

Procès-verbal de la réunion du CRP de la Commission de services régionaux de la Péninsule acadienne tenue le mercredi 17 juin à 19h00 par vidéoconférence et téléconférence.

Étaient présents :

Jean-Claude Doiron  
Benoit Savoie  
Line Thériault  
Simon Savoie  
Yvon Godin

Benjamin Kocyla, CSRPA  
Caraine Godin-Poirier, CSRPA  
Nadine LaPlante, CSRPA  
Charles-Éric Landry, CSRPA  
Louise Robichaud, CSRPA

Était absent :

Philippe Ferguson

Trois (3) personnes du public ont assisté par conférence téléphonique et par vidéoconférence.

Le président du comité, monsieur Jean-Claude Doiron, a appelé la réunion à l'ordre à 19h05.

CRP20-43

**ORDRE DU JOUR :**

- A. Adoption de l'ordre du jour**
- B. Préambule**
- C. Téléphones cellulaires**
- D. Conflits d'intérêts**
- E. Discours professionnel et enregistrement**
- F. Adoption du projet de procès-verbal de la réunion ordinaire virtuelle du CRP du 13 mai 2020**
- G. Demandes à traiter :**
  - 1. Annexe 2- Demande de permis provisoire Village de Paquetville, Village de Paquetville
  - 2. Annexe 5- Demande d'approbation de lotissement Monica Mazerolle, Tracadie
  - 3. Annexe 6- Demande d'approbation et de dérogation de lotissement Origène Haché, St-Isidore
  - 4. Annexe 8- Demande de dérogation V.R. Baie des Chaleurs R.V. Ltée, Tracadie
  - 5. Annexe 9- Demande de dérogation V.R. Baie des Chaleurs R.V. Ltée, Tracadie
  - 6. Annexe 10- Demande de dérogation V.R. Baie des Chaleurs R.V. Ltée, Tracadie

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

1. Annexe 1- Demande de dérogation Mathieu Gionet, Village de Bas-Caraquet
2. Annexe 3- Demande de dérogation Jean- Marc Noël et Yves McGraw, Ville de Lamèque
3. Annexe 4- Demande de dérogation de lotissement Succession André Thibodeau, Tracadie (Brantville)
4. Annexe 7- Demande de dérogation Albina Godbout, Caraquet

## I. Avis du CRP

1. Modification à l'arrêté de zonage – Village de Paquetville

## J. Autres

Après vérification, madame Line Thériault, appuyée de monsieur Yvon Godin, a proposé l'adoption de l'ordre du jour tel que modifié

Adopté à l'unanimité

### CRP20 – 44

#### A. Téléphones cellulaires

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

### CRP20 – 45

#### B. Préambule

La Commission de services régionaux de la Péninsule acadienne continue d'assurer, dans toute la mesure du possible pendant l'interruption des activités en raison de la COVID-19, les services de déchets solides, d'aménagement et d'urbanisme. La Commission suit les recommandations des autorités de la santé publique, tout en reconnaissant la gestion des déchets solides et la construction comme un service essentiel.

Vu la nécessité de procéder avec certaines réunions du Comité de révision de la planification et du Conseil d'Administration de la Commission, jusqu'avis contraire, le Comité de révision de la planification et le Conseil d'administration de la Commission procéderont avec des réunions en mode virtuel. Ces réunions permettront aux membres du Conseil d'administration et du Comité de révision de la planification de communiquer oralement entre eux et de s'entendre parler. De plus, ces réunions permettront au public d'entendre les membres qui prennent la parole. Le droit de présenter des observations en vertu de la *Loi sur l'urbanisme* sera respecté en mode virtuel. Les décisions et

recommandations prises lors des réunions virtuelles auront la même force et le même effet que si ces décisions avaient été prises lors d'une réunion en personne.

#### CRP20 – 46

##### 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 apparence ou en situation de conflit d'intérêts.

#### CRP20 – 47

##### D. Discours professionnel et enregistrement

Le président du comité a rappelé l'importance de conserver en tout temps un discours inclusif, respectueux et professionnel. Il précise que la réunion est publique et enregistrée pour des fins administratives pour l'instant, mais que l'enregistrement possède un caractère public.

#### CRP20 – 48

##### E. Adoption du projet de procès-verbal de la réunion ordinaire virtuelle du CRP du 13 mai 2020

Après discussion et vérification, monsieur Benoit Savoie, appuyé de monsieur Simon Savoie, a proposé que le projet de procès-verbal de la réunion ordinaire virtuelle du CRP du 13 mai 2020 soit accepté tel que distribué

Adopté à l'unanimité

#### CRP20 – 49

##### F. Demandes à traiter

#### CRP20 – 49(1)

#### Annexe 10 – Demande de dérogation V.R. Baie des Chaleurs R.V. Ltée

N° de dossier: 22533

N° de requête: 30619

Localisation: 3541, rue principale, Tracadie

NID: 20900940

Zonage: RC (résidentielle multifamiliale)

Aménagement  
proposé:

Le promoteur, Monsieur Réjean Hachey, souhaite construire une nouvelle habitation multifamiliale sur un terrain qui est déjà occupé par une autre habitation multifamiliale. Il est également proposé d'utiliser la voie d'accès de la propriété voisine pour accéder à l'aire de stationnement. Le projet, tel que proposé, ne pourrait pas respecter deux dispositions du plan rural de la Municipalité Régionale de Tracadie.

Demande:

Permettre deux bâtiments principaux (habitations multifamiliales) sur le même lot au lieu d'un. Permettre une aire de stationnement sans accès facile sur la rue la plus rapprochée. (Plan rural de la Municipalité régionale de Tracadie no. 030-00-2019 - articles 100 et 240)

Request:

Allow two main buildings (multi-family dwellings) on the same lot instead of one. Allow a parking area without easy access to the nearest street. (Rural plan of the Regional Municipality of Tracadie no. 030-00-2019 - articles 100 and 240)

Raison de la demande:

Afin de maximiser l'espace sur le lot.

Monsieur Réjean Hachey a assisté à la présentation, par conférence téléphonique, afin d'apporter des précisions sur le projet. Madame Anne Herbin et monsieur Camille McLaughlin, voisins de la propriété à l'étude, ont assisté à la présentation par vidéoconférence.

L'agente d'aménagement, madame Nadine Laplante, a présenté la demande. Elle a mentionné que 24 propriétaires de lots, voisins de celui à l'étude, avaient été avisés de cette demande et que deux commentaires, négatifs au projet, ont été reçus par le Service d'urbanisme de la Commission.

L'urbaniste du Service d'urbanisme, Monsieur Charles-Éric Landry, a par la suite présenté l'analyse effectuée par l'équipe technique dans ce dossier, dont voici les détails :

#### **Annexe 10 Tableau d'analyse – Dérogation**

V.R. Baie des Chaleurs R.V. Ltée  
3541, rue Principale, Tracadie – NID 20900940

**Permettre deux bâtiments principaux (habitations multifamiliales) sur le même lot au lieu d'un.  
Permettre une aire de stationnement sans accès facile sur la rue la plus rapprochée.**

<p>La dérogation représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?</p>	<p>Oui et Non</p>	<p>Il serait possible de diviser le terrain afin d'avoir seulement un bâtiment principal par lot. La création d'un nouveau lot se ferait grâce à la limite donnant sur la rue James. Cependant, l'accès au lot se fait par l'allée du complexe résidentiel passant par deux autres lots et rejoignant la rue Principale. La rue James, bien que publique, n'est pas développée et ne serait pas utilisée pour le développement. L'accès vers la rue Principale est existant. Donc, bien que l'accès au lot ne se fait pas par la rue la plus près, soit la rue James, l'accès déjà existant menant à la rue Principale justifie la demande.</p>
<p>La dérogation est-elle mineure ou raisonnable?</p>	<p>Oui et Non</p>	<p>La dérogation est majeure. L'accès au lot à l'opposé de la rue la plus rapprochée et par le biais de plusieurs lots n'est pas simple et va à l'inverse de l'article mis en cause.</p> <p>Cependant, dans la logique d'aménagement de l'ensemble des terrains formant ce complexe d'habitation, le partage d'un seul accès donnant sur la rue Principale pour l'ensemble des bâtiments a du sens. La rue James sur lequel donne le lot n'est pas adaptée à recevoir le trafic qui serait engendré et la rue Principale est plus appropriée et permet de ne pas le diriger vers le quartier résidentiel où débouche la rue James.</p> <p>Permettre plus d'un bâtiment sur le lot dans la logique du complexe d'hébergement peut avoir du sens, considérant qu'il s'agit ici d'habitations multifamiliales et non d'habitations unifamiliales. L'aménagement proposé du terrain permet toutefois la subdivision pour comprendre un seul bâtiment principal par lot est possible et permettrait d'éviter ce point dérogatoire.</p>
<p>La dérogation respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?</p>	<p>Oui et Non</p>	<p>Le plan veut favoriser l'idée d'un bâtiment principal et d'un accès simple pour chaque lot développé. Dans le contexte d'un complexe d'habitation, la présence de plus d'un bâtiment principal sur un lot peut avoir du sens, lorsque la division de celui-ci en plusieurs lots donnant sur une rue publique est pratiquement impossible. Dans ce cas-ci, la division est possible et les principes du plan pourraient être respectés. La localisation du projet, à proximité du centre-ville de la municipalité, va dans le sens des principes législatifs en permettant une densification de l'habitation dans un secteur stratégique.</p> <p>Concernant l'accès aux lots, considérant que l'aménagement de l'accès est existant, le caractère du voisinage ne serait pas affecté. Le fait de prolonger ledit accès vers la rue James entraînerait quant à lui une</p>

	<p>altération du caractère du voisinage. Cela créerait une voie permettant de rejoindre la rue Principale à partir de la rue James à même un terrain privé, et pourrait ainsi mener à une circulation non désirée sur les propriétés concernées. De plus, la différence d'élévation entre le complexe et la rue James rend l'accès entre les deux difficile.</p> <p>Le voisinage est majoritairement résidentiel, et donne sur le centre-ville commercial de la municipalité. La plupart des habitations dans le secteur sont unifamiliales, mais le complexe immobilier proposé en est relativement isolé, n'ayant qu'un accès donnant sur la rue Principale et les différents commerces. Le caractère de son voisinage de proximité restreinte ne serait donc pas affecté.</p>
Recommandation	<p>L'équipe technique du Service d'urbanisme de la CSRPA recommande la division du lot 20900940 afin de créer deux lots qui contiendraient chacun un bâtiment principal, soit une habitation multifamiliale. Cela éliminerait le besoin d'une dérogation pour le nombre de bâtiments principaux sur un même lot. Il est également recommandé d'amalgamer les lots 20842035 et 20846259 et de notarié des droits de passage en conséquence afin d'accorder la dérogation concernant l'accès à une rue opposée à la rue la plus rapprochée, en l'occurrence la rue Principale. Cette amalgamation permettrait de simplifier l'accès aux propriétés, en limitant le nombre de lots sur lesquels l'accès se situe. En suivant ces recommandations, et à la condition qu'une approbation du ministère de l'Environnement et Gouvernements locaux concernant la localisation du terrain dans un champ de captage soit obtenue, la demande de dérogation concernant l'accès est jugée raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de la propriété et est donc recommandée.</p>

Suite aux présentations, le président du comité, monsieur Jean-Claude Doiron, a demandé aux membres du comité, au client ainsi qu'aux voisins s'ils avaient des questions ou des commentaires concernant la demande présentée.

Madame Nadine Laplante a pris la parole afin de répondre à une question de la part des membres concernant l'emplacement des propriétés des voisins souhaitant s'exprimer.

Monsieur Réjean Hachey a pris la parole afin d'apporter des précisions sur son projet de développement et l'aménagement existant sur le terrain. Il précise qu'un bassin de rétention d'eau est présent sur la propriété et que celui-ci peut être agrandi en fonction du nouveau projet.

Monsieur Camille McLaughlin a pris la parole afin de faire part de ses inquiétudes et commentaires concernant l'écoulement des eaux sur le terrain ainsi que sur les propriétés voisines causant des dommages.

Des discussions ont eu lieu et des commentaires ont été émis concernant la problématique d'écoulement des eaux et de la responsabilité de la municipalité ainsi que sur l'aménagement de la propriété. Afin de répondre à une question des membres concernant les recommandations possibles que le CRP peut ajouter à celles incluses dans l'analyse de l'équipe technique, Monsieur Benjamin Kocyla, directeur de la planification du Service d'urbanisme a pris la parole. Il a précisé qu'il est possible d'inclure une recommandation visant à obtenir un plan de drainage approuvé par un d'ingénieur.

Monsieur Charles-Éric Landry, urbaniste du Service d'urbanisme, a pris la parole afin d'apporter des précisions sur les recommandations de l'équipe technique.

Après discussions et vérification, monsieur Yvon Godin, appuyé de monsieur Simon Savoie, a proposé aux membres du CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique et d'inclure à la recommandation d'obtenir un plan d'ingénieur afin de régler la situation d'écoulement des eaux confirmant que le bassin de rétention soit suffisant et d'approuver la demande de dérogation, cette demande ayant été jugée raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de cette propriété

Adopté à l'unanimité

Madame Anne Herbin et monsieur Camille McLaughlin ont quitté la vidéoconférence.

#### CRP20 – 49(2)

#### Annexe 8 – Demande de dérogation V.R. Baie des Chaleurs R.V. Ltée

N° de dossier: 20981

N° de requête: 30438

Localisation: Rue Albert, Tracadie

NID: 20894887

Zonage: RC (résidentielle multifamiliale)

Aménagement  
proposé:

Le promoteur, Monsieur Rejean Hachey, souhaite construire une nouvelle habitation multifamiliale sur un terrain qui est déjà occupé par une autre habitation multifamiliale. Il est également proposé d'utiliser la voie d'accès de la propriété voisine pour accéder à l'aire de stationnement. Le projet, tel que proposé, ne pourrait pas respecter deux dispositions du plan rural de la Municipalité Régionale de Tracadie.

**Demande:** Permettre deux bâtiments principaux (habitations multifamiliales) sur le même lot au lieu d'un. Permettre une aire de stationnement sans accès facile sur la rue la plus rapprochée. (Plan rural de la Municipalité régionale de Tracadie no. 030-00-2019, articles 100 et 240)

**Request :** Allow two main buildings (multi-family dwellings) on the same lot instead of one. Allow a parking area without easy access on the nearest street. (Rural plan of the Regional Municipality of Tracadie no. 030-00-2019, articles 100 and 240)

**Raison de la demande:** Afin de maximiser l'espace sur le lot.

Monsieur Réjean Hachey a assisté à la présentation, afin d'apporter des précisions sur le projet, par conférence téléphonique.

L'agente d'aménagement, madame Nadine Laplante, a présenté la demande. Elle a mentionné que 13 propriétaires de lots, voisins de celui à l'étude, avaient été avisés de cette demande et qu'aucun commentaire n'a été reçu par le Service d'urbanisme de la Commission.

L'urbaniste du Service d'urbanisme, monsieur Charles-Éric Landry, a par la suite présenté l'analyse effectuée par l'équipe technique dans ce dossier, dont voici les détails :

**Annexe 8**  
**Tableau d'analyse – Dérogation**

V.R. Baie des Chaleurs R.V. Ltée  
Rue Albert, Tracadie – NID 20894887

**Permettre deux bâtiments principaux (habitations multifamiliales) sur le même lot au lieu d'un.**  
**Permettre une aire de stationnement sans accès facile sur la rue la plus rapprochée.**

La dérogation représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?	Oui et Non	<p>Le lot serait potentiellement subdivisible pour avoir deux lots de tailles suffisantes pour accueillir les deux bâtiments principaux. Cependant, la forme du terrain et le positionnement de sa partie arrière à l'intérieur de l'îlot consolidé empêchent l'accès de cette partie arrière par une rue, et empêchent donc la division du lot. Dans l'optique de l'optimisation de l'utilisation du territoire, la solution est donc justifiable.</p> <p>L'allée d'accès consiste plus en un espace de stationnement commun avec l'habitation multifamiliale présente et celle prévue sur le lot 20894879. Cela renforce l'aspect de complexe d'habitation commun, et qu'il ne serait</p>
---	------------	---

		pas possible de créer une rue publique entre les bâtiments pour lotir davantage les terrains.
La dérogation est-elle mineure ou raisonnable?	Oui et Non	<p>La dérogation est majeure. Permettre plus d'un bâtiment sur le même lot dans la logique du complexe d'hébergement peut avoir du sens, considérant qu'il s'agit ici d'habitations multifamiliales et non d'habitations unifamiliales. Il est à noter que considérant la forme du lot, qui bifurque vers l'intérieur de l'îlot consolidé où il se trouve, les opportunités de développement et de division du lot peuvent y être plus difficiles et permettre le complexe d'habitations multifamiliales maximiserait l'utilisation du lot. La demande est ainsi jugée raisonnable.</p> <p>La question de l'allée d'accès doit être vue dans le contexte où l'ensemble du complexe d'habitations forme un tout. Il s'agit d'un élément relativement isolé du voisinage, qui forme un tout d'aménagement commun.</p>
La dérogation respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?	Oui et Non	<p>Le plan veut favoriser l'idée d'un bâtiment principal pour chaque lot développé. Dans le contexte d'un complexe d'habitation, la présence de plus d'un bâtiment principal sur un lot peut avoir du sens, lorsque la division de celui-ci en plusieurs lots donnant sur une rue publique est pratiquement impossible. La localisation du projet, à proximité du centre-ville de la municipalité, va dans le sens des principes législatifs en permettant une densification de l'habitation dans un secteur stratégique.</p> <p>L'utilisation du même accès au lot, pour l'ensemble du complexe immobilier, fait sens dans le contexte du projet et ne pourrait pas être modifiée. Le site du projet forme un tout qui serait consolidé par le projet, et offre des possibilités de lotissement et d'accès limité.</p> <p>Le voisinage est majoritairement résidentiel, et le projet est à proximité du centre-ville commercial de la municipalité. Le secteur comporte déjà une diversité d'habitations unifamiliales et multifamiliales, dont un nombre important de complexes d'habitations multifamiliales en bande similaire. Le complexe immobilier proposé s'insère bien dans le milieu par le gabarit des bâtiments. Le caractère de son voisinage de proximité ne serait donc pas affecté.</p>
Recommandation		Considérant la nature du complexe immobilier proposé, la forme des lots et le positionnement des bâtiments proposés, l'équipe technique du Service d'urbanisme de la CSRPA recommande l'amalgamation des lots 20894879 et 20894887 afin que le lot ainsi créé comprenne l'ensemble du complexe proposé et permettant une solution simplifiant

	<p>l'accès au lot. Ainsi, et à la condition qu'une approbation du ministère de l'Environnement et Gouvernements locaux concernant la localisation du terrain dans un champ de captage soit obtenue, il est recommandé de permettre quatre bâtiments sur le lot créé formant l'ensemble du complexe d'habitation. Sous respect de cette condition, la logique d'aménagement du site rend cette modification et l'acceptation de cette demande raisonnable et souhaitable pour la propriété.</p>
--	--

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

Monsieur Réjean Hachey a pris la parole afin de préciser qu'il est d'accord avec l'amalgamation des lots.

Après discussions et vérification, monsieur Yvon Godin, appuyé de madame Line Thériault, a proposé aux membres du CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique et d'approuver la demande de dérogation telle que présentée, cette demande ayant été jugée raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de cette propriété

Étaient en faveur de la proposition :

Line Thériault  
 Simon Savoie  
 Yvon Godin  
 Jean-Claude Doiron

Était contre la proposition :

Benoît Savoie

Adopté

CRP20 – 49(3)

Annexe 9 – Demande de dérogation V.R. Baie des Chaleurs R.V. Ltée

N° de dossier: 21508

N° de requête: 30439

Localisation: rue Albert, Tracadie

NID: 20894879

Zonage: RC (résidentielle multifamiliale)

Aménagement  
proposé:

Le promoteur, Monsieur Rejean Hachey, souhaite construire une nouvelle habitation multifamiliale sur un terrain qui est déjà occupé par une autre habitation multifamiliale. Le projet, tel que proposé, ne pourrait pas respecter une disposition du plan rural de la Municipalité Régionale de Tracadie.

Demande:

Permettre deux bâtiments principaux (habitations multifamiliales) sur le même lot au lieu d'un. (Plan rural de la Municipalité régionale de Tracadie no. 030-00-2019 - article 100)

Request:

Allow two main buildings (multi-family dwelling) on the same lot instead of one. Rural plan of the Regional Municipality of Tracadie no.030-00-2019, articles 100)

Raison de la demande:

Afin de maximiser l'espace sur le lot.

Monsieur Réjean Hachey a assisté à la présentation, afin d'apporter des précisions sur le projet, par conférence téléphonique.

L'agente d'aménagement, madame Nadine Laplante, a présenté la demande. Elle a mentionné que 15 propriétaires de lots, voisins de celui à l'étude, avaient été avisés de cette demande et qu'aucun commentaire n'a été reçu par le Service d'urbanisme de la Commission.

L'urbaniste du Service d'urbanisme, monsieur Charles-Éric Landry, a par la suite présenté l'analyse effectuée par l'équipe technique dans ce dossier, dont voici les détails :

### Annexe 9 Tableau d'analyse – Dérogation

V.R. Baie des Chaleurs R.V. Ltée  
Rue Albert, Tracadie – NID 20894879

**Permettre deux bâtiments principaux (habitations multifamiliales) sur le même lot au lieu d'un.**

La dérogation représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?	Oui	Le lot serait potentiellement subdivisible pour avoir deux lots de tailles suffisantes pour accueillir les deux bâtiments principaux. Cependant, la forme du terrain et le positionnement de sa partie arrière à l'intérieur de l'îlot consolidé empêchent l'accès de cette partie arrière par une rue, et empêchent donc la division du lot. Dans l'optique de l'optimisation de l'utilisation du territoire, la solution est donc justifiable.
---	-----	--

La dérogation est-elle mineure ou raisonnable?	Oui et Non	La dérogation est majeure. Permettre plus d'un bâtiment sur le même lot dans la logique du complexe d'hébergement peut avoir du sens, considérant qu'il s'agit ici d'habitations multifamiliales et non d'habitations unifamiliales. Il est à noter que considérant la forme du lot, qui bifurque vers l'intérieur de l'îlot consolidé où il se trouve, les opportunités de développement et de division du lot peuvent y être plus difficiles et permettre le complexe d'habitations multifamiliales maximiserait l'utilisation du lot. La demande est ainsi jugée raisonnable.
La dérogation respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?	Oui et Non	<p>Le plan veut favoriser l'idée d'un bâtiment principal pour chaque lot développé. Dans le contexte d'un complexe d'habitation, la présence de plus d'un bâtiment principal sur un lot peut avoir du sens, lorsque la division de celui-ci en plusieurs lots donnant sur une rue publique est pratiquement impossible. La localisation du projet, à proximité du centre-ville de la municipalité, va dans le sens des principes législatifs en permettant une densification de l'habitation dans un secteur stratégique.</p> <p>Le voisinage est majoritairement résidentiel, et le projet est à proximité du centre-ville commercial de la municipalité. Le secteur comporte déjà une diversité d'habitations unifamiliales et multifamiliales, dont un nombre important de complexes d'habitations multifamiliales en bande similaire. Le complexe immobilier proposé s'insère bien dans le milieu par le gabarit des bâtiments. Le caractère de son voisinage de proximité ne serait donc pas affecté.</p>
Recommandation		Considérant la nature du complexe immobilier proposé, la forme des lots et le positionnement des bâtiments proposés, l'équipe technique du Service d'urbanisme de la CSRPA recommande l'amalgamation des lots 20894879 et 20894887 afin que le lot ainsi créé comprenne l'ensemble du complexe proposé et permettant une solution simplifiant l'accès au lot. Ainsi, et à la condition qu'une approbation du ministère de l'Environnement et Gouvernements locaux concernant la localisation du terrain dans un champ de captage soit obtenue, il est recommandé de permettre quatre bâtiments sur le lot créé formant l'ensemble du complexe d'habitation. Sous respect de cette condition, la logique d'aménagement du site rend cette modification et l'acceptation de cette demande raisonnable et souhaitable pour la propriété.

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

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

Après et vérification, monsieur Simon Savoie, appuyé de madame Line Thériault, a proposé aux membres du CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique et d'approuver la demande de dérogation telle que présentée, cette demande ayant été jugée raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de cette propriété

Étaient en faveur de la proposition :

Line Thériault  
Simon Savoie  
Yvon Godin  
Jean-Claude Doiron

Était contre la proposition :

Benoit Savoie

Adopté

Monsieur Réjean Hachey a quitté la conférence téléphonique.

Point d'ordre :

Monsieur Yvon Godin a demandé le droit de parole afin d'invoquer un point d'ordre.

Il a fait un rappel sur le rôle et les responsabilités, des membres du Comité de révision de la planification, en ce qui a trait au traitement des demandes de dérogation. Il a par la suite rappelé aux membres l'importance de se prononcer, dans un sens ou dans l'autre au moment venu, sur les recommandations de l'équipe technique.

Note : Étant donné que la prochaine demande à traiter était une demande de permis provisoire liée à une demande d'avis du CRP concernant une modification au zonage du village de Paquetville, le président du comité a demandé que ladite demande d'avis soit étudiée avant la demande de permis provisoire.

CRP20 – 49(4)

Annexe 2 – Demande de permis provisoire Village de Paquetville

N° de dossier: 22870

N° de requête: 30254

Localisation: 1379, Rue des Fondateurs, Paquetville

NID: 20855250

Zonage: M1 (Mixtes centrales)

**Aménagement**

**proposé:**

Le requérant, monsieur Stéphane McGraw, représentant Genibuild Construction Ltd, souhaite construire une nouvelle caserne de pompier à l'intérieur du village. Cependant l'usage proposé n'est pas permis en zone M1. À noter qu'un processus de modification au zonage est présentement en cours.

**Demande:**

Autoriser un permis provisoire d'un (1) an afin de débiter les travaux de construction d'une nouvelle caserne de pompier, et ce, avant la fin du processus de modification au zonage. (arrêté no. 58, article 2.2.2 a))

**Request:**

Authorize a one (1) year provisional permit in order to begin the construction of a new fire station prior to the end of the zoning modification process.

**Raison de la demande:**

Afin de débiter les travaux avant que le processus de modification au zonage ne soit complété.

L'agente d'aménagement, madame Nadine Laplante, a présenté la demande. Elle a mentionné que 12 propriétaires de lots, voisins de celui à l'étude, avaient été avisés de cette demande et qu'aucun commentaire n'a été reçu par le Service d'urbanisme de la Commission.

L'urbaniste du Service d'urbanisme, monsieur Charles-Éric Landry, a par la suite présenté l'analyse effectuée par l'équipe technique dans ce dossier, dont voici les détails :

**Annexe 2**

**Tableau d'analyse - Permis provisoire**

Village de Paquetville

1379, rue des Fondateurs, Paquetville – NID 20855250

**Autoriser un permis provisoire d'un (1) an afin de débiter les travaux de construction d'une nouvelle caserne de pompier, et ce, avant la fin du processus de modification au zonage.**

Le projet contrevient-il aux grandes lignes directrices du plan municipal d'urbanisme?	Oui et Non	Le plan a comme principe d'admettre seulement les activités résidentielles et commerciales dans les affectations mixtes. L'usage proposé est plutôt institutionnel. Un des objectifs cités cible le caractère hétérogène souhaitable le long de l'axe principal. L'ajout d'un usage de caserne de pompier renforcerait ce caractère hétérogène. Le caractère souvent parcellaire des affectations institutionnelles rend
--	------------	--

		<p>celles-ci souvent indistinctes des affectations l'entourant.</p> <p>Les grandes orientations du plan visent une harmonie des fonctions urbaines, en plus d'une efficacité et fonctionnalité des aménagements. Le positionnement prévu au croisement de deux axes importants, où l'on retrouve des bâtiments de gabarits similaires porte à l'harmonisation du projet au secteur bâti et au trafic que l'on y trouve. L'intersection favorise également l'efficacité et la fonctionnalité de l'usage.</p>
La modification a-t-elle pour but de rendre conforme un usage ?	Oui	L'usage de service municipal de lutte contre l'incendie n'est présentement pas permis dans la zone M1.
La demande présente-t-elle un risque élevé de conflit avec les usages limitrophes?	Oui et Non	Une caserne de pompier peut engendrer quelques désagréments, mais généralement de manière ponctuelle. Il ne s'agit pas d'activités constantes créant des désagréments, mais principalement lorsqu'il y a des incendies. Comparativement, un garage de mécanique d'importance comme celui présent de l'autre côté de la rue Bellechasse peut entraîner des désagréments, peut-être moins importants, mais de manière constante. Le passage des camions de pompiers sur la rue amène le même désagrément, sans l'implantation de la caserne.
La modification va-t-elle porter préjudice aux propriétés voisines et au caractère du voisinage?	Oui et Non	Il s'agit d'un usage pour lequel le bâtiment proposé a un gabarit important, ce qui pourrait incommoder les habitations unifamiliales à proximité. Le secteur comporte tout de même d'autres bâtiments au gabarit important. Le plan de site propose une zone tampon de 4,5 mètres, ce qui permettrait de mitiger les effets de l'implantation du bâtiment.
Recommandation		<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 de permettre au requérant d'obtenir les permis d'aménagement et de construction nécessaires, mais à la condition suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Obtenir une résolution du Conseil municipal qui appuie la demande de permis provisoire.</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 du comité s'ils avaient des questions ou des commentaires concernant la demande présentée.

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

Après vérification, madame Line Thériault, appuyée de monsieur Simon Savoie, a proposé aux membres du CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique et d'approuver la demande de permis provisoire telle que présentée, et ce à la condition suivante :

- Obtenir une résolution du Conseil municipal qui appuie la demande de permis provisoire.

Sous respect de cette condition, cette demande est jugée raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de cette propriété

Adopté à l'unanimité

#### CRP20 – 49(5)

#### Annexe 5 – Demande d'approbation de lotissement et de dérogation Monica Mazerolle

N° de dossier: 5993

N° de requête: 30451

Localisation: Tracadie

Zonage: C1 (commercial centre-ville)

#### Aménagement

Proposé: L'objectif de ce plan de lotissement provisoire est de créer une partie de rue publique en forme triangulaire d'une superficie de 55 m<sup>2</sup> et un restant de terrain.

Demande: Recommandation au Conseil relativement à l'emplacement de la rue publique (Loi sur l'urbanisme du N.-B., article 88(4)a)).

Request: Recommendation to Council regarding the location of the public street (New Brunswick Planning Act, section 88 (4) (a)).

Le directeur de la planification, monsieur Benjamin Kocyla, a présenté la demande. Il a mentionné que 8 propriétaires de lots, voisins de celui à l'étude, avaient été avisés de cette demande et qu'aucun commentaire n'a été reçu par le Service d'urbanisme de la Commission.

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

**Annexe 5**  
**Tableau d'analyse – Lotissement Monica Mazerolle**

Tracadie NID – 20744827

**Recommandation au Conseil relativement à l'emplacement de la rue publique.**

La demande représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?	Oui	Cette demande entraîne un passage devant la CSR en vertu de l'article 88(4)a) de la Loi sur l'urbanisme, car la Commission a l'obligation de recommander l'emplacement de la rue publique au Conseil.
La demande est-elle mineure, est-elle raisonnable?	Oui	Il n'y a aucune dérogation pour le projet soumis.
La demande respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?	Oui	Oui, ce projet a très peu d'impact sur le voisinage étant donné que la partie de rue créée correspond à une partie d'une voie de circulation qui est déjà utilisée depuis fort longtemps par une bordure et un gazon entretenu par la municipalité.
Recommandations		L'équipe technique recommande l'approbation de cette demande de lotissement la jugeant souhaitable pour l'aménagement du terrain.

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

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

Après vérification, madame Line Thériault, appuyée de monsieur Yvon Godin, a proposé aux membres du CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique et d'approuver la demande d'approbation de lotissement et de dérogation telle que présentée, cette demande ayant été jugée souhaitable pour l'aménagement du terrain

Adopté à l'unanimité

CRP20 – 49(6)

Annexe 6 – Demande d'approbation de lotissement et de dérogation Origène Haché

N° de dossier: 5997

N° de requête: 30567

Localisation: St-Isidore

Zonage: RB (résidentiel uni et bifamilial)

**Aménagement**

proposé: L'objectif de ce plan provisoire est de rallonger une rue publique, créer 2 rues futures et 8 lots pour fins résidentielles.

Demande: Permettre une longueur de cul-de-sac de 426,83 mètres au lieu de 180 mètres (Arrêter no. 30, article 4.(5)). Recommandation au Conseil relativement à l'emplacement de la rue publique et des rues futures (Loi sur l'urbanisme du N.-B., article 88(4)a).

Request: Allow a dead-end length of 426.83 meters instead of 180 meters (by-law no. 30, article 4. (5)). Recommendation to Council relating to the location of public streets and future streets (NB Planning Act, section 88 (4) a).

Le directeur de la planification, monsieur Benjamin Kocyla, a présenté la demande. Il a mentionné que 7 propriétaires de lots, voisins de celui à l'étude, avaient été avisés de cette demande et qu'aucun commentaire n'a été reçu par le Service d'urbanisme de la Commission.

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

**Annexe 6**  
**Tableau d'analyse – Lotissement Origène Haché**

Saint-Isidore – PID 20223087

**Permettre une rue publique ayant une longueur supérieure aux normes prescrites par l'arrêté de lotissement du village. Recommandation au Conseil relativement à l'emplacement de la rue publique et des rues futures.**

La demande représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?	Oui	En vertu de l'article 88 de la Loi sur l'urbanisme du N.-B., la CSR a le devoir de recommander l'emplacement d'une rue publique et d'une rue future au Conseil municipal. Aussi, en vertu de 78(1)a) de la Loi, la CSR a le pouvoir et le devoir de déroger à un arrêté de lotissement.
La demande est-elle mineure, est-elle raisonnable?	Non	La dérogation portant sur la longueur de la rue est considérée comme majeure. Cependant, depuis maintenant un certain temps, la CSR se guide plutôt vers les normes minimales de la province pour ce qui est de la longueur maximale des rues, soit de 365 mètres.

<p>La demande respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?</p>	<p>Oui et non</p>	<p>Le projet est relié directement à un changement au plan municipal et à la carte de zonage pour y permettre spécifiquement ce développement, changement qui est enregistré.</p> <p>À l'intérieur de tout arrêter de lotissement, il y a des normes pour la longueur maximale d'une rue. Le but est d'assurer la protection des citoyens habitants dans le lotissement par la proximité des sorties d'urgence et favoriser une fluidité du trafic par une connectivité avec les lotissements adjacents.</p> <p>Ainsi, dans ce cas-ci, une sortie a été aménagée avec la rue Rioux située à l'ouest du lotissement proposé. Nous devons donc prendre la longueur totale de la rue proposée entre la connexion avec la rue Rioux et les rues futures situées à l'extrémité du projet proposé.</p> <p>La dérogation sur la longueur du cul-de-sac aurait pu être atténuée par une connectivité avec le lotissement Sonier situé du côté Est en aménageant cette rue, ce qui n'a pas été fait. De plus, en connectant le présent lotissement à celui situé à l'Est, la longueur du cul-de-sac passera à 353,53 mètres, ce qui rencontre les nouvelles normes de la province.</p> <p>Cependant, il y a présence d'une servitude de Bell le long de la limite Est du projet proposé, servitude servant à la protection et la maintenance d'un câble sous terrain.</p>
<p>Recommandations</p>		<p>L'équipe technique recommande l'approbation de cette demande la jugeant souhaitable pour l'aménagement du terrain à condition qu'une rue soit aménagée pour connecter avec le lotissement Sonier situé du côté Est.</p>

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

Des discussions ont eu lieu et des commentaires ont été émis concernant l'aménagement de la nouvelle rue.

Après discussions et vérification, monsieur Yvon Godin, appuyé de monsieur Simon Savoie, a proposé aux membres du CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique et d'approuver la demande d'autorisation de lotissement et de dérogation telle que présentée, cette demande ayant été jugée souhaitable pour l'aménagement du terrain

Adopté à l'unanimité

#### CRP20 – 50

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

1. Annexe 1- Demande de dérogation Mathieu Gionet, Village de Bas-Caraquet
2. Annexe 3- Demande de dérogation Jean- Marc Noël et Yves McGraw, Ville de Lamèque
3. Annexe 4- Demande de dérogation de lotissement Succession André Thibodeau, Tracadie (Brantville)
4. Annexe 7- Demande de dérogation Albina Godbout, Caraquet

#### CRP20 – 51

##### H. Avis du CRP

#### CRP20-52

##### Modification à l'arrêté de zonage – Village de Paquetville

Monsieur Charles-Éric Landry, Urbaniste du Service d'urbanisme, a présenté la demande soumise au CRP. Pour tous les détails, se référer au document intitulé « Rapport de modification au zonage CRP20 – 52».

##### DISCUSSIONS ET RECOMMANDATION DU CRP

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

Des discussions ont eu lieu et des commentaires ont été émis concernant l'emplacement de la nouvelle caserne et la consultation publique effectuée.

Après discussion et vérification, monsieur Benoit Savoie, appuyé de madame Line Thériault, a proposé aux membres du CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique et de recommander, au conseil municipal de la Village de Paquetville, les modifications proposées à l'arrêté de zonage. Cette demande ayant été jugée raisonnable et souhaitable pour l'aménagement du territoire municipal

Adopté à l'unanimité

## CRP20-42

### I. Autres

Monsieur Benjamin Kocyla, directeur de la planification a pris la parole afin de demander aux membres du CRP leurs commentaires concernant le nouveau format utilisé lors des présentations et s'ils souhaitaient conserver ce format.

Des discussions ont eu lieu et des commentaires ont été émis concernant le nouveau format de documents utilisés pour les présentations.

Il a ensuite répondu à une question de la part des membres concernant les mesures mises en place dues au Covid-19 et la reprise des réunions en salle, qui sera possible à partir du mois de juillet, et ce, tout en respectant les mesures de distancions sociales recommandées.

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 20h36.



Jean-Claude Doiron  
Président