Procès-verbal de la réunion ordinaire du CRP de la Commission de services régionaux de la Péninsule acadienne tenue le mercredi 16 octobre 2013 à 19h00 au centre communautaire d'Inkerman.

Étaient présents :

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

Julie Ozell, CSRPA
Benjamin Kocyla, CSRPA
Natacha Cormier, CSRPA
Noël-Guy Brideau, CSRPA
Nadine LaPlante, CSRPA

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

CRP - 123

A- Adoption de l'ordre du jour

Après vérification, Monsieur Gaston Paulin, appuyé de Monsieur Eugène Basque, a proposé l'adoption de l'ordre du jour tel que distribué

Adopté à l'unanimité

CRP - 124

B- Téléphones cellulaires

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

CRP - 125

C- Conflits d'intérêts

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

CRP - 126

D – Adoption des projets de procès-verbaux des réunions du CRP des 18 et 25 septembre 2013

Après vérification, Monsieur Jean-Paul Robichaud, appuyé de Madame Line Thériault, a proposé que les projets de procès-verbaux des réunions du CRP des 18 et 25 septembre 2013 soient acceptés tels que distribués

Adopté à l'unanimité

CRP - 127

Annexe 1 – Demande de dérogation et d'approbation de lotissement Promotion Immobilière Thomas inc.

N^0 de dossier : 5075

Localisation : Pont-Landry

Aménagement proposé : L'objectif de ce plan de lotissement provisoire est de créer deux rues publiques et 4 rues futures.

Dérogation et approbations : Permettre des îlots d'une profondeur d'un lot au lieu de deux (règlement 80-159, article 6(5)). Recommandation au ministre des Transports et de l'Infrastructure relativement à l'emplacement des rues publiques et futures (Loi sur l'urbanisme du N.-B., article 55(2)).

Variance and Approval : Allow that some blocks of land would have a depth corresponding to one lot instead of two. Recommend, to the Minister of Transportation and Infrastructure, the location of public and future streets.

Monsieur Yoland Thomas et Madame Lina Messier étaient présents pour fournir des explications.

L'agent d'aménagement, Monsieur Paul-Émile Robichaud, a présenté et expliqué 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
Dérogation et approbation
Lotissement Promotion Immobilière Thomas
Pont-Landry

Tableau d'analyse
Annexe 1

Les dérogations et la demande représentent-t-elles une solution nécessaire et justifiable?	Oui	En vertu du règlement provincial sur le lotissement et en vertu de la Loi sur l'urbanisme du N.-B., cette demande doit être présentée à la commission des services régionaux.
Les dérogations et la demande sont-elles mineures, sont-elles raisonnables?	Oui et non	Nous considérons la longueur excessive du cul-de-sac comme étant une dérogation majeure. Cependant, en observant attentivement le projet proposé dans son ensemble, nous remarquons que la création des rues futures permettrait un développement ordonné du reste du lotissement à l'avenir et faciliterait la fluidité du trafic lorsqu'elles seraient aménagées aux normes minimales établies à cet effet. De plus, en vertu de l'article 5(2) du règlement provincial sur le lotissement, tous nouveaux lots qui seront créés à l'avenir devront être situés sur une voie d'accès acceptable pour le propriétaire de cet accès,

		lequel, à l'enregistrement du plan, appartiendra au ministère des Transports et de l'Infrastructure. Pour ce qui est de la profondeur des deux îlots problématiques, nous jugeons le tout comme étant raisonnable. Pour l'îlot situé entre la rue Éric et une des rues futures proposées, cette partie de terrain pourrait être lotie légalement lorsque les dispositions de l'article 5(2) du Règlement provincial sur le lotissement seront rencontrées. Pour ce qui est de l'îlot entre une des rues futures proposées et le chemin d'accès appartenant à la Couronne, nous pensons qu'il serait souhaitable de faire ainsi pour limiter l'accessibilité à ce chemin d'accès et conserver une certaine barrière entre les utilisateurs actuels et futurs. De plus, le chemin d'accès appartenant à la Couronne fut créé vers 1998, soit après celle réservée dans le lotissement du développeur, soit vers 1993. C'est donc la création de cette route aménagée lors de la construction de la voie d'évitement de Tracadie-Sheila qui a causé, en quelque sorte, cette problématique. .
Les dérogations et la demande respectent-t-elles les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?	Oui	Nous sommes d'avis qu'il faudrait limiter la connexion entre les réseaux de rues proposés par ce projet avec la route d'accès appartenant à la Couronne et ce, afin d'éviter le plus possible les conflits entre les utilisateurs. Nous croyons également que la lignée d'arbres matures qui est actuellement en place sur la propriété du développeur, soit le long du chemin d'accès de la Couronne, devrait être conservée afin d'établir une zone tampon naturelle et, de ce fait, limiter certains conflits entre les propriétaires actuels et futurs.
Recommandation	Oui	Le personnel du bureau d'urbanisme de la Commission des services régionaux de la Péninsule acadienne juge ce projet souhaitable pour l'aménagement de ce secteur et recommande son approbation.

Suite aux présentations, le président du comité, Monsieur Jean-Claude Doiron, a demandé aux clients et aux membres s'ils avaient des commentaires ou des questions concernant la demande. Madame Messier a pris la parole et a mentionné qu'elle réside dans le secteur de développement de Monsieur Thomas et qu'elle est en faveur de ce projet et ce, afin que les poussières créées par la circulation sur l'accès privé soient éliminées.

Monsieur Thomas a pris la parole et a mentionné que Monsieur Mario Cormier du ministère des Transports a supervisé les étapes de développement de l'accès. Par contre, il a expliqué qu'il avait eu, depuis le début de son projet, quelques difficultés à s'entendre avec les agents de ce ministère.

Après discussion et vérification de l'analyse effectuée par l'équipe technique, Monsieur Réginald Paulin, appuyé de Madame Line Thériault, a proposé que le CRP suive la recommandation de l'équipe technique et approuve le projet de lotissement tel que présenté, la demande ayant été jugée souhaitable pour l'aménagement des propriétés

Adopté à l'unanimité

Monsieur Yoland Thomas et Madame Lina Messier ont quitté la salle.

CRP – 128

Annexe 20 – Demande d'usage similaire et compatible Raymond et Richard Entreprise Ltée

N° application : 30699

Localisation : boulevard St-Pierre Ouest, Caraquet

NID: 20861076

Zonage : C2 (Zone commerciale routière)

Aménagement proposé :	La requérante, Madame Cyndie Lanteigne, veut construire un nouveau bâtiment commercial sur un terrain. Par contre, elle fait actuellement de l'entreposage / démonstration de roulottes de voyage sur cette propriété et ce, dans le but de les vendre.
Dérogation :	Permettre l'usage de vente et d'entreposage de roulottes de voyage comme usage similaire au commerce de vente et location de véhicules de loisir avec roulottes de voyage. (arrêté no. 211, article 7.2.2.1 c) (iii))
Variance:	Allow the sale and storage of travel trailers as a similar and compatible use to a business of sale and rental of recreational vehicles with travel trailers.
Raison de la demande :	Afin de construire, dans environ 5 ans, un commerce de vente de véhicules de loisir avec un projet d'agrandissement pour une section mécanique et un espace de rangement.

Monsieur Paul Doiron et Madame Cyndie Lanteigne étaient présents afin de fournir des explications.

L'agent d'aménagement, Madame Nadine LaPlante, a présenté la demande à l'écran. Elle a mentionné que 5 des propriétaires de lots voisins de celui faisant l'objet de cette demande avaient été consultés et que seul un citoyen de la rue Légère avait fait parvenir une lettre au bureau de la ville pour faire connaître ses commentaires envers ce projet. Madame LaPlante a remis une copie de ladite lettre au directeur de la planification, Monsieur Benjamin Kocyla, pour qu'il puisse faire part de son contenu aux membres du comité.

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

Annexe 20

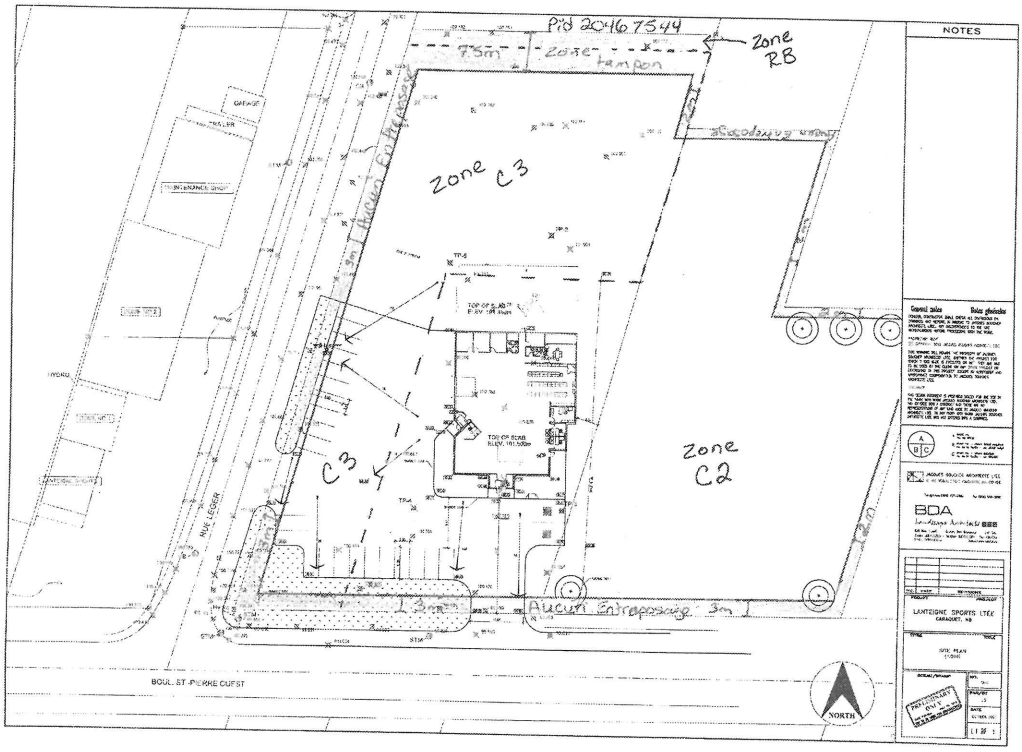
Tableau d'analyse : Raymond & Richard Entreprise Ltée
Localisation : boul. St-Pierre Ouest, Caraquet (NID : 20861076)

Usage similaire et compatible : vente de roulottes de voyage et de bateaux (de type récréatif pour usage personnel) similaire à vente de véhicules de loisirs

Le projet contrevient-il aux grandes lignes directrices du plan municipal d'urbanisme?	Oui et Non	La propriété est située dans un secteur d'affectation commerciale (C) au plan d'urbanisme municipal de la ville de Caraquet.

		À l'arrêté de zonage, le terrain se situe, en partie, à l'intérieur d'une zone C2 (commerciale routière) et d'une zone C3 (commerciale de grande surface) avec une très petite partie (bande de 2m à 3m) en zone RB (habitation uni et bifamiliale) et ce, à l'arrière de la propriété. Les zones C2 et C3 permettent la vente de produits similaires, mais ce qui les différencie c'est l'espace alloué pour l'entreposage extérieur. La zone C3 étant celle qui permet un espace d'entreposage extérieur plus considérable. Ce projet contrevient à certaines grandes lignes du plan, par contre, les usages qui y sont proposés sont similaires à plusieurs égards entre les deux zones (C2 et C3), dont : -la vente et la location de véhicules et de véhicules de loisirs y est autorisée -la fréquentation d'un établissement qui peut générer des inconvénients importants en termes de circulation automobile -toute opération est faite à l'intérieur d'un bâtiment, sauf pour l'entreposage extérieur qui y est autorisé à certaines conditions. La demande d'approbation d'usage similaire nous permet d'encadrer l'implantation de l'usage proposé qui est la vente de roulottes de voyages et de bateaux (de type récréatif pour usage personnel) similaire à celui de vente de véhicules de loisirs dans une zone C2 (commerciale routière). Cette approbation nous permet également d'imposer des conditions à la réalisation du projet.
La modification a-t-elle pour but de rendre conforme un usage ?	Oui	Les travaux de construction du bâtiment ne sont pas débutés. Toutefois, une partie de la propriété qui est située en zone C2 sert actuellement d'entreposage de roulottes de voyage pour en faire la vente, ce qui constitue un usage prohibé par l'arrêté de zonage de la ville. L'approbation de la présente demande rendrait conformes l'entreposage et la vente de roulottes de voyage et de bateaux (de type récréatif pour usage personnel) sur cette propriété.
La demande présente-t-elle un risque élevé de conflit avec les usages limitrophes?	Non	Le terrain, d'une superficie de 2,7 acres, correspond aux lots qu'on pourrait retrouver en zone C3 donc, sa superficie serait suffisante pour l'aménagement d'espaces de stationnement, l'entreposage des véhicules récréatifs et de loisirs et l'aménagement de zones tampons.
La modification va-t-elle porter préjudice aux propriétés voisines et au caractère du voisinage?	Non	Ayant façade sur un boulevard achalandé, à proximité de commerces similaires qui consomment de grands espaces, notamment à cause du volume important de biens présents, le bruit et la circulation constituent des éléments qui affectent déjà l'environnement immédiat. L'usage projeté est souhaitable en dehors du noyau villageois (centre-ville). Sur la rue Légère, on retrouve un quartier résidentiel uni et bifamilial développé. Les roulottes de voyage ont un gabarit créant un impact visuel imposant, par conséquent, leur entreposage pourrait nuire au caractère du voisinage. Les usages adjacents à des terrains et des zones résidentielles ainsi que les usages de vente de roulottes sont soumis à l'aménagement de zones tampons gazonnées et/ou plantées

		qui ne doivent pas servir au stationnement et à l'entreposage extérieur. Considérant ces éléments, la réalisation de ce projet ne devrait pas affecter le caractère du voisinage si la requérante respecte les dispositions prévues à l'arrêté de zonage. La requérante devra aussi s'assurer que le domaine privé soit clairement délimité du domaine public et ce, afin d'éviter un effet de corridor et que l'on n'ait pas l'impression de devoir entrer chez le commerçant afin d'arriver à la rue Légère.
Recommandation		L'équipe technique recommande la demande d'usage similaire et compatible considérant les éléments précités, mais, aux conditions suivantes : -Aménager une zone tampon de 7,5 mètres au sud de la propriété visée à la limite commune avec le PID 20467544. La zone tampon devra être plantée d'une haie et gazonnée (sans entreposage, sans asphalte et sans stationnement). Cette zone tampon équivaut à la zone RB d'une largeur d'environ 3 mètres et d'une disposition de l'arrêté qui exige une zone tampon d'une largeur de 4,5 m entre une zone commerciale et une zone ou un terrain résidentiel; -Respecter l'article 13.18.3.2 b) sur les dispositions d'entreposage extérieur; -Que toutes les limites d'un lot voisin soient délimitées par une bande gazonnée d'une largeur de 2m, soit la largeur exigée sans entreposage de roulottes; -Que toutes les limites de terrain avec une rue soient délimitées par une bande gazonnée d'une largeur de 3m, soit la largeur exigée sans entreposage de roulottes (à l'exception des entrées/sorties des accès à la rue); et -Obtenir, du conseil municipal de la ville de Caraquet, une résolution appuyant le projet proposé, et ce, avant l'obtention d'un permis de construction. En respectant ces conditions, cette demande serait jugée raisonnable et en harmonie avec l'intention générale de l'arrêté.



Monsieur Kocyla a relevé quelques arguments de la lettre du citoyen mécontent en mentionnant que ce dernier s'objectait au projet principalement car il se sentait envahi par la présence des roulottes de voyage à proximité de sa propriété.

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.

Madame Lanteigne a pris la parole et s'est dirigée à l'écran pour démontrer clairement la partie du terrain qui servirait à l'entreposage et à la vente des roulottes de voyage.

Après discussion et vérification de l'analyse, Monsieur Jean-Paul Robichaud, appuyé de Monsieur Eugène Basque, a proposé que le CRP suive la recommandation de l'équipe et approuve le projet de lotissement tel que présenté, la demande ayant été jugée souhaitable pour l'aménagement du terrain

Adopté à l'unanimité

Monsieur Paul Doiron et Madame Cyndie Lanteigne quittent la salle.

CRP - 129

Annexe 18 – Demande d'approbation de lotissement Conrad Lambert

N° de dossier : 5092

Localisation : rue Boudreau, Caraquet

Zonage : NPR (naturel, de protection et récréatif)

Aménagement proposé : L'objectif de ce plan de lotissement provisoire est de rallonger la rue Boudreau et créer les lots 2013-1 et 2013-2.

Approbations : Recommandation au Conseil municipal relativement à l'emplacement de la rue publique (Loi sur l'urbanisme du N.-B., article 56(2)a)). Approbation des lots 2013-1 et 2013-2.

Approvals : Recommend the location of the public street to the municipal council. Approval of the lots 2013-1 and 2013-2.

Madame Huguette McIntyre et Josianne Lambert étaient présentes afin de fournir des explications.

L'agent d'aménagement, Monsieur Paul-Émile Robichaud, a présenté et expliqué la demande à l'écran et 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
Lotissement Conrad Lambert
Caraquet

Tableau d'analyse

Annexe 18

La demande représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?	Oui	En vertu de la Loi sur l'urbanisme du N.-B., la Commission de services régionaux doit recommander l'emplacement d'une rue publique à une municipalité.
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 et non	Avec la réalisation de ce projet, les terrains avoisinants pourraient se développer dans l'avenir, car la rue peut prendre de l'expansion vers l'Ouest. Cependant, le projet est situé en zone naturelle, de protection et récréative. Normalement, il est plus souhaitable que ce genre de développement se concrétise en zone résidentielle.
Recommandation		Le personnel du service d'urbanisme de la Commission de services régionaux recommande à la ville de Caraquet de modifier son plan municipal et son arrêté de zonage de sorte à inclure ce projet en zone résidentielle.

Suite aux présentations, le président du comité, Monsieur Jean-Claude Doiron, a demandé aux clientes et aux membres s'ils avaient des questions ou des commentaires concernant la demande. Madame Lambert a mentionné que les dimensions du terrain sur lequel elle veut construire une maison est conforme aux normes de lotissement. Par la suite, afin de répondre à la question de Madame McIntyre et pour clarifier les normes entourant les usages permis dans ce secteur, Monsieur Robichaud a expliqué le zonage de la rue Boudreau.

Après discussion, Monsieur Gaston Paulin, appuyé de Monsieur Edmond Beattie, a proposé que le CRP suive la recommandation de l'équipe technique et approuve le projet de lotissement tel que présenté, la demande ayant été jugée souhaitable pour l'aménagement du terrain

Adopté à l'unanimité

Madame Huguette McIntyre et Madame Josianne Lambert ont quitté la salle.

CRP – 130

Annexe 6 – Demande de dérogation S.J. D'Astous Realty Holdings Inc.

N° application : 30622

Localisation : 3410, rue Principale, Tracadie-Sheila

NID: 20846192

Zonage : C1 (commercial centre-ville)

Aménagement proposé :	Le requérant et propriétaire du restaurant Pizza Delight de Tracadie-Sheila, Monsieur Serge D'Astous, propose un ajout d'enseigne sur le bâtiment qui abrite son commerce. Cependant, le projet proposé ne peut respecter l'arrêté de zonage de la ville de Tracadie-Sheila.
Dérogation :	Permettre l'installation de 6 (six) enseignes au lieu d'une (1); et Permettre que des enseignes soient installées sur deux façades du bâtiment au lieu d'une (1). (arrêté no. 108, articles 10.20.5.2 c) et 10.20.5.2 c)ii))
Variance:	Allow the installation of 6 signs instead of 1; and Allow the installation of signs on 2 façades of the building instead of 1.
Raison de la demande :	Afin que les enseignes de ce restaurant correspondent au concept d'affichage adopté par les franchisés de ce commerce à travers la province du Nouveau-Brunswick.

Monsieur Serge D'Astous 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 5 des propriétaires de lots voisins de celui faisant l'objet de cette demande avaient été consultés et que seule la gérante du centre d'achat « Le Rond Point » avait demandé des détails sur le projet proposé, sans toutefois donner de commentaires à ce sujet.

Par la suite, Madame Julie Ozell, agent d'aménagement / conseillère en urbanisme, a présenté et expliqué l'analyse effectuée par l'équipe technique dans ce dossier, dont voici les détails :

Tableau d'analyse – Annexe 6
Demande de dérogation

S.J. D'Astous Realty Holdings Inc.
3410, rue Principale - Tracadie-Sheila (NID 20846192)

Permettre 5 enseignes de structure de façade (au mur) au lieu de 1; et
Permettre l'installation des enseignes sur 2 façades du bâtiment au lieu d'une (1).

La dérogation représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?	Oui/Non	**Enseigne n° 1 :** Les dispositions concernant les enseignes permettent une seule enseigne au mur pour un bâtiment ayant un seul occupant et ce, en plus de l'enseigne autoportante existante. **Enseignes n° 2 à 5 :** L'enseigne directionnelle («Bienvenue») et les enseignes annonçant les produits vendus et services offerts (« pizza pâtes salades livraisons») ajoutent des informations déjà connues. Il y a une seule porte d'entrée et l'architecture du bâtiment permet d'identifier cette porte. Concernant la liste des produits vendus à l'intérieur du commerce, il n'est pas nécessaire de les afficher à l'extérieur du commerce.
La dérogation est-elle mineure, est-elle raisonnable?	Non/Oui	La dérogation est majeure. **Enseigne n° 1 :** L'enseigne annonçant le commerce est essentielle. **Enseignes n° 2 à 5 :** Malgré que les enseignes soient esthétiques, il n'y a pas de raison qui puisse les justifier. Nous prenons ainsi en considération les recommandations récentes dans des dossiers similaires pour des marchés d'alimentation, institutions financières et quincailleries, que ce soit pour l'énumération de produits vendus, des services offerts ou encore des enseignes directionnelles. Sur les cinq (5) enseignes, certaines pourraient être regroupées à même d'autres enseignes et certaines pourraient être éliminées.

La dérogation respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?	Oui	Le principe législatif concernant les enseignes est de permettre aux commerçants d'identifier leur commerce tout en limitant le nombre et la superficie des enseignes dans un message clair, efficace et esthétique. **Enseigne n° 1:** Le caractère du voisinage ne serait pas affecté considérant la taille de l'enseigne. **Enseignes n° 2 à 5 :** La multiplication des enseignes sur un seul bâtiment n'affecte pas le caractère du voisinage mais la multiplication des enseignes sur un ensemble de bâtiments oui. Le bâtiment est situé sur une rue commerciale dans le centre de Tracadie-Sheila. En plus des enseignes demandées, un permis a été émis pour une enseigne autoportante.
Recommandation		L'équipe technique recommande la demande de dérogation pour l'enseigne n° 1 et ne recommande pas la demande de dérogation pour les enseignes n° 2 à 5 pour les raisons précitées.

Suite aux présentations, le président du comité, Monsieur Jean-Claude Doiron, a demandé au client et aux membres s'ils avaient des questions ou des commentaires concernant la demande. Monsieur D'Astous a pris la parole et a mentionné que le projet proposé est soumis afin de standardiser l'affichage de son commerce à travers la province.

Après discussion, Monsieur Jean-Paul Robichaud, appuyé de Madame Line Thériault, a proposé que le CRP accorde la dérogation tel que demandée par le requérant, la demande ayant été jugée raisonnable

Étaient en faveur de la proposition :

Jean-Paul Robichaud
Line Thériault

Étaient contre la proposition :

Gaston Paulin
Edmond Beattie
Réginald Paulin
Eugène Basque

Rejeté

Étant donné que la proposition a été renversée, le président du comité, Monsieur Jean-Claude Doiron, a demandé qu'une autre proposition soit énoncée.

Les discussions se sont poursuivies.

Après avoir discuté de certains aspects de la demande et après vérification de l'analyse de l'équipe technique, Monsieur Eugène Basque, appuyé de Monsieur Gaston Paulin, a proposé que le CRP suive les recommandations de l'équipe technique et accorde la dérogation liée à l'enseigne n° 1, tel qu'identifiée dans l'analyse, cette partie de la demande

ayant été jugée raisonnable et, refuse la dérogation liée aux enseignes n° 2 à 5, tel qu'identifiées dans l'analyse, cette partie de la demande ayant été jugée excessive

Étaient en faveur de la proposition :

Gaston Paulin
Edmond Beattie
Réginald Paulin
Eugène Basque

Étaient contre la proposition :

Jean-Paul Robichaud
Line Thériault

Adopté

Monsieur Serge D'Astous a quitté la salle.

CRP – 131

Annexe 12 – Demande de dérogation Reno Lebouthillier et Denise Landry

N° application : 30606

Localisation : accès privé, Bertrand

NID: 20806485

Zonage : VI (Zone de villégiature)

Aménagement proposé :	Les requérants veulent construire un garage mais, sa superficie serait supérieure à celle qui est permise par l'arrêté de zonage du village. De plus, ledit garage serait situé en cour avant de la propriété. À noter que le chalet existant a une superficie de 776pi².
Dérogation :	Permettre un garage en cour avant; et Permettre un garage d'une superficie de 896pi² au lieu de 776pi². (arrêté no.40, articles 12.4.8.1 a) et 12.4.10.1))
Variance:	Allow an accessory building in the front yard of the property; and Allow an accessory building with an area of 896 square feet instead of 776 square feet.
Raison de la demande :	Afin de réaliser le projet tel que proposé.

Monsieur Reno Lebouthillier et Madame Denise Landry étaient présents afin de fournir des explications.

L'agent d'aménagement, Madame Nadine LaPlante, a présenté la demande à l'écran. Elle a mentionné que le propriétaire d'un lot voisin de celui faisant l'objet de cette demande avait été consulté et qu'aucun commentaire n'avait été reçu par le bureau du Service d'urbanisme.

Par la suite, Madame Julie Ozell, agent d'aménagement / conseillère en urbanisme, a présenté et expliqué l'analyse effectuée par l'équipe technique dans ce dossier, dont voici les détails :

Tableau d'analyse – Annexe 12
Demande de dérogation

Reno Lebouthillier et Denise Landry
Accès privé (via chemin du Boom), Village de Bertrand (NID 20806485)

Permettre un garage en cour avant;
Permettre un garage de 93,6m^2 (1008pi^2) au lieu de 86,7m^2 (933pi^2) en zone VI; et
Permettre un garage d'une hauteur de 6,7m au lieu de 6m.

La dérogation représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?	Oui/Non	Un garage détaché situé en cour latérale ou arrière ne peut être construit considérant l'emplacement de la maison et les distances minimales à respecter de la rivière et du cours d'eau (ruisseau Léa). Le garage serait toujours situé, en partie, en cour avant. La construction peut toutefois respecter la hauteur et la superficie maximales permises. Les requérants peuvent difficilement construire un garage attaché sans apporter des transformations majeures à la maison (voir disposition des portes et fenêtres ainsi que distance de 30m de la rivière et du ruisseau à respecter).
La dérogation est-elle mineure, est-elle raisonnable?	Oui/Non	Superficie garage : dérogation mineure (8%) Hauteur et cour avant : dérogations majeures (+10%). Considérant que le garage excéderait la superficie maximale permise de 6,9m^2 (± 74pi^2), nous considérons qu'il serait raisonnable de demander au requérant de respecter l'arrêté de zonage en réduisant la superficie et la hauteur dudit garage.
La dérogation respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?	Non/Oui	Le principe législatif concernant la superficie des garages est de permettre de l'entreposage accessoire à l'habitation. L'entreposage accessoire devrait donc occuper une superficie inférieure à la maison qui est l'usage principal. Il faut aussi considérer qu'il s'agit d'une zone de villégiature permettant seulement les habitations saisonnières, habitables 6 mois par année (chalets). Un permis a été émis en 2011 pour un chalet de 72m^2 (776 pi^2), toutefois, le chalet qui a été construit est d'une superficie de 86,7m^2 (933 pi^2). Même si le garage proposé ne serait pas visible pour le moment, nous considérons qu'à plus long terme, le chemin d'accès privé pourrait éventuellement permettre l'accès à d'autres terrains.

Recommandation		L'équipe technique recommande un garage en cour avant avec une hauteur et une superficie conformes à l'arrêté de zonage, et ce, pour les raisons précitées.

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 Lebouthillier a pris la parole et a mentionné que la zone d'arbres serait conservée et que le chalet n'était pas visible du chemin. Il a ajouté que la hauteur demandée pour le garage proposé avait été déterminée selon l'espace qu'il aurait besoin pour aménager un atelier de menuiserie au deuxième étage du bâtiment. Il a dit qu'il était prêt à relocaliser ou à enlever la remise existante si sa demande était acceptée. Monsieur Lebouthillier a également mentionné qu'il voulait éventuellement agrandir le chalet pour faire une salle de séjour et qu'il était d'avis que cet agrandissement allait diminuer l'impact visuel qui serait créé par le garage par rapport audit chalet. À cet instant, Madame Landry a pris la parole et a mentionné que Monsieur Lebouthillier ainsi qu'elle-même souhaitaient garder l'environnement naturel immédiat le plus intact possible.

Afin de répondre à la question d'un membre, Monsieur Noël-Guy Brideau, inspecteur en construction, a expliqué que ce serait possible pour le requérant de construire un garage de plus petite dimension tout en conservant la hauteur demandée.

C'est à cet instant que Monsieur Lebouthillier a repris la parole pour mentionner que la grandeur demandée avait pour but de maximiser l'espace disponible au deuxième étage du garage. Il a ajouté que le représentant de la compagnie de fermes de toit qu'il avait approchée l'avait renseigné à ce sujet.

Après discussion, Monsieur Jean-Paul Robichaud, appuyé de Monsieur Gaston Paulin, a proposé que le CRP accorde la dérogation tel que demandée par le requérant, à condition que la remise existante soit relocalisée sur la propriété et ce, de façon à ce qu'elle soit dissimulée par le couvert forestier existant, la demande ayant été jugée raisonnable

Adopté à l'unanimité

Monsieur Reno Lebouthillier et Madame Denise Landry ont quitté la salle.

CRP - 132

Annexe 17 – Demande d'usage similaire et compatible Ville de Lamèque

N° application : 30666

Localisation : 239, rue Gauvin, Petite-Lamèque

NID: 20175576

Zonage: M1 (Zones mixtes résidentielles, commerciales, industrielles et institutionnelles)

Aménagement proposé : Le requérant, Monsieur Éric Girard, désire effectuer des rénovations électriques sur le terrain de camping existant. Par contre, la propriété visée se situe à l'intérieure d'une zone qui ne permet pas l'usage d'un terrain de camping.

Dérogation :	Permettre l'usage d'un terrain de camping similaire et compatible à un usage social, culturel ou de loisir. (Règlement ministériel relatif au plan rural des secteurs non constituée en municipalité des îles Lamèque Miscou (97-ILM-018-00) article 7.1 a) (xxii))
Variance:	Permit a campground as a usage similar and compatible to a social, cultural or leisure use.
Raison de la demande :	Le requérant veut modifier le système électrique du terrain de camping pour le rendre plus fonctionnel. L'an prochain, il a aussi le projet d'installer une piscine pour les utilisateurs.

Monsieur Éric Girard et Monsieur Marc Thériault étaient présents afin de fournir des explications.

Le directeur de la planification, Monsieur Benjamin Kocyla, a présenté la demande à l'écran. Il a énuméré quelques usages qui se situent actuellement à proximité de la propriété à l'étude.

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

Annexe 17

Tableau d'analyse : Ville de Lamèque
Localisation : 239, rue Gauvin, Petite Lamèque (Pid : 20175576 et 20386611)

Permettre l'usage d'un terrain de camping avec location de chalets similaire et compatible à un usage social, culturel ou de loisirs.

Le projet contrevient-il aux grandes lignes directrices du plan municipal d'urbanisme?	Non	L'objectif du plan rural est de renforcer les services récréatifs disponibles et d'encourager l'aménagement de sites d'interprétation et d'écotourisme ainsi que de permettre l'aménagement d'infrastructures récréatives et touristiques qui, tout en favorisant l'utilisation efficace de celles existantes, soient écologiquement durables. Ce principe se traduit par le fait de promouvoir la diversification des installations récréatives, des infrastructures et des services existants.
La modification a-t-elle pour but de rendre conforme un usage ?	Oui	Depuis 1967, ce terrain de camping est l'usage principal de ces propriétés et, depuis l'entrée en vigueur du plan rural des îles Lamèque et Miscou en 1997, il est considéré comme un usage non conforme.
La demande présente-t-elle un risque élevé de conflit avec les usages limitrophes?	Non	On ne note aucun effet de l'usage proposé sur les propriétés avoisinantes. Cette demande ne ferait que rendre conforme un usage existant.

La modification va-t-elle porter préjudice aux propriétés voisines et au caractère du voisinage?	Non	Les usages en périphérie de ces propriétés sont en majorité des chalets et des habitations unifamiliales.
Recommandation		L'équipe technique recommande cette approbation d'usage afin de rendre conforme l'usage du terrain de camping. De plus, en raison du nombre d'années (45) qu'existe cet usage sur ces propriétés, l'équipe technique ne croit pas que le rendre conforme pourrait changer quelque chose à l'image ou au paysage de ce secteur.

Monsieur Kocyla a mentionné que l'usage du terrain de camping existant cadre bien avec le développement récréatif et économique des îles Lamèque et Miscou et que les usages limitrophes complètent cet usage qui existe depuis plusieurs années. La demande a pour but de rendre conforme un usage existant et de permettre la location de chalets.

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 et ils n'en avaient pas.

Après discussion et vérification de l'analyse, Monsieur Edmond Beattie, appuyé de Monsieur Eugène Basque, que le CRP suive la recommandation de l'équipe technique et approuve la demande de considérer un terrain de camping avec location similaire et compatible à un usage social, culturel ou de loisirs, la demande ayant été jugée en harmonie avec les principes de la réglementation

Adopté

Monsieur Éric Girard et Monsieur Marc Thériault ont quitté la salle.

CRP – 133

Annexe 9 – Demande de dérogation Roland Morais

N° application : 30645

Localisation : 3471, rue du Centenaire, Tracadie-Sheila

NID: 20599072

Zonage : RC (zone d'habitations uni, bi et multifamiliales)

Aménagement proposé :	Le requérant veut prolonger la galerie existante sur sa maison. Cependant, cette construction serait trop près de la ligne de rue.
Dérogation :	Permettre une galerie à 5,65m au lieu de 7,5m de la ligne de rue; et Permettre une galerie ayant une profondeur de 1,8m au lieu de 1,5m et ce, en cour avant de la propriété. (arrêté no. 108, article 10.13.5.1, 10.23.2)

Variance: Allow a gallery at a distance of 5.65 meters instead of 7.5 meters from the street line; and
Allow a gallery with a depth of 1.8 meter instead of 1.5 meter in the front yard of the property.

Raison de la demande : Afin d'avoir un endroit à l'avant de la maison pour profiter de l'ombre pendant les journées ensoleillées et chaudes.

Madame Nicole Basque et Monsieur Roland Morais étaient présents afin de fournir des explications.

L'agent d'aménagement, Madame Nadine LaPlante, a présenté la demande à l'écran. Elle a mentionné que 13 des propriétaires de lots voisins de la propriété à l'étude avaient été avisés de ce projet mais qu'aucun commentaire n'avait été reçu par le bureau du service d'urbanisme. Madame LaPlante a mentionné qu'elle avait demandé l'avis de la ville de Tracadie-Sheila mais qu'elle n'avait pas reçu de réponse de leur part.

Madame Julie Ozell, agent d'aménagement / conseillère en urbanisme, a présenté et expliqué l'analyse effectuée par l'équipe technique dans ce dossier, dont voici les détails :

Tableau d'analyse – Annexe 9
Demande de dérogation

Roland Morais
3471, rue du Centenaire, Tracadie-Sheila (NID 20599072)

Permettre une galerie à 5,65m (18.5') au lieu de 7,5m (24.6') de la ligne de rue; et
Permettre une galerie en saillie de 1,8m (5.9') au lieu de 1,5m (4.9') en marge avant.

La dérogation représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?	Non/Oui	Une galerie conforme à l'arrêté de zonage peut être construite. Toutefois, le bâtiment et le perron existants sont déjà couverts d'une toiture qui avance devant le reste du bâtiment. Le projet vise à prolonger la toiture existante devant la maison, sans l'élargir, pour construire une galerie.
La dérogation est-elle mineure, est-elle raisonnable?	Non/Oui	La dérogation est majeure (20%). La demande est raisonnable et convient à l'architecture du bâtiment. Certaines municipalités de la Péninsule acadienne permettent déjà des saillies de 1,8m en marge avant.
La dérogation respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?	Oui	Le principe législatif concernant les saillies maximales en avant des bâtiments est d'encourager les activités récréatives en cour arrière et limiter la saillie des constructions accessoires en avant. Nous ne notons pas d'impact sur le caractère du voisinage. Les représentants de la ville ont été consultés, nous sommes dans l'attente d'une réponse.
Recommandation		L'équipe technique recommande la demande de dérogation pour les raisons précitées.

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.

Des discussions ont eu lieu avec Monsieur Morais concernant la disposition de la galerie.

Après discussion et vérification de l'analyse, Monsieur Gaston Paulin, appuyé de Monsieur Edmond Beattie, que le CRP suive la recommandation de l'équipe technique et accorde la dérogation tel que présentée, la demande ayant été jugée raisonnable

Adopté

Madame Nicole McGraw et Monsieur Roland Morais ont quitté la salle.

CRP – 134

Annexe 3 – Demande de dérogation et d'approbation de lotissement Eugène Austin

N° de dossier : 5084

Localisation : rue Saulnier Ouest, St-Irenée et Alderwood

Aménagement proposé :	Le requérant désire lotir sa propriété de sorte à créer le lot 2013-1 d'une superficie de 2,26 hectares, le lot 2013-2 d'une superficie de 4047 mètres carrés, un accès privé et deux restants de terrain.
Dérogation et approbations :	Permettre une profondeur de 8,971 mètres au lieu de 38 mètres sur une partie du lot 2013-1 (règlement 80-159, article 6(4)b)). Permettre les lots 2013-1 et 2013-2 ainsi que deux restants de terrain sur une autre voie d'accès que la commission des services régionaux peut approuver comme étant utile à l'aménagement des terrains (règlement 80-159, article 6(1)b)). Approbation des lots 2013-1 et 2013-2.
Variance and Approvals:	Permit a depth of 8,971 meters instead of 38 meters on a part of lot 2013-1. Allow the lots 2013-1 and 2013-2 as well as two remnant lands on another access road that the Regional Service Commission may approve as suitable for the development of land. Approval of the lots 2013-1 and 2013-2.

Deux personnes étaient présentes pour entendre l'étude de la demande.

L'agent d'aménagement, Monsieur Paul-Émile Robichaud, a présenté la demande à l'écran et il 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 et approbation
Lotissement Eugène Austin
Saint-Irénée/Alderwood

Tableau d'analyse

Annexe 3

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 étudiée par la Commission des services régionaux.
La dérogation et la demande sont-elles mineures, sont-elles raisonnables?	Oui et non	La profondeur dérogatoire, sur une partie du lot 2013-1, est jugée majeure. Cependant, la partie problématique n'affecte qu'environ 25% du lot.
La dérogation et la demande respectent-t-elles les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?	Oui et non	La lisière de terrain d'une profondeur de 8,9 mètres devrait être annexée au lot adjacent. Cependant, le développeur est contre cette idée. Nous proposons que cette lisière soit incluse à même l'accès privé et ce, uniquement sur une profondeur de 102,108 mètres, soit la distance correspondant à la profondeur du lot adjacent et, par la suite, l'accès pourra revenir à une largeur de 20 mètres.
Recommandation	Oui	Le personnel du service d'urbanisme du de la Commission de services régionaux de la Péninsule acadienne recommande l'approbation de cette demande aux conditions suivantes : 1) que l'accès privé soit élargi à 28,971 mètres à partir de son intersection avec le chemin Saulnier Ouest et ce, sur une distance de 102,108 mètres et, par la suite revenir à une largeur de 20 mètres; 2) qu'un rayon de virage temporaire soit installé à l'extrémité de l'accès proposé; et 3) que le restant de terrain portant le numéro de cadastre 20845251 soit annexé avec le terrain portant le numéro de cadastre 20775862.

Afin de répondre à la question d'un membre, Monsieur Robichaud a mentionné qu'il avait parlé avec le promoteur et qu'il ne voulait absolument pas céder la lisière de terrain pour qu'elle puisse être annexée au terrain adjacent. Il n'a pas précisé pourquoi.

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

Après discussion et vérification de l'analyse, Monsieur Réginald Paulin, appuyé de Eugène Basque, a proposé que le CRP élimine la condition n° 1 émise par l'équipe technique et approuve le projet de lotissement proposé avec les conditions n° 2 et 3, c'est-à-dire, conditionnellement à ce qu'un rayon de virage temporaire soit installé à l'extrémité de l'accès proposé et, que le restant de terrain portant le numéro de cadastre 20845251 soit annexé avec le terrain portant le numéro de cadastre 20775862, la demande ayant été jugée souhaitable pour l'aménagement des propriétés

Adopté

Les deux personnes présentes pour écouter l'étude de cette demande ont quitté la salle.

CRP - 135

Annexe 2 – Demande d'approbation de lotissement Caissie-Savoie

N° de dossier : 5083

Localisation : Route 455, Fair Isle

Aménagement proposé : L'objectif de ce plan de lotissement provisoire est de créer la parcelle 13-A, d'une superficie de 110 mètres carrés, pour être annexée au lot appartenant à Élie Caissie, la parcelle 13-B, d'une superficie de 1,68 hectare, pour être annexée au lot appartenant à Laurent Savoie, 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 des parcelles 13-A et 13-B.

Approvals : Allow the remnant of land on another access road that the Regional Service Commission may approve as suitable for the development of land. Approval of parcels 13-A and 13-B.

L'agent d'aménagement, Monsieur Paul-Émile Robichaud, a présenté la demande à l'écran et 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
Lotissement Caissie-Savoie
Fair Isle

Tableau d'analyse

Annexe 2

La demande représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?	Oui	En vertu du Règlement provincial, les projets de lotissement où les lots ou les restants de lots sur les plans proposés ne donnent pas sur rue appartenant à la Couronne doivent être approuvés par la Commission de services régionaux.
La demande est-elle mineure, est-elle raisonnable?	Oui	Il n'y a pas de dérogation au projet proposé. La largeur et la localisation de l'accès proposé sont conformes à la politique adopté à cet effet par la Commission.
La demande respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?	Oui	Le voisinage serait peu affecté par ce projet. Il existe, depuis de nombreuses années, un chemin à l'endroit réservé pour l'accès proposé.

Recommandation	Oui	Le personnel du bureau d'urbanisme de la Commission des services régionaux de la Péninsule acadienne recommande l'approbation de ce plan de lotissement, le jugeant souhaitable pour l'aménagement du terrain.

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

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

Adopté à l'unanimité

CRP - 136

Annexe 4 – Demande de dérogation 670073 NB Ltd

N° application : 29283

Localisation : 118, boulevard St-Pierre Ouest, Caraquet

NID: 20382610

Zonage : C1 (commercial centre-ville)

Aménagement proposé :	Le requérant, Monsieur Roger Lanteigne, souhaite ouvrir un restaurant, cependant, certains points de l'arrêté de zonage de la ville de Caraquet ne pourraient pas être respectés.
Dérogation :	Permettre un restaurant avec 17 cases de stationnement au lieu de 34; et Permettre l'absence d'une zone tampon réglementaire de 4,5m par rapport au lot adjacent. (arrêté numéro 211, article 13.28, tableau 2.2 b) (ix), 13.3.9))
Variance :	Allow a restaurant with 17 parking spaces instead of 33; and Allow the absence of a regulatory buffer zone of 4.5 meters from the adjacent lot.
Raison de la demande :	Afin d'ouvrir un restaurant Thaïlandais dans un bâtiment existant depuis 1939.

L'agent d'aménagement, Madame Nadine LaPlante, a présenté la demande à l'écran. Elle a mentionné que 11 des propriétaires de lots voisins de celui faisant l'objet de cette demande avaient été consultés et que deux commentaires avaient été reçus par le bureau du Service d'urbanisme. L'un des commentaires provenait du propriétaire du commerce voisin, le Mitchan Sushi, lequel avait des inquiétudes envers le manque d'espace pour l'aménagement des cases de stationnement. La ville de Caraquet a également commenté qu'il était impossible de créer des stationnements situés sur la bordure du boulevard St-Pierre à cet endroit.

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
Dérogation

Tableau d'analyse

Annexe 4 – 670073NB Ltd, Caraquet
-17 stationnements au lieu de 34
-Zone tampon nulle par rapport aux terrains résidentiels

La dérogation représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?	oui	Le requérant ne peut faire autrement. Le terrain est étroit et peu profond, le bâtiment est existant et l'usage proposé avec sa superficie demande beaucoup d'espaces de stationnement.
La dérogation est-elle mineure, est-elle raisonnable?		La demande est majeure pour les deux items. -le restaurant peut accueillir 80 clients et le promoteur compte embaucher de 8 à 10 employés. Un logement occupe également le premier étage. Le règlement demande 34 stationnements et le requérant ne peut en proposer que 17 sur son terrain. La demande n'est pas raisonnable. - le terrain voisin résidentiel est en réalité un accès d'une largeur de 3,6m qui débouche sur une résidence située à environ 135m en arrière du bâtiment du requérant. Ce « terrain » ne nécessite pas une zone tampon de 4,5m puisqu'il n'est pas destiné à résider mais uniquement à accéder. Le terrain en arrière est également résidentiel. Une clôture et des arbres existants font office de séparation. La demande est raisonnable.
La dérogation respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?		2 dérogations par rapport aux zones tampon et 1 par rapport au stationnement. -Le voisinage comprend un restaurant qui remplit amplement ses 18 places de stationnements requis par le règlement. Sur les 17 stationnements proposés, 8 à 10 seront déjà occupés par les employés. Il est incontestable qu'un manque de stationnements est à prévoir. Il est donc nécessaire d'établir une entente pour obtenir des stationnements en dehors du terrain occupé par le restaurant. (avec des usages complémentaires au niveau de l'utilisation du stationnement). 2 commentaires reçus. La ville ne peut aménager des stationnements dans la rue à cet endroit, et le propriétaire du restaurant voisin estime que le nombre de places assises proposées n'est pas en adéquation avec le nombre de places de stationnements proposé. -L'absence de bande tampon n'affecterait pas l'utilisation actuelle de l'accès résidentiel voisin. Par contre, la poubelle commerciale proposée devra respecter le zonage et être dissimulée par une clôture.

Recommandation		L'équipe technique recommande la demande conditionnellement à l'obtention d'une entente notariée de partage de stationnements entre le restaurant et un des propriétaires de stationnements situés de l'autre côté du boulevard. Avec la condition respectée, la demande est jugée raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de la propriété.

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

Des discussions ont eu lieu concernant les différentes possibilités d'aménagement des espaces de stationnement.

Le directeur de la planification, Monsieur Kocyla, a pris la parole et a mentionné qu'il serait important de s'assurer que l'entente soit faite avec un commerce complémentaire au nouveau restaurant et ce, afin de ne pas créer de conflits entre usagers.

Après discussion, Monsieur Eugène Basque, appuyé de Monsieur Edmond Beattie, a proposé que le CRP suive la recommandation de l'équipe technique et accorde, avec la condition indiquée au tableau d'analyse, la dérogation tel que présentée, la demande ayant été jugée raisonnable

Adopté à l'unanimité

CRP - 137

Annexe 5 – Demande d'approbation Martin Bezeau

No. application : 30558

Localisation : 474, chemin du Portage, Petite-Lamèque

NID: 20482089

Zonage : M1 (Zone mixtes résidentielles, commerciales, industrielles et institutionnelles)

Aménagement proposé :	Le requérant veut installer des panneaux solaires sur sa maison. Cependant, la réalisation de ce projet nécessite l'approbation de la Commission.
Dérogation :	Autoriser l'installation de panneaux solaires sur une habitation unifamiliale. (Règlement ministériel relatif au plan rural des secteurs non-constitués en municipalité des Îles Lamèque et Miscou)
Variance :	Allow the installation of solar panels on a single family dwelling.
Raison de la demande :	Afin de pouvoir obtenir un permis électrique pour installer un système d'appoint pour son usage personnel.

L'agent d'aménagement, Madame Nadine LaPlante, a présenté la demande à l'écran. Elle a mentionné que 10 des propriétaires de lots voisins de celui faisant l'objet de cette demande avait été consultés et qu'aucun commentaire n'avait été reçu par le bureau du Service d'urbanisme. Elle a mentionné que le plan rural des îles Lamèque et Miscou stipule qu'un tel projet nécessite l'approbation de la Commission.

Par la suite, Madame Julie Ozell, agent d'aménagement / conseillère en urbanisme, a présenté et expliqué l'analyse effectuée par l'équipe technique dans ce dossier, dont voici les détails :

Annexe 5

Tableau d'analyse : Martin Bezeau
Localisation : 474, chemin du Portage à Petite-Lamèque
NID : 20482089

Approbation d'usage – Autoriser des panneaux solaires sur une maison unifamiliale

Le projet contrevient-il aux grandes lignes directrices du plan municipal d'urbanisme?	Non	L'objectif du plan est de maintenir la qualité de vie des citoyens et les propriétés à l'intérieur d'une zone tout en évitant les conflits entre usagers. Ce principe se traduit par le fait d'exiger une approbation d'usage (article 34(5) de la Loi sur l'urbanisme), et ce, afin de bien encadrer l'utilisation des terrains aux fins de fourniture d'énergie électrique (panneau solaire, éolienne domestique ou commerciale). Pour ce dossier, le requérant a soumis sa demande dans le but d'installer des panneaux solaires sur la toiture de sa résidence.
La modification a-t-elle pour but de rendre conforme un usage ?	Non	Aucun aménagement n'était entrepris sur la propriété le jour où le requérant a soumis sa demande pour l'obtention d'une approbation d'usage.
La demande présente-t-elle un risque élevé de conflit avec les usages limitrophes?	Non	Cette propriété est située sur une portion de rue peu développée et les lots y sont principalement occupés par des habitations unifamiliales. Par contre, la maison est située en retrait du chemin du Portage et est cachée par une zone densément boisée, ce qui rend celle-ci pratiquement invisible à partir de ce chemin. Cet aménagement qui est de nature plutôt esthétique et visuelle par rapport aux propriétés adjacentes, n'occasionnerait ni bruit, ni d'odeur qui pourrait engendrer des conflits entre les usages limitrophes.
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 étant donné que les panneaux proposés seraient dissimulés par la présence d'un couvert forestier. Si ce couvert forestier est maintenu, l'aménagement proposé ne pourrait porter préjudice ni aux propriétés voisines, ni au caractère du voisinage.
Recommandation		L'équipe technique recommande l'aménagement de panneaux solaires sur le toit du bâtiment principal (habitation unifamiliale) à condition que le requérant

		obtienne une approbation d'Énergie N.-B. L'équipe a jugé cette demande raisonnable. En effet, avec l'obtention de ladite approbation, la demande serait en harmonie avec l'intention générale du plan rural des îles Lamèque et Miscou.

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

Après discussion, Monsieur Réginald Paulin, appuyé de Monsieur Edmond Beattie, a proposé que le CRP suive la recommandation de l'équipe technique et accorde la dérogation avec la condition émise par l'équipe et indiquée dans le tableau d'analyse, la demande ayant été jugée en harmonie avec les principes de la réglementation

Adopté à l'unanimité

CRP - 138

Annexe 7 – Demande de permis provisoire et de dérogation Roger R. Thériault

N° application : 30443

Localisation : 582, rue Acadie, Grande-Anse

NID: 20767497

Zonage : VI (Zone de villégiature)

Aménagement proposé :	Le requérant, Monsieur Alain Boucher, a soumis cette demande pour son client qui souhaite construire un chalet sur sa propriété. Cependant, le projet proposé ne pourrait pas respecter la disposition sur la protection de l'environnement ainsi que d'autres points de l'arrêté de zonage du village de Grande-Anse.
Dérogation :	Autoriser un permis provisoire d'un an afin de permettre deux habitations sur le même terrain; Permettre la construction d'un chalet qui empiéterait, en partie, dans la zone de protection de 30m requise par rapport à un cours d'eau; et Permettre un bâtiment accessoire en cour avant de la propriété. (arrêté no.78, articles 2.2.2 a), 12.27.3 a) et 12.4.10.1))
Variance:	Authorize a temporary permit to have two main buildings on the same lot; Allow the construction of a cottage that would partly encroach in the minimum 30 meter buffer zone required from any watercourse; and Allow an accessory building in the front yard of the property.

Raison de la demande : Afin de pouvoir habiter dans le chalet existant pendant la construction du nouveau bâtiment principal (chalet). Une fois le nouveau bâtiment principal construit, le chalet existant serait relocalisé en cour avant de la propriété et transformé en bâtiment accessoire. À noter que l'emplacement du nouveau chalet a été choisi afin d'avoir une meilleure vue sur la baie.

L'agent d'aménagement, Madame Nadine LaPlante, a présenté la demande à l'écran. Elle a mentionné que 2 des propriétaires de lots voisins de celui faisant l'objet de cette demande avaient été consultés et qu'aucun commentaire n'avait été reçu du bureau du service d'urbanisme.

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

Analyse pour la prise de décision
Permis provisoire

Tableau d'analyse

Annexe 7 Roger Thériault- Grande Anse

Le projet contrevient-il aux grandes lignes directrices du plan municipal d'urbanisme?	oui et non	Oui, mais uniquement temporairement (maximum 1 an). Le projet final est une résidence récréative comme le veut le plan municipal.
La modification a-t-elle pour but de rendre conforme un usage ?	non	Aucune construction n'est commencée
La demande présente-t-elle un risque élevé de conflit avec les usages limitrophes?	non	Le terrain a une grande superficie. Les usages limitrophes sont résidentiels.
La modification va-t-elle porter préjudice aux propriétés voisines et au caractère du voisinage?	non	Le chalet existant serait transformé en bâtiment accessoire, par conséquent, il n'y aurait qu'une seule résidence sur le terrain.
Recommandation		Permettre un permis provisoire d'un an pour deux résidences sur le même terrain, le temps des travaux de construction.

1) **Chalet à 80' au lieu de 100' de la mer**
2) **Bâtiment accessoire en cour avant**

La dérogation représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?	oui et non	-Le requérant a d'abord essayé en 2007 d'aménager un chalet sur le terrain avec les limites existantes. Il revient en 2013 en ayant déplacé une limite latérale de 50' afin de réduire l'importance de la dérogation. Le requérant est également le propriétaire du terrain voisin. Le requérant peut faire autrement en déplaçant sa construction ailleurs sur le terrain ou en amalgamant ses 2 terrains. -Le requérant ne souhaiterait pas avoir sa remise entre son chalet et la mer.
La dérogation est-elle mineure, est-elle raisonnable?		-La dérogation est majeure 20 %. Cependant, le requérant revient avec un projet qui est plus raisonnable par rapport à sa demande refusée de 2007. Il pourrait amalgamer ses deux lots mitoyens, mais en faisant cette demande de dérogation, il se garde la possibilité de construire une maison sur le terrain voisin (125' de large). Il est difficile de faire autrement à cet endroit du terrain dû à la configuration de celui-ci. - le terrain de requérant est zoné villégiature, profond d'environ 430m et situé en arrière lot du 586 rue Acadie. La localisation proposée est à plus ou moins 135m de l'emprise de la rue. L'impact esthétique de cet aménagement sera minime depuis la rue. Les dérogations sont jugées raisonnables.
La dérogation respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?		2 dérogations aux projets. La configuration, la grande superficie et le zonage du terrain légitiment les demandes.
Recommandation		L'équipe technique recommande les demandes de dérogation tout en précisant que les dispositions de zonage encadrant les bâtiments accessoires devront être suivies.

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

Afin de répondre à la question d'un membre, le directeur de la planification, Monsieur Benjamin Kocyla, a mentionné que ce serait possible de localiser le chalet proposé à une distance de 100' de la mer en amalgamant les deux lots pour n'en faire qu'un seul. Ainsi, les marges de recul minimales requises par rapport aux limites du terrain et par rapport à la limite des hautes eaux pourraient être respectées.

Des discussions ont eu lieu autour du risque d'érosion inconnu et de la responsabilité des commissaires dans l'attribution d'une dérogation liée à un risque inconnu.

Après discussion et analyse du projet proposé, Monsieur Gaston Paulin, appuyé de Monsieur Edmond Beattie, a proposé que le CRP refuse la dérogation pour permettre le nouveau bâtiment principal (chalet) à une distance de 80' de la mer, cette partie de la demande ayant été jugée excessive étant donné que le requérant pourrait soumettre un projet qui pourrait respecter la marge de recul minimale de 30m par rapport à la limite des hautes eaux

Adopté à l'unanimité

Les discussions se sont poursuivies.

Après vérification et quelques clarifications, Monsieur Eugène Basque, appuyé de Madame Line Thériault, a proposé que le CRP accorde un permis provisoire d'un an au requérant pour permettre deux habitations sur le même lot pendant la durée des travaux mais, à condition qu'un chalet soit construit conformément à toutes les réglementations applicables, avec cette condition respectée, la demande est jugée raisonnable, et, accorde un bâtiment accessoire en cour avant de la propriété en spécifiant que les dispositions de zonage encadrant les bâtiments accessoires devront être suivies, cette partie de la demande ayant été jugée raisonnable

Adopté à l'unanimité

CRP - 139

Annexe 8 – Demande de permis provisoire Roger J. Hachey

N° application : 30618

Localisation : 12, rue Donat, St-Isidore

NID: 20861225

Zonage : RB (Zone habitation uni et bifamiliale)

Aménagement proposé :	Les requérants, Monsieur Martin Légère et Madame Marie-Pier Boudreau, veulent acheter un terrain afin d'aménager une mini-maison. Cependant, le projet proposé ne pourrait pas respecter l'arrêté de zonage du village de St-Isidore. À noter qu'un processus de modification de zonage a été enclenché en lien avec la propriété visée.
Approbation :	Accorder un permis provisoire d'un (1) an afin d'aménager une mini-maison sur une propriété située dans une zone où cet usage n'est pas permis. (arrêté no. 11-20, article 2.2.2 a))
Approval:	Authorize a temporary permit for a period of one year in order to install a mini-home on a property located in a zone that prohibits that type of usage.
Raison de la demande :	Afin que l'aménagement de la mini-maison puisse se faire avant que le processus de modification au zonage ne soit terminé.

L'agent d'aménagement, Madame Nadine LaPlante, a présenté la demande à l'écran. Elle a mentionné que 3 des propriétaires de lots voisins de celui faisant l'objet de cette demande avaient été avisés et qu'aucun commentaire n'avait été reçu par le bureau du service d'urbanisme.

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 8 – Roger J. Hachey, St-Isidore

Le projet contrevient-il aux grandes lignes directrices du plan municipal d'urbanisme?	oui	Les lignes directrices du plan municipal précisent que le développement résidentiel, sous forme de minimaison, n'est permis que dans certains secteurs de la municipalité, éloignés du noyau villageois et en dehors des lotissements résidentiels déjà constitués.
La modification a-t-elle pour but de rendre conforme un usage ?		Le but de la demande est de permettre cet usage en attendant que le règlement soit changé par la municipalité. Cette dernière s'est déjà engagée dans le processus de modification de son règlement afin d'autoriser toute nouvelle minimaison dans les secteurs résidentiels uni et bifamiliaux (RB).
La demande présente-t-elle un risque élevé de conflit avec les usages limitrophes?		Le voisinage est exclusivement résidentiel, donc il n'y aurait pas de nuisance liée à un autre secteur d'activités.
La modification va-t-elle porter préjudice aux propriétés voisines et au caractère du voisinage?		Le projet ne porterait pas directement atteinte aux propriétés voisines. Cependant, l'évolution de l'évaluation foncière ne serait que le reflet de l'investissement au sol, qui, de manière générale, est moindre qu'une habitation conventionnelle. Par ailleurs, l'esthétisme du quartier ne serait plus le même que celui auquel ont adhéré les premiers résidents. Par contre, le voisinage immédiat compte déjà une nouvelle minimaison et un autre projet sous étude.
Recommandation		L'équipe recommande la demande puisqu'il n'y a pas de risque de conflit avec les usages limitrophes et que le village s'est engagé dans le processus de modification du règlement. L'émission du permis reste néanmoins conditionnelle à une résolution du conseil municipal appuyant le projet qui a notamment été reçue au mois d'août dernier.

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

Après discussion, Monsieur Gaston Paulin, appuyé de Madame Line Thériault, a proposé que le CRP suive les recommandations de l'équipe technique et accorde un permis provisoire d'un (1) an aux requérants afin d'aménagement une mini-maison sur la propriété identifiée par le NID 20861225 à condition que le village de St-Isidore s'engage d'avance, advenant que la situation devienne dérogatoire à la Loi 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

CRP - 140

Annexe 10 – Demande de dérogation Denise Savoie Comeau

N° application : 30648

Localisation : 50, rue W. Gay, Neguac

NID: 40287088, 40214967

Zonage : M2 (Zone mixtes résidentielles, commerciales et industrielles artisanales)

Aménagement proposé :	Le requérant, Monsieur Guy Comeau, désire construire un garage d'une superficie de 153m². Cependant, le projet proposé ne peut pas respecter le plan rural du village de Neguac puisque la propriété visée se trouve à l'intérieur d'une zone qui limite la superficie des bâtiments accessoires à 110m².
Dérogation :	Permettre un bâtiment accessoire d'une superficie de 153m² au lieu de 110m²; et Permettre un bâtiment accessoire d'une hauteur de 7m au lieu de 6m. (arrêté no. 99-33, articles 10.6 (1) a) et 10.9 (3) - modification 99-33-07 A))
Variance:	Allow an accessory building with an area of 153 square meters instead of 110 square meters; and Allow an accessory building with a height of 7 meters instead of 6 meters.
Raison de la demande :	Afin d'avoir qu'un seul bâtiment accessoire offrant assez d'espace pour y entreposer un bateau et d'autres effets personnels.

L'agent d'aménagement, Madame Nadine LaPlante, a présenté la demande à l'écran. Elle a mentionné que 4 propriétaires de lots voisins de celui faisant l'objet de cette demande avaient été consultés et que l'un d'entre eux avait fait part de son opposition envers ce projet au bureau du Service d'urbanisme.

Avant de présenter et d'expliquer l'analyse qui a été effectuée par l'équipe technique dans ce dossier, Madame Julie Ozell, agent d'aménagement / conseillère en urbanisme, a mentionné que la dérogation concernant la hauteur du bâtiment avait été supprimée puisque cet aspect est conforme à la réglementation et qu'il ne fallait pas en tenir compte lors de l'analyse de la demande, dont voici les détails :

Annexe 10

Tableau d'analyse : Denise Savoie-Comeau
Localisation : 50, rue W. Gay, Neguac (40287088 et 40214967)

Permettre un bâtiment accessoire détaché de 153m² au lieu de 110m².
~~**Permettre un bâtiment accessoire d'une hauteur de 7m au lieu de 6m.**~~

La dérogation représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?	Oui et Non	Elles ne sont pas justifiables étant donné que le requérant peut construire un garage détaché avec une hauteur et une superficie conformes au plan rural du village de Neguac. Toutefois, la dérogation sur la hauteur serait nécessaire pour l'entreposage d'un bateau sur une remorque et d'une roulotte de voyage. Le requérant justifie sa demande par le nombre de véhicules récréatifs (VTT), roulotte de voyage, bateau et autres articles personnels à entreposer.
La dérogation est-elle mineure ou raisonnable?	Oui et Non	La demande est majeure de 39,1% pour la superficie et de 16,7% pour la hauteur. Malgré le fait que le bâtiment soit plus petit et moins haut que le bâtiment principal (241m² et une hauteur de 8m), l'objectif de la réglementation est de garder un équilibre plutôt entre la hauteur et la superficie des bâtiments accessoire, et ce, afin de conserver une homogénéité de ceux-ci à l'intérieur du village. Cette demande n'est pas raisonnable. La hauteur proposée n'est pas excessive. La demande est due à une situation particulière qui est d'entreposer des véhicules de loisirs d'un certain gabarit qui nécessitent, dans ce cas-ci, une certaine hauteur. En tenant compte de ces éléments, cette demande est considérée raisonnable.
La dérogation respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?	Oui et Non	Le plan rural en vigueur ne restreint peut-être pas le nombre de bâtiments accessoires, mais limite plutôt son coefficient d'occupation du sol à 10% de l'ensemble de ses bâtiments, une superficie maximale de chacun d'eux à 110m² et une hauteur de 6m. Ce qui porte sur un principe de ne pas nécessairement 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 du plan se traduit de façon à avoir un gabarit de bâtiments accessoires similaire. Donc, plus le terrain est grand, plus le nombre de bâtiments accessoires peut être élevé. Le projet proposé est de construire un bâtiment accessoire d'une superficie de 153m² au lieu de 110 m² (43m² de plus que la superficie qui est permise). En tenant compte des éléments précités, cette demande va à l'encontre du principe et des orientations du plan rural du village. Par contre, la hauteur proposée n'est pas excessive et ne devrait pas affecter le caractère du voisinage.

		De plus, après observations du voisinage, aucun garage hors norme n'a été constaté. Le projet serait donc mal intégré dans son environnement immédiat et il pourrait créer un précédent sur l'ensemble du village en permettant des garages disproportionnés en grand nombre, comparativement à l'usage principal.
Recommandation		L'équipe technique ne recommande pas la dérogation sur la superficie proposée par le requérant considérant que : - la multiplication de véhicules ou de biens personnels ne justifie pas l'approbation d'un garage d'une superficie supérieure à celle permise; - le requérant a la possibilité d'en construire d'autres de façon conforme; - elle va à l'encontre de l'intention générale du plan rural du village de Neguac; et - la demande est excessive. Par contre, l'équipe technique recommande la dérogation sur la hauteur du bâtiment considérant qu'elle est raisonnable, et ce, en prenant en considération l'entreposage d'un bateau et d'une roulotte de voyage. De plus, ledit garage ne doit pas servir d'entreposage pour de l'équipement commercial ou pour un usage commercial.

Suite aux présentations, le président du comité, Monsieur Jean-Claude Doiron, a demandé à la cliente et aux membres s'ils avaient des commentaires ou des questions 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 tel que présentée, la demande a été jugée raisonnable

Adopté à l'unanimité

CRP – 141

Annexe 11 – Demande de permis provisoire Donald et Josianne Thériault

N° application : 30655

Localisation : 3, rue Donat, St-Isidore

NID: 20861183

Zonage : RB (Zone habitation uni et bifamiliale)

Aménagement proposé : Les requérants veulent aménager une mini-maison. Cependant, ce projet ne peut pas respecter pas l'arrêté de zonage du village de St-Isidore. À noter qu'un processus de modification de zonage a été enclenché en lien avec la propriété visée.

Approbation : Accorder un permis provisoire d'un (1) an afin d'aménager une mini-maison sur une propriété située dans une zone où cet usage n'est pas permis.
(arrêté no. 11-20, article 2.2.2 a))

Approval: Authorize a temporary permit for a period of one year in order to install a mini-home on a property located in a zone that prohibits that type of usage.

Raison de la demande : Afin que l'aménagement de la mini-maison puisse se faire avant que le processus de modification au zonage ne soit terminé.

Le directeur de la planification, Monsieur Benjamin Kocyla, a pris la parole et a présenté le projet en mentionnant qu'il s'agissait d'une demande de permis provisoire sensiblement identique à celles récemment étudiées par le CRP sur le territoire du village de St-Isidore.

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
Permis provisoire

Tableau d'analyse

Annexe 11 – Donald Thériault, St-Isidore

Le projet contrevient-il aux grandes lignes directrices du plan municipal d'urbanisme?	oui	Les lignes directrices du plan municipal précisent que le développement résidentiel, sous forme de minimaison, n'est permis que dans certains secteurs de la municipalité, éloignés du noyau villageois et en dehors des lotissements résidentiels déjà constitués.
La modification a-t-elle pour but de rendre conforme un usage ?		Le but de la demande est de permettre cet usage en attendant que le règlement soit changé par la municipalité. Cette dernière s'est déjà engagée dans le processus de modification de son règlement afin d'autoriser toute nouvelle minimaison dans les secteurs résidentiels uni et bifamiliaux (RB).
La demande présente-t-elle un risque élevé de conflit avec les usages limitrophes?		Le voisinage est exclusivement résidentiel, donc, il n'y aurait pas de nuisance liée à un autre secteur d'activités.
La modification va-t-elle porter préjudice aux propriétés voisines et au caractère du voisinage?		Le projet ne porte pas directement atteinte aux propriétés voisines. Cependant, l'évolution de l'évaluation foncière ne serait que le reflet de l'investissement au sol, qui est, d'une manière générale, moindre qu'une habitation conventionnelle. Par ailleurs, l'esthétisme du quartier ne serait plus le même que celui auquel ont adhéré les premiers résidents. Par contre, le voisinage immédiat compte déjà une nouvelle minimaison et un autre projet sous étude.
Recommandation		L'équipe recommande la demande puisqu'il n'y a pas de risque de conflit avec les usages limitrophes et que le village s'est engagé dans le processus de modification du règlement. L'émission du permis reste néanmoins conditionnelle à une résolution du conseil municipal appuyant le projet qui a notamment été reçue au mois de septembre dernier.

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

Après discussion, Madame Line Thériault, appuyée de Monsieur Eugène Basque, a proposé que le CRP suive les recommandations de l'équipe technique et accorde un permis provisoire d'un (1) an aux requérants pour permettre l'aménagement d'une mini-maison et ce, à condition que le village de St-Isidore s'engage d'avance, advenant que la situation devienne dérogatoire à la Loi 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, cette demande ayant été jugée raisonnable

Adopté à l'unanimité

CRP - 142

Annexe 13 – Demande d'approbation de lotissement Claude Mallais

N° de dossier : 5088

Localisation : rue Robinson, Tracadie-Sheila

Zonage : RC (résidentiel uni, bi et multifamilial)

Aménagement proposé :	Le requérant désire lotir sa propriété de sorte à créer le lot 2013-1 d'une superficie de 2918 mètres carrés et un lot d'utilité publique d'une superficie de 1261 mètres carrés.
Approbations :	Recommandation au Conseil municipal relativement à la localisation du terrain d'utilité publique (Loi sur l'urbanisme du N.-B., article 56(2)a)). Approbation du lot 2013-1.
Approvals:	Recommend the location of the public utility land to the municipal council. Approval of the lot 2013-1.

L'agent d'aménagement, Monsieur Paul-Émile Robichaud, a présenté la demande à l'écran et 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
Lotissement Claude Mallais
Tracadie-Sheila

Tableau d'analyse

Annexe 13

La demande représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?	Oui	En vertu de l'article 56 de la Loi sur l'urbanisme du N.-B., la Commission des services régionaux doit recommander l'emplacement d'un terrain d'utilité publique à une municipalité.

La demande est-elle mineure, est-elle raisonnable?	Oui	Ce projet consiste, entre autres, à céder à la ville de Tracadie-Sheila une partie de terrain servant déjà à un écoulement naturel. La ville désire acquérir ce terrain dans le but d'avoir le loisir de l'utiliser à sa guise pour l'entretien permanent des tuyaux souterrains déjà installés sur cette propriété.
La demande respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?	Oui	Cet écoulement étant déjà présent d'une façon naturelle, la ville doit s'assurer que le système en place ne cause pas d'inconvénients aux propriétés situées en amont et en aval de ce ruisselet. Le lot proposé par ce projet est contraint à des restrictions environnementales liées à la présence de deux ruissellements naturels présents à proximité. Tout aménagement sur le lot 2013-1 devra respecter les directives émises par le ministère de l'Environnement.
Recommandation	Oui	Le personnel du service d'urbanisme de la Commission de services régionaux recommande l'approbation de cette demande en autant que le projet soit approuvé par le ministère de l'Environnement.

Monsieur Robichaud a mentionné que cette demande avait été soumise par la ville de Tracadie-Sheila, laquelle avait approché Monsieur Claude Mallais dans l'optique de lui présenter leur projet. Ce dernier a accepté que la municipalité soumette cette demande à la Commission.

Suite aux présentations, le président du comité, Monsieur Jean-Claude Doiron, a demandé aux membres s'ils avaient des questions 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 avec la condition émise par l'équipe technique, la demande ayant été jugée souhaitable pour l'aménagement des propriétés

Adopté à l'unanimité

CRP – 143

Annexe 14 – Demande d'approbation de lotissement George McCallum

N° de dossier : 5089

Localisation : chemin Staight Brook, Tabusintac

Aménagement proposé : L'objectif de ce plan de lotissement provisoire est de rallonger un accès privé qui fut approuvé par la Commission Miramichi en 1998, créer le lot 2013-1 d'une superficie de 7631 mètres carrés, le lot 2013-2 d'une superficie de 8011 mètres carrés et un restant de terrain.

Approbations : Permettre les lots 2013-1, 2013-2, ainsi que 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 et 2013-2.

Approvals: Allow the lots 2013-1, 2013-2 and the remnant of land on another access road that the Regional Service Commission may approve as suitable for the development of land. Approval of the lots 2013-1 and 2013-2.

L'agent d'aménagement, Monsieur Paul-Émile Robichaud, a présenté la demande à l'écran et 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
Lotissement George McCallum
Tabusintac

Tableau d'analyse

Annexe 14

La demande représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?	Oui	La création de lots sur un accès autre qu'une rue appartenant à la Couronne doit être approuvée par la Commission de services régionaux.
La demande est-elle mineure, est-elle raisonnable?	Oui	Les lots et l'accès proposés dans ce projet sont conformes à la législation applicable. Cependant, un rayon de virage temporaire devrait être installé à l'extrémité de l'accès proposé.
La demande respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?	Oui	Le voisinage serait peu affecté par cette opération cadastrale.
Recommandation	Oui	Le personnel du service d'urbanisme de la Commission de services régionaux recommande l'approbation de cette demande à condition qu'un rayon de virage temporaire soit installé à l'extrémité de l'accès privé proposé.

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

Après discussion, Monsieur Réginald Paulin, appuyé de Monsieur Edmond Beattie, a proposé que le CRP suive la recommandation de l'équipe technique et approuve, avec condition, le lotissement présenté, la demande ayant été jugée raisonnable

Adopté à l'unanimité

CRP – 144

Annexe 15 – Demande de dérogation et d'approbation de lotissement Jean-Marie et Doris Michel

N° de dossier : 5090

Localisation : rue de l'Anse, Shippagan

Zonage : RC (résidentiel uni, bi et multifamilial)

Aménagement proposé : L'objectif de ce plan de lotissement provisoire est de créer le lot 2013-1 d'une superficie de 1551 mètres carrés dans le but d'y aménager une habitation multifamiliale et, un restant de terrain.

Dérogation et approbation : Permettre une profondeur de 34,292 mètres au lieu de 38 mètres sur le lot 2013-1(arrêté no. 78, article 11.11.4.1c)(iii)). Approbation du lot 2013-1.

Variance and approval: Allow the lot 2013-1 with a depth of 34.292 meters instead of 38 meters.

L'agent d'aménagement, Monsieur Paul-Émile Robichaud, a présenté la demande à l'écran et 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 Jean-Marie et Doris Michel
Shippagan

Tableau d'analyse

Annexe 15

La dérogation et la demande représentent-t-elles une solution nécessaire et justifiable?	Oui	La profondeur du lot proposé par ce projet n'est pas suffisante pour l'aménagement du bâtiment proposé.
La dérogation et la demande sont-elles mineures, sont-elles raisonnables?	Oui	La profondeur du lot 2013-1 ne constitue que la distance réelle existante de la propriété des développeurs.
La dérogation et la demande respectent-t-elles les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?	Oui	L'usage prévu sur le lot 2013-1 est conforme avec le zonage du terrain. De plus, le bâtiment proposé peut respecter les dispositions de l'arrêté de zonage en ce qui a trait aux normes d'aménagement et ce, même avec une profondeur moindre que celle prescrite dans le règlement.

Recommandation	Oui	Le personnel du service d'urbanisme de la Commission de services régionaux de la Péninsule acadienne recommande l'approbation de ce lotissement, le jugeant souhaitable pour le développement du terrain.

Suite aux présentations, le président du comité, Monsieur Jean-Claude Doiron, a demandé aux membres s'ils avaient des questions 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 le lotissement tel que présenté, la demande ayant été jugée souhaitable pour le développement de la propriété

Adopté à l'unanimité

CRP - 145

Annexe 16 – Demande de dérogation Groupe TDL Corporation
Appendix 16 – Request for a variance The TDL Group Corporation

N° d'application / Application #: 30631

Localisation / Location: 3409, rue Principale - Unité 29, Tracadie-Sheila

NID/ PID: 20770491

Zonage / Zoning: C1 (commercial centre-ville)

Aménagement proposé :	Le requérant, Monsieur Michael Hayek, a soumis cette demande afin de pouvoir installer 2 nouvelles enseignes autoportantes affichant le menu du restaurant Tim Hortons à Tracadie-Sheila.
Proposed Project:	The applicant, Mr. Michael Hayek, submitted this request in order to install two new freestanding signs displaying the menu of the Tim Hortons restaurant located in Tracadie-Sheila.
Dérogation :	Permettre 3 enseignes autoportantes au lieu d'une seule. (arrêté no. 108, article 10.20.5.2 a) iv))
Variance:	Permit 3 freestanding signs instead of 1.
Raison de la demande :	Améliorer la qualité du service au volant et diminuer la file d'attente.
Purpose of the request:	In order to improve the service at the drive-through and reduce the line-ups.

L'agent d'aménagement, Madame Nadine LaPlante, a présenté la demande à l'écran. Elle a mentionné que 5 propriétaires de lots voisins de celui faisant l'objet de cette demande avaient été consultés et qu'un commentaire neutre avait été reçu par le bureau du Service d'urbanisme.

Madame Julie Ozell, agent d'aménagement / conseillère en urbanisme, a présenté et expliqué l'analyse effectuée par l'équipe technique dans ce dossier, dont voici les détails :

Tableau d'analyse – Annexe 16
Demande de dérogation

Groupe TDL Corporation (Tim Hortons)
3425, rue Principale - Tracadie-Sheila (NID 20770491)

Permettre trois (3) enseignes autoportantes au lieu d'une (1);

La dérogation représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?	Oui	Les dispositions concernant les enseignes permettent une seule enseigne autoportante. Par conséquent, toute enseigne de type « menu » n'est pas permise sans l'approbation d'une dérogation.
La dérogation est-elle mineure, est-elle raisonnable?	Non/Oui	La dérogation est majeure. Une enseigne est située sur le côté du bâtiment et une autre, (la plus petite des deux) devant le bâtiment. Elles sont toutefois derrière l'alignement général des bâtiments sur la rue Principale (à l'exception du centre commercial).
La dérogation respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?	Oui	Le principe législatif concernant les enseignes de type « menu » est de permettre au commerçant de publiciser son menu à l'extérieur du bâtiment. Il n'y a pas d'habitation à proximité des enseignes proposées. L'objectif des nouvelles enseignes est d'améliorer la rapidité du service à l'auto et de diminuer les files d'attente. Le requérant précise qu'en repositionnant les enseignes de type « menu » plus loin dans la ligne d'attente des voitures, le restaurant a plus de temps pour préparer les commandes à l'auto et ainsi réduire le temps que le client passe à la fenêtre pour ramasser la commande.
Recommandation		L'équipe technique recommande la demande de dérogation pour les raisons précitées.

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

Après discussion, Madame Line Thériault, appuyée de Monsieur Edmond Beattie, a proposé que le CRP suive la recommandation de l'équipe technique et accorde la dérogation tel que présentée, la demande ayant été jugée raisonnable

Adopté à l'unanimité

CRP – 146

Annexe 19 – Demande de dérogation Groupe immobilier du Parc inc.

No. application : 30474

Localisation : 253, boulevard St-Pierre Ouest, Caraquet

NID: 20849436

Zonage : M (mixte)

Aménagement proposé :	Le requérant, Monsieur Denis Foulem, veut agrandir une enseigne autoportante existante. Cependant, certains points de l'arrêté de zonage de la ville de Caraquet ne pourraient pas être respectés.
Dérogation :	Permettre l'agrandissement d'une enseigne autoportante existante, laquelle aurait une superficie totale de 8,91m² et serait située à une distance de 3,6m au lieu de 7m de la ligne de rue. (arrêté no. 211, article 13.17.6.2 a) diagramme A))
Variance:	Allow the enlargement of an existing freestanding sign that would bring its total area of 8.91 square meters. Allow a freestanding sign at a distance of 3.6 meters instead of 7 meters from the street line.
Raison de la demande :	Le projet a été soumis afin de pouvoir annoncer, sur l'enseigne existante, les 3 autres commerces qui sont situés dans l'établissement. Aménager cette enseigne de façon conforme à la réglementation occasionnerait la coupe de plusieurs arbres matures afin qu'elle puisse être visible.

L'agent d'aménagement, Madame Nadine LaPlante, a présenté la demande à l'écran. Elle a mentionné que 5 propriétaires de lots voisins de celui faisant l'objet de cette demande avaient été consultés et qu'aucun commentaire n'avait été reçu par le bureau du Service d'urbanisme. Madame LaPlante a toutefois mentionné que les représentants de la ville l'avaient avisée que la municipalité n'avait aucune objection envers le projet proposé.

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 19

Tableau d'analyse : Groupe immobilier du parc inc.

Localisation : 253, boulevard St-Pierre Ouest, Caraquet (20849436)

Permettre l'agrandissement d'une enseigne autoportante à une distance +/- 1,4m au lieu de 7m;
Permettre l'agrandissement d'une enseigne autoportante d'une superficie de 8,91m^2 au lieu de +/- 1m^2; et
Permettre l'agrandissement d'une enseigne autoportante d'une hauteur de 3,7m au lieu de 3m.

La dérogation représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?	Non	Le requérant peut annoncer son commerce en respectant la réglementation. Par contre, la dérogation s'impose étant donné que le requérant veut utiliser une base existante.
La dérogation est-elle mineure ou raisonnable?	Non	Les dérogations sont majeures (80% pour la distance, 791% pour la superficie et 23,3% pour la hauteur). Le requérant désire construire une nouvelle enseigne en utilisant une base existante qui est aménagée sous forme d'un muret de pierre. Cette base se situe à +/- 1,4m de l'emprise du boulevard. La nouvelle enseigne proposée est excessive (7,91m² de plus que la superficie permise, 0,7m plus haute et un manque de 5,6m sur la distance vis-à-vis l'emprise de la rue). On y retrouve quatre panneaux sous forme individuelle, dont le premier annonce le complexe du Faubourg de la Mer, lequel a une superficie de 2,2m². Les trois autres ont une superficie de 1,5m² chacun. On ajoute à cela les espacements et le boîtier (contour de bois) qui portent la superficie totale d'affichage à 8,91m². Cependant, l'ensemble de panneaux ne justifie pas la présence d'une enseigne autoportante ayant une telle superficie d'affichage. Ce type d'enseigne sert à faciliter le repérage de l'entreprise par les automobilistes, contrairement aux enseignes de façade qui sont souvent privilégiées pour attirer et diriger le piéton vers le commerce. D'ailleurs, on trouve une enseigne de façade installée sur le bâtiment situé sur la propriété à l'étude pour chacun des commerces/usages qui se trouvent à l'intérieur de ce dernier. Considérant ces éléments, cette demande n'est pas considérée raisonnable.
La dérogation respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?	Non	Cette demande comporte 3 dérogations. La proximité de l'enseigne vis-à-vis l'emprise de la rue, la superficie et la hauteur proposée vont à l'encontre des principes du plan qui ont pour but d'assurer l'implantation d'enseignes esthétiquement souhaitables qui n'affectent pas le caractère du voisinage. Les représentants ont été avisés de ce projet et nous sommes actuellement en attente de leurs commentaires. De plus, on note, sur le plan de lotissement, la présence d'une servitude d'Énergie N.-B. d'une largeur de 5m à partir de l'emprise de la rue.

Recommandation		L'équipe technique recommande la dérogation sur la distance étant donné la présence d'arbres matures, d'un muret de pierre et d'un pavé uni présent sur la propriété. Par contre, le requérant devra obtenir une approbation d'Énergie N.-B. ainsi que du département des travaux publics de la municipalité avant de pouvoir obtenir le permis d'aménagement requis du bureau du Service d'urbanisme. Hors, l'équipe technique ne recommande pas d'accepter les dérogations liées à la superficie et la hauteur, jugeant celles-ci excessives et allant à l'encontre de l'intention générale de l'arrêté. Il est plutôt proposé au requérant de diminuer la superficie à 3,7m² et la hauteur à 2,4m afin que le projet soit plus acceptable et en harmonie avec les principes de l'arrêté. À noter que le requérant, pour atténuer cette demande, devra supprimer deux panneaux de 1,5m²).

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 et vérification de l'analyse, Monsieur Gaston Paulin, appuyé de Monsieur Edmond Beattie, a proposé au CRP de suivre les recommandations de l'équipe technique et d'accorder, avec condition, la dérogation liée à la distance de l'enseigne par rapport à l'emprise du boulevard, cette partie de la demande ayant été jugée raisonnable mais, de refuser les dérogations liées à la superficie et la hauteur, jugeant celles-ci excessives et allant à l'encontre de l'intention générale de l'arrêté.

Il a aussi été mentionné de suggérer, tel que stipulé au tableau d'analyse, de proposer au requérant de diminuer la superficie de l'enseigne à 3,7m² et la hauteur à 2,4m afin que le projet soit plus acceptable et en harmonie avec les principes de l'arrêté.

Adopté

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 22h22.

/nc

Jean-Claude Doiron
Président

Natacha Cormier
Secrétaire