

Procès-verbal de la réunion ordinaire du CRP de la Commission de services régionaux Péninsule acadienne tenue le mercredi 21 septembre 2016 à 19h00 au centre communautaire d'Inkerman.

Étaient présents:

Jean-Claude Doiron  
Gaston Paulin  
Benoît Savoie  
Edmond Beattie  
Line Thériault

Caraine Godin-Poirier, CSRPA  
Bernise Roussel, CSRPA  
Louise Robichaud, CSRPA  
Nadine LaPlante, CSRPA

Était absent:

Jean-Paul Robichaud

Onze (11) personnes du public étaient présentes.

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

CRP16 - 76

A- Adoption de l'ordre du jour

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

Adopté à l'unanimité

CRP16 - 77

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 - 78

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 - 79

D- Adoption du projet de procès-verbal de la réunion ordinaire du CRP du 17 août 2016

Après vérification, madame Line Thériault, appuyée de monsieur Edmond Beattie, a proposé que le projet de procès-verbal de la réunion ordinaire du CRP du 17 août soit accepté tel que distribué

Adopté à l'unanimité

CRP16 - 80

E- Adoption du projet de procès-verbal de la réunion ordinaire du CRP du 24 août 2016

Après vérification, monsieur Benoit Savoie, appuyé de monsieur Gaston Paulin, a proposé que le projet de procès-verbal de la réunion ordinaire du CRP du 24 août 2016 soit accepté tel que distribué

Adopté à l'unanimité

CRP16 – 81

F Demandes à traiter

CRP16 – 81(1)

Annexe 4 – Demande de dérogation Acadie Musique Inc

N° de dossier : 7126

N° d'application : 35630

N° de requête : 12715

Localisation : 3389, rue Principale, Tracadie-Sheila

NID: 20362646

Zonage : C1 (commerciale centre-ville)

Aménagement

proposé :

Le requérant, Monsieur Aldéric Basque de Menuiserie Basque et fils, désire annoncer le commerce sur la rue Principal et pour se faire, une toute nouvelle enseigne est proposé sur le terrain à l'étude. À noter qu'il y a déjà un commerce existant sur la propriété qui s'afficherait aussi sur cette nouvelle enseigne autoportante. L'enseigne proposée serait d'une superficie 5,5 m<sup>2</sup> et d'une hauteur de 4,8 m. Cependant, ce projet d'enseigne autoportante ne pourrait pas respecter deux dispositions de l'arrêté de zonage de la ville de Tracadie-Sheila.

Dérogation :

Obtenir l'approbation de la Commission et de satisfaire aux conditions que celle-ci peut-établir, puisqu'elle n'est pas sur le même lot où le commerce est situé; Permettre l'enseigne autoportante à 0,3 mètre au lieu de 5,5 mètres de la rue principale; Permettre l'enseigne autoportante à 0,3 mètre au lieu de 5,5 mètres de la rue Snowball. (Arrêté no. 108 articles 10.20.6.1, 10.20.5.2 a) ii))

Request:

Obtain the approval of the PRAC and comply with the conditions that it may determine, since it is not located on the same lot.

Allow a freestanding sign at a distance of 0.3 metre instead of 5.5 metres from the Principal Street.  
 Allow a freestanding sign at a distance of 0.3 metre instead of 5.5 metres from the Snowball Street.

Raison de la demande : Puisque le demandeur se situe sur la rue Snowball et aimerait s'afficher sur la rue Principale.

Monsieur Aldéric Basque 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 11 propriétaires de lots voisins de celui à l'étude avaient été avisés de cette demande et qu'un commentaire avait été reçu par le Service d'urbanisme de la Commission.

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

#### Annexe 4 Tableau d'analyse – dérogations

Acadie Musique Inc  
 3389, rue Principale, Municipalité régionale de Tracadie - NID 20362646

- Permettre l'enseigne à 0,3 m au lieu de 5,5 m de la rue Principale;
- Permettre l'enseigne à 0,3 m au lieu de 5,5 m de la rue Snowball;
- Permettre l'enseigne hors-site sur un lot construit au lieu d'un lot vacant en zone C1(Menuiserie Basque).

|   |     |  |
|---|-----|--|
| La dérogation représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable? | Oui | <p>L'enseigne ne peut être installée à une distance de 5,5 m des rues Principale et Snowball considérant le bâtiment principal existant. Elle pourrait être relocalisée plus éloignée de la rue Snowball. Toutefois, elle serait moins visible.</p> <p>Acadie musique a déjà une enseigne autoportante. L'enseigne existante serait enlevée. Acadie musique et Menuiserie Basque s'afficheraient sur la même structure. L'arbre au coin de la rue serait abattu pour faire place à l'enseigne. Une autorisation du Conseil municipal est requise pour abattre l'arbre en vertu de l'arrêté de zonage dans une zone C1.</p> |
| La dérogation est-elle mineure ou raisonnable?                          | Non | <p>La demande est majeure (94%).</p> <p><u>Distance et hors site</u><br/>         L'enseigne permettrait une plus grande visibilité à Menuiserie Basque qui est située sur une rue secondaire. Toutefois, des questions de sécurité et de risque sont soulevées par la municipalité de Tracadie.</p>   |

|   |            |   |
|---|------------|---|
| <p>La dérogation respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?</p> | <p>Non</p> | <p><u>Distance</u><br/> Un des principes lié à la distance par rapport à une ligne de rue se rapporte au domaine public : la sécurité de la population et l'entretien des voies publiques. Ce principe est encore plus important à l'intersection de 2 rues. Le département d'Ingénierie et Travaux publics de la municipalité a été consulté. En résumé, la municipalité craint que la proximité de l'enseigne avec le coin de rue rende la visibilité dangereuse pour les véhicules lourds. Aussi, elle craint endommager l'enseigne lors de l'entretien ou du déneigement de la rue.</p> <p><u>Hors site</u><br/> Le principe vise à permettre aux entreprises qui ne sont pas situées le long d'une route provinciale de s'afficher sur un terrain vacant. En permettant les enseignes hors site sur les terrains vacants seulement, on maintient une clarté du message publicitaire. Il n'y a pas de confusion possible puisque l'enseigne sur le site publicise le commerce sur le site alors que l'enseigne hors site publicise un commerce situé ailleurs. En autorisant Menuiserie Basque à s'afficher sur un lot construit donnant sur la rue Principale, d'autres entreprises ayant façade sur la rue Dr Victor-Leblanc pourraient aussi demander d'avoir une enseigne partagée sur la rue Principale. La multiplication des enseignes hors site jumelées à des enseignes existantes pourrait encombrer le message publicitaire le rendant moins efficace. De plus, l'enseigne proposée nécessite l'abattage d'un arbre qui apporte des bienfaits au caractère du voisinage (esthétique, ombre, bienfait pour la santé, l'environnement...). L'avis du Conseil est requis pour l'abattage.</p> |
| <p>Recommandation</p>   |            | <p>L'équipe technique ne recommande pas au CRP d'approuver cette demande la considérant à l'encontre des principes législatifs. Les principaux arguments sont liés à la sécurité et la responsabilité.</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.

Des discussions ont eu lieu et des commentaires ont été émis concernant l'emplacement de l'enseigne proposée ainsi que sur les inconvénients qui seraient occasionnés par l'installation de l'enseigne si près l'emprise de la rue.

Après discussion et vérification de l'analyse, monsieur Gaston Paulin, appuyé de monsieur Benoit Savoie, a proposé au CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique telle qu'inscrite au tableau d'analyse et, de ne pas accorder la demande de dérogation présentée, cette dernière ayant été jugée à l'encontre des principes législatifs

Adopté à l'unanimité

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

#### Annexe 4

#### Tableau d'analyse – Approbation de la Commission pour enseigne hors site

Acadie Musique Inc

3389, rue Principale, Municipalité régionale de Tracadie - NID 20362646

- **Obtenir l'approbation de la Commission et satisfaire aux conditions que celle-ci peut établir.**

|  |     |   |
|--|-----|---|
| Le projet contrevient-il aux grandes lignes directrices du plan municipal d'urbanisme?           | Non | Le projet vise à permettre une enseigne pour Menuiserie Basque sur une nouvelle enseigne autoportante de Acadie Musique au coin des rues Principale et Snowball.<br><br>Le plan municipal prévoit d'assurer l'implantation d'enseignes esthétiquement souhaitables en contrôlant via l'arrêté de zonage.  |
| La modification a-t-elle pour but de rendre conforme un usage ?                                  | Non | Les travaux d'installation de l'enseigne ne sont pas commencés. Le requérant doit obtenir l'approbation de la Commission et satisfaire à des conditions prévues dans l'arrêté de zonage. Il doit aussi obtenir l'autorisation du Conseil municipal pour abattre l'arbre.  |
| La demande présente-t-elle un risque élevé de conflit avec les usages limitrophes?               | Oui | Il s'agit d'un usage commercial situé sur le coin d'une rue et au cœur d'une zone commerciale centre-ville consolidée et développée majoritairement par des commerces. Les usages de Menuiserie Basque sont autorisés par l'arrêté de zonage: le bureau de vente et la fabrication de portes et fenêtres.<br><br>Le risque élevé réside dans la proximité aux domaines publics.   |
| La modification va-t-elle porter préjudice aux propriétés voisines et au caractère du voisinage? | Oui | Le projet regroupe les enseignes de deux commerçants ce qui est souhaitable. Évite de multiplier les structures d'enseignes. Toutefois, plusieurs commerces situés sur la rue Dr Victor-Leblanc pourraient déposer le même type de demande. La multiplication des enseignes hors site sur des terrains construits pourrait nuire à la clarté du message et au caractère du voisinage.<br><br>La ville a été consultée et craint pour la sécurité et le risque d'endommager l'enseigne lors de l'entretien et le déneigement des rues. |
| Recommandation   |     | L'équipe technique ne recommande pas l'approbation de l'enseigne hors site avec les dérogations demandées soit, permettre l'enseigne sur un site construit et aux distances demandées.<br><br>La demande pourrait porter atteinte à la sécurité et le bien-être du public en général.   |

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 Aldéric Basque a pris la parole afin de demander des précisions sur les hauteurs autorisées. Madame Caraine Godin-Poirier a demandé au requérant de communiquer avec la Commission de services régionaux afin de se renseigner sur la réglementation en vigueur de la municipalité.

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, de ne pas approuver la demande de dérogation présentée, cette dernière ayant été jugée non-souhaitable pour l'aménagement du terrain

Adopté à l'unanimité

Monsieur Basque a quitté la salle.

CRP16 – 81(2)

Annexe 10 – Demande de dérogation Christian Brideau

N° de dossier : 8903

N° d'application : 35794

N° de requête : 12704

Localisation : 499, rue Céline (droit de passage), Tracadie-Sheila

NIDS: 20158051 et 20704318

Zonage : RA (habitation unifamiliale)

Aménagement  
proposé :

Le requérant, Monsieur Christian Brideau, désire installer une habitation unifamiliale préfabriquée sur son terrain, cependant le projet ne pourrait pas respecter l'Arrêté de Zonage de Tracadie-Sheila.

Dérogation :

Permettre l'installation d'une habitation unifamiliale sur un lot donnant sur un droit de passage en zone RA au lieu d'une rue publique ou d'un accès privé. (Arrêté no. 108 article 10.1.1)

Request:

Allow the installation of a single-family dwelling on a lot overlooking a right in a RA zone instead of a public street or a private access.

Raison de la demande :

Afin de pouvoir procéder à l'implantation du bâtiment et ainsi pouvoir se loger sur son terrain.

Monsieur Christian Brideau 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 4 propriétaires de lots voisins de celui à l'étude avaient été avisés de cette demande par la municipalité et qu'un commentaire positif au projet avait été reçu par le Service d'urbanisme de la Commission.

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

### Annexe 10 Tableau d'analyse – dérogations

Christian Brideau  
499, rue Céline, Municipalité régionale de Tracadie (Tracadie-Sheila) – NIDS  
20158051 et 20704318

- **Permettre une habitation unifamiliale sur un lot donnant sur un droit de passage au lieu d'une rue publique ou d'un accès privé existant.**

|  |                |   |
|--|----------------|---|
| <p>La dérogation représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?</p> | <p>Oui/Non</p> | <p>Nouvelle construction en zone RA doit être située sur un lot donnant sur une rue publique ou un accès privé existant (minimum 20 m de large et maximum 150 m de la rue publique). Construction autorisée sur droit de passage en zone CH (chalets) et N (naturelles). Il n'y a pas de zone chalet sur le territoire de l'ancienne ville.</p> <p>Différentes options possibles :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Acquérir terrain pour avoir façade sur rue publique</li> <li>- Modifier le zonage pour permettre la construction sur des lots avec accès sur des droits de passage</li> <li>- Déroger pour permettre construction sur un droit de passage.</li> </ul> <p>Selon le requérant, le voisin ne souhaite pas vendre une partie de terrain pour lui donner façade directe sur la rue publique.</p> |
| <p>La dérogation est-elle mineure ou raisonnable?</p>                          | <p>Non</p>     | <p>La demande est majeure et créerait un précédent.</p> <p>Une demande approuvée il y a 7 ans (2009) sans critères connus d'analyse. Depuis, le requérant a acquis du terrain et le lot à un accès direct à la rue publique.</p> <p>En août 2015 le requérant avait fait une demande d'information et la CSR lui confirmait qu'il ne pouvait pas construire sur un terrain donnant sur un droit de passage en zone RA.</p>  |

|   |                |   |
|---|----------------|---|
| <p>La dérogation respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?</p> | <p>Oui/Non</p> | <p>Le plan municipal de Tracadie-Sheila a comme principe de «<i>consolider les secteurs dans lesquels les développements résidentiels sont déjà amorcés</i>» (Principe 1.1). La proposition pour y arriver est «<i>par la concentration du développement résidentiel sur les rues publiques déjà existantes et où l'on retrouve les services municipaux tels que les égouts sanitaires et l'aqueduc afin de maximiser l'utilisation du sol</i>» (Proposition 1.1.2).</p> <p>Le voisinage est diversifié : camping, chalets, habitations. Le secteur est desservi par des rues publiques, mais comporte quelques lots avec chalets sur des droits de passage. Il ne s'agit pas d'un nouveau lot créé, mais d'un lot existant. C'est un milieu en transition qui tend lentement vers une organisation du territoire (bande de terrain transférée aux lots riverains et droits de passages annulés, grands lots de la rivière à la rue Céline, prolongement de la rue Alcide). Comparativement aux secteurs ruraux de la municipalité régionale, le territoire de l'ancienne ville illustre l'effet du plan municipal et de l'arrêté de zonage : il y a peu de nouvelles constructions sur des accès privés et encore moins sur droits de passage.</p> <p>L'approbation de cette demande créerait une pression pour approuver d'autres demandes de ce type par exemple sur des lots des secteurs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- entre la rue Principale et la rivière entre Bonenfant et Edmond</li> <li>- au bout de la rue Arthur</li> <li>- rue Anselme</li> <li>- en recul de la rue Saulnier Est.</li> </ul> <p>La démolition des chalets pour la construction d'habitations sur les droits de passage donnant sur la rue Céline serait aussi des demandes potentielles.</p> <p>Cette pression sera aussi accentuée sur les terrains donnant sur des routes publiques dont le Conseil estime que des mesures suffisantes n'ont pas été prises pour permettre le développement des terrains. Des demandes ont été refusées basées sur ce critère.</p> |
| <p>Recommandation</p>   |                | <p>L'équipe technique recommande d'approuver la demande conditionnelle à l'obtention d'une résolution du Conseil en vertu de l'article 2.1.1 confirmant que le Conseil estime que des mesures satisfaisantes ont été prises pour desservir en électricité, en eau, égouts, rues ou autres services ou équipements. Cette option est proposée considérant le processus de révision du Plan rural présentement en cours avec la municipalité et le programme de transfert des accès privés et des droits de passage en rues publiques.</p> <p>La demande est considérée en harmonie avec l'intention générale de l'arrêté et avec tout plan ou déclaration établie en application de la Loi sur l'urbanisme.</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.

Des discussions ont eu lieu et des commentaires ont été émis concernant une demande similaire qui a été accordée en 2009 ainsi que sur le branchement de la propriété aux services desservis par la municipalité.

Après discussion et vérification de l'analyse, monsieur Benoit Savoie, appuyé de madame Line Thériault, a proposé au CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique telle qu'inscrite au tableau d'analyse et, d'approuver la demande de dérogation présentée, cette dernière ayant été jugée en harmonie avec l'intention générale de l'arrêté

Adopté à l'unanimité

Monsieur Brideau a quitté la salle.

### CRP16 – 81(3)

#### Annexe 7 – Demande de dérogation Résidence aux douces Marées inc

N° de dossier : 19576

N° d'application : 34802

N° de requête : 11350

Localisation : 2931, rue Morais, Bas-Caraquet

NID: 20837530

Zonage : M (mixte)

Aménagement  
proposé :

Le requérant, Monsieur Gilbert Blanchard, désire construire une résidence pour personnes âgées d'une superficie de 2005 m<sup>2</sup> au centre du village. Cependant, ce projet comporte plusieurs points qui ne pourraient pas respecter l'arrêté de zonage du village de Bas-Caraquet.

Dérogation :

Permettre un bâtiment d'une superficie de 2005 m<sup>2</sup> avec un coefficient au sol de 38,1% au lieu de 30%; Permettre la construction à 4,5 m au lieu de 7,5 m de la limite arrière du lot; Permettre la construction à 6 m au lieu de 7,5 m de la ligne de rue; Permettre la construction à 3 m au lieu de 3,65 m (demi hauteur du bâtiment) de la limite latérale du lot. (arrêté no. 9106 article 13.6.6.1 a), 13.6.5.1, 13.6.3.1 a) et 13.6.4.1 a))

Request :

Allow a building with an area of 2005 square metres with a lot coverage of 38.1% instead of 30 %;  
Allow the construction at a distance of 4.5 metres instead of 7.5 metres from the rear lot line;  
Allow the construction at a distance of 6 metres instead of 7.5 metres from the street line;

Allow the construction at a distance of 3 metres instead of 3.65 metres (half height of the building) from the side lot line.

Raison de la demande : Afin de poursuivre le projet tel que proposé.

Monsieur Gilbert Blanchard était présent afin de fournir des explications.

L'agent d'aménagement, madame Nadine LaPlante, a présenté la demande à l'écran. Elle a mentionné que 9 propriétaires de lots voisins de celui à l'étude avaient été avisés de cette demande et qu'aucun commentaire n'avait été reçu par le Service d'urbanisme de la Commission.

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

### Annexe 7 Tableau d'analyse – Dérogation

Résidence aux douces Marées inc  
2931, rue Morais, Bas-Caraquet - NID 20837530

- Permettre un coefficient d'occupation du lot de 38,2% au lieu de 30%
- Permettre le bâtiment principal à 4,5 m au lieu de 7,5 m de la limite arrière du lot
- Permettre le bâtiment principal à 6 m au lieu de 7,5 m de la ligne de rue
- Permettre la construction à 3 m au lieu de 3,65 m de la limite latérale du lot

|   |         |  |
|---|---------|--|
| La dérogation représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable? | Non     | Le requérant à la possibilité de se conformer en construisant un bâtiment plus petit. La construction du site est maximisée. La construction se fera en 2 phases.  |
| La dérogation est-elle mineure ou raisonnable?                          | Non/Oui | <p><u>Coefficient d'occupation du lot</u><br/>Demande majeure (27%) mais raisonnable considérant la proximité au centre du village.</p> <p><u>Marge arrière</u><br/>Demande majeure (40%). L'espace prévu permet l'aménagement d'espaces extérieur à l'arrière du bâtiment.</p> <p><u>Marge avant</u><br/>Demande majeure (20%). Entre St-Paul et Lanteigne, les marges avant des bâtiments varient entre 31 m et 2,9 m. Il n'y a pas de corridor de construction. Une marge avant de 6 m est raisonnable.</p> <p><u>Marge latérale</u><br/>Demande majeure (18%). Quelques arrêtés de zonage de la péninsule acadienne ont été modifiés afin d'uniformiser et limiter les marges latérales dans certaines zones à 3 m peu importe la hauteur du bâtiment. Le bâtiment proposé compte 1 étage.</p> |

|   |            |   |
|---|------------|---|
| <p>La dérogation respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?</p> | <p>Oui</p> | <p><u>Coefficient d'occupation du lot</u><br/> Le principe est de contrôler la densité de construction par secteur. Le bâtiment est proposé près du centre du village et nous notons la présence des principaux bâtiments institutionnels où le coefficient peut atteindre 50%. Une partie du terrain est situé en zone INS. Toutefois, les normes appliquées sont celles où la majeure partie du bâtiment est situé et dans ce cas-ci le bâtiment est situé en majorité en zone M. Le bâtiment est aussi proposé à l'intérieur des rayons de 500 m et 800 m des principaux services/institutions ce qui favorise des environnements bâtis sains et favorise les déplacements à pieds (15 minutes de marche). La densification est donc souhaitable.</p> <p><u>Marge arrière</u><br/> Le principe est de conserver un espace pour préserver une cour arrière privée pour des activités récréatives et de repos. La réduction de la cour arrière permet un meilleur alignement par rapport au bâtiment résidentiel situé sur le NID 20713947. Les résidents auront le choix entre une cour réduite en cour arrière ou la cour latérale (entre le bâtiment et la rue) s'ils sont incommodés par la cour arrière commerciale de la clinique, les vents dominants ou l'ombre/l'enseillement.</p> <p><u>Marge avant</u><br/> Le principe est de maintenir une distance minimale pour tous les bâtiments d'un même secteur et de ne pas gêner la circulation et l'entretien du domaine public. Ce tronçon de rue présente une grande diversité de marges avant. La municipalité a été consultée et la marge avant de 6 m ne gênera pas l'entretien du domaine public.</p> <p><u>Marge latérale</u><br/> Le principe est de maintenir une distance entre voisins pour maintenir un aspect privé et le caractère du voisinage. Le terrain adjacent est institutionnel et occupé par un cimetière.</p> |
| <p>Recommandation</p>   |            | <p>L'équipe technique recommande au CRP d'approuver cette demande la considérant en harmonie avec les principes.</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 Blanchard a pris la parole afin d'apporter des précisions sur le projet et des démarches entreprises pour acquérir une partie de terrain avoisinant.

Après discussion et vérification de l'analyse, monsieur Edmond Beattie, appuyé de madame Line Thériault, a proposé au CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique telle qu'inscrite au tableau d'analyse et, d'approuver la demande de

dérogation présentée, cette dernière ayant été jugée la considérant en harmonie avec les principes de l'arrêté

Adopté à l'unanimité

Monsieur Blanchard a quitté la salle.

CRP16 – 81 (4)

Annexe 5 – Demande de dérogation Jean-Pierre Hébert

N° de dossier : 19914

N° d'application : 35439

N° de requête : 12385

Localisation : 219, avenue Loudun, Shippagan

NID: 20884284

Zonage : RB (habitation uni et bifamiliale)

Aménagement  
proposé :

Le requérant a débuté la construction d'une habitation unifamiliale d'une superficie de 263,8 m<sup>2</sup>, située à plus de 30 mètres de la ligne de rue. La disposition concernant le corridor de construction à l'arrêté de zonage ne pourra pas être respecté.

Dérogation :

Permettre la construction d'une habitation unifamiliale d'une superficie de 263,8 m<sup>2</sup> à une distance de 39,9 mètres au lieu de 30 mètres de la ligne de rue. (arrêté no. 78-2016 article point 35)

Request:

Allow the dwelling with an area of 263.8 square metres at a distance of 39.9 metres instead of 30 metres from the street line.

Raison de la demande :

Le terrain est moins large vers la rue et la construction de la maison a été prévue vers l'arrière du terrain puisque l'arrière de la maison serait plus facilement accessible.

Monsieur Jean-Pierre Hébert et Monsieur Kassim Doumbia étaient présents afin de fournir des explications.

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 qu'aucun commentaire n'avait été reçu par le Service d'urbanisme de la Commission.

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

**Annexe 5**  
**Tableau d'analyse – Dérogation**

Jean-Pierre Hébert  
219, avenue Loudun, Shippagan - NID 20884284

- **Permettre la construction d'une habitation unifamiliale à une distance de 39,9 m au lieu de 30 m de la ligne de rue.**

|  |     |   |
|--|-----|---|
| La dérogation représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?                          | Non | Il est possible d'implanter un bâtiment conforme à l'arrêté de zonage en vigueur.   |
| La dérogation est-elle mineure ou raisonnable?   | Non | La demande est majeure.<br>Presque la moitié du bâtiment est proposé à plus de 30 m de la ligne de rue.   |
| La dérogation respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage? | Non | Depuis l'entrée en vigueur de l'arrêté de zonage n° 78 le 13 novembre 2007, une disposition a été ajoutée exigeant de localiser les bâtiments à une distance de la rue située entre 6 m et 30 m. Ce principe vise à aligner les bâtiments dans un corridor afin de créer une perspective et ambiance de rue. De plus, cette distance assure un certain alignement des cours arrières entre voisins.<br><br>Une révision partielle de l'arrêté de zonage a été enregistrée le 8 août 2016. Le corridor de construction ne faisait pas partie des modifications.<br><br>Entre la ligne à haute tension près de la rue Leblanc et la rue des Pins, nous notons que les bâtiments en dehors du 30 m datent d'avant 2007. Nous notons un seul bâtiment autorisé en 2008 à plus de 30 m. L'implantation de ce bâtiment est dérogatoire. |
| Recommandation   |     | L'équipe technique ne recommande pas au CRP d'approuver cette demande la considérant pas raisonnable ni en harmonie avec le principe.<br><br>Le requérant peut relocaliser le bâtiment proposé, conformément à l'arrêté en vigueur.   |

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.

Des discussions ont eu lieu et des commentaires ont été émis concernant la construction de la maison, de l'emplacement choisi ainsi que sur la distance des maisons avoisinantes par rapport à la rue.

Après discussion et vérification de l'analyse, monsieur Benoit Savoie, 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 la demande de dérogation telle que présentée lors de la demande, cette dernière ayant été jugée raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de la propriété

Adopté à l'unanimité

Les clients ont quitté la salle.

CRP16 – 81 (5)

Annexe 6 – Demande de dérogation et d'approbation de lotissement Jean-Philippe Brideau et Marianne-Valérie St-Onge

N° de dossier : 5571

N° de requête : 12988

Localisation : Tracadie-Sheila

Zonage : RB (résidentiel uni et bifamilial)

Aménagement  
proposé :

Les requérants désirent lotir leur propriété de sorte à créer le lot 2016-1 d'une superficie de 1907 mètres carrés et le lot 2016-2 d'une superficie de 860 mètres carrés, occupées chacune par des maisons.

Dérogation et  
approbations :

Permettre le lot 2016-1 avec une largeur de 8,38 mètres au lieu de 54 mètres et une superficie de 1907 mètres carrés au lieu de 4000 mètres carrés. Permettre le lot 2016-2 avec une largeur de 8,38 mètres au lieu de 54 mètres et une superficie de 860 mètres carrés au lieu de 4000 mètres carrés (Arrêté no. 108, articles 10.3.3.1 a), et c). Approbation des lots 2016-1 et 2016-2.

Request:

Allow lot # 2016-1 with a frontage of 8.38 metres instead of 54 metres and an area of 1907 square metres instead of 4000 square metres.  
Allow lot # 2016-2 with a frontage of 8.38 metres instead of 54 metres and an area of 860 square metres instead of 4000 square metres.  
Approval of lots # 2016-1 and 2016-2.

Jean-Philippe Brideau et Marianne-Valérie St-Onge étaient présents 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 que deux commentaires positifs au projet ont été reçus par le Service d'urbanisme de la Commission.

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

## Annexe 6

### Tableau d'analyse – Lotissement Jean-Philippe Brideau et Marianne-Valérie St-Onge

Tracadie / NID – 20157657

**Permettre les lots 2016-1 et 2016-2 avec des largeurs et des superficies inférieures aux normes prescrites par l'arrêté de zonage de la municipalité.**

|   |            |  |
|---|------------|--|
| La demande représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?                          | Oui        | En vertu de l'article 46 de la Loi sur l'urbanisme du N.-B. la CSR a le pouvoir de déroger à un arrêté municipal.  |
| La demande est-elle mineure, est-elle raisonnable?  | Non        | Dérogação de 84.4% sur les largeurs de lots proposés et de 52,3% et de 78,5% sur les superficies. De plus, la maison située sur le lot 2016-2 est en infraction avec le règlement de zonage de la municipalité, car il s'agissait d'un garage qui fut transformé illégalement en habitation.   |
| La demande respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage? | Oui et non | Les dimensions proposées sont loin de rencontrer les principes législatifs en vigueur, sauf qu'il y a possibilité de prolonger le système d'égout public sur la rue afin de desservir la propriété des requérants. Se faisant, seules les largeurs de lots seraient dérogatoires. Cependant, le problème d'encombrement des bâtiments persiste.  |
| Recommandations   |            | L'équipe technique ne recommande pas la demande telle que soumise étant donné qu'il s'agit d'une demande excessive et qu'elle n'est pas souhaitable pour l'aménagement du terrain.<br><br>Cependant, le personnel serait prêt à recommander l'approbation des dérogations sur les largeurs si les lots 2016-1 et 2016-2 étaient raccordés au service d'égout municipal. Ainsi, les dérogations sur les superficies ne seraient plus nécessaires. De plus, avant l'approbation du plan final, il est impératif que l'habitation située sur le lot 2016-2 soit régularisée par l'émission d'un permis. Pour se faire, une demande de permis doit être soumise à la Commission. |

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.

Des discussions ont eu lieu et des commentaires ont été émis concernant les services desservis par la municipalité ainsi que la mise en conformité du bâtiment existant sur la propriété à subdiviser.

Après discussion et vérification de l'analyse, monsieur Gaston Paulin, appuyé de monsieur Benoit Savoie, a proposé au CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique telle qu'inscrite au tableau d'analyse et, de refuser la demande de dérogation présentée, cette dernière ayant été jugée non raisonnable et non souhaitable pour l'aménagement de la propriété

Adopté à l'unanimité

Les clients ont quitté la salle.

CRP16 – 81(6)

Annexe 2 – Demande de dérogation 639279 N.B. Ltd

N° de dossier : 19417

N° d'application : 35567

N° de requête : 12435

Localisation : 456, rue Principale, Néguaç

NID: 40504599

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

Aménagement  
proposé :

Le requérant souhaite ajouter une enseigne autoportante avec deux sections d'affichage, totalisant une superficie d'enseigne de 3,2m<sup>2</sup>. Le projet a pour but d'utiliser la base de béton existante sur le terrain et d'y installer l'enseigne autoportante d'une hauteur de 3,65 m. Cependant, le projet proposé ne respecterait pas deux dispositions du plan rural de Néguaç.

Dérogation :

Permettre une enseigne autoportante à une distance de 0,41 mètre au lieu de 3 mètres de l'emprise de la rue; Permettre une enseigne autoportante à une distance de 0,91 mètre au lieu de 1,5 mètre de la limite latérale du lot. (arrêté no. 99-33 articles 10.16(4) c) iv), 10.16.(4) c) v))

Request:

Allow a freestanding sign at a distance of 0.4 metre instead of 3 metres from the street line.  
Allow a freestanding sign at a distance of 0.91 metre instead of 1.5 metre from the side lot line.

Raison de la demande :

Afin de réutiliser la base de béton existante à l'endroit proposé pour afficher son commerce.

Monsieur Kevin Kane et Madame Julie Savoie étaient présents 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 que deux commentaires positifs au projet avait été reçu par le Service d'urbanisme de la Commission.

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

## Annexe 2 Tableau d'analyse – Dérogation

639279 NB Ltd  
456, rue Principale, Néguaac - NID 40504599

- **Permettre une enseigne autoportante à une distance de 0,41 m au lieu de 3 m de l'emprise;**
- **Permettre une enseigne autoportante à une distance de 0,91 m au lieu de 1,5 m de la limite latérale du lot.**

|  |         |   |
|--|---------|---|
| La dérogation représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?                          | Non     | Il serait possible d'implanter l'enseigne en respectant le Plan rural.  |
| La dérogation est-elle mineure ou raisonnable?   | Non/Oui | La demande est majeure (87%).<br>Toutefois, le requérant souhaite utiliser la fondation existante. Il n'y avait plus d'enseigne sur la fondation depuis des années.   |
| La dérogation respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage? | Oui/Non | <p>En 2015, le village de Néguaac a adopté une révision partielle du Plan rural afin de prévoir une disposition de flexibilité pour les enseignes dérogatoires. Cette modification visait à permettre une réutilisation des parties d'enseignes existantes tout en respectant des principes de sécurité : ne pas permettre les modifications dans le triangle de visibilité et assurer un dégagement libre de tout panneau d'affichage entre 0,75 m et 2,5 m de hauteur lorsqu'une enseigne est située à moins de 3 mètres de l'alignement de rue.</p> <p>L'enseigne proposée ne rencontre pas le principe de dégagement afin d'assurer une bonne visibilité. Une partie de l'affichage numérique est situé dans cet espace.</p> <p>De plus, la CSRPA n'est pas en mesure de valider hors de tout doute que la fondation de l'enseigne est située entièrement sur le terrain du requérant. Il semble que l'enseigne soit à cheval sur la limite de propriété. Seul un arpenteur-géomètre pourrait valider la position exacte.</p> <p>Concernant la distance à la rue, la municipalité est d'avis que l'emplacement ne gênera pas l'entretien du domaine public.</p> |

|                |  |
|----------------|--|
| Recommandation | <p>L'équipe technique recommande au CRP d'approuver cette demande aux conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Valider la position de l'enseigne à l'aide d'un plan préparé par un arpenteur-géomètre afin d'assurer à la CSRPA que l'enseigne est située sur son terrain avant l'émission d'un permis;</li> <li>- Modifier l'enseigne afin de respecter le dégagement libre de tout panneau d'affichage entre 0,75 m et 2,5 m de hauteur, mesuré à partir du niveau du sol.</li> </ul> |
|----------------|--|

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.

Des discussions ont eu lieu et des commentaires ont été émis concernant les hauteurs permises dans la municipalité. Madame Caraine Godin-Poirier a pris la parole afin d'apporter des précisions sur l'article de l'arrêté concernant les enseignes dérogatoires.

Après discussion et vérification de l'analyse, monsieur Gaston Paulin, appuyé de madame Line Thériault, a proposé au CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique telle qu'inscrite au tableau d'analyse et, d'approuver la demande de dérogation présentée, cette dernière ayant été jugée raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de la propriété

Adopté à l'unanimité

Les clients ont quitté la salle.

CRP16 – 81(7)

Annexe 3 – Demande d'usage comparable et compatible Alvin Guignard et Raymonde Guignard

N° de dossier : 20000

N° d'application : 35561

N° de requête : 12733

Localisation : 3006, route 305, Pigeon Hill

NID: 20475471

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

Aménagement  
proposé :

Les requérants, M. Alvin Guignard et Mme Raymonde Guignard veulent aménager un véhicule récréatif sur leur propriété située en zone M1. Cependant, cet usage n'est pas permis dans cette zone du plan rural des îles Lamèque et Miscou.

|                        |   |
|------------------------|---|
| Dérogation :           | Permettre l'aménagement d'un véhicule récréatif en zone M1, à titre d'usage comparable et compatible à un usage d'habitation unifamiliale.(Règlement ministériel relatif au plan rural des secteurs non constitués en municipalité des îles Lamèque et Miscou article 7. 1 a) i et Loi sur l'urbanisme 35 (1) a)) |
| Request:               | Authorise the development of a recreational vehicle in zone M1, as a use comparable and compatible to the use of a family   |
| Raison de la demande : | Les requérants ont soumis cette demande afin de pouvoir aménager leur véhicule récréatif sur leur propriété située sur le bord de la mer et profiter de ce dernier en saison estivale.  |

Monsieur Gilles Rail et monsieur Lionel Chiasson, représentant les propriétaires du lot à l'étude, étaient présents afin de fournir des explications.

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

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

### Annexe 3 Tableau d'analyse – Usage comparable et compatible

Alvin et Raymonde Guignard  
3006, route 305, Pigeon Hill - NID 20475471

#### **Demande d'autorisation d'un «véhicule récréatif» à titre d'usage comparable et compatible à l'usage «habitation unifamiliale».**

|   |     |  |
|---|-----|--|
| Le projet contrevient-il aux principes et propositions du plan rural? | Oui | <p>Projet de véhicule récréatif de type motorisé (autocaravane) proposé en zone M1 au Plan rural des îles Lamèque Miscou, ce qui n'est pas permis.</p> <p>À la demande du ministère de l'Environnement et des Gouvernements locaux, responsable des modifications audit Plan rural, le projet proposé fut analysé comme usage comparable et compatible au lieu d'être traité comme une demande de modification au zonage.</p> <p>Le service d'Urbanisme a listé des critères d'analyse pour toutes les demandes d'usages comparables et compatibles pour permettre des véhicules récréatifs là où ils ne sont pas autorisés :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Principes du Plan rural</li> <li>2. Caractéristique des zones C (côtières) <ul style="list-style-type: none"> <li>o Bord de l'eau</li> </ul> </li> </ol> |
|---|-----|--|

|  |  |
|--|--|
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Prédominance de chalets et de roulottes, mais pas de prédominance des habitations.</li> <li>○ Délimitation des zones M (mixtes). Ensuite les zones C sont délimitées.</li> </ul> <ol style="list-style-type: none"> <li>3. Usages limitrophes existants</li> <li>4. Historique des lotissements du secteur</li> <li>5. Politique sur les accès privés.</li> </ol> <p>Résumé Plan rural :</p> <p><b>Habitations uni, bi et multifamiliales</b><br/> Autorisées en zones :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- M1 (mixte résidentielle, commerciale, industrielle et institutionnelle) ;</li> <li>- C (côtière) ;</li> <li>- AS (usage accessoire en zone agricole, forestière), mais, uniquement si la propriété visée a un accès direct à une rue publique.</li> </ul> <p><b>Véhicules récréatifs (roulotte de voyage ou motorisé)</b><br/> Usage prévu dans aucune zone. Depuis l'entrée en vigueur en 1997, le service d'urbanisme de la CSRPA associe les roulottes de voyage à l'usage "terrain de camping" qui est autorisé en zones C, AS et P (zones de protection). Les véhicules récréatifs peuvent donner sur des droits de passage notariés, des rues publiques ou des accès approuvés. Le service s'assure également de respecter toutes autres normes prévues au Plan rural et, à toute autre loi ou règlement applicable.</p> <p><b>Délimitation des zones</b><br/> Zones M1 délimitées par une bande d'une largeur régulière de 200 m de part et d'autre des rues. Le terrain est presque entièrement situé en zone M1 sauf l'excédent vers le bord de l'eau qui est en zone C. Cette zone C est étroite (environ 11 m entre la ligne de zone et le sable). Il s'agit davantage d'un résidu de zone que d'une zone développable. Il n'y a pas d'occupation du territoire avec les usages normalement autorisés en zone côtière. Il n'y a pas de rue publique ni d'accès privés qui y mènent. On note la présence d'une terre humide. Le requérant a obtenu l'autorisation du ministère.</p> <p>En résumé, un motorisé ne peut être aménagé. Une habitation pourrait être construite parce que le terrain est situé sur une rue publique en zone M1.</p> <p>Il s'agit d'un secteur de peuplement et non un milieu récréatif. Nous sommes d'avis qu'autoriser des véhicules récréatifs sur des terrains vacants en zone M1 ne préconise pas une utilisation efficace des infrastructures et services publics en zone de</p> |
|--|--|

|  |     |  |
|--|-----|--|
|  |     | peuplement tel que préconisé dans les principes du Plan rural. La demande contrevient aux principes du Plan rural.   |
| La modification a-t-elle pour but de rendre conforme un usage ?                                  | Oui | Installation septique construite. Remise installée sans permis. Poteaux électriques se rendent au site du motorisé. Motorisé présent lors de la prise de photos.<br><br>Les aménagements ne peuvent être relocalisés dans la zone C vu le peu d'espace. De plus, selon le requérant, le ministère de l'Environnement refuse l'installation de la roulotte dans la zone côtière afin d'éviter un remblai supplémentaire non souhaitable en terres humides.  |
| La demande présente-t-elle un risque élevé de conflit avec les usages limitrophes?               | Non | La demande présente un risque faible bien que les usages limitrophes soient majoritairement des habitations dans un secteur consolidé. Le motorisé serait situé à plus de 100 m de la maison la plus proche et les conflits potentiels seraient ainsi minimisés. Les conflits communs notés entre les activités des campeurs et des résidents permanents sont habituellement les types d'activités (heures, constance des activités extérieures, fréquence des rassemblements...) et le type d'occupation du terrain (installations temporaires des campeurs versus un investissement plus important des résidents permanents).  |
| La modification va-t-elle porter préjudice aux propriétés voisines et au caractère du voisinage? | Oui | L'approbation de cette demande créerait un précédent puisque plusieurs terrains côtiers situés en zone M1 sont vacants. Le maintien et l'entretien d'une assiette fiscale sont importants pour l'entretien des infrastructures du territoire. L'installation de roulettes et de motorisés en bordure de routes publiques en zone M1 n'ajoute pas de valeur à l'assiette fiscale.<br><br>La route 305 est une route publique. Le voisinage présente les caractéristiques de lots qui se trouvent en zone mixte pouvant être construits. Les lots suivent un patron similaire soit une bande de la rue publique jusqu'à la côte. Les habitations suivent un certain alignement le long de la rue publique. Nous ne notons pas la présence d'ensembles de lots desservis par des droits de passage ou des accès privés. |
| La demande respecte-t-elle les principes législatifs?  | Non | La propriété à l'étude est située au cœur d'une zone de peuplement existante, développée et consolidée.  |
| Recommandation   |     | L'équipe technique ne recommande pas l'aménagement d'un véhicule récréatif de type motorisé ou roulotte de voyage comme usage comparable et compatible à l'usage d'une habitation unifamiliale considérant les éléments suivants :<br>1. Les principes du Plan rural ne sont pas   |

|  |  |
|--|--|
|  | <p>respectés</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>2. Le secteur ne rencontre pas l'ensemble des caractéristiques des zones C (côtières) même s'il est situé sur le bord de l'eau : <ul style="list-style-type: none"> <li>o Prédominance d'habitations.</li> <li>o Délimitation des zones M et C. La zone C est résiduelle.</li> </ul> </li> <li>3. Usages limitrophes existants. Habitations, commerces.</li> <li>4. Historique du lotissement commun aux zones M.</li> <li>5. Politique sur les accès privés. Le lot visé est en bordure d'une rue publique.</li> </ol> <p>La demande n'est pas jugée comparable et compatible à une habitation unifamiliale. La demande est jugée non raisonnable ni souhaitable pour l'aménagement de cette propriété.</p> |
|--|--|

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.

Des discussions ont eu lieu et des commentaires ont été émis concernant les installations déjà présentes sur la propriété ainsi que les constructions permises dans le secteur visé par la demande.

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, de ne pas approuver la demande de dérogation présentée, cette dernière ayant été jugée non raisonnable et non souhaitable pour l'aménagement de la propriété

Adopté à l'unanimité

Les clients ont quitté la salle.

CRP16 – 81(8)

Annexe 9 – Demande de permis provisoire 058400 NB Ltée

No de dossier : 18585

No d'application : 35762

Localisation : 851, rue Principale, Néguac

NID: 40216954

Zonage : M1 (mixte centrale)

Aménagement  
proposé :

Le requérant, Monsieur Patrick Poitras de Miramichi Kia, 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 Néguaac.

Dérogation : Autoriser un permis provisoire pour la période du 31 octobre au 8 novembre 2016 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 October 31<sup>st</sup> to November 8<sup>th</sup> 2016, 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.

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

**Annexe 9**  
**Tableau d'analyse – Permis provisoire**

058400 NB Ltée  
851, rue Principale, Néguaac - NID 40216954

Autoriser un permis provisoire de 9 jours, soit du 31 octobre au 8 novembre 2016 inclusivement, pour effectuer une activité de vente de véhicules neufs et usagés.

|  |     |   |
|--|-----|---|
| 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 9 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 (9 jours consécutifs).<br>L'activité n'est pas débutée.  |

|  |            |   |
|--|------------|---|
| <p>La demande présente-t-elle un risque élevé de conflit avec les usages limitrophes?</p>          | <p>Non</p> | <p>L'activité proposée serait située sur une propriété commerciale vacante 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. Un maximum de 6 employés est prévu.</p>   |
| <p>La demande va-t-elle porter préjudice aux propriétés voisines et au caractère du voisinage?</p> | <p>Non</p> | <p>La propriété est située dans un secteur établi et occupé par de l'habitation ainsi que divers commerces, dont, entre autres, une station-service, des restaurants. Donc, on retrouve déjà 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.</p>  |
| <p>Recommandation</p>  |            | <p>L'équipe technique recommande l'approbation d'un permis provisoire pour la période du 31 octobre au 8 novembre 2016 inclusivement. Ces 9 jours permettront d'organiser et tenir l'activité et de remettre la propriété à son état original.</p> <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>- 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.

Après vérification de l'analyse, monsieur Edmond Beattie, appuyé de madame Line Thériault, a proposé au CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique telle qu'inscrite au tableau d'analyse et, d'approuver la demande de permis provisoire présentée, cette dernière ayant été jugée raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de la propriété

Adopté à l'unanimité

CRP16 – 82

G Compte rendu des demandes étudiées à l'interne

1. Annexe 1 - Demande de dérogation Fédération des caisses populaires Acadienne Limitée, Bas-Caraquet



## CRP16 – 83

H Avis du CRP – modification au plan et à l'arrêté de zonage du village de Saint-Léolin (Pierre-Luc Benoît)

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 / CRP16 – 83 ».

### 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.

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

Après discussion et vérification, monsieur Benoit Savoie, appuyé de monsieur Gaston Paulin, a proposé au CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique et de recommander, au conseil municipal, les modifications proposées au plan municipal ainsi qu'à l'arrêté de zonage du village de Saint-Léolin, ces dernières ayant été jugées souhaitables pour l'aménagement du territoire municipal

Adopté à l'unanimité

## CRP16 – 81(9)

### Annexe 8 – Demande de permis provisoire Pierre-Luc Benoit

N° de dossier : 19750

N° d'application : 35195

N° de requête : 12053

Localisation : , boul. Saint-Joseph, Saint-Léolin

NID: 20789491

Zonage : NPR (naturelle, de protection et récréative) et M2 (Mixte routière)

Aménagement  
proposé :

Le requérant, Monsieur Pierre-Luc Benoit, a pour projet de faire la culture de Camerise. Une plantation d'arbustes a été effectuée et l'aménagement d'une clôture de 1219 mètres a été débuté. Cependant, une modification de zonage est présentement en cours afin de rendre conforme la propriété au niveau du zonage.

Dérogation :

Permettre un permis provisoire d'un an afin de pouvoir poursuivre l'exploitation agricole qui serait située en partie en zone M2 (mixte routière). (arrêté no. 27-2006, article no. 2.2.2 a))

Request: Allow a one year provisional permit in order to complete the zoning modification;

Raison de la demande : Afin de poursuivre le projet, obtenir les permis requis, et ce, avant la fin du processus de modification de zonage.

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'aucun commentaire n'avait été reçu par le Service d'urbanisme de la Commission.

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

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

Pierre-Luc Benoît  
Boulevard Saint-Joseph, Saint-Léolin - NID 20789491

#### Permettre un permis provisoire d'un an afin de pouvoir poursuivre l'exploitation agricole qui serait située en partie en zone M2 (mixte routière).

|  |            |  |
|--|------------|--|
| Le projet contrevient-il aux grandes lignes directrices du plan municipal d'urbanisme? | Oui et Non | La propriété est située dans un secteur d'affectation naturelle, de protection et récréative (NPR) et mixte (M) au plan d'urbanisme et dans une zone naturelle, de protection et récréative (NPR) et mixte routière (M2) à l'arrêté de zonage où l'usage d'une exploitation agricole est autorisé uniquement en zone NPR. En zone M2, l'usage d'une exploitation agricole n'est pas autorisé. Par contre, un processus de modification de l'arrêté de zonage est actuellement en cour afin d'agrandir la zone NPR à partir de la zone mixte routière.  |
| La modification a-t-elle pour but de rendre conforme un usage ?                        | Oui        | Des travaux d'aménagement ont déjà été effectués depuis ce printemps (préparation du terrain, plantation des plants de camerises et aménagement d'une clôture) par le requérant.<br><br>Une fois le processus de modification au zonage complété, l'usage de cette exploitation de camerises deviendrait conforme et permettrait au requérant de pouvoir obtenir les permis requis.  |
| La demande présente-t-elle un risque élevé de conflit avec les usages limitrophes?     | Non        | Selon le requérant, l'usage effectué sur le terrain n'occasionnerait pas de bruit excessif (autres que l'exploitation agricole pourrait apporter (tracteur et machinerie agricole), odeur ou circulation intensive. De plus, l'usage proposé serait saisonnier, aucune vente ne serait effectuée sur place et pour des fins d'entretiens des plants et de la récolte, il prévoit deux employés.<br><br>Le requérant propose un accès principal sur le boulevard St-Joseph à l'extrémité ouest de son terrain. Cet accès serait utilisé par de la machinerie agricole pendant la saison de récolte. |

|   |            |  |
|---|------------|--|
| <p>La modification va-t-elle porter préjudice aux propriétés voisines et au caractère du voisinage?</p> | <p>Non</p> | <p>La propriété est située à la limite d'un noyau villageois, mais dans un secteur rural. Un secteur qui est principalement consolidé et développé résidentiel, mais de faibles densités.</p> <p>L'usage proposé n'affecterait pas le caractère du voisinage étant donné que les activités qui y seraient effectuées seraient saisonnières et de jours. De plus, une fois les plants de camerises plantés, seuls l'entretien des plants et la récolte y seraient effectués. Selon le requérant, la cueillette serait effectuée manuellement les premières années, mais éventuellement, l'entreprise se dirigerait vers de la récolte mécanisée.</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 d'obtenir les permis d'aménagement et de construction nécessaires, mais aux conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- fournir une résolution du conseil municipal du village de Saint-Léolin s'engageant à mandater la CSRPA à entreprendre les procédures légales en cas d'échec du processus de modification au zonage;</li> <li>- respecter les conditions émises à l'avis du CRP;</li> <li>- respecter les réglementations provinciales et fédérales.</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.

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

Après 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'approuver la demande de permis provisoire présentée, cette dernière ayant été jugée raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de la propriété

Adopté à l'unanimité

CRP16 – 86

J. Autres

L'annexe 10 fut ajoutée à l'item F – Demandes à traiter.

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 21h25.

/lr



Jean-Claude Doiron  
Président



Natacha Cormier  
Secrétaire