

Procès-verbal de la réunion ordinaire du CRP de la Commission de services régionaux Péninsule acadienne tenue le mercredi 21 novembre 2018 à 19h00 au centre communautaire d'Inkerman.

Étaient présents :

Jean-Claude Doiron  
Yvon Godin  
Line Thériault  
Jean-Paul Robichaud  
Benoit Savoie

Caraine Godin-Poirier, CSRPA  
Bernise Roussel, CSRPA  
Louise Robichaud, CSRPA  
Charles-Éric Landry, CSRPA  
Paul-Émile Robichaud, CSRPA

Était absent :

Gaston Paulin

Neuf (9) personnes du public étaient présentes.

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

CRP18 – 104

A. Adoption de l'ordre du jour

**ORDRE DU JOUR :**

**A. Adoption de l'ordre du jour**

**B. Téléphones cellulaires**

**C. Conflits d'intérêts**

**D. Adoption du projet de procès-verbal de la réunion ordinaire du CRP du 17 octobre 2018**

**E. Demandes à traiter :**

1. Annexe 1- Demande d'approbation de lotissement Auguste Robichaud, Pokemouche
2. Annexe 2- Demande d'approbation et de dérogation de lotissement Sucrierie Chiasson Itée, Paquetville
3. Annexe 3- Demande d'usage comparable et compatible Soudure Haché (2017) Itée, Pointe-Alexandre
4. Annexe 4- Reportée
5. Annexe 5- Demande de dérogation Exelda et Thomas Anthony Lupton, Néguac
6. Annexe 6- Demande d'usage comparable et compatible Rolande Basque, Pointe-Alexandre
7. Annexe 7- Demande de dérogation Luc Légère, Bas-Caraquet

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

**G. Avis du CRP**

1. Modification à l'arrêté de zonage - Caraquet

**H. Autres**

Après vérification, madame Line Thériault, appuyée de monsieur Jean-Paul Robichaud, a proposé l'adoption de l'ordre du jour tel que distribué

Adopté à l'unanimité

#### CRP18 – 105

##### B. Téléphones cellulaires

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

#### CRP18 – 106

##### 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.

#### CRP18 – 107

##### D. Adoption du projet de procès-verbal de la réunion ordinaire du CRP du 17 octobre 2018

Après vérification, monsieur Yvon Godin, appuyé de monsieur Benoit Savoie, a proposé que le projet de procès-verbal de la réunion ordinaire du CRP du 17 octobre 2018 soit accepté tel que distribué

Adopté à l'unanimité

#### CRP18 – 108

##### E. Demandes à traiter

#### CRP18 – 108(1)

#### Annexe 6 – Demande d'usage comparable et compatible Rolande Basque

N° de dossier: 22087

N° d'application: 40408

N° de requête: 25488

Localisation: droit de passage, Route 113, Pointe-Alexandre

NID: 20453395

Zonage: M1 (mixte résidentiel, commercial, industriel et institutionnel)

Aménagement  
proposé:

Le requérant désire construire une maison sur la propriété. Cependant, le lot est seulement accessible par un droit de passage. Il ne pourrait donc pas respecter le règlement ministériel relatif au plan rural des secteurs non constitués en municipalité des îles Lamèque et Miscou puisqu'un lot ayant une habitation unifamiliale doit avoir façade sur une rue publique.

Dérogation:

Permettre l'aménagement d'une habitation unifamiliale sur un lot donnant sur un droit de passage à titre d'usage comparable et compatible à une habitation unifamiliale sur un lot donnant sur une rue publique (Règlement ministériel relatif au plan rural des secteurs non constitués en municipalités des îles Lamèque et Miscou - article 7.1a) (i) et partie B a)).

Request:

Allow the development of a single-family dwelling on a lot with a right-of-way access as a use comparable and compatible as a single-family dwelling facing a public street.

Raison de la demande : Afin de rendre le lot constructible.

Monsieur Jean-Marc Noël était présent afin de fournir des explications.

La directrice adjointe du Service d'urbanisme, madame Caraine Godin-Poirier, a présenté la demande à l'écran. Elle a mentionné que 10 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 CSR lors de la consultation effectuée dans ce dossier.

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

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

Rolande Basque

Droit de passage, Route 113, Pointe-Alexandre - NID 20453395

**Permettre l'aménagement d'une habitation unifamiliale sur un lot donnant sur un droit de passage à titre d'usage comparable et compatible à une habitation unifamiliale sur un lot donnant sur une rue publique.**

|  |     |  |
|--|-----|--|
| Le projet contrevient-il aux grandes lignes directrices du plan rural? | Non | Habitation unifamiliale proposée en zone M1 (mixte résidentielle, commerciale, industrielle et institutionnelle) au Plan rural des îles Lamèque et Miscou et en bordure d'un droit de passage. La zone M1 autorise les habitations unifamiliales, mais, uniquement si la propriété visée a un accès direct à une rue publique ou un autre accès approuvé par le ministère des Transports.<br><br>Différentes options possibles : <ul style="list-style-type: none"><li>- Acquérir du terrain pour avoir une façade sur rue publique;</li><li>- Modifier le zonage pour permettre la construction sur des lots ayant accès sur des droits de passage;</li></ul> |
|--|-----|--|

|  |     |  |
|--|-----|--|
|  |     | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Déroger pour permettre la construction sur un lot donnant sur un droit de passage.</li> </ul> <p>Actuellement, un chalet ne peut être aménagé ou construit sur le terrain en question puisque les chalets ne sont pas permis en zone M1. Également, une habitation ne pourrait pas être aménagée ou construite sur ledit terrain parce qu'il ne donne pas sur une rue publique.</p> <p>L'objectif du plan rural est de maintenir la qualité de vie des citoyens tout en évitant les conflits entre usagers. Cette demande ne contrevient pas aux grandes lignes directrices du Plan rural puisque ce secteur est majoritairement occupé par des chalets et des habitations unifamiliales, que l'usage est autorisé dans cette zone et qu'il favoriserait l'utilisation d'un lot déjà existant.</p> <p>La demande est majeure, mais ne créerait pas de précédent puisque d'autres demandes similaires ont antérieurement été approuvées par la Commission depuis l'entrée en vigueur du règlement en 1997. De plus, en octobre 2018, le CRP a approuvé une demande identique sur le lot adjacent (PID 20774592).</p> |
| Le projet a-t-il pour but de rendre conforme un usage ?                                  | Non | Les travaux n'ont pas été débutés et l'approbation de cette demande permettrait au requérant d'acquérir ce lot et d'y aménager une habitation unifamiliale.  |
| La demande présente-t-elle un risque élevé de conflit avec les usages limitrophes?       | Non | Le voisinage est diversifié : chalets et habitations unifamiliales. Le secteur est desservi par des rues publiques, mais comporte quelques lots avec ou sans chalet donnant sur des droits de passage. Il n'y a donc pas de risque de conflit avec ces usages existants.   |
| Le projet va-t-il porter préjudice aux propriétés voisines et au caractère du voisinage? | Non | Le droit de passage dessert quelques lots situés au sud et au sud-est de celui-ci. Le maintien et l'entretien d'une assiette fiscale sont importants pour assurer la viabilité des infrastructures du territoire. L'installation d'une habitation unifamiliale ajoute une valeur à l'assiette fiscale.   |
| Recommandation   |     | <p>L'équipe technique recommande l'aménagement d'une habitation unifamiliale sur un lot donnant sur un droit de passage à titre d'usage comparable et compatible à une habitation unifamiliale sur un lot donnant sur une rue publique considérant les éléments précités, et ce, à la condition suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- que le requérant démontre qu'il possède un droit de passage sur la propriété portant le NID 20453403.</li> </ul> <p>Sous respect de cette condition, cette demande est jugée raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de cette propriété.</p>   |

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

Monsieur Jean-Marc Noël a pris la parole afin de préciser qu'il était maintenant le propriétaire de la propriété à l'étude.

Après discussion et vérification, monsieur Yvon Godin, appuyé de monsieur Benoit Savoie, a proposé aux membres du CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique et d'approuver la demande d'usage comparable et compatible présentée, et ce, à la condition suivante :

- Que le requérant démontre qu'il possède un droit de passage sur la propriété portant le NID 20453403.

En respectant cette condition, cette demande est considérée raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de cette propriété

Adopté à l'unanimité

Monsieur Jean-Marc Noël a quitté la salle.

#### CRP18 – 108(2)

#### Annexe 7 – Demande de dérogation Luc Légère

N° de dossier : 15521

N° d'application : 40405

N° de requête : 25484

Localisation : 7659, rue St-Paul, Bas-Caraquet

NID: 20820684

Zonage : Mixte

Aménagement  
proposé :

Le requérant désire construire un immeuble à logement de 8 unités superposées. Cependant, l'aménagement proposé ne respecte pas l'arrêté de zonage de la municipalité sur deux points.

Dérogation :

Permettre un immeuble à logements sur un terrain ayant une profondeur moyenne de 35 m au lieu de 38 m (arrêté no. 9106, article 13.12.4.1). Permettre un immeuble à logement à une distance de 5,2 m au lieu de 7,5 m de la limite arrière du terrain (arrêté no. 9106, article 10.5.5.1).

Request:

Allow a residential building on a land with an average depth of 35 m instead of 38 m; Allow a residential building at a distance of 5.2 m instead of 7.5 m from the rear lot line.

Raison de la demande : Afin de réaliser le projet. La chambre mécanique est plus accessible du côté ouest de la propriété.

Monsieur Luc Légère était présent afin de fournir des explications. Madame Simone Godin ainsi que monsieur John Bernard, voisins de la propriété à l'étude ainsi qu'une autre personne étaient présents à titre d'observateurs.

La directrice adjointe du Service d'urbanisme, madame Caraine Godin-Poirier, a présenté la demande à l'écran. Elle a mentionné que 13 propriétaires de lots voisins de celui à l'étude avaient été avisés de cette demande et que 3 commentaires positifs et faisant part d'inquiétude face au projet ont été reçus par le Service d'urbanisme de la CSR lors de la consultation effectuée dans ce dossier.

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

### Annexe 7 Tableau d'analyse - Dérogations

Luc Légère  
7659, rue St-Paul, Bas-Caraquet - NID 20820684

**Permettre un immeuble à logements sur un terrain ayant une profondeur moyenne de 35 m au lieu de 38 m.**

**Permettre un immeuble à logement à une distance de 5,2 m au lieu de 7,5 m de la limite arrière du terrain.**

|   |            |   |
|---|------------|---|
| La dérogation représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable? | Oui et Non | <u>Profondeur du lot</u><br>La dérogation est nécessaire et justifiable puisqu'il est impossible pour le client de réaliser le projet en respectant cette disposition, et ce, dû à la forme du lot. De plus, près de la moitié du terrain possède une profondeur conforme, soit 41 m.<br><br><u>Distance de la limite arrière</u><br>Le client pourrait se conformer à la réglementation en déménageant la chambre mécanique du côté est du bâtiment principal. Cependant, selon le requérant cet emplacement entraînerait des coûts supplémentaires et la chambre mécanique serait plus accessible du côté ouest. La dérogation n'est donc pas nécessaire, mais peut être justifiée. |
| La dérogation est-elle mineure ou raisonnable?                          | Non et Oui | <u>Profondeur du lot</u><br>Considérant que le lot est viabilisé par un système d'égout municipal, que la grandeur du terrain est conforme pour une habitation unifamiliale ou bifamiliale et que la section ouest du terrain est de profondeur conforme, la dérogation est considérée mineure et raisonnable.<br><br><u>Distance de la limite arrière</u><br>La dérogation est mineure (5,2 m au lieu de 7,5 m) puisque l'on peut la considérer comme une saillie du bâtiment principal d'une largeur de 2,4 m qui ne respectent pas la distance prescrite.  |

|   |                   |   |
|---|-------------------|---|
| <p>La dérogation respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?</p> | <p>Oui et Non</p> | <p><u>Profondeur du lot</u><br/>Le terrain est situé dans une zone mixte où les habitations multifamiliales sont permises. Également, le voisinage ne comporte pas beaucoup de terrains potentiels pour l'aménagement d'une telle habitation. Le terrain est situé le long d'une route achalandée en retrait du noyau villageois et à proximité d'autres usages résidentiels. Pour toutes ces raisons, le caractère du voisinage ne devrait pas être affecté.</p> <p><u>Distance de la limite arrière</u><br/>Le principe législatif des marges exigées dans l'arrêté de zonage vise à minimiser les inconvénients de voisinage, protéger l'intimité des gens en plus de permettre de conserver un caractère privé et de s'assurer que les véhicules d'urgence peuvent atteindre l'arrière du bâtiment. Le terrain est situé sur un coin de rue, donc accessible par deux côtés. Le prévôt des incendies a été contacté et il ne voit pas d'inconvénient à la marge réduite. De plus, ce n'est qu'une saillie du bâtiment qui est située à 5,2 m de la limite arrière du lot.</p> |
| <p>Recommandation</p>   |                   | <p>L'équipe technique recommande l'approbation de cette demande de dérogation afin de permettre un immeuble à logements sur un terrain ayant une profondeur moyenne de 35 m au lieu de 38 m et à une distance de 5,2 m au lieu de 7,5 m de la limite arrière du terrain. Cette demande est considérée raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de cette propriété.</p>   |

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

Aucun commentaire ne fut émis ni aucune question ne fut posée de la part de ces derniers.

Après discussion et vérification, monsieur Jean-Paul Robichaud, 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 présentée, cette demande ayant été jugée raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de la propriété

Adopté à l'unanimité

Monsieur Luc Légère, Madame Simone Godin, Monsieur John Bernard ainsi qu'une autre personne ont quitté la salle.

CRP18 – 108(3)

Annexe 3 – Demande d'usage comparable et compatible Soudure Haché (2017) Itée

N° de dossier: 5755

N° d'application: 40262

N° de requête: 25110

Localisation: 80, rue Jean Bastien, Pointe-Alexandre

NID: 20641866

Zonage: M1 (mixte résidentiel, commercial, industriel et institutionnel)

Aménagement  
proposé:

Le requérant désire faire un agrandissement de 9,8 m x 12,2 m sur son atelier de soudure afin d'y entreposer de l'équipement lié à son commerce. Cependant, cet usage n'est pas permis en zone M1 au plan rural des secteurs non constitués en municipalités des îles Lamèque et Miscou.

Dérogation:

Permettre un atelier de soudure à titre d'usage comparable et compatible à un usage d'atelier de débosselage (Règlement ministériel relatif au plan rural des secteurs non constitués en municipalité des îles Lamèque et Miscou, article 7.1a)(xxi) et de la Loi sur l'urbanisme, alinéa 35(1)a).

Request:

Allow a welding workshop as a use comparable and compatible as a use of an auto body shop.

Raison de la demande:

L'agrandissement est nécessaire pour entreposer les équipements et les outils.

Monsieur Daniel Haché était présent afin de fournir des explications. Deux autres personnes étaient présentes à titre d'observateurs.

La directrice adjointe du Service d'urbanisme, madame Caraine Godin-Poirier, a présenté la demande à l'écran. 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'avait été reçu par le Service d'urbanisme de la CSR lors de la consultation effectuée dans ce dossier.

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

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

Soudure Haché (2017) ltée  
80, rue Jean Bastien, Pointe-Alexandre - NID 20641866

**Permettre un atelier de soudure à titre d'usage comparable et compatible à un usage d'atelier de débosselage.**

|  |     |  |
|--|-----|--|
| Le projet contrevient-il aux grandes lignes directrices du plan municipal d'urbanisme? | Non | La propriété est située en zone M1 (mixte résidentiel, commercial, industriel et institutionnel). Le projet proposé, soit un atelier de soudure, ne va pas à l'encontre des principes du plan rural, lequel stipule que le développement commercial soit permis en conjonction avec d'autres usages. D'ailleurs, ledit plan rural autorise l'implantation d'établissements commerciaux à même les secteurs où les usages résidentiels sont prédominants et il autorise un atelier de débosselage comme un usage principal, et ce, sans aucune condition. |
|--|-----|--|

|  |            |  |
|--|------------|--|
|  |            | <p>Aujourd'hui, le requérant désire agrandir, d'une superficie de 119 m<sup>2</sup>, un atelier de soudure pour des fins d'entreposage d'équipement. Selon lui, l'atelier de soudure est existant depuis 2008, est en pleine expansion et crée actuellement 10 emplois à temps plein.</p> <p>L'usage proposé s'inscrit dans l'esprit des principes du plan rural pour cette zone. De plus, l'usage d'un atelier de soudure n'engendrerait que des impacts comparables à un usage d'atelier de débosselage puisque ces deux usages sont connexes.</p> |
| La modification a-t-elle pour but de rendre conforme un usage ?                                  | Oui        | Lors du dépôt de cette demande, le requérant n'avait pas débuté l'agrandissement proposé. L'approbation de cet usage le rendrait conforme.   |
| La demande présente-t-elle un risque élevé de conflit avec les usages limitrophes?               | Oui et Non | L'usage pourrait présenter un risque de conflit avec les usages limitrophes par des nuisances par le bruit, les odeurs, etc. Cependant, le commerce est existant depuis plusieurs années et le plan rural autorise un atelier de débosselage sans aucune condition, que ce soit en termes de zones tampons ou de distances à respecter par rapport aux propriétés voisines. Ici, l'usage proposé ne présenterait pas plus de risque de conflit qu'un atelier de débosselage.   |
| La modification va-t-elle porter préjudice aux propriétés voisines et au caractère du voisinage? | Oui et Non | Le commerce est situé sur une rue secondaire et à l'intérieur d'un quartier résidentiel peu développé. On retrouve 5 habitations résidentielles à proximité ( $\pm$ 200 m) du commerce à l'étude. Puisque cette entreprise est en expansion, l'usage proposé pourrait affecter le caractère du voisinage quant au niveau d'achalandage sur le site et à la circulation que l'on pourrait retrouver à l'intérieur de ce quartier. Par contre, l'agrandissement est proposé pour des fins d'entreposage d'équipement uniquement.                       |
| Recommandation   |            | Considérant les éléments précités, l'équipe technique recommande que l'usage d'un atelier de soudure soit autorisé comme un usage comparable et compatible à l'usage d'un atelier de débosselage. Cette demande est jugée raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de cette propriété et en harmonie avec le plan rural en vigueur.   |

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

Aucun commentaire ne fut émis ni aucune question ne fut posée de la part de ces derniers.

Après vérification, monsieur Benoit Savoie, appuyé de monsieur Yvon Godin, a proposé aux membres du CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique et d'approuver la demande d'usage comparable et compatible, cette demande ayant été jugée raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de cette propriété et en harmonie avec le plan rural en vigueur

Adopté à l'unanimité

Monsieur Daniel Haché ainsi que 2 personnes ont quitté la salle.

CRP18 – 108(4)

Annexe 1 – Demande d’approbation de lotissement Auguste Robichaud

N° de dossier: 5833

N° de requête: 25336

Localisation: Pokemouche

Aménagement  
proposé:

L'objectif de ce plan de lotissement provisoire est de créer le lot 2018-1 d'une superficie de 4171 mètres carrés et un restant de terrain.

Approbation:

Permettre le lot 2018-1 sur une autre voie d'accès que la Commission de services régionaux peut approuver comme étant utile à l'aménagement du terrain (*Règlement provincial sur le lotissement – Loi sur l'urbanisme, alinéa 6(1)b*).

Request:

Allow lot # 2018-1 on another kind of access that the RSC may approve as suitable for the development of land.

Monsieur Daniel Caissie était présent afin de fournir des explications.

L'agent d'aménagement, monsieur Paul-Émile Robichaud, a présenté la demande à l'écran. Il a mentionné que les propriétaires de lots voisins de celui à l'étude avaient été avisés de cette demande et qu'aucun commentaire n'a été reçu par le Service d'urbanisme lors de la consultation effectuée dans ce dossier.

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

**Annexe 1**  
**Tableau d'analyse – Lotissement Auguste Robichaud**

Pokemouche – NID 20695185

**Permettre le lots 2018-1 sur une autre voie d'accès que la CSR peut approuver comme étant utile à l'aménagement du terrain.**

|  |     |   |
|--|-----|---|
| La demande représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable? | Oui | En vertu de l'alinéa 6(1)b du <i>Règlement provincial sur le lotissement – Loi sur l'urbanisme</i> , la CSR a le pouvoir d'accepter ou non des lots qui ne donnent pas sur une rue appartenant à la Couronne. |
| La demande est-elle mineure, est-elle raisonnable?                   | Oui | Les dimensions du lot 2018-1 sont conformes au paragraphe 6(4) du <i>Règlement provincial sur le lotissement – Loi sur l'urbanisme</i> .  |

|   |     |   |
|---|-----|---|
| La demande respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage? | Oui | <p>Le lot 2018-1 donne sur un accès privé approuvé par la CSR en 1997.</p> <p>L'aménagement de l'accès privé doit répondre aux directives de la CSR pour ce type de projet.</p>   |
| Recommandations   |     | <p>L'équipe technique recommande l'approbation de cette demande la jugeant souhaitable pour l'aménagement du terrain mais, aux conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Que l'accès privé soit aménagé conformément aux normes de la section 3.4.5.6 de la plus récente édition du Code national du bâtiment en vigueur.</li> <li>- Que l'aménagement de l'accès privé reçoive l'approbation d'un ingénieur immatriculé du N.-B., le tout accompagné d'un plan de drainage approuvé par cet ingénieur.</li> <li>- Que l'acte de transfert du lot 2018-1 soit accompagné de conditions liées à un droit de passage sur l'accès privé démontré sur le plan de lotissement. L'acte de transfert doit être soumis à l'agent d'aménagement pour approbation lors du dépôt du plan final de lotissement;</li> <li>- Que l'acte de transfert soit accompagné d'un engagement de la part du cédant ou du cessionnaire reconnaissant leurs responsabilités à assurer et maintenir l'accessibilité en toute sécurité des véhicules d'urgence sur l'accès privé.</li> </ul> |

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

Aucune question ne fut posée ni aucun commentaire ne fut émis de la part de ces derniers.

Après vérification, monsieur Jean-Paul Robichaud, appuyé de monsieur Benoit Savoie, a proposé aux membres du CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique et d'approuver la demande d'approbation de lotissement présentée, et ce, aux conditions suivantes :

- Que l'accès privé soit aménagé conformément aux normes de la section 3.4.5.6 de la plus récente édition du Code national du bâtiment en vigueur.
- Que l'aménagement de l'accès privé reçoive l'approbation d'un ingénieur immatriculé du N.-B., le tout accompagné d'un plan de drainage approuvé par cet ingénieur.
- Que l'acte de transfert du lot 2018-1 soit accompagné de conditions liées à un droit de passage sur l'accès privé démontré sur le plan de lotissement. L'acte de transfert doit être soumis à l'agent d'aménagement pour approbation lors du dépôt du plan final de lotissement;

- Que l'acte de transfert soit accompagné d'un engagement de la part du cédant ou du cessionnaire reconnaissant leurs responsabilités à assurer et maintenir l'accessibilité en toute sécurité des véhicules d'urgence sur l'accès privé.

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

Adopté à l'unanimité

Monsieur Daniel Caissie a quitté la salle.

### CRP18 – 108(5)

#### Annexe 2 – Demande de dérogation de lotissement Sucrierie Chiasson (2018) inc.

N° de dossier: 5834

N° de requête: 25338

Localisation: Paquetville

Zonage: NPR (naturel, de protection et récréatif)

#### Aménagement

proposé: L'objectif de ce plan de lotissement provisoire est de créer les lots 2018-1 à 2018-6.

Dérogations: Permettre une largeur de 60,96 m au lieu de 75 m et permettre une superficie de 5942 m<sup>2</sup> au lieu de 20 000 m<sup>2</sup> pour le lot 2018-1.  
Permettre une largeur de 54 m au lieu de 75 m et permettre une superficie de 5256 m<sup>2</sup> au lieu de 20 000 m<sup>2</sup> pour le lot 2018-2.  
Permettre une largeur de 54 m au lieu de 75 m et permettre une superficie de 5228 m<sup>2</sup> au lieu de 20 000 m<sup>2</sup> pour le lot 2018-3.  
Permettre une largeur de 54 m au lieu de 75 m et permettre une superficie de 5200 m<sup>2</sup> au lieu de 20 000 m<sup>2</sup> pour le lot 2018-4.  
Permettre une largeur de 54 m au lieu de 75 m et permettre une superficie de 5172 m<sup>2</sup> au lieu de 20 000 m<sup>2</sup> pour le lot 2018-5.  
Permettre une largeur de 60,27 m au lieu de 75 m et permettre une superficie de 5813 m<sup>2</sup> au lieu de 20 000 m<sup>2</sup> pour le lot 2018-6.

Request: Allow a width of 60.96 m instead of 75 m and an area of 5942 m<sup>2</sup> instead of 20 000 m<sup>2</sup> for lot # 2018-1;  
Allow a width of 54 m instead of 75 m and an area of 5256 m<sup>2</sup> instead of 20 000 m<sup>2</sup> for lot # 2018-2;  
Allow a width of 54 m instead of 75 m and an area of 5228 m<sup>2</sup> instead of 20 000 m<sup>2</sup> for lot # 2018-3;  
Allow a width of 54 m instead of 75 m and an area of 5200 m<sup>2</sup> instead of 20 000 m<sup>2</sup> for lot # 2018-4;  
Allow a width of 54 m instead of 75 m and an area of 5172 m<sup>2</sup> instead of 20 000 m<sup>2</sup> for lot # 2018-5;  
Allow a width of 60.27 m instead of 75 m and an area of 5813 m<sup>2</sup> instead of 20 000 m<sup>2</sup> for lot # 2018-6;

L'agent d'aménagement, monsieur Paul-Émile Robichaud, a présenté la demande à l'écran. Il a mentionné que les propriétaires de lots voisins de celui à l'étude avaient été avisés de cette demande et qu'aucun commentaire n'a été reçu par le Service d'urbanisme de la Commission lors de la consultation effectuée dans ce dossier.

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

**Annexe 2**  
**Tableau d'analyse – Lotissement Sucrierie Chiasson inc.**

Paquetville NID – 20781977

**Permettre des lots n'ayant pas les largeurs et les superficies minimales prescrites par l'arrêté de zonage de la municipalité.**

|   |     |   |
|---|-----|---|
| La demande représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?                          | Oui | Cette demande entraîne un passage devant la CSR, étant donné que les largeurs et les superficies des lots 2018-1 à 2018-6 ne rencontrent pas les normes minimales prescrites par l'arrêté de zonage de la municipalité.   |
| La demande est-elle mineure, est-elle raisonnable?  | Non | Les demandes de dérogation sont considérées comme majeures.   |
| La demande respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage? | Oui | Dans le cas présent, il faut se référer au plan municipal et non seulement au règlement de zonage pour justifier la réponse à cette question.<br><br>Selon le règlement de zonage et le plan municipal, les habitations sont permises en zone NPR.<br><br>Malgré que le règlement de zonage stipule une largeur minimale de 75 mètres et une superficie minimale de 20 000 mètres carrés (5 acres) pour les nouvelles opérations cadastrales en zones NPR, le plan municipal a comme principe d'encourager le morcellement des terrains, y compris en zone NPR, que le long du réseau routier existant. Dans ce cas-ci, il n'y a pas création de nouvelles rues, car tous les lots proposés donnent sur une rue publique désignée qui est entretenue à l'année. |
| Recommandations   |     | L'équipe technique recommande l'approbation de cette demande la jugeant souhaitable pour l'aménagement du terrain.  |

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

Afin de répondre à une question de la part des membres concernant l'implantation de résidences en zone NPR, monsieur Paul-Émile Robichaud a pris la parole afin d'apporter des explications sur la réglementation en vigueur au plan municipal du village de Paquetville autorisant le morcellement de terrain et les exigences à respecter en zone NPR.

Après discussion 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 dérogation au lotissement présentée, cette dernière ayant été jugée souhaitable pour l'aménagement du terrain

Adopté à l'unanimité

#### CRP18 – 108(6)

#### Annexe 5 – Demande de dérogation Exelda et Thomas Anthony Lupton

N° de dossier: 22016

N° d'application: 40314

N° de requête : 25261

Localisation: 75, rue Otho, Néguaac

NID: 40215915

Zonage: C (littoral)

Aménagement  
proposé :

Les requérants désirent faire un agrandissement de 5,5 m x 11 m sur la façade avant de leur maison. Cependant, les travaux proposés ne respecteraient pas la marge de recul minimale par rapport à la ligne de rue tel que prescrit par le plan rural du village de Néguaac.

Dérogation :

Permettre l'agrandissement du bâtiment principal à une distance de 4,8 m au lieu de 7,5 m de la ligne de rue (Règlement 99-33, article 10.12.1a)).

Request:

Allow the expansion of the main building at a distance of 4.8 m instead of 7.5 m from the street line.

Raison de la demande:

Afin de procéder à l'agrandissement de la maison.

La directrice adjointe du Service d'urbanisme, madame Caraine Godin-Poirier, 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 que 2 commentaires positifs au projet ont été reçus par le Service d'urbanisme de la CSR lors de la consultation effectuée dans ce dossier.

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

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

Exelda et Thomas Anthony Lupton  
75, rue Otho, Néguac - NID 40215915

**Permettre l'agrandissement du bâtiment principal à une distance de 4,8 m au lieu de 7,5 m de la ligne de rue.**

|   |                   |   |
|---|-------------------|---|
| <p>La dérogation représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?</p>                          | <p>Oui</p>        | <p>La demande est nécessaire compte tenu de l'emplacement du bâtiment principal sur la propriété, dont la limite avant est en angle par rapport à la rue.</p> <p>Les requérants justifient leur demande par le désir de garder la configuration actuelle des pièces intérieures de la maison et le besoin d'ajouter des pièces à cette dernière tout en y maximisant la fonctionnalité. Pour ces raisons, l'agrandissement ne pourrait donc se faire ailleurs qu'à l'emplacement proposé.</p>   |
| <p>La dérogation est-elle mineure ou raisonnable?</p>   | <p>Non et Oui</p> | <p>La demande est majeure. Par contre, étant donné que la façade du lot est en angle, la partie du bâtiment principal la plus rapprochée de la rue est située à une distance de ± 10 m de la ligne de rue. Donc, ce n'est qu'une partie de l'agrandissement qui est dérogatoire à la réglementation. De plus, tout agrandissement effectué sur la partie arrière du bâtiment principal serait dérogatoire puisque celui-ci est situé à ± 20 m d'un cours d'eau.</p> <p>Cette demande est jugée raisonnable.</p>   |
| <p>La dérogation respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?</p> | <p>Oui et Non</p> | <p>Un des principes énoncés en ce qui a trait à une distance d'une ligne rue se rapporte au <u>domaine public</u>, c'est-à-dire, au niveau de la sécurité et l'entretien des voies publiques. La municipalité a été consultée et ne s'oppose pas au projet, par conséquent, ce principe est respecté.</p> <p>Cette demande ne devrait pas affecter le caractère du voisinage puisque plusieurs maisons situées sur cette rue et dans ce quartier ne respectent pas la marge de recul de 7,5 m par rapport à la ligne de rue prescrite par l'arrêté.</p> |
| <p>Recommandation</p>   |                   | <p>L'équipe technique recommande cette demande de dérogation afin de permettre l'agrandissement du bâtiment principal à une distance de 4,8 m au lieu de 7,5 m de la ligne de rue. Cette demande est considérée 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 question ne fut posée ni aucun commentaire ne fut émis de la part de ces derniers.

Après discussion et vérification, monsieur Jean-Paul Robichaud, 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 présentée, cette demande ayant été jugée raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de cette propriété

Adopté à l'unanimité

#### CRP18 – 109

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

Aucune demande n'a été approuvée à l'interne depuis la dernière réunion ordinaire du CRP.

#### CRP18 – 110

##### G. Avis du CRP

#### CRP18 – 110(1)

19h44 Madame Caraine Godin-Poirier se déclarant en conflit d'intérêt s'est retirée de la salle.

#### Modification à l'arrêté de zonage – Ville de Caraquet

Monsieur Charles-Éric Landry, conseiller en urbanisme, a présenté la demande soumise au CRP. Pour tous les détails, se référer au document intitulé « Rapport de modification au zonage CRP18-112 ».

#### 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.

Aucune question ne fut posée ni aucun commentaire ne fut émis de la part de ces derniers.

Après vérification, monsieur Yvon Godin, appuyé de monsieur Benoit Savoie, a proposé aux membres du CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique et de recommander, au conseil municipal de la Ville de Caraquet, les modifications proposées l'arrêté de zonage, cette demande ayant été jugée raisonnable et souhaitable pour l'aménagement du territoire municipal

Adopté à l'unanimité

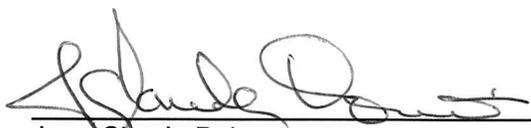
19h54 Retour de Madame Caraine Godin-Poirier.

CRP18 – 111

H. Autres

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

Étant donné que tous les points de l'ordre du jour ont été épuisés, le président du comité a prononcé la clôture de la réunion à 19h55.



Jean-Claude Doiron  
Président