Procès-verbal de la réunion ordinaire du CRP de la Commission de services régionaux de la Péninsule acadienne tenue le mercredi 21 août 2013 à 19h00 au centre communautaire d'Inkerman.

#### Étaient présents:

Line Thériault
Jean-Claude Doiron
Jean-Paul Robichaud
Gaston Paulin
Edmond Beattie
Eugène Basque

Nadine LaPlante, CSRPA Caraine Godin-Poirier, CSRPA Bernise Roussel, CSRPA Natacha Cormier, CSRPA Benjamin Kocyla, CSRPA Paul-Émile Robichaud, CSRPA

#### Était absent :

Réginald Paulin

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

#### CRP - 77

#### A- Adoption de l'ordre du jour

Après vérification, Monsieur Gaston Paulin, appuyé de Jean-Paul Robichaud, a proposé l'adoption de l'ordre du jour tel que distribué

Adopté à l'unanimité

#### B- <u>Téléphones</u> cellulaires

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

#### C- Conflits d'intérêts

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

### D- <u>Adoption des projets de procès-verbaux des réunions du CRP des 17 et 24 juillet 2013</u>

Après vérification, Monsieur Eugène Basque, appuyé de Monsieur Edmond Beattie, a proposé que les projets de procès-verbaux des 17 et 24 juillet 2013 soient acceptés tels que distribués

Adopté à l'unanimité

#### CRP - 78

<u>Annexe 17 – Demande de dérogation Thériault & St-Laurent Corporation</u> professionnelle inc.

No. application: 30264

Localisation: 406, 1e Rue Sud (Route #113), Shippagan

NID: 20194288

Zonage: C2 (zone commerciale routière)

Aménagement

proposé: Le requérant désire faire un agrandissement d'une

grandeur de 30' x 50' de son bureau de dentiste. Cependant, l'emplacement du bâtiment sur le lot et la dimension de ce dernier fait en sorte que le projet proposé ne peut pas respecter deux points de l'arrêté de zonage de

la ville de Shippagan.

Dérogation : Permettre une allée d'accès et une aire de stationnement

à une distance nulle (0m) au lieu de 4,5m (14'-8") dans

une zone tampon adjacente à un lot résidentiel.

Permettre qu'une partie de l'allée d'accès ait une largeur

de 6m (19,7 pieds) au lieu de 7m (23 pieds).

(arrêté no. 78, articles 10.29.3 tableau 3, 11.3.8 et

11.3.9)

Variance: Allow an access driveway and a parking area at zero

distance (0m) instead of 4.5 m (14'-8") in a buffer zone

adjacent to a residential lot.

Allow that a portion of the access driveway has a width of

6 meters (19.7 feet) instead of 7 meters (23 feet).

Raison de la demande : Afin d'agrandir un bâtiment commercial sur un terrain

trop étroit.

Monsieur Henri Thériault et Madame Chantal St-Laurent étaient présents afin de fournir des explications.

Après lecture de la demande, l'agent d'aménagement, madame Nadine LaPlante, a présenté cette dernière à l'écran. Elle a mentionné que 5 propriétaires de lots voisins de la propriété visée par ce projet avaient été consultés et que deux commentaires avaient été reçus par le bureau du Service d'urbanisme de la CSRPA. Elle a mentionné que les dimensions de l'agrandissement proposé avaient été modifiées. En effet, ledit agrandissement aurait une grandeur de 13' x 50' et non 30' x 50', tel que proposé dans le projet initial.

Suite à la présentation de la demande, le directeur de la planification, Monsieur Benjamin Kocyla, a présenté et expliqué l'analyse effectuée par l'équipe technique dans ce dossier, dont voici les détails :

#### Annexe 17

Tableau d'analyse : Thériault & St-Laurent Corporation Professionnelle inc. Localisation : 406, 1e Rue Sud (Route #113) - Shippagan (20194288)

Permettre une allée d'accès et une aire de stationnement à une distance nulle (0m) au lieu de 4,5m (14,8 pieds) dans une zone tampon adjacente à un lot résidentiel; et

### Permettre une partie de l'allée d'accès à une largeur de 6 mètres (19,7 pieds) au lieu de 7 mètres (23 pieds).

La dérogation représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?	Oui	Elles ne sont pas souhaitables pour la propriété adjacente mais, elles sont nécessaires pour le requérant en ce qui a trait à l'aménagement d'une aire de stationnement située entièrement sur sa propriété et au nombre de cases dont il aura besoin.
La dérogation est- elle mineure ou raisonnable?	Oui	Les demandes sont majeures. C'est-à-dire 100% pour la zone tampon et 14.3% pour la largeur de l'allée d'accès.  Considérant que le bâtiment est existant sur un terrain étroit et que le personnel et les clients doivent actuellement se stationner sur un terrain situé de l'autre côté d'une rue qui est achalandée (Route#113) et qu'ils doivent par la suite traverser celle-ci à pied afin d'y accéder, ces demandes sont considérées raisonnables.
La dérogation respecte-t-elle les principes Oui législatifs sans affecter le caractère du voisinage?	Le principe législatif d'une zone tampon exigée dans l'arrêté de zonage vise à préserver un espacement qui doit être gazonné et planté entre un usage commercial ou industriel et un terrain résidentiel. Cet espace vise ainsi à minimiser les inconvénients de voisinage (bruits, circulation) et protéger l'intimité des gens en plus de permettre de conserver un caractère privé.  Cette demande ne laisserait aucune zone tampon entre la propriété à l'étude et la propriété située au Sud, où l'on retrouve une habitation unifamiliale (identifiée par le numéro civique 408).  Par contre, on note qu'à l'opposé de la propriété à l'étude, le requérant respecte la distance vis-à-vis la zone tampon exigée. Elle est respectée dû à la présence d'un	
		champ d'épuration. Celui-ci fait en sorte que l'on ne peut atténuer la dérogation en proposant au requérant de relocaliser son aire de stationnement au centre de la propriété afin de laisser une zone tampon de quelques mètres de chaque côté. Donc, malgré que le principe législatif ne peut être respecté, le requérant ne peut réaliser son projet autrement et cette demande est considérée raisonnable.

	Un autre principe de l'arrêté prévoit que les aires de stationnement doivent être situées sur le même lot que le bâtiment qu'elles desservent. De plus, l'allée d'accès longe le bâtiment sur une distance d'environ 36m (118 pieds) et, une partie de celle-ci (environ 17m (56 pieds) n'a pas la largeur requise. Malgré cela, ces demandes respectent ces principes.  Le stationnement proposé à l'arrière fait en sorte que le nombre de cases exigées serait respecté. En plus de
	l'aire de stationnement située à l'arrière, le requérant propose de conserver celle située à l'avant où les clients doivent reculer directement dans la rue afin de pouvoir en ressortir.
Recommandation	L'équipe technique recommande ces demandes à condition:  -que pour des raisons de sécurité, l'aire de stationnement située à l'avant du bureau soit enlevée;  -qu'une clôture opaque soit aménagée le long de l'allée d'accès, et ce, jusqu'au bout de l'aire de stationnement (entre la propriété à l'étude et la propriété identifiée par le numéro civique 408); et  -qu'une clôture opaque ou une haie soit aménagée le long de la propriété voisine identifiée par le numéro civique 402, et ce, à l'arrière du bâtiment principal, où l'on y retrouve l'aire de stationnement et le champ d'épuration. Ainsi, les demandes seraient souhaitables pour l'aménagement de cette propriété et en harmonie avec l'intention générale de l'arrêté.

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

Madame Chantal St-Laurent a pris la parole et a expliqué que le voisin stationne son véhicule motorisé le long de la propriété à l'étude et qu'il a besoin d'espace quand il veut entrer ou sortir de sa cour avec ce dernier. Monsieur Henri Thériault s'est joint à la conversation pour donner plus de détails. Il a demandé s'il était possible que l'équipe technique modifie sa recommandation quant à l'emplacement de la clôture exigée et ce, afin de ne pas obstruer l'espace utilisé par le voisin pour entrer et sortir de sa propriété avec son véhicule motorisé. Monsieur Thériault a ajouté que son voisin souhaitait conserver ce privilège de passage sur cette propriété car ça lui était vraiment utile. Monsieur Thériault a mentionné qu'il était en très bon termes avec ce dernier et qu'il ne voudrait pas que la réalisation de son projet empêche son voisin de pouvoir entrer et sortir de sa cour avec son véhicule motorisé. Le directeur de la planification, Monsieur Benjamin Kocyla, a demandé à Monsieur Thériault s'il avait une note écrite de son voisin à ce sujet et il répondu qu'il n'en avait pas.

Après discussion, Monsieur Gaston Paulin, appuyé de Monsieur Jean-Paul Robichaud, a proposé que le CRP suive la recommandation de l'équipe technique et accorde la demande de dérogation telle que présentée, incluant les conditions émises par cette dernière et inscrites au tableau d'analyse, la demande ayant été jugée souhaitable pour l'aménagement de la propriété

#### Adopté à l'unanimité

À ce moment, Monsieur Henri Thériault et Madame Chantal St-Laurent ont quitté la salle.

#### CRP - 79

#### Annexe 6 - Demande de dérogation et d'approbation de lotissement Rue des Chalets

Nº de dossier: 5051

Localisation: Néguac

Zonage: C (littoral)

Aménagement proposé :

L'objectif de ce plan de lotissement provisoire est de modifier le statut de la rue des Chalets de sorte à ce qu'elle devienne publique et qu'elle rejoigne la rue Daniel, créer les parcelles "A", "C" et "D" pour être annexées à des lots adjacents et, créer une servitude de services municipaux.

Dérogation et approbations :

Permettre une rue publique avec une largeur allant de 12,1 mètres à 15 mètres au lieu de 20 mètres (arrêté no. 06-39, article 8.3a)). Permettre que certains bâtiments principaux et accessoires soit situés trop près de la nouvelle rue et, permettre que certains bâtiments accessoires soit situés en cour avant au lieu d'être en cour arrière ou latérale et ce, pour les lots ne donnant pas sur la Baie de Néguac (arrêté no. 99-33, article 10.6(1)b)(i) et (ii) et l'article 10.12a)(i)). Recommandation au Conseil relativement à l'emplacement de la rue publique (Loi sur l'urbanisme du N.-B., article 56(2)a)). Approbation des parcelles "A", "C" et "D".

Variance and approval:

Permit a public street with a width of 12.1 meters to 15 meters instead of 20 meters. Allow some major buildings and accessory buildings to be located too close to the new street, and allow some accessory buildings in the front yard instead of back or side yard for lots not overlooking the Bay of Neguac. Recommend the location of the public street to the municipal council. Approval of parcels "A"," C" and" D".

Monsieur Daniel Hachey était présent afin de fournir des explications.

Après lecture de la demande, l'agent d'aménagement, Monsieur Paul-Émile Robichaud, a présenté cette dernière à l'écran.

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

#### Analyse pour la prise de décision Dérogation et approbation Lotissement Rue des Chalets Néguac

#### Tableau d'analyse

#### Annexe 6

La dérogation et la demande représentent-t-elles une solution nécessaire et justifiable?	Oui	En vertu de l'article 56 de la Loi sur l'urbanisme du NB., la Commission des services régionaux doit recommander l'emplacement d'une rue publique à un conseil municipal. De plus, la largeur proposée de la rue ne respectant pas la largeur minimale prévue dans l'arrêté de lotissement du village, la Commission doit se pencher sur cette problématique.
La dérogation et la demande sont-elles mineures, sont-elles raisonnables?	Oui et Non	Une dérogation d'environ 39% est jugée majeure. Cependant, pour ce développement, nous pensons qu'il faut regarder au-delà de l'aspect normatif de la réglementation et voir à l'esprit général du projet.
La dérogation et la demande respectent- t-elles les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?	Oui et Non	Il faut comprendre que la création d'une rue publique de cette largeur n'est pas toujours souhaitable pour les services d'entretien de la municipalité, les services d'urgence, ainsi que pour la sécurité générale des citoyens. Néanmoins, il est bon de noter que l'article 3.2.5.6 du Code national de bâtiment prévoit, entre autres, qu'une voie d'accès sécuritaire pour le service d'incendie doit avoir une largeur libre d'au moins 6 mètres, avoir une hauteur libre d'au moins 5 mètres, être conçue de manière à résister aux charges dues au matériel de lutte contre l'incendie et être revêtue de béton, d'asphalte ou d'un autre matériau permettant l'accès sous toutes les conditions climatiques et être reliée à une voie de circulation publique.  De plus, nous pensons qu'il est souhaitable pour tous les propriétaires de terrains situés le long de cet accès d'être desservis par une voie publique plutôt que privée.
Recommandation		Le personnel du bureau du service d'urbanisme de la Commission de services régionaux recommande l'approbation de ce projet de lotissement, le jugeant souhaitable pour l'aménagement de l'ensemble des propriétés de ce secteur de la municipalité.

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

Monsieur Hachey a mentionné que les plans soumis démontraient qu'il était possible de créer une rue à sens unique à l'emplacement proposé pour la création de la rue publique et que, dans cette optique, la largeur serait suffisante.

Après discussion, Madame Line Thériault, appuyé de Monsieur Edmond Beattie, a proposé que le CRP suive la recommandation de l'équipe technique et accorde la demande de lotissement telle que présentée, cette dernière ayant été jugée souhaitable pour l'aménagement des propriétés

Adopté à l'unanimité

À ce moment, Monsieur Daniel Hachey a quitté la salle.

CRP - 80

Annexe 7 – Demande d'approbation de lotissement Yvette Savoie

No de dossier: 5053

Localisation: Pont-Lafrance

Aménagement

proposé:

L'objectif de ce plan de lotissement provisoire est de rallonger un accès privé approuvé par la Commission en 2004, créer un

nouvel accès et 3 lots réglementaires.

Approbations:

Permettre deux îlots ayant une profondeur d'un lot au lieu de deux (règlement 80-159, article 6(5)). Permettre les lots 2013-2, 2013-3, 2013-4 et 2013-5 sur une autre voie d'accès que la Commission de services régionaux peut approuver comme étant utile à l'aménagement du terrain (règlement 80-159, article 6(1)b)). Approbation des lots 2013-2, 2013-3, 2013-4 et 2013-5.

Approvals:

Allow two blocks with a depth of one lot instead of two. Allow lots 2013-2, 2013-3, 2013-4 and 2013-5 on an alternative access road that the Regional Service Commission may approve as useful to the development of land. Approval of lots 2013-2, 2013-3, 2013-4 and 2013-5.

Monsieur Jean-Réal Brideau, Madame Aline Brideau et Madame Annabelle Rousselle, voisins de la propriété à l'étude, étaient présents afin de fournir des explications.

Après lecture de la demande, l'agent d'aménagement, Monsieur Paul-Émile Robichaud, a présenté cette dernière à l'écran.

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

#### Analyse pour la prise de décision Dérogation et approbation Lotissement Yvette Savoie Pont Lafrance

#### Tableau d'analyse

#### Annexe 7

La déparation et la		
La dérogation et la demande représentent-t-elles une solution nécessaire et justifiable?	Oui	En vertu du règlement provincial sur le lotissement, cette demande doit être présentée devant la Commission des services régionaux, étant donné que les lots proposés sur ce projet ne donnent pas sur une rue appartenant à la Couronne.
La dérogation et la demande sont-elles mineures, sont-elles raisonnables?	Oui	La dérogation est jugée raisonnable étant donné la possibilité de lotir dans le futur les lots dérogatoires.
La dérogation et la demande respectent-t-elles les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?	Oui	Le projet respecte la politique de la Commission relativement aux lots ne donnant pas sur une rue appartenant à la Couronne.
Recommandation		Le personnel du bureau d'aménagement du service d'urbanisme de la Commission de services régionaux recommande l'approbation de ce lotissement le jugeons souhaitable pour l'aménagement des terrains.

Monsieur Robichaud a expliqué qu'il avait rencontré les clients au bureau car ils avaient des inquiétudes en ce qui a trait à l'accès existant. Il a mentionné qu'il leur avait expliqué que le projet proposé n'aurait aucun impact sur leurs propriétés.

Monsieur Jean-Réal Brideau a pris la parole et a mentionné qu'il ne pouvait pas se rendre à sa propriété car la requérante stipule que l'accès lui appartient. Il a mentionné qu'il trouvait désolant le fait qu'il avait fait arpenter un accès qu'il ne peut pas utiliser. Il a terminé en mentionnant qu'il était d'avis que si la demande de Madame Savoie était acceptée, qu'il fallait s'assurer que le projet soit réalisé selon toutes les réglementations applicables.

Suites à ces affirmations, Monsieur Paul-Émile Robichaud a pris la parole et a expliqué que ce type de problématique était quelque peu fréquent. En effet, il a expliqué que Monsieur Brideau avait fait arpenter un chemin sur papier, lequel n'existe pas physiquement.

Suite aux présentations et aux discussions, le président du comité, Monsieur Jean-Claude Doiron, a demandé aux clients et aux membres s'ils avaient d'autres questions ou commentaires concernant la demande et ils n'en avaient pas.

Après discussion, Monsieur Eugène Basque, appuyé de Jean-Paul Robichaud, a proposé que le CRP suive la recommandation de l'équipe technique et accorde le lotissement tel que présenté, la demande ayant été jugée souhaitable pour l'aménagement des terrains

#### Adopté à l'unanimité

À ce moment, Monsieur Jean-Réal Brideau, Madame Aline Brideau et Madame Annabelle Rousselle ont quitté la salle.

#### CRP - 81

Annexe 9 – Demande de permis provisoire pour usage temporaire ministère des Transports et de l'infrastructure du N.-B.

No. application: 30199

Localisation: 16e Rue, Shippagan

NID: 20371902

Zonage: N (zone naturelle)

Aménagement

proposé: Les requérants, le ministère des Transports et de

l'infrastructure du Nouveau-Brunswick, ont soumis cette demande afin de pouvoir utiliser un terrain qui servirait à des travaux de décontamination d'un sol qui a été extrait du fond marin. Le terrain visé par ce projet se situe à

proximité du quai identifié par le NID 20838231.

Dérogation: Permettre un usage temporaire pour un projet de

décontamination de sol.

(arrêté no. 78, articles 2.2.2 et 9.1.2.1)

Variance: Allow temporary use for a proposed soil decontamination.

Raison de la demande: Afin d'utiliser un terrain qui servirait à des travaux de

décontamination de sol.

Monsieur Gilbert Boucher et Madame Paula Boucher, voisins de la propriété à l'étude, étaient présents afin de fournir leurs commentaires et leur avis concernant la demande présentée.

Après lecture de la demande, l'agent d'aménagement, madame Nadine LaPlante, a présenté cette dernière à l'écran. Elle a mentionné que 6 propriétaires de lots voisins de la propriété visée par ce projet avaient été consultés et que deux commentaires avaient été reçus par le bureau du bureau du Service d'urbanisme de la CSRPA.

Le directeur de la planification, Monsieur Benjamin Kocyla, a pris la parole et a présenté des photos à l'écran démontrant des sacs similaires à ceux qui seraient utilisés dans le processus de décontamination proposé dans cette demande.

Par la suite, le directeur de la planification, Monsieur Benjamin Kocyla, a présenté et expliqué l'analyse effectuée par l'équipe technique dans ce dossier, dont voici les détails :

#### Analyse pour la prise de décision Permis provisoire

#### Tableau d'analyse

Annexe 9 - Ministère des Transports et de l'Infrastructure

Le projet contrevient- il aux grandes lignes directrices du plan municipal d'urbanisme?	oui et non	La zone naturelle est principalement faite pour l'exploitation des ressources. Dans ce cas-ci, l'intention était différente. Par le zonage naturel, l'idée était de préserver le terrain de tout développement qui pouvait nuire au panorama très singulier du port avec l'entreposage de bateaux. Donc, considérant le caractère temporel du projet, il n'impose rien de permanent sur le site qui pourrait porter dommage à ce panorama.
La modification a-t- elle pour but de rendre conforme un usage ?		Le projet n'est pas encore commencé et est demandé en toute transparence. Par contre, l'usage n'est permis dans aucune zone.
La demande présente-t-elle un risque élevé de conflit avec les usages limitrophes?		Les usages limitrophes sont des résidences, un commerce et la zone industrielle portuaire. Les opérations consistent à pomper dans 6 grands sacs (30' x 100') les sédiments contaminés afin qu'ils se libèrent de l'eau qui s'écoulera de nouveau dans le port. Une fois les sédiments asséchés, ils seront transportés par camion dans un site de gestion spécialisé à Miramichi.  D'après le chef de projet de la firme Amec, peu de nuisances odorantes seraient perceptibles (pas plus que ce que le port peut produire). En termes de circulation, seules les circulations de camions seraient à dénoter sur une période très courte. Enfin, en ce qui a trait au dragage, les activités se feront pendant les heures normales de travail.  Le commerce et les quelques résidences ne seraient donc touchés que temporairement.
La modification va-t- elle porter préjudice aux propriétés voisines et au caractère du voisinage?		Le site devrait être remis en état, au plus tard, au printemps 2014 avec l'ensemencement de l'herbe. Tous les effluents des sacs d'assèchement seront retenus par un géotextile qui protègera les propriétés voisines d'une infiltration possible. L'aspect esthétique des sacs n'est pas exceptionnel pour le voisinage mais ils ne resteraient que quelques mois.  L'étude d'Amec précise que le procédé retenu ainsi que l'emplacement constituent la solution la plus propre, la plus rapide et la plus écoresponsable qu'il leur est possible de faire avec ce dragage.

Recommandation  Le dragage du port est une nécessité économique pour la ville et la région. Considérant les options possibles et celle retenue, l'équipe technique recommande l'approbation aux membres du comité en retenant que cette opération est vitale au niveau économique, située en frange de la zone industrielle portuaire, temporaire et encadrée par le ministère de l'Environnement.
--

Il a mentionné que le dragage débuterait au mois de septembre prochain pour se terminer vers le mois de décembre. Une fois le processus terminé, le terrain serait remis à l'état normal, et ce, au plus tard au printemps 2014.

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

Monsieur Boucher a pris la parole et a mentionné qu'il était contre la demande car il avait des inquiétudes en ce qui a trait aux odeurs qui pourraient émaner du sol contaminé. Madame Paula Boucher a ajouté que son état de santé ne lui permettait pas d'être exposée à de telles odeurs, qui, selon elle, seraient toxiques.

Le directeur de la planification, Monsieur Benjamin Kocyla, a expliqué que, d'après les consultants, les odeurs seraient beaucoup atténuées par les sacs qui seraient utilisées dans le processus.

Afin de répondre à la question d'un membre, Monsieur Kocyla a mentionné que le projet soumis laisse croire que le sol serait pompé du havre et transféré directement dans les sacs.

Il a ajouté qu'une membrane géotextile, qui serait installée sous les sacs, aurait pour but de retenir l'eau filtrée pour la retourner directement dans le port de mer. Il a poursuivi en mentionnant qu'il n'avait pas pu obtenir de plus amples renseignements sur le projet proposé.

Madame Paula Boucher a pris la parole et a demandé à Monsieur Kocyla de lui garantir qu'il n'y aurait aucune émanation d'odeur résultant de ce processus de décontamination. Monsieur Kocyla a répondu qu'il lui était impossible d'émettre quelque garantie que ce soit envers ce projet étant donné qu'il s'agissait d'un domaine d'expertise hors de la juridiction du bureau du Service d'urbanisme de la Commission.

À ce moment, un membre a demandé à Monsieur Kocyla si le ministère des Transports et de l'Infrastructure allait procéder à la décontamination, quelle que soit la décision que le CRP rendrait dans ce dossier et Monsieur Kocyla a répondu qu'il ne pouvait pas se prononcer à ce sujet.

Après discussion, Monsieur Gaston Paulin, appuyé de Madame Line Thériault, a proposé que le CRP suive la recommandation de l'équipe technique et accorde le permis provisoire tel que demandé, et ce, à condition qu'un inspecteur en santé soit présent lors du processus de décontamination pour vérifier la qualité de l'air et, à condition que la ville de Shippagan s'engage d'avance, advenant que la situation devienne dérogatoire à la <u>Loi</u> suite au délai prescrit par la présente ou de toute autre mesure prise afin de rendre légale la situation, à mandater le bureau du Service d'urbanisme de la CSRPA afin d'entreprendre les procédures légales

nécessaires et ceci, aux frais de la municipalité, la demande ayant été jugée raisonnable

Adopté à l'unanimité

À ce moment, Monsieur Gilbert Boucher et Madame Paula Boucher ont quitté la salle.

#### CRP - 82

Annexe 19 - Demande de dérogation Maria LeBouthillier

No. application: 30265

Localisation : Droit de passage, Bas-Caraquet

NID: 20356044

Zonage : VI-1 (zone villégiature avec roulottes de voyage)

Aménagement

proposé:

Le requérant souhaite construire ou aménager une habitation unifamiliale sur le terrain de sa sœur, lequel est enclavé. L'emplacement de la nouvelle construction aura façade sur un droit de passage, ce qui contrevient à l'arrêté de zonage du village de Bas-Caraquet. En effet, ledit arrêté stipule que toute nouvelle construction principale doit être située sur un lot ayant façade sur une

rue publique.

Dérogation:

Permettre l'aménagement ou la construction d'une habitation unifamiliale sur un droit de passage au lieu

d'une rue publique.

(arrêté no. 9106, article 13.13.1 a))

Variance:

Allow the installation or the construction of a singlefamily dwelling on a right of way instead of a public

street.

Raison de la demande:

Afin de pouvoir surveiller son chalet situé à la côte, lequel

a été cambriolés à maintes reprises.

Monsieur Claude Lebouthillier et Madame Lucie Lebouthillier étaient présents afin de fournir des explications.

Après lecture de la demande, l'agent d'aménagement, madame Nadine LaPlante, a présenté cette dernière à l'écran. Elle a mentionné que 3 propriétaires de lots voisins de la propriété visée par ce projet avaient été consultés et qu'un seul commentaire avait été reçu par le bureau du bureau du Service d'urbanisme de la CSRPA.

Suite à la présentation de la demande, le directeur de la planification, Monsieur Benjamin Kocyla, a présenté et expliqué l'analyse effectuée par l'équipe technique dans ce dossier, dont voici les détails :

#### Analyse pour la prise de décision Dérogation

#### Tableau d'analyse

Annexe 19 - Maria Leboutiller

La dérogation représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?	oui et non	Le requérant possède un terrain enclavé. Pour le développer il lui faut une façade sur une route publique, une modification au zonage en zone de villégiature ou une dérogation sur sa voie d'accès.
La dérogation est-elle mineure, est-elle raisonnable?	non	La dérogation est majeure, soit de développer sur un droit de passage une résidence utilisée à l'année au lieu d'être sur une route publique, c'est-à-dire, entretenue par la municipalité. La demande est donc de rendre constructible un terrain enclavé en zone résidentielle sans le développement d'une rue ou l'obtention d'une façade sur une rue publique. Cette demande reviendrait à donner le droit à tous les terrains enclavés en zone résidentielle d'être constructibles. Pour ce qui est des terrains existants créés avant la réglementation, une forme de droit acquis peut être considérée concernant les dimensions et les superficies. Par contre, pour ce qui est du type d'accès, une municipalité a le pouvoir de choisir et d'organiser son développement quelle que soit la date de création des lots. La demande n'est pas jugée raisonnable.
La dérogation respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?		Cette demande va à l'encontre de plusieurs principes du plan municipal à savoir : la consolidation des secteurs résidentiels déjà amorcés, l'optimisation des rue publiques existantes, c'est-à-dire, la concentration du développement sur les rues publiques existantes où l'on retrouve une certaine concentration de services à la population (utilisation des services existants et rentabilisation). Le développement résidentiel se fait sur des emprises publiques, ce qui assure un entretien et un accès adéquat en tout temps à la propriété. L'emprise publique permet également un développement ordonné et durable de la communauté et de son territoire sans lier 2 terrains par une relation précaire de servitude de passage.
Recommandation		L'équipe technique ne recommande pas la demande de dérogation la jugeant excessive. Le requérant peut toujours essayer d'obtenir une façade sur une route publique ou faire une demande de modification du règlement municipal.

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

Monsieur Claude Lebouthillier a pris la parole et a mentionné que le lot a une dimension d'environ 7 ou 8 acres et qu'il était d'avis que sa demande n'était pas excessive. Il a ajouté qu'il était conscient qu'il pouvait réaliser son projet ailleurs dans la municipalité mais qu'il souhaitait le faire sur la propriété concernée par cette demande car il s'agissait d'un terrain familial. De plus, il a mentionné que le fait de s'établir à l'endroit proposé lui permettrait de pouvoir surveiller son chalet qui se trouve plus en bordure de la mer et qui s'est fait cambriolé à plusieurs reprises.

Madame Lucie Lebouthillier a ajouté qu'elle était d'avis que la réglementation était trop stricte et qu'il fallait étudier le projet soumis d'une façon particulière car il s'agissait d'une demande raisonnable qui permettrait d'ouvrir des portes sur un beau projet de développement résidentiel qui serait profitable pour la municipalité.

Après quelques discussions sur le fait que permettre ce projet sur un droit de passage qui traverse plusieurs terrains créerait un précédent non souhaitable pour l'aménagement du territoire, le président du comité, Monsieur Jean-Claude Doiron, a expliqué que les demandes de dérogation soumises au CRP avaient pour but de permettre la réalisation de projets en n'ajustant que de façon mineure une réglementation déjà en vigueur. Dans ce cas-ci, le projet proposé contrevient de façon majeure à plusieurs principes du plan municipal du village de Bas-Caraquet.

À ce moment, le directeur de la planification, Monsieur Benjamin Kocyla, a mentionné aux clients qu'il ne recommandait pas aux membres du CRP d'aller à l'encontre de la réglementation municipale dans ce dossier. Il a avisé les clients qu'ils pouvaient se présenter au bureau de la municipalité afin de pouvoir discuter de leur projet et de possiblement trouver des solutions pour le mener à terme de façon conforme en modifiant, d'une façon ou d'une autre, leur réglementation actuelle.

Madame Lebouthillier a pris la parole et a ajouté que le droit de passage appartenait à Monsieur Lebouthillier et qu'elle ne comprenait pas pourquoi il lui était impossible de réaliser son projet à cet endroit.

Afin de répondre à Madame Lebouthillier, Monsieur Kocyla a pris la parole et a mentionné qu'un droit de passage n'est qu'un droit sur une propriété détenu par autrui et que nul ne peut entreprendre de développement sur ce type d'accès sans l'accord du propriétaire.

Le président du comité, Monsieur Jean-Claude Doiron, a par la suite demandé aux clients et aux membres s'îls avaient d'autres questions ou commentaires concernant la demande et ils n'en avaient pas.

Après discussion, Monsieur Gaston Paulin, appuyé de Monsieur Eugène Basque, a proposé que le CRP suive la recommandation de l'équipe technique et refuse la demande de dérogation telle que présentée, cette dernière ayant été jugée excessive

#### Adopté à l'unanimité

À ce moment, Monsieur Claude Lebouthillier et Madame Lucie Lebouthillier ont quitté la salle.

#### CRP - 83

#### Annexe 1 - Demande de permis provisoire et de dérogation Raoul Landry

No. application: 28945

Localisation: 29, chemin du Boom, Bertrand

NID: 20109419

Zonage : VI (zone de villégiature)

Aménagement

proposé:

Le requérant désire construire un chalet d'une grandeur de 8,5m x 9m (28' x 30') avec un patio d'une grandeur de 3m x 10,5m (10' x 34'-5"). Cependant, le projet proposé ne peut respecter plusieurs points de l'arrêté du village de Bertrand du fait que la propriété se trouve à proximité d'un cours d'eau et qu'il y aurait temporairement deux bâtiments principaux sur le même lot.

Dérogations:

Accorder un permis provisoire d'une période d'un (1) an afin d'avoir deux (2) bâtiments principaux sur le même

lot.

Permettre la construction d'un nouveau chalet à une distance de 25,9m (85') au lieu de 30m (100') d'un cours

d'eau.

Permettre la construction d'un patio à une distance de

22,9m (75') au lieu de 30m (100') d'un cours d'eau.

(arrêté no. 40, articles 12.24.1et 12.27.3 a))

Variance:

Allow a temporary permit for a period of one year in order

to have two main buildings on a same lot.

Allow the construction of a new cottage at a distance of

25.9m (85') instead of 30m from a watercourse.

Allow the construction of a deck at a distance of 22.9m

(75') instead of 30m from a watercourse.

Raisons de la demande:

Afin de pouvoir continuer à habiter dans le bâtiment principal existant (maison mobile) pendant la construction du nouveau chalet et afin de construire ce

dernier tel que proposé.

Après lecture de la demande, l'agent d'aménagement, madame Nadine LaPlante, a présenté cette dernière à l'écran. Elle a mentionné qu'un (1) propriétaire de lot voisin de la propriété visée par ce projet avait été consulté et qu'aucun commentaire n'avait été reçu par le bureau du bureau du Service d'urbanisme de la CSRPA.

Suite à la présentation de la demande, la directrice adjointe, Madame Caraine Godin-Poirier, a présenté et expliqué les analyses effectuées par l'équipe technique dans ce dossier, dont voici les détails :

#### Annexe 1

Tableau d'analyse : Raoul Landry Localisation : 29, chemin du Boom - Bertrand (20109419)

## Accorder un permis provisoire d'une période d'un (1) an afin d'avoir deux (2) habitations sur le même terrain.

Le projet contrevient- il aux grandes lignes directrices du plan municipal d'urbanisme?	Non	L'objectif du règlement est de ne permettre, en tout, qu'une seule habitation par terrain. Dans ce dossier, l'objectif est de permettre au requérant de vivre dans sa maison pendant la construction d'une nouvelle habitation. Une fois cette dernière habitable, l'ancienne serait déménagée ou détruite.
La modification a-t- elle pour but de rendre conforme un usage ?	Oui	Uniquement pendant (1) an, en attendant la démolition ou le déménagement de la maison existante.
La demande présente-t-elle un risque élevé de conflit avec les usages limitrophes?	Non	Il n'y aurait pas d'augmentation de la densité puisqu'une seule famille, en tout temps, ne peut vivre sur le terrain.
La modification va-t- elle porter préjudice aux propriétés voisines et au caractère du voisinage?	Non	L'usage d'un chalet y est autorisé.
Recommandation	Oui	L'équipe technique recommande la délivrance du permis provisoire d'un (1) an.

#### Annexe 1 (suite)

Tableau d'analyse : Raoul Landry

Localisation: 29, chemin du Boom - Bertrand (20109419)

# Permettre un chalet à 25,9m (85') au lieu de 30m (100') d'un cours d'eau et Permettre un patio à 22,9m (75') au lieu de 30m (100') d'un cours d'eau

La dérogation représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?	La superficie du terrain fait en sorte que le requérant peut construire un chalet conforme à l'arrêté de zonage du village de Bertrand.
---	---

	T	I 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1
La dérogation est- elle mineure ou raisonnable?	Non	Les demandes sont majeures (13,7 % et 23,7%).  Le chalet et le patio pourraient être aménagés complètement en dehors des limites de la zone tampon.  Ces demandes ne sont pas raisonnables.
La dérogation respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?	Non	Les dérogations portent sur un principe de protection de l'environnement. Limiter l'empreinte au sol des constructions et des activités dans les 100' d'une rive.  Dans le passé et par son développement historique, plusieurs dérogations similaires ont été accordées sur le territoire de cette municipalité. Par contre, celles-ci étaient justifiées par la taille des lots (en dessous des normes) et par la présence de bâtiments existants. En ce qui a trait à ces demandes, elles ne peuvent être justifiées par ces éléments étant donné que la superficie du terrain est suffisante (62,1 acres). Cette demande pourrait également créer un précédent pour toute nouvelle construction future qui pourrait respecter les normes de l'arrêté.
Recommandation		L'équipe technique ne recommande pas ces deux demandes considérant que la superficie du terrain fait en sorte que les distances par rapport au cours d'eau peuvent être respectées et que celles-ci vont à l'encontre de l'intention générale de l'arrêté. Elles sont considérées non raisonnables. De plus, les distances à respecter ne sont pas excessives (un recul d'environ 25 pieds). On note la présence d'une ligne d'Énergie NB. située à 80 pieds à l'est de l'emplacement proposé pour le chalet. Énergie NB. demande qu'une distance de 12 pieds soit respectée. Donc, même en déplaçant le chalet et le patio aux dimensions qui sont conformes (un recul d'environ 25 pieds), il y aurait quand même une distance d'environ 55 pieds entre la ligne d'Énergie NB. et le chalet.

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

Un membre a pris la parole pour souligner que la superficie du terrain était suffisante pour mener le projet à terme de façon conforme; ce qui faisait en sorte que les dérogations demandées n'étaient pas justifiables.

Après discussion, Madame Line Thériault, appuyée de Monsieur Eugène Basque, a proposé que le CRP suive la recommandation de l'équipe technique et accorde le permis provisoire demandé à condition que le village de Bertrand s'engage d'avance, advenant que la situation devienne dérogatoire à la <u>Loi</u> suite au délai prescrit par la présente ou de toute autre mesure prise afin de rendre légale la situation, à mandater le bureau du service d'urbanisme de la Commission de services régionaux de la Péninsule acadienne afin d'entreprendre les procédures légales nécessaires et ceci, aux frais de la municipalité, cette partie de la demande ayant été jugée raisonnable mais refuse les dérogations, cette partie de la demande ayant été jugée excessive

#### Adopté à l'unanimité

#### <u>CRP - 84</u>

#### Annexe 2 - Demande de dérogation Empire Investments Inc.

No. application: 29889

Localisation: 3360, boulevard Dr. V. Leblanc, Tracadie-Sheila

NID: 20832283

Zonage: C1 (zone commerciale centre-ville)

Aménagement

proposé:

Le requérant désire installer une clôture d'une longueur de 59,7m (196') qui serait d'une hauteur de 1,5m (5') et ce, localisée entre 2 commerces. Cependant, l'arrêté de zonage de la ville de Tracadie-Sheila ne permet pas ce type d'aménagement entre deux commerces.

Dérogation:

Permettre l'installation d'une clôture ayant une longueur de 59,7m (196') et une hauteur de 1,5m (5') et ce, entre 2

commerces.

(arrêté no. 108, article 10.21.1 a))

Variance:

Allow a fence that would have a length of 59,7m (196') and a height of 1,5m (5'). The fence would be installed

between two commercial uses.

Raison de la demande:

Afin de rendre la propriété plus sécuritaire (jeunes en

bicyclettes) et de cacher des amas de pneus usagés

visibles de la route.

L'agent d'aménagement, madame Nadine LaPlante, a présenté la demande à l'écran. Elle a mentionné que 5 propriétaires de lots voisins de la propriété visée par ce projet avaient été consultés et qu'aucun commentaire n'avait été reçu par le bureau du Service d'urbanisme de la CSRPA.

Suite à la présentation de la demande, la directrice adjointe, Madame Caraine Godin-Poirier, a présenté et expliqué l'analyse effectuée par l'équipe technique dans ce dossier, dont voici les détails :

#### Annexe 2

Tableau d'analyse : Empire Investments Inc. Localisation : 3360, boul. Dr. V. LeBlanc - Tracadie-Sheila (20832283)

Permettre l'installation d'une clôture ayant une longueur de 59,7m (196') et une hauteur de 1,5m (5') entre deux commerces; et

## Permettre une partie de la clôture à une hauteur de 2,5m (9') au lieu de 2m (6'-6")

La dérogation représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?	Oui	La présence d'un mur de rétention et d'un remblai d'une hauteur variant entre 0,8 m (2,7 pieds) et 1,2m (4 pieds) sur la propriété fait en sorte qu'une clôture (garde-corps) doit être installée pour des fins de sécurité. D'ailleurs, le requérant a soumis cette demande afin de rendre sa propriété plus sécuritaire. Cette demande est justifiable.
La dérogation est- elle mineure ou raisonnable?	Oui	Clôture entre deux commerces La demande est majeure (100%). D'après l'arrêté de zonage en vigueur, la présence d'un mur de rétention et d'un remblai d'une hauteur de plus de 0,6m (2 pieds) oblige le requérant à installer une clôture d'une hauteur minimum de 0,9 m (3 pieds). La présence d'une clôture est donc obligatoire. Cette demande est raisonnable.  Hauteur de la clôture La demande est majeure (36,4%) La hauteur d'une clôture ne peut dépasser 2m (6,6 pieds) à partir du niveau original du sol. Le requérant propose une clôture opaque de 1,5m (5 pieds) sur une longueur de plus ou moins 60m (196 pieds). Par contre, sur certaines parties du mur de rétention, la hauteur de celui-ci peut atteindre 1,2m (4 pieds), ce qui résulte qu'avec la hauteur de la clôture proposée (1,5m (5 pieds)), on se retrouve avec une hauteur de 2,7m (9 pieds) qui est dérogatoire. Cette demande n'est pas considérée raisonnable dû la hauteur totale qui en résulte.
La dérogation respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?	Oui	Clôture entre deux commerces L'arrêté de zonage en vigueur n'autorise pas l'implantation de clôture entre deux commerces, ce qui porte sur un principe de ne pas enclore les commerces à l'intérieur du centre-ville. Dans ce dossier, le projet proposé n'est pas d'installer une clôture entre deux commerces vis-à-vis, ni d'en faire le tour, mais plutôt d'aménager une clôture entre deux commerces qui se retrouvent dos à dos. Celle-ci serait installée uniquement sur la partie qui touche la limite arrière du lot et pour une question de sécurité.

	II
	<u>Hauteur de la clôture</u>
	La hauteur proposée par la clôture opaque pourrait affecter le caractère du voisinage et du quartier qui fait partie intégrante du centre-ville. La hauteur de celle-ci, vue de la rue Principale, pourrait donner l'impression d'un mur. Par contre, elle pourrait être justifiée sur une partie de la propriété qui longe le stationnement et l'où on retrouve le remblai. À cet endroit se retrouve une propriété commerciale voisine où l'on note l'usage d'entreposage extérieur.
Recommandation	Étant donné la présence d'un mur de rétention et d'un remblai sur la propriété, l'équipe technique recommande la dérogation qui est d'aménager une clôture entre deux commerces et ce, afin de rendre la propriété plus sécuritaire. Par contre, en ce qui a trait à la hauteur de 1,5m (5 pieds) proposée par le requérant, l'équipe technique recommande plutôt qu'un garde-corps d'une hauteur de 1,2m (3,5 pieds) soit installé sur l'ensemble du muret et qu'une clôture d'une hauteur maximum de 2m (6,6 pieds), et ce, mesurée à partir du niveau original du sol tel que prévu à l'arrêté de zonage, soit installée sur la partie qui longe le stationnement et où se situe uniquement le remblai. De plus, les matériaux utilisés pour la construction de ladite clôture devront être en bois, plutôt qu'en grillage comportant des lamelles de plastique en PVC, tel que proposé par le requérant. Les demandes seraient ainsi considérées souhaitables pour l'aménagement de cette propriété et en harmonie avec l'intention générale de l'arrêté.

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

Des discussions ont eu lieu quant au matériel proposé pour faire la clôture, soit des lamelles de plastique. Il a été conclu que ce matériau était habituellement utilisé pour les clôtures aménagées ou construites dans les parcs industriels. Il a été déterminé que ce genre de clôture n'était pas souhaitable en centre-ville.

Par la suite, les membres se sont penchés sur l'impact visuel que la clôture proposée pourrait causer. Ils ont conclu qu'une clôture semi-opaque en bois serait convenable contrairement à une clôture opaque qui pourrait créer un effet de mur et de cloison.

Les membres se sont aussi entendus sur le fait que la clôture proposée sur le muret de ciment existant rendrait la propriété plus sécuritaire.

Après discussion, Monsieur Edmond Beattie, appuyé de Monsieur Gaston Paulin, a proposé que le CRP suive la recommandation de l'équipe technique et accorde les dérogations tel que présentées et ce, aux conditions émises par l'équipe, entre autres, que la clôture proposée soit semi-opaque et faite de bois, la demande ayant été jugée souhaitable pour l'aménagement de la propriété

#### Adopté à l'unanimité

#### CRP - 85

#### Annexe 5 - Demande d'approbation Gérard et Joanne Lanteigne

No. application: 30150

Localisation : chemin Bel Horizon (privé), Caraquet

NID: 20466280

Zonage : VI-1 (villégiature avec roulotte de voyage)

Aménagement

proposé:

Le requérant veut aménager une roulotte de voyage, un patio d'une superficie de  $15\text{m}^2$  ( $160\text{p}^2$ ) ainsi qu'une remise d'une grandeur de  $3.7\text{m} \times 3.7\text{m}$  ( $12' \times 12'$ ) sur un terrain vacant. Cependant, l'arrêté de zonage de la ville de Caraquet stipule que ce type d'aménagement nécessite

l'approbation de la Commission.

Dérogation:

Permettre l'aménagement d'une roulotte de voyage, d'un patio d'une superficie de  $15\mathrm{m}^2$  ( $160\mathrm{p}^2$ ) et d'une remise d'une grandeur de  $3.7\mathrm{m}$  x  $3.7\mathrm{m}$  (12' x 12') sur un lot

vacant.

(arrêté no. 211, article 11.1.1.1 c))

Variance:

Allow a recreational vehicle, a 15 square meter deck and

a shed of 3.7m x 3.7 m (12' x 12') on a vacant lot.

Raison de la demande:

Afin de pouvoir aménager un lot vacant et y passer du

temps pendant les vacances.

L'agent d'aménagement, madame Nadine LaPlante, a présenté la demande à l'écran. Elle a mentionné qu'aucun voisin n'avait été consulté dans ce dossier.

Suite à la présentation de la demande, la directrice adjointe, Madame Caraine Godin-Poirier, a présenté et expliqué l'analyse effectuée par l'équipe technique dans ce dossier, dont voici les détails :

#### Annexe 5

Tableau d'analyse : Demande d'approbation Gérard et Joanne Lanteigne Localisation : chemin Bel Horizon, Caraquet (20466280)

## Permettre l'aménagement d'une roulotte de voyage, d'un patio d'une superficie de 15m<sup>2</sup> (160p<sup>2</sup>) et d'une remise de 3,7 x 3,7 (12'x12') sur un lot vacant

Le projet contrevient- il aux grandes lignes directrices du plan municipal d'urbanisme?		L'objectif du plan est de maintenir la qualité de vie des citoyens tout en évitant les conflits entre usagers. Le principe d'exiger une approbation d'usage a pour but de bien encadrer l'implantation des roulottes de voyage et des bâtiments et constructions accessoires sur le territoire, et ce, par une occupation récréative
---	--	---

		et saisonnière. Pour ce dossier, la demande proposée par les requérants est de permettre l'aménagement d'une roulotte de voyage, d'une remise et d'un patio sur leur propriété. À noter que les requérants ont reçu l'approbation du ministère de la Santé pour l'installation d'une fosse septique. Actuellement, le terrain est vacant et il est situé sur
La modification a-t- elle pour but de rendre conforme un usage ?	Non	un lot où l'usage d'une occupation récréative et saisonnière d'une roulotte de voyage, d'un bâtiment accessoire et d'une construction accessoire est permis par l'arrêté et, par l'entremise de cette approbation d'usage.
La demande présente-t-elle un risque élevé de conflit avec les usages limitrophes?	Non	Cette propriété est située dans une zone de villégiature où les chalets et les roulottes de voyage y sont déjà présents.
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 si le requérant respecte les dispositions prévues à l'arrêté de zonage, surtout en ce qui a trait à la taille du bâtiment et de la construction accessoires, l'emplacement du patio et de la remise en cour latérale ou arrière (interdit en cour avant) et aux marges de recul minimales requises par rapport aux limites du lot. Afin de respecter un certain gabarit ainsi que le caractère du voisinage, le bâtiment accessoire ne devrait pas avoir une superficie plus grande que celle de la roulotte de voyage. Le requérant propose une remise d'une grandeur de 3,7 x 3,7 (12'x12'), ce qui n'est pas excessif quant aux dimensions proposées pour ce type de bâtiment.
Recommandation		L'équipe technique recommande l'aménagement d'une roulotte de voyage de façon récréative et saisonnière, d'une remise ainsi que d'un patio en jugeant ces demandes raisonnables. Toutefois, la roulotte de voyage ainsi que le patio devront être enlevés de la propriété, et ce, avant la période hivernale. De plus, la remise et le patio ne pourront être situés en cour avant. En respectant ces conditions, ces demandes sont en harmonie avec l'intention générale de l'arrêté.

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

Après discussion, Monsieur Eugène Basque, appuyé de Monsieur Edmond Beattie, a proposé que le CRP suive la recommandation de l'équipe technique et approuve la demande telle que présentée, cette dernière ayant été jugée en harmonie avec les principes de la réglementation

Adopté à l'unanimité

#### CRP - 86

<u>Annexe 8 – Demande de dérogation et d'approbation de lotissement Auguste Robichaud (plan modificateur)</u>

No de dossier: 5054

Localisation: Pokemouche

Aménagement

proposé:

Le requérant désire lotir sa propriété de sorte à relocaliser un accès privé qui fut approuvé par la Commission en 1995 et, créer un nouvel accès privé, 3 lots et un restant de terrain.

Dérogation et approbations :

Permettre une largeur de 50 mètres au lieu de 54 mètres pour le lot 2013-2 (Règlement 80-159, article 6(4)a)). Permettre le restant de terrain sur une autre voie d'accès que la Commission de services régionaux peut approuver comme étant utile à l'aménagement du terrain (Règlement 80-159, article 6(1)b)). Approbation des lots 2013-1, 2013-2 et 2013-3.

Variance and approvals:

Allow a width of 50 meters instead of 54 meters for lot 2013-2. Allow a remnant land on another access road that the Regional Service Commission may approve as useful for the development of land. Approval of lots 2013-1, 2013-2 and 2013-3.

L'agent d'aménagement, Monsieur Paul-Émile Robichaud, a présenté la demande à l'écran. Il a mentionné que le projet se situe le long de la route 113. Il a expliqué que la largeur des lots 1 et 3 avait été calculée à partir des accès existants. Il a ajouté que les normes de visibilité étaient respectées.

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

#### Analyse pour la prise de décision Dérogation et approbation Lotissement Auguste Robichaud Pokemouche

#### Tableau d'analyse

#### Annexe 8

La dérogation et la demande représentent-t-elles une solution nécessaire et justifiable?	Oui	En vertu de l'article 46 de la Loi sur l'urbanisme du NB., la Commission de services régionaux peut étudier une dérogation liée à un projet de lotissement. Aussi, en vertu de l'article 6 du règlement provincial sur le lotissement, la Commission des services régionaux doit voir à la création de lots ne donnant pas sur une route appartenant à la Couronne.
--	-----	---

La dérogation et la demande sont-elles mineures, sont-elles raisonnables?	Oui	Pour ce projet, nous jugeons qu'une dérogation de 7,4% est raisonnable.
La dérogation et la demande respectent- t-elles les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?	Oui	Il est évident que le développeur désire maximiser la devanture restante de sa propriété, de sorte à lui permettre une deuxième sortie sur la route 113 et ce, au cas que le projet prenne une tournure dans le futur. Étant donné qu'il y a plusieurs résidences permanentes sur l'allée de la Pointe, il y a une possibilité que les citoyens et que le développeur entament un jour les démarches pour changer le statut des accès de privés à publics. Comme la longueur actuelle du cul-de-sac dépasse largement la distance permise par la province, celle-ci demandera évidemment au développeur qu'une autre sortie sur la route 113 soit créée et ce, afin de lui permettre une longueur de rue dépassant les normes établies.
Recommandation		Le personnel du bureau du Service d'urbanisme de la Commission de services régionaux recommande l'approbation de ce projet étant jugé souhaitable pour le développement de cette partie de terrain et ce, en autant que le chemin d'accès soit relocalisé avant que le lot 2013-1 ne soit approuvé.

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

Afin de répondre à la question d'un membre, Monsieur Robichaud a mentionné qu'il était de la responsabilité du développeur de rendre l'accès public et que ce dernier devait être construit selon les exigences du ministère des Transports.

Après discussion, Monsieur Edmond Beattie, appuyé de Monsieur Jean-Paul Robichaud, a proposé que le CRP suive la recommandation de l'équipe technique et accorde la dérogation telle que demandée, cette partie de la demande ayant été jugée raisonnable et, approuve le lotissement demandé et ce, à la condition émise par l'équipe technique, cette partie de la demande ayant été jugée souhaitable pour la partie de terrain concernée

Adopté à l'unanimité

#### CRP - 87

Annexe 10 - Demande de dérogation Place Tracadie inc.

No. application: 30154

Localisation: 3526, rue Principale, Tracadie-Sheila

NID: 20813176

Zonage: C1 (zone commerciale centre-ville)

Aménagement

proposé: Actuellement, le commerce Shoppers Drug Mart est

annoncé par quatre enseignes qui sont installées sur le bâtiment qui abrite ledit commerce. Il est proposé d'enlever lesdites enseignes et d'en installer 8 nouvelles, lesquelles seraient localisées sur deux façades dudit bâtiment. Cependant, l'arrêté de zonage de la ville de Tracadie-Sheila ne permet pas qu'un tel nombre

d'enseignes soient installées sur un seul bâtiment.

Dérogation: Permettre l'installation de 8 enseignes de façade au lieu

d'une (1) et ce, sur deux façades du bâtiment existant.

(arrêté no. 108, article 10.20.5.2 c) i))

Variance: Allow 8 signs instead of 1. Those signs would be installed

on two sides of the building.

Raison de la demande: Afin de satisfaire aux normes d'affichage de la compagnie

Shoppers Drug Mart.

L'agent d'aménagement, madame Nadine LaPlante, a présenté la demande à l'écran. Elle a mentionné que 8 propriétaires de lots voisins de la propriété visée par ce projet avaient été consultés et qu'aucun commentaire n'avait été reçu par le bureau du bureau du Service d'urbanisme de la CSRPA.

Suite à la présentation de la demande, le directeur de la planification, Monsieur Benjamin Kocyla, a présenté et expliqué l'analyse effectuée par l'équipe technique dans ce dossier, dont voici les détails :

#### Analyse pour la prise de décision Dérogation

#### Tableau d'analyse

Annexe 10 - Shoppers Drug Mart

La dérogation représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?	non	Le requérant possède déjà 4 enseignes de façade au lieu de 1 suite à l'attribution d'une dérogation en novembre 2003. Son bâtiment est visible de la rue et ses enseignes sont voyantes.
La dérogation est-elle mineure, est-elle raisonnable?		La dérogation est majeure, soit 8 enseignes au lieu de 1, ce qui rend la demande déraisonnable. En effet, l'objectif d'une enseigne est d'annoncer un commerce et non les articles en vente ni les modalités d'ouverture de ce dernier. Ces informations peuvent figurer sur les portes ou dans les vitrines.

La dérogation respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?	Les principes législatifs sont d'encadrer l'affichage afin de ne permettre que l'essentiel et d'éviter ainsi un centre-ville placardé. Le voisinage présente néanmoins des commerces affichant plusieurs enseignes.
Recommandation	L'équipe technique ne recommande pas la demande de dérogation, sachant qu'une dérogation a déjà été accordée au propriétaire afin de lui permettre d'avoir 4 enseignes de façade au lieu de 1.

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

Après discussion, Monsieur Eugène Basque, appuyé de Monsieur Edmond Beattie, a proposé que le CRP suive la recommandation de l'équipe technique et refuse la demande de dérogation telle que présentée, cette dernière ayant été jugée excessive

Adopté à l'unanimité

#### CRP - 88

#### Annexe 12 - Demande d'approbation de lotissement Gérald Rousselle

Nº de dossier: 5056

Localisation: Fair Isle

Aménagement

proposé:

L'objectif de ce plan de lotissement provisoire est de créer le lot 2013-1 d'une superficie de 4022 mètres carrés, un accès privé

et un restant de terrain.

Approbations:

Permettre le restant de terrain sur une autre voie d'accès que la Commission de services régionaux peut approuver comme étant utile à l'aménagement du terrain (Règlement 80-159, article

6(1)b)). Approbation du lot 2013-1.

Approvals:

Allow a remnant land on another access road that the Regional Service Commission may approve as useful to the development

of land. Approval of lot 2013-1.

L'agent d'aménagement, Monsieur Paul-Émile Robichaud, a présenté la demande à l'écran.

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

#### Analyse pour la prise de décision Approbation de lotissement Gérald Rouselle Fair Isle

#### Tableau d'analyse

#### Annexe 12

La demande représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?	Oui	En vertu du Règlement provincial sur le lotissement, la création d'un accès privé nécessite l'approbation de la Commission de services régionaux.
La demande est-elle mineure, est-elle raisonnable?	Oui	Le projet proposé ne crée pas de dérogation.
La demande respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?	Oui	L'accès proposé est conforme à la politique adoptée à cet effet par la Commission.
Recommandation		Le personnel du bureau de service d'urbanisme de la Commission des services régionaux 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 s'ils avaient des questions ou des commentaires concernant la demande et ils n'en avaient pas.

Après discussion, Monsieur Jean-Paul Robichaud, appuyé de Monsieur Edmond Beattie, a proposé que le CRP suive la recommandation de l'équipe technique et approuve le lotissement tel que présentée, la demande ayant été jugée souhaitable pour l'aménagement du terrain

Adopté à l'unanimité

#### CRP - 89

Annexe 14 - Demande de permis provisoire Marc Chiasson et Marie-Line Doiron

No. application: 30222

Localisation: 1873, rue Bellechasse, Paquetville

NID: 20711909

Zonage: RB (zone habitation uni et bifamiliale)

Aménagement

proposé: Le requérant désire faire un agrandissement à un

bâtiment industriel et ce, afin d'ajouter des nouvelles pièces d'équipement servant à opérer son entreprise acéricole. À noter que le terrain visé par cette demande fait présentement l'objet d'un processus de modification

au zonage entamé par le village de Paquetville.

Dérogation : Permettre un permis provisoire d'un (1) an afin d'agrandir

un bâtiment industriel situé sur une propriété faisant

présentement l'objet d'une modification au zonage.

(arrêté no. 58, article 2.2.2)

Variance: Allow a temporary permit for a period of one year in order

to expand a commercial building located on a property

that is currently being rezoned.

Raison de la demande : Afin d'accélérer le processus de modification au zonage

qui a été enclenché et afin de pouvoir commencer les travaux d'agrandissement avant que ledit processus ne

soit terminé.

L'agent d'aménagement, madame Nadine LaPlante, a présenté la demande à l'écran. Elle a mentionné que 3 propriétaires de lots voisins de la propriété visée par ce projet avaient été consultés et qu'aucun commentaire n'avait été reçu par le bureau du bureau du Service d'urbanisme de la CSRPA.

Suite à la présentation de la demande, la directrice adjointe, Madame Caraine Godin-Poirier, a présenté et expliqué l'analyse effectuée par l'équipe technique dans ce dossier, dont voici les détails :

#### Annexe 14

Tableau d'analyse : Marc Chiasson et Marie-Line Doiron Localisation : 1873, rue Bellechasse - Paquetville (20711909)

## Permettre un permis provisoire d'un (1) an afin d'agrandir un bâtiment industriel situé sur une propriété faisant présentement l'objet d'une modification au zonage

Le projet contrevient-il aux grandes lignes directrices du plan municipal d'urbanisme?	Oui	Il contrevient au plan municipal étant donné que l'affectation en vigueur (résidentielle) ne permet pas l'usage d'un bâtiment industriel sur la propriété à l'étude. De plus, sur cette même propriété, on retrouve une habitation unifamiliale. Cette demande est donc non conforme. Par contre, un processus de modification au zonage visant cette propriété a été enclenché et le comité de révision de la planification, en juillet dernier, avait recommandé la modification proposée et ce, avec certaines conditions.
		certaines conditions.

La modification a-t- elle pour but de rendre conforme un usage ?	Oui	Aucun aménagement (travaux d'agrandissement) n'était entrepris sur la propriété lorsque le requérant a soumis sa demande de permis provisoire. Par contre, l'usage d'une sucrerie déjà en opération à l'intérieur du bâtiment deviendrait conforme, une fois que le processus de modification au zonage serait adopté.
La demande présente-t-elle un risque élevé de conflit avec les usages limitrophes?	Non	Les usages sont existants sur une route passante et les bâtiments voisins sont situés à plus de 60m (200 pi) de l'agrandissement proposé. Le projet et la modification au zonage n'entraîneraient pas de modifications significatives pouvant générer des conflits avec les usages voisins.
La modification va-t- elle porter préjudice aux propriétés voisines et au caractère du voisinage?	Non	Nous ne notons pas de modifications majeures reliées au projet d'agrandissement, lesquelles pourraient causer un impact important pour le voisinage, soit par rapport aux transports, au processus de fabrication ou à l'utilisation des espaces extérieurs.
Recommandation		L'équipe technique recommande que le permis provisoire d'un an soit accordé en jugeant la demande raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de la propriété.

Après les présentations, le président du comité, Monsieur Jean-Claude Doiron, a pris la parole et s'est adressé au directeur de la planification, Monsieur Benjamin Kocyla, en lui demandant comment on pouvait émettre un permis provisoire pour une construction permanente. Monsieur Kocyla a répondu que le permis provisoire est un pouvoir que le comité détient et peut utiliser pour autoriser un aménagement par ailleurs défendu par le règlement municipal pour une période maximale d'un (1) an. En l'occurrence, l'aménagement peut être une construction qui pourrait être permise par la modification du règlement.

Suite aux présentations et à des discussions liées au processus de modification au zonage et à l'émission de permis provisoires, le président du comité, Monsieur Jean-Claude Doiron, a demandé aux membres s'îls avaient d'autres questions ou commentaires concernant la demande et ils n'en avaient pas.

Après discussion, Monsieur Eugène Basque, appuyé de Madame Line Thériault, a proposé que le CRP suive la recommandation de l'équipe technique et accorde le permis provisoire, à condition que le village de Paquetville s'engage d'avance, advenant que la situation devienne dérogatoire à la <u>Loi</u> suite au délai prescrit par la présente ou de toute autre mesure prise afin de rendre légale la situation, à mandater le bureau du Service d'urbanisme de la Commission de services régionaux de la Péninsule acadienne afin d'entreprendre les procédures légales nécessaires et ceci, aux frais de la municipalité, la demande ayant été jugée raisonnable

Adopté à l'unanimité

#### CRP - 90

#### Annexe 18 - Demande de dérogation Go-20 inc.

No. application: 30115

Localisation: 43, boulevard St-Pierre Ouest, Caraquet

NID: 20381141

Zonage: C1 (zone commerciale centre-ville)

Aménagement

proposé: Le requérant désire faire des locaux commerciaux dans

une habitation unifamiliale et installer une enseigne autoportante sur le lot visé. Cependant, le projet proposé comporte des points qui ne pourront respecter l'arrêté de

zonage de la ville de Caraquet.

Dérogation : Permettre une zone tampon d'une largeur approximative

de 1m au lieu de 4,5m;

Permettre une enseigne autoportante à une distance de

+/- 1,2m au lieu de 3,5m de la ligne de rue; et

Permettre une clôture fabriquée en matériaux prohibés. Permettre qu'une partie de l'allée d'accès ait une largeur

de 5,5m au lieu de 7m.

(arrêté no. 211, articles 13.3.8, 13.8.6.2 a) et 13. 17.7.1

a) viii))

Variance: Allow a buffer zone of an approximate width of 1m

instead of 4.5m.

Allow a freestanding sign at an approximate distance of

3.5m from the street line.

Allow a fence made of prohibited materials.

Allow that a portion of the access road has a width of 5.5

meters instead of 7 meters.

Raison de la demande: Afin de convertir une habitation unifamiliale en locaux à

bureau.

L'agent d'aménagement, madame Nadine LaPlante, a présenté la demande à l'écran. Elle a mentionné que 6 propriétaires de lots voisins de la propriété visée par ce projet avaient été consultés et qu'aucun commentaire n'avait été reçu par le bureau du bureau du Service d'urbanisme de la CSRPA.

Suite à la présentation de la demande, le directeur de la planification, Monsieur Benjamin Kocyla, a présenté et expliqué l'analyse effectuée par l'équipe technique dans ce dossier, dont voici les détails :

#### Analyse pour la prise de décision Dérogation

#### Tableau d'analyse

Annexe 18 - G0-20 inc. Dérogation supplémentaire : largeur de l'allée d'accès au stationnement de 18' au lieu de 23'

au lieu de 23'		
La dérogation représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?	oui et non	La dérogation est obligatoire uniquement si le requérant veut utiliser de la tôle ondulée.  La localisation existante de la maison et l'étroitesse du terrain rendent obligatoire la dérogation quant à la zone tampon et à la largeur de l'allée d'accès.  Pour ce qui est de l'enseigne, le requérant peut proposer une enseigne réglementaire (de façade, perpendiculaire ou autoportante).
La dérogation est-elle mineure, est-elle raisonnable?		Concernant la clôture, le requérant veut utiliser une tôle ondulée pour faire un rappel de matériau avec sa maison. La clôture ainsi que la maison ont déjà été approuvées par le comité de sauvegarde du patrimoine qui porte une attention particulière aux matériaux utilisés. Par ailleurs, la tôle ondulée serait placée sur la partie de la clôture qui se retrouve derrière la maison.  L'étroitesse du terrain (18m) et la position de la maison sur ce dernier n'offrent pas le loisir au requérant de pouvoir aménager une zone tampon de 4,5m tel que requis. Cependant, la clôture assurera le rôle principal de la zone tampon, soit un écran visuel et sonore entre l'activité résidentielle et commerciale.  Cette même configuration ne permet pas au requérant de présenter une allée d'accès de 7m de largeur. Pour un parc de stationnement de 4 emplacements requis, une allée d'accès de 5,5m de largeur apparait raisonnable sur une partie seulement.  Pour une superficie d'environ 1,9 mètre carré, l'enseigne devrait se situer à 3,5m au lieu du 1,2m demandé. Même s'il existe une distance entre le trottoir et la limite de terrain, (1m) cette demande reste excessive.
La dérogation respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?		Le terrain est étroit avec une localisation existante, en centre-ville, où les terrains peuvent être plus petits et occupés. Les dérogations quant à la clôture, la zone tampon et l'allée d'accès respectent donc le caractère du voisinage. Pas d'enseigne sur les deux terrains limitrophes, il est donc important de respecter le plus possible la réglementation pour voir à sa bonne intégration.
Recommandation		L'équipe technique recommande l'utilisation de la tôle ondulée pour la partie arrière de la clôture latérale, la suppression de la zone tampon et la largeur de l'allée d'accès à 5,5m, jugeant ces demandes raisonnables. Par contre, l'équipe recommande la diminution de la superficie de l'enseigne proposée à 1,4 mètre carré au lieu de 1,9 mètre carré. L'enseigne serait toujours dérogatoire à 1,2m au lieu de 3,25m mais, le gabarit serait déjà plus raisonnable.

Après les présentations, le président du comité, Monsieur Jean-Claude Doiron, s'est adressé au directeur de la planification, Monsieur Benjamin Kocyla, et lui a demandé quel type de commerce serait aménagé dans le bâtiment et Monsieur Kocyla a répondu que ce serait un bureau de services comptables.

Monsieur Doiron a par la suite demandé aux membres s'ils avaient des questions ou des commentaires concernant la demande et ils n'en avaient pas.

Après discussion, Monsieur Gaston Paulin, appuyé de Monsieur Edmond Beattie, a proposé que le CRP suive la recommandation de l'équipe technique et accorde la dérogation telle que présentée, aux conditions émises par l'équipe et inscrite au tableau d'analyse, la demande ayant été jugée raisonnable

Adopté à l'unanimité

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 21h40.

/nc

Jean-Claude Doiron

Président

Natacha Cormier

Secrétaire