

Projet de procès-verbal de la réunion ordinaire du CRP de la Commission de services régionaux Péninsule acadienne tenue le mercredi 17 mai 2017 à 19h00 au centre communautaire d'Inkerman.

Étaient présents:

Jean-Claude Doiron  
Gaston Paulin  
Jean-Paul Robichaud  
Edmond Beattie  
Line Thériault  
Benoit Savoie  
Yvon Godin

Caraine Godin-Poirier, CSRPA  
Noël-Guy Brideau, CSRPA  
Natacha Cormier, CSRPA  
Nadine LaPlante, CSRPA  
Charles Éric Landry, CSRPA  
Paul-Émile Robichaud, CSRPA

Onze (11) personnes du public étaient présentes.

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

CRP17 – 25

A. Adoption de l'ordre du jour

Monsieur Doiron a mentionné que l'ordre du jour devait être modifié. Il a expliqué que l'étude de chacune des demandes de permis provisoires devait être précédée par l'étude de la demande de modification au zonage qui lui était liée.

**ORDRE DU JOUR:**

- A. Adoption de l'ordre du jour
- B. Téléphones cellulaires
- C. Conflits d'intérêts
- D. Adoption du projet de procès-verbal de la réunion ordinaire du CRP du 19 avril 2017
- E. Demandes à traiter :
  - 1. Annexe 1- Demande d'approbation d'usage et de dérogation Bruno Pierre Thériault, Shippagan
  - 2. Annexe 3- Demande de permis provisoire Autonom Garage inc., Caraquet
  - 3. Annexe 5- Demande de permis provisoire Bruno Caissie, Tracadie
  - 4. Annexe 6- Demande d'approbation de lotissement Robert Sewell, Pokemouche
  - 5. Annexe 7- Annulée
  - 6. Annexe 8- Demande de permis provisoire 691436 NB Inc, Lamèque
  - 7. Annexe 9- Annulée
  - 8. Annexe 10- Demande de permis provisoire Restaurant chez Raymond, Neguac
- F. Compte-rendu des demandes étudiées à l'interne :
  - 1. Annexe 2 - Demande de dérogation Marie Lanteigne, Caraquet
  - 2. Annexe 4- Demande de dérogation Bernard Fisher, Caraquet
- G. Avis du CRP
  - 1. Modification à l'arrêté de zonage – ville de Caraquet (Autonom Garage inc.)
  - 2. Modification au plan et à l'arrêté de zonage – ville de Lamèque (Domaine la Brise du Nord)

3. Modification au plan et à l'arrêté de zonage – ville de Lamèque (Rémi Chiasson)
4. Modification à l'arrêté de zonage – village de Bertrand (Jean-Yves Thériault)
5. Modification au plan et à l'arrêté de zonage – ville de Tracadie (Bruno Caissie)
6. Adoption du nouvel arrêté de lotissement – ville de Tracadie

H. Autres

Après vérification, monsieur Edmond Beattie, appuyé de monsieur Gaston Paulin, a proposé l'adoption de l'ordre du jour tel que modifié

Adopté à l'unanimité

CRP17 - 26

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.

CRP17 - 27

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 trouvaient en situation de conflits d'intérêts.

CRP17 - 28

D. Adoption du projet de procès-verbal de la réunion ordinaire du CRP du 19 avril 2017

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 19 avril 2017 soit accepté tel que distribué

Adopté à l'unanimité

CRP17 – 29

E. Demandes à traiter

CRP17 – 29(1)

Annexe 6 – Demande d'approbation de lotissement Robert Sewell

N° de dossier : 5582

N° de requête : 13401

Localisation : Pokemouche

Aménagement  
proposé :

Le 19 octobre 2016, la Commission a approuvé une demande de lotissement au nom du requérant, demande qui avait pour but de créer le lot 2016-1 sur une autre voie d'accès que la CSR pouvait approuver comme étant utile à l'aménagement du terrain. La Commission a accepté de suivre les recommandations de l'équipe technique, soit d'approuver le lotissement proposé, et ce, aux conditions énumérées et liées à la nouvelle politique sur les accès privés. Aujourd'hui, le requérant fait appel de cette décision et demande à la Commission de reconsidérer la condition exigeant l'acquisition d'une police d'assurance sur l'accès privé proposé et incluse à l'approbation de son projet de lotissement.

Approbations :

Permettre le lot 2016-1 sur une autre voie d'accès que la Commission de services régionaux peut approuver comme étant utile à l'aménagement du terrain (Règlement 80-159, article 6(1)b)).  
Approbation du lot 2016-1.

Request:

Allow lot # 2016-1 on another kind of access that the Regional Services Commission may approve as suitable for the development of the land.  
Approval of lot # 2016-1

Monsieur Robert Sewell et madame Lucy Sewell 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 n'avait été reçu par le Service d'urbanisme de la Commission.

Il a par la suite expliqué que la demande de lotissement de Monsieur Sewell avait été présentée et acceptée par le CRP à l'automne 2016. Il a mentionné que Monsieur Sewell était présent à cette réunion afin de contester une condition émise par le CRP lors de l'approbation de sa demande, soit celle liée à l'obligation d'acquiescer une assurance responsabilité sur l'accès privé proposé dans son projet de lotissement.

#### ANALYSE PRÉSENTÉE AU CRP LE 19 OCTOBRE 2016

#### **Annexe 4**

#### **Tableau d'analyse – Lotissement Robert Sewell**

Pokemouche – NID 20051033

**Permettre le lot 2016-1 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 du Règlement provincial sur le lotissement, tout nouveau lot créé sur une rue n'appartenant pas à la Couronne doit être approuvé par la Commission de services régionaux.
--	-----	--

La demande est-elle mineure, est-elle raisonnable?	Oui	Il n'y a pas de dérogation au projet qui nous est soumis.
La demande respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?	Oui	<p>L'accès privé a été approuvé par la Commission en 1986. Un chemin d'accès est utilisé à cet endroit depuis plus d'une quarantaine d'années car l'un des lots situés le long de ce chemin a été créé vers 1972, et ce, avant que des normes d'aménagement n'aient été mises en vigueur.</p> <p>Aujourd'hui, des règlements sont en vigueur et l'aménagement de l'accès privé proposé doit répondre aux nouvelles directives de la CSR pour la création de nouveaux lots le long d'un accès privé.</p>
Recommandations		<p>L'équipe technique 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>- L'accès proposé doit être aménagé conformément aux normes prescrites à l'article 3.2.5.6 de la plus récente édition du Code national du bâtiment, et ce, pour assurer l'accessibilité aux services d'urgence. Un plan de drainage pour ledit accès doit être approuvé par un ingénieur immatriculé du N.-B. et fourni à la CSR;</li> <li>- L'acte de transfert du lot 2016-1 doit être accompagné de conditions liées au droit de passage ainsi qu'à un engagement du cédant et/ou du cessionnaire reconnaissant leur responsabilité à aménager l'accès proposé conformément aux normes du Code national du bâtiment et à maintenir ledit accès dans un état sécuritaire pour les véhicules d'urgence. Ledit acte de transfert doit également être accompagné d'un engagement du cédant et/ou du cessionnaire reconnaissant leur responsabilité à effectuer, en tout temps dans le futur, les travaux d'entretien nécessaires pour assurer une circulation sécuritaire sur l'accès proposé et le rendre en tout temps accessible aux services d'urgence. Sera également exigé un engagement du cédant et/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 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> </ul>

Après avoir fait un résumé de la décision antérieure du CRP, Monsieur Robichaud a expliqué aux membres du CRP que la demande de révision de Monsieur Sewell avait obligé l'équipe technique de la CSRPA à faire une analyse plus poussée des points cruciaux inclus à la politique mise en place pour l'encadrement des aménagements proposés sur des accès privés. Il a lu les notes qui ont été inscrites au plan de lotissement ainsi que sur les actes de transfert approuvés, et ce, afin de bien démontrer aux membres du CRP ainsi qu'aux requérants les conséquences et les enjeux qui pouvaient être engendrés par la suppression de ladite condition. Il a ajouté que cette condition devait également être supprimée de la politique sur les accès privé. En effet, il a expliqué qu'une vérification auprès des firmes d'avocats et des bureaux d'assurances démontrait une réticence et même un refus de la part de ces derniers de s'impliquer dans ce type de dossiers faisant en sorte que les propriétaires soumettant une demande de lotissement impliquant un accès privé pourraient difficilement ou ne pas obtenir d'assurance responsabilité sur l'accès privé et, du fait même, ne pourraient pas respecter cette condition.

Il a terminé en mentionnant que l'équipe technique de la CSRPA recommandait de supprimer la condition exigeant l'acquisition d'une assurance responsabilité sur l'accès privé, et dans la demande de Monsieur Sewell, et dans la politique sur les accès privé, et ce, jugeant que les notes inscrites au plan de lotissement ainsi qu'aux actes de transfert approuvés sont claires et qu'elles sont rédigées de façon à ce que la responsabilité liée à l'accès privé soit entièrement assumée par les propriétaires.

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

Afin de répondre aux questions d'un membre du CRP, Monsieur Robichaud a expliqué que les notes incluses aux plans de lotissement ainsi qu'aux actes de transfert ne sont pas tirées d'avis juridiques mais qu'elles ont été rédigées conjointement entre les commissions de services régionaux de la province et autres organismes professionnels du domaine. Il a par la suite expliqué que la suppression de la condition liée à l'obligation d'acquérir une assurance responsabilité sur l'accès privé dans ce dossier ainsi que de la politique sur les accès privés réglerait d'autres cas similaires futurs. Toujours pour répondre au questionnement des membres, Monsieur Robichaud a confirmé que toutes autres conditions émises dans l'approbation de la demande de Monsieur Sewell et dans toutes autres demandes similaires futures devaient être respectées.

À ce moment, Monsieur Sewell a pris la parole et a expliqué que sa contestation était plutôt basée sur les coûts, à court et à long terme, qui seraient occasionnés par l'obligation de respecter ladite condition. Madame Lucy Sewell a par la suite pris la parole et a ajouté qu'elle-même et Monsieur Sewell comprenaient le but de la réglementation applicable et qu'ils étaient d'accord avec les autres conditions qu'ils devaient respecter pour réaliser leur projet de lotissement.

Après discussion et vérification de l'analyse qui avait déjà été effectuée dans ce dossier ainsi que de tous les autres points relevés par Monsieur Robichaud, monsieur Gaston Paulin, appuyé de monsieur Benoît Savoie, a proposé au CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique et de supprimer la condition liée à l'obligation d'acquérir une assurance responsabilité sur l'accès privé dans la présente demande de Monsieur Robert Sewell ainsi que de la politique sur les accès privé, cette suppression de ladite condition ayant été jugée raisonnable et souhaitable pour l'aménagement des lotissements incluant un ou des accès privés

Adopté à l'unanimité

Monsieur Robert Sewell et madame Lucy Sewell ont quitté la salle.

## CRP17 – 29(2)

### 1. Avis du CRP – Modification à l'arrêté de zonage de la ville de Caraquet (Autonum Garage inc.)

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 / CRP17 – 29(2) ».

Monsieur François Lanteigne, monsieur Patrice Lanteigne et monsieur Alexandre Mallet étaient présents à titre de requérant dans ce projet.

### DISCUSSIONS ET RECOMMANDATION DU CRP

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 présentée.

Suite à une question d'un membre pour le requérant et afin de clarifier le processus, monsieur Jean-Claude Doiron a expliqué qu'aucune interaction ne pouvait avoir lieu avec les requérants lors de l'étude d'une demande d'avis de modification au zonage car ledit avis était demandé par la municipalité afin d'obtenir une recommandation de la CSR sur le projet proposé. Tous commentaires ou autres arguments peuvent être exprimés et entendus lors des audiences publiques prévues au processus de modification au zonage.

Après discussion et vérification de l'analyse, madame Line Thériault, appuyée de monsieur Jean-Paul Robichaud, a proposé au CRP de suivre les recommandations de l'équipe technique et de recommander, au conseil municipal de la ville de Caraquet, les modifications proposées à l'arrêté de zonage de la municipalité, ces dernières ayant été jugées souhaitables pour l'aménagement du territoire municipal

Adopté à l'unanimité

## CRP17 – 29(3)

### Annexe 3 – Demande de permis provisoire Autonum Garage inc.

N° de dossier : 8824

N° d'application : 36523

N° de requête : 14694

Localisation : 85, boulevard St-Pierre Est, Caraquet

NID: 20800066

Zonage : M (Mixte)

Aménagement  
proposé :

Le requérant, M. Patrice Lanteigne, est propriétaire d'un garage de mécanique et voudrait y vendre des voitures d'occasion. L'ajout de la vente de véhicules serait une source supplémentaire de revenu pour l'entreprise. Cependant, l'usage de vente de véhicules n'est pas permis sur ce terrain puisque ledit usage ne

figure pas dans la liste d'usages permis par le zonage actuel dudit terrain. À noter qu'un processus de modification de zonage est présentement en cours.

Dérogation : Autoriser un permis provisoire d'une période d'un (1) an afin d'effectuer la vente d'automobiles d'occasion. (arrêté no. 211 - article 2.2.2)

Request: Authorize a provisional permit of one (1) year in order to sell used cars.

Raison de la demande : Afin d'effectuer la vente d'automobiles avant que le processus de modification au zonage ne soit complété.

Monsieur Patrice Lanteigne, monsieur François Lanteigne ainsi que monsieur Alexandre Mallet étaient présents afin de fournir des explications.

Étant donné que le projet avait été décrit dans la demande d'avis de modification au zonage présentée avant la demande de permis provisoire, la directrice-adjointe du Service d'urbanisme, madame Caraine Godin-Poirier, n'a pas réexpliqué l'ensemble de l'analyse ci-dessous mais a plutôt fait part de la recommandation de l'équipe technique dans ce dossier.

### Annexe 3 Tableau d'analyse - Permis provisoire

Autonum Garage inc.  
85, boulevard St-Pierre Est, Caraquet - NID 20800066

#### **Autoriser un permis provisoire d'une période d'un (1) an afin d'effectuer la vente d'automobiles d'occasion.**

Le projet contrevient-il aux grandes lignes directrices du plan municipal d'urbanisme?	Oui et Non	On retrouve présentement sur le lot un garage de mécanique auquel il est proposé d'ajouter l'usage de vente de véhicules, pour y avoir 3 ou 4 voitures en vente. Le lot se situe à l'intérieur d'une affectation mixte au plan municipal et d'une zone mixte (M) à l'arrêté de zonage. Le nouvel usage ne contrevient pas aux grands principes de l'affectation mixte. L'usage de vente de véhicules n'est pas autorisé en zone mixte (M). Par contre, un processus de modification de l'arrêté de zonage est actuellement en cours afin de créer une proposition particulière sur le lot, et ce, en vue d'y permettre la vente de véhicules.
La modification a-t-elle pour but de rendre conforme un usage ?	Oui	Une fois le processus de modification au zonage complété, l'usage de ce commerce de vente de véhicules deviendrait conforme et permettrait au requérant de pouvoir obtenir les permis requis. Il y a déjà un garage de mécanique avec un stationnement suffisamment grand pour accueillir le nouvel usage sur le lot. L'implantation de ce nouvel usage ne comporterait aucun point dérogatoire.
La demande présente-t-elle un risque élevé de conflit avec les	Non	Le lot, situé sur le boulevard St-Pierre Est, est entouré latéralement, dans la zone mixte (M), d'un restaurant à l'Est et de deux lots vacants à l'Ouest, ces derniers le séparant d'une zone industrielle portuaire (I2). En face du lot, il y a une zone d'habitations uni et bifamiliales (RB) et l'entrée du boulevard Industriel où l'on retrouve une petite zone d'habitations

usages limitrophes?		unifamiliales (RA) et une zone industrielle centrale (I1). Il s'agit donc d'un secteur où l'on retrouve déjà une mixité des usages existants. Le nouvel usage implique au plus la présence continue de 3 ou 4 véhicules dans le stationnement de Autonom Garage inc..
La modification va-t-elle porter préjudice aux propriétés voisines et au caractère du voisinage?	Non	L'achalandage lié à la circulation automobile dans le secteur dans lequel l'usage est prévu est déjà important. De ce fait, le nouvel usage ne créerait pas une situation nouvelle et aurait un effet minime sur la circulation comparativement à certains usages que l'on retrouve présentement dans ce même secteur. Le nouvel usage est en quelque sorte le prolongement de l'usage actuel de garage de mécanique retrouvé sur le lot.
Recommandation		L'équipe technique recommande l'attribution d'un permis provisoire d'un (1) an afin de permettre à la municipalité de finaliser le processus de modification au zonage et permettre au requérant d'obtenir un permis provisoire permettant la vente d'automobiles mais, aux conditions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> <li>-fournir une résolution du conseil municipal de la ville de Caraquet s'engageant à mandater la CSRPA à entreprendre les procédures légales en cas d'échec du processus de modification au zonage ;</li> <li>-obtenir un certificat de conformité émis par le Comité de sauvegarde du Patrimoine municipal ou par l'agent du patrimoine concernant l'aménagement du nouvel usage sur le terrain, et ;</li> <li>-respecter le nombre de places de stationnement requis par l'arrêté pour les deux usages cumulés, en l'occurrence huit (8), et faire en sorte que les véhicules en vente n'empiètent pas dans lesdits espaces de stationnement.</li> </ul> En respectant ces conditions, l'équipe technique considère que cette demande est raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de cette propriété.

Suite aux présentations, le président du comité, monsieur Jean-Claude Doiron, a demandé aux clients, à la propriétaire d'un lot voisin, madame Claudette Savoie, et 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 Yvon Godin, appuyé de monsieur Benoit Savoie, a proposé au CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique et d'accorder, sous respect des conditions inscrites au tableau d'analyse, un permis provisoire d'un (1) an au requérant de façon à lui permettre de débiter la vente d'automobiles sur le lot du garage existant, cette demande ayant été jugée raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de la propriété

Adopté à l'unanimité

Les clients ainsi que madame Claudette Savoie ont quitté la salle.  
CRP17-29(4)

Annexe 1 – Demande de dérogation et d'approbation Bruno Pierre Thériault

N° de dossier : 20477



N° d'application : 36521

N° de requête : 14695

Localisation : 356, 1<sup>ère</sup> Rue, Shippagan

NID: 20597423

Zonage : C2 (commerciale routière)

Aménagement  
proposé :

Le requérant, M. Bruno Pierre Thériault, désire ouvrir un atelier de réparation de type léger (petits moteurs), dans un bâtiment existant d'une superficie de 148m<sup>2</sup>. Cependant, le projet ne pourrait respecter l'arrêté de zonage de Shippagan puisqu'il doit obtenir l'approbation de la Commission et qu'il est proposé dans un bâtiment plus grand que permis.

Dérogation :

Permettre un atelier de réparation de type léger (petits moteurs) avec une surface de plancher de 148 m<sup>2</sup> au lieu de 93 m<sup>2</sup>; Obtenir l'approbation du Comité de révision de la planification afin d'opérer un atelier de réparation de type léger (petits moteurs), et de satisfaire aux conditions que la Commission peut établir. (arrêté no. - 78 articles 6.2.1.5.a) et 6.2.1.5.d))

Request:

Allow a small engines repair shop with an area of 148 square meters instead of 93 square meters. Obtain the approval of the PRAC in order to operate a small engines repair shop and meet the conditions that the Commission may establish.

Raison de la demande :

Afin de pouvoir ouvrir un atelier de réparation de type léger (petits moteurs) dans un bâtiment existant.

Un voisin de la propriété visé par ce projet, soit monsieur Sylvestre Thomas, était présent à titre d'observateur seulement.

L'agent d'aménagement, madame Nadine LaPlante, a présenté la demande à l'écran. Elle a mentionné que 6 propriétaires de lots voisins de celui à l'étude avaient été avisés de cette demande et que l'un deux avait communiqué avec la Commission pour faire part de ses craintes ainsi que de ses inquiétudes face à l'aménagement proposé.

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

## Annexe 1

### Tableau d'analyse – Approbation d'usage

Bruno Pierre Thériault  
356, 1<sup>ère</sup> Rue, Shippagan - NID 20597423

**Obtenir l'approbation du Comité de révision de la planification afin d'opérer un atelier de réparation de type léger (petits moteurs) et de satisfaire aux conditions que la Commission peut établir.**

Le projet contrevient-il aux grandes lignes directrices du plan municipal d'urbanisme?	Non	<p>Projet d'un atelier de réparation de petits moteurs comme usage principal sur le lot.</p> <p>L'usage est permis en zone C2 (commerciale routière), mais reste conditionnel. Le principe inscrit dans l'arrêté de zonage est d'encadrer aux mieux l'usage d'un atelier de réparation de type léger en ayant un contrôle, au cas par cas, avec l'approbation du Comité de révision de la planification (CRP).</p>
La modification a-t-elle pour but de rendre conforme un usage ?	Non	<p>L'usage n'est pas exercé et les travaux ne sont pas commencés.</p> <p>Le commerce proposé serait ouvert à l'année et les heures d'ouverture seraient entre 8h30 et 17h30. Seul le propriétaire y travaillerait et il prévoit entre 2 à 5 clients par jour.</p> <p>L'arrêté de zonage en vigueur prévoit déjà certaines conditions pour cet usage comme limiter la surface brute du plancher à 93 m<sup>2</sup>, aménager une zone tampon de 15 m entre l'usage proposé et les bâtiments voisins, s'assurer que l'entreposage extérieur se fasse selon les normes de l'arrêté en vigueur, d'avoir reçu l'approbation du CRP et d'être compatible avec les usages avoisinants. Le projet comporte un seul point dérogatoire, soit celui de la surface brute du plancher à respecter (148 m<sup>2</sup> au lieu de 93 m<sup>2</sup>).</p> <p>La propriété est située à l'intérieur d'une zone de protection « B » d'un champ de captage. Par contre, l'usage y est autorisé puisque le bâtiment est branché sur le réseau d'égout municipal.</p>
La demande présente-t-elle un risque élevé de conflit avec les usages limitrophes?	Non	<p>Cette demande ne présenterait aucun risque élevé de conflit avec les usages limitrophes puisque la propriété à l'étude se trouve au cœur d'une zone commerciale routière ou l'on retrouve de l'autre côté de la rue un bureau de comptabilité, un entrepôt de vente au détail et en gros ainsi qu'un atelier de débosselage. Par contre, une grande partie de ce secteur est occupée par plusieurs habitations unifamiliales existantes et rendues conforme par l'arrêté.</p>
La modification va-t-elle porter préjudice aux propriétés voisines et au caractère du voisinage?	Non	<p>Le projet n'affecterait pas le caractère du voisinage étant donné que toutes les activités se trouveraient à l'intérieur du bâtiment, que la propriété est située le long d'une route provinciale achalandée et que les terrains adjacents à la propriété à l'étude sont vacants et principalement boisés. Enfin, le commerce proposé se trouve à 30 m et 60 m des plus proches habitations.</p>
Recommandation		<p>L'équipe technique recommande l'approbation de l'usage d'un atelier de réparation de type léger (petits moteurs) en</p>

		considérant cette demande raisonnable, souhaitable et en harmonie avec les intentions générales de l'arrêté.
--	--	--

Suite à la présentation de cette première partie du projet, 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 ni aucune question ne fut posée de la part de ces derniers.

Après vérification, monsieur Jean-Paul Robichaud, appuyé de monsieur Benoit Savoie, a proposé de suivre la recommandation de l'équipe technique et d'approuver l'usage d'un atelier de réparation de type léger (petits moteurs) sur la propriété visée, cette demande ayant été jugée raisonnable, souhaitable et en harmonie avec les intentions générales de l'arrêté

Adopté à l'unanimité

Madame Caraine Godin-Poirier a par la suite présentée la deuxième partie du projet, dont voici les détails de l'analyse :

### Annexe 1 (suite) Tableau d'analyse – Dérogation

Bruno Pierre Thériault  
356, 1<sup>ère</sup> Rue, Shippagan - NID 20597423

**Permettre un atelier de réparation de type léger (petits moteurs) avec une surface de plancher de 148 m<sup>2</sup> au lieu de 93 m<sup>2</sup>.**

La dérogation représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?	Oui	La demande est nécessaire puisque le requérant désire utiliser un bâtiment existant incluant un garage attaché, situé à l'arrière de celui-ci, afin d'y aménager un atelier de réparation de petits moteurs comme usage principal sur le lot.
La dérogation est-elle mineure ou raisonnable?	Oui	La dérogation est majeure (59%). Par contre, la demande est raisonnable puisque le bâtiment principal est existant et qu'il était autrefois occupé par un poste d'ambulances. L'atelier de réparation serait situé à l'intérieur du garage attaché et n'occuperait qu'une superficie de 62,4 m <sup>2</sup> . Le reste du bâtiment (85,6 m <sup>2</sup> ) serait occupé par une réception, une salle d'attente, ainsi que 2 salles de bains.
La dérogation respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?	Oui	Le principe d'émettre certaines conditions pour un atelier de réparation de type léger est de pouvoir permettre à des petites entreprises industrielles de type léger de s'établir dans certaines zones telles que la zone C2, qui est d'une vocation commerciale routière, si celles-ci sont compatibles avec le voisinage. De là vient l'exigence de l'arrêté limitant la surface de plancher à 93 m <sup>2</sup> pour ce type d'usage. Au-delà de cette superficie, un nouvel atelier de réparation de ce gabarit devrait être situé dans une zone industrielle.  De plus, on retrouve de l'autre côté de la rue un bureau de comptabilité, un entrepôt de vente au détail en gros et un atelier de débosselage. Donc, l'usage proposé s'intégrerait bien dans

	<p>son environnement qui est également constitué d'habitations unifamiliales.</p> <p>Le projet n'affecterait pas le caractère du voisinage étant donné que toutes les activités se trouveraient à l'intérieur du bâtiment, que la propriété est située le long d'une route provinciale achalandée et que les terrains adjacents à la propriété à l'étude sont vacants et principalement boisés. Enfin, le commerce proposé se trouve à 30 m et 60 m des plus proches habitations.</p>
Recommandation	<p>L'équipe technique recommande la demande de dérogation afin de permettre un atelier de réparation de type léger (petits moteurs) avec une surface de plancher de 148 m<sup>2</sup> au lieu de 93 m<sup>2</sup>, à la condition que le bâtiment principal, d'une superficie actuelle de 148 m<sup>2</sup> incluant le garage attaché, ne puisse pas être agrandi. En respectant cette condition, cette demande serait jugée raisonnable, souhaitable et en harmonie avec les intentions générales de l'arrêté.</p>

Suite à la présentation, 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 ne fut émis ni aucune question ne fut posée de la part de ces derniers.

Après discussion et vérification de l'analyse, monsieur Benoit Savoie, appuyé de monsieur Gaston Paulin, a proposé au CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique et d'accorder, sous respect de la condition inscrite au tableau d'analyse, la demande de dérogation telle que présentée, cette demande ayant été jugée raisonnable, souhaitable et en harmonie avec les intentions générales de l'arrêté

Adopté à l'unanimité

Monsieur Sylvestre Thomas a quitté la salle.

#### CRP17 – 29(5)

##### 5. Avis du CRP – Modification à l'arrêté de zonage de la ville de Tracadie (Bruno Caissie)

Le conseiller en urbanisme, monsieur Charles-Éric Landry, a présenté la demande soumise au CRP. Pour tous les détails, se référer au document intitulé « Rapport de modification au zonage / CRP17 – 29(5) ».

Monsieur Bruno Caissie et madame Anne St-Pierre étaient présents à titre de requérants dans ce dossier.

#### DISCUSSIONS ET RECOMMANDATION DU CRP

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 présentée.

Afin de répondre à la question de l'un des membres concernant l'exactitude du nombre d'employés et le nombre estimé de clients par mois indiqués dans la demande, monsieur Charles-Éric Landry a expliqué que ces informations avaient été fournies par les requérants. À ce moment, monsieur Jean-Claude Doiron a pris la parole et a mentionné que ces

informations pourraient être validées avec les requérants lors de l'étude du permis provisoire et de la dérogation.

Aucun autre commentaire ne fut émis ni aucune autre question ne fut posée de la part des membres du CRP.

Après discussion et vérification de l'analyse, monsieur Gaston Paulin, appuyé de monsieur Jean-Paul Robichaud, a proposé au CRP de suivre les recommandations de l'équipe technique et de recommander, au conseil municipal de la ville de Tracadie, les modifications proposées à l'arrêté de zonage de la municipalité, ces dernières ayant été jugées souhaitables pour l'aménagement du territoire municipal

Adopté à l'unanimité

### CRP17-29(6)

#### Annexe 5 – Demande de permis provisoire et de dérogation Bruno Caissie

N° de dossier : 20410

N° d'application : 36364

N° de requête : 14305

Localisation : 401, rue Georges Est, Tracadie-Sheila

NID: 20411294, 20365714

Zonage : RB (habitation uni et bifamiliale)

Aménagement  
proposé :

La requérante, Madame Anne St-Pierre, désire convertir la maison existante sur le terrain pour y faire un cabinet d'avocat-notaire au centre-ville. Le projet ne pourrait pas respecter deux dispositions de l'arrêté de zonage de la ville de Tracadie. Le terrain est très étroit et l'allée d'accès menant à l'arrière de la maison, devant servir de stationnements, ne pourrait pas respecter la zone tampon requise. À noter qu'une demande de modification de zonage est présentement en cours.

Dérogation :

Autoriser un permis provisoire d'une période d'un an, afin de débiter les travaux de rénovations et les activités, et ce, avant que le processus de modification au zonage ne soit terminé; Permettre qu'un lot non résidentiel soit adjacent à un lot résidentiel avec une zone tampon d'une largeur de 1,34 m au lieu de 4,5 m. (arrêté no. 108,- articles 2.2.2a) et 10.5.15.8)

Request:

Authorize a one year provisional permit in order to start the renovations and the activities prior to the completion of the zoning amendment process; Allow a non-residential lot to be adjacent to a residential lot with a buffer zone of 1.34 meters width instead of 4.5 meters.

Raison de la demande :

Puisque le cabinet Maître Anne St-Pierre est en pleine expansion avec maintenant 2 avocats, 3 secrétaires et la possibilité de stagiaire qui arriverait prochainement, le temps presse afin de

déménager dans de nouveaux locaux plus fonctionnels avant que le processus de modification de zonage ne soit terminé.

Maître Anne St-Pierre et monsieur Bruno Caissie étaient présents afin de fournir des explications.

Étant donné que le projet avait été décrit dans la demande d'avis de modification au zonage présentée avant la demande de permis provisoire, le conseiller en urbanisme, monsieur Charles-Éric Landry, n'a pas réexpliqué l'ensemble de l'analyse ci-dessous mais a plutôt fait un bref résumé de celle-ci et à faire part de la recommandation de l'équipe technique dans ce dossier.

### Annexe 5 Tableau d'analyse - Permis provisoire

Bruno Caissie

401, rue Georges Est, municipalité régionale de Tracadie - NID 20365714 et 20411294

**Autoriser un permis provisoire d'une période d'un an, afin de débiter les travaux de rénovations et les activités, et ce, avant que le processus de zonage ne soit terminé.**

Le projet contrevient-il aux grandes lignes directrices du plan municipal d'urbanisme?	Oui et Non	On retrouve présentement sur l'un des lots une habitation unifamiliale de deux étages qui serait transformé en bureau d'avocats alors que le second lot forme une bande entre l'habitation et les lots latéraux voisins du côté Est. Le lot se situe à l'intérieur d'une affectation résidentielle au plan municipal et d'une zone d'habitations uni et bifamiliales (RB) à l'arrêté de zonage. Le nouvel usage serait en contradiction avec l'affectation du plan municipal et le zonage de l'arrêté. Un bureau d'avocats n'est pas permis comme usage principal en zone d'habitations uni et bifamiliales (RB). Par contre, un processus de modification de l'arrêté de zonage est actuellement en cour afin de faire passer les deux lots de la zone d'habitation uni et bifamiliales (RB) à la zone commerciale centre-ville (C1).
La modification a-t-elle pour but de rendre conforme un usage ?	Oui	Une fois le processus de modification au zonage complété, le nouvel usage de cabinet d'avocats deviendrait conforme et permettrait au requérant de pouvoir obtenir les permis requis.  Des travaux d'aménagements seraient entrepris à l'intérieur du bâtiment, afin de transformer l'habitation en bureaux, et à l'extérieur, où la cour arrière deviendrait un stationnement. L'accès au-dit stationnement se ferait par une allée aménagée sur le lot en bande qui longe la propriété voisine. L'implantation de ce nouvel usage comporterait un point dérogatoire : la zone tampon possible avec le lot voisin. Ce point sera traité dans le tableau d'analyse pour la dérogation.

<p>La demande présente-t-elle un risque élevé de conflit avec les usages limitrophes?</p>	<p>Non</p>	<p>La propriété, située sur la rue Georges Est, se trouve actuellement être la première d'un secteur résidentiel lorsqu'on accède à la rue par la rue Principale. Elle se situe ainsi en zone d'habitations uni et bifamiliales (RB) et ses voisins à l'arrière et à l'Est sont des habitations unifamiliales, tandis qu'à l'Ouest, vers la rue Principale, on retrouve une zone commerciale centre-ville (C1). En face du lot, il y a un stationnement lié au centre commercial du coin des rues Principale et Georges Est. Le nouvel usage viendrait agrandir la zone commerciale centre-ville (C1) adjacente et s'y intégrerait bien. De plus, le nouvel usage est permis, à plus petite échelle, comme usage secondaire en zone d'habitations uni et bifamiliales. Le cabinet d'avocat deviendrait l'usage principale, mais demeurerait contraint par sa taille à la maison actuellement présente sur le lot et ne pourrait donc pas croître outre-mesure.</p>
<p>La modification va-t-elle porter préjudice aux propriétés voisines et au caractère du voisinage?</p>	<p>Non</p>	<p>Le secteur dans lequel l'usage est prévu en est déjà un où la circulation automobile est importante, en outre sur la rue Principale, attenante à la rue Georges Est où se trouve la propriété. À sa hauteur, on trouve face à elle l'entrée d'un stationnement d'employés de centre commercial. Il s'agit donc déjà d'un secteur avec un achalandage important, et qui ne devrait pas être affecté négativement en ce sens par le nouvel usage, pour lequel il est prévu y avoir environ 30 clients par mois.</p>
<p>Recommandation</p>		<p>L'équipe technique recommande l'attribution d'un permis provisoire d'un an afin de permettre à la municipalité de finaliser le processus de modification au zonage et permettre au requérant de débiter les travaux de rénovation et les activités du cabinet d'avocat, mais à la condition suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-fournir une résolution du conseil municipal de la municipalité régionale de Tracadie s'engageant à mandater la CSRPA à entreprendre les procédures légales en cas d'échec du processus de modification au zonage ;</li> </ul> <p>En respectant cette condition, l'équipe technique considère que cette demande est raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de ces propriétés.</p>

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

Madame Anne St-Pierre a pris la parole pour rectifier le nombre d'avocats indiqué dans le texte de la demande présentée. En effet, elle a mentionné qu'elle serait la seule avocate à pratiquer au sein de la firme et, qu'en plus des secrétaires, une stagiaire serait embauchée afin de répondre à la charge de travail à effectuer. Elle a d'ailleurs justifié l'augmentation du nombre d'employés par la constante augmentation de la clientèle.

Aucun autre commentaire ne fut émis ni aucune autre question ne fut posée de la part des clients et des membres du CRP.

Après discussion et vérification de l'analyse, monsieur Gaston Paulin, appuyé de monsieur Yvon Godin, a proposé au CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique et d'accorder, sous respect de la condition incluse à la grille d'analyse, un permis provisoire d'un (1) an à la requérante afin de débiter les travaux de rénovation proposés et d'aménager un

cabinet d’avocat-notaire sur la propriété visée, la demande ayant été jugée raisonnable et souhaitable pour l’aménagement de cette propriété

Adopté à l’unanimité

Monsieur Charles-Éric Landry a par la suite présentée la deuxième partie du projet, dont voici les détails de l’analyse :

**Annexe 5 (suite)  
Tableau d’analyse – Dérogation**

Bruno Caissie  
401, rue Georges Est, Municipalité régionale de Tracadie - NID 20365714 et 20411294

**Permettre qu’un lot non résidentiel soit adjacent à un lot résidentiel avec une zone tampon d’une largeur de 1,34 m au lieu de 4,5 m.**

<p>La dérogation représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?</p>	<p>Oui</p>	<p>La dérogation est une solution nécessaire et justifiable. L’espace restreint entre le bâtiment et la bordure du terrain fait qu’en implantant une allée d’accès au stationnement à l’arrière de 6 m, il ne reste que 1,34 m disponible pour l’établissement d’une zone tampon. Une allée d’accès plus étroite nuirait à l’utilisation de ladite allée et, par le fait même, au fonctionnement du cabinet d’avocats prévus sur les propriétés.</p>
<p>La dérogation est-elle mineure ou raisonnable?</p>	<p>Oui et Non</p>	<p>La dérogation concernant la largeur de la zone tampon, à 1,34 m, est majeure, réduisant celle-ci à moins de la moitié des 4,5 m prescrits.</p> <p>Cette demande est raisonnable malgré que le bâtiment voisin se situe près de la limite du lot où la zone tampon devrait se trouver. Considérant la nature de l’usage prévu, soit un cabinet d’avocat, ne génère pas d’externalités négatives pour son voisinage et que l’achalandage prévu demeure minime par rapport à ce que l’on retrouve déjà dans le quartier (une trentaine de clients par mois, aucun les soirs et fins de semaine), la dérogation est jugée raisonnable.</p>
<p>La dérogation respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?</p>	<p>Oui et Non</p>	<p>Le principe d’une zone tampon est de diminuer les inconvénients liés à la cohabitation d’usages (résidentiel versus commercial). Dans ce cas-ci, la maison voisine se situe près de la limite du lot et ne disposerait donc pratiquement que de la zone tampon comme séparation de l’usage.</p> <p>Le caractère du voisinage ne serait pas affecté outre mesure puisque la propriété rejoindrait la zone commerciale centre-ville (C1) qui lui est adjacente à l’Ouest. L’usage prévue de bureau d’avocats est également permis comme usage secondaire pour le résident d’une habitation dans la zone actuelle d’habitations uni et bifamiliales. L’extérieur de la maison ne serait pas modifié et conserverait son apparence. L’implantation du stationnement est la seule modification prévue à l’extérieur du bâtiment et un autre stationnement se situe en face de la propriété, ce qui n’en ferait pas quelque chose d’unique sur la rue.</p>



Recommandation	<p>L'équipe technique recommande la demande de dérogation en permettant l'aménagement d'une zone tampon d'une largeur de 1,34 m plutôt que de 4,5 m le long du 397, rue Georges Est (NID 20362414 et 20368262), et ce aux conditions que :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Une clôture opaque soit installée sur la zone tampon longeant le 397, rue Georges Est à partir du coin arrière de la maison jusqu'au fond de la cour (NID 20362414 et 20368262);</li> <li>-Une clôture opaque soit installée sur la longueur de la zone tampon longeant le 398, rue Coughlan (NID 20363222).</li> </ul> <p>En respectant ces conditions, la demande est considérée raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de ces propriétés.</p>
----------------	--

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

À ce moment, l'agent d'aménagement, madame Nadine LaPlante, a pris la parole et a mentionné que treize (13) propriétaires de lots voisins de celui à l'étude avaient été consultés et que 3 d'entre eux avaient communiqué avec le Service d'urbanisme de la Commission pour faire part de leurs inquiétudes face à l'aménagement proposé.

Le président du comité, monsieur Jean-Claude Doiron, a pris la parole et a mentionné qu'étant donné que ce projet comportait une modification au zonage, les commentaires et questions du voisinage pourraient être entendus lors des audiences publiques prévues au processus de modification au zonage.

Aucun commentaire ne fut émis ni aucune question ne fut posée de la part des clients et des membres du CRP.

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 et d'accorder, sous respect des conditions décrites au tableau d'analyse, la dérogation telle que présentée, cette demande ayant été jugée raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de la propriété

Adopté à l'unanimité

#### CRP17 – 29(7)

##### 1. Avis du CRP – Modification à l'arrêté de zonage de la ville de Lamèque (Domaine la Brise du Nord)

Le conseiller en urbanisme, monsieur Charles-Éric Landry, a présenté la demande soumise au CRP. Pour tous les détails, se référer au document intitulé « Rapport de modification au zonage / CRP17 – 29(7) ».

## DISCUSSIONS ET RECOMMANDATION DU CRP

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 présentée.

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 les recommandations de l'équipe technique et de recommander, au conseil municipal de la ville de Lamèque, les modifications proposées à l'arrêté de zonage de la municipalité, ces dernières ayant été jugées souhaitables pour l'aménagement du territoire municipal

Adopté à l'unanimité

### CRP17 – 29(8)

#### Annexe 8 – Demande de permis provisoire 691436 NB Inc

N° de dossier : 20408

N° d'application : 36356

N° de requête : 14297

Localisation : rue du Parc, Lamèque

NID: 20886966

Zonage : INS (institutionnelle)

Aménagement  
proposé :

Le requérant veut débiter la construction d'un projet d'habitation multifamiliale de type maisons en rangée de 6 logements. Cependant, le projet ne pourrait pas respecter une disposition de l'arrêté de zonage de la ville de Lamèque. À noter que le terrain fait l'objet d'une demande de modification de zonage.

Dérogation :

Autoriser un permis provisoire d'un (1) an pour la construction d'une habitation multifamiliale. (Arrêté no. 120 - article 2.2.2)

Request:

Authorize a one year provisional permit in order to build a multi-family dwelling.

Raison de la demande :

Afin d'avancer dans le projet avant que le processus de modification au zonage ne soit terminé.

Étant donné que le projet avait été décrit dans la demande d'avis de modification au zonage présentée avant la demande de permis provisoire, le conseiller en urbanisme, monsieur Charles-Éric Landry, n'a pas réexpliqué l'ensemble de l'analyse ci-dessous mais a plutôt fait un bref résumé de celle-ci et à faire part de la recommandation de l'équipe technique dans ce dossier.

#### **Annexe 8 Tableau d'analyse - Permis provisoire**

**Autoriser un permis provisoire d'un (1) an pour la construction d'une habitation multifamiliale.**

<p>Le projet contrevient-il aux grandes lignes directrices du plan municipal d'urbanisme?</p>	<p>Oui et Non</p>	<p>Il est proposé de construire, sur le lot, une habitation multifamiliale comprenant six logements en rangées. Le lot se situe à l'intérieur d'une affectation institutionnelle au plan municipal et d'une zone institutionnelle (INS) à l'arrêté de zonage. Bien que l'usage résidentiel soit interdit en zone institutionnelle (INS), il ne contrevient pas directement au principe de ce secteur d'affectation, soit d'encourager le développement institutionnel à l'intérieur des espaces réservés à cet effet. Il va toutefois dans le même sens qu'un principe des secteurs d'affectation résidentielle, qui est aussi un grand principe urbanistique, soit de favoriser un développement résidentiel à plus forte densité d'occupation à l'intérieur du noyau villageois. Par contre, un processus de modification de l'arrêté de zonage est actuellement en cours afin d'ajouter les usages résidentiels dans les zones institutionnelles.</p>
<p>La modification a-t-elle pour but de rendre conforme un usage ?</p>	<p>Oui</p>	<p>Une fois le processus de modification au zonage complété, l'usage résidentiel d'habitations multifamiliales deviendrait conforme et permettrait au requérant de pouvoir obtenir les permis requis. On trouve présentement des terrains de tennis sur le lot, mais ils ne servent plus. L'implantation de ce nouvel usage ne comporterait aucun point dérogatoire.</p>
<p>La demande présente-t-elle un risque élevé de conflit avec les usages limitrophes?</p>	<p>Non</p>	<p>Le lot, situé sur la rue du Parc, se trouve dans le noyau villageois de Lamèque. On trouve aux alentours une multitude d'usages distincts, de l'institutionnel, du résidentiel, du commercial et de l'industriel. Dans son entourage immédiat, on retrouve une zone institutionnelle (INS) et en face à l'Ouest une zone d'habitation unie et bifamiliales (RB). Il s'agit ainsi d'une extension des usages résidentiels du voisinage. L'implantation d'habitations multifamiliales est généralement souhaitable dans le noyau villageois d'une municipalité afin de favoriser une densification de la population.</p>
<p>La modification va-t-elle porter préjudice aux propriétés voisines et au caractère du voisinage?</p>	<p>Non</p>	<p>L'usage résidentiel ne dénature pas le voisinage est l'augmentation de la densité d'habitations s'inscrit dans le sens de ce que l'on peut s'attendre du centre-ville d'une municipalité. L'augmentation de l'achalandage qui serait engendrée dans le secteur est cohérente avec ce à quoi on peut s'attendre dans le noyau villageois d'une municipalité.</p>
<p>Recommandation</p>		<p>L'équipe technique recommande l'attribution d'un permis provisoire d'un (1) an afin de permettre à la municipalité de finaliser le processus de modification au zonage et permettre au requérant d'obtenir un permis provisoire permettant d'entreprendre la construction de l'habitation multifamiliale, mais à la condition suivante : -fournir une résolution du conseil municipal de la ville de Lamèque s'engageant à mandater la CSRPA à entreprendre les</p>

	procédures légales en cas d'échec du processus de modification au zonage. En respectant cette condition, l'équipe technique considère que cette demande est 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 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 vérification de l'analyse, monsieur Yvon Godin, appuyé de monsieur Benoit Savoie, a proposé au CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique et d'approuver, sous respect de la condition inscrite au tableau d'analyse, un permis provisoire d'un (1) an au requérant pour la construction d'une habitation multifamiliale, cette demande ayant été jugée raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de la propriété

Adopté à l'unanimité

### CRP17 – 29(9)

#### Annexe 10 – Demande de permis provisoire Restaurant chez Raymond Itée

N° de dossier : 20560

N° d'application : 36667

N° de requête : 14977

Localisation : 486, rue Principal, Neguac

NID: 40212425

Zonage : M1 (mixte central)

Aménagement  
proposé :

Le requérant souhaite tenir un événement temporaire de démonstration et de vente de véhicules neufs et usagés, afin de promouvoir les produits et le service du concessionnaire automobile Miramichi Kia, dont les établissements se situent à Miramichi. Cependant, ce projet contrevient au plan rural de la municipalité car l'usage proposé n'est pas permis, ni en zone M1, ni à nulle part sur l'ensemble du territoire du village de Néguac.

Dérogation :

Autoriser un permis provisoire, pour la période du 5 au 10 juin 2017 inclusivement, afin de tenir un événement temporaire de démonstration et de vente de véhicules neufs et usagés provenant du concessionnaire automobile Miramichi Kia.(arrêté no. 99-33-15A no. 9)

Request:

Authorize a provisional permit from June 5<sup>th</sup> to June 10<sup>th</sup> 2017, in order to have a special event (demonstration and a sale of used and new vehicles) for the dealership Miramichi Kia.

Raison de la demande : Afin de donner de la visibilité à l'entreprise Miramichi Kia et de permettre à la population du secteur visé par l'activité de pouvoir magasiner une variété de voitures disponibles chez ledit concessionnaire, et ce, sans avoir à se rendre dans la ville de Miramichi.

L'agent d'aménagement, madame Nadine Laplante, a présenté la demande à l'écran. Elle a mentionné que 5 propriétaires de lots voisins de celui à l'étude avaient été avisés de cette demande et qu'aucun commentaire n'avait été reçu par le Service d'urbanisme de la Commission.

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

### Annexe 10 Tableau d'analyse – Permis provisoire

Restaurant chez Raymond Itée  
486, rue Principale, Néguac - NID 40212425

**Autoriser un permis provisoire, pour la période du 5 au 10 juin 2017 inclusivement, afin de tenir un événement temporaire de démonstration et de vente de véhicules neufs et usagés provenant du concessionnaire automobile Miramichi Kia.**

Le projet contrevient-il aux grandes lignes directrices du plan municipal d'urbanisme?	Non	Le plan rural identifie ce terrain par une zone M1 (mixte résidentielle, commerciale, industrielle et institutionnelle). Le projet est d'organiser un événement sur 6 jours consécutifs afin d'effectuer une activité de vente de véhicules neufs et usagés. L'usage proposé n'est permis dans aucune zone.
La demande a-t-elle pour but de rendre conforme un usage ?	Non	Cette demande est temporaire (6 jours consécutifs de vente/4 jours pour mise en place et débarras du site).  L'activité n'est pas débutée.
La demande présente-t-elle un risque élevé de conflit avec les usages limitrophes?	Non	L'activité proposée serait située sur une propriété commerciale (restaurant, hôtel) dans une zone mixte. Plusieurs usages principaux sont autorisés dont : toutes formes d'habitations (uni, bi et multifamiliales), garage public, station-service, vente au détail, etc. Les heures d'ouverture proposées pour cette activité varient en fonction des jours entre 9h et 21h. Il est prévu un maximum de 6 employés.
La demande va-t-elle porter préjudice aux propriétés voisines et au caractère du voisinage?	Non	La propriété est située dans un secteur plus rural, mais établi et occupé par de l'habitation, le long d'une route provinciale achalandée et où l'on retrouve également un commerce de vente au détail à proximité. Donc, il y a déjà présence, à l'intérieur de ce secteur, des usages accompagnés de nuisances (bruit, rassemblement public, circulation). Aucune construction n'est prévue. L'activité se concentre sur la propriété uniquement et de façon temporaire.
Recommandation		L'équipe technique recommande l'approbation d'un permis provisoire pour la période du 3 au 12 juin 2017 inclusivement. Ces 10 jours permettront d'organiser et tenir l'activité et de remettre la propriété à son état original.

	<p>L'équipe recommande également que cette approbation soit conditionnelle :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- À l'obtention d'une résolution du conseil municipal autorisant la CSRPA à entreprendre les procédures légales applicables en cas d'infraction suite à l'échéance du permis provisoire émis.</li> <li>- Conserver une zone tampon d'une largeur de 5 m avec la limite de la propriété située au n° civique 466. Aucun entreposage ou véhicule ne doit être situé à l'intérieur de cette zone tampon.</li> <li>- Prévoir des espaces de stationnement pour les clients sur le site et non sur la rue.</li> </ul> <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 aux membres s'ils avaient des commentaires ou des questions concernant la demande.

Afin de répondre à la question d'un membre, madame Caraine Godin-Poirier a expliqué qu'il était impossible de réglementer le nombre de véhicules pour la mise en vente sur le terrain mais que les conditions émises avaient pour but de bien encadrer ce type d'événement. Elle a ajouté que la vente de véhicules est interdite sur l'ensemble du territoire du village de Neguac et que toute demande similaire à celle-ci devait obtenir une autorisation du CRP.

Après vérification de l'analyse, monsieur Benoit Savoie, appuyé de madame Line Thériault, a proposé au CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique et d'approuver, sous respect des conditions inscrites au tableau d'analyse, la demande de permis provisoire telle que présentée, cette dernière ayant été jugée raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de la propriété

Adopté à l'unanimité

#### CRP17 – 30

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

Annexe 2 - Demande de dérogation Marie Lanteigne, Caraquet

Annexe 4 - Demande de dérogation Bernard Fisher, Caraquet

#### CRP17 - 31

##### G. Avis du CRP

### CRP17-31(1)

#### 3. Modification à l'arrêté de zonage de – ville de Lamèque (Rémi Chiasson)

Le conseiller en urbanisme, monsieur Charles-Éric Landry, a présenté la demande soumise au CRP. Pour tous les détails, se référer au document intitulé « Rapport de modification au zonage / CRP17 – 31(1) ».

#### DISCUSSIONS ET RECOMMANDATION DU CRP

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 présentée.

Un membre a pris la parole et a demandé si la municipalité avait été consultée en ce qui avait trait à l'entretien des rues suite à la réalisation du projet proposé. Monsieur Charles-Éric Landry a expliqué que la municipalité était au courant des enjeux liés à ce sujet étant donné que la municipalité avait elle-même soumise cette demande d'avis de modification au zonage.

Après discussion et vérification de l'analyse, monsieur Gaston Paulin, appuyé de monsieur Yvon Godin, a proposé au CRP de suivre les recommandations de l'équipe technique et de recommander, au conseil municipal de la ville de Lamèque, les modifications proposées à l'arrêté de zonage de la municipalité, ces dernières ayant été jugées souhaitables pour l'aménagement du territoire municipal

Adopté à l'unanimité

### CRP17 – 31(2)

#### 4. Avis du CRP – Modification à l'arrêté de zonage du village de Bertrand (Jean-Yves Thériault)

Le conseiller en urbanisme, monsieur Charles-Éric Landry, a présenté la demande soumise au CRP. Pour tous les détails, se référer au document intitulé « Rapport de modification au zonage / CRP17 – 31(2) ».

#### DISCUSSIONS ET RECOMMANDATION DU CRP

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 présentée.

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 Benoit Savoie, a proposé au CRP de suivre les recommandations de l'équipe technique et de recommander, au conseil municipal de la ville de Bertrand, les modifications proposées à l'arrêté de zonage de la municipalité, ces dernières ayant été jugées souhaitables pour l'aménagement du territoire municipal

Adopté à l'unanimité

CRP17 – 31(3)

6. Avis du CRP – Adoption du nouvel arrêté de lotissement de la Municipalité régionale de Tracadie

L'agent d'aménagement, monsieur Paul-Émile Robichaud, a présenté l'analyse qui a été effectuée en lien avec l'adoption du nouvel arrêté de lotissement de la Municipalité régionale de Tracadie. Pour tous les détails, se référer au document intitulé « Rapport de modification au zonage CRP17 – 31(3) ».

DISCUSSIONS ET RECOMMANDATION DU CRP

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 présentée.

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 madame Line Thériault, a proposé au CRP de recommander au conseil municipal de la Municipalité régionale de Tracadie, l'adoption intégrale de l'arrêté de lotissement proposé par la municipalité, ce dernier ayant été jugé souhaitable pour l'aménagement du territoire municipal

Étaient en faveur de la proposition :

Yvon Godin  
Line Thériault  
Benoit Savoie  
Gaston Paulin  
Edmond Beattie

Était contre la proposition :

Jean-Paul Robichaud

Adopté

CRP17 – 32

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 20h45.

/nc

  
Jean-Claude Doiron  
Président

  
Natacha Cormier  
Secrétaire