Procès-verbal de la réunion du CRP de la Commission de services régionaux de la Péninsule acadienne, le mercredi 21 octobre 2020 à 19h00, tenue par vidéoconférence et conférence téléphonique.

Étaient présents :

Jean-Claude Doiron
Benoit Savoie
Line Thériault
Simon Savoie
Yvon Godin
Philippe Ferguson

Caraine Godin-Poirier, CSRPA
Charles-Éric Landry, CSRPA
Louise Robichaud, CSRPA
Benjamin Kocyla, CSRPA

Treize (13) personnes du public ont assisté à la réunion virtuelle ou téléphonique.

Le président du comité, monsieur Jean-Claude Doiron, a appelé la réunion à l'ordre à 19h06.

CRP20 - 86

ORDRE DU JOUR :

A. Adoption de l'ordre du jour
B. Téléphones cellulaires
C. Préambule
D. Conflits d'intérêts
E. Discours professionnel et enregistrement
F. Adoption du projet de procès-verbal de la réunion ordinaire du CRP du 16 septembre 2020
G. Demandes à traiter :

1. Annexe 1- Demande d'usage comparable et compatible Philippe Doiron, Sainte-Cécile
2. Annexe 2- Demande d'approbation de lotissement, Rénald Noël, Pokemouche
3. Annexe 3- Demande de dérogation de lotissement, Clermont Mallet, Shippagan
4. Annexe 5- Demande de dérogation d'approbation et de dérogation de lotissement Mona Cormier, Anse-bleue
5. Annexe 7- Demande de dérogation Guillaume Girouard, Néguac
6. Annexe 9- Annulée
7. Annexe 10- Demande de dérogation Plaza 2990 inc., Municipalité régionale de Tracadie
8. Annexe 11- Demande de permis provisoire Plaza 2990 inc., Municipalité régionale de Tracadie
9. Annexe 12- Demande de dérogation Stewart Blueberry Pond Ltd, Lamèque
10. Annexe 13- Demande de dérogation Jos Adonia Lanteigne, Bas-Caraquet
11. Annexe 14- Demande de dérogation Rita Albert et Rose Thériault, Bertrand
12. Annexe 15- Demande de permis provisoire Gestion Shippagan ltée, Shippagan
13. Annexe 16- Demande de dérogation Clara Aubut, Sainte-Marie-Saint-Raphaël
14. Annexe 17- Demande de permis provisoire Rénovations J.G. Thériault inc., Paquetville

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

1. Annexe 4- Demande de dérogation 639279 NB ltée, Néguac
2. Annexe 6- Demande de dérogation de lotissement Claire Arseneau, Pokemouche
3. Annexe 8- Demande de dérogation Micheline Allard, Bas-Caraquet

I. Avis du CRP

1. Modification au plan rural - Municipalité régionale de Tracadie
2. Modification au plan municipal et à l'arrêté de zonage - Ville de Lamèque
3. Modification à l'arrêté de zonage - Village de Paquetville
4. Modification au plan rural - Municipalité régionale de Tracadie
5. Modification à l'arrêté de zonage - Ville de Caraquet

J. Modifications au Règlement administratif du CRP
K. Mandats des membres se terminant en 2020
L. Procédure d'attribution des dérogations à l'interne.
M. Autres

Après vérification, monsieur Benoit Savoie, appuyé de monsieur Simon Savoie, a proposé l'adoption de l'ordre du jour tel que modifié

Adopté à l'unanimité

CRP20 - 87

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.

CRP20 – 88

C. Préambule

Préambule
La Commission de services régionaux de la Péninsule acadienne continue d'assurer, dans toute la mesure du possible pendant l'interruption des activités en raison de la COVID-19, les services de déchets solides, d'aménagement et d'urbanisme. La Commission suit les recommandations des autorités de la santé publique, tout en reconnaissant la gestion des déchets solides et la construction comme un service essentiel.

Vu la nécessité de procéder avec certaines réunions du Comité de révision de la planification et du Conseil d'Administration de la Commission, jusqu'avis contraire, le Comité de révision de la planification et le Conseil d'administration de la Commission

procéderont avec des réunions en mode virtuel. Ces réunions permettront aux membres du Conseil d'administration et du Comité de révision de la planification de communiquer oralement entre eux et de s'entendre parler. De plus, ces réunions permettront au public d'entendre les membres qui prennent la parole. Le droit de présenter des observations en vertu de la *Loi sur l'urbanisme* sera respecté en mode virtuel. Les décisions et recommandations prises lors des réunions virtuelles auront la même force et le même effet que si ces décisions avaient été prises lors d'une réunion en personne.

CRP20 - 89

D. 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.

CRP20 - 90

E. Discours professionnel et enregistrement

Le président du comité a rappelé l'importance de conserver en tout temps un discours inclusif, respectueux et professionnel. Il précise que la réunion est publique et enregistrée pour des fins administratives pour l'instant, mais que l'enregistrement possède un caractère public.

CRP20 - 91

F. Adoption du projet de procès-verbal de la réunion ordinaire du CRP du 16 septembre 2020

Après discussion et vérification, monsieur Philippe Ferguson, appuyée de monsieur Yvon Godin, a proposé que le projet de procès-verbal de la réunion ordinaire du CRP du 16 septembre 2020 soit accepté tel que distribué

Adopté à l'unanimité

CRP20 - 92

G. Demandes à traiter

CRP20 - 92(1)

ANNEXE 5

Nom du lotissement : Mona Cormier

N° de dossier : 6062

N° de requête : 32327

Localisation : 439, Route 320, Anse-Bleue

NID : 20595757

Zonage : Aucun

DESCRIPTION

Aménagement proposé : L'objectif de ce plan de lotissement provisoire est de créer le lot # 2020-1 d'une superficie de 1,14 hectare, le lot #2020-2 d'une superficie de 9797 m^2 et le lot # 2020-3 d'une superficie de 7561 m^2.

Demande : Permettre des largeurs de 53,84 m au lieu de 54 m pour les lots #2020-2 et #2020-3 (règlement 80-159, article 6(4)a)). Permettre un îlot ayant une profondeur d'un lot au lieu de deux lots (règlement 80-159, article 6(5)). Permettre les lots #2020-2 et #2020-3 sur une autre voie d'accès que la commission peut approuver comme étant utile à l'aménagement du terrain (règlement 80-159, article 6(1)b)).

Raison de la demande : Désire lotir la propriété de sorte à séparer la maison du chalet.

Madame Mélissa Chamberlain, madame Nathalie Chamberlain et monsieur Éric Morin ont assisté à la présentation virtuellement afin d'apporter des précisions sur le projet.

Le Directeur de la planification, monsieur Benjamin Kocyla, a présenté la demande. Il a mentionné que 8 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.

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

ANALYSE

Demande : Permettre des largeurs de 53,84 m au lieu de 54 m pour les lots #2020-2 et #2020-3. Permettre un îlot ayant une profondeur d'un lot au lieu de deux lots. Permettre les lots #2020-2 et #2020-3 sur une autre voie d'accès que la commission peut approuver comme étant utile à l'aménagement du terrain.

Numéro du lot à l'étude	Règlement concerné	Article	Exigence du règlement	Proposé	Différence
2020-2	80-159	6(4)	54 m	53,84 m	0,16 m
2020-3	80-159	6(4)	54 m	53,84 m	0,16 m

La demande représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable ?
En vertu de l'article 78(1) de la *Loi sur l'urbanisme* du N.-B., une CSR a le pouvoir de déroger à un arrêté de lotissement.

En vertu de l'article 6(1)b) du Règlement provincial sur le lotissement, la CSR a le pouvoir de juger si la voie d'accès proposée sur ce projet de lotissement est utile à l'aménagement du terrain.

La demande est-elle mineure, est-elle raisonnable ?
Les dérogations par rapport aux largeurs des lots #2020-2 et #2020-3 sont jugées raisonnables, ainsi que pour la profondeur de l'îlot étant donné que le lot #2020-1 pourrait être loti.

La demande respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage ?
Étant donné la superficie totale du lot, il est souhaitable de développer sa partie riveraine en aménageant un accès convenable et qui respecte les conditions que la CSR peut imposer. D'ailleurs, l'aménagement de l'accès privé doit répondre aux directives de la CSR pour ce type de projet.

RECOMMANDATION
L'équipe technique recommande l'approbation de cette demande la jugeant souhaitable pour l'aménagement du terrain, et ce, aux conditions suivantes :

- Que l'accès privé soit aménagé conformément aux normes de la plus récente édition du « Guide des Normes minimales pour la Construction de chemins et de Rues de lotissement » du ministère des Transports et de l'Infrastructure, à l'exception de la partie 4.3.2.3 pour la longueur d'un cul-de-sac et de la partie 4.4.6 pour la couche supérieure en agrégats ;
- Que les actes de transferts des lots #2020-2 et #2020-3 soient accompagnés de conditions liées à une entente de droit de passage sur l'accès privé démontré sur le plan de lotissement. Les actes de transferts doivent être soumis à l'agent d'aménagement pour approbation lors du dépôt du plan final de lotissement ;
- Que les actes de transferts doivent être accompagnés d'un engagement de la part du cédant ou du cessionnaire reconnaissant leurs responsabilités à assurer et maintenir l'accessibilité en toute sécurité des véhicules d'urgence sur l'accès privé

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

Madame Mélissa Chamberlain et monsieur Éric Morin ont pris la parole afin de faire part de leurs commentaires concernant les conditions d'aménagements du chemin d'accès et les exigences du « Guide des Normes minimales pour la Construction de chemins et de Rues de lotissement ».

Afin de répondre à une question de la part des membres, monsieur Benjamin Kocyla, a pris la parole afin de préciser que depuis 2001, la politique sur les accès privés est appliquée par la Commission et qu'elle a été modifiée en 2017 afin d'inclure des conditions de construction. La politique fait également référence à la plus récente édition du « Guide des Normes minimales pour la Construction de chemins et de Rues de lotissement ». Il a précisé que la largeur de l'accès présenté sur le plan de lotissement est de 24 mètres.

Des discussions ont eu lieu et des commentaires ont été émis concernant la largeur proposée pour le chemin d'accès. Des précisions ont été apportées concernant la règlementation en vigueur dans la province.

Madame Mélissa Chamberlain a pris la parole afin de préciser que la construction du chalet est prévue au printemps 2021.

Après discussion et vérification, monsieur Yvon Godin, appuyé de madame Line Thériault, a proposé aux membres du CRP de faire le dépôt de la demande afin d'étudier les exigences de ministère des Transports et de remettre l'étude de cette demande de dérogation au mois suivant.

Adopté à l'unanimité

Madame Mélissa Chamberlain, madame Nathalie Chamberlain et monsieur Éric Morin ont quitté la réunion virtuelle.

CRP20 - 92(2)

ANNEXE 1

Nom du propriétaire : Philippe Doiron

Nom du demandeur : Antoine Bezeau

N° de dossier : 23172

N° de requête : 31934

Localisation : Chemin de la Croix, Sainte-Cécile

Superficie du Lot : 4 065 m² (1 acre)

NID : 20210704

Zonage : M1 (zone mixte résidentielle, commerciale, industrielle et institutionnelle)

DESCRIPTION

Aménagement proposé : Le requérant, Monsieur Antoine Bezeau, souhaite aménager une roulotte de voyage, en zone M1, ainsi qu'un bâtiment accessoire (remise de 12' x 12') pour alimenter ladite roulotte en électricité. Cependant, selon le Règlement ministériel relatif au plan rural des secteurs non constitués en municipalité des îles Lamèque-Miscou, l'usage de roulotte de voyage n'est pas permis dans la zone proposée.

Demande : Permettre l'aménagement d'une roulotte de voyage en zone M1, à titre d'usage comparable et compatible à un usage d'habitation unifamiliale. (Règlement ministériel relatif au plan rural des secteurs non constitués en municipalité des îles Lamèque Miscou - article 7. 1 a) et alinéa 55 (1) a) de la *Loi sur l'urbanisme*).

Raison de la demande : Selon le requérant, la demande est justifiable, car le voisinage contient peu de maisons, le terrain serait utilisé sur une base saisonnière uniquement et le lot possède une façade sur l'eau.

Monsieur Antoine Bezeau a assisté à la présentation virtuellement afin d'apporter des précisions sur le projet.

La directrice adjointe du Service d'urbanisme, Madame Caraine Godin-Poirier, a présenté la demande. Elle a mentionné que 7 propriétaires de lots, voisins de celui à l'étude, avaient été avisés de cette demande et qu'aucun commentaire n'avait été reçu par le Service d'urbanisme de la Commission.

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

ANALYSE

Demande : 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 grandes lignes directrices du plan municipal d'urbanisme ?
L'usage d'une roulotte de voyage (voir définition à l'annexe C) proposé en zone M1 au Plan rural des îles Lamèque et Miscou 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 usage comparable et compatible au lieu d'être traité comme une demande de modification au zonage.

Résumé Plan rural :

Habitations uni, bi et multifamiliales
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. Cependant, 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), des zones AS (zones agricoles, forestières) et des zones P (zones de protection). Ce service s'assure également que lesdites roulottes respectent toutes autres normes et dispositions prévues au Plan rural et à toutes autres lois ou règlements applicables. 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 en bordure de l'eau, même s'il a les mêmes caractéristiques des lots retrouvés en zones côtières (C) et qu'il devrait se retrouver à

l'intérieur d'une telle zone, se situe en zone M1. 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.

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 (extrémité nord du chemin de la Croix) est majoritairement occupé par des chalets et des roulottes de voyages (activités saisonnières situées au bord de l'eau), la demande ne contrevient pas aux grandes lignes directrices du Plan rural.

La demande a-t-elle pour but de rendre conforme un usage ?
Le zonage ne permet pas l'usage projeté. Cette demande rendrait l'usage de la roulotte de voyage conforme.

La demande présente-t-elle un risque élevé de conflit avec les usages limitrophes ?
Dans ce secteur, les usages limitrophes sont majoritairement saisonniers (roulottes de voyage et présence de quelques chalets adjacents). On retrouve une usine de transformation de produits de la mer à proximité et l'habitation unifamiliale la plus près est à plus de 480 m (1 575 pieds) de l'entrée du lot à l'étude. Il n'y a donc aucun risque de conflit avec ces usages existants.

La demande va-t-elle porter préjudice aux propriétés voisines et au caractère du voisinage ?
Le secteur environnant est peu développé. Le chemin de la Croix est une rue publique, mais secondaire. L'extrémité nord de cette rue représente, par la présence de quelques chalets et roulottes, les caractéristiques de lots qui se trouvent en zones côtières, malgré la présence d'une industrie à proximité. Le caractère du voisinage ne serait pas affecté par cette demande.

La demande respecte-t-elle les principes législatifs ?
La propriété à l'étude est située dans une zone de villégiature existante, mais peu développée. Le ministère des Gouvernements locaux, responsable des modifications audit Plan rural, est sur le point d'adopter un nouveau plan rural. Celui-ci ne permettra pas l'usage proposé sur cette propriété, mais le proposerait sur le lot situé de l'autre côté du chemin de la Croix et à la gauche du lot à l'étude.

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 Sécurité publique (système septique) soit obtenue ;
- que la roulotte de voyage ainsi que le bâtiment accessoire proposé (remise de 12 x 12) respectent une distance de 3 m (10 pieds) de toute limite du lot ; et
- qu'un maximum de deux (2) roulottes de voyage soit autorisé par terrain, et ce, afin de maintenir la qualité de vie des citoyens.

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

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

Suite à une question de la part des membres, madame Caraine Godin-Poirier a pris la parole afin d'apporter des précisions sur la condition exigeant qu'un maximum de 2 roulottes soit autorisé par terrain découlant des lignes directrices établies à la suite de discussions avec le ministère de l'Environnement et des Gouvernements locaux.

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

- qu'une approbation du ministère de la Sécurité publique (système septique) soit obtenue ;
- que la roulotte de voyage ainsi que le bâtiment accessoire proposé (remise de 12 x 12) respectent une distance de 3 m (10 pieds) de toute limite du lot ; et
- qu'un maximum de deux (2) roulottes de voyage soit autorisé par terrain, et ce, afin de maintenir la qualité de vie des citoyens.

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

Adopté à l'unanimité

Monsieur Antoine Bezeau a quitté la réunion virtuelle.

CRP20 – 92(3)

ANNEXE 7

Nom du propriétaire : Guillaume Girouard

Nom du demandeur : Guillaume Girouard et Roland Leclair

N° de dossier : 19834

N° de requête : 32128

Localisation : rue Robichaud, Néguac

Superficie du Lot : 6 600 m² (1,6 acre)

NID : 40213647

Zonage : M1 (zone résidentielle, commerciale, industrielle et institutionnelle)

DESCRIPTION

Aménagement proposé : Les requérants, Monsieur Guillaume Girouard et Monsieur Roland Leclair, souhaitent aménager un bâtiment principal (multifamilial) de 10 logements. Cependant, l'aménagement ne pourrait pas respecter une disposition du plan rural du village de Néguac.

Demande : Permettre l'aménagement d'un bâtiment principal (multifamilial) avec un coefficient d'occupation au sol de 21.4 % au lieu de 15 %. (plan rural no. 99-33 – article10.9(1) c))

Raison de la demande : Afin de combler un manque en logements dans la municipalité et ainsi construire un immeuble de 10 logements.

Monsieur Guillaume Girouard, propriétaire, monsieur Louis Gignac et monsieur Monty Eburts, voisins de la propriété à l'étude, ont assisté à la présentation virtuellement afin d'apporter des précisions sur le projet et faire part de leurs commentaires.

La directrice adjointe du Service d'urbanisme, madame Caraine Godin-Poirier, a présenté la demande. Elle a mentionné que 10 propriétaires de lots, voisins de celui à l'étude, avaient été avisés de cette demande et qu'un commentaire négatif au projet ainsi qu'une lettre d'appui ont été reçus par le Service d'urbanisme de la Commission.

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

ANALYSE

Demande : Permettre l'aménagement d'un bâtiment principal (multifamilial) avec un coefficient d'occupation au sol de 21.4 % au lieu de 15 %.

Règlement concerné	Article	Exigence du règlement	Proposé	Différence
plan rural no. 99-33	10.9(1) c))	15 %	21,4 %	6.4 %

La demande représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable ?
Cette demande pourrait respecter les dispositions retrouvées au plan rural, et ce, en construisant un immeuble à logements plus petit. Cependant, le requérant justifie sa demande par un manque de logements à l'intérieur de la municipalité. Le village de Néguac a également envoyé une lettre appuyant le projet en ce sens.

La demande est-elle mineure, est-elle raisonnable ?
Cette demande est majeure, mais raisonnable considérant que le projet présente une différence 6,4 % par rapport à la norme, ce qui n'est pas excessif. De plus, le requérant démontre que l'ensemble du site (allée d'accès, aire de stationnement, cour avant, arrière et latérale) serait fonctionnel malgré le fait que la construction sur le terrain serait maximisée. Aucun autre point dérogatoire n'est relié à cette demande. Cette demande est considérée raisonnable.

La demande respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage ?
L'objectif d'exiger un certain coefficient d'occupation du sol sur une propriété a pour but d'assurer le fonctionnement du site et de conserver l'homogénéité dans le gabarit des bâtiments. Ici, le plan de site démontre que ce principe serait respecté. Les habitations multifamiliales sont autorisées à l'intérieur de cette zone (M1). Cette demande ne devrait pas affecter le caractère du voisinage quant à son insertion à l'intérieur de ce secteur de la municipalité puisque le projet est proposé sur un seul étage, d'une hauteur de 5,5 m (18 pieds), comparativement à une habitation multifamiliale qui aurait pu être aménagée sur plusieurs étages. À noter que les bâtiments principaux adjacents sont pour la plupart tous aménagés sur deux étages.

RECOMMANDATION
L'équipe technique recommande l'agrandissement d'un bâtiment principal avec un coefficient d'occupation au sol de 21,4 % au lieu de 15 %, et ce, en considérant cette demande raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de cette propriété.

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

Monsieur Guillaume Girouard a pris la parole afin d'apporter des précisions sur le projet de développement et la forte demande en logement dans la municipalité.

Monsieur Monty Eburt a pris la parole afin de faire part de ses commentaires concernant l'appui du village envers le projet.

Monsieur Louis Gignac a pris la parole afin de faire part de ses commentaires concernant le processus de consultation de la population et le projet proposé.

Madame Caraine Godin-Poirier et monsieur Benjamin Kocyla ont pris la parole afin d'apporter des précisions sur le processus de consultation, le délai légal et l'acceptation de demandes de dérogation à l'interne.

Après discussion et vérification, monsieur Philippe Ferguson, 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

Adopté à l'unanimité

Monsieur Guillaume Girouard, monsieur Louis Gignac et monsieur Monty Eburts ont quitté la réunion virtuelle.

CRP20 -92(4)

ANNEXE 12

Nom du propriétaire : Stewart Blueberry Pond Ltd.

N° de dossier : 23259

N° de requête : 31617

Localisation : 80, rue du Pêcheur Nord, Lamèque

Superficie du Lot : 12,4 acres (5,75 hectares)

NID : 20902565

Zonage : N (zone naturelle)

DESCRIPTION

Aménagement proposé : Le requérant, monsieur Lane Stewart, souhaite reconstruire un garage industriel qui a été détruit suite à un incendie. Cependant, l'aménagement ne pourrait pas respecter deux dispositions de l'arrêté de zonage de la ville de Lamèque.

Demande : Permettre l'aménagement d'un bâtiment principal (garage industriel) à une distance de 3,45 m au lieu de 14 m de la ligne de rue. Permettre une zone tampon de 6,1 m au lieu de 10 m. (arrêté no. 120 - article 12.6.4.1 c) et article 12.3.8. b))

Raison de la demande : Le terrain est étroit, il y a déjà une clôture en cour arrière d'une hauteur de 2,4 m en béton et la rue n'est pas aménagée.

Monsieur Lane Stewart a assisté à la présentation virtuellement afin d'apporter des précisions sur le projet.

L'urbaniste du Service d'urbanisme, monsieur Charles-Éric Landry, a présenté la demande. Il a mentionné que 20 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.

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

ANALYSE

Demande : Permettre l'aménagement d'un bâtiment principal (garage industriel) à une distance de 3,45 m au lieu de 14 m de la ligne de rue. Permettre une zone tampon de 6,1 m au lieu de 10 m.

Règlement concerné	Article	Exigence du règlement	Proposé	Différence
	12.6.4.1 c)	14 m	3,45 m	10,55 m

Arrêté de zonage no. 120	**12.3.8. b)**	10 m	6,1 m	3,9 m

La demande représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable ?
La distance dérogatoire à la ligne de rue n'est pas une distance de la rue du Pêcheur nord, qui est la rue publique aménagée donnant accès à la propriété, mais à la rue cadastrée et non aménagée pénétrant dans la propriété. Dans la réalité du terrain, cette partie de parcelle sert exclusivement à l'usage industriel ayant cours sur la propriété en question. Bien qu'un garage conforme à la norme serait possible, la demande est jugée justifiable.

Une zone tampon réglementaire pourrait être respectée. Cependant, en comparant la zone tampon proposée et en la comparant à la situation qui existait avant l'incendie du bâtiment précédent, qui avait une zone tampon de seulement environ 4 m, la demande est donc jugée justifiable sur ce point.

La demande est-elle mineure, est-elle raisonnable ?
Dans les deux cas, la demande est majeure. Cependant, la ligne de rue en est une non aménagée et que cette partie de terrain ne sert qu'à l'usage industriel de la propriété en question et l'on n'y retrouve aucun trafic public. La municipalité est au courant de la situation, n'a pas l'intention à terme de développer une rue publique sur cette parcelle et à l'aise avec la situation actuelle d'exploitation du terrain. La zone tampon réduite pourrait avoir un impact sur les habitations du voisinage dont la cour arrière donne sur l'exploitation industrielle. La zone tampon proposée est toutefois supérieure à la situation qui était existante avant l'incendie. Pour ces raisons, la demande est considérée raisonnable.

La demande respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage ?
Le principe législatif d'exiger une distance à la ligne de rue est de créer une perspective de rue homogène, avec comme objectif secondaire pour les usages industriels d'éloigner ces usages à impacts plus importants de la rue qui correspond à un espace public. En ce sens, le principe législatif est ici respecté puisque bien que le terrain est cadastré comme rue publique, il n'y a physiquement aucune rue à cet endroit.

Une zone tampon a pour objectif de mitiger les impacts négatifs que certains usages peuvent avoir sur leur voisinage. En ce sens, le principe ici n'est pas respecté, mais la situation est améliorée vis-à-vis de ce qui existait avant l'incendie.

Le caractère du voisinage ne serait pas affecté, puisqu'il s'agit de la reconstruction d'un bâtiment qui a subi un incendie, et que les deux situations dérogatoires étaient existantes.

RECOMMANDATION
L'équipe technique recommande la demande concernant une distance à la ligne de rue de 3,45 m plutôt que de 14 m et d'une zone tampon de 6,1 m plutôt que de 10 m, considérant celle-ci comme raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de ladite propriété.

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

Afin de répondre à une question de la part des membres, monsieur Lane Stewart a précisé que le bâtiment proposé serait plus petit que le précédent.

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 raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de cette propriété

Adopté à l'unanimité

CRP20 – 92(5)

Note : Étant donné que la prochaine demande à traiter était une demande de permis provisoire reliée à une demande d'avis faite par la municipalité de Paquetville concernant une modification au zonage (CRP20 – 97), le président du comité a demandé que ladite demande d'avis soit étudiée avant la demande de permis provisoire.

ANNEXE 17

Nom du propriétaire : Rénovations J.G. Thériault inc.

Nom du demandeur : Steeve Thériault

N° de dossier : 07194

N° de requête : 31359

Localisation : 541, rue des Champs, Paquetville

Superficie du lot : 7 994 m² (2 acres)

NIDs : 20573044 et 20667119

Zonage : RM (zone d'habitation uni et bifamiliale et maison mobile)

DESCRIPTION

Aménagement proposé : Le requérant, monsieur Steeve Thériault, souhaite aménager un bâtiment principal (habitation multifamiliale) de 4 logements. Cependant, l'usage proposé n'est pas permis en zone RM. À noter qu'un processus de modification au zonage est en cours.

Demande : Autoriser un permis provisoire d'un (1) an afin de débuter les travaux avant la fin du processus de modification au zonage. (arrêté no. 58 - article 2.2.2.a))

Raison de la demande : Afin de pouvoir débuter les travaux avant la fin du processus de modification au zonage.

Monsieur Steeve Thériault a assisté à la présentation virtuellement afin d'apporter des précisions sur le projet.

L'urbaniste du Service d'urbanisme, monsieur Charles-Éric Landry, a présenté la demande. Il a mentionné que 9 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.

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

ANALYSE

Demande : Autoriser un permis provisoire d'un (1) an afin de débuter les travaux avant la fin du processus de modification au zonage.

Le projet contrevient-il aux grandes lignes directrices du plan municipal d'urbanisme ?
Le plan municipal identifie le secteur du projet comme un secteur résidentiel, ayant comme potentiel un développement résidentiel plus intime. Une habitation multifamiliale ne correspond pas exactement à cette idée, mais le bâtiment proposé de logements en bande en diminue les effets. Le projet irait également dans le sens du principe des affectations résidentielles de consolider ledit développement résidentiel. Permettre un développement résidentiel à plus forte densité consiste bien en consolider l'utilisation résidentielle du territoire.

La modification a-t-elle pour but de rendre conforme un usage ?
L'usage d'habitation multifamiliale n'est présentement pas permis dans la zone RM où se situe le lot. Un permis provisoire permettrait au requérant de débuter ses travaux avant que l'usage n'y soit permis par la modification du règlement de zonage.

La demande présente-t-elle un risque élevé de conflit avec les usages limitrophes ?
La plupart des lots avoisinants sont vacants. Le terrain voisin sert de cour à un usage industriel. On retrouve surtout dans le secteur des habitations unifamiliales. L'usage résidentiel n'est pas de nature à entraîner de grands conflits avec son voisinage. Une habitation multifamiliale de quatre logements augmenterait la densité résidentielle du secteur de manière raisonnable et ne devrait pas créer de risques de conflit particulier, compte tenu de la nature et du développement du voisinage.

La modification va-t-elle porter préjudice aux propriétés voisines et au caractère du voisinage ?
Une section du voisinage a déjà un zonage permettant les habitations multifamiliales, soit le secteur le plus près de la rue du Parc. Une habitation multifamiliale est d'ailleurs déjà présente sur cette rue. Le gabarit du bâtiment proposé, sur un seul étage, ne devrait pas trop porter préjudice aux quelques habitations unifamiliales du voisinage. L'ajout de développement résidentiel permettrait également d'augmenter la vitalité du secteur.

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, mais à la condition suivante :

- Obtenir une résolution du Conseil municipal qui appuie la demande de permis provisoire.

En respectant cette condition, l'équipe technique considère que cette demande est raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de cette propriété.

DÉCISION
Suite aux présentations, le président du comité, monsieur Jean-Claude Doiron, a demandé aux membres du comité et au client 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 Philippe Ferguson, 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, cette demande ayant été jugée raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de cette propriété

Adopté à l'unanimité

Monsieur Steeve Thériault a quitté la réunion virtuelle.

CRP20 – 92(6)

ANNEXE 13

Nom du propriétaire : Aldoria Jos Lanteigne

Nom du demandeur : Diane Lanteigne

N° de dossier : 23626

N° de requête : 32274

Localisation : 7833, rue Nordest, Bas-Caraquet

Superficie du Lot : 871 m² (0,2 acre)

NID : 20545695

Zonage : RB (habitation uni et bifamiliale)

DESCRIPTION

Aménagement proposé : La requérante, Madame Diane Lanteigne, souhaite agrandir d'une superficie de 31,2 m² son bâtiment principal (habitation unifamiliale), et ce, pour y

aménager un salon et une chambre. Cependant, l'aménagement proposé ne pourrait pas respecter une disposition de l'arrêté de zonage du village de Bas-Caraquet.

Demande : Permettre l'agrandissement d'un bâtiment principal (habitation unifamiliale) à une distance de 4,2 m au lieu de 7,5 m de la limite arrière de la propriété (arrêté no. 9106 - article 13.6.5.1).

Raison de la demande : La maison est déjà située près de la limite arrière de la propriété. La requérante aimerait rendre son habitation plus attrayante.

Madame Diane Lanteigne a assisté à la présentation afin d'apporter des précisions sur le projet, par conférence téléphonique.

La directrice adjointe du Service d'urbanisme, madame Caraine Godin-Poirier, a présenté la demande. Elle a mentionné que 10 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.

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

ANALYSE

Demande : Permettre l'agrandissement d'un bâtiment principal (habitation unifamiliale) à une distance de 4,2 m au lieu de 7,5 m de la limite arrière de la propriété.

Règlement concerné	Article	Exigence du règlement	Proposé	Différence
arrêté no. 9106	13.6.5.1	7,5 m	4,2 m	3,3 m

La demande représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable ?
La demande est nécessaire et justifiable compte tenu de la forme rectangulaire et la superficie du terrain (0,2 acre), de l'emplacement du bâtiment principal sur le lot et le fait que la requérante désire aménager une chambre supplémentaire et agrandir le salon. La disposition des pièces intérieures fait en sorte que l'agrandissement proposé ne pourrait être situé à un autre endroit sur le bâtiment principal où ailleurs sur la propriété.

La demande est-elle mineure, est-elle raisonnable ?
La dérogation est majeure. L'agrandissement, d'une largeur de 3,7 m (12 pieds) x 8,5 m (28 pieds) serait un prolongement du mur arrière. La maison existante se situe déjà à 4,2 m de la limite arrière donc tout agrandissement dans le prolongement de la maison serait dérogatoire. La dérogation est majeure, mais raisonnable.

La demande respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage ?
La marge de recul par rapport à la limite arrière est exigée afin de minimiser les inconvénients de voisinage et protéger l'intimité des gens en plus de permettre de conserver un caractère privé. Considérant la profondeur du lot (± 24 m) et l'emplacement du bâtiment existant, cette demande n'irait pas à l'encontre de ce principe.

En ce qui a trait au caractère du voisinage, le projet respecte les limites latérales vis-à-vis des propriétés voisines et le projet d'agrandissement se situerait au cœur même de la propriété. Cette demande n'affecterait pas le caractère du voisinage.

RECOMMANDATION
L'équipe technique recommande cette demande afin de permettre l'agrandissement d'un bâtiment principal (habitation unifamiliale) à une distance de 4,2 m au lieu de 7,5 m de la limite arrière de la propriété en la considérant raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de cette propriété.

DÉCISION
Suite aux présentations, le président du comité, monsieur Jean-Claude Doiron, a demandé aux membres du comité et à la cliente 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 Philippe Ferguson, 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 raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de cette propriété

Adopté à l'unanimité

Madame Diane Lanteigne a quitté la conférence téléphonique.

<u>CRP20 – 92(6)</u>

ANNEXE 16

Nom du propriétaire : Clara Aubut

Nom du demandeur : Anne Marie Larocque Chalut

N° de dossier : 23619

N° de requête : 32236

Localisation : 1723, boulevard de la Mer, Ste-Marie-St-Raphaël

Superficie du Lot : 6 000 m² (1,5 acre)

NID : 20165817

Zonage : M (mixte)

DESCRIPTION

Aménagement proposé : La requérante, madame Anne Marie Larocque Chalut, souhaite refaire deux constructions accessoires (galerie de 8' x 8' et perron de 6' x 6'). Cependant, ces aménagements ne pourraient pas respecter deux dispositions de l'arrêté de zonage du village de Ste-Marie-St-Raphaël.

Demande : Permettre une construction accessoire (galerie) ayant une saillie de 2,4 m en court avant au lieu de 2 m maximum. Permettre deux constructions accessoires (galerie et perron) à 20 m au lieu de 30 m de tout cours d'eau (terre humide). (arrêté no. 03 - 01, articles 10.22.1 et 10.32.3.a))

Raison de la demande : La maison est déjà à l'intérieur de la zone tampon d'une terre humide. La galerie existante était de 8' x 15' et la cliente la modifie pour que la galerie soit d'une superficie de 8' x 8'.

Madame Anne Marie Larocque a assisté à la présentation afin d'apporter des précisions sur le projet, par conférence téléphonique.

La directrice adjointe du Service d'urbanisme, madame Caraine Godin-Poirier, a présenté la demande. Elle a mentionné que 9 propriétaires de lots, voisins de celui à l'étude, avaient été avisés de cette demande et qu'aucun commentaire n'a été reçu par le Service d'urbanisme de la Commission.

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

ANALYSE

Demande : Permettre une construction accessoire (galerie) ayant une saillie de 2,4 m en court avant au lieu de 2 m maximum. Permettre deux constructions accessoires (galerie et perron) à 20 m au lieu de 30 m de tout cours d'eau (terre humide).

Règlement concerné	Article	Exigence du règlement	Proposé	Différence
arrêté no. 03 - 01	10.22.1	2 m	2,4 m	0,4 m
	10.32.3.a)	30 m	20 m	10 m

La demande représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable ?

Distance du cours d'eau : Cette demande est jugée nécessaire et justifiable, considérant la localisation du bâtiment principal (maison) qui est situé entièrement à l'intérieur de la marge de retrait d'un cours d'eau (terre humide). Toute modification, ajout ou tout remplacement de la structure existante effectué sur le bâtiment principal ou des constructions accessoires attenantes (perron, patio, galerie) serait dérogatoire.

Avancée de la saillie : La saillie souhaitée en cour avant, soit une galerie, s'avance d'environ 2,4 m par rapport à l'entrée principale. Toutefois, l'avancée proposée n'est pas excessive (0,4 m). Considérant également que la galerie s'avance pour couvrir la porte d'accès principal au bâtiment, la demande est jugée nécessaire et justifiable.

La demande est-elle mineure, est-elle raisonnable ?

Distance du cours d'eau : La dérogation, quant à la distance du cours d'eau, est majeure (empiètement de 10 m). Cependant, cette demande est le remplacement d'un perron d'une superficie de 3,3 m² (6' x 6') et d'une galerie d'une superficie de 11,2 m² (8' x 15') qui serait remplacée par une galerie d'une superficie moindre de 6 m² (8' x 8'). Considérant que le bâtiment principal est situé entièrement à l'intérieur de la marge de recul de 30 m et que le projet proposé ne consiste qu'à remplacer un perron et une galerie, cette demande est jugée raisonnable.

Avancée de la saillie : La dérogation pour l'avancée de la saillie est mineure. Avec une différence d'avancement de 0,4 m, cette demande permet de bien s'agencer au bâtiment principal (maison) et d'avoir un impact visuel réduit. En ce sens, la demande est jugée raisonnable.

La demande respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage ?

Distance du cours d'eau : La dérogation porte sur un principe de protection de l'environnement. Limiter l'empreinte au sol des constructions et des activités dans les 30 m d'un cours d'eau. La requérante a déposé une demande d'approbation auprès du ministère de l'Environnement et elle est toujours en attente de cette décision. Cette demande serait conditionnelle à l'obtention d'une approbation du ministère concerné.

Avancée de la saillie : Le principe législatif en cause est ici de préserver le caractère plus public de la cour avant. Bien que le principe législatif ne soit pas respecté, le bâtiment principal est situé à plus de 26 m (85 pieds) du boulevard de la mer, la galerie proposée d'une superficie de 6 m² n'est pas excessive et n'aurait pas pour objectif de cacher ou déguiser la façade avant du bâtiment. La saillie proposée avec un excédent de 0,4 m ne devrait pas être trop visible à partir du boulevard de la Mer.

Ces demandes ne devraient pas affecter le caractère du voisinage.

RECOMMANDATION
L'équipe technique recommande de permettre une construction accessoire (galerie) ayant une saillie de 2,4 m en court avant au lieu de 2 m maximum et de permettre deux constructions accessoires (galerie et perron) à 20 m au lieu de 30 m de tout cours d'eau ou de tout plan d'eau (terre humide) considérant les éléments précités, et à la condition suivante :

- qu'une approbation du ministère de l'Environnement soit obtenue ;

À cette condition, cette demande est jugée raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de cette propriété.

DÉCISION
Suite aux présentations, le président du comité, monsieur Jean-Claude Doiron, a demandé aux membres du comité et à la cliente 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 dérogation telle que présentée, et ce à la condition suivante :

- qu'une approbation du ministère de l'Environnement soit obtenue ;

Sous respect de cette condition, cette demande ayant été jugée raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de cette propriété

Adopté à l'unanimité

Madame Anne Marie Larocque a quitté la conférence téléphonique.

CRP20 - 92(8)

ANNEXE 10

Nom du propriétaire : Plaza 2990 inc.

Nom du demandeur : Denis Poirier (Wissen Consultants)

N° de dossier : 16750

N° de requête : 31961

Localisation : 7272, Route 11, Pointe-des-Robichaud

Superficie du lot : 5 534 m² (1,4 acre)

NID : 20122677

Zonage : MR (zone rurale développement mixte)

DESCRIPTION

Aménagement proposé : Le requérant, monsieur Denis Poirier de l'entreprise Wissen Consultants, souhaite aménager une usine de fabrication de masques jetables dans un bâtiment existant. Cependant, l'aménagement ne pourrait pas respecter deux dispositions du plan rural de la Municipalité régionale de Tracadie.

Demande : Permettre une zone tampon de 3,05 m au lieu de 10 m. Permettre deux bâtiments principaux sur le même lot au lieu d'un. (Plan rural de la Municipalité régionale de Tracadie no. 030-00-2019 - article 213 (3)b) et article 100)

Raison de la demande : Afin de mener à terme le projet.

Madame Colinda Benoit, voisine de la propriété à l'étude, a assisté à la présentation afin d'apporter des précisions sur le projet, par conférence téléphonique.

L'urbaniste du Service d'urbanisme, monsieur Charles-Éric Landry, a présenté la demande. Il a mentionné que 8 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.

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

ANALYSE

Demande : Permettre une zone tampon de 3,05 m au lieu de 10 m. Permettre deux bâtiments principaux sur le même lot au lieu d'un.

Règlement concerné	Article	Exigence du règlement	Proposé	Différence
Plan rural de la Municipalité régionale de Tracadie no. 030-00-2019	213 (3)b)	10 m	3,05 m	6,95 m
	100	1	2	1

La demande représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable ?
Les bâtiments sont déjà existants sur la propriété, mais l'usage en serait changé afin d'y intégrer un usage industriel. Le changement d'un usage commercial vers un usage industriel augmente l'exigence de zone tampon de 4,5 m à 10 m. Jusqu'à récemment, la propriété se situait dans un DSL qui ne comportait pas de règlement concernant les zones tampons et aucune n'était donc nécessaire.

Le deuxième bâtiment principal est également existant et continuerait de servir à du libre-entreposage. De fait, la situation est déjà existante pour les deux points dérogatoires. Comme régler ces points nécessiterait la démolition des bâtiments, la demande est jugée nécessaire et justifiable.

La demande est-elle mineure, est-elle raisonnable ?
Dans les deux cas, la demande est majeure. Pour la zone tampon, le positionnement actuel du bâtiment fait qu'il serait impossible d'avoir une zone tampon réglementaire. Le changement d'usage vers un usage industriel augmente les exigences à ce niveau.

Pour les deux bâtiments principaux, ceux-ci permettraient de poursuivre le commerce de libre-entreposage et d'amener la nouvelle fabrication de masques, à la façon d'un complexe industriel. Dans le cadre de l'usage précédent, le deuxième bâtiment avait plutôt un rôle secondaire pour le commerce de libre-entreposage. Avec le projet, il devient le bâtiment principal de ce commerce. La demande est donc jugée raisonnable.

La demande respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage ?
Le principe législatif derrière l'imposition d'une zone tampon pour les usages industriels est de permettre de mitiger les effets souvent négatifs de ces usages sur leur voisinage. En ce sens, la demande ne respecte pas ce principe, mais découle d'une situation

existante. La propriété voisine affectée par cette zone tampon réduite dispose d'une limite boisée avec une petite clôture le séparant du lot ciblé par la demande. Cela mitige un peu les effets négatifs de la zone tampon réduite. Le fait d'avoir deux bâtiments principaux va également à l'encontre des principes législatifs, mais découle également ici d'une situation existante et fait donc déjà partie du caractère du voisinage.

RECOMMANDATION
L'équipe technique recommande la demande concernant une zone tampon de 3,05 m plutôt que 10 m et la présence de deux bâtiments principaux sur la propriété plutôt qu'un seul, considérant celle-ci comme raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de ladite propriété.

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

Madame Colinda Benoit, voisine de la propriété à l'étude, a pris la parole afin de faire part de ses commentaires et ses inquiétudes concernant le projet et les problèmes qu'engendre une usine de production. Elle mentionne le bruit et la pollution qu'une usine peut occasionner dans le voisinage. Elle suggère qu'une haie de 4 pieds soit installée afin de conserver les débris sur la propriété à l'étude et que l'entretien de la propriété soit effectué afin de conserver celle-ci propre et d'éviter que les débris ne se retrouvent sur les propriétés avoisinantes.

Monsieur Benjamin Kocyla a pris la parole afin d'apporter des précisions sur le processus de modification au zonage.

Des discussions ont eu lieu et des commentaires ont été émis concernant les préoccupations sur le bruit, les odeurs, la pollution ainsi que sur l'aménagement de la clôture. Madame Colinda Benoit suggère que ladite clôture soit aménagée en haie plutôt qu'avec un mur afin de conserver un aspect visuel esthétique et naturel.

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

Adopté à l'unanimité

CRP20 - 92(9)

Note : Étant donné que la prochaine demande à traiter était une demande de permis provisoire reliée à une demande d'avis faite par la Municipalité régionale de Tracadie concernant une modification au zonage (CRP20 – 95), le président du comité a demandé que ladite demande d'avis soit étudiée avant la demande de permis provisoire.

ANNEXE 11

Nom du propriétaire : Plaza 2990 inc.

Nom du demandeur : Denis Poirier (Wissen Consultants)

N° de dossier : 16750

N° de requête : 32426

Localisation : 7272, Route 11, Pointe-des-Robichaud

Superficie du lot : 5 534 m² (1,4 acre)

NID : 20122677

Zonage : MR (zone rurale développement mixte)

DESCRIPTION

Aménagement proposé : Le requérant, monsieur Denis Poirier de l'entreprise Wissen Consultants, souhaite aménager une usine de fabrication de masques jetables dans un bâtiment existant. Cependant, l'usage proposé n'est pas permis en zone MR. À noter qu'un processus de modification au zonage est en cours.

Demande : Autoriser un permis provisoire d'un (1) an afin de débuter les travaux d'aménagement d'une usine de fabrication de masques jetables dans un bâtiment existant, et ce, avant la fin du processus de modification au zonage. (Plan rural de la Municipalité régionale de Tracadie no. 030-00-2019 - article 10 (1)).

Raison de la demande : Afin de mener à terme le projet.

Madame Colinda Benoit, voisine de la propriété à l'étude, a assisté à la présentation afin d'apporter des précisions sur le projet, par conférence téléphonique.

L'urbaniste du Service d'urbanisme, monsieur Charles-Éric Landry, a présenté la demande. Il a mentionné que 8 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.

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

ANALYSE

Demande : Autoriser un permis provisoire d'un (1) an afin de débuter les travaux d'aménagement d'une usine de fabrication de masques jetables dans un bâtiment existant, et ce, avant la fin du processus de modification au zonage.

Le projet contrevient-il aux grandes lignes directrices du plan municipal d'urbanisme ?
Un des principes du plan rural concernant l'industrie est d'assurer une compatibilité de celle-ci avec les autres usages afin de maintenir une qualité de vie aux citoyens et une vitalité industrielle. Une des propositions associées vise à reconnaître le caractère hétérogène existant le long des axes majeurs.

Dans ce cas-ci, le projet contribuerait à la vitalité industrielle de la municipalité et, si bien encadrer, pourrait ne pas trop affecter la qualité de vie des citoyens avoisinants. Sans contrôle, un usage d'Industrie à contraintes limitées pourrait avoir des effets néfastes sur son voisinage. Il faut mentionner qu'il s'agit d'un secteur d'un ancien DSL, et que l'usage aurait été permis sans contrôle avant l'adoption du plan rural. L'usage irait donc dans le sens du caractère hétérogène d'un axe majeur, soit la route 11.

La modification a-t-elle pour but de rendre conforme un usage ?
L'usage d'Industrie à contraintes limitées n'est pas permis de plein droit dans la zone MR (rurale de développement mixte) par le biais d'une entente avec le Conseil. En d'autres mots, il est jugé qu'il s'agit d'usages pouvant être souhaitables dans la zone, mais que le Conseil souhaite se conserver un contrôle à la pièce pour ces projets, ce qui permet l'imposition de conditions spécifiques.

La demande présente-t-elle un risque élevé de conflit avec les usages limitrophes ?
Une Industrie à contraintes limitées peut comporter des risques de conflits avec les usages limitrophes, dépendamment desdits usages. Considérant que la grande majorité des usages avoisinants sont des Habitations unifamiliales, le risque de conflit est bien présent, particulièrement avec le voisin tout juste à l'est sur le chemin Val-Comeau. C'est pourquoi des mesures de mitigations de ces effets devraient être considérées afin de permettre de préserver la qualité de vie du voisinage.

La modification va-t-elle porter préjudice aux propriétés voisines et au caractère du voisinage ?
Le bâtiment où l'usage devra se dérouler est déjà existant, le cadre bâti ne devrait pas être modifié. Le nouvel usage pourrait apporter de nouvelles répercussions, comme engendrer un trafic de véhicules lourds plus important. En ce sens, la route 11 est déjà un axe où l'on retrouve un achalandage important, incluant les véhicules lourds. Les préjudices associés au projet seraient donc moindres que s'il s'agissait d'un nouveau bâtiment ou encore d'une route moins fréquentée. Les principaux préjudices seraient dus à l'activité accrue sur la propriété en question.

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, mais aux conditions suivantes :

- Obtenir une résolution du Conseil municipal qui appuie la demande de permis provisoire.
- Éventuellement, si le Conseil en décide ainsi dans la modification au zonage, d'aménager une clôture, comme prescrit par ladite modification au zonage.

En respectant ces conditions, l'équipe technique considère que cette demande est raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de cette propriété.

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

Madame Colinda Benoit a pris la parole afin de demander que l'entretien du terrain soit effectué à l'arrière de la propriété.

Après discussion et vérification, monsieur Philippe Ferguson, 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 permis provisoire telle que présentée, et ce, aux conditions suivantes :

- Obtenir une résolution du Conseil municipal qui appuie la demande de permis provisoire.
- Éventuellement, si le Conseil en décide ainsi dans la modification au zonage, d'aménager une clôture, comme prescrit par ladite modification au zonage.

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

Adopté à l'unanimité

Madame Colinda Benoit a quitté la conférence téléphonique.

CRP20 - 92(10)

ANNEXE 3

Nom du lotissement : Clermont Mallet

N° de dossier : 6061

N° de requête : 323261

Localisation : 146, rue Pointe Brûlée, Shippagan

NID : 20764312

Zonage : RA (résidentiel unifamilial) et RP (récréatif et protection)

DESCRIPTION

Aménagement proposé : L'objectif de ce plan de lotissement provisoire est de créer le lot # 2020-1 d'une superficie de 7136 m^2 et le lot # 2020-2 d'une superficie de 6071 m^2.

Demande : Permettre une largeur de 7,62 m au lieu de 23 m pour le lot #2020-2 (Arrêté no. 78, article 11.11.1 a)).

Raison de la demande : Désire lotir sa propriété afin d'y permettre une nouvelle habitation sur la partie riveraine de celle-ci.

Monsieur Clermont Mallet a assisté à la présentation virtuellement afin d'apporter des précisions sur le projet.

Le Directeur de la planification, monsieur Benjamin Kocyla, a présenté la demande. Il a mentionné que 10 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.

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

ANALYSE

Demande : Permettre une largeur de 7,62 m au lieu de 23 m pour le lot #2020-2.

Numéro du lot à l'étude	Règlement concerné	Article	Exigence du règlement	Proposé	Différence
2020-2	78	11.11.1 a)	23 m	7,62 m	15,38 m

La demande représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable ?
En vertu de l'article 55(1)b) de la *Loi sur l'urbanisme* du N.-B., la CSR a le pouvoir de déroger à un arrêté de zonage municipal.

La demande est-elle mineure, est-elle raisonnable ?
La dérogation est considérée comme majeure, soit de 66,8 %.

La demande respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage ?
Le projet peut être conforme en déplaçant le lot du côté nord de la propriété.

RECOMMANDATION
L'équipe technique ne recommande pas l'approbation de cette demande la jugeant non souhaitable pour l'aménagement du terrain.

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

Monsieur Clermont Mallet a pris la parole afin d'expliquer son projet et préciser qu'il a consulté la municipalité et que celle-ci ne s'oppose pas au projet.

Monsieur Benjamin Kocyla a pris la parole afin de préciser que des communications ont eu lieu avec l'administration municipalité, et que celle-ci considérait l'option de permettre

les accès et les rues qui ne sont pas permis actuellement. La municipalité pourrait éventuellement changer la règlementation pour tous.

Des discussions ont eu lieu et des commentaires ont été émis concernant les règlementations actuellement en vigueur dans l'arrêté de lotissement de la ville de Shippagan exigeant que tout nouveaux lots créés le soient avec une façade de 23 mètres sur une rue publique.

Monsieur Benjamin Kocyla a fait la démonstration à l'écran de l'option de lotissement conventionnel qui ferait en sorte que le lot créé serait conforme à l'arrêté de lotissement en vigueur. Afin de répondre à une question de la part de monsieur Clermont Mallet, il a précisé que la municipalité peut changer ses règlements et qu'il s'agit d'un processus pouvant prendre plusieurs mois.

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

Adopté à l'unanimité

Monsieur Clermont Mallet a quitté la réunion virtuelle.

CRP20 - 92(11)

ANNEXE 2

Nom du lotissement : Rénald Noël

N° de dossier : 6057

N° de requête : 32272

Localisation : rue Nicholas, Pokemouche

NID : 20777421

Zonage : Aucun

DESCRIPTION

Aménagement proposé : L'objectif de ce plan de lotissement provisoire est de créer les lots #2020-1 et #2020-2 de 1,5 hectare chacun.

Demande : Permettre les lots #2020-1 et #2020-2 sur une autre voie d'accès que la Commission peut approuver comme étant utile à l'aménagement du terrain (Règlement 80-159, article 6(1)b)).

Raison de la demande : Désire lotir sa propriété en deux lots.

Le Directeur de la planification, monsieur Benjamin Kocyla, a présenté la demande. Il 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.

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

ANALYSE

La demande représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable ?
En vertu de l'article 6(1)b) du Règlement provincial sur le lotissement, la CSR a le pouvoir de juger si la voie d'accès pour les lots proposés pour ce projet de lotissement est utile pour l'aménagement du terrain.

La demande est-elle mineure, est-elle raisonnable ?
Il n'y a aucune dérogation pour les lots proposés par ce projet.

La demande respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage ?
L'accès privé doit répondre aux directives de la CSR pour les lotissements de type 2, soit un lotissement donnant sur un accès privé déjà approuvé par la Commission avant 2015.

RECOMMANDATION
L'équipe technique recommande l'approbation de cette demande la jugeant souhaitable pour l'aménagement du terrain, et ce, aux conditions suivantes :

- Que la totalité des accès privés, correspondant aux rues Nicholas et Pierre à Miguel, soit aménagée conformément à l'article 3.2.5.6 de la plus récente édition du Code national du bâtiment et être approuvé par un ingénieur immatriculé du N.-B (déjà reçu). Cette approbation doit être soumise à l'agent d'aménagement comme condition à l'approbation du plan provisoire (déjà reçu) ;
- Qu'un plan de drainage des eaux pluviales approuvé par un ingénieur immatriculé du N.-B. soit soumis à l'agent d'aménagement comme condition à l'approbation du plan provisoire (déjà reçu) ;
- Que les actes de transfert des lots # 2020-1 à # 2020 - 2 soient présentés à l'agent d'aménagement au même moment que le plan final de lotissement ;
- Que les actes de transfert des lots # 2020-1 à # 2020-2 soient accompagnés de conditions liées à un droit de passage sur l'accès privé figurant sur le plan de lotissement (document déjà enregistré pour tous les accès privés existants) ;
- Que les actes de transfert pour les lots # 2020-1 à # 2020-2 soient accompagnés d'un engagement de la part du cédant ou du cessionnaire reconnaissant leurs responsabilités à assurer et à maintenir l'accessibilité en toute sécurité des véhicules d'urgence sur l'accès privé figurant sur le plan de lotissement (document déjà enregistré pour tous les accès existants).

DÉCISION
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 de lotissement telle que présentée, et ce aux conditions suivantes :

- Que la totalité des accès privés, correspondant aux rues Nicholas et Pierre à Miguel, soit aménagée conformément à l'article 3.2.5.6 de la plus récente édition du Code national du bâtiment et être approuvé par un ingénieur immatriculé du N.-B (déjà reçu). Cette approbation doit être soumise à l'agent d'aménagement comme condition à l'approbation du plan provisoire (déjà reçu) ;
- Qu'un plan de drainage des eaux pluviales approuvé par un ingénieur immatriculé du N.-B. soit soumis à l'agent d'aménagement comme condition à l'approbation du plan provisoire (déjà reçu) ;
- Que les actes de transfert des lots # 2020-1 à # 2020 - 2 soient présentés à l'agent d'aménagement au même moment que le plan final de lotissement ;
- Que les actes de transfert des lots # 2020-1 à # 2020-2 soient accompagnés de conditions liées à un droit de passage sur l'accès privé figurant sur le plan de lotissement (document déjà enregistré pour tous les accès privés existants) ;
- Que les actes de transfert pour les lots # 2020-1 à # 2020-2 soient accompagnés d'un engagement de la part du cédant ou du cessionnaire reconnaissant leurs responsabilités à assurer et à maintenir l'accessibilité en toute sécurité des véhicules d'urgence sur l'accès privé figurant sur le plan de lotissement (document déjà enregistré pour tous les accès existants).

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

Adopté à l'unanimité

CRP20 - 92(12)

ANNEXE 14

Nom du propriétaire : Rita Albert et Rose Thériault

Nom du demandeur : Rose Thériault

N° de dossier : 15507

N° de requête : 31855

Localisation : 725, boulevard des Acadiens, Bertrand

Superficie du Lot : 4 021 m² (1 acre)

NID : 20727392

Zonage : M2 (zone mixte routière)

DESCRIPTION

Aménagement proposé : La requérante, Madame Rose Thériault, souhaite aménager un bâtiment accessoire résidentiel (garage détaché) d'une superficie de 83,2 m² (28' x 32'). Cependant, l'aménagement proposé ne pourrait pas respecter deux dispositions de l'arrêté de zonage du village de Bertrand.

Demande : Permettre l'aménagement d'un bâtiment accessoire résidentiel (garage détaché) avec une fondation à 20 m au lieu de 30 m d'un cours d'eau. Permettre l'aménagement d'un bâtiment accessoire résidentiel (garage détaché) à 4,5 m au lieu de 10,5 m de la limite latérale côté rue (accès privé). (arrêté no.40 - articles 12.27.3.b) et 12.4.5.1.b))

Raison de la demande : L'emplacement proposé du garage répond mieux aux besoins de la requérante du fait qu'il est proche de son habitation.

La Directrice adjointe du Service d'urbanisme, madame Caraine Godin-Poirier, a présenté la demande. Elle a mentionné que 11 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.

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

ANALYSE

Demande : Permettre l'aménagement d'un bâtiment accessoire résidentiel (garage détaché) avec une fondation à 20 m au lieu de 30 m d'un cours d'eau. Permettre l'aménagement d'un bâtiment accessoire résidentiel (garage détaché) à 4,5 m au lieu de 10,5 m de la limite latérale côté rue (accès privé).

Règlement concerné	Article	Exigence du règlement	Proposé	Différence
arrêté no.40	12.27.3.b)	30 m	20 m	10 m
	12.4.5.1.b)	10,5 m	4,5 m	6 m

La demande représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable ?
Ces demandes sont nécessaires compte tenu de la forme du terrain (en L), de la localisation du bâtiment principal (maison), de la présence d'un accès privé et d'un cours d'eau qui longe la propriété et de la présence de deux remises situées complètement à l'arrière de la maison. La requérante justifie cette demande afin de pouvoir aménager un garage, pour y entreposer ces véhicules, qui serait situé à proximité de sa maison et à l'extrémité de son entrée.

La demande est-elle mineure, est-elle raisonnable ?
Le projet proposé est de construire un bâtiment accessoire (garage) d'une superficie de 83 m² (28' x 32') et d'une hauteur de 5,8 m (19 pieds) et qui serait aménagé à l'arrière du bâtiment principal et à ± 73 m (pieds) de la ligne de rue.

Distance du cours d'eau : Cette demande est majeure (empiètement de 10 m). Cependant, puisque le cours d'eau longe la propriété du même côté où on retrouve l'entrée de la maison, il serait impossible d'aménager un garage fonctionnel en dehors de la marge de recul de 30 m exigée sans déplacer les remises existantes. Cette demande est jugée raisonnable.

Ligne de rue (accès privé) : La demande est majeure. Cependant, l'accès privé longe également la propriété du même côté que le cours d'eau et la requérante n'aurait pas la possibilité d'aménager un garage ailleurs sur la propriété, due à la configuration de l'ensemble de celle-ci. De plus, le lot est un lot de coin de rues, donc désavantagées par deux cours avant. Pour les raisons précitées, cette demande est considérée raisonnable.

La demande respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage ?
Distance du cours d'eau : La dérogation porte sur un principe de protection de l'environnement. Limiter l'empreinte au sol des constructions et des activités dans les 30 m d'un cours d'eau. La requérante a déposé une demande d'approbation auprès du ministère de l'Environnement et elle est toujours en attente de cette décision. Cette demande serait conditionnelle à l'obtention d'une approbation du ministère concerné.

Ligne de rue (accès privé) : Un des principes énoncés, en ce qui a trait à une marge de recule requise par rapport à une rue publique ou à un accès privé, se rapporte au domaine public ou privé, soit à la sécurité de la population, à l'entretien de la voie publique ou privée. Dans ce cas-ci, l'accès d'une largeur de ± 15 m n'est pas aménagé et la distance proposée de 4,5 m est raisonnable considérant que c'est une construction accessoire et que si la zone était résidentielle au lieu d'être mixte, la distance exigée serait de 7,5 m au lieu de 10,5 m.

RECOMMANDATION
L'équipe technique recommande que l'aménagement d'un bâtiment accessoire résidentiel (garage détaché) avec une fondation à 20 m au lieu de 30 m d'un cours d'eau et à 4,5 m au lieu de 10,5 m de la limite latérale côté rue (accès privé) considérant les éléments précités, et à la condition suivante :

- qu'une approbation du ministère de l'Environnement soit obtenue ;

À cette condition, la demande est jugée raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de cette propriété.

DÉCISION
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 Simon Savoie, a proposé aux membres du CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique et d'approuver la demande de dérogation telle que présentée, et ce, à la condition suivante :

- qu'une approbation du ministère de l'Environnement soit obtenue ;

Sous respect de cette condition, cette demande a été jugée raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de cette propriété

Adopté à l'unanimité

CRP20 - 92(13)

Note : Étant donné que la prochaine demande à traiter était une demande de permis provisoire reliée à une demande d'avis faite par la municipalité de Lamèque concernant une modification au zonage (CRP20 – 96), le président du comité a demandé que ladite demande d'avis soit étudiée avant la demande de permis provisoire.

ANNEXE 15

Nom du propriétaire : Gestion Shippagan ltée.

Nom du demandeur : Gérald Lizotte

N° de dossier : 905

N° de requête : 30924

Localisation : 200, boulevard J.-D. Gauthier, Shippagan

Superficie du lot : 1 041 m² (0,3 acre)

NID : 20370888

Zonage : C1 (zone commerciale centre-ville)

DESCRIPTION

Aménagement proposé : Le requérant, monsieur Gérald Lizotte, souhaite convertir son espace commercial en 4 logements ce qui convertirait le bâtiment principal en une habitation multifamiliale. Cependant, l'usage d'une habitation multifamiliale sur un terrain ayant façade sur le boulevard J.-D. Gauthier n'est pas permis en zone C1. À noter qu'un processus de modification au zonage est en cours.

Demande : Autoriser un permis provisoire d'un (1) an afin de débuter les travaux avant la fin du processus de modification au zonage. (arrêté no. 78 - article 2.2.2.a))

Raison de la demande : Afin de pouvoir débuter les travaux avant la fin du processus de modification au zonage.

La Directrice adjointe du Service d'urbanisme, madame Caraine Godin-Poirier, a présenté la demande. Elle a mentionné que 14 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.

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

ANALYSE

Demande : Autoriser un permis provisoire d'un (1) an afin de débuter les travaux avant la fin du processus de modification au zonage.

Le projet contrevient-il aux grandes lignes directrices du plan municipal d'urbanisme ?
La propriété est située dans un secteur d'affectation C (commercial) au plan d'urbanisme et dans une zone C1 (commerciale centre-ville) à l'arrêté de zonage.

Ici, le projet est de convertir les aires commerciales du rez-de-chaussée d'un bâtiment en quatre logements résidentiels, qui s'ajouteraient aux quatre logements déjà présents à l'étage afin de créer une habitation multifamiliale de huit logements. Cependant, ce projet rendrait la propriété non conforme puisque les habitations multifamiliales comme usage principal ne sont pas permises en zone C1 le long du boulevard J.-D. Gauthier. Par contre, un processus de modification de l'arrêté de zonage est actuellement en cour afin de créer une zone commerciale incluant une proposition particulière.

Le secteur d'affectation commerciale est présentement consolidé, bien que parsemé de différents usages résidentiels. En ce sens, le fait de permettre un nouvel usage résidentiel dans ce secteur irait à l'encontre d'une consolidation de celui-ci. Cependant, une des propositions en lien à ce principe est de décourager certains usages non conformes, nuisibles au développement commercial. Un usage d'habitation multifamiliale n'est pas nécessairement nuisible au développement commercial. Bien que des espaces commerciaux seront perdus, l'usage projeté permettrait d'augmenter la densité de population du noyau commercial et ainsi de rapprocher les potentiels consommateurs des différents commerces actuellement présents. Pour ces raisons, cette demande ne va pas à l'encontre des principes retrouvés au plan municipal.

La modification a-t-elle pour but de rendre conforme un usage ?
Le bâtiment principal est existant et des travaux sur les façades extérieures ont été débutés. Cependant, l'usage proposé n'est pas autorisé, ce qui rend cette propriété non conforme. Une fois le processus de modification au zonage complété, cette propriété deviendrait conforme. L'approbation de cette demande de permis provisoire permettrait au requérant de pouvoir obtenir les permis requis, et ce, avant la fin du processus de modification au zonage.

La demande présente-t-elle un risque élevé de conflit avec les usages limitrophes ?
Le projet est situé sur l'axe principal de la municipalité, soit le boulevard J.-D. Gauthier, à proximité des usages institutionnels liés au collège et à l'université. Le secteur comporte plusieurs commerces, parmi lesquels sont parsemées différentes habitations unifamiliales. La plupart des terrains à proximité sont de petites tailles et les bâtiments sont ainsi rapprochés. Également à proximité, au nord de la propriété ciblée, se situe un quartier résidentiel unifamilial consolidé. Il s'agit d'un secteur où l'on retrouve déjà un fort achalandage, l'usage proposé ne créerait donc pas une situation nouvelle à ce niveau. Le

bâtiment fait déjà partie intégrante du milieu. Ne plus avoir de locaux commerciaux vacants et plutôt avoir des logements locatifs occupés permettrait une meilleure intégration du bâtiment à la « vie active » du centre-ville. Cette demande ne présente aucun risque élevé de conflit avec les usages limitrophes.

La modification va-t-elle porter préjudice aux propriétés voisines et au caractère du voisinage ?
On peut supposer que les travaux pour rafraîchir le bâtiment seraient favorables à l'acceptabilité. Les fonctions résidentielles locatives ne sont généralement pas celles engendrant le plus d'externalités négatives pour leur voisinage, et permettraient d'approcher d'éventuels consommateurs aux commerces du centre-ville. L'intensité de la transformation du milieu serait minime puisque le bâtiment est existant. Le terrain comporte suffisamment d'emplacements de stationnement, même si le bâtiment est trop rapproché des limites ouest et sud du lot.

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, mais à la condition suivante :

- Obtenir une résolution du Conseil municipal qui appuie la demande de permis provisoire.

En respectant cette condition, l'équipe technique considère que cette demande est raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de cette propriété.

DÉCISION
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 Benoit Savoie, 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, cette demande ayant été jugée raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de cette propriété

Adopté à l'unanimité

CRP20 - 93

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

1. Annexe 4- Demande de dérogation 639279 NB ltée, Néguac
2. Annexe 6- Demande de dérogation de lotissement Claire Arseneau, Pokemouche
3. Annexe 8- Demande de dérogation Micheline Allard, Bas-Caraquet

CRP20 - 94

I. Avis du CRP

CRP20 - 95

Modification au plan rural — Municipalité régionale de Tracadie

Monsieur Charles-Éric Landry, Urbaniste du Service d'urbanisme, a présenté la demande soumise au CRP. Pour tous les détails, se référer au document intitulé « Rapport de modification au zonage CRP20 - 95 ».

DISCUSSIONS ET RECOMMANDATION DU CRP

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

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

Après vérification, monsieur Philippe Ferguson, appuyé de monsieur Simon Savoie, a proposé aux membres du CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique et de recommander, au conseil municipal de la Municipalité régionale de Tracadie, les modifications proposées au plan rural. Cette demande ayant été jugée raisonnable et souhaitable pour l'aménagement du territoire municipal

Adopté à l'unanimité

CRP20 - 96

Modification au plan municipal et à l'arrêté de zonage - Ville de Lamèque

Monsieur Charles-Éric Landry, Urbaniste du Service d'urbanisme, a présenté la demande soumise au CRP. Pour tous les détails, se référer au document intitulé « Rapport de modification au zonage CRP20 - 96 ».

Monsieur Lane Stewart était présent virtuellement à titre d'observateur.

DISCUSSIONS ET RECOMMANDATION DU CRP

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

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

Après vérification, monsieur Simon Savoie, appuyé de monsieur Philippe Ferguson, a proposé aux membres du CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique et de

recommander, au conseil municipal de la Ville de Lamèque, les modifications proposées au plan municipal et à l'arrêté de zonage. Cette demande ayant été jugée raisonnable et souhaitable pour l'aménagement du territoire municipal

Adopté à l'unanimité

Monsieur Lane Stewart a quitté la réunion virtuelle.

CRP20 - 97

Modification à l'arrêté de zonage — Village de Paquetville

Monsieur Charles-Éric Landry, Urbaniste du Service d'urbanisme, a présenté la demande soumise au CRP. Pour tous les détails, se référer au document intitulé « Rapport de modification au zonage CRP20 - 97 ».

Monsieur Steeve Thériault était présent à titre d'observateur.

DISCUSSIONS ET RECOMMANDATION DU CRP

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

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

Après vérification, monsieur Simon Savoie, appuyé de monsieur Yvon Godin, a proposé aux membres du CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique et de recommander, au conseil municipal du Village de Paquetville, les modifications proposées à l'arrêté de zonage. Cette demande ayant été jugée raisonnable et souhaitable pour l'aménagement du territoire municipal

Adopté à l'unanimité

CRP20 - 98

Modification au plan rural — Municipalité régionale de Tracadie

Madame Caraine Godin-Poirier, Directrice adjointe du Service d'urbanisme, a présenté la demande soumise au CRP. Pour tous les détails, se référer au document intitulé « Rapport de modification au zonage CRP20 - 98 ».

DISCUSSIONS ET RECOMMANDATION DU CRP

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

Afin de répondre à une question de la part des membres, madame Caraine Godin-Poirier a pris la parole pour préciser que l'acceptation du voisinage serait validée lors des audiences publiques prévues dans le processus de modification de zonage.

Des discussions ont eu lieu et des commentaires ont été émis concernant les conditions incluses dans le rapport de modification de zonage, et les membres recommandent que la municipalité consulte également le ministère de l'Environnement concernant les projets à l'étude (parc de ferrailles et bleuetière).

Après discussions et vérification, monsieur Philippe Ferguson, appuyé de madame Line Thériault, a proposé aux membres du CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique et de recommander, au conseil municipal de la Municipalité régionale de Tracadie, les modifications proposées au plan rural. Cette demande ayant été jugée raisonnable et souhaitable pour l'aménagement du territoire municipal

Adopté à l'unanimité

CRP20 - 99

Modification à l'arrêté de zonage — Ville de Caraquet

Madame Caraine Godin-Poirier, Directrice adjointe du Service d'urbanisme, a présenté la demande soumise au CRP. Pour tous les détails, se référer au document intitulé « Rapport de modification au zonage CRP20 - 99 ».

DISCUSSIONS ET RECOMMANDATION DU CRP

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

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 madame Line Thériault, a proposé aux membres du CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique et de recommander, au conseil municipal de la Ville de Caraquet, les modifications proposées à l'arrêté de zonage. Cette demande ayant été jugée raisonnable et souhaitable pour l'aménagement du territoire municipal

Adopté à l'unanimité

CRP20 - 100

I. Modification du Règlement administratif du CRP

Le Directeur de la planification du Service d'urbanisme, monsieur Benjamin Kocyla, a fait la présentation des points actuels et les changements proposés au règlement administratif du Règlement du Comité de révision de la planification dont voici les détails :

6. Composition et nominations
6.1 Le Comité est composé de 7 membres.
6.2 Le conseil de la CSR nomme les membres au Comité selon les critères suivants :

- Les membres du Comité résident dans une communauté qui reçoit des services d'urbanisme locaux de la Commission de services régionaux ;
- Au moins un membre du Comité réside dans un gouvernement local et au moins un membre réside dans un district de services locaux.
- Au plus 30 % des membres du Comité représenteront la Commission de services régionaux.
- La représentation géographique du Comité est prise en compte, en nommant 1 représentant pour chacune des 5 grandes régions, à savoir Caraquet, Lamèque-Shippagan-Miscou, Centre-Péninsule, Tracadie et Baie-de-Miramichi-Néguac.
- Les membres du Comité possèdent une connaissance de base des fonctions d'urbanisme et d'administration locale, et une expérience de travail au sein de comités formés de bénévoles. La CSR doit, en déterminant la composition du Comité, rechercher une diversité des compétences (par exemple, des compétences juridiques, en matière d'urbanisme ou de conception, etc.).
- Les membres nommés au Comité doivent être habilités à voter aux élections provinciales 43(1) de la *Loi électorale.*

Proposition :
Ajouter un article sur la nomination des substituts :

6.3 Le conseil de la CSR nomme 2 substituts aux membres. En cas d'absence ou de vacance d'un poste, le substitut remplace le membre. Le conseil de la CSR nomme les substituts selon les critères suivants :

- Les membres du Comité résident dans une communauté qui reçoit des services d'urbanisme locaux de la Commission de services régionaux ;
- Au moins un membre du Comité réside dans un gouvernement local et au moins un membre réside dans un district de services locaux.
- Les membres du Comité possèdent une connaissance de base des fonctions d'urbanisme et d'administration locale, et une expérience de travail au sein de comités formés de bénévoles. La CSR doit, en déterminant la composition du Comité, rechercher une diversité des compétences (par exemple, des compétences juridiques, en matière d'urbanisme ou de conception, etc.).
- Les membres nommés au Comité doivent être habilités à voter aux élections provinciales 43(1) de la *Loi électorale.*

Vote
4.12 Tous les membres (sauf ceux qui estiment être en conflit d'intérêts) votent sur les motions, y compris le président. En cas d'égalité des voix, la motion est rejetée.

Proposition :
Décomposer cet article en 2 afin d'apporter plus de précision :

4.12 Tous les membres (sauf ceux qui estiment être en conflit d'intérêts) votent sur les motions à main levée, y compris le président.

4.13 En cas d'égalité des voix, la motion proposée est rejetée. Conséquemment, la motion contraire est adoptée.

Après vérification, monsieur Simon Savoie, appuyé de monsieur Benoit Savoie, a proposé aux membres du CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique et de recommander, au conseil d'administration de la Commission de services régionaux de la Péninsule acadienne, les modifications proposées au Règlement administratif du Comité de révision de la planification.

Adopté à l'unanimité

CRP20 - 101

J. Mandats des membres se terminant en 2020

Le président du Comité de révision de la planification, monsieur Jean-Claude Doiron, a pris la parole afin de demander aux membres terminant leurs mandats s'ils souhaitaient poursuivre un autre mandat.

Madame Line Thériault, monsieur Benoit Savoie et monsieur Yvon Godin ont accepté d'être reconduits pour un autre mandat.

CRP20 - 102

K. Procédure d'attribution des dérogations à l'interne

Après discussions, les membres du Comité de révision de la planification ont pris la décision de reporter au mois prochain la présentation du Guide de Procédure d'attribution de dérogations de dimensions aux exigences de zonage et de lotissement utilisé par les agents de la Commission de services régionaux.

CRP20 - 103

L. Autres

Étant donné que tous les points de l'ordre du jour ont été épuisés, le président du comité a prononcé la clôture de la réunion à 22h 53.

Jean-Claude Doiron
Président