

Procès-verbal de la réunion ordinaire du CRP de la Commission de services régionaux Péninsule acadienne tenue le mercredi 16 novembre 2016 à 19h00 au centre communautaire d'Inkerman.

Étaient présents:

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

Benjamin Kocyla, CSRPA  
Noël-Guy Brideau, CSRPA  
Natacha Cormier, CSRPA  
Nadine LaPlante, CSRPA

Étaient absents:

Yvon Godin  
Benoit Savoie

Huit (8) personnes du public étaient présentes. À noter que madame Réjeanne McGraw avait été avisée d'un projet qui figurait à l'ordre du jour et qu'elle a quitté la salle avant la tenue de la réunion. Monsieur Gilles Thériault était présent afin de représenter le village de Grande-Anse dans l'une des demandes présentées et monsieur Élie Roussel était présent à titre d'observateur seulement.

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

CRP16 - 94

A- Adoption de l'ordre du jour

Après vérification, madame Line Thériault, appuyée de monsieur Gaston Paulin, a proposé l'adoption de l'ordre du jour tel que distribué

Adopté à l'unanimité

CRP16 - 95

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.

CRP16 - 96

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.

CRP16 - 97

D- Adoption du projet de procès-verbal de la réunion ordinaire du CRP du 19 octobre 2016

Après vérification, monsieur Edmond Beattie, appuyé de monsieur Jean-Paul Robichaud, a proposé que le projet de procès-verbal de la réunion ordinaire du CRP du 19 octobre 2016 soit accepté tel que distribué

Adopté à l'unanimité

E- Demandes à traiter

CRP16 – 98(1)

Annexe 8 – Demande de dérogation et d’approbation de lotissement Guy Brideau

N° de dossier : 5606

N° de requête : 13804

Localisation : rue Tranquille, Pont-Lafrance

Aménagement

proposé : L'objectif de ce plan de lotissement provisoire est de créer un accès privé et les lots 2016-2, 2016-3, 2016-4, 2016-5, 2016-6 et 2016-7.

Dérogations et approbations :

Permettre une largeur de 27,7 mètres au lieu de 54 mètres pour le lot 2016-2; permettre une largeur de 50,57 mètres au lieu de 54 mètres pour les lot 2016-5 et 2016-6 (Règlement 80-159, article 6(4)a)). Permettre les lots 2016-3, 2016-4, 2015-5, 2016-6 et 2016-7 sur une autre voie d'accès que la CSR peut approuver comme étant utile à l'aménagement du terrain (Règlement 80-159, article 6(1)b)). Approbation des lots 2016-2 à 2016-7 inclusivement.

Requests and Approvals :

Allow a width of 27.7 metres instead of 54 metres for lot # 2016-2; Allow a width of 50.57 metres instead of 54 metres for lots # 2016-5 and 2016-6. Allow lots # 2016-3, 2016-4, 2016-5, 2016-6 and 2016-7 on another access that the Regional Service Commission may approve as advisable for the development of land. Approval of lots # 2016-2 to 2016-7 inclusively.

Monsieur Guy Brideau était présent afin de fournir des explications.

Le directeur de la planification, monsieur Benjamin Kocyla, 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'un commentaire favorable au projet avait été reçu par le Service d'urbanisme de la Commission.

Il 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 Guy Brideau**

Pont Lafrance (N.-B.) – NID 20155729 et 20804464

**Permettre des largeurs de lots inférieures aux normes du règlement provincial sur le lotissement et permettre des lots 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	En vertu de l'article 77 de la Loi sur l'urbanisme du N.-B., la CSR a le pouvoir de déroger sur les normes établies au règlement provincial sur le lotissement par rapport aux largeurs de lots non desservis par les services publiques. Aussi, la CSR a le pouvoir de juger si la voie d'accès proposée sur ce projet de lotissement est utile à l'aménagement du terrain.
La demande est-elle mineure, est-elle raisonnable?	Oui et Non	La dérogation pour le lot 2016-2 est majeure étant donné que son ratio est de 48.7%. Toutefois, les dérogations pour les lots 2016-5 et 2016-6 sont mineures avec un ratio de 6,3%.
La demande respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?	Oui et Non	<p>Avec la création d'un accès privé d'une largeur de 20 mètres sur le lot 2016-2, ledit lot ne peut pas avoir une largeur supérieure à celle qui est présentée sur le plan. En ce qui a trait aux lots 2016-5 et 2016-6, ils peuvent être élargis afin de respecter les largeurs minimales prescrites dans le règlement provincial sur le lotissement. À noter que l'accès privé proposé n'a pas la largeur minimale requise de 20 mètres là où il traverse un petit ruisseau, par conséquent, ledit accès devra être élargi à cet endroit et, une parcelle de terrain du lot portant le NID 20881637 devra être acquise pour arriver à cette fin.</p> <p>L'aménagement de l'accès privé doit répondre aux directives de la CSR pour ce type de projet.</p>
Recommandations		<p>L'équipe technique du Service d'urbanisme de la CSRPA recommande l'approbation de cette demande la jugeant souhaitable pour l'aménagement du terrain mais, aux conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Que l'accès privé soit élargi à 20 mètres vis à vis le petit ruisseau traversant la propriété;</li> <li>- Que les lots 2016-5 et 2016-6 soit élargis pour atteindre le minimum requis de 54 mètres;</li> <li>- Que l'accès privé soit aménagé conformément aux normes de la plus récente édition du "Guide des normes minimales pour la construction de chemins et de rues de lotissement" du ministère des Transports et de l'Infrastructure, à l'exception de la partie 4.3.2.3 pour la longueur d'un cul-de-sac et de la partie 4.4.6 pour la couche supérieure en agrégats;</li> <li>- Que les actes de transfert des lots 2016-3, 2016-4, 2016-5, 2016-6 et 2016-7 soient accompagnés de conditions liées à un droit de passage sur l'accès privé démontré sur le plan de lotissement. Les actes de transfert doivent être soumis à l'agent d'aménagement pour approbation lors du dépôt du plan final de lotissement;</li> <li>- Que les actes de transfert doivent être accompagnés d'un engagement de la part du cédant ou du cessionnaire reconnaissant leurs responsabilités à assurer et maintenir l'accessibilité en toute sécurité des véhicules d'urgence sur l'accès privé;</li> </ul>



		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Que les actes de transfert doivent être accompagnés d'un engagement du cédant ou du cessionnaire à maintenir en vigueur une police d'assurance responsabilité d'une valeur appropriée, déterminée par l'assureur, sur la parcelle de terrain délimitée sur le plan de lotissement comme étant l'accès privé. Cette police d'assurance devra offrir une protection pour les dommages à la propriété et pour les blessures résultant d'un accident;</li> <li>- Que le développeur nous fournisse une approbation du ministère de l'Environnement pour les travaux effectués près d'un cours d'eau traversant l'accès privé.</li> </ul>
--	--	---

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.

Des discussions ont eu lieu sur la largeur des lots et de l'accès proposés afin de trouver une façon de réaliser le projet conformément aux normes établies. Il a été conclu que l'importance en superficie de terres humides dans ce secteur empêchait, en partie, de mener à terme ce lotissement de façon conforme.

Monsieur Guy Brideau a pris la parole et a indiqué que son but premier était de délimiter légalement sa propriété pour éventuellement vendre les lots créés. Pour répondre à la question d'un membre du CRP, monsieur Brideau a indiqué qu'il lui était impossible d'élargir l'accès à la hauteur du ruisseau étant donné que la parcelle du lot qu'il doit acquérir pour l'élargissement est située dans une zone humide. Finalement, pour répondre au directeur de la planification, monsieur Brideau a confirmé qu'il n'avait pas obtenu d'autorisation du ministère de l'Environnement pour effectuer les travaux qui avaient été débutés sur la propriété.

Après 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 qu'inscrite au tableau d'analyse et, d'approuver conditionnellement le lotissement présenté, cette demande ayant été jugée souhaitable pour l'aménagement de cette propriété

Adopté à l'unanimité

Monsieur Guy Brideau a quitté la salle.

CRP16 – 98(2)

Annexe 6 – Demande de dérogation et d'approbation de lotissement Sylva Mallais

N° de dossier : 5604

N° de requête : 13801

Localisation : Paroisse de St-Isidore

Aménagement

proposé :

L'objectif de ce plan de lotissement provisoire est de créer le lot 2016-1 d'une superficie de 4420 mètres carrés et, un restant de terrain.



Dérogation et approbations :

Permettre une largeur de 41,11 mètres au lieu de 54 mètres pour le lot 2016-1 et permettre une largeur de 10 mètres au lieu de 54 mètres pour le restant de terrain (Règlement 80-159, article 6(4)a)). Approbation du lot 2016-1.

Request and approval :

Allow a width of 41.11 metres instead of 54 metres for the lot # 2016-1 and allow a width of 10 metres instead of 54 metres for the remnant land. Approval of lot # 2016-1.

Monsieur Sylva Mallais 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 les propriétaires de lots voisins de celui à l'étude avaient été avisés de cette demande et qu'un commentaire favorable au projet avait été reçu par le Service d'urbanisme de la Commission.

Par la suite, le directeur de la planification, monsieur Benjamin Kocyla, a présenté et expliqué l'analyse effectuée par l'équipe technique dans ce dossier, dont voici les détails :

#### **Annexe 6 Tableau d'analyse – Lotissement Sylva Mallais**

Paroisse de Saint-Isidore (N.-B.) – NID 20227724

#### **Permettre des largeurs de lots inférieures aux normes du règlement provincial sur le lotissement.**

La demande représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?	Oui	En vertu de l'article 77 de la Loi sur l'urbanisme du N.-B., la CSR a le pouvoir de déroger sur les normes établies au règlement provincial sur le lotissement par rapport aux largeurs de lots non desservis par les services publiques.
La demande est-elle mineure, est-elle raisonnable?	Non	Le ratio de dérogation pour le lot 2016-1 est de 23,8% et de 81,4% pour le restant de terrain.
La demande respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?	Oui	Il y a déjà quelques lots dans le secteur qui ont des largeurs assez similaires à celle du lot 2016-1. Pour ce qui est du restant de terrain, nous pouvons le considérer comme un lot drapeau pour usage agricole et forestier seulement.
Recommandation		L'équipe technique du Service d'urbanisme de la CSRPA recommande l'approbation de cette demande la jugeant souhaitable pour l'aménagement du terrain mais, à condition qu'une note soit inscrite sur le plan final de lotissement à l'effet que le restant de terrain ne soit utilisé que pour usage agricole ou forestier seulement.

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.

Aucun commentaire ne fut émis ni aucune question ne fut posée 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 telle qu'inscrite au tableau d'analyse et, d'accorder conditionnellement le lotissement présenté, cette demande ayant été jugée souhaitable pour l'aménagement de cette propriété

Adopté à l'unanimité

Monsieur Sylva Mallais a quitté la salle.

CRP16 – 98(3)

Annexe 9 – Demande de permis provisoire Daniel Landry

N° de dossier : 7745

N° d'application : 36162

N° de requête : 10820

Localisation : 394, rue Esna, Grande-Anse

NID: 20079596

Zonage : INS (institutionnel)

Aménagement  
proposé :

Le requérant entrepose de la machinerie lourde sur la propriété visée. Il voudrait également y effectuer des travaux mécaniques et offrir un service de déneigement. Cependant, le terrain est situé en zone institutionnelle où les usages proposés ne sont pas permis. À noter qu'un processus de modification de zonage a été enclenché afin de rendre lesdits usages conformes à l'arrêté de zonage du village de Grande-Anse.

Dérogation :

Autoriser, par l'entremise de l'émission d'un permis provisoire valide pour une période maximale d'un an, les activités proposées par le requérant, et ce, avant que le processus de modification au zonage ne soit terminé. (arrêté no. 78 - article 2.2.2)

Request :

Authorize, via the deliverance of a permit valid for a temporary period not exceeding one (1) year, the proposed development before the rezoning process is ended.

Raison de la demande :

Afin de débiter les activités proposées, et ce, le plus tôt possible.

Monsieur Daniel Landry 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 8 propriétaires de lots voisins de celui à l'étude avaient été avisés de cette demande et qu'un commentaire favorable au projet avait été reçu par le Service d'urbanisme de la Commission.



Par la suite, le directeur de la planification, monsieur Benjamin Kocyla, a mentionné que le CRP avait déjà émis une recommandation au village en lien avec ce projet en mai 2016 lors de l'étude d'une demande de modification au zonage. Le conseil a entre-temps adopté le projet du requérant avec conditions, et ce, lors de la 3<sup>e</sup> lecture du projet de modification au zonage.

Étant donné que l'analyse du présent projet est similaire à celle qui avait été présentée au CRP en mai dernier, monsieur Kocyla a présenté et expliqué les points saillants de l'analyse effectuée par l'équipe technique dans ce dossier, dont voici les détails :

### Annexe 9 Tableau d'analyse - Permis provisoire

**Daniel Landry**  
394, rue Esna, Grande-Anse (N-B.) - NID 20079596

**Autoriser, par l'entremise de l'émission d'un permis provisoire valide pour une période maximale d'un an, les activités proposées par le requérant, et ce, avant que le processus de modification au zonage ne soit terminé.**

<p>Le projet contrevient-il aux grandes lignes directrices du plan municipal d'urbanisme?</p>	<p>Oui et Non</p>	<p>Le bâtiment principal est situé à l'intérieur d'une affectation institutionnelle au plan municipal et à l'intérieur d'une zone institutionnelle (INS) à l'arrêté de zonage. En zone INS, les usages proposés, soit un service de déneigement, de l'entreposage de machineries lourdes et des activités de travaux mécaniques ne sont pas autorisés.</p> <p>Par contre, un processus de modification de l'arrêté de zonage est actuellement en cours afin de créer une zone industrielle (I) incluant une proposition particulière. D'ailleurs, en mai 2016, les membres du CRP ont recommandé positivement ce projet et, le 31 octobre dernier, la municipalité a adopté, en 3<sup>e</sup> lecture, l'arrêté modifiant lié au présent projet.</p> <p>Une des principales fonctions d'un plan municipal est de voir à l'efficacité socio-économique des choix stratégiques d'aménagement. En considérant que les bâtiments visés sont existants et que les usages proposés sont similaires aux activités qui étaient effectuées sur ce site précédemment, l'ensemble du projet présenté s'harmonise avec le plan municipal du village de Grande-Anse.</p>
<p>La modification a-t-elle pour but de rendre conforme un usage ?</p>	<p>Oui</p>	<p>Les usages ont été constatés en infraction le 29 avril 2016. Une fois le processus de modification au zonage complété, les usages proposés deviendraient conformes et, à ce moment, le requérant pourrait obtenir les permis requis pour poursuivre ses opérations.</p>
<p>La demande présente-t-elle un risque élevé de conflit avec les usages limitrophes?</p>	<p>Oui et Non</p>	<p>Le projet proposé aurait un impact direct sur quatre propriétés résidentielles adjacentes au site visé. En effet, ces propriétés pourraient être affectées par l'augmentation de la circulation ainsi que par d'autres nuisances, dont entre autres les bruits et les odeurs générés par les activités effectuées sur le site ainsi que l'entreposage d'équipement et autres matériel dans la cour extérieure. Cependant, en encadrant le projet de façon adéquate, soit par l'ajout de conditions que le requérant aura à respecter, les risques de conflits entre les usages pourraient être diminués.</p>



<p>La modification va-t-elle porter préjudice aux propriétés voisines et au caractère du voisinage?</p>	<p>Oui</p>	<p>L'augmentation de la circulation pourrait transformer ce secteur majoritairement occupé par des usages résidentiels, cependant, le projet consiste à redévelopper un site et des bâtiments existants. De plus, les activités proposées sont similaires à celles qui étaient effectuées sur le site avec l'usage précédent. Avant l'arrêt desdites activités, ce lot était occupé par des bâtiments utilisés par le ministère des Transports et de l'Infrastructure (garages et abris pour produits servant à l'entretien des routes).</p>
<p>Recommandation</p>		<p>L'équipe technique recommande l'attribution d'un permis provisoire valide pour une période maximale d'un (1) an afin de permettre au requérant d'obtenir les permis nécessaires pour poursuivre ses activités (aménagement et construction) et, laisser à la municipalité le temps de finaliser le processus de modification au zonage. Afin de démontrer que les usages proposés peuvent être souhaitables pour l'aménagement de cette propriété tout en préservant la qualité de vie du voisinage, l'approbation de cette demande de permis provisoire est conditionnelle au respect des points qui ont été adoptés par la municipalité en 3<sup>e</sup> lecture, lesquels se traduisent par les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Respecter une zone tampon d'une largeur minimum de 10 m du côté de la limite commune avec les propriétés résidentielles (NID 20099164 et 20848966);</li> <li>- Respecter une zone tampon d'une largeur minimum de 2 m du côté de la limite commune du village de Grande-Anse (NID 20498523);</li> <li>- Interdire l'utilisation de toute zone tampon pour de l'entreposage ou du stationnement et, obliger que ces zones tampons soient gazonnées et plantées;</li> <li>- Exiger qu'une clôture opaque d'une hauteur de 2 m soit aménagée selon les normes et dispositions prévues à la section 12.7 de l'arrêté de zonage en vigueur, le long de la limite commune avec les propriétés résidentielles (NID 20099164 et 20848966), le long de la rue Esna et le long de l'avenue Simon (sauf l'entrée du site);</li> <li>- Limiter l'affichage à deux enseignes de façade qui pourront être installées sur 2 façades de bâtiment (1 enseigne par façade ou 2 enseignes sur la même façade);</li> <li>- Interdire les enseignes perpendiculaires et les enseignes autoportantes considérant que les rues de ce secteur sont principalement résidentielles;</li> <li>- Planifier les rénovations, l'affichage et l'aménagement des zones tampons en considérant la proximité de la zone résidentielle, et ce, afin de préserver l'esthétique du site et des bâtiments;</li> <li>- Contrôler les agrandissements futurs des bâtiments en limitant leur hauteur à 8 m;</li> <li>- Relocaliser l'entrée existante au nord de la rue Simon (adjacent au NID 20498523) et interdire toute entrée et sortie pour les voitures, camions et autres véhicules sur la rue Esna;</li> <li>- Interdire la circulation de camions lourds (sauf pour le service de déneigement) sur la rue Esna vers l'avenue du Portage;</li> <li>- Effectuer toutes les manœuvres liées au chargement et déchargement sur la propriété et à l'extérieur des zones tampons;</li> </ul>



	<p>- Fournir une résolution du conseil municipal du village de Grande-Anse s'engageant à mandater la CSRPA à entreprendre les procédures légales applicables en cas d'échec du processus de modification au zonage.</p> <p>En respectant ces conditions, l'équipe technique considère que cette demande est raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de cette propriété.</p>
--	---

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.

Monsieur Daniel Landry a pris la parole et a demandé si la condition liée au déplacement de l'entrée venait du village ou de la CSR. Le directeur de la planification, monsieur Benjamin Kocyla, a répondu qu'il s'agissait d'une condition qui avait été ajoutée par le conseil municipal.

Monsieur Landry a repris la parole et a expliqué comment les aménagements existants, tels que le système d'épuration et la présence de tuyaux souterrains, compliquaient le déplacement de ladite entrée à l'emplacement exigé.

À ce moment, monsieur Gilles Thériault, représentant de la municipalité, a demandé droit de parole. Il s'est adressé à l'équipe technique de la CSRPA ainsi qu'aux membres du CRP en expliquant que le conseil municipal ne s'opposait pas au projet du requérant mais que ses membres sont préoccupés par le respect des conditions 4 et 9 à court terme. Il a ajouté que le déplacement de l'entrée était exigé par le village et que cette condition ne serait pas négociable. En mentionnant que les inquiétudes des membres du conseil municipal étaient basées sur le fait que le secteur visé est principalement résidentiel et qu'ils avaient reçu plusieurs plaintes de résidents affectés par ce projet, il a demandé s'il était possible d'imposer un délai dans le respect des conditions 4 et 9, lesquelles portent sur l'opacité de la clôture et le déplacement de l'entrée au site. Il a mentionné que la municipalité souhaite fortement minimiser les impacts générés par les activités qui ont lieu sur cette propriété, et ce, le plus tôt possible.

Après avoir discuté du pouvoir du CRP dans l'attribution d'un permis provisoire, un délai d'un (1) mois a été proposé pour le respect des conditions 4 et 9. Monsieur Landry ainsi que monsieur Thériault ont tous deux accepté cette proposition.

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 telle qu'inscrite au tableau d'analyse et, d'accorder un permis provisoire valide pour une période maximale d'un (1) an au requérant mais, en fixant un délai d'un (1) mois pour la quatrième condition énumérée liée à l'opacité de la clôture et, pour la neuvième condition énumérée liée au déplacement de l'entrée au site. Sous respect de l'ensemble de ces conditions, cette demande a été jugée raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de cette propriété

Adopté à l'unanimité

Monsieur Daniel Landry a quitté la salle.

Annexe 5 – Demande de dérogation et d’approbation de lotissement Norma Landry

N° de dossier : 5603

N° de requête : 13752

Localisation : Paroisse de St-Isidore

Aménagement  
proposé :

L'objectif de ce plan de lotissement provisoire est de créer le lot 2016-1 d'une superficie de 1,89 hectare et, un restant de terrain.

Dérogation et  
approbation :

Permettre une largeur de 24,79 mètres au lieu de 54 mètres pour le lot 2016-1 et permettre une largeur de 10 mètres au lieu de 54 mètres pour le restant de terrain (Règlement 80-159, article 6(4)a)).  
Approbation du lot 2016-1.

Request and  
approval :

Allow the lot # 2016-1 to have a width of 24.79 metres instead of 54 metres and allow a width of 10 metres instead of 54 metres for the remnant land. Approval of lot # 2016-1.

Monsieur Valmond Landry était présent afin de fournir des explications.

Le directeur de la planification, monsieur Benjamin Kocyla, 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 trois commentaires favorables au projet avaient été reçus par le Service d'urbanisme de la Commission.

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

**Annexe 5**  
**Tableau d'analyse – Lotissement Norma Landry**

Paroisse de Saint-Isidore (N.-B.) – NID 20223889

**Permettre des largeurs de lots inférieures aux normes du règlement provincial sur le lotissement.**

La demande représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?	Oui	En vertu de l'article 77 de la Loi sur l'urbanisme du N.-B., la CSR a le pouvoir de déroger sur les normes établies au règlement provincial sur le lotissement par rapport aux largeurs de lots non desservis par les services publiques.
La demande est-elle mineure, est-elle raisonnable?	Non	Les dérogations sont majeures, soit un ratio de 54% pour le lot 2016-1 et de 81% pour le restant de terrain.



La demande respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?	Oui et non	Il y a déjà plusieurs lots dans le secteur qui ont des largeurs assez similaires à celles des lots proposés par le requérant. Cependant, ces dérogations sont considérées excessives.
Recommandation		L'équipe technique du Service d'urbanisme de la CSRPA ne recommande pas l'approbation de cette demande jugeant non souhaitable pour l'aménagement du terrain.

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.

Pour répondre à une question de monsieur Valmond Landry, le directeur de la planification, monsieur Benjamin Kocyla, a mentionné qu'aucune objection n'avait été reçue en lien avec le projet présentée. Monsieur Landry a par la suite pris la parole et a mentionné que l'accès n'avait pour but que de se rendre à l'arrière lot, lequel est utilisé pour l'exploitation d'une bleuetière, et a ajouté que ledit accès n'avait été utilisé qu'une vingtaine de fois dans la dernière année. À ce moment, monsieur Kocyla a pris la parole et a rappelé qu'il fallait penser à long terme et tenir compte des développements futurs des propriétés visées. Il a terminé en indiquant que le projet était proposé à proximité immédiate des propriétés résidentielles existantes, ce qui favorisait les risques de conflits entre les utilisateurs limitrophes.

Après discussion et vérification de l'analyse, monsieur Jean-Paul Robichaud, appuyé de madame Line Thériault, a proposé au CRP de ne pas suivre la recommandation de l'équipe technique telle qu'inscrite au tableau d'analyse et, d'approuver le lotissement demandé par le requérant, jugeant cette demande raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de cette propriété

Étaient pour la proposition :

Jean-Paul Robichaud  
Line Thériault  
Edmond Beattie

Étaient contre la proposition :

Gaston Paulin  
Jean-Claude Doiron

Adopté

Monsieur Valmond Landry a quitté la salle.

CRP16 – 98(5)

Annexe 2 – Demande de dérogation Luc Haché

N° de dossier : 2226

N° d'application : 36070

N° de requête : 13624

Localisation : 209, boulevard St-Pierre Est, Caraquet

NID: 20541694

Zonage : RB (habitation uni et bifamiliale) et RA (habitation unifamiliale)

Aménagement  
proposé :

Le requérant, monsieur Luc Haché, désire construire un garage d'une superficie de 96,4m<sup>2</sup> sur sa propriété, laquelle est située sur le boulevard St-Pierre Est à Caraquet. Cependant, le projet ne pourrait respecter une disposition de l'arrêté de zonage de la ville de Caraquet puisqu'il est proposé en cour avant de la propriété.

Dérogation :

Permettre la construction d'un garage détaché d'une superficie de 96,4m<sup>2</sup> en cour avant. (arrêté 211, articles 13.4.10.1)

Request :

Allow the construction of an accessory building (garage) with a floor area of 96.4 square metres in the front yard of the property.

Raison de la demande :

Afin de ne pas gêner la vue sur la Baie de Caraquet.

Monsieur Luc Haché 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 8 propriétaires de lots voisins de celui à l'étude avaient été avisés de cette demande et que deux commentaires favorables au projet avaient été reçus par le Service d'urbanisme de la Commission.

Par la suite, le directeur de la planification, monsieur Benjamin Kocyla, a présenté et expliqué l'analyse effectuée par l'équipe technique dans ce dossier, dont voici les détails :

## Annexe 2 Tableau d'analyse – Dérogation

Luc Haché

209, boulevard St-Pierre Est, Caraquet (N.-B.) - NID 20541694

**- Permettre la construction d'un garage détaché d'une superficie de 96,4 m<sup>2</sup> en cour avant.**

La dérogation représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?	Oui	<p>Le bâtiment accessoire proposé pourrait être aménagé en cour arrière, mais cet aménagement bloquerait la vue sur la Baie de Caraquet. De plus, la localisation du bâtiment principal et la configuration de ce dernier qui est en forme de "V" ainsi qu'une entrée existante aménagée font en sorte que le garage proposé par le requérant (deux portes pour y entreposer des véhicules) ne serait pas fonctionnel en cour arrière.</p> <p>Pour ces raisons, cette demande est justifiable.</p>
---	-----	--



<p>La dérogation est-elle mineure ou raisonnable?</p>	<p>Non et Oui</p>	<p>La dérogation est majeure (100% en cour avant).</p> <p>Par contre, étant donné que les emplacements disponibles pour implanter le garage sur la propriété sont limités, la cour avant demeure la seule option viable pour ce projet. Les propriétaires de lots situés en bordure de la mer désirent conserver une vue complète sur cette dernière. Cependant, la présence de bâtiments accessoires rend parfois la préservation de ce panorama difficile pour certains d'entre eux.</p> <p>Depuis l'entrée en vigueur de l'arrêté de zonage de la ville de Caraquet en 2005, 12 demandes de dérogation ont été traitées par la Commission pour des projets situés en zone résidentielle et de villégiature, dont 11 ont été acceptés afin de permettre un bâtiment accessoire en cour avant. Par conséquent, l'approbation de la présente demande ne créerait pas de précédent.</p> <p>La demande est jugée raisonnable.</p>
<p>La dérogation respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?</p>	<p>Oui</p>	<p>L'arrêté de zonage en vigueur permet les bâtiments accessoires en cour avant uniquement en zone de villégiature, dont les secteurs sont principalement localisés le long de la Baie de Caraquet (modification du règlement en 2014 pour permettre ce type de développement). Le terrain du requérant s'étend du boulevard Saint-Pierre Est jusqu'à la Baie de Caraquet mais, en zone résidentielle (RB et RA). L'intention générale de l'arrêté serait donc respectée.</p> <p>La dérogation n'affecterait pas le caractère du voisinage puisqu'en localisant le bâtiment accessoire en cour arrière de la propriété, celui-ci réduirait et même supprimerait la vue sur la Baie pour le requérant et les propriétaires de lots voisins.</p>
<p>Recommandation</p>		<p>L'équipe technique recommande la dérogation afin de permettre un bâtiment accessoire (garage) en cour avant considérant cette demande raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de cette propriété.</p>

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.

Monsieur Luc Haché a pris la parole et a expliqué que localiser le garage en cour arrière de sa propriété n'est pas souhaitable en termes d'utilisation de ce dernier, et ce, dû aux aménagements qui y sont existants.

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 telle qu'inscrite au tableau d'analyse et, d'accorder la dérogation telle que présentée, cette demande ayant été jugée raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de cette propriété

Adopté à l'unanimité

Monsieur Luc Haché a quitté la salle.

Annexe 3 – Demande d’approbation de lotissement Blake-Breau

N° de dossier : 5597

N° de requête : 13579

Localisation : Tabusintac

Aménagement  
proposé :

L'objectif de ce plan de lotissement provisoire est de créer le lot 2016-1 d'une superficie de 4,31 hectares, le lot 2016-2 d'une superficie de 1,93 hectare, une rue future et un restant de terrain.

Approbations :

Recommandation au ministre des Transports relativement à l'emplacement de la rue future (Loi sur l'urbanisme du N.-B., article 55(2)). Approbation des lots 2016-1 et 2016-2.

Approvals :

Make a recommendation to the New Brunswick Department of Transportation in regards to the location of the future street. Approval of lots # 2016-1 and 2016-2.

Le directeur de la planification, monsieur Benjamin Kocyla, 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 2 commentaires favorables au projet avaient été reçus par le Service d'urbanisme de la Commission.

Étant donné qu'aucun client n'était présent pour cette demande et que les membres du CRP avaient reçu la documentation liée à ce projet avant la tenue de la réunion, il a fait un bref résumé de l'analyse effectuée par l'équipe technique dans ce dossier, dont voici les détails :

**Annexe 3**  
**Tableau d'analyse – Lotissement Blake-Breau**

Tabusintac (N.-B.) - NID 40236424

**Recommandation au ministre des Transports par rapport à l'emplacement de la rue future.**

La demande représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?	Oui	En vertu de l'article 55 de la Loi sur l'urbanisme du N.-B., la CSR a le devoir de recommander, au ministre des Transports, l'emplacement d'une rue située dans une région non-incorporée de la province.
La demande est-elle mineure, est-elle raisonnable?	Oui	Il n'y a pas de dérogation au projet soumis.
La demande respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?	Oui	Ce projet rencontre l'esprit de l'article 5(4) du règlement provincial sur le lotissement qui stipule que la CSR a le devoir de prendre en considération le développement des terrains attenants quand vient le temps de recommander l'emplacement d'une rue.



Recommandation	L'équipe technique du Service d'urbanisme de la CSRPA 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.

Aucun commentaire n'a été émis ni aucune question ne fut posée de la part de ces derniers.

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 telle qu'inscrite au tableau d'analyse et, d'approuver l'emplacement de la rue tel que présenté, cette demande ayant été jugée et souhaitable pour l'aménagement de cette propriété

Adopté à l'unanimité

### CRP16 – 98(7)

#### Annexe 7 – Demande d'approbation de lotissement Ville de Lamèque

N° de dossier : 5605

N° de requête : 13800

Localisation : rue Principale, Lamèque

Zonage : C (commercial)

Aménagement  
proposé :

L'objectif de ce plan de lotissement provisoire est de créer une rue publique. À noter que la ville de Lamèque est devenue propriétaire de ce couloir par l'enregistrement de documents et non par plan de lotissement. Par conséquent, étant donné que toute création de rue publique doit se faire par l'entremise d'un plan de lotissement, les documents qui ont été enregistrés n'ont pas pu servir à la création légale d'une rue publique.

Approbation : Recommandation au Conseil relativement à l'emplacement de la rue publique (Loi sur l'urbanisme du N.-B., article 56(2)a).

Approval : Make a recommendation to the municipal council in regards to the location of the public street.

Le directeur de la planification, monsieur Benjamin Kocyla, 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'un commentaire favorable au projet avait été reçu par le Service d'urbanisme de la Commission.

Étant donné qu'aucun client n'était présent pour cette demande et que les membres du CRP avaient reçu la documentation liée à ce projet avant la tenue de la réunion, il a fait un bref résumé de l'analyse effectuée par l'équipe technique dans ce dossier, dont voici les détails

**Annexe 7**  
**Tableau d'analyse – Lotissement Ville de Lamèque**

Ville de Lamèque – NID 20451761, 20579728, 20579702, 20450284, 20579769, 20579751, 20579744 et 20579736

**Recommander l'emplacement d'une rue publique au Conseil municipal.**

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., la CSR a le devoir de recommander l'emplacement d'une nouvelle rue publique.
La demande est-elle mineure, est-elle raisonnable?	Oui	Il n'y a pas de dérogation au projet proposé.
La demande respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?	Oui	Ce projet a pour but de confirmer la création d'une rue publique, laquelle fut acquise par la ville de Lamèque par l'entremise de documents et non par plan de lotissement.
Recommandation		L'équipe technique du Service d'urbanisme de la CSRPA 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.

Aucun commentaire n'a été émis ni aucune question ne fut posée de la part de ces derniers.

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 telle qu'inscrite au tableau d'analyse et, de recommander l'emplacement de la rue tel que présenté, cette demande ayant été jugée souhaitable pour l'aménagement de cette propriété

Adopté à l'unanimité

CRP16 – 98(8)

Annexe 10 – Demande d'usage comparable et compatible et de dérogation Ville de Tracadie-Sheila

N° de dossier : 13239

N° d'application : 36160

N° de requête : 13777

Localisation : rue Principale, Tracadie-Sheila

NID: 20773511



Zonage : C2 (commercial routier)

Aménagement  
proposé :

Les requérants désirent aménager une micro-brasserie sur un lot vacant et le bâtiment proposé au projet aurait une superficie de 297m<sup>2</sup>. Cependant, l'usage ainsi que la superficie du bâtiment proposé ne respectent pas certaines dispositions de l'arrêté de zonage de la ville de Tracadie-Sheila.

Approbation et  
dérogation :

Autoriser un usage de micro-brasserie comme usage comparable et compatible à un atelier de fabrication ou de transformation de type léger; Permettre un bâtiment d'une superficie de 297m<sup>2</sup> au lieu de 93m<sup>2</sup>. (arrêté no. 108 - article 6.2.2.3a)

Approval and  
request :

Authorize the use of a microbrewery as a use comparable and compatible with a use of a light type transformation workshop; Allow a building to have a floor area of 297 square metres instead of 93 square metres.

Raison de la demande : Afin de pouvoir faire avancer le projet tel que proposé.

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, le directeur de la planification, monsieur Benjamin Kocyla, a présenté et expliqué l'analyse effectuée par l'équipe technique dans ce dossier, dont voici les détails :

### Annexe 10 Tableau d'analyse – Usage comparable et compatible

Ville de Tracadie-Sheila  
rue Principale, Tracadie-Sheila (N.-B.) - NID 20773511

**Autoriser un usage de micro-brasserie comme usage comparable et compatible à un atelier de fabrication ou de transformation de type léger.**

Le projet contrevient-il aux grandes lignes directrices du plan municipal d'urbanisme?	Non	La propriété à l'étude est située dans un secteur d'affectation commercial (C) au plan municipal et en zone commerciale routière (C2) à l'arrêté de zonage de la ville de Tracadie-Sheila.  Un des principes du plan municipal est de favoriser une plus grande diversité d'usages commerciaux et de continuer de favoriser le développement commercial le long des rues Principale et du Moulin, et ce, tout en tenant compte de la qualité de vie des citoyens.
La modification a-t-elle pour but de rendre conforme un usage ?	Non	Aucuns travaux n'étaient débutés lors du dépôt de cette demande. On note la présence d'une terre humide sur la propriété, par contre, le projet proposé serait aménagé complètement à l'extérieur des limites de celle-ci.

		<p>En zone C2, un atelier de fabrication ou de transformation de type léger est autorisé sous certaines conditions, dont l'obligation d'obtenir l'approbation du CRP pour effectuer les activités et, limiter la surface brute de plancher du bâtiment utilisé pour les activités à 93 m<sup>2</sup>.</p> <p>Selon l'arrêté de zonage, un atelier de fabrication et de transformation de type léger est désigné comme étant un bâtiment où des composantes sont fabriquées ou transformées en vue d'obtenir des produits finis, prêts à la vente au détail, lesquels ne produisent aucune source de bruit ni d'odeur et, qui n'occasionnent aucun danger. Il n'y est permis aucun entreposage extérieur et, toutes les opérations, sans exception, doivent être menées à l'intérieur du bâtiment.</p> <p>Une micro-brasserie est un établissement dans lequel on fait le brassage de la bière (transformation de produits agricoles). La production est plutôt faible et réalisée de façon artisanale. La production peut être vendue en gros ou au détail. C'est également un établissement où l'on peut consommer les bières qui y sont brassées.</p> <p>Le présent projet propose un bâtiment principal d'une superficie de 297 m<sup>2</sup>. On justifie cette superficie par le fait que ledit bâtiment doit inclure une section de fabrication et de transformation ainsi qu'une salle de dégustation. La micro-brasserie serait opérationnelle à l'année et les heures d'ouverture seraient de 9h00 à 17h00. Elle compterait seulement 2 employés et pourrait, à l'occasion, être ouverte au public. L'usage proposé (micro-brasserie) serait entièrement effectué à l'intérieur du bâtiment principal et il n'y aurait aucun entreposage extérieur.</p> <p>Donc, après vérification du projet proposé par le requérant, il a été jugé que l'usage principal (micro-brasserie) peut être considéré comme un usage comparable et compatible à un atelier de fabrication ou de transformation de type léger.</p> <p>De plus, l'approbation de cet usage le rendrait conforme à la réglementation.</p>
<p>La demande présente-t-elle un risque élevé de conflit avec les usages limitrophes?</p>	<p>Non</p>	<p>Il s'agit d'un usage industriel (avec du commercial en secondaire) situé au cœur d'une zone commerciale routière consolidée et développée majoritairement par des commerces de grandes surfaces (concessionnaires automobiles) et par des habitations résidentielles unifamiliales.</p> <p>L'exigence de limiter la superficie de certains usages (93 m<sup>2</sup>) dans une zone a pour but de contrôler lesdits usages et l'intensité de leur activités, mais aussi de limiter les impacts sur les différents secteurs de la ville : circulation/transports, inconvénients liés au processus, types et gabarits des constructions, utilisation des espaces extérieurs, etc.</p>



		Ici, le projet est proposé dans une zone commerciale routière où l'on retrouve déjà plusieurs commerces de grandes surfaces (concessionnaires automobiles). Cette demande ne créerait pas de précédent puisque depuis l'entrée en vigueur de l'arrêté de zonage en 2003, d'autres demandes similaires ont déjà été acceptées par le CRP. La superficie du terrain ( $\pm 16.2$ acres) serait suffisante pour que l'aménagement du site, incluant les espaces de stationnement et les aires de chargement/déchargement, soit conforme à l'arrêté de la municipalité.
La modification va-t-elle porter préjudice aux propriétés voisines et au caractère du voisinage?	Non	Cette propriété a façade sur une rue principale où l'environnement immédiat est déjà affecté par des activités qui génèrent du bruit ainsi qu'un niveau de circulation assez important. Par conséquent, l'usage proposé ne devrait pas affecter le caractère du voisinage.
Recommandation		Considérant les éléments précités, l'équipe technique recommande l'approbation de cette demande afin de permettre l'usage «micro-brasserie» à titre d'usage comparable et compatible à l'usage «atelier de fabrication ou de transformation de type léger» et, recommande également l'aménagement d'un bâtiment principal d'une superficie de 297m <sup>2</sup> au lieu de 93m <sup>2</sup> . Cette demande est jugée raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de la propriété.

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.

Aucun commentaire n'a été émis ni aucune question ne fut posée de la part de ces derniers.

Après discussion et vérification de l'analyse, madame Line Thériault, appuyé de monsieur Edmond Beattie, a proposé au CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique telle qu'inscrite au tableau d'analyse et, de permettre l'usage proposé de micro-brasserie à titre d'usage comparable et compatible à l'usage «atelier de fabrication ou de transformation de type léger» ainsi que de permettre l'aménagement d'un bâtiment principal d'une superficie de 297m<sup>2</sup> au lieu de 93m<sup>2</sup>, ces demandes ayant été jugées raisonnables et souhaitables pour l'aménagement de cette propriété

Adopté à l'unanimité

#### CRP16 - 99

##### F- Compte rendu des demandes étudiées à l'interne

1. Annexe 4 - Demande d'approbation et de dérogation de lotissement Solange Doucet, Tilley Road

#### CRP16 - 100

##### G- Avis du CRP – Modification au plan et à l'arrêté de zonage du village de Grande-Anse (Rénald et Anita Bédard)

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 / CRP16 -100 ».

#### DISCUSSIONS ET RECOMMANDATION DU CRP

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

Des discussions ont eu lieu sur l'obligation du requérant, avec l'approbation de cette demande, de construire la partie de rue menant à sa propriété. Le statut de la rue de la Falaise a également été discuté.

Après vérification, monsieur Edmond Beattie, appuyé de monsieur Gaston Paulin, a proposé au CRP de suivre la recommandation, incluant les conditions, de l'équipe technique et de recommander, au conseil municipal du village de Grande-Anse, les modifications proposées au plan municipal ainsi qu'à l'arrêté de zonage de la municipalité, ces dernières ayant été jugées souhaitables pour l'aménagement du territoire municipal

Adopté à l'unanimité

#### CRP16 -101


##### H- 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 20h27.

Monsieur Gilles Thériault a quitté la salle.

/nc



Jean-Claude Doiron  
Président



Natacha Cormier  
Secrétaire