Procès-verbal de la réunion ordinaire du Comité de révision de la planification, tenue le mercredi 17 avril 2013 à 19h00 au centre communautaire d'Inkerman.

Étaient présents :

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

Nadine LaPlante, CSRPA
Caraine Godin-Poirier, CSRPA
Bernise Roussel, CSRPA
Natacha Cormier, CSRPA
Julie Ozell, CSRPA

Absent :

Gaston Paulin

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

A- Adoption de l'ordre du jour

Pour une raison de vérification de données dans une des demandes qui avaient été étudiées par le CRP, le Président du comité a avisé que l'adoption du compte rendu de la réunion du 21 mars 2013 devait être reportée à la prochaine rencontre dudit comité qui doit avoir lieu le mercredi 24 avril prochain.

Après vérification, Madame Line Thériault, appuyée de Monsieur Réginald Paulin, a proposé l'adoption de l'ordre du jour tel que modifié

Adopté

B- Téléphones cellulaires

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

C- Conflits d'intérêts

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

CRP - 19

Annexe 10 – Demande de permis provisoire Armand Richardson

No. application : 29166

Localisation : 1688, chemin Rivière à la Truite, Rivière à la Truite

NID: 20744967

Aménagement proposé :	Le requérant désire construire une nouvelle maison d'une grandeur de 28' x 40' et habiter dans le bâtiment principal existant (maison) pour la durée de la construction. Toutefois, le règlement provincial sur la construction stipule qu'on ne peut avoir deux bâtiments principaux sur un seul lot. À noter que le requérant nous a informé que la maison existante resterait possiblement sur le terrain et serait convertie en un petit entrepôt.
Dérogation :	Permettre un permis provisoire d'un an pour avoir deux habitations sur un seul lot. (article 11(2) - Règlement provincial sur la construction)
Raison de la demande :	Afin d'habiter dans la maison existante pendant la construction de la nouvelle habitation.

Monsieur Robin Richardson était présent afin de fournir des explications.

Après lecture de la demande, l'agent d'aménagement, Madame Nadine LaPlante, a présenté cette dernière à l'écran. Elle a mentionné que 6 propriétaires de lots voisins de la propriété à l'étude avaient été avisés de ce projet et qu'aucun commentaire de leur part n'avait été reçu par le bureau du service d'aménagement.

Suite à la présentation de la demande, Madame Julie Ozell, agent d'aménagement/conseillère en urbanisme, a fait part de l'analyse qui avait été effectuée par l'équipe technique dans ce dossier, dont voici les détails :

Tableau d'analyse pour la prise de décision
Permis provisoire

Annexe 10
Armand Richardson
1688, chemin Rivière à la Truite - NID 20744967

Le projet contrevient-il aux grandes lignes directrices du règlement provincial sur la construction?	Non	L'objectif du règlement est de permettre une seule habitation par terrain. L'objectif de cette demande est de permettre au requérant de vivre temporairement dans la maison existante pendant la construction de la nouvelle habitation. À noter que le requérant à l'intention de convertir la maison existante en bâtiment accessoire et que ce projet, s'il a lieu, devra être effectué conformément au règlement provincial sur la construction. Advenant le cas où la maison n'était pas convertie en bâtiment accessoire, cette dernière devra être déménagée ou démolie.
La modification a-t-elle pour but de rendre conforme un usage ?	non	L'usage « habitation » est autorisé. Cependant, la réglementation interdit qu'il y ait deux (2) bâtiments principaux sur le même lot.
La demande présente-t-elle un risque élevé de conflit avec les usages limitrophes?	Non	Même s'il y aurait temporairement 2 habitations sur le même lot, une seule famille y habiterait, ce qui n'occasionnerait pas d'augmentation de la densité.
La modification va-t-elle porter préjudice aux propriétés voisines et au caractère du voisinage?	Non	L'usage « habitation » est autorisé.
Recommandation		L'équipe technique recommande l'émission du permis provisoire pour une période maximale d'un (1) an.

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.

Madame Line Thériault s'est adressée au client et lui a demandé s'il s'agissait d'un garage détaché ou annexé au bâtiment principal et Monsieur Richardson a répondu qu'il s'agissait d'un garage détaché de la maison. À ce moment, Madame Thériault s'est adressée à l'équipe technique et a demandé si l'on pouvait aménager ou construire des bâtiments accessoires en cour avant dans les districts de services locaux. Madame Julie Ozell, agent d'aménagement/conseillère en urbanisme, a pris la parole et a répondu que c'était possible.

Monsieur Réginald Paulin a pris la parole et a demandé au client pourquoi il souhaitait aménager la nouvelle habitation plus vers l'arrière de la propriété quand il lui était possible de l'aménager plus près de la route. Monsieur Richardson a répondu que c'était par précaution. En effet, il a expliqué qu'il souhaiterait possiblement subdiviser sa propriété pour créer des nouveaux lots et ce, tout en respectant les normes liées au lotissement.

Afin de répondre à la question du président du comité, Monsieur Richardson a mentionné que la maison existante ne serait pas relocalisée et que des rénovations pourraient y être apportées afin de la solidifier et d'améliorer son apparence.

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, Monsieur Eugène Basque, appuyé de Monsieur Jean-Paul Robichaud, a proposé que le comité suive les recommandations de l'équipe technique et qu'un permis provisoire d'un (1) an soit émis afin de permettre au requérant d'habiter dans la maison existante pendant la construction de la nouvelle habitation

Adopté à l'unanimité

À ce moment, Monsieur Richardson a quitté la salle.

CRP - 20

Annexe 3 – Demande de dérogation Clifford Robichaud

No. application : 28881

Localisation : 6, rue Bouthillier (P), Haut-Sheila

NID: 20137634

Aménagement proposé :	Le requérant désire faire un agrandissement d'une grandeur de 20'-6" x 30'-9" sur sa maison. Cependant, ce projet ne pourrait pas respecter le règlement provincial sur la marge de retrait qui stipule que toute construction doit être située à une distance minimale de 25' par rapport à la ligne de rue.
Dérogation :	Permettre un agrandissement d'une grandeur de 20'-6" x 30'-9", et ce, à une distance de 6'-9" au lieu de 25' de la ligne de rue. (règlement sur la marge de retrait - article 5 (1) b), règlement du N-B. 84-292)

Raison de la demande: Afin d'agrandir la maison existante et y ajouter 3 chambres à coucher.

Monsieur Clifford Robichaud et Madame Line Delongchamps étaient présents afin de fournir des explications.

Après lecture de la demande, l'agent d'aménagement, madame Nadine LaPlante, a présenté cette dernière à l'écran. Elle a mentionné que 13 propriétaires de lots voisins de la propriété à l'étude avaient été avisés de ce projet et qu'un d'entre eux avait émis un commentaire favorable envers cette demande. Lors de la présentation, Madame LaPlante a mentionné que la remise existante serait relocalisée à un autre endroit sur le terrain et que la rue concernée se terminait en un cul-de-sac.

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

Annexe 3

Tableau d'analyse : Clifford Robichaud
Localisation : 6, rue Bouthillier, Haut-Sheila (20137634)

Permettre un agrandissement du bâtiment principal à une distance de 6,9 pieds au lieu de 25 pieds de la rue A. Comeau.

La dérogation représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?	Non	Elle est nécessaire considérant la taille du terrain, la localisation du bâtiment existant, la présence d'une piscine, d'un patio et d'une rivière. De plus, le lot est situé sur le coin d'une rue. Toutefois, l'utilisation maximisée du terrain ne justifie pas cette demande.
La dérogation est-elle mineure ou raisonnable?	Non	La demande est majeure de 72.4%. Un agrandissement du rez-de-chaussée pourrait difficilement être situé à un autre endroit sans être dérogatoire. La marge de retrait proposée entraîne une dérogation importante et n'est pas considérée raisonnable. À noter que le ministère des Transports approuve la demande de certificat de retrait en précisant que le ministère ne sera pas tenu responsable advenant des dommages causés à la propriété du requérant durant le service de déneigement. La responsabilité revient au propriétaire.
La dérogation respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?	Non	Si ce n'était pas de la présence d'une rue publique, les dimensions proposées pour l'agrandissement iraient également à l'encontre des marges latérales ou arrière de 10 pieds (3m) exigées par le règlement provincial. Il n'y a pas d'autres voisins qui sont localisés si près de l'emprise de la rue A. Comeau.

Recommandation		L'équipe technique ne recommande pas la demande considérant celle-ci excessive et est d'avis que l'approbation de cette demande pourrait créer un précédent. Il est à noter que nous n'avions pas reçu les commentaires d'Énergie NB concernant la présence d'une ligne électrique et d'ancrage au sol à proximité de la propriété du requérant lors de l'analyse de la dérogation.

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

Afin de répondre à la question d'un membre, la Directrice adjointe, Madame Caraine Godin-Poirier, a mentionné qu'elle avait discuté avec un agent d'Énergie NB suite à l'analyse de la demande et qu'ils avaient discuté de quelques points, dont l'ancrage au sol et d'une ligne hydro-électrique situés à proximité de la propriété du requérant. Elle a mentionné que l'agent en question l'avait informée qu'il y aurait probablement des vérifications plus spécifiques à faire à ce sujet advenant le cas où le projet proposé était approuvé.

Des discussions ont eu lieu sur les options d'aménagement qui s'offraient au client. Pour répondre à la question d'un membre, Monsieur Robichaud a mentionné qu'il serait possible d'éloigner le bâtiment de la rue mais que cette option ne lui permettrait pas de faire l'agrandissement aux dimensions proposées et qu'il ne pourrait aménager que deux chambres à coucher au lieu de trois, tel que proposé dans son projet. Suite à la question d'un membre, Monsieur Robichaud a répondu qu'il n'avait pas envisagé de réaliser son projet d'agrandissement en ajoutant un étage à sa maison car il souhaite que cette dernière n'ait qu'un seul plancher. Il a terminé en mentionnant que le ministère des Transports avait donné son approbation envers sa demande.

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

Après discussion, Monsieur Jean-Paul Robichaud, appuyé de Monsieur Réginald Paulin, a proposé d'accorder la dérogation telle que demandée par le requérant, la demande ayant été jugée raisonnable

Adopté à l'unanimité

À ce moment, Monsieur Robichaud et Madame Delongchamps ont quitté la salle.

CRP - 21

Annexe 12 – Demande de dérogation Gestion A.J.L. ltée

No. application : 29145

Localisation : 77, rue du Portage, Caraquet

NID: 20781670

Zonage : RC (habitation uni, bi et multifamiliale)

Aménagement proposé :	Le requérant désire construire un bâtiment multifamilial d'une superficie de 5124p² afin d'y aménager dix logements. Cependant, le projet proposé ne peut pas respecter certains points de l'arrêté de zonage de la ville de Caraquet.
Dérogation :	Permettre la construction d'un bâtiment d'une superficie de 5124p² à une distance de 10' au lieu de 15' de la limite latérale du lot; Permettre la construction d'un bâtiment ayant un empiétement de 6'-8" (côté Nord) et 9'-6" (côté Sud) dans la marge de retrait de la servitude de 50' réservée pour une ligne hydro-électrique de haute tension; Permettre des balcons ayant un empiétement de 13'-8" au lieu de 6' en cour avant; et, Permettre des portiques ayant un empiétement de 13'-8" au lieu de 6' en cour avant. (arrêté no. 211, articles 13.5.5.1 a) (i),13.27.3 e), 13.4.11 tableau 1 no.8)
Raison de la demande :	Afin de rentabiliser et de compléter le projet tel que proposé.

Monsieur Jean Lanteigne et Monsieur Jean-Jacques Landry étaient présents afin de fournir des explications.

Après lecture de la demande, l'agent d'aménagement, Madame Nadine LaPlante, a présenté cette dernière à l'écran. Elle a mentionné que 6 propriétaires de lots voisins de la propriété visée par cette demande avaient été consultés et qu'aucun commentaire n'avait été reçu par le bureau du service d'aménagement.

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

Annexe 12

Tableau d'analyse : Gestion A.J.L. ltée

Localisation : rue du Portage (20781670)

Permettre un bâtiment multifamilial à une distance de 10' au lieu de 15' de la limite latérale du lot;
Permettre un bâtiment principal qui serait situé entre 6,8 pieds et 9,6 pieds au lieu de 50' d'une marge de retrait de servitude pour une ligne hydro-électrique de haute tension;
Permettre des balcons à une distance de 13,8 pieds au lieu de 6 pieds en cour avant; et,
Permettre des portiques d'une profondeur de 13,8 pieds au lieu de 6 pieds en cour avant.

La dérogation représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?	Oui et Non	La demande est nécessaire étant donné que l'utilisation du terrain a été maximisée et que des demandes de dérogation sur plus d'une disposition de l'arrêté de zonage sont demandées pour permettre le bâtiment sur ce terrain. Des balcons et des portiques peuvent être construits conformément à l'arrêté de zonage de la ville de Caraquet. Cette demande n'est pas justifiable.
La dérogation est-elle mineure ou raisonnable?	Oui et Non	<u>Limite latérale</u> La dérogation est majeure de 33,3 %. Toutefois, le bâtiment principal peut être difficilement déplacé étant donné que celui-ci doit également respecter un couloir de 20 pieds d'un côté pour les services d'urgence. Cette demande est considérée raisonnable. <u>Empiétement dans une marge de retrait de servitude</u> La dérogation est majeure de 13,6 % et de 19,2%. Hors, le requérant propose un parc et un aménagement paysager à l'arrière du bâtiment. Cette demande est considérée raisonnable. <u>Balcons et portiques</u> Ces deux demandes de dérogation sont majeures de 130%. Elles ne sont pas considérées raisonnables, mais plutôt excessives.
La dérogation respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?	Oui et Non	La demande comporte quatre dérogations. <u>Limite latérale</u> Ce projet n'affecterait pas le caractère du voisinage étant donné qu'il serait adjacent à deux autres immeubles à logements. De plus, aucune fenêtre n'est proposée sur cette façade.

		<u>Empiétement dans une marge de retrait de servitude</u> Le principe de cette servitude (limite supplémentaire à celle exigée par Énergie N.-B.) avait été établi pour une question de sécurité publique, par contre, l'empiétement à l'intérieur de l'emprise de la partie arrière du bâtiment qui est proposé n'est pas excessif. De plus, le bâtiment pourrait respecter l'arrêté de zonage de la ville de Caraquet en ce qui a trait à la marge de recul minimale requise par rapport à la limite arrière du lot, . <u>Balcon et portique</u> Les dimensions proposées par le requérant sont similaires à celles d'un patio qui est normalement situé en cour arrière ou latérale. L'arrêté en vigueur ne permet pas l'usage d'un patio en cour avant et est justifié par le fait de respecter et protéger le caractère privé des gens de l'immeuble et du voisinage. En permettant un tel empiétement en cour avant, ces principes ne seraient pas respectés. Une consultation a été effectuée auprès des voisins et aucun commentaire ou objection n'a été reçue.
Recommandation		<u>Limite latérale et empiétement dans une marge de retrait de servitude</u> L'équipe technique recommande l'approbation de la demande en ce qui a trait à la limite latérale et aux empiétements dans la marge de retrait de la servitude en jugeant ceux-ci raisonnables. <u>Balcon et portique</u> L'équipe technique ne recommande pas la superficie des balcons et des portiques considérant que ceux-ci pourraient respecter les normes prescrites à l'arrêté de zonage en vigueur et qu'ils iraient à l'encontre des principes de la réglementation. Cette demande est considérée excessive et pourrait créer un précédent. De plus, en rendant ceux-ci conformes à l'arrêté en vigueur, on permettrait d'atténuer et peut-être même d'éliminer les dérogations concernant l'empiétement dans l'emprise de servitude, ce qui permettrait une meilleure intégration de l'ensemble du projet sur la propriété.

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

Des discussions ont eu lieu en ce qui a trait à la dimension des balcons proposés. Un membre a pris la parole et a commenté qu'il était possible de diminuer la grandeur des balcons proposés pour ainsi déplacer le bâtiment vers l'avant du lot et réduire le ratio de dérogation lié aux empiétements du bâtiment dans la marge de recul minimale à respecter par rapport à une ligne hydro-électrique de haute tension située à proximité. Il a aussi été mentionné que l'intérieur du bâtiment pourrait être configuré autrement, de façon à ce que les balcons se trouvent à l'arrière du bâtiment, ce qui éliminerait la dérogation liée à ces derniers.

À ce moment, Monsieur Jean Lanteigne a pris la parole et a mentionné qu'il avait reçu une lettre de la part du voisin qui mentionnait n'avoir aucune objection envers la dérogation liée à la limite latérale du lot.

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

Après discussion, Monsieur Eugène Basque, appuyé de Monsieur Edmond Beattie, a proposé que le CRP suive les recommandations de l'équipe technique et d'accorder les dérogations liées à la limite latérale du lot ainsi qu'aux empiétements dans la marge de recul minimale requise par rapport à une ligne hydro-électrique de haute tension, ces points de la demande ayant été jugés raisonnables, mais de refuser les balcons et les portiques aux dimensions proposées, cette partie de la demande ayant été jugée excessive

Adopté à l'unanimité

À cet instant, Monsieur Jean Lanteigne et Monsieur Jean-Jacques Landry ont quitté la salle.

CRP - 22

Annexe 11 – Demande de dérogation Acadia Services de Santé inc.

No. application : 29179

Localisation : 112, boulevard St-Pierre Est, Caraquet

NID: 20829818

Zonage : RC (zone d'habitations multifamiliales)

Aménagement proposé : La requérante, Madame Pierrette Haché, désire effectuer des agrandissements sur sa résidence pour personnes âgées. Cependant, le projet ne pourrait pas respecter certains points de l'arrêté de zonage de la ville de Caraquet.

Dérogation : Permettre un stationnement qui serait utilisé sur un lot autre que le lot utilisé pour la résidence de personnes âgées;
Permettre un agrandissement qui serait situé à une distance de 22'-10" au lieu de 25' de la limite arrière du lot;
Permettre un agrandissement à une distance de 10'-2" (côté sud) et 11' -6" (côté nord) au lieu de 13'-5" de la limite latérale du lot;
Permettre un agrandissement à une distance de 9'-5" au lieu de 13' de la limite latérale du lot;
Permettre un perron à une distance de 18' au lieu de 25' de la limite arrière du lot; et,
Permettre un coefficient d'occupation du sol de 35% au lieu de 30%.
(arrêté no. 211, articles 13.28.3.2 b), 13.4.11 tableau 1 no. 8, 13.5.5.1 a) i), 13.5.6.1 a), 13.5.8.1b))

Raison de la demande : Le projet d'agrandissement a pour but de rentabiliser le projet de résidence pour personnes âgées.

Madame Pierrette Haché était présente afin de fournir des explications.

Après lecture de la demande, l'agent d'aménagement, Madame Nadine LaPlante, a présenté cette dernière à l'écran en mentionnant que l'un des propriétaires des lots voisins qui avaient été consultés avait émis son désaccord envers le projet proposé. En effet, il a mentionné qu'il n'était pas en faveur de la demande de Madame Haché car les agrandissements proposés risqueraient d'obstruer l'ensemble de la vue qu'il a sur la baie de Caraquet.

Suite à la présentation, Madame Julie Ozell, agent d'aménagement / conseillère en urbanisme, a fait un bref résumé des modifications au zonage qui ont eu lieu par le passé en lien avec la propriété à l'étude. Elle a par la suite présenté et expliqué l'analyse qui a été effectuée par l'équipe technique dans ce dossier, dont voici les détails :

Tableau d'analyse – Annexe 11
Demande de dérogation

Acadia Services de Santé inc.
112, boulevard St-Pierre Est, ville de Caraquet (NID 20829818)

Permettre un agrandissement à une distance de:
- **22'-10" au lieu de 25' de la limite arrière du lot; et,**
- **10'-2" (côté sud) et 11'-6" (côté nord) au lieu de 13'-5" de la limite latérale du lot;**

Permettre un agrandissement à une distance de:
- **9.5' au lieu de 13' de la limite latérale est du lot;**

Permettre un perron à une distance de 18' au lieu de 25' de la limite arrière du lot;

Permettre un coefficient d'occupation du lot de 35% au lieu de 30%; et,

Permettre un stationnement sur un lot autre que le lot utilisé pour la résidence de personnes âgées.

La dérogation représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?	Non	L'utilisation du terrain est maximisé et des demandes de dérogations sur plus qu'une disposition de l'arrêté de zonage de la ville de Caraquet sont nécessaires pour permettre les agrandissements proposés sur le terrain.
La dérogation est-elle mineure, est-elle raisonnable?	non	Agrandissement arrière : - marge arrière : dérogation mineure (9%); - marges latérales : dérogations majeures (14% et 24%) Agrandissement avant : - marge latérale : dérogation majeure (27%); Coefficient : dérogation majeure (17%); Stationnement : dérogation majeure. La demande n'est pas jugée raisonnable puisqu'en plus de maximiser l'utilisation du terrain pour permettre l'agrandissement, le terrain du voisin situé au 114, boul. St-Pierre Est (NID 20502712), doit être utilisé pour du stationnement.
La dérogation respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?	non	La marge latérale exigée par l'arrêté de zonage vise à préserver un espacement constant entre les bâtiments d'une même rue ou d'une même zone en tenant compte de la hauteur des bâtiments. Les marges visent aussi à minimiser les inconvénients de voisinage et protéger l'intimité des gens en plus de permettre de conserver un caractère privé.

		En permettant un bâtiment ne respectant pas les limites latérales et arrière du lot, ces principes ne seraient pas respectés. De plus, il n'est pas souhaitable d'étendre l'usage au terrain voisin déjà occupé par une maison unifamiliale, même s'il s'agit seulement du stationnement. L'aménagement proposé ne garantit pas le maintien des règles de bon voisinage, de la valeur de la propriété et pourrait diminuer les possibilités de revente. Bien que 2 modifications au zonage aient été accordées afin de permettre de modifier le zonage de RB à RC pour permettre des résidences pour personnes âgées, il importe de respecter les principes de l'arrêté de zonage afin de s'harmoniser avec les bâtiments avoisinants situés en zone RB et RA.
Recommandation		L'équipe technique ne recommande pas les demandes de dérogation considérant l'ensemble du projet et, notamment, l'importance et le nombre de dérogations ainsi que le stationnement qui devrait être entièrement situé sur le lot du bâtiment qu'il dessert. Il est à noter que nous n'avions pas reçu l'approbation du ministère de la Sécurité publique (prévôt des incendies) lors de l'analyse des dérogations. Certains éléments tels que la distance entre le bâtiment accessoire et l'agrandissement projeté ainsi que la voie d'accès incendie sont notamment des points à vérifier.

Suite aux présentations, le président du comité, Monsieur Jean-Claude Doiron, a demandé à la cliente si la maison située sur la propriété voisine, côté Est, lui appartenait. Madame Haché a répondu que cette maison ne lui appartenait pas mais qu'elle avait une très bonne entente avec son propriétaire. Elle a expliqué que ce dernier travaille à l'extérieur de la région et qu'elle se charge de l'entretient de ladite maison lorsqu'il est absent. Madame Haché a aussi mentionné qu'elle a une entente avec le propriétaire en ce qui a trait aux espaces de stationnement situés sur son terrain. Elle a mentionné que ce dernier lui a donné une autorisation verbale, qui pourrait être notariée si nécessaire, afin que ces espaces de stationnement puissent être utilisés par les employés et les visiteurs de sa résidence. Finalement, elle a mentionné que l'achalandage de voiture est minime et que ce projet avait pour but de rentabiliser son entreprise et de créer de nouveaux emplois pour les gens de la communauté.

Un membre a pris la parole et a demandé à Madame Haché combien il y avait de clients dans sa résidence actuellement et Madame Haché a répondu qu'il y en avait 14. Elle a mentionné qu'elle avait reçu une autorisation pour 12 clients en 2007 et qu'elle avait depuis obtenu la permission d'ajouter 6

lits supplémentaires. Elle a expliqué qu'elle souhaite aménager un grand salon à l'intérieur de l'agrandissement proposé à l'avant du bâtiment pour que ses clients aient vue sur le quai de Caraquet. Elle a indiqué qu'elle habite à l'étage supérieur de la résidence.

Un autre membre a pris la parole et a constaté que le projet présenté comportait plusieurs points dérogatoires. Il a demandé à Madame Haché si elle avait songé à modifier ce dernier afin de mieux se conformer à l'arrêté de la ville. Madame Haché a répondu qu'elle était ouverte aux suggestions et qu'elle était prête à réviser son projet avec son architecte.

Afin de répondre à la question d'un membre, Madame Julie Ozell, agent d'aménagement / conseillère en urbanisme, a mentionné que les dérogations les plus importantes étaient liées au coefficient d'occupation du sol, aux espaces de stationnement situés sur la propriété voisine mais qui sont utilisés par le personnel et les visiteurs de la résidence et à des dispositions du Code national du bâtiment.

Après discussion, Monsieur Réginald Paulin, appuyé de Monsieur Edmond Beattie, a proposé que le CRP suive la recommandation de l'équipe technique et de refuser la demande telle que présentée, cette dernière allant à l'encontre des principes de la réglementation

Adopté à l'unanimité

À ce moment, Madame Haché a quitté la salle.

CRP - 23

Annexe 4 – Demande de dérogation Stanislas Paulin

No. application : 29148

Localisation : 101, rue Michel, Néguac

NID: 40210023

Zonage : R (zone résidentielle)

Aménagement proposé : La requérante, Madame Alphonsine Godin, veut faire un agrandissement d'une grandeur de 16' x 21' à la maison existante. Cependant, ce projet ne pourrait pas respecter la réglementation du village de Néguac en ce qui a trait à la marge de recul minimale requise entre toute construction et l'alignement d'une rue.

Dérogation : Permettre un agrandissement d'une grandeur de 16' x 21' à la maison existante, et ce, à une distance variant entre 16' et 18' au lieu de 24'-8" de l'alignement de la rue.
(arrêté 99-33, article 10.12 a) (i))

Raison de la demande : Afin d'agrandir le salon existant.

Madame Alphonsine Godin était présente afin de fournir des explications.

Après lecture de la demande, l'agent d'aménagement, madame Nadine LaPlante, a présenté cette dernière à l'écran. Elle a mentionné que des propriétaires de lots voisins de la propriété visée par ce projet avaient été consultés mais qu'aucun commentaire n'avait été reçu par le bureau du service d'aménagement.

Suite à la présentation de la demande, 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 4
Demande de dérogation

Stanislas Paulin
101, rue Michel - Village de Néguac (NID 40210023)

Permettre un agrandissement à une distance variant entre 16' et 18' au lieu de 24'-8" de l'alignement de la rue.

La dérogation représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?	non/oui	Le terrain est suffisamment grand pour construire un agrandissement conformément au Plan rural du Village de Néguac. Considérant les éléments suivants, l'emplacement proposé est justifiable : - la disposition des pièces à l'intérieur de la maison existante dont l'emplacement du salon que la requérante souhaite agrandir et l'emplacement de la porte d'entrée principale; - l'occupation du terrain dont l'allée d'accès et le stationnement à l'arrière du bâtiment.
La dérogation est-elle mineure, est-elle raisonnable?	non/oui	La dérogation est majeure (27% et 35%). Toutefois, la dérogation est considérée raisonnable puisque l'agrandissement proposé est en retrait, à l'arrière de la façade de la maison existante et dans le prolongement du bâtiment existant.

La dérogation respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?	oui	Le principe législatif des marges exigées dans le plan rural vise à préserver un espacement constant entre les bâtiments d'une même rue ou d'une même zone en tenant compte de la hauteur des bâtiments. Les marges visent aussi à minimiser les inconvénients de voisinage et protéger l'intimité des gens en plus de permettre de conserver un caractère privé. Même si les bâtiments voisins semblent plus reculés, il faut considérer que le bâtiment est existant et que le seul fait de permettre un agrandissement par dérogation n'affecterait pas le caractère du voisinage.
Recommandation		L'équipe technique recommande la demande de dérogation pour les raisons précitées. Notez qu'il est de la responsabilité de la requérante de communiquer avec le ministère de la Santé pour s'assurer que la localisation de l'installation septique existante n'interfèrerait pas avec le projet d'agrandissement.

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

Après discussion, Madame Line Thériault, appuyée de Monsieur Eugène Basque, a proposé de suivre les recommandations de l'équipe technique et d'accorder la dérogation telle que présentée, la demande ayant été jugée raisonnable

Adopté à l'unanimité

À ce moment, Madame Godin a quitté la salle.

CRP - 24

Annexe 9 – Demande d'approbation de lotissement Promotion Immobilière Thomas inc.

Localisation : 28, rue Cousto, Pont-Landry

Aménagement proposé : L'objectif de ce plan de lotissement provisoire est de créer le lot 2013-1 d'une superficie de 9924 mètres carrés, un accès privé et un restant de terrain.

Approbations : Permettre le lot 2013-1 sur autre voie d'accès que la commission de services régionaux peut approuver comme étant utile à l'aménagement du terrain (Règlement 80-159, article 6(1)b)). Approbation du lot 2013-1.

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

Il a par la suite fait la lecture d'une lettre d'objection qui a été envoyée au personnel du bureau du service d'aménagement par la propriétaire d'un lot voisin de celui faisant l'objet de cette demande.

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

Analyse pour la prise de décision
Approbation de lotissement

Promotion Immobilière Thomas inc.
DSL de Pont-Landry

Tableau d'analyse

Annexe 9

La demande représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?	Oui	En vertu du règlement provincial sur le lotissement, les lots ne donnant pas sur une route appartenant à la Couronne doivent recevoir l'approbation de la commission de services régionaux avant de pouvoir être créés.
La demande est-elle mineure, est-elle raisonnable?	Oui	L'esprit de la conception de ce lotissement a pris en considération les normes de design du ministère des Transports et de l'Infrastructure, ainsi que l'aisance du lotissement ultérieur du terrain visé par l'ensemble du projet et des terrains attenants. De plus, l'emplacement de l'accès s'aligne avec le prolongement de la rue Lucien situé plus à l'Est.
La demande respecte-t-elle les principes législatifs et l'accessibilité des terrains avoisinants	Oui	La conception du projet fait en sorte que les propriétés avoisinantes pourraient se développer dans l'avenir et ce, selon les règles prévues au Règlement provincial sur le lotissement. Ainsi, ce projet consiste à relocaliser, vers l'Est, un accès requis existant en tenant compte d'un lotissement ultérieur du terrain visé ou des terrains attenants (article 5(4) d) et e)). De plus, la longueur de l'îlot doit être prise en considération, c'est-à-dire qu'un accès au terrain attenant doit être réservé vers le Sud afin d'éviter

		d'avoir un îlot éventuel de plus de 240 mètres de longueur (article 6(5)). Le projet permettrait la connexion au réseau et la rentabilisation des terrains et leurs développements.
Recommandation	Oui	Le personnel du bureau de service d'aménagement de la commission de services régionaux recommande l'approbation de la demande de lotissement en autant que le développeur obtienne l'approbation du ministère de l'Environnement lors de l'aménagement futur de la partie de l'accès traversant le ruisselet présent sur le terrain. Le personnel juge que cette demande est souhaitable pour l'aménagement des terrains.

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

Après discussion, Monsieur Réginald Paulin, appuyé de Monsieur Edmond Beattie, a proposé que le CRP suive la recommandation de l'équipe technique et approuve le plan de lotissement tel que présenté, à la condition incluse dans le tableau d'analyse, la demande ayant été jugée souhaitable pour l'aménagement des propriétés

Adopté à l'unanimité

CRP - 25

Annexe 5 – Demande d'usage similaire et comparable Ocean Capital Limited

No. application : 29077

Localisation : 7721, rue St-Paul, Bas-Caraquet

NID: 20800777

Zonage : M (mixte)

Aménagement proposé : Le requérant, Monsieur Samuel Boucher, a acheté un bâtiment afin d'y faire la vente de produits de pêche commerciale et récréative. Cependant, ce projet ne pourrait pas respecter l'arrêté de zonage du village de Bas-Caraquet puisque ledit bâtiment est situé dans une zone mixte, laquelle ne permet pas l'usage proposé.

Dérogation : Permettre l'usage «vente de gros et de détail d'agrès de pêche» à titre d'usage similaire et comparable à «quincaillerie et jardinage».
(arrêté no. 9106, article 6.1.1.1 d) ii))

Raison de la demande : Afin de relocaliser un commerce existant.

Monsieur Samuel Boucher était présent afin de fournir des explications.

Après lecture de la demande, l'agent d'aménagement, madame Nadine LaPlante, a présenté cette dernière à l'écran.

Suite à la présentation de la demande, 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

Demande d'approbation pour permettre l'usage «vente de gros et de détail d'agrès de pêche» à titre d'usage similaire et comparable à «quincaillerie et jardinage».

34(4)c, 34(5) de la Loi sur l'urbanisme

Annexe 5
Ocean Capital Limited
7721, rue St-Paul - Bas-Caraquet - NID 20800777

Le projet contrevient-il aux grandes lignes directrices du plan municipal d'urbanisme?	Non	Le bâtiment est situé dans un secteur d'affectation mixte (M) au Plan municipal du Village de Bas-Caraquet. Le projet ne contrevient pas aux grandes lignes du plan municipal mais devra être bien encadré afin de correspondre aux déclarations de principes des secteurs d'affectations mixtes et industrielles : <u>Affectation mixtes :</u> Principe 2.3 «Assurer un contrôle plus efficace sur le développement commercial afin de consolider la vocation prioritaire de l'affectation mixte, c'est-à-dire la fonction résidentielle.» Proposition 2.3.2 «en favorisant seulement des activités commerciales de petite et moyenne envergure compatibles avec le secteur.» Proposition 2.4.2 «en défavorisant la venue d'usages principaux autres que résidentiels et commerciaux qui ne répondraient pas aux principes et propositions propres à l'affectation mixte.

		<u>Affectation industrielles :</u> Principe 3.2 «Assurer un contrôle plus efficace sur le développement industriel.» Proposition 3.2.1 «en établissant certaines mesures de mitigation (ex : zone tampon) lorsque les usages industriels se situeront à proximité d'usages résidentiels.
La modification a-t-elle pour but de rendre conforme un usage ?	oui	Le requérant a acquis la propriété et le zonage ne permet pas l'usage projeté.
La demande présente-t-elle un risque élevé de conflit avec les usages limitrophes?	Non	Les usages limitrophes sont majoritairement résidentiels et les constructions adjacentes sont des habitations. Le requérant a confirmé les éléments suivants : - il n'y aura pas de garage de réparation mécanique sur place ; - il n'y aura pas de bateaux emmenés, entreposés, réparés, inspectés sur place; - la partie du plan de plancher du bâtiment identifiée «entrepôt» servira uniquement à entreposer les agrès et équipements vendus; - il n'y aura pas d'entreposage extérieur. Le stationnement et le chargement/déchargement s'effectueront entièrement sur le terrain. À ces conditions, la demande ne représente pas de risque élevé de conflit avec les usages limitrophes.
La modification va-t-elle porter préjudice aux propriétés voisines et au caractère du voisinage?	oui	Le bâtiment existant a été construit pour un commerce (épicerie). Malgré l'usage commercial précédent à cet endroit et le zonage mixte (M1), il est important de s'assurer que l'usage projeté respecte les limites et conditions des commerces qui y sont autorisés. Le requérant doit s'attendre à être contraint à des conditions plus restrictives qu'en zone industrielle (I) dont, notamment, l'occupation du lot (coefficients d'occupation du lot et superficie de bâtiment accessoire) et l'esthétique (entreposage extérieur).
La demande respecte-t-elle les principes législatifs?	non	L'usage proposé est autorisé en zone I (industrielle) et non en zone M1 (mixte). Toutefois, il respecte toutes les autres dispositions de l'arrêté de zonage. Le requérant ajoutera une porte de garage pour le chargement/déchargement.

Recommandation		L'équipe technique recommande la demande d'usage similaire et comparable considérant les éléments précités mais, à la condition suivante : - Pour assurer un meilleur contrôle et éviter les conflits entre usages ou porter atteinte au droit de propriété des voisins, prévoir une zone tampon d'une largeur de 4,5 mètres entre l'usage proposé et le terrain résidentiel adjacent situé au 7717, rue St-Paul. Cette zone doit être gazonnée et plantée et ne peut être utilisée pour de l'entreposage ou du stationnement.

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.

Monsieur Réginald Paulin a pris la parole et a commenté que les deux activités concernées étaient liées à la vente et a demandé pourquoi l'une était considérée industrielle et l'autre commerciale. Madame Julie Ozell a répondu que l'arrêté de zonage était fait de façon à regrouper toutes les activités liées à la pêche dans la même zone et qu'on retrouve dans cette zone des activités industrielles et commerciales.

Monsieur Paulin a repris la parole et a demandé si la municipalité considérait modifier la réglementation liée à ces usages et Madame Ozell a mentionné qu'elle n'avait pas eu de discussion à ce sujet à ce jour.

Après discussion, Monsieur Jean-Paul Robichaud, appuyé de Madame Line Thériault, a proposé que le CRP suive la recommandation de l'équipe technique et accorde la demande telle que présentée à la condition incluse dans le tableau d'analyse, la demande ayant été jugée en harmonie avec les principes de la réglementation

Adopté à l'unanimité

À ce moment, Monsieur Boucher a quitté la salle.

CRP – 26

Annexe 13 – Demande de dérogation Michel Chiasson

No. application : 29207

Localisation : 148, rue Louis de Lanteigne, Caraquet

NID: 20556171, 20591558

Zonage : RA (résidentielle unifamiliale)

Aménagement proposé : Le requérant désire effectuer un agrandissement de 12' x 28' sur son garage existant. Cependant, avec cet agrandissement, la superficie totale du bâtiment accessoire s'élèverait à 1288 pieds carrés, ce qui est supérieur à la superficie maximale permise par l'arrêté de zonage de la ville de Caraquet pour ce type de bâtiment.

Dérogation : Permettre l'agrandissement proposé et, du même fait, permettre un garage ayant une superficie totale de 120m² au lieu 100m².
(arrêté 211, article 13.4.8 c))

Raison de la demande : Afin d'avoir plus d'espace d'entreposage.

Monsieur Michel Chiasson était présent afin de fournir des explications.

Après lecture de la demande, l'agent d'aménagement, madame Nadine LaPlante, a présenté cette dernière à l'écran. Elle a mentionné que des propriétaires de lots voisins de celui faisant l'objet de cette demande avaient été consultés et qu'un commentaire favorable au projet avait été reçu par le bureau du service d'aménagement.

Par la suite, la Directrice-adjointe, Madame Caraine Godin Poirier, a présenté et expliqué l'analyse qui a été effectuée par l'équipe technique dans ce dossier, dont voici les détails :

Annexe 13

Tableau d'analyse : Michel Chiasson
Localisation : 148, rue Louis de Lanteigne (20556171 et 20591558)

Permettre un garage d'une superficie de 120m² au lieu de 100m².

La dérogation représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?	Non	Le requérant peut construire un agrandissement du garage conforme à l'arrêté de zonage de la ville de Caraquet.
La dérogation est-elle mineure ou raisonnable?	Non	La demande est majeure (20%). Même si le garage était plus petit que le bâtiment principal, on créerait un précédent pour un garage de cette superficie en zone RA.
La dérogation respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?	Non	L'objectif de la réglementation est de conserver un équilibre entre les bâtiments principaux et accessoires.

		Toutefois, nous n'observons pas, dans le voisinage immédiat, de dérogation accordée pour un garage ayant une superficie supérieure à cette norme. Le projet serait donc mal intégré dans son environnement immédiat.
Recommandation		L'équipe technique ne recommande pas l'approbation de la demande à la grandeur demandée, mais considérant les dérogations précédentes accordées en zone résidentielle à Caraquet, un garage d'une superficie maximale de 112m² serait acceptable.

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.

À ce moment, la conjointe de Monsieur Michel Chiasson a pris la parole et a mentionné qu'elle était d'avis que le gabarit du garage proposé serait équilibré avec celui de la maison existante.

Suite à ce commentaire, la Directrice adjointe, Madame Caraine Godin Poirier, a mentionné que la municipalité avait émis l'intention de modifier sa réglementation, dans un avenir rapproché, de façon à ce que la superficie maximale permise pour tous types de bâtiments accessoires serait fixée à 112 mètres carrés.

Le président du comité a pris la parole et a demandé s'il y avait d'autres questions ou commentaires concernant la demande et il n'y en avait pas.

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

Adopté

5 oui, 1non

Étaient en faveur de la proposition :

Madame Line Thériault
Monsieur Jean-Claude Doiron
Monsieur Edmond Beattie
Monsieur Eugène Basque
Monsieur Jean-Paul Robichaud

Était contre la proposition :

Monsieur Réginald Paulin

À ce moment, les clients ont quitté la salle.

CRP - 27

Annexe 1 – Demande de dérogation Loblaws Properties Ltd.

No. application : 28913

Localisation : 3455, rue Principale, Tracadie-Sheila

NID: 20777447, 20796504

Zonage : C1 (zone commerciale centre-ville)

Aménagement proposé :	Le requérant a installé six enseignes sur le commerce d'alimentation existant. Cependant, elles ne respectent pas certaines dispositions de l'arrêté de zonage de la ville de Tracadie- Sheila. The applicant has installed 6 signs on the grocery store in order to announce the various services that are offered. However, the regulation of the Town of Tracadie-Sheila allows a smaller number of this type of sign on one building.
Dérogation :	Permettre six enseignes au lieu d'une (1) sur un bâtiment principal. Permettre l'installation d'enseignes sur les 4 façades du bâtiment principal au lieu de deux. Allow 6 signs instead of 1 on one building. Allow the installation of signs on 4 sides of the main building instead of 2. (arrêté no. 108, article 10.20.5.2 c) i) et ii))
Raison de la demande :	Avec la récente rénovation intérieure du magasin, le projet était d'ajouter de nouvelles enseignes de façade et d'en modifier certaines. With the recent renovation of the interior of the store, the project was to add new signs and change some of the existing ones.

Après lecture de la demande, l'agent d'aménagement, madame Nadine LaPlante, a présenté cette dernière à l'écran. Elle a mentionné que 3 voisins avaient été avisés de cette demande et qu'aucun commentaire n'avait été reçu par le bureau du service d'aménagement.

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

Annexe 1 – Demande de dérogation Loblaws Properties Ltd.

Localisation : 3455, rue Principale (20777447 et 20796504)

Permettre 6 enseignes de façade au lieu d'une et permettre leur installation sur 4 façades au lieu d'une.

Tableau d'analyse :

La dérogation représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable ?	Oui/ Non	La demande est en partie justifiable compte tenu du volume et de la localisation du bâtiment. Cependant, le nombre d'enseignes proposé ne l'est pas.
La dérogation est-elle mineure ou raisonnable ?	Oui/ Non	La demande comporte deux dérogations (sur le nombre d'enseignes et le nombre de façades) et elles sont majeures (500% et 300%). Nombre de façades (4) La superficie des enseignes, le volume et l'architecture du bâtiment, la répartition et le type d'enseignes (boîtiers et lettrages) proposés forment un tout équilibré sur l'ensemble du bâtiment. De plus, ce bâtiment est situé entre deux rues à fort achalandage (rue Principale et boul. Dr. V. LeBlanc). Pour ces raisons, la demande concernant le nombre de façades est considérée raisonnable. Nombre d'enseignes (6) L'équipe technique est d'avis qu'il n'est pas souhaitable de multiplier le nombre d'enseignes sur un même bâtiment et considère cette demande excessive et non raisonnable.
La dérogation respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage ?	Oui/ Non	Le principe est de permettre un affichage au commerçant en évitant la surcharge d'enseignes qui devient inesthétique. Nombre de façades (4) L'aménagement n'a pas pour effet de placarder le bâtiment principal. Nombre d'enseignes (6) Les quatre enseignes de façade annonçant le nom du commerce sont présentes depuis son ouverture.

		Aujourd'hui, le requérant désire en ajouter deux supplémentaires (une pharmacie et une marque de produits), ce qui amène une multiplication d'enseignes. Une consultation a été effectuée auprès des voisins et aucun commentaire ou objection n'a été reçue.
Recommandation		Nombre de façades (4) L'équipe technique recommande l'approbation de cinq enseignes de façade dont : les quatre enseignes réparties sur les quatre façades et annonçant le nom du commerce et celle annonçant une pharmacie. Elles sont considérées justifiables et raisonnables dû au volume du bâtiment, la répartition et le type d'enseignes proposé, et la dimension de l'enseigne «pharmacie». Nombre d'enseignes (6) L'équipe technique ne recommande pas l'enseigne de façade qui est localisée sur le long de la rue Principale (identifiant une marque produits vendus) étant donné qu'elle n'est pas considérée nécessaire et justifiable. Nous voulons éviter un nombre et une superficie d'enseignes excessifs. Il n'est pas souhaitable que tous les commerçants affichent, à l'extérieur du bâtiment, tous les produits vendus dans leur commerce. De plus, nous tenons compte de la présence d'une façade massive et sans ouverture, mais celle-ci peut être atténuée par un aménagement paysagé.

Après la présentation, Monsieur Doiron a demandé aux membres s'ils avaient des questions ou des commentaires concernant la présentation et ils n'en avaient pas.

Après discussion, Monsieur Eugène Basque, appuyé de Monsieur Edmond Beattie, a proposé de suivre les recommandations de l'équipe technique et d'approuver la demande telle que présentée, la demande ayant été jugée raisonnable

Adopté à l'unanimité

CRP - 28

Annexe 2 – Demande de dérogation France Daigle

No. application : 29017

Localisation : 660, boulevard St-Pierre Ouest, Caraquet

NID: 20396172

Zonage : M (mixte)

Aménagement proposé :	La requérante désire faire une nouvelle fondation d'une grandeur de 30' x 60' pour le bâtiment principal existant.
Dérogation :	Permettre une nouvelle fondation à une distance de plus ou moins 3,10m et 3,87m au lieu de 7,5m de la ligne de rue (boul. St-Pierre Ouest); Permettre une nouvelle fondation à une distance de plus ou moins 5,89m et 6,16m au lieu de 7,5m de la ligne de rue (allée Lasalle); Permettre une nouvelle fondation à une distance de plus ou moins 5,16m et 5,90m au lieu de 7,5m de la limite arrière du lot; Permettre une nouvelle galerie d'une profondeur de 2,4m au lieu de 2m en cour latérale; Permettre une nouvelle galerie d'une profondeur de 2,4m en cour arrière à 2,7m au lieu de 7,5m de la limite de lot arrière; et, Permettre un nouveau perron en cour avant et ce, à une distance de 1,3m au lieu de 5,7m de la ligne de rue (boul. St-Pierre Ouest). (arrêté no. 211, articles 13.5.4.1.b), 13.5.6.1 a), 13.4.11 - tableau 1 no.8)
Raison de la demande:	Afin de faire une nouvelle fondation pour le bâtiment principal existant.

Après lecture de la demande, l'agent d'aménagement, madame Nadine LaPlante, a présenté cette dernière à l'écran. Elle a mentionné que 9 propriétaires de lots voisins de celui à l'étude avaient été consultés. L'un d'entre eux a demandé de plus amples renseignements sur le projet proposé et a mentionné qu'il n'avait aucune objection envers ce dernier.

Suite à la présentation de la demande, Madame Julie Ozell, agent d'aménagement / conseillère en urbanisme, a présenté et expliqué l'analyse qui a été effectuée par l'équipe technique dans ce dossier, dont voici les détails :

Tableau d'analyse – Annexe 2
Demande de dérogation

France Daigle
660, boulevard St-Pierre Ouest, Ville de Caraquet (NID 20396172)

Permettre une nouvelle fondation à une distance de plus ou moins:
- 3,10m et 3,87m au lieu de 7,5m de la ligne de rue (boul. St-Pierre Ouest);
- 5,89m et 6,16m au lieu de 7,5m de la ligne de rue (allée Lasalle); et,
- 5,16m et 5,90m au lieu de 7,5m de la limite arrière du lot.

Permettre une nouvelle galerie :
- d'une profondeur de 2,4m au lieu de 2m en cour latérale; et,
- d'une profondeur de 2,4m en cour arrière à une distance de 2,7m au lieu de 7,5m de la limite arrière du lot.

Permettre un nouveau perron à une distance de 1,3m au lieu de 5,7m de la ligne de rue (boul. St-Pierre Ouest).

La dérogation représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?	oui/non	Fondation : Le bâtiment est existant et même en le déplaçant, il reste impossible de respecter la marge de recul minimale requise par rapport au boul. St-Pierre et celle requise par rapport à la limite arrière du lot. Concernant la marge sur l'allée Lasalle, un déplacement de 1,5m du bâtiment vers l'Est serait possible mais, considérant l'ajout d'une galerie, cette dernière empièterait sur l'allée de stationnement pavée. Le déplacement n'est donc pas justifiable. Galerie : Un patio conforme à l'arrêté de zonage peut être construit. La dérogation peut être justifiée par la profondeur du lot. Perron : Il doit y avoir un perron devant la porte d'entrée existante de la maison et un perron conforme à l'arrêté de zonage ne peut pas être construit considérant la distance du bâtiment par rapport à la rue.
La dérogation est-elle mineure, est-elle raisonnable?	non/oui	Fondation : Dérogation majeure (varie entre 21% et 53%). Considérant que le bâtiment est existant et qu'il n'est pas situé dans le triangle de visibilité à l'intersection du boul. St-Pierre et de l'allée Lasalle, la demande est considérée raisonnable.

		Galerie : Dérogation majeure (120% profondeur et 64% marge). La demande est jugée raisonnable puisque la galerie longe seulement une partie du mur arrière et non tout le mur arrière. Toutefois, la galerie est près de la limite de terrain. Perron : Dérogation majeure (77% marge). Considérant que le bâtiment est existant et que la profondeur du perron est respectée, la demande est jugée raisonnable.
La dérogation respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?	oui/non	Fondation : Le principe législatif des marges exigées dans l'arrêté de zonage vise à préserver un espacement constant entre les bâtiments d'une même rue ou d'une même zone en tenant compte de la hauteur des bâtiments. Les marges visent aussi à minimiser les inconvénients de voisinage et protéger l'intimité des gens en plus de permettre de conserver un caractère privé. Le bâtiment est déjà existant à cet emplacement. Galerie et perron : Peu de terrains ont cette profondeur et peu de bâtiments principaux sont situés si près des limites avant et arrière dans cette zone.
Recommandation		Fondation : L'équipe technique recommande la demande de dérogation considérant la profondeur du lot et les dimensions du bâtiment existant. Galerie : L'équipe technique recommande la demande de dérogation pour permettre une nouvelle galerie d'une profondeur de 2,4m au lieu de 2m en cour latérale. L'équipe technique ne recommande pas la demande de dérogation pour permettre une galerie d'une profondeur de 2,4m en cour arrière à une distance de 2,7m au lieu de 7,5m de la limite de lot arrière considérant qu'un patio peut être construit aux mêmes dimensions que la galerie proposée. Perron : L'équipe technique recommande la demande pour le perron.

		Nous portons à l'attention de la requérante que son allée de circulation semble passer chez le voisin (NID 20812376). Advenant le cas où cette allée de circulation devait être déplacée, la construction d'une galerie en cour arrière ferait en sorte qu'il n'y aurait pas de place pour la déplacer sur son propre terrain. La requérante serait donc contrainte à sortir directement par le boulevard St-Pierre.

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

Après discussion, Monsieur Edmond Beattie, appuyé de Monsieur Eugène Basque, a proposé que le CRP suive les recommandations de l'équipe technique et d'accorder les dérogations liées à la fondation ainsi qu'au perron, ces points de la demande ayant été jugés raisonnables, mais de refuser la dérogation liée à la galerie proposée, cette partie de la demande ayant été jugée excessive

Adopté à l'unanimité

CRP – 29

Annexe 6 – Demande de permis provisoire Ville de Tracadie-Sheila

No. application : 29056

Localisation : 4287, rue Principale, Tracadie-Sheila

NID: 20122941

Zonage : RB (habitation uni et bifamiliale)

Aménagement proposé :	La municipalité désire entreprendre des travaux de rénovation à un bâtiment qui servirait d'entrepôt, cependant, la propriété concernée fait l'objet d'une modification au zonage qui est présentement en cour et qui n'est pas encore complétée.
Dérogation :	Permettre un permis provisoire d'un an afin d'obtenir un permis électrique. (arrêté 108, article 2.2.2 a))
Raison de la demande :	Afin d'installer l'électricité dans un bâtiment qui doit être rénové et servir d'entrepôt.

Après lecture de la demande, l'agent d'aménagement, Madame Nadine LaPlante, a présenté cette dernière à l'écran. Elle a mentionné que 5 propriétaires de lots voisins de celui faisant l'objet de cette demande avaient été consultés et qu'aucun commentaire n'avait été reçu par le bureau du service d'aménagement.

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

Annexe 6

Tableau d'analyse : ville de Tracadie-Sheila
Localisation : 4287, rue Principale (20122941)

Permettre un permis provisoire d'un an afin d'obtenir un permis électrique.

Le projet contrevient-il aux grandes lignes directrices du plan municipal d'urbanisme?	Oui	Il contrevient au plan municipal étant donné que l'affectation en vigueur est résidentielle et ne permet pas l'usage d'un bâtiment municipal. Cette demande est donc non conforme. Par contre, un processus de modification au zonage a été enclenché et un secteur d'affectation mixte doit être créé. D'ailleurs, le comité de révision de la planification, en février dernier, l'avait appuyé avec certaines recommandations.
La modification a-t-elle pour but de rendre conforme un usage?	Oui	Cependant, aucun aménagement nécessitant un permis n'était entrepris sur la propriété le jour de l'application du requérant pour l'obtention d'un permis provisoire.
La demande présente-t-elle un risque élevé de conflit avec les usages limitrophes?	Non	Une fois le processus de modification au zonage complété, ce bâtiment municipal sera conforme. Le bâtiment se trouve à une extrémité de rue et non au cœur d'un quartier homogène.
La modification va-t-elle porter préjudice aux propriétés voisines et au caractère du voisinage?	Non	Cette propriété est actuellement un lieu inesthétique. Les travaux de rénovation seront effectués sur le bâtiment existant afin d'améliorer son aspect esthétique (revêtement extérieur, réparation de la toiture, etc.). En ce qui a trait au caractère du voisinage, ces travaux ne pourront qu'améliorer la situation actuelle en autant que l'aménagement paysager soit réalisé.
Recommandation		L'équipe technique recommande que le permis provisoire d'un an soit accordé et ce, conditionnellement à la réception d'un plan de site démontrant le respect des dispositions de zonage quant aux entrées et sorties de la propriété, les zones tampons ou tout autres dispositions.

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

Après discussion, Monsieur Jean-Paul Robichaud, appuyé de Monsieur Edmond Beattie, a proposé que le CRP suive les recommandations de l'équipe technique et accorde un permis provisoire d'un an à la municipalité et ce, selon la condition inscrite dans la section « recommandation » du tableau d'analyse, la demande ayant été jugée souhaitable pour l'aménagement du terrain

Adopté à l'unanimité

CRP – 30

Annexe 7 – Demande de permis provisoire Ville de Tracadie-Sheila

No. application : 29066

Localisation : 4104, rue Principale, Tracadie-Sheila

NID: 20600508

Zonage : M (mixte)

Aménagement proposé :	Le conseil municipal de la municipalité désire apporter des modifications à l'entrée principale de leur édifice municipal et relocaliser les salles de toilettes situées à l'intérieur de ce dernier. À noter qu'une demande de modification au zonage a été entamée sur la propriété concernée et ce, afin de permettre l'usage d'un complexe artistique.
Dérogation :	Permettre un permis provisoire d'un an afin d'apporter des modifications au bâtiment existant. (arrêté 108, article 2.2.2 a))
Raison de la demande :	Afin de compléter les travaux de rénovation avant l'arrivée de la saison estivale.

Après lecture de la demande, l'agent d'aménagement, Madame Nadine LaPlante, a présenté cette dernière à l'écran.

Par la suite, la Directrice adjointe, Madame Caraine Godin Poirier, a présenté et expliqué l'analyse qui a été effectuée par l'équipe technique dans ce dossier, dont voici les détails :

Annexe 7

Tableau d'analyse : ville de Tracadie-Sheila

Localisation : 4104, rue Principale (20600508)

Permettre un permis provisoire d'un an afin d'apporter des modifications au bâtiment existant.

Le projet contrevient-il aux grandes lignes directrices du plan municipal d'urbanisme?	Oui	Il contrevient au plan municipal étant donné que l'affectation en vigueur (mixte) ne permet pas l'usage d'un complexe artistique. Cette demande est donc non conforme. Par contre, un processus de modification au zonage a été enclenché et le comité de révision de la planification, en février dernier, l'avait appuyé avec certaines recommandations.
La modification a-t-elle pour but de rendre conforme un usage?	Oui	Cependant, aucun aménagement n'était entrepris sur la propriété le jour de l'application du requérant pour l'obtention d'un permis provisoire.
La demande présente-t-elle un risque élevé de conflit avec les usages limitrophes?	Non	Une fois que le processus de modification au zonage aura été adopté par la municipalité, ce bâtiment existant deviendrait un complexe artistique qui serait conforme. D'ailleurs, celui-ci serait développé en plusieurs phases. Le bâtiment se trouve dans un secteur achalandé de la rue Principale avec plusieurs commerces dans le voisinage. De plus, la proximité de la voie de contournement à l'Est est une nuisance sonore qui affecte déjà l'environnement immédiat.
La modification va-t-elle porter préjudice aux propriétés voisines et au caractère du voisinage?	Non	Tous les travaux seraient effectués seulement à l'intérieur du bâtiment existant.
Recommandation		L'équipe technique recommande que le permis provisoire d'un an soit accordé et ce, conditionnellement à la réception d'un plan de site de la première phase du projet et démontrant le respect des dispositions de zonage quant aux entrées et sorties de la propriété, les zones tampons ou tout autres dispositions.

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

Après discussion, Monsieur Edmond Beattie, appuyé de Monsieur Réginald Paulin, a proposé que le CRP suive les recommandations de l'équipe technique et accorde un permis provisoire d'un an à la municipalité et ce, selon la condition inscrite dans la section « recommandation » du tableau d'analyse, la demande ayant été jugée souhaitable pour l'aménagement du terrain

Adopté à l'unanimité

Étant donné que tous les points de l'ordre du jour ont été épuisés, le président du comité a prononcé la clôture de la réunion à 21h40.

/nc

Jean-Claude Doiron
Président

Natacha Cormier
Secrétaire