. Par contre, la présence d'un poteau électrique sur la rue Saint-Paul, le fait que la propriété est située sur un coin de rue et l'absence d'une entrée sur la rue Saint-Paul rend l'aménagement d'un autre bâtiment accessoire fonctionnel (garage ou remise) sur la propriété difficilement réalisable.  Les requérants justifient leur demande par le fait qu'ils désirent agrandir leur garage afin d'y entreposer des véhicules et de l'équipement.
La dérogation est-elle mineure ou raisonnable?	Non et Oui	Cette demande est mineure sur la distance à respecter, mais majeure sur la superficie du bâtiment accessoire proposé. <u>Limite latérale</u> La dérogation est raisonnable vu la distance de l'empiètement. Celui-ci est de 0,13 m, donc une balance de 1,37 m entre

	<p>l'agrandissement proposé (garage) et la limite latérale reste disponible. Cette distance est suffisante à l'entretien de la cour latérale.</p> <p><u>Superficie du bâtiment</u>          Cette demande touche les deux dispositions régissant la superficie des bâtiments accessoires dans une zone M (mixte), soit la superficie du bâtiment principal (94 m<sup>2</sup>) ou une superficie maximale de 112 m<sup>2</sup>.</p> <p>Ici, le projet d'agrandissement est proposé sur le côté du garage et à environ 18 m de la rue Saint-Paul. L'agrandissement aurait une largeur de 7,9 m comparativement au garage existant qui est d'une largeur de 6,1 m (différence de 1,8 m) et ne serait pas plus haut. Par contre, l'agrandissement proposé (70 m<sup>2</sup>) serait plus grand que la superficie du bâtiment accessoire existant (52 m<sup>2</sup>). Actuellement, la superficie du garage existant n'excède pas la limite permise (94 m<sup>2</sup>).</p> <p>En considérant l'aménagement de la propriété et la localisation du bâtiment accessoire, cette demande est considérée raisonnable.</p>
<p>La dérogation respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?</p>	<p>Oui et Non</p> <p><u>Limite latérale</u>          La limite arrière exigée vise 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 étant donné un empiètement mineur de 0,13 m.</p> <p><u>Superficie du bâtiment</u>          L'arrêté en vigueur ne restreint peut-être pas le nombre de bâtiments accessoires, mais limite plutôt son coefficient du sol à 10% de l'ensemble de ses bâtiments. Ce qui porte sur un principe ne visant pas nécessairement à contrôler le nombre de bâtiments accessoires que l'on peut retrouver sur une propriété, mais plutôt la superficie au sol que l'on peut construire. Ce principe se traduit de façon à avoir un gabarit de bâtiment accessoire similaire. Donc, plus le terrain est grand, plus le nombre de bâtiments accessoire peut être élevé. Ici, la superficie de la propriété à l'étude est de ± 0,5 acre ce qui limiterait le nombre de bâtiments accessoire.</p> <p>Cette demande pourrait affecter le caractère du voisinage puisque le projet proposé créerait un impact visuel important vis-à-vis la propriété voisine puisque la longueur totale du mur longeant la limite latérale serait de 16,5 m. Par contre, il n'empièterait pas sur la cour avant de la maison adjacente et le mur du garage longeant la propriété voisine ne comporterait aucune fenêtre. De plus, après observations du voisinage, on retrouve un garage ayant une superficie similaire sur la propriété adjacente. Donc, la superficie proposée ne serait pas mal intégrée dans son environnement immédiat.</p>
<p>Recommandation</p>	<p>L'équipe technique recommande la dérogation telle que proposée par le requérant en permettant un bâtiment accessoire (garage) à une distance de 1,37 m de la limite latérale au lieu de 1,5 m et</p>

	d'une superficie de 121,5 m <sup>2</sup> au lieu de 94 m <sup>2</sup> , jugeant les demandes souhaitables pour l'aménagement de cette propriété.
--	--

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

Monsieur Paulin a pris la parole afin de préciser qu'il a consulté le propriétaire du terrain voisin avant de présenter sa demande afin de ne pas lui causer de préjudice.

Après vérification, monsieur Benoit Savoie, appuyé de monsieur Yvon Godin, 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 souhaitable pour l'aménagement pour l'aménagement de cette propriété

Adopté à l'unanimité

Monsieur René Paulin a quitté la salle.

Note : Étant donné que la prochaine demande à traiter était une demande de permis provisoire liée à une demande d'avis de la CSR concernant une modification au zonage de la Municipalité régionale de Tracadie, le président du comité a demandé que ladite demande d'avis soit étudiée avant la demande de permis provisoire.

## CRP19 – 44(2)

### Annexe 2 – Demande de permis provisoire Denis et Sylvie Sonier

N° de dossier: 5532

N° de requête: 27210

Localisation: 4191, rue Foster, Tracadie-Sheila

NID: 20406450

Zonage: AI-9 (aménagement intégré)

Aménagement proposé:

Le requérant, Monsieur Wayne Sonier, souhaite rendre conforme le garage de mécanique automobile existant puisqu'un agrandissement, effectué sur ledit garage, ne respecte pas les conditions retrouvées à la zone AI-9 (Aménagement intégré). À noter qu'un processus de modification au zonage est présentement en cours.

Dérogation:

Autoriser un permis provisoire d'un (1) an afin de poursuivre les activités du garage de mécanique automobile, et ce, avant la fin du processus de modification au zonage. (Arrêté no.108 article 2.2.2 a))

Request:

Authorize a one (1) year provisional permit to continue the activities of the auto mechanic garage prior to the completion of the zoning amendment process.

Request: Authorize a one (1) year provisional permit to continue the activities of the auto mechanic garage prior to the completion of the zoning amendment process.

Raison de la demande: Afin de continuer les activités du garage mécanique.

Monsieur Wayne Sonier 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 7 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, la directrice adjointe du Service d'urbanisme, madame Caraine Godin-Poirier, a présenté l'analyse effectuée par l'équipe technique dans ce dossier, dont voici les détails:

## Annexe 2 Tableau d'analyse - Permis provisoire

Denis et Sylvie Sonier  
5532, rue Foster, Municipalité régionale de Tracadie - NID 20406450

**Autoriser un permis provisoire d'un (1) an afin de poursuivre les activités du garage de mécanique automobile, et ce, avant la fin du processus de modification au zonage.**

Le projet contrevient-il aux grandes lignes directrices du plan municipal d'urbanisme?	Non	La propriété à l'étude est située à l'intérieur d'une affectation R (résidentielle) au plan municipal et à l'intérieur d'une zone AI-9 (aménagement intégré) à l'arrêté de zonage où l'usage d'un atelier de réparation automobile est autorisé.  Cependant, puisque certaines exigences de la zone AI-9 n'ont pas été respectées, un processus de modification de l'arrêté de zonage est actuellement en cours.  Cette demande ne va pas à l'encontre des principes retrouvés au plan municipal puisqu'une zone d'aménagement intégrée est créée pour des projets spéciaux d'aménagement combinant plusieurs usages des terrains, des bâtiments et constructions avec des normes spécifiques.
La modification a-t-elle pour but de rendre conforme un usage ?	Oui	Depuis son ouverture en 2000, ce commerce a toujours été relié à un atelier de réparation automobile comme usage secondaire à une habitation unifamiliale. Une fois le processus de modification au zonage complété, l'usage d'un atelier de réparation automobile et l'ensemble de la propriété deviendrait conforme. L'approbation de cette demande permettrait au requérant de pouvoir obtenir les permis requis.
La demande présente-t-elle un risque élevé de conflit avec les usages limitrophes?	Non	La propriété se trouve sur la rue Foster qui est une rue secondaire située à environ 294 m de la rue Louis G Daigle dans le secteur de Sheila. La rue Foster fait face à un niveau relativement faible de circulation automobile. En périphérie du site à l'étude, on retrouve majoritairement des habitations unifamiliales et un ancien atelier de réparation d'automobile qui incluait à l'époque une station-service. Le lot situé en face de la propriété à l'étude est actuellement vacant. Aucune plainte n'a été enregistrée au dossier.

La modification va-t-elle porter préjudice aux propriétés voisines et au caractère du voisinage?	Non	Cette demande ne devrait pas affecter le caractère du voisinage puisque le milieu construit et l'usage qui y est exercé restent le même et le bruit et la circulation constituent des éléments qui affectent déjà l'environnement immédiat. De plus, le commerce est existant depuis 19 ans.
Recommandation		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 déterminer les conditions finales émises dans la zone d'aménagement intégré AI-9 et permettre au requérant d'obtenir les permis d'aménagement et de construction nécessaires. L'équipe technique considère que cette demande est raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de cette propriété.

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

Des discussions ont eu lieu et des commentaires ont été émis concernant les restrictions de la zone d'aménagement intégrée (AI-9) et des changements qui devront être apportés afin que la propriété soit conforme. Madame Caraine Godin-Poirier, directrice adjointe du Service d'urbanisme, a pris la parole afin de préciser certains points énumérés lors de la présentation de la demande de modification de zonage présentée précédemment.

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

Adopté à l'unanimité

Monsieur Wayne Sonier a quitté la salle.

Note : Étant donné que la prochaine demande à traiter était une demande de permis provisoire liée à une demande d'avis de la CSR concernant une modification au plan et au zonage du village de Bas-Caraquet, le président du comité a demandé que ladite demande d'avis soit étudiée avant la demande de permis provisoire.

CRP19 – 44(3)

Annexe 9 – Demande de permis provisoire Village de Bas-Caraquet

N° de dossier: 22296

N° de requête: 27018

Localisation: Rue St-Paul, Bas-Caraquet

NID: 20666640

Zonage: M (Mixte) et RC (habitation uni, bi et multifamilial)

Aménagement  
proposé:

Le diocèse de Bathurst désire construire une nouvelle église pour la paroisse de Bas-Caraquet. Cependant, le terrain à l'étude est situé en partie dans une zone M (Mixte) et RC (habitation uni, bi et

multifamilial), où l'usage d'une église n'est pas permis. À noter qu'un processus de modification au zonage est présentement en cours.

Dérogation: Autoriser un permis provisoire d'un (1 an) afin de commencer les travaux avant la fin du processus de modification au zonage. (arrêté no.9106 Article 2.3.2 a))

Request: Authorize a one (1) year provisional permit in order to begin the construction prior to the completion of the zoning amendment process.

Raison de la demande: Afin de pouvoir commencer les travaux le plus tôt possible.

Monsieur Roger Savoie, représentant l'évêché, 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 13 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 9 Tableau d'analyse - Permis provisoire**

Florian Arseneault (Riordon et Arseneault), au nom de l'Évêque catholique romain de Bathurst 8249, rue Saint-Paul, Bas-Caraquet - NID 20477865, 20477873, 20477881 et 20666640

**Autoriser un permis provisoire d'une durée d'un (1) an afin de commencer les travaux proposés et l'usage d'une église comprenant une salle communautaire avec cuisine, des salles de réunion, des abris postaux et une salle de rassemblements religieux, et ce, avant la fin du processus de modification au zonage.**

Le projet contrevient-il aux grandes lignes directrices du plan municipal d'urbanisme?	Non	<p>Trois des propriétés sont situées dans un secteur d'affectation institutionnel (INS), mais la propriété appartenant présentement au village de Bas-Caraquet se situe dans des secteurs d'affectation résidentiel (R) et mixte (M), pour lesquels le projet contrevient aux principes.</p> <p>Le projet est de construire une nouvelle église, comprenant différentes installations communautaires, en remplacement de celle incendiée l'année dernière. Le nouveau bâtiment sera situé à cheval sur les lots 20477865, 20477873 et 20666640, ce qui inclue le nouveau lot situé dans les secteurs d'affectation résidentiel (R) et mixte (M). Le stationnement s'étendra au lot 20477881. Bien que l'agrandissement du secteur d'affectation institutionnel (INS) contrevienne à une proposition du plan, les circonstances font que la demande en service institutionnel n'est pas comblée et ainsi, que la proposition ne s'applique pas.</p> <p>Un processus de modification au plan municipal est en cours pour rendre le projet conforme au plan.</p>
--	-----	---



La modification a-t-elle pour but de rendre conforme un usage ?	Non	<p>L'usage était déjà exercé de manière conforme sur deux des trois lots où le bâtiment est planifié. Sur le troisième lot, l'usage n'est pas conforme, mais le lot est présentement vacant. Aucun travaux de construction n'a été effectué.</p> <p>Une fois le processus de modification au zonage complété, cette propriété deviendrait conforme et permettrait au requérant de pouvoir obtenir les permis requis.</p>
La demande présente-t-elle un risque élevé de conflit avec les usages limitrophes?	Non	<p>Les terrains concernés se situent sur la rue Saint-Paul, mais deux d'entre eux donnent également sur la rue de l'Église à l'arrière. Il s'agit du centre du village, un secteur déjà achalandé. Il s'agit d'une reprise d'un usage qui s'y trouvait, et qui a été détruit par un incendie. Les risques de conflits sont minimes puisqu'il s'agit d'un usage qui a déjà existé et la communauté souhaite la reconstruction de l'église.</p>
La modification va-t-elle porter préjudice aux propriétés voisines et au caractère du voisinage?	Non	<p>Cette demande n'affecterait pas le caractère du voisinage puisqu'il s'agit de la reprise d'un usage qui a déjà été présent sur le site. Celui-ci se situe d'ailleurs au centre du village, dans un lieu stratégique pour un usage institutionnel comme une église et où la circulation est déjà importante.</p> <p>Deux droits de passages se situent sur les terrains ciblés par le projet. Le premier se situe à l'extrémité ouest du lot dont le zonage doit être modifié, et ne sera pas affecté par le projet de la nouvelle église. Le deuxième se situe sur le lot 20477865 et passe par le stationnement de l'ancienne église, permettant à une habitation unifamiliale donnant sur la rue de l'Église sur le lot 20360327 de rejoindre la rue Saint-Paul. Selon les plans pour la nouvelle église, le nouveau bâtiment se situerait directement sur ce droit de passage. Des négociations sont en cours pour le faire déplacer.</p>
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 aux conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Obtenir une résolution du Conseil municipal qui appuie la demande de permis provisoire.</li> <li>- Régler la situation du droit de passage menant au lot identifié par le numéro d'identification (NID) 20360327, et;</li> <li>- Les lots identifiés par les numéros d'identification (NID) 20477865, 20477873 et 20666640 devront être amalgamés.</li> </ul> <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 au représentant de l'évêché et aux membres du comité s'ils avaient des questions ou des commentaires concernant la demande présentée.

Monsieur Roger Savoie a pris la parole afin de préciser que la municipalité supporte le projet et que des démarches sont en cours afin de régler la problématique du droit de passage présent sur la propriété.

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

- Obtenir une résolution du Conseil municipal qui appuie la demande de permis provisoire.
- Régler la situation du droit de passage menant au lot identifié par le numéro d'identification (NID) 20360327, et;
- Les lots identifiés par les numéros d'identification (NID) 20477865, 20477873 et 20666640 devront être amalgamés.

Sous respect de ces conditions, l'équipe technique considère que cette demande est raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de cette propriété

Adopté à l'unanimité

Monsieur Roger Savoie a quitté la salle.

#### CRP19 – 44(4)

#### Annexe 8 – Demande de dérogation et d'approbation de lotissement Village de Bas-Caraquet

N° de dossier: 5882

N° de requête: 27393

Localisation: Bas-Caraquet

Zonage: VI-2 (Villégiature sans roulotte de voyage)

Aménagement  
proposé:

L'objectif de ce plan de lotissement provisoire est de rallonger une rue publique, créer une rue future et la parcelle 2019-A d'une superficie de 1147 m<sup>2</sup> pour être annexée au lot 20616421.

Approbations:

Recommandation au Conseil relativement à la localisation de la rue publique et de la rue future (Loi sur l'urbanisme du N.-B., article 88(4)a).

Request:

Recommendation to the Council regarding the location of public street and future street.

L'agent d'aménagement, monsieur Paul-Émile Robichaud, a présenté la demande à l'écran. Il a mentionné que 5 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.

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

**Annexe 8**  
**Tableau d'analyse – Lotissement Village de Bas-Caraquet**

Bas-Caraquet NID – 20471462

**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	En vertu de l'article 88(4) de la Loi sur l'urbanisme du N.-B., la CSR a devoir de recommander l'emplacement d'une rue publique et d'une rue future au Conseil.
La demande est-elle mineure, est-elle raisonnable?	Oui	Il n'y a pas de dérogation au projet proposé.
La demande respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?	Oui	La partie de terrain identifiée sur le plan comme rue publique proposée, correspondant en fait à un rayon de virage temporaire créé en 1993. Le village a consenti à céder la parcelle 2019-A au propriétaire du lot 20616421 à la condition que le rayon de virage temporaire soit modifié de sorte à créer une aire de virage en demi-L permanent. Se faisant, une rue future est créée pour donner un accès au lot adjacent afin de respecter l'article 88(8)d) de la Loi sur l'urbanisme du N.-B.
Recommandations		L'équipe technique 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.

Des discussions ont eu lieu et des commentaires ont été émis concernant la présence de terre humide et de la problématique engendrée pour le développement de la rue future, de l'aménagement de la rue publique et des responsabilités de la municipalité de s'assurer que la rue soit construite avant d'autoriser le permis de construction.

Après 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 souhaitable pour l'aménagement du terrain

Adopté à l'unanimité

CRP19 – 44 (5)

Annexe 7 – Demande de dérogation Josée Lanteigne

N° de dossier: 22338

N° de requête: 27368

Localisation: 7741, rue du Havre, Bas-Caraquet

NID: 20897005

Zonage: VI-2 (villégiature avec roulottes de voyage)

Aménagement  
proposé:

La requérante, Madame Josée Lanteigne, souhaite agrandir sa maison d'une superficie de 68 m<sup>2</sup> et ce, pour y aménager une entrée et un garage attaché. Cependant l'aménagement ne pourrait pas respecter une disposition l'arrêté de zonage du village de Bas-Caraquet.

Dérogation:

Permettre l'agrandissement d'un bâtiment principal à une distance de 1,5 m de la limite latérale au lieu de 3 m. (arrêté no. 9106 article 13.6.4.1.a))

Request:

Allow the expansion of the main building at a distance of 1.5 m instead of 3 m from the side lot line.

Raison de la demande:

Le terrain est étroit et la maison est située près de la limite latérale. Le garage proposé apportera un espace de rangement supplémentaire ainsi qu'une entrée sécuritaire. L'emplacement proposé de l'agrandissement permettrait quand même circuler sur le terrain.

L'agent d'aménagement, madame Nadine LaPlante, a présenté la demande à l'écran. Elle a mentionné que 9 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, la directrice adjointe du Service d'urbanisme, madame Caraine Godin-Poirier a présenté l'analyse effectuée par l'équipe technique dans ce dossier, dont voici les détails :

#### **Annexe 7 Tableau d'analyse – Dérogation**

Josée Lanteigne  
7741, rue du Havre, Bas-Caraquet - NID 20897005

**Permettre l'agrandissement d'un bâtiment principal à une distance de 1,5 m de la limite latérale au lieu de 3 m.**

La dérogation représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?	Oui	L'emplacement de la maison sur le terrain et le fait que des fenêtres sont présentes sur le côté est de la maison fait en sorte que l'entrée et le garage attaché proposé ne peuvent être situés à un autre endroit sur le bâtiment principal. De plus, ces fenêtres sont considérées comme des issues de secours pour des chambres à coucher. Cette demande est considérée nécessaire et justifiable.
La dérogation est-elle mineure ou raisonnable?	Non et Oui	La dérogation est majeure (50%), mais raisonnable. La partie de l'agrandissement (environ 9 m) la plus près de la ligne de propriété serait le garage. D'ailleurs, l'arrêté de zonage permet les garages détachés jusqu'à 1,5 m des limites latérales et jusqu'à 1 m si ceux-ci ne comportent pas d'ouverture sur le mur donnant sur la limite de propriété. De plus, la maison se retrouve déjà à 3 m de la limite latérale et l'emplacement choisi ne cacherait pas la vue des voisins sur la baie.

<p>La dérogation respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?</p>	<p>Oui et Non</p>	<p>Le principe législatif des marges exigées dans l'arrêté de zonage vise à préserver un espacement constant entre les bâtiments d'une même rue ou d'une même zone. Les marges visent aussi à minimiser les inconvénients de voisinage et protéger l'intimité des gens en plus de permettre de conserver un caractère privé. Le caractère du voisinage ne devrait pas être affecté puisque la résidence la plus près est située à environ 10 m de la limite latérale. Également, selon le Code national du bâtiment en vigueur, malgré la proximité de l'agrandissement proposé vis-à-vis la limite latérale, l'aménagement serait conforme (surface de rayonnement exige 1,2 m et le projet est proposé à 1,5 m).</p>
<p>Recommandation</p>		<p>L'équipe technique recommande la dérogation telle que proposée par la requérante en permettant l'agrandissement du bâtiment principal à une distance de 1,5 m de la limite latérale au lieu de 3 m, jugeant la demande 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 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'emplacement proposé de l'agrandissement. Et de la possibilité de se conformer en déplaçant l'agrandissement.

Après vérification, madame Line Thériault, appuyé de monsieur Yvon Godin, a proposé aux membres du CRP de ne pas suivre la recommandation de l'équipe technique et de refuser la demande de dérogation telle que présentée étant donné la possibilité de se conformer, cette demande ayant été jugée non-raisonnable et non-souhaitable pour l'aménagement de cette propriété

Adopté à l'unanimité

## CRP19 – 45

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

1. Annexe 1- Demande de dérogation Logements du Manoir EBP inc., Paquetville
2. Annexe 5- Demande de dérogation Johanne Marguerite Landry et Judith Kathleen Begley, Caraquet
3. Annexe 6- Demande de dérogation Paul Sonier, Tracadie- Sheila

## CRP19 – 46

### G. Avis du CRP

## CRP19 – 47

### Modification à l'arrêté de zonage – 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 CRP19 - 47 ».

Monsieur Wayne Sonier était présent à titre d'observateur.

#### 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 non-conformité de la propriété et de l'enseigne affichant le commerce. Madame Caraine Godin-Poirier a pris la parole afin de préciser qu'une résolution appuyant le projet avait été reçue de la part de la municipalité, qu'aucune plainte n'a été reçue depuis 19 ans et que le but de la demande de modification de zonage est de rendre la propriété conforme.

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 de recommander, au conseil municipal de la Municipalité régionale de Tracadie, les modifications proposées à l'arrêté de zonage de la ville de Tracadie-Sheila. Cette demande ayant été jugée raisonnable et souhaitable pour l'aménagement du territoire municipal

Adopté à l'unanimité

#### CRP1 – 48

##### Modification au plan municipal et à l'arrêté de zonage – Village de Bas-Caraquet

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 - 48 ».

Monsieur Roger Savoie était présent à titre d'observateur.

#### 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.

Monsieur Charles-Éric Landry a pris la parole afin d'apporter des précisions sur l'emplacement proposé et sur un des droit de passage présent sur la propriété.

Après 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 du Village de Bas-Caraquet, les modifications proposées au plan municipal et à l'arrêté de zonage. Cette demande ayant été jugée raisonnable et souhaitable pour l'aménagement du territoire municipal

Adopté à l'unanimité

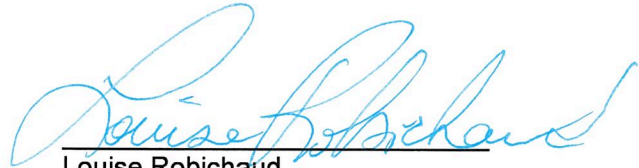
CRP1 – 49

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 20h33.



Caraine Godin-Poirier  
Directrice adjointe  
Service d'urbanisme



Louise Robichaud  
Secrétaire