COMMISSION DE SERVICES RÉGIONAUX
Péninsule acadienne

Procès-verbal de la réunion ordinaire du CRP de la Commission de services régionaux de la Péninsule acadienne tenue le mercredi 21 mai 2014 à 19h00 au centre communautaire d'Inkerman.

Étaient présents :

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

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

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

CRP14 - 49

A- Adoption de l'ordre du jour

Après vérification, Monsieur Eugène Basque, appuyé de Madame Line Thériault, a proposé l'adoption de l'ordre du jour tel que distribué

Adopté à l'unanimité

CRP14 - 50

B- Téléphones cellulaires

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

CRP14 - 51

C- Conflits d'intérêts

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

CRP14 - 52

D – Adoption des projets de procès-verbaux des réunions du CRP des 16 et 23 avril 2014

Après vérification, Monsieur Réginald Paulin, appuyé de Monsieur Gaston Paulin, a proposé que les projets de procès-verbaux des réunions du CRP des 16 et 23 avril 2014 soit acceptés tels que distribués

Adopté à l'unanimité

CRP14 - 53

Annexe 1 – Demande de dérogation The TDL Group LTD

N° de dossier : 3958

N° d'application : 31106

Localisation : 22, boulevard St-Pierre Ouest, Caraquet

NID: 20385134

Zonage : C1 (commercial centre-ville)

Aménagement proposé :	La requérante, Carla Connolly, a soumis cette demande pour le restaurant Tim Hortons de Caraquet. Le projet proposé consiste en l'ajout de nouvelles enseignes sur le bâtiment qui abrite le restaurant. Cependant, certaines dispositions de l'arrêté de zonage de la ville de Caraquet ne peuvent pas être respectées.
Dérogation :	Permettre 4 enseignes de façade au lieu de 2; permettre des enseignes sur 3 façades au lieu de 2; permettre une enseigne interchangeable d'une superficie de 5,7m² au lieu de 3m², soit 40% plus grande que l'enseigne principale; permettre une enseigne-menu d'une superficie de 3,7m² au lieu de 1m²; permettre une enseigne-menu d'une hauteur de 2,1m au lieu de 2m; et permettre deux enseignes-menu d'une épaisseur de 0,15m au lieu de 0,1m. (arrêté no. 211 - articles 13.17.6.2 c), 13.17.7.1 t) et 13.17.4.1l))
Request:	Permit 4 signs on the facade of the building instead of 2; permit signs on 3 sides of the building instead of 2; permit an interchangeable sign with an area of 5.7 square metres instead of 3 square metres and 40% bigger than the main sign; permit a menu sign with an area of 3.7 square metres instead of 1 square metre; permit a menu sign with a height of 2.1 metres instead of 2 metres; and, permit 2 menu signs with a thickness of 0.15 metre instead of 0.1 metre.
Raison de la demande :	Afin de réaliser le projet d'affichage tel que proposé et imposé par la compagnie (Tim Hortons).

Monsieur Roland Rioux était présent afin de fournir des explications.

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

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

Annexe 1
Tableau d'analyse – Dérogation

The TDL Group LTD. (Tim Hortons)
22, boul. St-Pierre Ouest, Caraquet (N.-B.)
NID 20385134

Permettre 3 enseignes-menu, dont une (1) au mur et deux (2) sur poteaux, au lieu d'une (1) enseigne-menu (n° 4, 5 et 6);

Enseigne « Menu service au volant avec poste de commande – Speaker menu board» - Permettre (n° 5):

- **une épaisseur de 0,15m au lieu de 0,10m;**
- **une superficie de 3,7m^2 au lieu de 1m^2; et**
- **une hauteur de 2,1m au lieu de 2m.**

Enseigne « Sommaire du menu – Pre menu board» - Permettre (n° 6) :

- **une épaisseur de 0,15m au lieu de 0,10m.**

Enseignes de façade - Permettre :

- **4 enseignes de façade au lieu de 2 (n° 1 à 4);**
- **des enseignes sur 3 façades au lieu de 2 (n° 1 à 4);**
- **1 enseigne interchangeable d'une superficie de 5,7m^2 au lieu de 1m^2 (n° 4); et**
- **1 enseigne-menu localisée à une hauteur de 2,8m au lieu de 2m (n° 4).**

La dérogation représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?	Oui/Non	**Enseignes de façade (n° 1 à 4)** Dispositions concernant les enseignes permettent deux enseignes de façade, en plus de l'enseigne autoportante existante, pour un bâtiment ayant un seul occupant. Enseignes peuvent être installées sur 2 façades maximum. Le requérant pourrait donc installer 2 des 4 enseignes proposées. **Enseignes-menu (n° 4, 5 et 6)** Dispositions concernant les enseignes de type menu ne sont pas adaptées pour permettre la fonctionnalité d'un service à l'auto mais davantage un menu devant un restaurant pour les passants. Il n'est pas nécessaire d'en autoriser la multiplication même si elles sont peu visibles de la rue.
La dérogation est-elle mineure ou raisonnable?	Non/Oui	Dérogations sont majeures en nombre. **Enseignes de façade (n° 1 à 4)** L'enseigne annonçant le commerce est essentielle. Pour les autres enseignes, malgré qu'elles soient esthétiques, il n'y a pas de raison justifiant la nécessité d'installer toutes ces enseignes. Nous prenons en considération les recommandations récentes similaires pour des marchés d'alimentation, institutions financières, quincailleries et restaurants, que ce soit pour l'énumération de produits vendus, les services offerts ou encore les enseignes directionnelles. Le requérant peut faire un choix et éliminer certaines enseignes au mur.

		Enseignes-menu (n° 4, 5 et 6) Les enseignes sont situées derrière le bâtiment et sur un mur latéral.
La dérogation respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?	Non/Oui	**Enseignes de façade (n° 1 à 4)** Le caractère du voisinage serait affecté par la multiplication des enseignes. En plus des enseignes demandées, il y a déjà une enseigne autoportante. **Enseignes-menu (n° 4, 5 et 6)** Le principe législatif concernant les enseignes-menu est de permettre au commerçant de publiciser son menu à l'extérieur du bâtiment. L'objectif des nouvelles enseignes est d'améliorer la rapidité du service à l'auto et de diminuer les files d'attente. L'enseigne au mur est située après la commande à l'auto et vise à promouvoir les produits vendus à l'intérieur plutôt que d'améliorer l'efficacité du service à l'auto.
Recommandation		L'équipe technique : - **ne recommande pas** les dérogations liées aux enseignes de façade considérant que l'arrêté permet déjà 2 enseignes qui peuvent être installées sur un maximum de 2 façades (n° 1 à 4); - **recommande** les demandes de dérogation liées aux enseignes-menu autoportantes, les considérant justifiables (n° 5 et 6); - **ne recommande pas** les demandes liées à l'enseigne de type menu sur façade (n° 4), la considérant excessive en superficie et en nombre; Obtenir l'autorisation du comité de sauvegarde du patrimoine de la ville de Caraquet pour les enseignes-menu autoportantes.

Suite aux présentations, le président du comité, Monsieur Jean-Claude Doiron, a demandé au client et aux membres s'ils avaient des commentaires ou questions concernant la demande. Monsieur Rioux a pris la parole et a mentionné que cette demande avait été soumise car la direction de la chaîne de restaurants Tim Hortons souhaite uniformiser, en effectuant de gros investissements, l'affichage sur leurs bâtiments. Il a ajouté que l'enseigne proposée sur le bâtiment, située après les enseignes-menu autoportantes, avait pour but de publiciser les produits offerts ainsi que les différentes promotions du restaurant. Il a terminé en mentionnant que toutes les enseignes seraient affichées en français.

À ce moment, Monsieur Réginald Paulin a pris la parole et a mentionné qu'il était d'avis que tout projet d'affichage devait s'intégrer dans les aménagements existants d'une municipalité en respectant la réglementation de cette dernière.

Après discussion et vérification de l'analyse, Monsieur Gaston Paulin, appuyé de Monsieur Eugène Basque, a proposé au CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique, telle qu'inscrite au tableau d'analyse, et, de recommander les dérogations liées aux enseignes-menu autoportantes, jugeant ces dernières raisonnables mais, de ne pas recommander les dérogations liées aux enseignes de façade et à l'enseigne de type menu sur façade, jugeant ces dernières excessives

Adopté à l'unanimité

Monsieur Roland Rioux a quitté la salle.

CRP14 - 54

Annexe 8 – Demande de dérogation et d'approbation de lotissement Gilles Brideau

N° de dossier : 5195

Localisation : rue de l'Étang, Brantville

Aménagement proposé : L'objectif de ce plan de lotissement provisoire est de rallonger un accès privé approuvé par la Commission d'urbanisme de Miramichi, créer deux autres accès et les lots 2014-1, 2014-2, 2014-3 et 2014-4.

Dérogation et approbations : Permettre que l'îlot proposé ait une longueur de 573,68 mètres et de 885,5 mètres au lieu de 240 mètres (Règlement 80-159, article 6(5). Permettre les lots 2014-1, 2014-2 et 2014-3 sur une autre voie d'accès que la Commission de services régionaux peut approuver comme étant utile pour l'aménagement du terrain (Règlement 80-159, article 6(1)b)). Approbation des lots 2014-1 à 2014-4.

Variance and approvals: Permit the proposed block to have a length of 573.68 metres and 885.5 metres instead of 240 metres. Permit lots # 2014-1, 2014-2 and 2014-3 on another access that the Regional Service Commission may approve as suitable for the development of land. Approval of lots # 2014-1 to 2014-4 inclusively.

Monsieur Marc Brideau et Monsieur Gilles Brideau étaient présents afin de fournir des explications.

L'agent d'aménagement, Monsieur Paul-Émile Robichaud, a présenté la demande à l'écran. Il a mentionné que les propriétaires de lots voisins de celui à l'étude avaient été avisés de ce projet et que trois d'entre eux avaient appelé au bureau pour avoir des renseignements au sujet de l'avis en tant que tel. Donc, aucun commentaire défavorable au projet n'a été reçu par le bureau du service d'urbanisme.

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

Annexe 8
Tableau d'analyse
Lotissement Gilles Brideau
Brantville

Marc Brideau
rue de l'Étang, Brantville (N.-B.)
NID 40015927

Permettre des îlots excédant la longueur permise par le règlement provincial sur le lotissement.
Permettre 3 des 4 lots proposés sur une autre voie d'accès que la commission peut approuver comme étant utile à l'aménagement du terrain.

La dérogation et la demande représentent-elles une solution nécessaire et justifiable?	Oui	Le requérant désire céder 3 des 4 lots proposés à ses enfants en rallongeant l'accès privé déjà approuvé par la Commission d'urbanisme de Miramichi. Étant donné que 3 des 4 lots proposés ne donnent pas sur une rue appartenant à la Couronne, la réalisation de ce projet nécessite l'approbation de la Commission. De plus, l'espacement proposé entre les accès donnant aux terrains attenants est trop grand.
La dérogation et la demande sont-elles mineures, sont-elles raisonnables?	Oui et Non	Les dérogations sur les longueurs des îlots sont considérées majeures. Cependant, après maintes discussions et négociations, un plan acceptable pour tous a pu être produit.
La dérogation et la demande respectent-elles les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?	Oui	En créant un accès privé de cette amplitude, on ouvre la porte à du développement des deux côtés dudit accès. Cependant, la présente ou la future politique de la Commission pour les lots en bordure de chemins privés peut encadrer et diminuer l'effet négatif sur le développement.
Recommandation		L'équipe technique du service d'urbanisme de la Commission de services régionaux 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 clients et aux membres s'ils avaient des questions ou des commentaires concernant la demande et ils n'en avaient pas.

Après discussion et vérification de l'analyse, Monsieur Jean-Paul Robichaud, appuyé de Monsieur Edmond Beattie, a proposé au CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique telle que décrite au tableau d'analyse et, d'approuver la demande de lotissement demandée, cette dernière ayant été jugée souhaitable pour l'aménagement de la propriété

Adopté à l'unanimité

Monsieur Marc Brideau et Monsieur Gilles Brideau ont quitté la salle.

CRP14 - 55

Annexe 2 – Demande de permis provisoire Jean-Yves Breau

N° de dossier : 18402

N° d'application : 31177

Localisation : 3006, Route 160, Bois-Gagnon

NID: 20709481

Aménagement proposé :	Le requérant désire aménager une mini-home sur un lot où il y a une habitation existante, ce qui contrevient au règlement provincial sur la construction qui stipule qu'il est interdit d'avoir deux habitations sur le même lot.
Dérogation :	Autoriser un permis provisoire d'un (1) an pour l'aménagement d'une mini-maison. (Règlement provincial sur la construction- Loi sur l'Urbanisme 81-126 article 11(3))
Request :	Authorize a one year temporary permit to install a mini-home.
Raison de la demande :	Le requérant nous a informés que la maison existante doit être rénovée de façon majeure et qu'elle est maintenant trop grande pour ses besoins. C'est donc plus avantageux pour lui d'aménager une mini-maison et de démolir ladite maison. Par contre, il voudrait habiter dans la maison existante pendant l'aménagement de la mini-maison, ce qui nécessite l'approbation de la Commission.

Monsieur Jean-Yves Breau était présent afin de fournir des explications.

L'agent d'aménagement, Madame Nadine LaPlante, a présenté la demande à l'écran. Elle a mentionné que 5 propriétaires de lots voisins de celui à l'étude avaient été avisés de ce projet et qu'aucun commentaire n'avait été reçu par le bureau du service d'urbanisme.

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

Annexe 2
Tableau d'analyse - Permis provisoire

Jean-Yves Breau
3006, Route 160, Bois-Gagnon (N.-B.)
NID 20709481

Autoriser un permis provisoire d'un (1) an afin d'habiter dans la maison existante pendant l'aménagement d'une nouvelle mini-maison.

Le projet contrevient-il aux grandes lignes directrices du plan municipal d'urbanisme?	Non	Projet dans un DSL. Pas de plan municipal. Seul le règlement provincial sur la construction s'applique. L'article 11 de ce règlement régit le nombre de logements (habitation) à un (1) par terrain. Le projet est conforme au règlement provincial.
La modification a-t-elle pour but de rendre conforme un usage ?	Non	Les travaux ne sont pas commencés. Les aménagements et bâtiments existants : aucun permis n'a été trouvé dans nos dossiers pour la construction de la maison existante ou autres.

La demande présente-t-elle un risque élevé de conflit avec les usages limitrophes?	Non	Il s'agit d'un usage résidentiel qui ne présente pas de risque de conflit.
La modification va-t-elle porter préjudice aux propriétés voisines et au caractère du voisinage?	Non	Plusieurs résidences sont adjacentes à la propriété de M. Breau. Par contre, cette demande serait temporaire et ne devrait pas porter atteinte au droit des propriétés voisines.
Recommandation		L'équipe technique recommande l'attribution d'un permis provisoire d'un an afin de permettre au requérant de construire la nouvelle maison, et ce, aux conditions suivantes : - Obtenir l'approbation du Ministère de la Santé; et, - Enlever la maison existante et ses constructions accessoires (patio, perron), au plus tard, à l'échéance du permis provisoire.

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

Après discussion et vérification de l'analyse, Monsieur Réginald Paulin, appuyé de Monsieur Edmond Beattie, a proposé au CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique telle que décrite au tableau d'analyse et, d'accorder avec condition la demande présentée, cette dernière ayant été jugée raisonnable

Adopté à l'unanimité

Monsieur Jean-Yves Breau a quitté la salle.

CRP14 – 56

Annexe 9 – Demande de dérogation Immeubles Godin & Fils ltée

N° de dossier : 6785

N° d'application : 31244

Localisation : 197, boulevard J.-D. Gauthier, Shippagan

NID: 20373718

Zonage : C1 (Commercial centre-ville)

Aménagement proposé : Le requérant, Marc DeGrâce, a soumis cette demande afin d'aménager un restaurant dans un bâtiment existant. Cependant, le projet proposé ne respecterait pas quelques dispositions de l'arrêté de zonage de la ville de Shippagan.

Dérogation :	Permettre 18 cases de stationnement au lieu de 47; Permettre une allée de circulation d'une largeur de 3,972m au lieu de 6m; Permettre des cases de stationnement de plus petites dimensions; Permettre le projet sans zone de chargement et de déchargement; Permettre le projet sans zone réservée pour le triangle de visibilité au coin du boulevard J.-D. Gauthier et de la 6ième Rue. (arrêté no. 78, articles 11.29.2 tableau no.2 2 ix), 11.29.4.1 d), 11.7.1.b) i) et 11.8.5.1))
Request:	Permit 18 parking spaces instead of 47; permit an aisle with a width of 3.972 metres instead of 6 metres; permit parking spaces with smaller dimensions; permit the proposed project without any loading and unloading area; permit the proposed project without any reserved area for the sight triangle at the corner of Boulevard J.-D. Gauthier and 6th Street.
Raison de la demande :	Afin de réaliser le projet tel que proposé et ce, sur un terrain où l'espace destiné à l'aménagement des cases de stationnement est restreint.

Monsieur Stéphane Gauvin était présent afin de fournir des explications.

Deux des propriétaires de lots voisins ayant reçu un avis par rapport à cette demande, soit Madame Marie-Mai Haché et Monsieur Cloris Doiron, étaient également présents.

L'agent d'aménagement, Madame Nadine LaPlante, a présenté la demande à l'écran. Elle a mentionné que 15 propriétaires de lots voisins de celui à l'étude avaient été avisés de ce projet et que 2 commentaires avaient été reçus par le bureau du service d'urbanisme. L'un de ces commentaires avait été émis par les services techniques de la ville de Shippagan. Lesdits commentaires concernaient la 6^{e} Rue, soit la largeur de cette dernière, l'espace restreint pour stationner ainsi que la crainte que cette rue soit utilisée comme stationnement si on manquait d'espace sur la propriété concernée par ce projet.

Avant de procéder à la présentation de l'analyse, Madame Julie Ozell, agent d'aménagement/conseillère en urbanisme, a pris la parole et a précisé les limites de propriété et a expliqué le calcul des cases de stationnement dans ce dossier. Elle a mentionné que les cases qui se retrouvent en partie sur le domaine public ne sont pas incluses dans le nombre de cases disponibles sur le site mais qu'on en tient compte dans l'analyse de la demande.

Elle a poursuivi en présentant et en expliquant l'analyse effectuée par l'équipe technique, dont voici les détails :

Annexe 9
Tableau d'analyse – Dérogation

Immeubles Godin et Fils ltée
195, boul. J.-D. Gauthier, Shippagan (N.-B.)
NID 20373718

Permettre un nouveau restaurant (Yuzu - 44 places assises/superficie ±149 m^2) en plus du bar existant (Traffic – 60 places assises/superficie ±324 m^2) avec:

- **18 cases de stationnement au lieu de 47 pour l'ensemble des usages;**
- **des espaces de stationnement avec une longueur variant entre 4,4m et 5,1m au lieu de 5,5m;**
- **une allée de circulation d'une largeur de 3,972m au lieu 6m;**

- **aucun espace de chargement/déchargement au lieu de 1;**
- **des entrées de stationnement dans le triangle de visibilité formé par le coin du boul. J.-D. Gauthier et la 6ième avenue.**

La dérogation représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?	Oui	Dérogations nécessaires et justifiables puisqu'il n'y a pas d'espace disponible sur le terrain pour fournir ni les cases de stationnement requises ni l'espace de chargement/déchargement exigé pour le restaurant. Situations existantes. Des modifications pour rendre ces éléments conformes diminueraient davantage le nombre de cases de stationnement disponibles sur le terrain.
La dérogation est-elle mineure ou raisonnable?	Non/Oui	Dérogations majeures : stationnement (nombre 62%; longueur 20%), allée de circulation (35%) et chargement/déchargement ainsi que triangle de visibilité (100%). **Tous les points** Dérogations raisonnables considérant l'historique des permis émis pour cette propriété, l'espace disponible sur le terrain et le nombre de places assises du restaurant «Yuzu» et du bar «Traffic». **Stationnements** 47 cases requises pour les 2 usages (calcul selon superficies). Bien que l'arrêté ne donne pas l'option de calculer selon le nombre de places assises, 26 cases seraient requises pour les 2 usages selon ce mode de calcul. Aux 18 cases disponibles sur le site, 6 cases situées en partie sur le domaine public peuvent être ajoutées, ce qui porterait le nombre à 24 cases au total. Représente un manque à gagner de 2 cases. La municipalité ne s'objecte pas à l'utilisation des cases situées en partie sur le domaine public. De plus, la municipalité confirme que le stationnement est autorisé le long du boulevard J.-D. Gauthier, sauf entre décembre et avril, entre 00h00 et 7h00 le matin. **Chargement/déchargement** La plupart du temps, les livraisons se font quand les commerces sont fermés au public, soit avant 11h00. À l'occasion, certaines livraisons se font le long de la rue pour les gros camions si le stationnement est achalandé. Situation existante. Le projet n'entraîne pas de changement. **Triangle de visibilité :** Situation existante. Le projet n'entraine pas de changement. Les rapports d'accidents ont été demandés auprès du ministère des Transports et des Infrastructures mais les données ne peuvent être obtenues avant la présentation du dossier au comité de révision de la planification.

La dérogation respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?	Oui	Le principe législatif concernant les stationnements est de s'assurer que tous les clients/employés pourront se stationner de façon sécuritaire sur le terrain où ils vont consommer/travailler. Il en est de même pour la livraison des marchandises. Le caractère du voisinage ne serait pas affecté puisque l'ensemble des espaces libres de la propriété est déjà asphalté. Le bâtiment est situé en zone commerciale.
Recommandation		L'équipe technique recommande la dérogation considérant les points suivants : - le nombre de places assises, soit 44 pour le restaurant Yuzu et 60 pour le bar Traffic; - tout futur changement d'usage à l'intérieur du bâtiment nécessitera un nouveau calcul de stationnement afin de ne pas augmenter la dérogation; et - les demandes concernant les dimensions des stationnements, de l'allée d'accès et de l'espace de chargement représentent une situation existante, fonctionnelle et, les manœuvres sont entièrement exécutées sur la propriété visée à l'exception de certaines livraisons. À noter que l'analyse tient aussi compte des heures d'utilisation de l'ensemble des occupants du bâtiment fournies par le requérant.

Suite aux présentations, le président du comité, Monsieur Jean-Claude Doiron, a demandé au client et aux membres s'ils avaient des questions ou des commentaires concernant la demande. Monsieur Stéphane Gauvin a pris la parole et a mentionné qu'une porte allait être aménagée sur le devant du commerce donnant sur le boulevard J.-D. Gauthier. Le comptoir de produits « à emporter » est à proximité et, dessert une grande partie de sa clientèle. Il a ajouté qu'il ne devrait pas y avoir de problématique en ce qui a trait au stationnement étant donné la différence dans les horaires d'opération du restaurant et du bar. Il a terminé en mentionnant qu'il n'y a qu'un seul petit camion qui se rend sur place pour livraison et ce, à raison d'une fois par semaine seulement, soit le vendredi.

Par la suite, des discussions ont eu lieu sur l'emplacement des stationnements qui seraient réservés aux employés.

À noter que les deux voisins présents n'ont pas demandé de droit de parole à aucun temps pendant la présentation de cette demande.

Après discussion et vérification de l'analyse, Monsieur Jean-Paul Robichaud, appuyé de Monsieur Edmond Beattie, a proposé au CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique telle que décrite au tableau d'analyse et, d'accorder avec conditions la demande présentée, cette dernière ayant été jugée raisonnable

Adopté à l'unanimité

Monsieur Stéphane Gauvin ainsi que Madame Marie-Mai Haché et Monsieur Cloris Doiron ont quitté la salle.

CRP – 57

Annexe 14 – Demande comparable et compatible Empire Investissements inc.

N° de dossier : 16570

N° d'application : 31283

Localisation : 3360-4, boulevard Dr. V. Leblanc, Tracadie-Sheila

NID: 20832283

Zonage : C1 (commerce centre-ville)

Aménagement proposé :	Le requérant, Serge Kerry, veut ouvrir un service professionnel de thérapies sportives, de consultation sur la condition physique ainsi qu'un service conseil sur l'activité physique selon l'état de santé du client. Il souhaite aussi vendre des produits de médecine douce et des breuvages de type "smoothies". Cependant, l'arrêté de zonage de la ville de Tracadie-Sheila stipule que ce type de service professionnel n'est pas autorisé dans la zone proposée.
Dérogation :	Permettre un service d'entraînement physique à titre d'usage comparable et compatible à l'usage "service professionnel". (arrêté no. 108 - article 6.1.1.1a))
Request:	Authorize the proposed physical fitness services as a use comparable and compatible to a professional service.
Raison de la demande :	Afin d'offrir ce type de service dans la région.

Monsieur Serge Kerry était présent pour fournir des explications.

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 ce projet et qu'aucun commentaire n'avait été reçu par le bureau du service d'urbanisme.
Par la suite, la directrice adjointe, Madame Caraine Godin-Poirier, a présenté et expliqué l'analyse effectuée par l'équipe technique dans ce dossier, dont voici les détails :

Annexe 14
Tableau d'analyse - Usage comparable et compatible

Empire Investissements inc.
3360-9, boulevard Dr. V. Leblanc, Tracadie-Sheila (N.-B.)
NID 20832283

Permettre un service d'entraînement physique comme usage comparable et compatible à un « service professionnel ».

Le projet contrevient-il aux grandes lignes directrices du plan municipal d'urbanisme?	Non	La propriété est située dans un secteur d'affectation commercial (C) au plan d'urbanisme municipal et, en une zone C1 (commerciale centre-ville) à l'arrêté de zonage de la municipalité. Un des principes du plan municipal est de favoriser une plus grande diversité d'usages commerciaux et assurer un contrôle plus efficace sur le développement commercial en ne permettant pas certaines activités commerciales non compatibles dans un même secteur.
La modification a-t-elle pour but de rendre conforme un usage ?	Oui	Selon l'arrêté de zonage en vigueur, l'usage proposé n'est pas permis en zone C1. Un centre de conditionnement physique est permis en zone M (mixte) seulement. En zone C1, un service professionnel est permis et défini comme suit: «désigne un salon de coiffure ou de barbier, un institut de beauté, un studio de photographie, une clinique de médecine douce et alternative, un salon de massothérapie, mais n'inclut pas un atelier de tatouage». L'usage principal proposé est un service d'entraînement physique (consultation sur la condition physique, thérapies sportives, service-conseil sur l'activité physique avec l'état de santé du client) incluant des usages accessoires, dont des salles d'exercices sous contrôle d'instructeur qualifié uniquement et non d'activité libre, de vente de produits de médecine douce et de smoothies. Le requérant prévoit aussi offrir des cours d'activité physique, entre autres, le karaté dans les salles d'exercices. Donc, en considérant les services spécialisés qui seraient offerts par le requérant, l'usage principal proposé est comparable et compatible à un service professionnel. L'approbation de cet usage le rendrait conforme.
La demande présente-t-elle un risque élevé de conflit avec les usages limitrophes?	Non	L'activité proposée serait localisée dans un centre commercial existant où deux restaurants, une imprimerie, une librairie et un bureau d'assurance y sont déjà locataires. La superficie du terrain serait suffisante pour l'aménagement du site qui comprendrait les espaces de stationnement et les aires de chargement/déchargement exigés par l'arrêté. Le commerce serait situé le long d'une route achalandée, au cœur d'une zone commerciale développée.
La modification va-t-elle porter préjudice aux propriétés voisines et au caractère du voisinage?	Non	Ouvert 7 jours sur 7 aux heures habituelles d'ouverture des commerces. Cette demande ne porterait aucun préjudice ni propriétés voisines ni au caractère du voisinage.
Recommandation		Considérant les éléments précités, l'équipe technique recommande la demande d'approbation d'usage d'un service d'entraînement physique comme usage comparable et compatible à un « service professionnel », mais, aux conditions suivantes :

		-que l'usage principal, soit un service d'entraînement physique (consultation sur la condition physique, thérapies sportives, service-conseil sur l'activité physique avec l'état de santé du client) demeure l'activité principale et que les usages accessoires, dont les salles d'exercices, demeurent des usages accessoires à l'usage principal, et; -que les salles d'exercices ne soient pas agrandies. Cette demande est jugée raisonnable et en harmonie avec l'intention générale de l'arrêté.

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

Après discussion et vérification de l'analyse, Monsieur Eugène Basque, appuyé de Monsieur Edmond Beattie, a proposé au CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique telle que décrite au tableau d'analyse et, d'accorder avec conditions la demande présentée, cette dernière ayant été jugée raisonnable et en harmonie avec l'intention générale de l'arrêté

Adopté à l'unanimité

Monsieur Serge Kerry a quitté la salle.

CRP14 - 58

Annexe 3 – Demande de dérogation et d'approbation de lotissement Olive Breau Estate

N° de dossier : 5180

Localisation : rue Robichaud Cross, Fair Isle

Aménagement proposé :	L'objectif de ce plan de lotissement provisoire est de rallonger un accès privé approuvé par la Commission d'urbanisme de Miramichi en 1992, créer un nouvel accès et les lots 2014-1, 2014-2 et 2014-3.
Dérogation et approbations :	Permettre les lots 2014-1 et 2014-2 sur une autre voie d'accès que la Commission de services régionaux peut approuver comme étant utile à l'aménagement du terrain (règlement 80-159, article 6(1)b)). Permettre un ilot ayant une longueur de 276,29 mètres et de 370,23 mètres au lieu de 240 mètres (règlement 80-159, article 6(5)). Approbation des lots 2014-1, 2014-2 et 2014-3.
Variance and approvals:	Permit lots # 2014-1 and 2014-2 on another access that the Regional Service Commission may approve as suitable for the development of land. Permit a block with a length of 276.29 metres and 370.23 metres instead of 240 metres. Approval of lots # 2014-1, 2014-2 and 2014-3.

L'agent d'aménagement, Monsieur Paul-Émile Robichaud, a présenté la demande à l'écran. Il a mentionné que les propriétaires de lots voisins de celui à l'étude avaient été avisés de ce projet et qu'aucun commentaire n'avait été reçu par le bureau du service d'urbanisme.

Monsieur Robichaud a par la suite expliqué la recommandation de l'équipe technique dans ce dossier, dont voici les détails :

Annexe 3
Tableau d'analyse – approbation et dérogation
Lotissement Olive Breau Estate
Robichaud Settlement (DSL de Fair Isle)

Victoria McIntosh
300 Straight Brook Rd, Tabusintac (N.B.) - NID 40002461

- **Permettre les lots 2014-1 et 2014-2 sur une autre voie d'accès que la CSR considère appropriée pour l'aménagement des terrains.**
- **Permettre un îlot plus long que permis par le règlement provincial.**

Les dérogations et la demande représentent-t-elles une solution nécessaire et justifiable?	Oui	Étant donné que deux des lots proposés ne donnent pas sur une rue appartenant à la Couronne, la Commission doit se prononcer sur ce lotissement. De plus, ayant une longueur d'îlot excédant la limite permise, la Commission doit déroger à ce qui est proposé sur le plan provisoire.
Les dérogations et la demande sont-elles mineures, sont-elles raisonnables?	Oui	L'objectif de ce projet est d'exécuter le testament de madame Breau de sorte à diviser le lot 40002461 à parts égales. À notre avis, la manière dont le lot est loti constitue la meilleure façon de le diviser, et ce, tout en tenant compte des circonstances et de la réglementation applicable. Les dérogations sont donc jugées raisonnables.
Les dérogations et la demande respectent-elles les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?	Oui	L'ouverture d'un accès à cet endroit peut encourager du développement sur une partie du lot attenant. De plus, la localisation de l'accès, qui un angle Nord-Sud, a été localisé de façon à ce que les normes de visibilité soit respectées lorsque ce dernier débouchera sur le chemin Robichaud Settlement. Ce projet respecte aussi la politique de la Commission qui s'applique aux lots situés en bordure de chemins privés.
Recommandation		Le personnel du service d'urbanisme de la Commission des services régionaux 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 s'ils avaient des commentaires ou des questions concernant la demande et ils n'en avaient pas.

Après discussion et vérification de l'analyse, Monsieur Eugène Basque, appuyé de Monsieur Réginald Paulin, a proposé au CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique, telle que décrite au tableau d'analyse, et d'approuver la demande de lotissement présentée, cette dernière ayant été jugée souhaitable pour l'aménagement du terrain

Adopté à l'unanimité

CRP14 - 59

Annexe 4 – Demande de dérogation et d'approbation de lotissement Stewart-Toth

N° de dossier : 5192

Localisation : Route 113, Miscou

Zonage : M1 (mixte) et AS (agricole et sylvicole)

Aménagement proposé : L'objectif de ce plan de lotissement provisoire est de créer le lot 2014-1 d'une superficie de 1,6 hectare, le lot 2014-2 d'une superficie de 6,54 hectares et, un accès privé.

Approbations : Permettre le lot 2014-2 sur une autre voie d'accès que la Commission de services régionaux peut approuver comme étant utile à l'aménagement du terrain (Règlement 80-159, article 6(1)b)). Approbation des lots 2014-1 et 2014-2.

Approvals: Permit lot # 2014-2 on another access that the Regional Service Commission may approve as suitable for the development of land. Approval of lots # 2014-1 and 2014-2.

L'agent d'aménagement, Monsieur Paul-Émile Robichaud, a présenté la demande à l'écran. Il a mentionné que les propriétaires de lots voisins de celui à l'étude avaient été avisés de ce projet et que deux commentaires avaient été reçus par le bureau du service d'urbanisme. L'un des deux clients voulait des explications sur l'avis de dérogation en tant que tel tandis que l'autre n'était pas d'accord avec le plan d'arpentage soumis avec cette demande. Monsieur Robichaud a par la suite expliqué la recommandation de l'équipe technique dans ce dossier, dont voici les détails :

Annexe 4
Tableau d'analyse
Demande de lotissement
Stewart-Toth
Miscou

Johnny et Edmonde Toth
10283, Route 113, Miscou (N.-B.) E8T 1Z4
NID 20183455, 20163085, 20182580 et 20690913

Permettre le lot 2014-2 sur une autre voie d'accès que la CSR peut approuver comme étant utile à l'aménagement du terrain.

La demande représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?	Oui	L'objectif ultime de ce projet consiste à un échange de terrain entre propriétaires, soit entre M. et Mme Toth et M. Lane Stewart. Monsieur Stewart désire obtenir, en créant le lot 2014-2, la pleine largeur, en arrière-lot, pour y aménager une bleuetière. En échange, M. et Mme Toth vont recevoir, de M. Stewart, la partie du lot de ce dernier qui donne sur la route 113. Étant donné que le lot 2014-2 ne donnerait pas sur une rue appartenant à la Couronne, ce dernier doit être approuvé par la Commission.

La demande est-elle mineure, est-elle raisonnable?	Oui	Il n'y a pas de dérogation au projet proposé. Les lots et l'accès proposés respectent les normes applicables.
La demande respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?	Oui	L'aménagement d'un accès privé du côté sud de ce lotissement rendrait possible la création d'un lot sur la propriété voisine. Cependant, le zonage de cette propriété étant « agricole et sylvicole », l'amplitude des futurs projets de lotissement y serait assez limitée.
Recommandation		L'équipe technique du service d'urbanisme de la Commission de services régionaux 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 s'ils avaient des questions ou des commentaires concernant la demande et ils n'en avaient pas.

Après discussion et vérification de l'analyse, Monsieur Edmond Beattie, appuyé de Madame Line Thériault, a proposé au CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique telle que décrite au tableau d'analyse, et d'accorder la demande de lotissement présentée, cette dernière ayant été jugée souhaitable pour l'aménagement du terrain

Adopté à l'unanimité

CRP14 - 60

Annexe 5 – Demande de dérogation et d'approbation de lotissement Paul et Léo Brideau

N° de dossier : 5193

Localisation : accès privé, Pont-Lafrance

Aménagement proposé : L'objectif de ce plan de lotissement provisoire est de rallonger un accès privé approuvé par la commission en 2013, créer le lot 2014-1 d'une superficie de 11,09 hectares et le lot 2014-2 d'une superficie de 11,83 hectares.

Dérogation et approbations : Permettre un îlot d'une longueur approximative de 408 mètres au lieu de 240 mètres (Règlement 80-159, article 6(5)). Permettre les lots 2014-1 et 2014-2 sur une autre voie d'accès que la Commission de services régionaux peut approuver comme étant utile pour l'aménagement du terrain (Règlement 80-159, article 6(1)b)). Approbation des lots 2014-1 et 2014-2.

Variance and approvals: Permit a block with an approximate length of 408 metres instead of 240 metres; permit lots # 2014-1 and 2014-2 on another access that the Regional Service Commission may approve as suitable for the development of land; and, approval of lots # 2014-1 and 2014-2.

L'agent d'aménagement, Monsieur Paul-Émile Robichaud, a présenté la demande à l'écran. Il a mentionné que les propriétaires de lots voisins de celui à l'étude avaient été avisés de ce projet et qu'un seul commentaire favorable au projet avait été reçu par le bureau du service d'urbanisme.

Monsieur Robichaud a par la suite expliqué la recommandation de l'équipe technique dans ce dossier, dont voici les détails :

Annexe 5
Tableau d'analyse
Lotissement Paul et Léo Brideau
Pont-Lafrance

Léo Brideau
149, ch. Tranquille, Pont-Lafrance (N.-B.) E1X 4B3
NID 20135869

Permettre les lots 2014-1 et 2014-2 sur une voie d'accès que la CSR peut approuver comme étant utile à l'aménagement du terrain.

La demande représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?	Oui	L'objectif de ce projet est d'exécuter le testament de Zéphirin Brideau, père des requérants, de sorte à ce que chacun reçoive sa part de l'héritage lié au terrain concerné par cette demande. Les deux lots ne donnent pas sur une rue appartenant à la Couronne, par conséquent, ce projet doit être approuvé par la Commission.
La demande est-elle mineure, est-elle raisonnable?	Oui et non	La dérogation sur la longueur de l'îlot est jugée majeure. Néanmoins, dans la présente situation, nous ne voyons pas l'utilité de réserver un accès du côté des lots créés par ce plan. Nous jugeons que le prolongement de l'accès jusqu'au terrain attenant serait plus souhaitable.

La demande respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?	Oui	Développer l'accès privé à partir de l'extrémité Est du chemin Lebouthillier et le terminer à l'endroit indiqué sur le plan soumis rendrait possible le développement le long dudit accès. Cependant, la politique de la Commission à cet effet stipule qu'on ne peut développer qu'un maximum de 20 lots le long d'un accès privé. En vertu de l'article 5(4)e) du règlement provincial sur le lotissement, la Commission doit prendre les mesures nécessaires pour rendre aisé le lotissement ultérieur du terrain visé ou des terrains attenants. Pour ce projet, l'accès pourrait aisément se poursuivre vers le Sud, jusqu'au terrain attenant appartenant à Evance Desroches, pour finalement connecter avec le chemin Légère Nord. Se faisant, la fluidité du trafic pourrait être réalisée d'une façon plus convenable advenant l'aménagement de ces accès à l'avenir. Hors, il est à noter que le terrain de Monsieur Desroches est utilisé comme une bleuetière.
Recommandation		L'équipe technique du service d'urbanisme de la Commission de services régionaux recommande l'approbation de cette demande à condition que l'accès proposé se prolonge vers le Sud, jusqu'à la propriété d'Evance Desroches.

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

Monsieur Edmond Beattie a pris la parole et a demandé à Monsieur Robichaud de lui donner des explications sur le statut du chemin Légère. Monsieur Robichaud a expliqué que le statut de ce chemin était public mais qu'il y avait certaines problématiques liées au tracé de ce dernier.

Après discussion et vérification de l'analyse, Monsieur Jean-Paul Robichaud, appuyé de Monsieur Edmond Beattie, a proposé au CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique, telle que décrite au tableau d'analyse, et, d'approuver avec condition la demande de lotissement présentée, cette dernière ayant été jugée souhaitable pour l'aménagement de la propriété

Adopté à l'unanimité

CRP14 - 61

Annexe 6 – Demande de dérogation et d'approbation de lotissement Lucie Lebouthillier

N° de dossier : 5010

Localisation : rue Principale, Néguac

Zonage : C (côtier)

Aménagement proposé : Le 19 juin 2013, la CSRPA a approuvé une demande de lotissement au nom de la requérante. L'objectif de ce projet était de créer deux rues publiques, une rue future et 14 lots pour usage résidentiel, lesquels devaient être desservis par le réseau d'égout communautaire.

Aujourd'hui, la requérante désire apporter quelques changements à son projet initial, entre autres en ce qui a trait à la localisation de la rue publique. Donc, l'objectif du plan provisoire qui nous est soumis est de créer une rue publique, une rue future, une parcelle pour être annexée au lot qui appartient à "Allain Ventures inc." et, 17 lots pour usage résidentiel.

Dérogation et approbations : Permettre un bâtiment à 3m et à 6m au lieu de 7,5m de l'alignement d'une rue publique proposée (arrêté no. 99-33, Partie C, article 10.12a)i)). Recommandation au Conseil municipal relativement à l'emplacement de la rue publique et de la rue future (Loi sur l'urbanisme du N.-B., article 56(2)a)). Approbation des lots 2014-1 à 2013-17 inclusivement et de la parcelle "A".

Variance and approvals: Permit a building at a distance of 3 metres and 6 metres instead of 7.5 metres from the alignment of a proposed public street. Recommend the location of the public street and of the proposed future street to the municipal council and, approval of lots # 2014-1 to 2014-17 inclusively and of parcel "A".

L'agent d'aménagement, Monsieur Paul-Émile Robichaud, a présenté la demande à l'écran. Il a mentionné que les propriétaires de lots voisins de celui à l'étude avaient été avisés de ce projet et qu'aucun commentaire n'avait été reçu par le bureau du service d'urbanisme.

En présentant la demande, Monsieur Robichaud a mentionné qu'un membre du conseil municipal de Néguac l'avait informé que la municipalité avait l'intention de planter des arbres sur la bande de terrain située entre la rue future proposée et la propriété voisine du lot à l'étude, sur laquelle se trouve un restaurant.

Monsieur Robichaud a par la suite expliqué la recommandation de l'équipe technique dans ce dossier, dont voici les détails :

Annexe 6
Tableau d'analyse
Lotissement Lucie Lebouthillier
Néguac

Lucie Lebouthillier
928, rue Principale, Néguac (N.-B.) E9G 1N7
NID 40424541, 40453524 et 40354763

Permettre un bâtiment à moins de 7,5 mètres de l'alignement d'une future rue publique.

Recommandation au Conseil relativement à l'emplacement d'une rue publique.

La dérogation et la demande représentent-t-elles une solution nécessaire et justifiable?	Oui	En vertu de l'article 56 de la Loi sur l'urbanisme du N.-B., la création d'une rue publique nécessite que la Commission recommande son emplacement à la municipalité. De plus, selon le plan rural du village de Néguac, les bâtiments doivent être localisés à une certaine distance d'une rue publique.

La dérogation et la demande sont-elles mineures, sont-elles raisonnables?	Oui et non	Pour ce qui est de l'aspect dérogatoire du projet, la demande est jugée majeure. Cependant, seule une partie du bâtiment est problématique, soit une entrée qui n'est pas l'accès principal audit bâtiment. À notre avis, la localisation de la rue ne causerait pas de problème de sécurité publique. La partie excédant le 20 mètres de couloir de rue serait aménagée et entretenue par la municipalité. La largeur et longueur de la rue ainsi que les lots proposés sont conformes.
La dérogation et la demande respectent-elles les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?	Oui et non	Selon nous, les propriétés attenantes ne seraient pas affectées négativement par le concept de ce projet. Les lots au Nord et au Sud pourront se développer en utilisant les rues comprises dans le lotissement proposé. La proximité possible entre la partie de rue aménagée et la partie du bâtiment de la Légion Royale Canadienne, causant la dérogation, pourrait créer une problématique au niveau des travaux d'entretien de la rue.
Recommandation		L'équipe technique du service d'urbanisme de la Commission de services régionaux recommande l'approbation de cette demande. Elle recommande également aux parties impliquées dans ce projet, entre autres, le développeur et la municipalité, de prendre les mesures nécessaires afin de minimiser les impacts négatifs que pourraient avoir l'aménagement de la rue publique sur le bâtiment de la Légion Royale Canadienne.

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

Après discussion et vérification de l'analyse, Monsieur Gaston Paulin, appuyé de Monsieur Réginald Paulin, a proposé au CRP de suivre les recommandations de l'équipe technique, telles que décrites au tableau d'analyse et, d'approuver la demande de lotissement présentée, cette dernière ayant été jugée souhaitable pour l'aménagement de la propriété

Adopté à l'unanimité

CRP14 - 62

Annexe 7 – Demande de dérogation Joey Lebouthillier

N° de dossier : 10887

N° d'application : 31235

Localisation : 8267, rue de l'Église, Bas-Caraquet

NID: 20477949

Zonage : RA (habitation unifamiliale)

Aménagement proposé :	Le requérant, Robert Lebouthillier, est propriétaire d'un bâtiment accessoire qui se trouve sur la propriété à l'étude. Il voudrait transformer ce bâtiment en une habitation unifamiliale, cependant, ce projet ne peut respecter l'une des dispositions de l'arrêté de zonage du village de Bas-Caraquet en ce qui a trait aux marges de recul minimales requises par rapport aux limites latérales d'un lot.
Dérogation :	Permettre une habitation unifamiliale à une distance de 1,5m au lieu de 4,25m d'une des limites latérales du lot. (arrêté no. 9106, article 13.6.3.1 a))
Request:	Permit a main building (single family dwelling) at a distance of 1.5 metre instead of 4.25 metres from one of the side lot lines.
Raison de la demande :	Afin de pouvoir convertir un bâtiment accessoire en une habitation unifamiliale habitable à l'année.

L'agent d'aménagement, Madame Nadine LaPlante, a présenté la demande à l'écran. Elle a mentionné que 5 propriétaires de lots voisins de celui à l'étude avaient été avisés de ce projet et qu'aucun commentaire n'avait été reçu par le bureau du service d'urbanisme.

Pendant la présentation de la demande, Monsieur Eugène Basque a pris la parole et a demandé si un permis avait été émis pour le garage situé sur le lot à l'étude. Madame Caraine Godin-Poirier a répondu que cette information n'était pas au présent dossier mais qu'une vérification de la base de données pouvait être effectuée. Elle a poursuivi en expliquant qu'une inspection dudit garage avait été effectuée par l'un des inspecteurs en construction de la Commission et que ce dernier avait conclu qu'il pouvait être transformé en une habitation familiale qui pourrait être conforme au Code national du bâtiment.

Par la suite, la directrice adjointe, Madame Caraine Godin-Poirier, a expliqué la recommandation de l'équipe technique dans ce dossier, dont voici les détails :

Annexe 7
Tableau d'analyse – Dérogation

Joey LeBouthillier
8267, rue de l'Église, Bas-Caraquet (N.-B.)
NID 20477949

- Permettre une habitation unifamiliale à une distance de 1,5m au lieu de 4,25m de la limite latérale du lot.

La dérogation représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?	Oui	La demande est nécessaire puisqu'elle vise à transformer un bâtiment accessoire (grange) en bâtiment principal (habitation). Le bâtiment est existant sur fondation. Depuis l'entrée en vigueur de l'arrêté de zonage en 2006, il y a eu des demandes de dérogation similaires afin d'accorder des bâtiments principaux plus près d'une limite latérale. Donc, l'approbation de cette demande ne créerait pas de précédent.

La dérogation est-elle mineure ou raisonnable?	Oui	La demande est majeure de 64.7%. Par contre, considérant que le bâtiment est existant et que cette demande rendrait cette propriété en conformité avec l'arrêté en vigueur (situation actuelle : bâtiment accessoire sans bâtiment principal), cette demande est considérée raisonnable.
La dérogation respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?	Oui	La marge de recul latérale exigée par l'arrêté de zonage vise à minimiser les inconvénients de voisinage et protéger l'intimité des gens en plus de permettre de conserver un caractère privé. Ici, le bâtiment principal serait situé à plus de 90m de la rue publique et à l'intérieur d'une zone boisée. La propriété adjacente touchée par cette limite latérale est un usage institutionnel (Club d'âge d'or). Le bâtiment à l'étude est situé à +/- 69 mètres à l'arrière de cet usage. Pour ces raisons, nous jugeons que cette dérogation n'affecte pas le caractère du voisinage et qu'elle respecte le principe sur les marges latérales.
Recommandation		L'équipe technique recommande la dérogation sur la limite latérale telle que proposée, la jugeant raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de cette propriété.

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

Après discussion et vérification de l'analyse, Monsieur Eugène Basque, appuyé de Monsieur Jean-Paul Robichaud, a proposé au CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique telle que décrite au tableau d'analyse et, d'accorder la demande présentée, cette dernière ayant été jugée raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de la propriété

Adopté à l'unanimité

CRP14 - 63

Annexe 10 – Demande de dérogation Restaurant chez Raymond Ltée

N° de dossier : 18416

N° d'application : 31233

Localisation : 486, rue Principale, Néguac

NID: 40307415, 40307407, 40226649, 40212125

Zonage : M1 (Résidentiel, commercial, industriel et institutionnel)

Aménagement proposé : Le requérant, Pierre Godin, désire agrandir le motel existant, cependant, une disposition du plan rural du village de Néguac ne pourrait pas être respectée. En effet, l'agrandissement proposé ne pourrait pas respecter la marge de recul minimale requise par rapport à l'une des limites latérales du lot puisque ce dernier a une superficie de plus de 4000m² et une largeur de plus de 54m.

Dérogation :	Permettre l'agrandissement du bâtiment (motel) à une distance de 7,3m au lieu de 26m d'une des limites latérale du lot. (arrêté no. 99-33, article 10.12 c))
Request:	Permit an extension of the building (motel) at a distance of 7.3 metres instead of 26 metres from one of the side lot lines.
Raison de la demande :	Afin d'agrandir les chambres du motel et faire de nouvelles salles de bain.

L'agent d'aménagement, Madame Nadine LaPlante, a présenté la demande à l'écran. Elle a mentionné que 2 propriétaires de lots voisins de celui à l'étude avaient été avisés de ce projet et qu'aucun commentaire n'avait été reçu par le bureau du service d'urbanisme.

Par la suite, la directrice adjointe, Madame Caraine Godin-Poirier, a expliqué la recommandation de l'équipe technique dans ce dossier, dont voici les détails :

Annexe 10
Tableau d'analyse – Dérogation

Restaurant chez Raymond ltée
486, rue Principale, Néguac - NID 40307415, 40307407, 40226649 et 40212125

- Permettre l'agrandissement du bâtiment (motel) à une distance de 7,3m au lieu de 26m d'une des limites latérales du lot.

La dérogation représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?	Oui	La demande est nécessaire considérant la localisation du bâtiment sur le terrain et afin de réaliser le projet tel que soumis par le requérant. Le bâtiment principal (motel) est existant sur fondation.
La dérogation est-elle mineure ou raisonnable?	Non/ Oui	La demande est majeure de 71.9%. L'agrandissement ne pourrait être situé ailleurs. Il vise à agrandir les chambres pour aménager de nouvelles salles de bain, et ce, en continuité avec le bâtiment principal. Le projet n'engendrerait pas un empiétement supplémentaire vers la limite latérale. Le terrain est en angle, ce qui atténue la distance entre l'agrandissement et la limite latérale (selon le plan de site fourni par le requérant, le coin arrière de l'agrandissement serait à +/- 12,4m de la limite latérale du lot). Cette demande est considérée raisonnable.

La dérogation respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?	Oui	La marge latérale exigée par le plan rural du village vise à minimiser les inconvénients de voisinage et protéger l'intimité des gens, en plus de permettre de conserver un caractère privé. Le plan rural exige que tout bâtiment soit à moins de 3m (client propose 5,5m) d'une des limites latérales du lot et, à moins de 26m (client propose 7,3m) de l'autre ligne latérale du lot, si celui-ci a plus de 54m de largeur et une superficie de plus de 4000m². Un des principes d'exiger 26m sur l'une des limites latérales sur de très grands lots desservis permettra au requérant, de procéder à une future subdivision du lot. Ici, on retrouve un bâtiment aménagé sur 3 lots étroits avec 2 bâtiments principaux (motel et restaurant) sur ces mêmes lots. Cette situation est particulière et existante donc, elle n'irait pas à l'encontre de ce principe. Le bâtiment principal est situé à plus de 75m de la rue publique et près de zones boisées. Le bâtiment sur la propriété adjacente est résidentiel et situé à +/- 30 mètres à l'avant du motel. L'agrandissement ne serait pas visible à partir de la rue puisqu'il serait situé à l'arrière. Pour ces raisons, cette dérogation n'affecte pas le caractère du voisinage et respecte le principe sur les marges latérales.
Recommandation		L'équipe technique recommande la dérogation sur la limite latérale telle que proposée, la jugeant raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de cette propriété.

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

Après discussion et vérification de l'analyse, Monsieur Gaston Paulin, appuyé de Madame Line Thériault, a proposé au CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique telle que décrite au tableau d'analyse et, d'accorder la demande présentée, cette dernière ayant été jugée raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de la propriété

Adopté à l'unanimité

CRP14 - 64

Annexe 11 – Demande de dérogation Albert Benoit et Carole Roussel Benoit

N° de dossier : 5471

N° d'application : 31247

Localisation : 29, rue Maxime, Le Goulet

NID: 20690293

Zonage : RA (habitation unifamiliale)

Aménagement proposé :	Les requérants désirent construire un bâtiment accessoire (garage) d'une superficie de 139m² sur leur propriété. Cependant, ledit bâtiment accessoire ne pourrait pas respecter deux points de l'arrêté de zonage du village de Le Goulet.
Dérogation :	Permettre un bâtiment accessoire (garage) d'une hauteur de 6m au lieu de 4,8m et d'une superficie de 139m² au lieu de 100m². (arrêté no. 23 - articles 14.4.4.1 a), 11.4.8.1 b))
Request:	Permit an accessory building (garage) with a height of 6 metres instead of 4.8 metres and an area of 139 square metres instead of 100 square metres.
Raison de la demande :	Afin d'entreposer des agrès de pêche.

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 ce projet et qu'aucun commentaire n'avait été reçu par le bureau du service d'urbanisme.

Elle a expliqué que la cliente avait mentionné qu'elle souhaitait aussi agrandir la maison existante mais qu'aucun permis n'avait été émis, à ce jour, pour ce projet.

À ce moment, Madame Line Thériault, a pris la parole et a demandé à Madame LaPlante pour quelle raison les requérants voulaient construire un garage d'une telle hauteur. Madame LaPlante a répondu que le but était d'entreposer des agrès de pêche. Madame Bernise Roussel, inspectrice en construction, a pris la parole et a ajouté que la hauteur d'un bâtiment variait selon la largeur de ce dernier et que, normalement, plus le bâtiment est large, plus la hauteur sera grande.

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

Annexe 11
Tableau d'analyse – Dérogations

Albert Benoit et Carole Roussel Benoit
29, rue Maxime, LeGoulet (N.-B.)
NID 20690293

- Permettre un garage d'une hauteur de 6m au lieu de 4,8m, et;
- Permettre un garage d'une superficie de 139m² au lieu de 100m².

La dérogation représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?	Non	Un garage conforme à l'arrêté de zonage du village de Le Goulet peut être construit. Depuis l'entrée en vigueur de l'arrêté de zonage en 2009, il n'y a pas eu de dérogation accordée pour permettre un bâtiment accessoire de plus de 116m² et d'une hauteur supérieure (0,61m/2 pieds) à celle de la maison. L'approbation de ces demandes créerait donc un précédent. Les requérants justifient leur demande afin de faire l'entreposage d'agrès de pêche et ils désirent éventuellement soumettre à nos bureaux une demande afin d'agrandir la maison et construire un garage annexé à cette dernière. Total de l'agrandissement : 86,2m² (928p²).

La dérogation est-elle mineure ou raisonnable?	Non	Les demandes sont majeures (hauteur : 25% et superficie : 39%) <u>Hauteur</u> La hauteur du garage proposé (6m) est supérieure à la hauteur exigée par l'arrêté (4,8m-hauteur correspondant au bâtiment principal). Différence de 1,2m (3,9p). La demande n'est pas jugée raisonnable. <u>Superficie</u> La dérogation touche 2 dispositions régissant la superficie des bâtiments accessoires dans une zone RA (habitation unifamiliale), soit une superficie équivalente au bâtiment principal (130,8m² (1 408p²)) ou un maximum de 100m² lorsque le bâtiment principal est plus grand. Ici, le projet dépasse les deux mesures. La demande est excessive et donc qualifiée déraisonnable considérant qu'un garage situé en zone M2 (mixte routière) est limité à une superficie de 120m² et que la demande des requérants excède également cette superficie.
La dérogation respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?	Non	L'arrêté en vigueur permet, avec certaines conditions à toute personne qui est pêcheur de métier, d'entreposer son équipement sur le même terrain que sa résidence ainsi que dans un bâtiment accessoire, ses agrès, ses équipements de pêche et son bateau de pêche. Cependant, l'objectif de la réglementation est plutôt de conserver un équilibre entre la hauteur et la superficie des bâtiments accessoires dans toutes les zones, et ce, afin de conserver une homogénéité de ceux-ci à l'intérieur du village. Le fait de permettre des garages de 139m² au cœur d'une zone RA (résidentielle unifamiliale) et d'une superficie supérieure aux maisons modifierait le caractère du voisinage et constituerait un aménagement disproportionné par rapport aux propriétés voisines. Les requérants ont également la possibilité d'avoir un garage détaché, un garage annexé à la maison et une remise.
Recommandation		L'équipe technique ne recommande pas les dérogations sur la hauteur et sur la superficie, les jugeant excessives. Elle propose plutôt au requérant de revoir son projet pour respecter l'arrêté ou pour atténuer les dérogations proposées.

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

Après discussion et vérification de l'analyse, Monsieur Réginald Paulin, appuyé de Monsieur Eugène Basque, a proposé au CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique telle que décrite au tableau d'analyse et, de refuser la demande présentée, cette dernière ayant été jugée excessive

Adopté à l'unanimité

CRP14 – 65

Annexe 12 – Demande de dérogation et d'approbation de lotissement Ville de Caraquet et autres

N° de dossier : 5196

Localisation : rue du Colisée et rue Savoie, Caraquet

Zonage : M (mixte), RA (résidentiel unifamilial) et NPR (naturel, de protection et récréatif)

Aménagement proposé :	L'objectif de ce plan de lotissement provisoire est de confirmer qu'une certaine partie de la rue du Colisée soit publique et rallonger la rue Savoie sur une distance d'environ 120 mètres.
Dérogation et approbations :	Permettre une rue publique (Colisée) avec une largeur d'environ 12,3 mètres au lieu de 15 mètres (Arrêté no. 134, article 4.(2)c)). Recommandation au Conseil municipal relativement à l'emplacement des rues publiques (Loi sur l'urbanisme du N.-B., article 56(2)a)).
Variance and approvals:	Permit a public street (Colisée) with a width of approximately 12.3 metres instead of 15 metres and recommend the location of the public streets to the municipal council.

L'agent d'aménagement, Monsieur Paul-Émile Robichaud, a présenté la demande à l'écran. Il a mentionné que les propriétaires de lots voisins de celui à l'étude avaient été avisés de ce projet et qu'un seul commentaire avait été reçu par le bureau du service d'urbanisme. Monsieur Robichaud a expliqué que le client ayant émis ce commentaire n'était pas contre le projet présenté mais qu'il avait clairement exprimé son désaccord envers le projet de construction futur d'un nouvel aréna. En effet, étant résident de la rue Savoie, il a extrêmement peur que cette rue devienne la voie de circulation principale pour se rendre à ce nouvel aréna.

Monsieur Robichaud a par la suite expliqué la recommandation de l'équipe technique dans ce dossier, dont voici les détails :

Annexe 12
Tableau d'analyse
Lotissement Ville de Caraquet et autres

Jean-Marc Gauvin
Rue du Colisée et rue Savoie, Caraquet (N.-B.)
NID 20343612, 20267670, 20251070, 20267647 et 20835922

Permettre une rue publique avec une largeur de 12,3 mètres au lieu de 15 mètres. Recommandation au Conseil relativement à l'emplacement des rues publiques.

La dérogation et la demande représentent-t-elles une solution nécessaire et justifiable?	Oui	En vertu de l'article 56 de la Loi sur l'urbanisme du N.-B., la Commission doit recommander la localisation d'une rue publique projetée et déroger à une rue qui ne respecte pas un arrêté en vigueur.

Approvals: Recommend the location of the public street to the municpal council. Approval of lots # 2014-1 to 2014-4 inclusively.

L'agent d'aménagement, Monsieur Paul-Émile Robichaud, a présenté la demande à l'écran. Il a mentionné que les propriétaires de lots voisins de celui à l'étude avaient été avisés de ce projet et qu'aucun commentaire n'avait été reçu par le bureau du service d'urbanisme.

Monsieur Robichaud a par la suite expliqué la recommandation de l'équipe technique dans ce dossier, dont voici les détails :

Annexe 13
Tableau d'analyse
Lotissement Conrad Lambert

Jean-Marc Gauvin
Rue Boudreau, Caraquet (N.-B.)
NID 20752713, 20483947, 20483954 et 20835922

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 56 de la Loi sur l'urbanisme du N.-B., ce projet de lotissement doit être approuvé par la Commission.
La demande est-elle mineure, est-elle raisonnable?	Oui	Il n'y a pas de dérogation au projet soumis. La largeur de la rue, la longueur du cul-de-sac et les dimensions des lots sont toutes conformes.
La demande respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?	Oui	Aucune propriété ne se retrouverait enclavée par la réalisation de ce projet. Cependant, il serait plus souhaitable que ce projet de lotissement soit en zone résidentielle plutôt qu'en zone NPR.
Recommandation		Le personnel du service d'urbanisme de la Commission des services régionaux recommande l'emplacement de la rue publique et d'inclure le terrain visé en zone résidentielle.

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

Après discussion et vérification de l'analyse, Madame Line Thériault, appuyée de Monsieur Gaston Paulin, a proposé au CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique telle que décrite au tableau d'analyse et, de recommander l'emplacement de la rue publique au conseil municipal et d'inclure le terrain visé en zone résidentielle, la demande ayant été jugée souhaitable pour l'aménagement de la propriété

Adopté à l'unanimité

CRP14 - 67

E. Autres

Aucun autre point ne fut ajouté à l'ordre du jour.

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 20h48.

/nc

Jean-Claude Doiron
Président

Natacha Cormier
Secrétaire