

Procès-verbal de la réunion ordinaire du CRP de la Commission de services régionaux Péninsule acadienne tenue le mercredi 20 juin 2018 à 19h00 au centre communautaire d'Inkerman.

Étaient présents :

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

Caraine Godin-Poirier, CSRPA  
Noël-Guy Brideau, CSRPA  
Louise Robichaud, CSRPA  
Nadine LaPlante, CSRPA  
Paul-Émile Robichaud, CSRPA

Onze (11) personnes du public étaient présentes.

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

CRP18 – 41

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 16 mai 2018**
- E. Demandes à traiter :**

- 1. Annexe 1- Demande d'approbation Théophile et Monelle Roussel, LeGoulet
- 2. Annexe 2- Demande d'approbation de lotissement Joseph Maurice Jacques LeBreton, Tracadie-Sheila
- 3. Annexe 3- Reportée au 27 juin 2018
- 4. Annexe 4- Annulé
- 5. Annexe 6- Demande de dérogation Calixte Chiasson, Lamèque
- 6. Annexe 7- Demande d'approbation et de dérogation lotissement Jean-Gilles Fournier et Bernise Roussel, Tracadie-Sheila
- 7. Annexe 8- Demande d'approbation et de dérogation lotissement Mallais-Paulin, Bertrand
- 8. Annexe 9- Demande d'approbation et de dérogation lotissement Marie Thérèse Blanche St-Pierre, Tracadie-Sheila
- 9. Annexe 11- Demande d'usage comparable et compatible Serge Paulin, Petite-Lamèque
- 10. Annexe 13- Demande de dérogation Marc Sonier, Tracadie-Sheila
- 11. Annexe 15- Reportée au 27 juin 2018 Roger Poirier

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

1. Annexe 5- Demande de dérogation Manon Frenette Cormier, Shippagan
2. Annexe 10- Demande de dérogation Tina Roussel, LeGoulet
3. Annexe 12- Demande de dérogation Dean Basque et Vicky Smith, Caraquet
4. Annexe 14- Demande de dérogation CL Comeau CIE Ltée, Caraquet

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

### CRP18 – 42

#### 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.

### CRP18 – 43

#### 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 – 44

#### D. Adoption du projet de procès-verbal de la réunion ordinaire du CRP du 16 mai 2018

Après vérification, Monsieur Jean-Paul Robichaud, appuyé de Monsieur Yvon Godin, a proposé que le projet de procès-verbal de la réunion ordinaire du CRP du 16 mai 2018 soit accepté tel que distribué

Adopté à l'unanimité

### CRP18 – 45

#### E. Demandes à traiter

#### CRP18 – 45(1)

#### Annexe 11 – Demande d'usage comparable et compatible Serge Paulin

N° de dossier : 21622

N° d'application : 39306

N° de requête : 22365

Localisation : chemin Gauvin, Petite Lamèque

NID : 20031704

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

Aménagement  
proposé :

Le requérant désire aménager une roulotte de voyage ainsi qu'une remise pour brancher l'électricité. Cependant, selon le règlement ministériel relatif au plan rural des secteurs non constitués en municipalité des îles Lamèque et Miscou, l'usage de roulotte de voyage n'est pas autorisé en zone M1.

Dérogation :

Permettre une roulotte de voyage 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 7.1a) et *Loi sur l'urbanisme*, alinéa 35 (1a))

Request :

Permit a camping trailer in a mixed area (M1 zone) as a use comparable to and compatible with a use of a single-family dwelling. (Ministerial Regulation in Relation to the Rural Plan for the Unincorporated Areas of Lamèque and Miscou Islands and Community Planning Act, paragraph 35(1a))

Raison de la demande :

Afin de pouvoir aménager une roulotte de voyage alimentée en électricité, profiter de la propriété en saison estivale et être près de la famille.

Monsieur Serge Paulin était présent afin de fournir des explications.

L'agent d'aménagement, madame Nadine LaPlante, a présenté la demande à l'écran. Elle a mentionné que 8 propriétaires de lots voisins de celui à l'étude avaient été avisés de cette demande et aucun commentaire n'a 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 l'analyse effectuée par l'équipe technique dans ce dossier, dont voici les détails :

### **Annexe 11** **Tableau d'analyse – Usage comparable et compatible**

Serge Paulin  
Chemin Gauvin, Petite Lamèque - NID 20031704

**Permettre une roulotte de voyage en zone M1 à titre d'usage comparable et compatible à un usage d'habitation unifamiliale.**

<p style="text-align: center;">Le projet contrevient-il aux principes et propositions du plan rural?</p>	<p style="text-align: center;">Oui</p>	<p>Le terrain visé est majoritairement situé dans une zone M1 (mixte résidentielle, commerciale, industrielle et institutionnelle), à l'intérieur de laquelle les roulottes de voyage ne sont pas autorisées au Plan rural des îles Lamèque et Miscou.</p> <p>Selon des directives reçues du ministère de l'Environnement et des Gouvernements locaux, lequel est responsable des modifications audit Plan rural depuis les dernières années, le projet proposé fut analysé comme usage comparable et compatible au lieu d'être traité comme une demande de modification au zonage.</p> <p>Pour ce faire, le Service d'urbanisme a élaboré une liste de critères d'analyse pris en considération pour l'étude de toutes demandes d'usages comparables et compatibles soumises à la CSR dans le but d'obtenir une autorisation d'aménagement de véhicules récréatifs là où ils ne sont pas permis :</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> <li>o Prédominance de chalets et de roulottes par rapport aux habitations;</li> <li>o Délimitation des zones M (mixtes), suivie des zones C (côtières).</li> </ul> </li> <li>3. Usages limitrophes existants;</li> <li>4. Historique des lotissements du secteur;</li> <li>5. Politique sur les accès privés.</li> </ol> <p><b><u>Résumé Plan rural :</u></b></p> <p><b>Habitations uni, bi et multifamiliales</b> 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> Ce type d'usage n'est prévu dans aucune zone. Depuis l'entrée en vigueur du Plan rural 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 être aménagés sur des lots donnant sur des droits de</p>
--	--	---

		<p>passage notariés, des rues publiques ou des accès approuvés. Le Service s'assure également du respect de toutes autres normes prévues au Plan rural ainsi qu'à toute autre Loi ou tout règlement applicable.</p> <p><b>Délimitation des zones</b>  Les zones M1 sont délimitées par une bande d'une largeur régulière de 200 m de part et d'autre des rues. Donc, une habitation pourrait être construite sur le lot à l'étude, car il est situé sur une rue publique en zone M1. Toutefois, ni une roulotte de voyage ni un chalet ne pourrait être aménagé sur ce lot étant donné que ces usages ne sont pas permis en zone M1.</p> <p>Il s'agit d'un secteur de peuplement et non d'un milieu récréatif. Nous sommes d'avis qu'autoriser des véhicules récréatifs sur des terrains vacants en zone M1 ne correspond pas à une utilisation efficace des infrastructures et services publics des secteurs de peuplement, tel que préconisé dans les principes du Plan rural.</p>
La modification a-t-elle pour but de rendre conforme un usage ?	Oui	Le zonage de l'emplacement proposé ne permet pas l'usage projeté. De Plus, des photos prises en date du 15 juin, démontre la présence d'une remise aménagée sur la propriété.
La demande présente-t-elle un risque élevé de conflit avec les usages limitrophes?	Oui et Non	<p>Bien que les usages limitrophes soient majoritairement composés d'habitations, le projet proposé présente un risque faible de conflits avec lesdits usages. Cependant, il faut tenir compte du fait que la roulotte de voyage serait localisée à environ 49 m du chemin Gauvin, en face d'une propriété résidentielle.</p> <p>Les conflits communs notés entre campeurs et résidents permanents sont habituellement liés aux types d'activités pratiquées par ces derniers et à leurs conséquences (heures, constance des activités extérieures, fréquence des rassemblements...) ainsi qu'au type d'occupation du terrain (installations temporaires des campeurs versus un investissement plus important des résidents permanents).</p>
La modification va-t-elle porter préjudice aux propriétés voisines et au caractère du voisinage?	Oui et Non	<p>Le maintien et l'entretien d'une assiette fiscale sont importants pour assurer la viabilité des infrastructures du territoire. L'installation de roulettes de voyage en bordure de routes publiques en zone M1 n'ajoute pas de valeur à l'assiette fiscale.</p> <p>Le chemin Gauvin est une route publique et entretenue. De plus, on compte actuellement 11 habitations unifamiliales et 1 commerce (terrain de camping) dans un rayon de 200 m à partir du milieu</p>

		de la propriété à l'étude. Les terrains retrouvés dans ce secteur présentent des caractéristiques de lots pouvant être construits.
La demande respecte-t-elle les principes législatifs?	Non	Le lot à l'étude est situé au cœur d'une zone existante de peuplement, ce qui va à l'encontre des principes du Plan rural.
Recommandation		<p>L'équipe technique ne recommande pas l'aménagement d'une roulotte de voyage comme usage comparable et compatible à l'usage d'une habitation unifamiliale, et ce, considérant les éléments suivants :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Les principes du Plan rural ne seraient pas respectés;</li> <li>2. Le secteur visé ne rencontre pas l'ensemble des caractéristiques des zones C (côtières), même s'il est situé à proximité de l'eau : <ul style="list-style-type: none"> <li>o Prédominance d'habitations;</li> <li>o Délimitation de la zone M1;</li> </ul> </li> <li>3. Usages limitrophes existants (habitations);</li> <li>4. Historique de lotissements communs aux zones M.</li> <li>5. Politique sur les accès privés. Le lot visé est en bordure d'une rue publique.</li> </ol> <p>Pour ces raisons, l'équipe technique du Service d'urbanisme est d'avis que l'usage proposé ne peut être jugé comparable et compatible à l'usage d'une habitation unifamiliale et que la demande n'est ni raisonnable ni 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 Serge Paulin a pris la parole afin d'apporter des précisions sur l'aménagement de chalets et roulettes de voyages dans le secteur. Il précise que le terrain faisant face à sa propriété est celui de son père et que la présence des chalets et des roulettes de voyage font parti du paysage dû à la présence d'un terrain de camping situé près de sa propriété.

Des discussions ont eu lieu et des commentaires ont été émis concernant la zone de villégiature située près du terrain à l'étude et la faible possibilité de voir le zonage être modifié dans l'éventualité d'un nouveau plan rural.

Afin de répondre à une question de la part des membres, Monsieur Serge Paulin a pris la parole afin de préciser que la roulotte serait utilisée de façon saisonnière mais que lui et sa conjointe souhaitent aménager une habitation dans quelques années.

Après vérification et discussion, Monsieur Yvon Godin, appuyé de Monsieur Gaston Paulin, a proposé de ne pas suivre les recommandations de l'équipe technique, tel qu'inscrites au tableau d'analyse. Le CRP a décidé d'autoriser la demande d'usage comparable et compatible à l'usage d'une habitation unifamiliale aux conditions suivantes :

- qu'une approbation du ministère de la Sécurité publique soit obtenue (fosse septique);
- qu'un maximum d'une (1) roulotte de voyage soit autorisé par terrain et ce, afin de maintenir la qualité de vie des citoyens; et que,
- la roulotte de voyage respecte une distance de 3 m (10 pieds) de toute limite du lot.

Sous respect de ces conditions, la demande d'usage comparable et compatible est jugée raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de cette propriété.

Adopté à l'unanimité

Monsieur Serge Paulin a quitté la salle.

CRP18 – 45(2)

Annexe 1 – Demande d'approbation Théophile Roussel et Monelle Roussel

N° de dossier: 17647

N° de requête: 21722

Localisation: 25, rue de l'Église, Le Goulet

NID: 20774766

Zonage: RA (habitation unifamiliale)

Aménagement  
proposé:

Les requérants, Monsieur Théophile Roussel et Madame Monelle Roussel, désirent reconstruire leur maison détruite dans un incendie en février dernier. Cependant, le terrain est situé à l'intérieur d'une zone de contrainte et, par conséquent l'arrêté de zonage du village de Le Goulet, stipule que tout nouvel aménagement principal ne serait autorisé que par l'entremise d'une approbation de la Commission.

Dérogation:

Obtenir l'approbation de la Commission pour la construction d'une habitation unifamiliale. (Arrêté no. 23 l'article 5.1.1.1)

Request:

Obtain the approval of the Commission in order to rebuild the single-unit dwelling.

Raison de la demande:

Déjà établie depuis 1977 et afin de construire sur le terrain actuel.

Monsieur Théophile Roussel, Madame Monelle Roussel et Monsieur Albert Comeau 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 l'analyse effectuée par l'équipe technique dans ce dossier, dont voici les détails :

**Annexe 1**  
**Tableau d'analyse – Approbation d'usage**

Théophile Roussel et Monelle Roussel  
25, rue de l'Église, Le Goulet - NID 20774766

**Obtenir l'approbation de la Commission pour la construction d'une habitation unifamiliale.**

Le projet contrevient-il aux grandes lignes directrices du plan municipal d'urbanisme?	Non	La propriété est située dans un secteur d'affectation résidentielle (R) au plan d'urbanisme et dans une zone d'habitation unifamiliale (RA) à l'arrêté de zonage où tout nouvel aménagement principal situé entre la rue Principale, le chemin Basile et la rue du Rift n'est autorisé que par l'entremise d'une approbation de la Commission.
La modification a-t-elle pour but de rendre conforme un usage ?	Non	<p>Le principe inscrit au plan municipal est de restreindre et de contrôler le développement du territoire dans les affectations concernées par les conséquences des changements climatiques, au cas par cas et avec l'approbation de la Commission, afin de maintenir la qualité de vie des citoyens. L'objectif est de réduire les risques et d'améliorer les situations existantes. En imposant certaines conditions, cette intention est respectée.</p> <p>Le projet proposé est de reconstruire une nouvelle habitation unifamiliale d'une superficie de 204 m<sup>2</sup> incluant une fondation de 8 pieds puisque la maison établie en 1977 a été détruite dans un incendie en février dernier.</p> <p>Les travaux de construction n'étaient pas débutés lorsque les requérants ont soumis leur demande de permis.</p>
La demande présente-t-elle un risque élevé de conflit avec les usages limitrophes?	Oui et Non	Selon les études effectuées au cours des dernières années sur les changements climatiques à Le Goulet, la propriété est située dans un secteur à risque (zone d'accommodation). Bien que la municipalité n'ait pas encore modifié son arrêté de zonage pour encadrer les aménagements existants et proposés par le biais de normes spécifiques liées aux changements climatiques, la Commission peut imposer des conditions à l'approbation de cette demande.



La modification va-t-elle porter préjudice aux propriétés voisines et au caractère du voisinage?	Non	Ce projet de construction n'affecterait pas le voisinage étant donné que la propriété se trouve à l'intérieur d'un secteur résidentiel unifamilial où le projet proposé est uniquement le remplacement d'une maison (détruite par un incendie) qui est présente sur le lot depuis 41 ans.
Recommandation		<p>L'équipe technique recommande l'approbation afin de permettre aux requérants d'aménager une nouvelle habitation unifamiliale d'une superficie de 204 m<sup>2</sup> sur leur propriété, et ce, aux conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'aménagement d'un sous-sol est interdit;</li> <li>- Démontrer un premier plancher habitable situé à une hauteur supérieure à 2,5* m (zone d'accommodation et inondable-CGVD28);</li> <li>- Démontrer l'étanchéité du réseau de distribution des fluides, d'électricité et de ses systèmes mécaniques s'ils ne sont pas placés à une hauteur supérieure de 2,5* m (zone d'accommodation et inondable-CGVD28), et;</li> <li>- Fournir un plan réalisé par un arpenteur-géomètre agréé du Nouveau-Brunswick, sur lequel sera démontrée la hauteur du premier plancher habitable.</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> <p>* Le 2,5 m correspond à la tempête de 50 ans se produisant en 2050, tel que recommandé au Conseil municipal. Les dernières projections de l'élévation du niveau de la mer (Daigle, 2017) situent cet événement à 2,5 m (CGVD28).</p>

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

Suite à une question de la part des membres, Madame Monelle Roussel a pris la parole afin de confirmer qu'elle est au courant des conditions liées à la demande étant donné que le terrain est situé dans une zone concernées par les conséquences des changements climatiques.

Monsieur Albert Comeau a pris la parole afin de mentionner qu'il avait consulté un arpenteur-géomètre et que la distance de 2,5 mètres serait respecté.

Après discussion et vérification, Monsieur Edmond Beattie, 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 telle que présentée, et ce, aux conditions suivantes :

- L'aménagement d'un sous-sol est interdit;

- Démontrer un premier plancher habitable situé à une hauteur supérieure à 2,5\* m (zone d'accommodation et inondable-CGVD28);
- Démontrer l'étanchéité du réseau de distribution des fluides, d'électricité et de ses systèmes mécaniques s'ils ne sont pas placés à une hauteur supérieure de 2,5\* m (zone d'accommodation et inondable-CGVD28), et;
- Fournir un plan réalisé par un arpenteur-géomètre agréé du Nouveau-Brunswick, sur lequel sera démontrée la hauteur du premier plancher habitable.

En respectant ces conditions, l'équipe technique considère que cette demande est raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de cette propriété.

Adopté à l'unanimité

Monsieur Théophile Roussel, Madame Monelle Roussel et Albert Comeau ont quitté la salle.

CRP18 – 45(3)

Annexe 6 – Demande de dérogation Calixte Chiasson

N° de dossier : 21031

N° d'application : 39265

N° de requête : 22236

Localisation : rue de la Tourbe, Lamèque

NID : 20213492, 20453809 et 20175113

Zonage : RA (habitation unifamiliale)

Aménagement  
proposé :

Les requérants, M. Myles Joseph McGrath et Mad. Kimberlay Ann McGrath, représentés par l'entremise de Maître Roger Noël, désirent acquérir 3 terrains en retrait de la rue de la Tourbe à Lamèque afin de se construire une habitation unifamiliale d'ici quelques années. Cependant, le projet proposé contrevient à l'une des dispositions de l'arrêté de zonage de la ville de Lamèque.

Dérogation :

Permettre l'aménagement d'un bâtiment principal (habitation unifamiliale) à une distance de plus de 30 mètres d'une ligne de rue. (arrêté n° 120, article 12.6.4.1 a))

Request :

Permit a main building (single-family dwelling) at a distance greater than 30 metres from the street line. (By-law # 120, article 12.6.4.1 a))

Raison de la demande :

Les clients ont soumis cette demande afin de savoir s'ils pourraient réaliser leur projet tel que souhaité et ce, avant de faire l'achat des terrains visés.

Monsieur Calixte Chiasson 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 6 propriétaires de lots voisins de celui à l'étude avaient été avisés de cette demande et que trois commentaires, dont 2 positifs et 1 négatif au projet, avaient 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 l'analyse effectuée par l'équipe technique dans ce dossier, dont voici les détails :

**Annexe 6**  
**Tableau d'analyse – Dérogation**

Calixte Chiasson  
Rue de la Tourbe, Lamèque - NID 20213492, 20453809 et 20175113

**Permettre un bâtiment principal (habitation unifamiliale) situé à plus de 30 m d'une ligne de rue.**

La dérogation représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?	Oui	Cette demande est nécessaire puisque 2 des 3 lots à l'étude n'ont pas façade sur la rue publique et que le 3 <sup>e</sup> lot (20175113) est un lot en forme de drapeau.
La dérogation est-elle mineure ou raisonnable?	Oui et Non	Cette demande est majeure. Par contre, la maison serait aménagée sur les lots (20213492 et 20453809) à ± 40,5 m de la rue de la Tourbe et cette distance est justifiée par le fait que le lot qui mènerait à la résidence est sous forme de drapeau (flag lot) et qu'il a une façade d'environ 14 ± m de largeur. À 30,5 ± m de la rue de la Tourbe, les 2 lots (20213492 et 20175113) atteindraient une largeur de ± 89 m. Il serait donc impossible de construire une habitation unifamiliale sans déroger sur le corridor de construction, lequel interdit les constructions à plus de 30 m de la ligne de rue.
La dérogation respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?	Oui et Non	Le principe du corridor de construction (entre 7,5 m et 30 m) permet de conserver l'alignement et l'implantation des constructions et des bâtiments afin d'obtenir des perspectives de rues typiques des quartiers résidentiels. Ce principe ne peut pas être respecté et ne peut pas s'appliquer avec une configuration de lot en drapeau. De plus, la municipalité a été consultée et ne s'oppose pas à cette demande.  Afin de réaliser leur projet, les requérants devront acquérir les 3 propriétés et les amalgamer puisque l'on doit utiliser le lot 20175113 afin de se rendre aux 2 lots où la maison serait aménagée.  L'usage proposé pourrait affecter le caractère du voisinage puisque la maison proposée serait située à l'arrière d'une propriété résidentielle (20209136).

Recommandation	<p>L'équipe technique recommande cette demande de dérogation afin de permettre un bâtiment principal (habitation unifamiliale) situé à plus de 30 m d'une ligne de rue conditionnellement à ce que les requérants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- acquièrent les 3 propriétés (20213492, 20453809 et 20175113) et les amalgamer;</li> <li>- conservent une zone tampon d'une largeur de 4,5 m le long de la limite commune avec la propriété résidentielle identifiée par le PID 20209136. Le couvert forestier devra être conservé à l'intérieur de cette zone tampon.</li> </ul> <p>En respectant ces conditions, cette demande est considérée souhaitable pour l'aménagement de ces propriétés.</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.

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

Après discussion et vérification, Monsieur Benoit Savoie, appuyée de Monsieur Yvon Godin, a proposé aux membres du CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique et d'approuver la demande de dérogation telle que présentée, et ce aux conditions suivantes :

- acquérir les 3 propriétés (20213492, 20453809 et 20175113) et les amalgamer;
- conserver une zone tampon d'une largeur de 4,5 m le long de la limite commune avec la propriété résidentielle identifiée par le PID 20209136. Le couvert forestier devra être conservé à l'intérieur de cette zone tampon.

À ces conditions, la demande est jugée raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de ces propriétés

Adopté à l'unanimité

Monsieur Calixte Chiasson a quitté la salle.

CRP18 – 45(4)

Annexe 8 – Demande d'approbation et de dérogation de lotissement Mallais-Paulin

N° de dossier: 5770

N° de requête: 22265

Localisation: Bertrand

Zonage: M1 (mixte central)

Aménagement

proposé: L'objectif de ce plan de lotissement provisoire est de créer le lot #2018-1 d'une superficie de 959 m<sup>2</sup> et le lot #2018-2 d'une superficie de 1708 m<sup>2</sup> .

Dérogation et approbations: Permettre une superficie de 959 m<sup>2</sup> au lieu de 4000 m<sup>2</sup> pour le lot 2018-1, permettre une largeur de 19,61 mètres au lieu de 54 mètres et permettre une superficie de 1708 m<sup>2</sup> au lieu de 4000 m<sup>2</sup> pour le lot #2018-2 (arrêté no. 40, article 12.10.3.1 a) et c)). Approbation des lots #2018-1 et #2018-2.

Request: Allow an area of 959 m<sup>2</sup> instead of 4000 m<sup>2</sup> for lot # 2018-1;  
Allow a width of 19.61 m instead of 54 m and an area of 1708 m<sup>2</sup> instead of 4000 m<sup>2</sup> for lot # 2018-2;  
Approval of lots # 2018-1 and #2018-2.

Monsieur Bernard Paulin était présent afin d'apporter des précisions.

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 que plusieurs commentaires favorables au projet avaient été reçus 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 8 Tableau d'analyse – Lotissement Mallais-Paulin

Bertrand NID – 20465217 et 20344339

**Permettre une largeur de lot inférieure et des superficies de lots inférieures aux normes 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 le CRP étant donné que les superficies des lots proposées, ainsi que la largeur d'un lot proposée, ne respectent pas les normes minimales prescrites par l'arrêté de zonage du village de Bertrand.
La demande est-elle mineure, est-elle raisonnable?	Non	Les demandes de dérogation sont considérées comme majeures, soit de 76% pour la superficie du lot 2018-1, de 57,3% pour la superficie du lot 2018-2 et de 63,6% pour la largeur du lot 2018-2.
La demande respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?	Oui	Le lot 2018-1, occupé par un ancien dépanneur, est en vente et la municipalité désire en faire l'acquisition. Le propriétaire a avisé la municipalité que la voisine, qui la sœur du propriétaire, occupe une partie du lot du magasin.  Ce projet de lotissement a donc comme but de confirmer l'occupation sur le terrain et de ramener les

		lignes de propriétés à des angles le plus près possible de 90 degrés avec la rue publique.
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 au client et aux membres du comité s'ils avaient des questions ou des commentaires concernant la demande présentée.

Monsieur Bernard Paulin a pris a parole afin d'expliquer que sa sœur a toujours utilisé cette partie du terrain et qu'il souhaite rendre cette utilisation conforme..

Après discussion et vérification, Monsieur Gaston Paulin, appuyée de monsieur Edmond Beattie, a proposé aux membres du CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique et d'approuver la demande de lotissement telle que présenté, cette demande ayant été jugée souhaitable pour l'aménagement du terrain

Adopté à l'unanimité

Monsieur Bernard Paulin quitté la salle.

CRP18 – 45(5)

Annexe 13 – Demande de dérogation Howard Hall

N° de dossier: 21547

N° d'application: 39305

N° de requête: 22366

Localisation: rue Principale, Tracadie-Sheila

NID: 20406211

Zonage: M (mixte)

Aménagement  
proposé:

Le requérant, Monsieur Marc Sonier, souhaite construire un nouveau bâtiment commercial d'une superficie de 58 m<sup>2</sup> qui abriterait une boutique de vente d'articles de sports et d'affilage de patins. Cependant, la construction de ce nouveau bâtiment commercial ne pourrait pas respecter une disposition de l'arrêté de zonage de la ville de Tracadie-Sheila.

Dérogation:

Permettre un nouveau bâtiment commercial d'une superficie de 58 m<sup>2</sup> à une distance de 6,1 m au lieu de 10,5 m de l'emprise de la rue S.A. Dionne (article 10.5.3.1.d)).

**Request:** Allow a new commercial building with an area of 58 m<sup>2</sup> at a distance of 6.1 m instead of 10.5 m from the S.A. Dionne street line.

**Raison de la demande:** Le terrain est étroit, situé sur un coin de rue et adjacent à des propriétés résidentielles incluant des zones tampon importantes. Impossible de réduire la taille du bâtiment puisqu'il est déjà près de la superficie minimale (le bâtiment occupe 58m<sup>2</sup> tandis que le minimum requis est 56 m<sup>2</sup>).

Monsieur Marc Sonier et Madame Collette Doiron était présents afin d'apporter des précisions et faire part de leur commentaires.

L'agent d'aménagement, madame Nadine LaPlante, a présenté la demande à l'écran. Elle a mentionné que 8 propriétaires de lots voisins de celui à l'étude avaient été avisés de cette demande et que deux commentaires, dont 1 positif et 1 négatif, 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 l'analyse effectuée par l'équipe technique dans ce dossier, dont voici les détails :

**Annexe 13**  
**Tableau d'analyse – Dérogation**

Howard Hall  
Rue Principale, Tracadie-Sheila - NID 20406211

**Permettre un nouveau bâtiment commercial d'une superficie de 58 m<sup>2</sup> à une distance de 6,1 m au lieu de 10,5 m de l'emprise de la rue S.A. Dionne.**

La dérogation représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?	Oui	La demande est nécessaire et justifiable compte tenu de la superficie du terrain et de sa localisation sur un coin de rue (rue Principale et rue S.A. Dionne). Il est impossible d'aménager un bâtiment sur ce lot en respectant toutes les dispositions de l'arrêté de zonage.
La dérogation est-elle mineure ou raisonnable?	Oui et Non	La demande est majeure. Cependant, cette demande est raisonnable, et ce, en considérant la superficie du terrain (590 m <sup>2</sup> ) et la dimension proposée du bâtiment (58 m <sup>2</sup> ). À noter que la superficie minimum autorisée pour un bâtiment principal est une superficie de 56 m <sup>2</sup> . De plus, malgré le fait que ce projet déroge sur une distance de 6,1 m au lieu de 10,5 m de l'emprise de la rue S.A. Dionne, on ne note aucun autre point dérogatoire à ce projet.
La dérogation respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?	Oui et Non	Un des principes énoncés, en ce qui a trait à une marge de recul requise par rapport à une ligne de rue, se rapporte au domaine public, soit à la sécurité de la population, à l'entretien d'une voie publique. Les services techniques de la municipalité ont été consultés et n'ont pas d'objection quant au projet. Cependant, elle tient à aviser le requérant qu'elle ne serait pas tenue responsable des dommages qui pourraient être causés par l'entretien ou le déneigement de

		<p>la rue S.A. Dionne étant donné que la marge de recul de 10,5 m ne serait pas respectée. Considérant la raison précitée, la dérogation liée à la ligne de rue n'irait pas à l'encontre de ce principe.</p> <p>Le client propose de respecter les zones tampons entre son aménagement et les lots résidentiels voisins. De plus, ce quartier est en zone mixte où l'usage est autorisé et où certains usages commerciaux et institutionnels sont déjà présents. Pour ces raisons, la dérogation respecte les principes sans affecter le caractère du voisinage.</p>
Recommandation		<p>L'équipe technique recommande cette demande de dérogation afin de permettre un nouveau bâtiment commercial d'une superficie de 58 m<sup>2</sup> à une distance de 6,1 m au lieu de 10,5 m de l'emprise de la rue S.A. Dionne en considérant celle-ci raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de l'ensemble de cette propriété.</p>

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

Monsieur Marc Sonier a pris la parole afin de faire part de son intention de respecter le voisinage, d'apporter des précisions sur l'emplacement du stationnement et de la problématique liée au déneigement.

Madame Collette Doiron, voisine de la propriété à l'étude, a pris la parole afin de faire part de ses inquiétudes face au stationnement et la zone tampon ainsi que du triangle de visibilité.

Des discussions ont eu lieu et des commentaires ont été émis concernant l'aménagement du stationnement, des distances par rapport à la rue et le triangle de visibilité ainsi que la zone tampon à respecter.

Après discussions et vérification, Monsieur Gaston Paulin, appuyé de Monsieur Edmond Beattie, a proposé aux membres du CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique et d'approuver la demande de dérogation, telle que présenté, cette demande ayant été jugée souhaitable pour l'aménagement de la propriété

Adopté à l'unanimité

Madame Colette Doiron et Monsieur Marc Sonier ont quitté la salle.

CRP18 – 45 (6)

Annexe 2 – Demande d'approbation de lotissement Joseph Maurice Jacques LeBreton

N° de dossier : 5759

N° de requête : 21914

Localisation : Municipalité régionale de Tracadie



Aménagement proposé:	L'objectif de ce plan de lotissement provisoire est de créer une rue publique pour donner accès à des lots existants.
Approbation:	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 the Municipal council regarding the location of the public street.

Monsieur Jacques LeBreton, Monsieur Jean-Louis Benoit et Madame Pierrette Benoit étaient présents afin de fournir des explications.

L'agent d'aménagement, monsieur Paul-Émile Robichaud, a présenté la demande à l'écran. Il a mentionné que les propriétaires de lots voisins de celui à l'étude avaient été avisés de cette demande et que quelques commentaires positifs face au projet avaient été reçus 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 2

### Tableau d'analyse – Lotissement Joseph Maurice Jacques Lebreton

Tracadie NID – 20856811 et 20792214

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

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 nouvelle rue publique au Conseil municipal.
La demande est-elle mineure, est-elle raisonnable?	Oui	En vertu de l'article 10 de l'arrêter de lotissement de la municipalité, la CSR n'a pas besoin de déroger sur la longueur du cul-de-sac.
La demande respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?	Oui	Le test de visibilité est adéquat. Le but du projet est de municipaliser deux accès privés approuvés, par la Commission, en 1986 pour la rue Aigle Pêcheur et en 2006 pour la rue de l'Outarde, et ce afin que les lots existants puissent avoir un accès convenable pour donner et recevoir des services publics.  Aussi, ce projet cadre avec l'esprit de l'arrêter de lotissement de la municipalité, soit d'avoir des lots sur rue publique seulement.

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 clients, aux voisins présents et aux membres du comité s'ils avaient des questions ou des commentaires concernant la demande présentée.

Madame Pierrette Benoit a pris la parole afin de demander des précisions sur la l'aménagement de la rue publique. Monsieur Jacques LeBreton et Monsieur Paul-Émile Robichaud ont expliqué les critères de construction exigés afin de créer une rue publique répondant aux normes de construction.

Après discussion et vérification, Monsieur Yvon Godin, appuyé de Monsieur Gaston Paulin, a proposé de suivre la recommandation de l'équipe technique et d'approuver la demande de lotissement, cette dernière ayant été jugée souhaitable pour l'aménagement du terrain

Adopté à l'unanimité

Monsieur Jean-Louis Benoit et Madame Pierrette Benoit ont quitté la salle. Monsieur Jacques LeBreton est retourné dans la salle.

CRP18 – 45 (7)

Annexe 7 – Demande d'approbation et de dérogation lotissement Jean-Gilles Fournier et Bernise Roussel

N° de dossier: 5768

N° de requête: 22223

Localisation: St-Irenée et Alderwood

**Aménagement**

proposé: L'objectif de ce plan de lotissement provisoire est de créer le lot 2018-1 d'une superficie de 8094 mètres carrés et un restant de terrain.

**Dérogation et approbations:**

Permettre une largeur de 20,131 mètres au lieu de 54 mètres pour le restant de terrain (Règlement 80-159, article 6(4)a)).  
Approbation du lot 2018-1.

**Request:**

Allow a width of 20.131 metres instead of 54 metres for the remnant.  
Approval of lot # 2018-1.

Madame Bernise Roussel était présente 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 quelques commentaires faisant part d'inquiétude face au projet avaient été reçus 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 7

#### Tableau d'analyse – Lotissement Jean-Gilles Fournier et Bernise Roussel

Tracadie (Alderwood) NID – 20127627

**Permettre la largeur d'un lot inférieure aux normes prescrites par le règlement provincial sur le lotissement.**

La demande représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?	Oui	Cette demande entraîne un passage devant la CSR étant donné que la largeur proposée pour du restant de terrain ne rencontre pas les normes minimales des dimensions des lots contenues dans l'arrêté provincial sur le lotissement.
La demande est-elle mineure, est-elle raisonnable?	Non	La demande de dérogation est considérée comme majeure, soit de 62,9%.
La demande respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?	Oui	Les dimensions du lot 2018-1 respecte les normes minimales prescrites pour le règlement provincial sur le lotissement.  Le restant de terrain rencontre les exigences de la CSR pour la création des lots drapeaux, et les objectifs d'aménagement proposés rencontrent également les objectifs recherchés pour la création des lots drapeaux, soit pour y permettre l'exploitation des ressources et y permettre certaines activités récréatives ou saisonnières.  Néanmoins, il est important de noter qu'il n'y a pas encore de règlement de zonage en vigueur pour ce secteur de la municipalité.
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 à la cliente 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, appuyée de Monsieur Edmond Beattie, a proposé aux membres du CRP de suivre la recommandation de

l'équipe technique et d'approuver la demande de lotissement telle que présenté, cette demande ayant été jugée souhaitable pour l'aménagement du terrain

Adopté à l'unanimité

Madame Bernise Roussel et Monsieur Jacques LeBreton ont quitté la salle

### CRP18 – 45(8)

#### Annexe 9 – Demande d'approbation et de dérogation de lotissement Marie Thérèse Blanche St-Pierre

N° de dossier: 5776

N° de requête: 22333

Localisation: Tracadie-Sheila

Zonage: RB (résidentiel uni et bifamilial)

Aménagement  
proposé :

L'objectif de ce plan de lotissement provisoire est de créer le lot 2018-1 d'une superficie de 5459 m<sup>2</sup>, le lot 2018-2 d'une superficie de 4105 m<sup>2</sup>, une rue future et deux restants de terrain.

Approbation  
et dérogation:

Permettre une largeur de 40.6 m au lieu de 54 m pour le lot 2018-2 (Arrêté no. 108, article 10.3.3.1 a)). Recommandation au Conseil relativement à l'emplacement de la rue future (Loi sur l'urbanisme du N.-B., article 88(4)). Approbation des lots 2018-1 et 2018-2.

Request:

Allow a width of 40.6 m instead of 54 m for lot #2018-2;  
Recommendation to the Municipal Council regarding the location of the public street;  
Approval of lots #2018-1 and #2018-2.

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 que plusieurs commentaires favorables au projet avaient été reçus 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 9**

#### **Tableau d'analyse – Lotissement Marie-Thérèse Blanche St-Pierre**

Tracadie NID – 20157988 et 20132791

**Permettre une largeur de lot inférieure aux normes prescrites par l'arrêté de zonage de la municipalité. Recommandation au Conseil relativement à l'emplacement de la rue future.**

La demande représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?	Oui	En vertu de l'article 55(1)b) de la Loi sur l'urbanisme du N.-B., la CSR a le pouvoir de déroger sur ce projet. 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 nouvelle rue publique au Conseil municipal.
La demande est-elle mineure, est-elle raisonnable?	Oui et non	La dérogation est majeure en ce qui concerne la largeur proposée du lot 2018-2, soit de 41,4%. Cependant, la largeur de la rue future est conforme à l'arrêté de lotissement de la municipalité.
La demande respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?	Oui	La dérogation sur la largeur du lot 2018-2 est atténuée par le fait qu'il faut maximiser la superficie du lot 2018-1, étant donné la présence de la marge de recul de 30 mètres par rapport à un petit cours d'eau localisé immédiatement à l'est du projet proposé.  Aussi, ce projet cadre avec l'esprit de l'arrêté de lotissement de la municipalité, soit d'avoir des rues publique ou futures pour donner accès aux terrains.
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.

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

Après discussion et vérification, Monsieur Gaston Paulin, 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 lotissement telle que présentée, cette demande ayant été jugée souhaitable pour l'aménagement de la propriété

Adopté à l'unanimité

#### CRP18 – 46

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

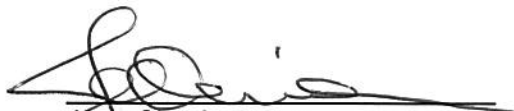
1. Annexe 5- Demande de dérogation Manon Frenette Cormier, Shippagan
2. Annexe 10- Demande de dérogation Tina Roussel, LeGoulet
3. Annexe 12- Demande de dérogation Dean Basque et Vicky Smith, Caraquet
4. Annexe 14- Demande de dérogation CL Comeau CIE Ltée, Caraquet

CRP18 – 47

G. 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 20h26.



Jean-Claude Doiron  
Président