Procès-verbal de la réunion ordinaire du CRP de la Commission de services régionaux Péninsule acadienne tenue le mercredi 21 août 2019 à 19h00 au centre communautaire d'Inkerman.

Étaient présents :

Jean-Claude Doiron
Benoit Savoie
Line Thériault
Yvon Godin

Caraine Godin-Poirier, CSRPA
Louise Robichaud, CSRPA
Nadine LaPlante, CSRPA
Paul-Émile Robichaud, CSRPA
Ryan Ferguson, CSRPA

Quatre (4) personnes du public étaient présentes.

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

CRP19 – 62

A. Adoption de l'ordre du jour

A. Adoption de l'ordre du jour
B. Téléphones cellulaires
C. Conflits d'intérêts
D. Adoption du projet de procès-verbal de la réunion ordinaire du CRP du 17 juillet 2019
E. Demandes à traiter :

1. Annexe 1- Demande d'approbation et de dérogation de lotissement Stéphane Chiasson, St-Simon
2. Annexe 3- Demande d'approbation et de dérogation de lotissement Club Loisir de la Rivière Caraquet et Raoul Landry, Bertrand
3. Annexe 4- Demande d'approbation et de dérogation de lotissement Les investissements M. Cormier, Shippagan
4. Annexe 5- Demande d'approbation et de dérogation de lotissement Agnès Doiron, Bas-Caraquet
5. Annexe 7- Demande comparable et compatible et de dérogation Claude Hébert, Pointe-Alexandre
6. Annexe 9- Demande de permis provisoire Chaleur Investments Ltée, St-Isidore
7. Annexe 10-Demande de dérogation Yvon Godin Ltée, Néguac
8. Annexe 11-Demande d'approbation et de dérogation de lotissement Raymond et Joanne Robichaud, Néguac
9. Annexe 13-Demande de permis provisoire et de dérogation Gestion AJL Ltée, Caraquet
10. Annexe 15-Demande de dérogation H & C Allain Ltée/Ltd, Néguac
11. Annexe 16-Demande d'approbation et de dérogation de lotissement Michelle Losier, Val-Comeau
12. Annexe 17-Demande d'approbation et de dérogation de lotissement Simon-Pierre Chiasson, Pointe des Robichaud

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

1. Annexe 2- Demande de dérogation Complexe rendez-vous Inc., Néguac
2. Annexe 6- Demande de dérogation Jacques Mallet, Maisonnette
3. Annexe 8- Demande de dérogation Résidence St-Isidore Inc., St-Isidore
4. Annexe 12 Demande de dérogation Jean-Marie Boudreau, Maisonnette

5. Annexe 14-Demande de dérogation René Roussel, Tracadie

G. Autres

Commission d'appel Lucienne Cormier VS Carole Francis et Henri-Paul St-Pierre

Après vérification, monsieur Benoit Savoie, appuyée de monsieur Yvon Godin, a proposé l'adoption de l'ordre du jour tel que modifié

Adopté à l'unanimité

CRP19 – 63

B. Téléphones cellulaires

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

CRP19 – 64

C. Conflits d'intérêts

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

CRP19 – 65

D. Adoption du projet de procès-verbal de la réunion ordinaire du CRP du 17 juillet 2019

Après discussion et vérification, monsieur Yvon Godin, appuyé de madame Line Thériault, a proposé que le projet de procès-verbal de la réunion ordinaire du CRP du 17 juillet 2019 soit accepté tel que distribué

Adopté à l'unanimité

CRP19 – 66

E. Demandes à traiter

CRP19 – 66(1)

Annexe 3 – Demande d'approbation et de dérogation de lotissement Club Loisir de la Rivière Caraquet-Raoul Landry

N° de dossier: 5878

N° de requête: 25746

Localisation: Bertrand

Zonage: M2, NPR et VI

Aménagement proposé: L'objectif de ce plan de lotissement provisoire est de créer 3 rues publiques pour donner en partie accès à des lots existants.

Dérogation et approbations : Permettre une longueur de cul-de-sac de 1780 m au lieu de 385 m pour l'allée à Willie, permettre une longueur de cul-de-sac de 470 m au lieu de 385 m pour l'allée à Pierre et permettre une longueur de cul-de-sac de 1060 m au lieu de 385 m pour l'allée à Emery (arrêté no. 57, article 4.(6). Recommandation au Conseil relativement à l'emplacement de la rue publique (Loi sur l'urbanisme du N.-B., artcile 88(4)a)).

Request: Allow a dead-end length of 1780 m instead of 385 m for Willie Lane; Allow a dead-end length of 470 m instead of 385 m for Pierre Lane; Allow a dead-end length of 1060 m instead of 385 m for Emery lane. Make a recommendation to the Municipal Council in regard to the location of the public street.

Monsieur Raoul Landry était présent afin de fournir des explications.

L'agent d'aménagement, monsieur Paul-Émile Robichaud, a présenté la demande à l'écran. Il a mentionné que 44 propriétaires de lots voisins de celui à l'étude avaient été avisés de cette demande et qu'aucun commentaire n'avait été reçu par le Service d'urbanisme de la Commission.

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

Annexe 3

Tableau d'analyse – Lotissement Club Loisir de la Rivière Caraquet et Raoul Landry

Bertrand – NID 20682183, 20682191, 20682217, 20682209, 20682225, 20682233, 20459012 et 20109419

Permettre une longueur de cul-de-sac supérieure aux normes prescrites par l'arrêté de lotissement de la municipalité et recommandation au Conseil relativement à l'emplacement des rues publiques.

La demande représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?	Oui	En vertu de l'article 78(1) de la Loi sur l'urbanisme du N.-B., la CSR a le pouvoir de déroger à un arrêté de lotissement municipal. Aussi, en vertu de l'article 88(4)a) de la Loi sur l'urbanisme du N.-B. la CSR a le devoir de recommander l'emplacement d'une nouvelle rue publique au conseil municipal.
La demande est-elle mineure, est-elle raisonnable?	Oui et Non	Les dérogations sur les longueurs des rues sont considérées comme majeures. Cependant, les tronçons de rues proposées correspondent, en partie, à des voies d'accès existantes depuis de très nombreuses années et qui desservent de nombreuses résidences et chalets existants.

La demande respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?	Oui et Non	Nous sommes devant un projet qui est en situation d'analyse et de réflexion depuis de très nombreuses années. Les promoteurs du projet ont, à maintes reprises, adressé leur requête à la municipalité. Le village a toujours été réticent à accepter ce projet. Aujourd'hui, le Conseil est en faveur de la municipalisation de ces rues, sous certaines conditions. En analysant le projet, nous avons noté certaines contraintes ou problématiques qui doivent être adressées. Le premier aspect à vérifier est le contenu du plan municipal adopté en 2009. À l'époque, le Conseil a identifié comme contrainte le problème d'étalement occasionnant des coûts supplémentaires de transport et d'entretien de la voirie et questionnait la capacité budgétaire de la municipalité de pouvoir prendre en charge de nouvelles rues. Pour y arriver, la municipalité favorisait l'ouverture de nouvelles rues seulement à des fins de bouclage, à moins qu'un projet soit nécessaire et souhaitable. Pour ce dossier, le Conseil juge qu'il est nécessaire et souhaitable d'accepter de nouvelles ouvertures de rues pour ce projet spécifique. Permettre une longueur de cul-de-sac aussi longue peut occasionner certaines problématiques. Le principal problème est l'accessibilité des véhicules d'urgence et de services privés. Une rue sans issue peut devenir un casse-tête important en cas de sinistre. Ainsi, dans certaines situations des citoyens peuvent être coincés sans autres sorties d'urgence dans le cas d'un blocage en aval de leurs propriétés. Cependant, il est important de noter que de très nombreux citoyens habitent déjà à l'année depuis très longtemps le long de ces rues. Nous pouvons dire que ces gens vivent déjà avec à l'esprit qu'un blocage peut survenir à tout moment. Aussi, il faut noter que la majeure partie des rues ont été aménagées selon les normes minimales de construction de rue. Pour ce projet, techniquement il faudrait une autre sortie sur le boulevard des Acadiens. Dans ce cas-ci, c'est tout à fait possible par le chemin du Boom. Cependant, en vertu de l'article 4.(10) de l'arrêté de lotissement de la municipalité, le chemin du Boom doit être aménagé selon les mêmes normes que celles prescrites pour les rues se trouvant à l'intérieur du lotissement proposé. Cette option représente un obstacle financier colossal pour les développeurs étant donné l'état actuel du chemin du Boom et la longueur de chemin à améliorer. Un autre problème rencontré est le zonage le long d'une grande partie du chemin à Willie. Le zonage NPR se situe sur une distance d'environ 1 km sur ce chemin. Selon l'arrêté de

		zonage de la municipalité, la dimension minimale d'un lot en zone NPR est de 2 hectares, soit 5 acres avec une largeur minimale de 75 mètres. Ce type de zonage favorise l'étalement urbain, ce qui va à l'encontre des intentions du plan municipal. Le rapport coûts versus revenus peut être grandement déficitaire pour la municipalité par rapport à l'entretien de ce tronçon de rue. Ce projet devrait faire l'objet d'une étude de rentabilité comme l'exige le plan municipal.
Recommandations		L'équipe technique recommande l'approbation de cette demande la jugeant souhaitable pour l'aménagement du terrain

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

Monsieur Paul-Émile Robichaud a pris la parole afin de répondre à une question de la part des membres et d'apporter des précisions sur le processus de réalisation du projet qui se fera en plusieurs phases et expliquer les démarches qui devront être effectuées par le promoteur.

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

Adopté à l'unanimité

Monsieur Raoul Landry est retourné dans la salle.

CRP19 – 66(2)

Annexe 17 – Demande de dérogation de lotissement Simon Pierre Chiasson

N° de dossier: 5915

N° de requête: 28362

Localisation: Paroisse de Saumarez

Aménagement proposé: Le requérant désire lotir sa propriété de sorte à créer le lot 2019-1 d'une superficie de 7900 m^2 et un restant de terrain.

Dérogation: Permettre une largeur de 41,92 m au lieu de 54 m pour le lot #2019-1 et permettre une largeur de 27 m au lieu de 54 m pour le restant de terrain (Règlement 80-159, article 6(4)a)).

Request: Allow a length of 41.92 m instead of 54 m for lot # 2019-1 and allow a length of 27 m instead of 54 m for the remnant.

Monsieur Raymond Ferguson, voisin de la propriété à l'étude, était présent afin de faire part de ses commentaires.

L'agent d'aménagement, monsieur Paul-Émile Robichaud, a présenté la demande à l'écran. Il a mentionné que 21 propriétaires de lots voisins de celui à l'étude avaient été avisés de cette demande et qu'aucun commentaire n'avait été reçu par le Service d'urbanisme de la Commission.

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

Annexe 17
Tableau d'analyse – Lotissement Simon-Pierre Chiasson

Tracadie (Paroisse de Saumarez) NID – 20144440

Permettre le lot #2019-1 et le restant de terrain avec des largeurs inférieures aux normes prescrites par le règlement provincial sur le lotissement.

La demande représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?	Oui	Cette demande entraine un passage devant la CSR étant donné que la largeur du lot 2019-1 et du restant de terrain ne rencontrent pas les normes minimales prescrites par l'arrêté provincial sur le lotissement.
La demande est-elle mineure, est-elle raisonnable?	Non	La demande de dérogation est majeure, soit de 22,3% pour le lot #2019-1 et de 50% pour le restant de terrain.
La demande respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?	Oui	Étant donné la forme du lotissement proposé, la largeur du lot #2019-1 est considérée raisonnable, car la largeur et la forme du restant de terrain respectent les directives de la CSR pour ce qui est de la création des lots drapeaux.
Recommandations		L'équipe technique recommande l'approbation de cette demande la jugeant souhaitable pour l'aménagement du terrain.

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

Monsieur Paul-Émile Robichaud a pris la parole afin de répondre à une question de monsieur Raymond Ferguson et d'apporter des précisions sur la localisation du terrain par rapport à la propriété de ce dernier.

Après discussion et vérification, monsieur Yvon Godin, appuyé de madame Line Thériault, a proposé aux membres du CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique et d'approuver la demande de dérogation de lotissement telle que présentée, cette demande ayant été jugée souhaitable pour l'aménagement du terrain

Adopté à l'unanimité

Monsieur Ferguson est retourné dans la salle.

Monsieur Raoul Landry a quitté la salle.

CRP19 – 66 (3)

Annexe 16 – Demande de dérogation de lotissement Michelle Losier

N° de dossier: 5914

N° de requête: 28361

Localisation: Val Comeau

Aménagement proposé:	L'objectif de ce plan de lotissement provisoire est de créer le lot 2019-1 d'une superficie de 3148 m^2 et le lot #2019-2 d'une superficie de 3106 m^2. À noter que le lot 2019-2 constitue un agrandissement aux lots 20161097 et 20821013.
Dérogation:	Permettre une superficie de 3148 m^2 au lieu de 4000 m^2 pour le lot 2019-1 (Règlement 80-159, article 6(4)c)).
Request:	Allow an area of 3148 m^2 instead of 4000 m^2 for lot # 2019-1.

Monsieur Rolland Roussel et monsieur Aldéric Basque, voisins de la propriété à l'étude, étaient présents afin de faire part de leurs commentaires.

L'agent d'aménagement, monsieur Paul-Émile Robichaud, a présenté la demande à l'écran. Il a mentionné que 33 propriétaires de lots voisins de celui à l'étude avaient été avisés de cette demande et qu'aucun commentaire n'avait été reçu par le Service d'urbanisme de la Commission.

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

Annexe 16
Tableau d'analyse – Lotissement Michelle Losier

Tracadie (Val-Comeau) NID – 20415311

Permettre un lot n'ayant pas la superficie minimale prescrite par l'arrêté provincial sur le lotissement.

La demande représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?	Oui	Cette demande entraine un passage devant la CSR, étant donné que la superficie du lot #2019-1 ne respecte pas les normes minimales prescrites par l'arrêté de lotissement provincial.

La demande est-elle mineure, est-elle raisonnable?	Oui	La demande de dérogation est considérée comme mineure étant donné la forme des lots existants et l'utilisation actuelle et future.
La demande respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?	Oui	Le requérant, Monsieur Ronald Roussel, désire faire l'acquisition d'une partie de l'allée Kate, qui est une rue privée. L'objectif est d'asphalter cette allée privée. La partie de terrain cédée par madame Losier ne lui sert pratiquement à rien pour l'utilisation de son lot, à part un accès à la rivière. De plus, la superficie du lot #2019-1 s'apparente grandement avec les superficies des lots avoisinants.
Recommandations		L'équipe technique recommande l'approbation de cette demande la jugeant souhaitable pour l'aménagement du terrain.

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

Suite à une question de la part des membres, monsieur Paul-Émile Robichaud a pris la parole afin d'apporter des précisions sur la diminution de la propriété à l'étude et la conservation d'un accès existant sur l'allée Kate.

Après discussion et vérification, monsieur Yvon Godin, appuyé de monsieur Benoit Savoie, a proposé aux membres du CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique et d'approuver la demande de dérogation de lotissement telle que présentée, cette demande ayant été jugée souhaitable pour l'aménagement du terrain

Adopté à l'unanimité

Monsieur Ronald Roussel, monsieur Aldéric Basque et monsieur Raymond Ferguson ont quitté la salle.

CRP19 – 66(4)

Annexe 1 – Demande d'approbation et de dérogation de lotissement Stéphane Chiasson

N° de dossier: 5905

N° de requête: 28073

Localisation: St-Simon

Aménagement proposé: L'objectif de ce plan de lotissement provisoire est de créer le lot 2019-1 d'une superficie de 7696 m^2 et le lot 20109-2 d'une superficie de 7285 m^2.

Dérogation et approbations: Permettre une largeur de 24 m au lieu de 54 m pour le lot 2019-1 (Règlement 80-159, article 6(4)a)).

Request: Allow a width of 24 m instead of 54 m for lot #2019-1

L'agent d'aménagement, monsieur Paul-Émile Robichaud, a présenté la demande à l'écran. Il a mentionné que 3 propriétaires de lots voisins de celui à l'étude avaient été avisés de cette demande et qu'aucun commentaire n'avait été reçu par le Service d'urbanisme de la Commission.

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

Annexe 1
Tableau d'analyse – Lotissement Stéphane Chiasson

Saint-Simon NID – 20857595

Permettre le lot 2019-1 avec une largeur inférieure aux normes prescrites par le règlement provincial sur le lotissement.

La demande représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?	Oui	Cette demande entraine un passage devant la CSR étant donné que la largeur du lot #2019-1 ne rencontre pas les normes minimales prescrites par l'arrêté provincial sur le lotissement.
La demande est-elle mineure, est-elle raisonnable?	Non	La demande de dérogation est majeure, soit de 55,5%.
La demande respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?	Oui	La largeur et la forme du lot #2019-1 respectent les directives de la CSR pour ce qui est de la création des lots drapeaux.
Recommandations		L'équipe technique recommande l'approbation de cette demande la jugeant souhaitable pour l'aménagement du terrain.

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

Des commentaires ont été émis et des discussions ont eu lieu concernant le pourcentage de la dérogation présenté.

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

Adopté à l'unanimité

CRP19 – 66(5)

Annexe 4 – Demande d'approbation et de dérogation de lotissement Les Investissements M. Cormier Ltée

N° de dossier: 5909

N° de requête: 28263

Localisation: Shippagan

Zonage: RB

Aménagement proposé:	L'objectif de ce plan de lotissement provisoire est de créer une rue publique et le lot 2019-1 d'une superficie de 4385 m^2.
Dérogation et approbations:	Permettre un îlot avec une profondeur d'un (1) lot au lieu de deux (2) lots (arrêté no. 100-2018, article 17). Recommandation au Conseil relativement à l'emplacement de la rue publique (Loi sur l'urbanisme du N.-B., article 88(4)a)).
Request:	Allow a block with a depth of one (1) lot instead of two (2) lots. Make a recommendation to the Municipal Council in regards to the location of the public street.

L'agent d'aménagement, monsieur Paul-Émile Robichaud, a présenté la demande à l'écran. Il a mentionné que 19 propriétaires de lots voisins de celui à l'étude avaient été avisés de cette demande et qu'aucun commentaire n'avait été reçu par le Service d'urbanisme de la Commission.

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

Annexe 4
Tableau d'analyse – Lotissement Les Investissements M. Cormier Ltée

Shippagan – NID 20773396

Permettre une partie d'un ilot ayant une profondeur d'un lot au lieu de deux. Recommander l'emplacement de la rue publique au Conseil municipal.

La demande représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?	Oui	En vertu de l'article 88 de la Loi sur l'urbanisme du N.-B., la CSR a le devoir de recommander l'emplacement d'une nouvelle rue publique au Conseil. Aussi, en vertu de l'article 78(1) de la Loi, la CSR a le pouvoir de déroger pour un projet qui ne respecte pas les normes minimales contenues dans un arrêté de lotissement municipal.
La demande est-elle mineure, est-elle raisonnable?	Oui	Par rapport à la profondeur de l'ilot, la dérogation est jugée raisonnable, car il y a possibilité de lotir le lot 20884292 de sorte à créer deux lots, donnants chacun, sur une rue publique. Par rapport à l'emplacement de la rue publique, il n'y a pas de dérogation sur la longueur ni sur l'angle. Cependant, une partie de la rue se trouve à l'intérieur d'une terre humide règlementée.
La demande respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?	Oui	Ce projet cadre en zone résidentielle. Ce projet est inclus globalement dans un secteur urbanisé et à proximité des infrastructures publiques.
Recommandations		L'équipe technique recommande l'approbation de cette demande la jugeant souhaitable pour l'aménagement du terrain à condition d'obtenir l'approbation du ministère de l'Environnement.

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

Des discussions ont eu lieu et des commentaires ont été émis concernant l'impact environnemental que cause la localisation du cul-de-sac en terre humide.

Après discussion et vérification, monsieur Yvon Godin, appuyé de madame Line Thériault, a proposé aux membres du CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique et d'approuver la demande d'approbation et de dérogation de lotissement telle que présentée, et ce, à la condition:

- d'obtenir l'approbation du ministère de l'Environnement

Sous respect de cette condition, la demande est jugée souhaitable pour l'aménagement du terrain

Adopté à l'unanimité

CRP19 – 66(6)

Annexe 5 – Demande d'approbation et de dérogation de lotissement Agnès Doiron

N° de dossier: 5910

N° de requête: 28262

Localisation: Bas-Caraquet

Zonage: Mixte

Aménagement proposé: L'objectif de ce plan de lotissement provisoire est de créer une rue publique, le lot 2019-1, le lot 2019-2 et le lot 2019-3.

Dérogation et approbations: Permettre une rue publique avec une largeur de 9 m au lieu de 15 m (arrêté no. 6893, article 4.(2)c)). Permettre une profondeur de 25,9 m au lieu de 30 m pour le lot 2019-2 et permettre une profondeur, en partie, de 25,9 m et de 14,9 m pour le lot 2019-3 (arrêté no. 9106, article 13.12.4.1a)(ii)). Recommandation au Conseil relativement à l'emplacement de la rue publique (Loi sur l'Urbanisme du N.-B., article 88(4)a)).

Request: Allow a public street with a width of 9 m instead of 15 m. Allow a depth of 25.9 m instead of 30 m for lot # 2019-2 and a depth, in part, of 25.9 m and 14.9 m for lot # 2019-3. Make a recommendation to the Municipal Council in regards to the location of the public street.

L'agent d'aménagement, monsieur Paul-Émile Robichaud, a présenté la demande à l'écran. Il a mentionné que 11 propriétaires de lots voisins de celui à l'étude avaient été avisés de cette demande et qu'aucun commentaire n'avait été reçu par le Service d'urbanisme de la Commission.

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

Annexe 5
Tableau d'analyse – Lotissement Agnès Doiron

Bas-Caraquet NID – 20803359

Permettre une rue publique ayant une largeur inférieure aux normes prescrites par l'arrêté de lotissement du village. Permettre les lots #2019-2 et #2019-3 avec des profondeurs inférieures aux normes prescrites par l'arrêté de zonage de la municipalité. Recommandation au Conseil relativement à l'emplacement de la rue publique.

La demande représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?	Oui	En vertu de l'article 88 de la Loi sur l'urbanisme du N.-B. la CSR a le devoir de recommander l'emplacement d'une nouvelle rue publique au Conseil municipal. Aussi, en vertu de 55(1)b) de la Loi, la CSR à le pouvoir et le devoir de déroger à un arrêté de zonage municipal
La demande est-elle mineure, est-elle raisonnable?	Oui et non	La dérogation portant sur la largeur de la rue est considérée comme majeure alors que celles portant sur les profondeurs des lots sont considérées comme mineures étant donné l'espace restant pour lotir le terrain.

La demande respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?	Oui	Le projet consiste essentiellement à municipaliser une voie d'accès qui accommodera les propriétaires déjà installés depuis fort longtemps sur cette ruelle. Les propriétaires s'engagent envers la municipalité de s'occuper de l'entretien de la nouvelle rue.
Recommandations		L'équipe technique recommande l'approbation de cette demande la jugeant souhaitable pour l'aménagement du terrain.

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

Des discussions ont eu lieu et des commentaires ont été émis concernant l'éventualité de la vente des propriétés et le transfert, par acte notarié, de la responsabilité de l'entretien de la rue par les nouveaux propriétaires lors de la vente des propriétés.

Après discussion et vérification, monsieur Benoit Savoie, appuyé de monsieur Yvon Godin, a proposé aux membres du CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique et d'approuver la demande d'approbation et de dérogation de lotissement telle que présentée, cette demande ayant été jugée souhaitable pour l'aménagement du terrain

Adopté à l'unanimité

CRP19 – 66(7)

Annexe 7 – Demande d'usage comparable et compatible et de dérogation Claude Hébert

N° de dossier: 22659

N° de requête: 28201

Localisation: Chemin Pointe Alexandre, Pointe Alexandre

NID: 20208658

Zonage: M1(mixte résidentiel, commercial, industriel et institutionnel)

Aménagement proposé: Le requérant, Monsieur Claude Hébert, désire aménager une entrée électrique à l'intérieur d'une remise existante, et ce, afin d'alimenter une roulotte de voyage déjà aménagée sur le terrain. Cependant, selon le règlement ministériel relatif au plan rural des secteurs non constitué en municipalité des îles Lamèque et Miscou, l'usage de roulotte de voyage n'est pas permis dans la zone proposée.

Dérogation: Permettre l'aménagement d'une roulotte de voyage en zone M1 à titre d'usage comparable et compatible à un usage d'habitation unifamiliale; Permettre l'aménagement d'une roulotte de voyage

comme usage principal à 1,8 m au lieu de 3 m de la limite latérale du lot (article 10.8 b) du plan rural des Iles Lamèque-Miscou) et Permettre l'aménagement d'une roulotte de voyage comme usage principal à 1,2 m au lieu de 3 m de la limite arrière du lot (article 10.8 b) du plan rural des Iles Lamèque-Miscou). (Règlement ministériel relatif au plan rural des secteurs non consitués en municipalité des îles Lamèque et Miscou, articles 7.1 a) et 10.8 b) et Loi sur l'urbanisme 55 (1) a))

Request: Allow the development of a travel trailer in zone M1 as a use comparable and compatible as a use of a single-family dwelling; Allow the development of a travel trailer as a main use at a distance of 1.8 m instead of 3 m from the lateral lot line; Allow the development of a travel trailer as a main use at a distance of 1.2 m instead of 3 m from the rear lot line.

Raison de la demande: Le requérant désire rendre conforme la propriété qu'il vient d'acquérir et pouvoir conserver la roulotte de voyage sur une dalle de ciment existante.

L'agent d'aménagement, madame Nadine LaPlante, a présenté la demande à l'écran. Elle a mentionné que 21 propriétaires de lots voisins de celui à l'étude avaient été avisés de cette demande et qu'aucun commentaire n'a été reçu par le Service d'urbanisme de la Commission.

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

Annexe 7
Tableau d'analyse – Usage comparable et compatible

Claude Hébert
Chemin Pointe Alexandre, Pointe Alexandre - NID 20208658

Permettre l'aménagement d'une roulotte de voyage en zone M1 à titre d'usage comparable et compatible à un usage d'habitation unifamiliale.

Le projet contrevient-il aux principes et propositions du plan rural?	Non	Roulotte de voyage proposée en zone M1 au Plan rural des îles Lamèque et Miscou, ce qui n'est pas permis. À la demande du ministère de l'Environnement et des Gouvernements locaux, responsable des modifications audit Plan rural, le projet proposé fut analysé comme un usage comparable et compatible au lieu d'être traité comme une demande de modification au zonage. Résumé Plan rural : **Habitations uni, bi et mulitfamiliales** Autorisées en zones M1 (mixte résidentielle, commerciale, industrielle et institutionnelle), C (côtière) et AS (usage accessoire en zone agricole, forestière) mais, uniquement si la propriété visée a un accès direct à une rue publique.

		Roulotte de voyage L'usage d'une roulotte de voyage, toutes zones confondues, n'est actuellement pas prévu au Plan rural. Par contre, depuis l'entrée en vigueur de ce dernier en 1997, le Service d'urbanisme de la CSRPA associe les roulottes de voyage à l'usage « terrain de camping » qui est autorisé à l'intérieur des zones C (zones côtières), AS (zones agricoles, forestières) et P (zones de protection). Ce service s'assure également que lesdites roulottes respectent toutes autres normes et dispositions prévues au Plan rural et à toute autre loi ou règlement applicable. C'est d'ailleurs dans les zones précitées que les chalets sont autorisés, et ce, sur des propriétés donnant sur des droits de passage notariés, des rues publiques ou des accès approuvés. Le Plan rural délimite les zones M1 par une bande d'une largeur régulière de part et d'autre des rues. Ainsi, le terrain visé qui est situé à proximité de l'eau a les mêmes caractéristiques des lots retrouvés en zones côtières (C). Une roulotte de voyage et un chalet ne peuvent être aménagés sur le terrain en question puisque les chalets ne sont pas permis en zone M1. De plus, étant donné que l'accès qui mène au lot en question est privé, il serait impossible d'aménager ou de construire une habitation sur ce dernier. L'objectif du Plan rural est de maintenir la qualité de vie des citoyens tout en évitant les conflits entre usagers. Étant donné que ce secteur est majoritairement occupé par des chalets et de roulottes de voyages (activités saisonnières situées en bordure de l'eau), la demande ne contrevient pas aux grandes lignes directrices dudit plan.
La modification a-t-elle pour but de rendre conforme un usage ?	Oui	La roulotte de voyage, aménagée sur une dalle de ciment, et la remise sont déjà présentes sur la propriété.
La demande présente-t-elle un risque élevé de conflit avec les usages limitrophes?	Non	Les usages limitrophes sont majoritairement saisonniers (roulottes de voyage et chalets prédominants). Il n'y a donc pas de risque de conflit avec ces usages existants.
La modification va-t-elle porter préjudice aux propriétés voisines et au caractère du voisinage?	Non	Le chemin Pointe-Alexandre est public à partir duquel un droit de passage notarié dessert tous les lots situés à l'extrémité Sud dudit chemin, y compris la propriété à l'étude. Le voisinage présente les caractéristiques de lots qui se trouvent en zones côtières.
La demande respecte-t-elle les principes législatifs?	Oui et Non	Aujourd'hui, si un redécoupage des zones du Plan rural avait lieu, il serait possible de penser que certains secteurs situés en bordure des côtes, où la présence d'usages saisonniers y est omniprésente, pourraient être inclus aux zones C (côtières) qui permettent principalement les usages résidentiels et de villégiature et où l'aménagement de roulottes de voyage pourrait être inclus. La propriété à

		l'étude est située au cœur d'une zone de villégiature existante, développée et consolidée. La localisation de la roulotte de voyage proposée serait dérogatoire en deux points puisqu'elle serait située trop près des limites latérales et arrière du lot.
Recommandation		L'équipe technique recommande que l'aménagement d'une roulotte de voyage soit autorisé comme un usage comparable et compatible à l'usage d'une habitation unifamiliale considérant les éléments précités, et, aux conditions suivantes : - qu'une approbation du ministère de la Santé Publique (système septique) soit obtenue; - qu'un maximum de deux (2) roulottes de voyage soit autorisé par terrain, et ce, afin de maintenir la qualité de vie des citoyens; - que mise à part la roulotte de voyage à l'étude qui est dérogatoire, que la deuxième roulotte de voyage permise respecte une distance de 3 m (10 pieds) de toute limite du lot, et; - que les bâtiments ou constructions accessoires respectent une distance de 3 m (10 pieds) de toute limite du lot. En respectant ces conditions, la demande est jugée raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de cette propriété.

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

Aucune discussion n'a eu lieu et aucun commentaire n'a été émis de la part de ces derniers.

Après vérification, madame Line Thériault, appuyée de monsieur Benoit Savoie, a proposé aux membres du CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique et d'approuver la demande d'usage comparable et compatible telle que présentée, et ce, aux conditions suivantes :

- qu'une approbation du ministère de la Santé Publique (système septique) soit obtenue;
- qu'un maximum de deux (2) roulottes de voyage soit autorisé par terrain, et ce, afin de maintenir la qualité de vie des citoyens;
- que mise à part la roulotte de voyage à l'étude qui est dérogatoire, que la deuxième roulotte de voyage permise respecte une distance de 3 m (10 pieds) de toute limite du lot, et;
- que les bâtiments ou constructions accessoires respectent une distance de 3 m (10 pieds) de toute limite du lot.

Sous respect de ces conditions, la demande est jugée raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de cette propriété

Adopté à l'unanimité

Par la suite, la directrice adjointe du Service d'urbanisme, madame Caraine Godin-Poirier a présenté la deuxième partie de l'analyse effectuée par l'équipe technique dans ce dossier, dont voici les détails :

Annexe 7
Tableau d'analyse – Dérogations

Claude Hébert
Chemin Pointe Alexandre, Pointe Alexandre - NID 20208658

Permettre l'aménagement d'une roulotte de voyage comme usage principal à 1,8 m au lieu de 3 m de la limite latérale du lot.
Permettre l'aménagement d'une roulotte de voyage comme usage principal à 1,2 m au lieu de 3 m de la limite arrière du lot.

La dérogation représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?	Oui et Non	La roulotte de voyage pourrait être conforme au plan rural des Îles Lamèque et Miscou. Cependant, le requérant justifie sa demande afin de pouvoir conserver la roulotte de voyage sur une dalle de ciment existante.
La dérogation est-elle mineure ou raisonnable?	Oui et Non	Les demandes sont majeures. Cependant, cette demande est raisonnable puisque la roulotte de voyage n'est pas un aménagement fixe tel un chalet ou une habitation unifamiliale.
La dérogation respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?	Oui et Non	Les limites latérales et arrières exigées visent à minimiser les inconvénients de voisinage et protéger l'intimité des gens en plus de permettre de conserver un caractère privé. Ici, le projet proposé est de pouvoir conserver l'aménagement d'une roulotte de voyage à 1,8 m d'une limite latérale et à 1,2 m d'une limite arrière du lot. Cette demande n'irait pas à l'encontre de ce principe et n'affecterait pas le caractère du voisinage puisque les propriétés adjacentes qui pourraient être affectées par cette demande sont des lots vacants et boisés.
Recommandation		L'équipe technique recommande l'aménagement d'une roulotte de voyage installée sur une dalle de ciment existante comme usage principal à 1,8 m au lieu de 3 m de la limite latérale du lot et à 1,2 m au lieu de 3 m de la limite arrière du lot, jugeant les demandes souhaitables pour l'aménagement de cette propriété.

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

Des discussions ont eu lieu et des commentaires ont été émis concernant l'usage principal qui s'effectue de façon saisonnière.

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

Adopté à l'unanimité

CRP19 – 66(8)

Annexe 9 – Demande de permis provisoire Chaleur Investments Ltée

N° de dossier: 21364

N° de requête: 27503

Localisation: 3950, boul. des Fondateurs, St-Isidore

NID: 20892535

Zonage: INS (institutionnel)

Aménagement proposé:	Le requérant, Chaleur Investments Ltée, désire construire une habitation multifamiliale de 4 unités. Cependant, le projet proposé ne pourrait pas respecter une disposition de l'arrêté du village de St-Isidore. À noter qu'une demande de modification de zonage est en cours.
Dérogation:	Autoriser un permis provisoire d'un (1) an afin de débuter les travaux, et ce, avant la fin du processus de modification au zonage. (arrêté no. 11-20 article 2.2.2 a))
Request:	Authorize a one (1) year provisional permit in order to start the construction prior to the completion of the zoning amendment.
Raison de la demande:	Le requérant aimerait commencer les travaux avant la fin du processus de modification au zonage.

L'agent d'aménagement, madame Nadine LaPlante, a présenté la demande à l'écran. Elle a mentionné que 7 propriétaires de lots voisins de celui à l'étude avaient été avisés de cette demande et qu'aucun commentaire n'a été reçu par le Service d'urbanisme de la Commission.

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

Annexe 9
Tableau d'analyse - Permis provisoire

Chaleur Investments Ltée
3950, boul. des Fondateurs, St-Isidore - NID 20892535

Autoriser un permis provisoire d'un an afin de débuter les travaux, et ce, avant la fin du processus de modification au zonage.

Le projet contrevient-il aux grandes lignes directrices du plan municipal d'urbanisme?	Oui et Non	Cette demande va à l'encontre d'un des principes, puisqu'elle ne permettrait pas de préserver une affectation institutionnelle. Les propositions associées à ce principe seraient respectées, notamment celle soulignant de « protéger, maintenir et en améliorer les services présentement en place » puisque cette affectation

		institutionnelle ne dispense aucun service institutionnel. La population ne perd donc pas de desserte.
La modification a-t-elle pour but de rendre conforme un usage ?	Non	L'usage d'habitation multifamiliale n'est pas admis dans la zone INS actuelle, mais les travaux ne sont pas débutés et le terrain comprend, en ce moment, un bâtiment abandonné en phase de démolition.
La demande présente-t-elle un risque élevé de conflit avec les usages limitrophes?	Non	Par sa nature, un usage d'habitation multifamiliale de 4 unités n'entre en conflit qu'avec peu d'usages et son voisinage, comprenant une variété de services institutionnels, commerces, restaurants et habitations unifamiliales, est propice à l'accueil de ce nouvel usage. Il ne s'agit pas d'un projet qui devrait générer beaucoup d'externalités négatives pour son voisinage et ainsi, le risque de conflits avec les usages limitrophes est faible. La connexion du bâtiment au réseau d'égouts de St-Isidore permettrait d'éliminer une source de conflit potentiel avec les usages limitrophes, surtout considérant que le projet final, dont il ne s'agit que de la première phase, comporterait jusqu'à 6 bâtiments d'habitation multifamiliale pour un total de 22 logements.
La modification va-t-elle porter préjudice aux propriétés voisines et au caractère du voisinage?	Non	Le projet se situe dans le cœur du noyau villageois. Il s'agit d'un secteur où il est approprié de retrouver des habitations multifamiliales. La localisation du lot, donnant sur le boulevard des Fondateurs, soit une artère passante, est appropriée pour l'augmentation de trafic qui serait généré. La proximité aux différents commerces et services par un mode d'habitation à plus grande densité fait sens et s'inscrit bien dans le caractère du voisinage et dans une direction souhaitable pour celui-ci.
Recommandation		L'équipe technique recommande l'attribution d'un permis provisoire d'un an afin de permettre à la municipalité de finaliser le processus de modification au zonage et de permettre au requérant d'obtenir les permis d'aménagement et de construction nécessaires, et ce, aux conditions suivantes : - Obtenir une résolution du Conseil municipal qui appuie la demande de permis provisoire. - Connecter au réseau d'égout public l'habitation multifamiliale. En respectant ces conditions, l'équipe technique considère que cette demande est raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de cette propriété.

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

Aucune discussion n'a eu lieu et aucun commentaire n'a été émis de la part de ces derniers.

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

- Obtenir une résolution du Conseil municipal qui appuie la demande de permis provisoire.
- Connecter au réseau d'égout public l'habitation multifamiliale.

Sous respect de ces conditions, cette demande a été jugée souhaitable pour l'aménagement de cette propriété

Adopté à l'unanimité

CRP19 – 66(9)

Annexe 10 – Demande de dérogation Yvon Godin Ltée

N° de dossier: 19457

N° de requête: 27355

Localisation: 1, rue Godin, Néguac

NID: 40508608

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

Aménagement proposé:	Le requérant, Monsieur André Godin, désire agrandir le magasin existant d'une superficie de 254 m³ afin d'ajouter de l'espace d'entreposage. Cet agrandissement permettrait également de relier le commerce et un entrepôt, et ce, afin de n'avoir qu'un seul bâtiment. Cependant, le projet ne pourrait pas respecter une disposition du plan rural du village de Néguac.
Dérogation:	Permettre l'agrandissement d'un bâtiment principal à une distance de 4,6 m au lieu de 7,5 m de la limite arrière du lot. (plan rural no. 99-33, article 10.12(1))
Request:	Allow the expansion of the main building at a distance of 4.6 m instead of 7.5 m from the rear lot line.
Raison de la demande:	Afin de pouvoir agrandir en continuité du bâtiment existant et ne pas avoir à empiéter dans les stationnements en cour avant.

L'agent d'aménagement, madame Nadine LaPlante, a présenté la demande à l'écran. Elle a mentionné que 3 propriétaires de lots voisins de celui à l'étude avaient été avisés de cette demande et qu'aucun commentaire n'a été reçu par le Service d'urbanisme de la Commission.

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

Annexe 10
Tableau d'analyse – Dérogations

Yvon Godin Ltée
1, rue Godin, Néguac – NID 40508608

Permettre l'agrandissement d'un bâtiment principal à une distance de 4,6 m au lieu de 7,5 m de la limite arrière du lot.

La dérogation représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?	Oui et Non	L'agrandissement prévu vise à rejoindre le bâtiment principal où l'on retrouve le magasin et le bâtiment accessoire qui est l'entrepôt. Cet agrandissement suivrait la ligne de bâtiment de l'entrepôt existant, pour rejoindre le bâtiment comprenant le magasin qui se situe plus près encore de la limite arrière du lot. La solution n'est donc pas nécessaire, puisque l'agrandissement pourrait respecter la marge arrière, mais est justifiable afin de conserver une uniformité dans le bâtiment.
La dérogation est-elle mineure ou raisonnable?	Oui et Non	La demande est majeure, soit de 39% de la marge arrière requise par le plan rural. Le bâtiment principal est situé à une distance de 3 m de la limite arrière du lot et l'agrandissement proposé serait situé à 4,6 m. Cet agrandissement servirait à connecter ledit bâtiment principal à l'entrepôt à l'arrière, qui lui se situe à 4,6 m de la limite arrière. Cette distance de la limite arrière pour l'agrandissement permettrait ainsi d'avoir une uniformité dans le bâtiment. Considérant la disposition actuelle des bâtiments sur le terrain, l'agrandissement proposé du bâtiment principal est jugé raisonnable.
La dérogation respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?	Oui	Le principe législatif de demander une distance de marge arrière pour un bâtiment est de préserver de l'espace pour une cour arrière privée et les activités extérieures connexes à l'usage. Dans certains cas, cela permet aussi de maintenir une distance avec la cour arrière d'autres bâtiments. Dans ce cas, le commerce ne nécessite pas d'espace de cour arrière et, comme il s'agit d'un lot de coin, cette dernière donne sur une cour latérale plutôt qu'une autre cour arrière, nécessitant ainsi moins d'espace. L'usage étant déjà existant et l'agrandissement servant à connecter deux bâtiments déjà présents et ne se rapprochant pas davantage de la limite arrière, le caractère du voisinage ne devrait pas être affecté par la dérogation.
Recommandation		L'équipe technique recommande la dérogation de l'agrandissement d'un bâtiment principal à une distance de 4,6 m au lieu de 7,5 m de la limite arrière du lot, permettant de connecter les deux bâtiments déjà présents sur le terrain, considérant qu'elle est raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de cette propriété.

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

Aucune discussion n'a eu lieu et aucun commentaire n'a été émis de la part de ces derniers.

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

Adopté à l'unanimité

CRP19 – 66(10)

Annexe 11 – Demande d'approbation et de dérogation de lotissement Raymond et Joanne Robichaud

N° de dossier: 5913

N° de requête: 28311

Localisation: Néguac

Zonage: R/N

Aménagement proposé:	L'objectif de ce plan de lotissement provisoire est de créer le lot #2019-1 d'une superficie de 8094 m^2 et le lot 2019-2 d'une superficie de 17,66 hectares.
Dérogation:	Permettre une largeur de 20 m au lieu de 23 m pour le lot #2019-2 (Règlement 99-33, artcile 10.10(1)c)(i)).
Request:	Allow a length of 20 m instead of 23 m for lot # 2019-2.

L'agent d'aménagement, monsieur Paul-Émile Robichaud, a présenté la demande à l'écran. Il a mentionné que 11 propriétaires de lots voisins de celui à l'étude avaient été avisés de cette demande et qu'aucun commentaire n'avait été reçu par le Service d'urbanisme de la Commission.

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

Annexe 11
Tableau d'analyse – Lotissement Raymond et Joanne Robichaud

Néguac NID – 40211302 et 40211310

Permettre la largeur d'un lot inférieure aux normes prescrites par le plan rural du village de Néguac.

La demande représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?	Oui	Cette demande entraine un passage devant la CSR étant donné que la largeur proposée pour le lot #2017-2 ne rencontre pas les normes minimales des dimensions des lots contenues dans le plan rural du village de Néguac.

La demande est-elle mineure, est-elle raisonnable?	Non	La demande de dérogation est considérée comme majeure, soit de 13%.
La demande respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?	Oui	Les dimensions du lot #2017-1 respectent les normes minimales prescrites le plan rural de Néguac. La largeur et la forme du lot #2017-2 rencontrent les exigences de la CSR pour la création des lots drapeaux, et les objectifs d'aménagement proposés rencontrent également les objectifs recherchés pour la création des lots drapeaux, soit pour y permettre l'exploitation des ressources et y permettre certaines activités récréatives ou saisonnières.
Recommandations		L'équipe technique recommande l'approbation de cette demande la jugeant souhaitable pour l'aménagement du terrain.

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

Aucune discussion n'a eu lieu et aucun commentaire n'a été émis de la part de ces derniers.

Après vérification, monsieur Benoit Savoie, appuyé de monsieur Yvon Godin, a proposé aux membres du CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique et d'approuver la demande d'approbation et de dérogation de lotissement telle que présentée, cette demande ayant été jugée souhaitable pour l'aménagement du terrain

Adopté à l'unanimité

CRP19 – 66(11)

Annexe 13 – Demande de permis provisoire et de dérogation Gestion AJL Ltée

N° de dossier: 22584

N° de requête: 27477

Localisation: rue du Portage, Caraquet

NID: 20901187

Zonage: M (mixte)

Aménagement proposé: Le requérant, Monsieur Jean Lanteigne, a débuté la construction d' une habitation multifamiliale de 6 unités sur un terrain vacant. Il est également proposé de ne créer qu'une seule voie d'accès, laquelle serait commune aux deux propriétés et donnerait systématiquement

sur les aires de stationnement de chacune desdites propriétés. Cependant le projet ne respecte pas trois dispositions de l'arrêté de zonage de Caraquet.

Dérogation: Autoriser un permis provisoire d'un (1) an afin de débuter les travaux, et ce, avant la fin du processus de modification au zonage; Permettre une (1) seule voie d'accès commune pour le stationnement des deux terrains. Permettre un bâtiment principal (habitation multifamiliale) et ce, à une distance de 13,4 mètres au lieu de 15 mètres de l'emprise de la servitude de la ligne hydro-électrique. (arrêté no. 211 articles 2.2.2 a), 13.27.3 e) et 13.28.3.2 a) et b))

Request: Authorize a one (1) year provisional permit in order to begin the construction prior to the completion of the zoning amendment; Allow one (1) single common access lane to access the parking lot of both properties;Allow an principal building (multiple family dwelling) at a distance of 13.4 m instead of 15 m from the easement right-of-way of the hydro-electric line.

Raison de la demande: Le requérant aimerait continuer les travaux avant la fin du processus de modification au zonage et ainsi utiliser la voie d'accès existante, et ce, pour les deux bâtiments.

L'agent d'aménagement, madame Nadine LaPlante, a présenté la demande à l'écran. Elle a mentionné que 6 propriétaires de lots voisins de celui à l'étude avaient été avisés de cette demande et qu'aucun commentaire n'a été reçu par le Service d'urbanisme de la Commission.

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

Annexe 13
Tableau d'analyse – Permis provisoire

Gestion AJL Ltée
Rue du Portage, Caraquet – NID 20901187

Autoriser un permis provisoire d'un an afin de débuter les travaux, et ce, avant la fin du processus de modification au zonage.

Le projet contrevient-il aux grandes lignes directrices du plan municipal d'urbanisme?	Non	Cette demande va dans le sens de deux des principes du plan, soit de « consolider les secteurs dans lesquels le développement résidentiel est déjà amorcé » et de « favoriser un développement résidentiel à plus forte densité dans ou près du noyau villageois. ». Comme ce projet consolide une zone RC existante où le développement résidentiel est amorcé, en plus d'être situé à proximité du noyau villageois, ces deux principes sont respectés.
La modification a-t-elle pour but de rendre conforme un usage ?	Oui et Non	L'usage d'habitation multifamiliale n'est pas admis dans la zone M actuelle. Les travaux sont débutés et sont au stade de la fondation. L'usage n'est ainsi pas exercé, mais est en voie de l'être.

La demande présente-t-elle un risque élevé de conflit avec les usages limitrophes?	Non	Par sa nature, un usage d'habitation multifamiliale de 6 unités n'entre en conflit qu'avec peu d'usages et son voisinage, comprenant une variété d'habitations unifamiliales et multifamiliales, de mini-maisons et de différents commerces, est propice à l'accueil de ce nouvel usage. De plus, la proximité du centre de la municipalité est propice à l'implantation de cet usage. La rue du Portage, sur laquelle le projet est situé, est une rue passante où le projet devrait bien s'intégrer et ne pas entraîner trop de conflits quant à l'augmentation du niveau de trafic. Sur les plans de site présentés, l'accès au lot se faisait via l'accès au lot voisin, une autre habitation multifamiliale appartenant au même propriétaire. Cet accès pourrait être une source de conflit, particulièrement si le propriétaire venait à vendre une des deux propriétés. Un accès propre au lot, ou une entente notariée de droit de passage permettrait de sécuriser ce potentiel de conflit.
La modification va-t-elle porter préjudice aux propriétés voisines et au caractère du voisinage?	Non	Le projet se situe non loin du noyau villageois. Il s'agit d'un secteur où il est approprié de retrouver des habitations multifamiliales. La localisation du lot, donnant sur la rue du Portage, soit une artère passante, est appropriée pour l'augmentation de trafic qui serait généré. La proximité aux différents commerces et services par un mode d'habitation à plus grande densité fait sens et s'inscrit bien dans le caractère du voisinage et dans une direction souhaitable pour celui-ci.
Recommandation		L'équipe technique recommande l'attribution d'un permis provisoire d'un an afin de permettre à la municipalité de finaliser le processus de modification au zonage et de permettre au requérant d'obtenir les permis d'aménagement et de construction nécessaires, et ce, aux conditions suivantes : - Obtenir une résolution du Conseil municipal qui appuie la demande de permis provisoire. - Inclure une allée d'accès propre au lot ou obtenir une dérogation en ce sens afin d'inscrire un droit de passage notarié sur l'accès par le lot voisin. En respectant ces conditions, l'équipe technique considère que cette demande est raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de cette propriété.

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

Aucune discussion n'a eu lieu et aucun commentaire n'a été émis de la part de ces derniers.

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

- Obtenir une résolution du Conseil municipal qui appuie la demande de permis provisoire.
- Inclure une allée d'accès propre au lot ou obtenir une dérogation en ce sens afin d'inscrire un droit de passage notarié sur l'accès par le lot voisin.

Sous respect de ces conditions, la demande est jugée raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de cette propriété

Adopté à l'unanimité

Par la suite, la directrice adjointe du Service d'urbanisme, madame Caraine Godin-Poirier a présenté la deuxième partie de l'analyse effectuée par l'équipe technique dans ce dossier, dont voici les détails :

Annexe 13
Tableau d'analyse – Dérogations

Gestion A.J.L. Ltée
Rue du Portage, Caraquet – NID 20901187

Permettre une (1) seule voie d'accès commune pour le stationnement des deux terrains. Permettre un bâtiment principal (habitation multifamiliale) et ce, à une distance de 13,4 mètres au lieu de 15 mètres de l'emprise de la servitude de la ligne hydro-électrique.

La dérogation représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?	Oui et Non	Voie d'accès L'utilisation de la voie d'accès à la rue du lot voisin appartenant au même propriétaire et comprenant déjà une habitation multifamiliale représente une solution pratique, sans toutefois être nécessaire. Avec l'ajout d'un droit de passage notarié sur la propriété, il s'agit toutefois d'une solution justifiable puisque cela protégerait de nouveaux propriétaires en cas d'une éventuelle vente de l'une des deux propriétés. Servitude de la ligne hydro-électrique La ligne électrique haute tension suit presque parallèlement la limite arrière du lot. Son emprise de servitude empiète sur le lot de 0,6 mètre au point le plus rapproché du bâtiment principal prévu. Le bâtiment se retrouve donc à son plus près à 13,4 mètres de l'emprise, plutôt que les 15 mètres prévus par l'arrêté. Il y a suffisamment d'espace à l'avant du terrain pour que le bâtiment puisse respecter la distance demandée de l'emprise de la servitude. Le positionnement proposé du bâtiment permettrait toutefois à celui-ci d'être aligné avec l'habitation multifamiliale voisine pour lequel une dérogation quant à la distance de l'emprise de la ligne hydro-électrique avait été accordée en 2013. La solution est donc justifiable.
La dérogation est-elle mineure ou raisonnable?	Oui et Non	Voie d'accès La dérogation est majeure. Toutefois, comme le terrain voisin par lequel l'accès se ferait appartient au même propriétaire et qu'il est également occupé par une habitation multifamiliale, la demande

		est jugée raisonnable si le propriété notarie un droit de passage pour encadrer la voie d'accès. <u>Servitude de la ligne hydro-électrique</u> La dérogation est mineure, soit d'environ 10% de la distance demandée à l'emprise de servitude de la ligne hydro-électrique. Le fondement de cette marge de retrait est la sécurité et la santé. La sécurité est adressée par la servitude réservée par Énergie N.-B. (15 mètres). Une marge de 15 mètres additionnelle a été réservée pour des questions de santé publique. Néanmoins, Santé Canada affirme, dans son rapport de 2012, qu'aucune précaution n'est nécessaire face à la proximité d'une ligne électrique. Considérant l'espace disponible sur le terrain, la dérogation est jugée raisonnable.
La dérogation respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?	Oui	<u>Voie d'accès</u> Le principe soutenant que chaque lot utilisé doit avoir son propre accès à une voie publique a pour objectif que toutes les activités liées au stationnement et à l'accès aient lieux sur le lot où l'usage se déroule. Avec une entente de droit de passage notariée, considérant la propriété et l'utilisation des deux terrains, ce principe serait respecté. <u>Servitude de la ligne hydro-électrique</u> Les principes de santé et de sécurité qui sous-tendent cette disposition sont respectés puisque l'emprise de sécurité d'Énergie N.-B. n'est pas affectée et que Santé Canada affirme que cette proximité ne pose pas de risque à la santé. Comme l'usage est permis et que l'on retrouve déjà des habitations multifamiliales à proximité, le caractère du voisinage ne devrait pas être affecté.
Recommandation		L'équipe technique recommande la dérogation quant à permettre une voie d'accès commune pour le stationnement des deux terrains, et ce, à condition qu'un droit de passage notarié y soit enregistré. L'équipe technique recommande la dérogation de permettre un bâtiment principal à 13,4 mètres au lieu de 15 mètres de l'emprise de servitude de la ligne électrique haute tension. Ces demandes sont considérées raisonnables et souhaitables pour l'aménagement de cette propriété.

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

Aucune discussion n'a eu lieu et aucun commentaire n'a été émis de la part de ces derniers.

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

Adopté à l'unanimité

CRP19 – 66(12)

Annexe 15 – Demande de dérogation H & C Allain Ltée/Ltd

N° de dossier: 18218

N° de requête: 28343

Localisation: 925, rue Principale, Néguac

NID: 40462913

Zonage: M1 (Résidentielles, commerciales, industrielles et institutionnelles)

Aménagement proposé:	Le requérant, Monsieur Olivier Allain, souhaite renouveler l'affichage de la façade avant de son bâtiment commercial. Trois enseignes ont déjà été enlevées et une nouvelle a été installée. Le projet consiste maintenant à ajouter une deuxième enseigne de façade d'une superficie de 3,71 m². Cependant, le projet proposé ne pourrait pas respecter une disposition du plan rural du village de Néguac.
Dérogation:	Permettre deux (2) enseignes de façade au lieu d'une seule. (plan rural no. 99-33, article 10.16 (4) b) i)).
Request:	Allow two (2) facade signs instead of one (1).
Raison de la demande:	Afin de mieux représenter le commerce existant et pour faire la distinction entre l'entreprise (H&C Allain Ltée) et la franchise (Carquest).

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 à l'étude avaient été avisés de cette demande et qu'aucun commentaire n'a été reçu par le Service d'urbanisme de la Commission.

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

Annexe 15
Tableau d'analyse – Dérogations

H & C Allain Ltée/Ltd
925, rue Principale, Néguac – NID 40462913

Permettre deux (2) enseignes de façade au lieu d'une seule.

La dérogation représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?	Oui et Non	Le plan rural de Néguac ne permet qu'une seule enseigne de façade pour un bâtiment principal ne comprenant qu'un seul commerce. La présence de deux enseignes n'est pas une solution nécessaire, mais est justifiable puisque cela permet d'afficher tant le nom de l'entreprise, soit H & C Allain LTD en plus de la marque de la franchise CarQuest pour les pièces d'auto.

La dérogation est-elle mineure ou raisonnable?	Oui et Non	La demande est majeure quant au nombre d'enseignes. Les deux enseignes seraient situées sur la façade avant du bâtiment et représenteraient deux marques distinctes, mais conjointes. Il s'agirait donc d'une enseigne existante représentant la franchise CarQuest, d'une superficie de 5,95 m², et une nouvelle enseigne, représentant l'entreprise, de 3,71 m². Au total, ces deux enseignes ont une superficie de 9,66 m², ce qui est moins que les 10 m² permis pour un bâtiment ne comportant qu'un commerce, et ce, pour une seule enseigne. De plus, avant les travaux, le commerce affichait trois enseignes sur sa façade avant. L'utilisation de seulement deux enseignes représente une amélioration sur la situation précédente. Cette demande est donc jugée raisonnable.
La dérogation respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?	Oui	Le principe législatif de limiter le nombre d'enseignes permis à un commerçant est d'éviter le suraffichage qui devient inesthétique. Dans le cas présent, la présence de deux enseignes pour le commerce représente une amélioration comparativement aux trois enseignes présentes précédemment. La situation serait donc plus dans le sens des principes législatifs. Le caractère du voisinage ne serait pas modifié négativement par cette dérogation, mais serait plutôt affecté positivement puisqu'il y aurait une enseigne de moins sur le bâtiment.
Recommandation		L'équipe technique recommande la dérogation quant à l'ajout d'une deuxième enseigne par le requérant, permettant d'afficher la marque d'entreprise ainsi que la marque de franchise, considérant qu'elle est raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de cette propriété.

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

Aucune discussion n'a eu lieu et aucun commentaire n'a été émis de la part de ces derniers.

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

Adopté à l'unanimité

CRP19 – 67

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

1. Annexe 2- Demande de dérogation Complexe rendez-vous Inc., Néguac
2. Annexe 6- Demande de dérogation Jacques Mallet, Maisonnette
3. Annexe 8- Demande de dérogation Résidence St-Isidore Inc., St-Isidore
4. Annexe 12 Demande de dérogation Jean-Marie Boudreau, Maisonnette
5. Annexe 14-Demande de dérogation René Roussel, Tracadie

CRP1 – 68

G. Autres

La directrice adjointe du Service d'urbanisme, madame Caraine Godin-Poirier, a fait la lecture de la décision de la Commission d'appel concernant le dossier de Lucienne Cormier VS Carole Francis et Henri-Paul St-Pierre de Bertrand.

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 20h30.

Jean-Claude Doiron
Président