

Procès-verbal de la réunion ordinaire du CRP de la Commission de services régionaux Péninsule acadienne tenue le mercredi 15 juillet 2015 à 19h00 au centre communautaire d'Inkerman.

Étaient présents :

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

Caraine Godin-Poirier, CSRPA  
Noël-Guy Brideau, CSRPA  
Natacha Cormier, CSRPA  
Nadine LaPlante, CSRPA  
Paul-Émile Robichaud, CSRPA  
Benjamin Kocyla, CSRPA

Le président du comité, Monsieur Jean-Claude Doiron, a appelé la réunion à l'ordre à 19h01.

CRP15 - 59

A. Adoption de l'ordre du jour

Après vérification, Monsieur Gaston Paulin, appuyé de Monsieur Jean-Paul Robichaud, a proposé l'adoption de l'ordre du jour tel que distribué

Adopté à l'unanimité

CRP15 - 60

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.

CRP15 - 61

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.

CRP15 - 62

D. Adoption du projet de procès-verbal de la réunion ordinaire du CRP du 17 juin 2015

Après vérification, Monsieur Edmond Beattie, appuyé de Madame Line Thériault, a proposé que le projet de procès-verbal de la réunion ordinaire du CRP du 17 juin 2015 soit accepté tel que distribué

Adopté à l'unanimité

CRP15 – 63

E. Demandes à traiter

CRP15 – 63(1)

Annexe 3 – Demande d'approbation Maurice McGraw

N° de dossier : 15630

N° d'application : 33005

N° de requête : 7638

Localisation : 3435, rue Albert, Tracadie-Sheila

NID: 20830238

Zonage : RC (habitation uni, bi et multifamiliale)

Aménagement  
proposé :

Le requérant désire aménager un troisième logement à l'habitation bifamiliale existante, ce qui transformerait ce bâtiment en une habitation multifamiliale. Un des locataires voudrait opérer un salon de coiffure comme une activité professionnelle à domicile. L'arrêté de zonage de la ville de Tracadie-Sheila stipule qu'une activité professionnelle à domicile est interdite dans les habitations multifamiliales, à moins que ladite activité ait été approuvée par la Commission et qu'elle puisse satisfaire les conditions que celle-ci peut établir.

Approbation : Autoriser une activité professionnelle à domicile dans une habitation multifamiliale. (arrêté no. 108 - article 4.3.2.2)

Request: Authorize a professional activity in a multiple unit dwelling.

Raison de la demande : Afin de pouvoir réaliser le projet tel que proposé et répondre à la demande d'un locataire.

Monsieur Jean-Luc Doiron, entrepreneur en construction, 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 9 propriétaires de lots voisins de celui à l'étude avaient été avisés de cette demande et que deux commentaires avaient été reçus par le service d'urbanisme de la Commission. L'une des deux personnes ayant fait part de son commentaire a énuméré les points négatifs qu'elle avait trouvés au projet et l'autre stipulait que l'approbation de ce projet allait ouvrir la porte à d'autres demandes similaires dans le futur.

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

**Annexe 3**  
**Tableau d'analyse – Approbation d'usage**

Maurice McGraw  
3435, rue Albert, Tracadie-Sheila - NID 20830238

**Approuver une activité professionnelle à domicile dans une habitation multifamiliale.**

Le projet contrevient-il aux grandes lignes directrices du plan municipal d'urbanisme?	Oui et Non	La propriété est située dans un secteur d'affectation résidentielle (R) au plan d'urbanisme et dans une zone d'habitation multifamiliale (RC) à l'arrêté de zonage où l'usage d'une activité professionnelle à domicile est interdit, sauf sous approbation de la Commission.
La modification a-t-elle pour but de rendre conforme un usage ?	Non	L'usage proposé est un salon de coiffure situé à l'intérieur d'un des logements du rez-de-chaussée. À l'arrière du bâtiment principal, le salon de coiffure aurait une entrée indépendante au logement en plus d'avoir les cases de stationnement nécessaires pour les clients.  Le salon de coiffure n'était pas en opération sur la propriété le jour de l'application du requérant.
La demande présente-t-elle un risque élevé de conflit avec les usages limitrophes?	Non	Il s'agit d'une activité professionnelle à domicile située à l'intérieur d'un logement et qui occuperait une superficie de 22m <sup>2</sup> . Le locataire prévoit entre 6 à 8 clients par jour et serait ouvert entre 8h00 et 17h00 de 3 à 4 jours par semaine incluant le samedi. Cet usage (salon de coiffure) ne présente pas de risque de conflit avec les usages limitrophes considérant que cet immeuble ne comporte que trois logements et que l'activité proposée occasionnerait peu de nuisance (un seul coiffeur).
La modification va-t-elle porter préjudice aux propriétés voisines et au caractère du voisinage?	Non	L'usage proposé n'affecterait pas le caractère du voisinage étant donné que le bruit et la circulation constituent des éléments qui affectent déjà l'environnement immédiat avec la présence de commerces de grande surface à proximité, d'un rond-point et d'une rue à fort achalandage (rue Albert).
Recommandation		L'équipe technique recommande l'approbation d'usage afin de permettre une activité professionnelle à domicile (salon de coiffure) à l'intérieur d'un des logements de l'habitation multifamiliale, et ce, aux conditions suivantes : - l'usage du salon de coiffure soit effectué uniquement par le locataire et que celui-ci soit résidant du bâtiment; - aucun employé n'est autorisé; - qu'à la fin du contrat de location du locataire ou à son départ, l'activité professionnelle cesse et que ce local soit reconverti en logement; - la vente de produits reliés à l'activité professionnelle est autorisée; - la superficie du salon de coiffure ne peut excéder une superficie de 22m <sup>2</sup> ; et,

	<p>- à l'exclusion d'une enseigne dont l'établissement est permis en vertu de la section 10.20, il ne peut être apporté aucun changement à l'aspect extérieur du bâtiment pour y indiquer l'exercice de l'activité en cause. En respectant ces conditions, l'équipe technique considère que cette demande est raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de la propriété.</p>
--	--

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

Monsieur Jean-Luc Doiron a pris la parole et a mentionné que la locataire a présentement un salon à son domicile et qu'elle a soumis cette demande car elle souhaitait poursuivre ses activités professionnelles lorsqu'elle déménagera dans le nouveau logement.

Aucun autre commentaire ne fut émis.

Après discussion et vérification de l'analyse, Monsieur Gaston Paulin, appuyé de Monsieur Jean-Paul Robichaud, a proposé au CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique et d'accorder, avec les conditions énumérées au tableau d'analyse, la demande présentée, cette dernière ayant été jugée raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de la propriété

Adopté à l'unanimité

Monsieur Jean-Luc Doiron a quitté la salle.

CRP15 – 63(2)

Annexe 10 – Demande de dérogation Denis Arseneau et Lissa Ferguson

N° de dossier : 18778

N° d'application : 33203

N° de requête : 7989

Localisation : rue Goélette, Tracadie-Sheila

NID: 20868980

Zonage : RA (habitation unifamiliale)

Aménagement  
proposé :

Les requérants désirent construire un bâtiment accessoire d'une superficie de 143,4m<sup>2</sup> avec une hauteur de 7,4m. Le bâtiment accessoire ne pourrait donc pas respecter deux dispositions de l'arrêté de zonage de la ville de Tracadie-Sheila sur la hauteur et la superficie maximum permise. À noter que la maison proposée aurait une superficie de 128m<sup>2</sup> et une hauteur de 9,7m.

Dérogation :	Permettre un bâtiment accessoire (garage) de 143,4 m <sup>2</sup> au lieu de 112 m <sup>2</sup> ; Permettre un bâtiment accessoire (garage) d'une hauteur de 7,4 m au lieu de 6 m. (arrêté no. 108 - articles 10.13.7.2 b) et 10.13.4.1 b))
Request :	Allow an accessory building (garage) with an area of 143.4 square metres instead of 112 square; Allow an accessory building with a height of 7.4 m instead of 6 m.
Raison de la demande :	Le projet initial a été modifié afin de se rapprocher des normes de l'arrêté de zonage de la ville de Tracadie, et ce, suite au refus de la demande de dérogation présentée au CRP au mois de juin 2015.

Monsieur Denis Arseneau était présent afin de fournir des explications.

L'agent d'aménagement, Madame Nadine LaPlante, a présenté la demande à l'écran. Elle a mentionné qu'il n'y avait pas eu de consultation auprès du voisinage étant donné que cette demande était à l'ordre du jour de la dernière réunion du CRP et que le voisinage avait été avisé du projet à ce moment. Elle a ajouté que la CSRPA avait reçu une correspondance de l'administration de la municipalité régionale de Tracadie dans laquelle il était stipulé qu'elle appuyait la demande des requérants.

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

#### Annexe 10 Tableau d'analyse – Dérogations

Denis Arseneau et Lissa Ferguson  
Rue Goélette, Tracadie-Sheila - NID 20868980

- Permettre un garage d'une hauteur de 7,4m au lieu de 6m, et;
- Permettre un garage d'une superficie de 143,4m<sup>2</sup> au lieu de 112m<sup>2</sup>.

La dérogation représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?	Non	Un garage conforme à l'arrêté de zonage de la ville de Tracadie-Sheila peut être construit.  Les requérants justifient leur demande afin de faire un garage qui a le look d'une ancienne grange et leurs besoins en espace de rangement.
La dérogation est-elle mineure ou raisonnable?	Non	En juin 2015, les requérants ont présenté une demande de dérogation au CRP qui avait été refusée. Cette demande était de permettre un bâtiment accessoire de 177m <sup>2</sup> au lieu de 112 m <sup>2</sup> et d'une hauteur de 7,3m au lieu de 6m. Aujourd'hui, les requérants déposent une nouvelle demande en réduisant la superficie du bâtiment accessoire de 33.6m <sup>2</sup> et en conservant une hauteur presque qu'identique à la première demande.

		<p>Depuis l'entrée en vigueur de l'arrêté de zonage de Tracadie-Sheila en 2003, sur 358 dérogations traitées par la Commission, seulement 7 demandes (ce qui représente 2% des demandes traitées) ont été traitées afin de permettre des bâtiments accessoires plus grands que le règlement l'autorisait. Sur ces 7 demandes, une seule a été autorisée afin de permettre un bâtiment accessoire de 167m<sup>2</sup>, et ce, plus grand que le bâtiment principal. Cette demande était reliée à une propriété située dans un secteur plus rural de la municipalité, à proximité d'une autoroute, à l'extérieur d'un quartier résidentiel développé et consolidé et à ±75m (±246p) de la rue. Deux demandes de dérogation similaires à celle d'aujourd'hui ont été également accordées afin de permettre des bâtiments accessoires de 141,2m<sup>2</sup> et 142,5m<sup>2</sup>. Par contre, ceux-ci étaient plus petits que les bâtiments principaux (146m<sup>2</sup> et 189m<sup>2</sup>). L'approbation de cette demande pourrait créer un précédent.</p> <p>Pour ce nouveau projet, les demandes sont majeures (hauteur : 23,3% et superficie : 28%)</p> <p><u>Hauteur</u> La hauteur du garage proposé (7,4m) est supérieure à la hauteur exigée par l'arrêté qui est de 6m. Différence de 1,4m (4.6p). La demande est jugée raisonnable considérant que le bâtiment principal est d'une hauteur de 9,4m et que plusieurs dérogations ont déjà été accordées afin de permettre des bâtiments accessoires ayant cette hauteur.</p> <p><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 (128.7m<sup>2</sup> (1 385p<sup>2</sup>)) ou un maximum de 112m<sup>2</sup> lorsque le bâtiment principal est plus grand. Ici, le projet dépasse les deux mesures.</p> <p>La demande est excessive et donc qualifiée de déraisonnable.</p>
<p>La dérogation respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?</p>	<p>Non</p>	<p>L'objectif de la réglementation qui est de conserver un équilibre entre la hauteur et la superficie des bâtiments accessoires reste le même pour toutes les zones résidentielles (sauf en zone RM (maison mobile)-maximum de 42m<sup>2</sup>), et ce, afin de conserver une homogénéité de ceux-ci à l'intérieur de la municipalité.</p> <p>Le fait de permettre des garages de 143m<sup>2</sup> au cœur d'une zone RA (résidentielle unifamiliale) en développement et d'une superficie supérieure aux maisons modifierait le caractère du voisinage et constituerait un aménagement disproportionné par rapport aux propriétés voisines. On ne</p>

		retrouve aucun bâtiment accessoire ayant une telle superficie dans ce quartier. Les requérants ont également la possibilité d'avoir un garage, un garage annexé à la maison et une remise.
Recommandation		<p>L'équipe technique recommande la dérogation sur la hauteur afin de permettre un bâtiment accessoire d'une hauteur de 7,4 m au lieu de 6 m, considérant cette demande raisonnable.</p> <p>L'équipe technique ne recommande pas la dérogation sur la superficie considérant qu'elle n'est pas raisonnable et qu'elle va à l'encontre des intentions générales de l'arrêté. Par contre, un garage d'une superficie maximale à celle de la maison (128,7 m<sup>2</sup>) soit d'une superficie de 126,3m<sup>2</sup> (34x40=1360p<sup>2</sup>) serait acceptable.</p>

Suite à la présentation, Madame Godin-Poirier a tenu à apporter quelques précisions face à un courriel reçu de Madame Lissa Ferguson en date du 14 juillet 2015. Dans ce courriel, Madame Ferguson questionnait la hauteur du garage proposé, laquelle avait été changée, de la demande initiale, de 7,3 m à 7,4 m dans la présente demande. Madame Godin-Poirier a expliqué que le 7,4 m était dû à l'arrondissement de la mesure exacte de la hauteur dudit garage, soit 24'-2" qui équivaut à 7,376 m. Madame Ferguson mentionnait également que l'inspectrice en construction de la CSRPA, Madame Bernise Roussel, avait initialement recommandé la hauteur du garage et que la CSRPA avait ignoré cette recommandation. Sur ce point, Madame Godin-Poirier a expliqué que les inspecteurs ainsi que les autres employés de la Commission n'ont aucun pouvoir décisionnel dans les demandes de dérogation présentées au CRP. En effet, seul le CRP détient le pouvoir de rendre une décision dans les dossiers dérogatoires qui lui sont présentés.

Par la suite, Monsieur Denis Arseneau a pris la parole pour justifier leur demande. Il a mentionné que lui-même et sa conjointe n'étaient pas mal intentionnés en présentant ce projet mais qu'ils étaient d'avis que leur demande n'était pas excessive en prenant en considération les aménagements actuels du secteur visé, situé à l'extérieur du centre-ville de Tracadie. Il a ajouté que la grandeur de leur propriété, soit 2 acres, ainsi que la hauteur de la maison proposée atténuent, selon lui, l'impact visuel lié à la superficie du garage proposé. Il a terminé en mentionnant que les propriétaires de lots situés dans ce secteur se disaient enjoués de constater que de plus en plus de projets résidentiels y prenaient place.

À ce moment, le président du comité, Monsieur Jean-Claude Doiron, a pris la parole et s'est adressé à Monsieur Arseneau en mentionnant que le CRP ne doutait pas des bonnes intentions derrière ce projet mais que le mandat du comité était d'appliquer les réglementations en vigueur. Il a expliqué à Monsieur Arseneau qu'une maison plus grande que celle proposée réduirait l'aspect excessif lié à la superficie de garage proposé. Monsieur Doiron a par la suite mentionné qu'un ajustement de la superficie dudit garage serait souhaitable.

Monsieur Jean-Paul Robichaud est intervenu et a mentionné au président du comité qu'il croyait qu'un tel ajustement avait déjà été fait. Monsieur Doiron a répondu qu'un ajustement avait été fait suite au refus de la demande initiale mais que la superficie demandée était tout de même majeure.

Monsieur Réginald Paulin a pris la parole et a rappelé aux membres du comité que la municipalité avait appuyé ce projet et que cet appui pouvait être considéré au moment de rendre une décision.

Après discussion et vérification de l'analyse, Monsieur Jean-Paul Robichaud, appuyé de Monsieur Réginald Paulin, a proposé au CRP de ne pas suivre la recommandation de l'équipe technique et d'accorder la demande de dérogation au requérant telle que demandée par ce dernier, soit de permettre un garage détaché d'une superficie de 143,4 mètres carrés, cette dernière ayant été jugée raisonnable

Étaient en faveur de la proposition :

Monsieur Réginald Paulin  
Monsieur Jean-Paul Robichaud  
Madame Line Thériault  
Monsieur Edmond Beattie

Était contre la proposition :

Monsieur Gaston Paulin

Adopté

Monsieur Denis Arseneau a quitté la salle.

CRP15 – 63(3)

Annexe 6 – Demande d'usage comparable et compatible Nancy Wilson

N° de dossier : 18954

N° d'application : 33130

N° de requête : 7874

Localisation : accès privé (chemin Ward), Miscou

NID: 20737128

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

Aménagement  
proposé :

La requérante voudrait aménager une roulotte de voyage sur sa propriété ainsi qu'une remise avec un panneau électrique afin d'alimenter ladite roulotte en électricité. Cependant, selon le règlement ministériel relatif au plan rural des secteurs non constitués en municipalité des îles Lamèque et Miscou, l'usage de roulotte de voyage n'est pas permis dans la zone proposée.

Dérogation :

Permettre une roulotte de voyage en zone M1 à titre d'usage comparable et compatible à une habitation unifamiliale. (Règlement ministériel relatif au plan rural des secteurs non constitués en municipalité des îles Lamèque et Miscou, article 7.1 a) et la Loi sur l'urbanisme 35 (1) a)).



Request : Authorize a camping trailer in a M1 zone as a use comparable and compatible with a use of a single unit dwelling.

Raison de la demande : Afin de pouvoir profiter de la propriété en saison estivale. À noter que l'accès donnant à la propriété est privé et qu'il n'est pas entretenu en saison hivernale.

Monsieur James Stewart 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 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.

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

### Annexe 6 Tableau d'analyse – Usage comparable et compatible

Nancy Wilson  
Chemin Ward, Miscou - NID 20737128

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

Le projet contrevient-il aux principes et propositions du plan rural?	Non	<p>Roulotte de voyage proposée en zone M1, ce qui n'est pas permis au Plan rural des îles Lamèque et Miscou.</p> <p>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.</p> <p>Résumé du Plan rural :</p> <p><b>Habitations uni, bi et multifamiliales</b> 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 sur une rue publique.</p> <p><b>Roulotte de voyage</b> L'usage d'une roulotte de voyage, toutes zones confondues, n'est actuellement pas prévu au Plan rural. Par contre, depuis l'entrée en vigueur de ce dernier en 1997, le service d'urbanisme de la CSRPA associe les roulottes de voyage à l'usage "terrain de camping" qui est autorisé à l'intérieur des zones C (zones côtières), des zones AS (zones agricoles, forestières) et des zones P (zones de protection). Le service s'assure également que</p>
---	-----	---

		<p>lesdites roulotte 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.</p> <p>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 et une partie de cette subdivision, qui se retrouvent à l'intérieur de la zone M1, ont les mêmes caractéristiques des lots retrouvés en zones P (zones de protection). Une roulotte de voyage et un chalet ne peuvent être aménagés sur le terrain en question puisque les chalets ne sont pas permis en zone M1. De plus, une habitation ne pourrait pas être aménagée ou construite sur ledit terrain parce qu'il est situé sur un accès privé bénéficiant d'un droit de passage.</p> <p>L'objectif du plan rural est de maintenir la qualité de vie des citoyens tout en évitant les conflits entre usagers. Étant donné que ce secteur est majoritairement occupé par des chalets et de roulettes de voyages (activités saisonnières situées en bordure de l'eau), la demande ne contrevient pas aux grandes lignes directrices du Plan rural.</p>
La modification a-t-elle pour but de rendre conforme un usage ?	Non	Le zonage ne permet pas l'usage projeté. Aucun aménagement n'a été débuté.
La demande présente-t-elle un risque élevé de conflit avec les usages limitrophes?	Non	Les usages limitrophes sont majoritairement saisonniers (roulottes de voyage et chalets prédominants). Il n'y a donc pas de risque de conflit avec ces usages existants.
La modification va-t-elle porter préjudice aux propriétés voisines et au caractère du voisinage?	Non	<p>Le chemin Ward est une rue publique. Le lot visé est desservi par un accès privé bénéficiant d'un droit de passage.</p> <p>Le voisinage présente les caractéristiques de lots qui se trouvent en zones côtières.</p>
La demande respecte-t-elle les principes législatifs?	Oui	Aujourd'hui, si un redécoupage des zones du Plan rural avait lieu, il serait possible de penser que certains secteurs situés en bordure des côtes, où la présence d'usages saisonniers y est omniprésente, pourraient être inclus aux zones C (côtières) et aux zones P (de protection) qui permettent principalement les usages résidentiels et de villégiatures où l'aménagement de roulotte de voyage pourrait y être inclus. La propriété à l'étude est située au cœur d'une zone de villégiature existante, développée et consolidée.

Recommandation	<p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- qu'une approbation du ministère de la Santé soit obtenue;</li> <li>- que la ou les roulottes de voyage respectent une distance de 3m (10 pieds) de toute limite du lot; et</li> <li>- qu'un maximum de deux (2) roulottes de voyage soit autorisé par terrain, et ce, afin de maintenir la qualité de vie des citoyens.</li> </ul> <p>À ces conditions, la demande est jugée raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de cette propriété.</p>
----------------	---

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

Monsieur James Stewart a pris la parole. Il a expliqué qu'il avait beaucoup investi dans la propriété en question et qu'il avait été mal informé par son avocat lorsqu'il a entamé le processus d'achat de ladite propriété.

Aucun autre commentaire ne fût émis.

Après discussion et vérification de l'analyse, Madame Line Thériault, appuyée de Monsieur Edmond Beattie, a proposé au CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique et d'approuver la demande d'usage comparable et compatible, cette dernière ayant été jugée raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de la propriété

Adopté à l'unanimité

Monsieur James Stewart a quitté la salle.

CRP15 – 63 (4)

Annexe 7 – Demande de dérogation et d'approbation de lotissement Jean Ltée

N° de dossier : 5391

N° de requête : 7918

Localisation : Lamèque

Zonage : C (commercial)

Aménagement  
proposé :

L'objectif de ce plan de lotissement provisoire est de créer la parcelle A d'une superficie de 539 mètres carrés pour être annexée au lot de Investissements Flo et Marco Inc. (#20759569) et, un restant de terrain.

Dérogation et approbations :

Permettre un restant de terrain avec une largeur de 20,46 mètres au lieu de 23 mètres; une profondeur allant de 26,11 mètres à 27,91 mètres au lieu de 38 mètres et une superficie de 495 mètres carrés au lieu de 870 mètres carrés (Arrêté no. 120, article 12.13.5.1 e)). Approbation de la parcelle "A".

Request :

Authorize a remnant with a frontage of 20.46 metres instead of 23 metres; a depth from 26.11 to 27.91 metres instead of 38 metres and an area of 495 square metres instead of 870 square metres. Approval of parcel "A".

Monsieur Jean-Marc Noël et Madame Florence Robichaud 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 cette demande et qu'aucun commentaire négatif n'avait été reçu par le service d'urbanisme de la Commission.

Lors de la présentation, Monsieur Noël a pris la parole afin de préciser que l'ajout de la parcelle à la propriété actuelle éliminerait la problématique liée à l'entreposage de la neige en hiver en plus de créer des cases de stationnement supplémentaires. Monsieur Robichaud a par la suite mentionné que la ville était en faveur de ce projet qui, s'il est accepté, améliorera considérablement la situation actuelle.

Monsieur Robichaud a poursuivi en présentant et en expliquant l'analyse effectuée par l'équipe technique dans ce dossier, dont voici les détails :

#### Annexe 7

#### Tableau d'analyse – Lotissement Jean Ltée

Ville de Lamèque - NID 20450797

**Permettre un restant de terrain ayant une profondeur, une largeur et une superficie inférieure aux normes du règlement de zonage de la ville de Lamèque.**

La demande représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?	Oui	En vertu de l'article 46(1) de la Loi sur l'urbanisme du N.-B. la CSR doit déroger sur un projet qui ne rencontre pas les normes établies par un arrêté municipal.
La demande est-elle mineure, est-elle raisonnable?	Oui et non	Les points dérogatoires sont jugés majeurs. Cependant le projet soumis devrait régler deux problèmes, soit l'encombrement de deux bâtiments principaux sur le même lot (car celui situé sur la parcelle A sera démoli) et le problème d'entreposage de neige sur la parcelle 20755969.

La demande respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?	Oui	Nous pensons que le caractère du voisinage se trouverait amélioré par cette opération cadastrale. Aussi nous pensons qu'il y aurait encore suffisamment d'espace pour du stationnement sur le restant de terrain.
Recommandations		L'équipe technique recommande l'approbation de cette demande la jugeant souhaitable pour l'aménagement du terrain.

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

Aucun autre commentaire ne fut émis de la part de ces derniers.

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 et d'accorder la demande de lotissement présentée, cette dernière ayant été jugée souhaitable pour l'aménagement de la propriété

Adopté à l'unanimité

Monsieur Jean-Marc Noël et Madame Florence Robichaud ont quitté la salle.

CRP15 – 63 (5)

Annexe 8 – Demande d'usage comparable et compatible Patrice Jean

N° de dossier : 4629

N° d'application : 32958

N° de requête : 7563

Localisation : 5026, Route 113, Paroisse de Shippagan

NID: 20485124

Zonage : C (commercial)

Aménagement  
proposé :

Le requérant désire agrandir son entrepôt d'une superficie de 189,51m<sup>2</sup>. En 1995, un permis avait été émis pour un moulin à bois. Cependant, lors de l'entrée en vigueur du plan rural en 1997, ce bâtiment est devenu un usage non conforme. À noter que les activités sur ce terrain ont toujours été reliées au moulin à bois et à la construction de bateau. La présente demande a pour but d'ajouter une activité de réparation dans le bâtiment.

Dérogation : Approuver le remplacement d'un usage non conforme à titre d'usage non conforme similaire. ( Loi sur l'urbanisme 40(4) )

Request: Approval of a non-conforming use.

Raison de la demande : Besoin d'espace afin d'entreposer bateaux et de les réparer.

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 cette demande et qu'aucun commentaire n'avait été reçu par le service d'urbanisme de la Commission.

Par la suite, la directrice adjointe du service d'urbanisme, Madame Caraine Godin-Poirier, a fait un bref résumé de l'analyse effectuée par l'équipe technique dans ce dossier, dont voici les détails :

**Annexe 8**  
**Tableau d'analyse – Usage comparable et compatible**

Patrice Jean  
5026, Route 113, Paroisse de Shippagan - NID 20485124

**Permettre un atelier de réparation de bateau à titre d'usage comparable et compatible à une exploitation aquicole.**

<p>Le projet contrevient-il aux grandes lignes directrices du plan municipal d'urbanisme?</p>	<p>Non</p>	<p>En 1995, un permis fut émis afin de permettre un moulin à bois. En 1997, le plan rural des îles Lamèque et Miscou entre en vigueur et cette propriété se retrouve en zone côtière (C). L'usage exercé sur celle-ci devient alors non-conforme. Depuis, les usages exercés sur cette propriété ont été reliés au moulin à bois, à la construction de bateau et à la réparation de bateau. Aujourd'hui, le requérant désire agrandir son entreprise de réparation de bateau (Nord-Est Construction Ltée), ce qui n'est pas autorisé.</p> <p>Résumé Plan rural :</p> <p><b>Zone côtière</b> Cette zone à comme principe la préservation et la protection des zones côtières, d'éliminer les conflits entre les diverses utilisations du sol, etc. De plus, les usages autorisés à l'intérieur de cette zone doivent respecter toutes normes et dispositions prévues au Plan rural et à toute autre loi ou règlement applicable.</p> <p><b>Exploitation aquicole</b> Cet usage au Plan rural a comme principe d'encourager le développement durable et économique tout en réduisant les conflits entre utilisateurs de la zone côtière. Cet usage peut comporter des infrastructures portuaires ou non, ou des infrastructures de transport sur le site.</p>
---	------------	---

		<p>L'objectif du plan rural est de maintenir la qualité de vie des citoyens tout en évitant les conflits entre usagers. Bien que la propriété à l'étude soit située en zone côtière, elle n'est pas située sur le long du littoral, mais de l'autre côté d'une route provinciale (Route 113) et à <math>\pm 130</math>m de la côte la plus proche. On note la présence sur la propriété d'une terre humide et d'une rivière, par contre, l'usage proposé serait situé à l'extérieur des zones tampons à respecter par rapport à ces dernières.</p>
<p>La modification a-t-elle pour but de rendre conforme un usage ?</p>	Oui	<p>Selon le plan rural en vigueur, l'usage proposé n'est pas permis en zone C.</p> <p>L'usage principal proposé est un atelier de réparation de bateaux qui serait ouvert à l'année. On y retrouverait de 2 à 3 employés et le requérant prévoit environ 5 clients pas mois. La livraison de matériaux serait effectuée mensuellement.</p> <p>Donc, en considérant le service spécialisé (réparation de bateaux) offert par le requérant et les principes retrouvés au plan rural des îles Lamèque et Miscou, l'usage principal proposé engendrerait des impacts comparables et compatibles aux activités d'une exploitation aquicole sur son voisinage.</p> <p>L'approbation de cet usage rendrait l'usage conforme.</p>
<p>La demande présente-t-elle un risque élevé de conflit avec les usages limitrophes?</p>	Non	<p>Il s'agit d'un usage industriel ne présentant pas de risque de conflit avec les usages limitrophes considérant que la situation de ce lot est existante et que l'on retrouve également d'autres commerces et industries (tourbière) à proximité. Cette propriété est en continuité avec la zone M2 (mixte, commerciale et industrielle) et adjacente à une zone M3 (zone commerciale et industrielle).</p>
<p>La modification va-t-elle porter préjudice aux propriétés voisines et au caractère du voisinage?</p>	Non	<p>L'usage proposé n'affecterait pas le caractère du voisinage étant donné que le bruit et la circulation constituent des éléments qui affectent déjà l'environnement immédiat avec la présence de plusieurs commerces et industries à proximité. Une seule résidence se retrouve à proximité (<math>\pm 200</math>m) du commerce du requérant.</p>
<p>La demande respecte-t-elle les principes législatifs?</p>	Oui	<p>Aujourd'hui, si un redécoupage des zones du Plan rural avait lieu, il serait possible de penser que cette propriété pourrait être incluse aux zones adjacentes (M2 et M3) qui permettent principalement les usages mixtes, commerciaux et industriels où les ateliers de réparation de bateau y sont inclus. La propriété à l'étude est située à proximité d'une zone commerciale et industrielle existante, développée et consolidée.</p>

Recommandation	L'équipe technique recommande que l'usage d'un atelier de réparation de bateau soit autorisé comme un usage comparable et compatible à l'usage d'une exploitation aquicole considérant les éléments précités. Par contre, cette recommandation est conditionnelle à ce que le requérant enlève du bâtiment principal toute enseigne le reliant à une entreprise de portes et fenêtres. À cette condition, cette demande est jugée raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de cette propriété.
----------------	---

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

Aucun commentaire ne fut émis de la part de ces derniers.

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 et d'accorder la demande telle que présentée, cette dernière ayant été jugée raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de la propriété

Adopté à l'unanimité

CRP15 –63 (6)

Annexe 9 – Demande de dérogation et d'approbation de lotissement Eastcan Trading Ltd.

N° de dossier : 5397

N° de requête : 7995

Localisation : Caraquet

Zonage : RM (Maisons mobiles)

Aménagement  
proposé :

L'objectif de ce plan de lotissement provisoire est de rallonger deux rues publiques, créer une nouvelle rue et créer les lots 2015-1 à 2015-17.

Dérogation et  
approbations :

Permettre le lot 2015-5 ayant en partie une profondeur de 18,2 mètres au lieu de 21 mètres (Arrêté no. 302, article 13.11.4.1 e)). Permettre une longueur d'un îlot d'environ 257 mètres au lieu de 240 mètres (Arrêté no. 134, article 5,(5)).  
Recommandation au Conseil relativement à l'emplacement des rues publiques (Loi sur l'urbanisme du N.-B., article 56(2)).  
Approbation des lots 2015-1 à 2015-17.



Request : Authorize lot # 2015-5, in part, with a depth of 18.2 metres instead of 21 metres.  
 Authorize a block with a length of 257 metres instead of 240 metres.  
 Make a recommendation to the municipal council in regards to the location of the public streets.  
 Approval of lots # 2015-1 to 2015-17.

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 cette demande et que plusieurs de ces derniers avaient communiqué avec la Commission dans le but d'obtenir des informations sur le projet proposé. Aucun commentaire émis n'était négatif sauf pour un citoyen qui se disait plutôt inquiet face à ce nouveau développement car il avait, lui aussi, des projets de subdivision pour ce secteur.

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

**Annexe 9**  
**Tableau d'analyse – Lotissement Eastcan Trading Ltd.**

Ville de Caraquet - NID 20774691

**Permettre un lot ayant une profondeur inférieure aux normes du règlement de zonage de la ville. Permettre une longueur d'ilot supérieure aux normes du règlement de lotissement de la ville. Recommander l'emplacement des rues publiques.**

La demande représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?	Oui	En vertu de l'article 46(1) de la Loi sur l'urbanisme du N.-B. la CSR doit déroger sur un projet qui ne rencontre pas les normes établies par un arrêté municipal. De plus, en vertu de l'article 56 de la Loi, la CSR doit recommander au Conseil l'emplacement de nouvelles rues publiques.
La demande est-elle mineure, est-elle raisonnable?	Oui et non	Les deux points dérogatoires sont jugés mineurs. Cependant, pour ce qui est de la dérogation sur la profondeur du lot 2015-5, la limite arrière de ce lot pourrait être conforme en déplaçant légèrement la ligne, et ce, sans nuire à la largeur du lot 2015-4 situé juste à l'arrière de celui-ci.
La demande respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?	Oui	Ce projet cadre dans les intentions du Conseil ayant zoné la propriété d'une façon à permettre ce type de développement. Une rue future devra être réservée immédiatement au sud du lot 2015-3 dans la prochaine phase du projet.

Recommandations	L'équipe technique recommande l'approbation de cette demande la jugeant souhaitable pour l'aménagement du terrain.
-----------------	--

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

Aucun commentaire ne fut émis de la part de ces derniers.

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

Adopté à l'unanimité

#### CRP15 – 64

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

Les documents liés à ces demandes avaient été envoyés aux membres du CRP par courriel et aucun commentaire ne fut émis de la part de ces derniers.

1. Annexe 1 - Demande de dérogation Johanne Roy et Marc Roy, Bertrand
2. Annexe 2 - Demande de dérogation J.D. Irving, Tracadie-Sheila
3. Annexe 4 - Demande de dérogation Gérard Brideau, Tracadie-Sheila
4. Annexe 5 - Demande de dérogation Paul Thériault, Bertrand

#### CRP15 – 65

##### G. Avis du CRP – modification de l'arrêté de zonage / village de Paquetville (enlever le corridor de construction sur certaines rues et modifier une partie d'une zone RC en RM)

La directrice adjointe du service d'urbanisme, Madame Caraine Godin-Poirier, a présenté la demande soumise au CRP. Pour tous les détails, se référer au document intitulé « Rapport de modification au zonage / CRP15 – 65 ».

#### DISCUSSIONS ET RECOMMANDATION DU CRP

Suite à la présentation, le président du comité, Monsieur Jean-Claude Doiron, a demandé aux membres du CRP s'ils avaient des questions ou des commentaires concernant la demande de modification au zonage.

Aucun commentaire ne fut émis de la part de ces derniers.

Après discussion et vérification de l'analyse, Monsieur Gaston Paulin, appuyé de Monsieur Edmond Beattie, a proposé au 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 de la municipalité, ces dernières ayant été jugées souhaitables pour l'aménagement de son territoire

Adopté à l'unanimité

## CRP15 – 66

### H. Avis du CRP – modification du plan municipal et de l'arrêté de zonage / ville de Caraquet (contrôle des usages agricoles)

Le Directeur du service d'urbanisme, Monsieur Benjamin Kocyla, a présenté la demande soumise au CRP. Pour tous les détails, se référer au document intitulé « Rapport de modification au zonage / CRP15 – 66 ».

#### DISCUSSIONS ET RECOMMANDATION DU CRP

Suite à la présentation, le président du comité, Monsieur Jean-Claude Doiron, a demandé aux membres du CRP s'ils avaient des questions ou des commentaires concernant la demande de modification au zonage.

Monsieur Edmond Beattie a pris la parole et s'est adressé au directeur de la planification en demandant quel organisme, entre la ville ou la Commission, aurait le pouvoir de rendre une décision si un projet de porcherie était proposé dans un district de services locaux (DSL) faisant maintenant partie de la municipalité régionale de Tracadie. Monsieur Benjamin Kocyla a répondu à la question de Monsieur Beattie en mentionnant que ce serait la ville dès que les nouveaux règlements de la municipalité régionale seraient adoptés mais que pour l'instant, ce sont la Commission et le ministère de l'Agriculture qui doivent analyser ce type de projets.

Suite à la question d'un membre, Monsieur Kocyla a mentionné que la nouvelle réglementation de la municipalité régionale de Tracadie comprendrait un encadrement pour les futurs projets d'élevage d'animaux qui pourraient avoir lieu sur le territoire de la municipalité.

Après discussion et vérification de l'analyse, Monsieur Gaston Paulin, appuyé de Monsieur Réginald Paulin, a proposé au CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique et de recommander au conseil municipal de la ville de Caraquet, les modifications proposées au plan municipal et à l'arrêté de zonage de la municipalité, ces dernières ayant été jugées souhaitables pour l'aménagement de son territoire

Adopté à l'unanimité

## CRP15 – 67

### I. Autres

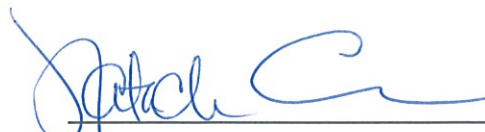
Aucun autre point ne fut ajouté à l'ordre du jour.

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 20h25.

/nc



Jean-Claude Doiron  
Président



Natacha Cormier  
Secrétaire