

Procès-verbal de la réunion ordinaire du CRP de la Commission de services régionaux de la Péninsule acadienne, tenue le mercredi 19 novembre 2025 à 19h00, au Centre culturel de Caraquet.

Étaient présents :

Jean-Claude Doiron
Oscar Roussel
Georges Savoie
Patrice-Éloi Mallet
Jean-Marie Robichaud
Victor Bertin
Jacques Laprise

Benjamin Kocyla, CSRPA
Nadine LaPlante, CSRPA
Marc-Philippe Rebelo, CSRPA
Sophie Bertin, CSRPA

Cinq (5) personnes du public étaient présentes.

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

CRP25 – 211

ORDRE DU JOUR :

A. Adoption de l'ordre du jour

B. Téléphones cellulaires

C. Conflits d'intérêts

D. Discours professionnel

E. Adoption du projet de procès-verbal de la réunion du CRP du 15 octobre 2025

F. Modalité du vote

G. Demandes à traiter :

1. Annexe 2- Demande d'approbation de lotissement Lotissement C.R. Inc., Caraquet (secteur Pokemouche)
2. Annexe 3- Demande de dérogation Bernard Dugas et Lisette Gauvin, Caraquet (secteur Caraquet)
3. Annexe 4- Demande de dérogation et d'approbation de lotissement Île-de-Lamèque, Île-de-Lamèque (secteur Sainte-Marie-Saint-Raphaël)
4. Annexe 5- Demande de dérogation Empire Investissements Inc., Municipalité régionale de Tracadie (secteur Tracadie)
5. Annexe 7- Demande de dérogation Martin Benoit, Municipalité régionale de Tracadie (secteur Tracadie)

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

1. Annexe 1- Demande de dérogation Nadine Benoit et Guy Boucher, Municipalité des Hautes-Terres (secteur Saint-Isidore)
2. Annexe 6- Demande de dérogation de lotissement Ariane et Olivier Rondot, Municipalité régionale de Tracadie (secteur Pointe-à-Bouleau)

I. Avis du CRP

1. Modification à l'arrêté de zonage de Shippagan (secteur Shippagan)
2. Modification au plan rural de la Municipalité régionale de Tracadie (secteur Brantville)
3. Modification au plan rural de Neguac (secteur Neguac)

J. Autres

Après vérification, monsieur Patrice-Éloi Mallet, appuyé de monsieur Georges Savoie, a proposé l'adoption de l'ordre du jour tel que modifié.

Adopté à l'unanimité

CRP25 – 212

B. Téléphones cellulaires

Le président a demandé aux personnes présentes dans la salle, aux membres du comité ainsi qu'au personnel de la CSR de fermer ou de mettre en mode vibration leur téléphone cellulaire et ce, pour la durée de la réunion.

CRP25 – 213

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.

CRP25 – 214

D. Discours professionnel

Le président du comité a rappelé l'importance de conserver en tout temps un discours inclusif, respectueux et professionnel.

CRP25 – 215

E. Adoption du projet de procès-verbal de la réunion du CRP du 15 octobre 2025

Après vérification, monsieur Patrice-Éloi Mallet, appuyé de monsieur Oscar Roussel, a proposé que le projet de procès-verbal de la réunion ordinaire du CRP du 15 octobre 2025 soit accepté tel que circulé.

Adopté à l'unanimité

CRP25 – 216

F. Modalité du vote

Suite à la présentation des demandes de dérogation, les membres du CRP votent sur les motions.

D'après le règlement administratif du Comité

4.12 Tous les membres, sauf le président et ceux qui estiment être en conflit d'intérêts, votent sur les motions à main levée.

4.13 En cas d'égalité des voix, le président vote afin de départir les votes.

CRP25 – 217

G. Demandes à traiter

CRP25 – 218

ANNEXE 3 – Demande de dérogation Bernard Dugas et Lisette Gauvin

Nom du demandeur : Bernard Dugas

N° de dossier : 8174

N° de requête : 46074

Localisation : 257, rue Legarrec, Caraquet

Demande : Permettre deux (2) garages privés attachés au bâtiment principal au lieu d'un (1) seul; Permettre l'agrandissement d'un garage attaché à une distance de 1,9 m au lieu de 6 m de la ligne latérale côté rue; Permettre l'agrandissement d'un garage attaché à une distance 2,5 m au lieu de 6 m de la ligne arrière du lot; Permettre l'aménagement d'un garage attaché à une distance de 1,5 m au lieu de 3 m de la limite latérale du lot. (Arrêté n° 211- articles 13.4.9.1 a), 13.5.4.1a), 13.5.5.1 et 13.5.6.1b))

Madame Nadine LaPlante, agente d'aménagement, a présenté le rapport de dérogation. 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 Commission. Monsieur Marc-Philippe Rebelo, conseiller en urbanisme, a ensuite présenté l'analyse de la demande.

Madame Lisette Gauvin, conjointe du requérant, était présente afin d'apporter des précisions concernant la demande à l'étude.

Pour tous les détails, se référer au document intitulé « Rapport de dérogation CRP25 – 218 ».

RECOMMANDATION

Dans un premier temps, l'équipe technique recommande la portion de la demande afin de permettre deux (2) garages privés attachés au bâtiment principal au lieu d'un (1) seul et de permettre l'aménagement d'un garage attaché à une distance de 1,5 m au lieu de 3 m de la limite latérale du lot, jugeant cette demande raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de la propriété, et en accord avec les principes de la réglementation.

Dans un second temps, l'équipe technique ne recommande pas la portion de la demande afin de permettre l'agrandissement d'un garage attaché à une distance de 1,9 m au lieu de 6 m de la ligne latérale côté rue, de permettre l'agrandissement d'un garage attaché à une distance de 2,5 m au lieu de 6 m de la ligne arrière du lot, la jugeant déraisonnable et non souhaitable pour l'aménagement de la propriété, et en contradiction avec les principes de la réglementation.

DISCUSSIONS ET DÉCISION DU CRP

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

Madame Lisette Gauvin, conjointe du requérant, a pris la parole afin de faire valoir certains arguments qui pourraient agir en faveur de son projet. Madame Gauvin ayant en main le permis de construction qui avait été émis pour le premier garage, a indiqué ne pas comprendre pourquoi la demande pour l'agrandissement de celui-ci n'était pas recommandée. Elle a d'ailleurs fourni une copie dudit permis à monsieur Benjamin Kocyla, directeur du Service d'urbanisme, afin de lui permettre d'en prendre connaissance et effectuer certaines vérifications. Monsieur Jean-Claude Doiron, président du comité, a également pris connaissance du document fourni. Entre-temps, madame Gauvin a ajouté être consciente du fait que le garage, vu à partir de la rue Girouard, pourrait avoir l'aspect d'un entrepôt plutôt que d'un garage résidentiel. Ainsi, elle a mentionné vouloir améliorer l'aspect visuel de ce côté de la propriété, en lui donnant un look « maison » plutôt qu'un look « entrepôt », par la plantation d'arbustes afin de minimiser l'impact visuel du garage sur le voisinage.

À ce moment, monsieur Kocyla ayant terminé sa recherche d'information concernant le permis émis pour le garage initial, a indiqué que selon les informations au dossier, l'élément dérogatoire était par rapport à la distance de la rue et non pas à la grandeur du garage. L'agrandissement proposé serait situé encore plus près de la limite du lot adjacente à la rue Girouard, et serait également trop près de la limite arrière du lot.

Les dérogations étant jugées trop importantes quant à l'agrandissement proposé au garage existant, les membres ont conseillé à la requérante et son conjoint d'aller rencontrer un agent d'aménagement de la CSR; ils seront ainsi mieux guidés dans la réalisation de ce projet, afin que celui-ci puisse être conforme à la réglementation.

Après discussion et vérification, monsieur Georges Savoie, appuyé de monsieur Patrice-Éloi Mallet, a proposé aux membres du CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique, et

- D'approuver la portion de la demande afin de permettre deux (2) garages privés attachés au bâtiment principal au lieu d'un (1) seul et de permettre l'aménagement d'un garage attaché à une distance de 1,5 m au lieu de 3 m de la limite latérale du lot, jugeant cette demande raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de la propriété, et en accord avec les principes de la réglementation.
- De ne pas approuver la portion de la demande afin de permettre l'agrandissement d'un garage attaché à une distance de 1,9 m au lieu de 6 m de la ligne latérale côté rue, de permettre l'agrandissement d'un garage attaché à une distance 2,5 m au lieu de 6 m de la ligne arrière du lot et, la jugeant déraisonnable et non souhaitable pour l'aménagement de la propriété, et en contradiction avec les principes de la réglementation.

Adopté à l'unanimité

Les membres ont plutôt recommandé à la requérante et son conjoint de rencontrer un agent d'aménagement de la CSRPA qui saura les guider dans la modification de leur projet afin qu'il puisse respecter la réglementation en vigueur.

Madame Lisette Gauvin a quitté la salle.

CRP25 – 219

ANNEXE 7 – Demande de dérogation Martin Benoit

Nom du demandeur : Martin Benoit

N° de dossier : 25959

N° de requête : 46120

Localisation : Rue Luce, Tracadie

Demande : Permettre l'aménagement de cinq (5) bâtiments principaux (habitations multifamiliales) au lieu d'un (1) seul sur un même lot. (Plan rural n° 030-00-2019 - article 100)

Madame Nadine LaPlante, agente d'aménagement, a présenté le rapport de dérogation. Elle a mentionné que 11 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. Monsieur Marc-Philippe Rebello, conseiller en urbanisme, a ensuite présenté l'analyse de la demande.

Monsieur Martin Benoit, requérant, était présent afin d'apporter des précisions concernant la demande à l'étude.

Pour tous les détails, se référer au document intitulé « Rapport de dérogation CRP25 – 219 ».

RECOMMANDATION

Considérant la nature du complexe immobilier proposé et le positionnement des bâtiments, l'équipe technique recommande l'aménagement de cinq (5) bâtiments principaux (habitations multifamiliales) au lieu d'un (1) seul par lot et ce, dans l'optique de créer un complexe d'habitations, jugeant cette demande raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de la propriété.

DISCUSSIONS ET DÉCISION DU CRP

À la suite des 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 Martin Benoit, requérant, a pris la parole et indiqué aux membres que la principale raison pour laquelle il avait opté pour le processus de dérogation était en raison du fait qu'un lotissement aurait engendré une augmentation considérable des coûts associés à son projet en termes de financement et également en frais d'arpentage. Monsieur Benoit a ajouté que son projet initial comportait six bâtiments, mais qu'il a dû modifier son projet puisque sa propriété s'étend sur deux zonages différents, le zonage à l'arrière du lot ne permettant pas la construction de logements multifamiliaux. Néanmoins, il a fait valoir que son intention est de poursuivre ce développement à l'avenir.

Pour leur part, les membres ont ensuite demandé à savoir si l'intention du requérant serait de lotir les terrains ultérieurement, faisant valoir qu'il pourrait être difficile de lotir une fois le projet réalisé, surtout en raison des droits de passage. Par ailleurs, ils ont également questionné si ces immeubles vont demeurer à vocation locative ou s'il est prévu d'éventuellement en faire des propriétés collectives comme des condos.

Monsieur Martin Benoit a expliqué que son but n'est pas de lotir puisqu'une telle opération serait difficilement réalisable, surtout en termes de droits de passage. En ce qui a trait à la vocation de ces immeubles, monsieur Benoit a précisé que l'intention est que ces immeubles demeurent des logements locatifs.

Après discussion et vérification, monsieur Patrice-Éloi Mallet, appuyé de monsieur Georges Savoie, a proposé aux membres du CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique et d'approuver la demande comme présentée, celle-ci ayant été jugée souhaitable pour l'aménagement de la propriété.

Adopté à l'unanimité

Monsieur Martin Benoit a quitté la salle.

CRP25 – 220

ANNEXE 2 – Demande d'approbation de lotissement Lotissement C.R. inc.

Nom du demandeur : Lotissement C.R. inc.

N° de dossier : 6730

N° de requête : 45672

Localisation : Rue Pierre-à-Miguel, Pokemouche

Demande : Permettre les lots 2025-38 à 2025-48 sur un accès privé qui rencontre l'agrément de la municipalité par voie de résolution et que la Commission considère utile pour l'aménagement du terrain (Arrêté n° 2023-02, article 17).

Monsieur Benjamin Kocyla, directeur du Service d'urbanisme, a présenté le rapport de dérogation. Il a mentionné que 41 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. Monsieur Kocyla a ensuite présenté l'analyse de la demande.

Monsieur Christian Larocque, requérant, était présent afin d'apporter des précisions concernant la demande à l'étude. Monsieur Jonathan Mallais et monsieur Bernard Roy, voisins, étaient également présents, afin d'obtenir davantage de détails relativement au projet.

Pour tous les détails, se référer au document intitulé « Rapport de dérogation CRP25 – 220 ».

RECOMMANDATION

L'équipe technique recommande l'approbation de cette demande, la jugeant souhaitable pour l'aménagement du terrain, aux conditions suivantes :

- Que les actes de transfert des lots 2025-38 à 2025-48 soient accompagnés 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 les actes de transfert soient accompagnés d'un engagement de la part du cédant ou du cessionnaire reconnaissant leur responsabilité à assurer et maintenir l'accessibilité en toute sécurité des véhicules d'urgence sur l'accès privé ainsi qu'à la maintenance de l'accès privé;
- Que le prolongement de la rue Nicolas et les connexions avec la rue Pierre-à-Miguel soit aménagé selon les lotissements de type 3 de la politique de la Commission pour l'approbation des lotissements en bordure des chemins privés.

DISCUSSIONS ET DÉCISION DU CRP

À la suite des 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.

Les membres ont soulevé quelques questions pertinentes, principalement en lien avec les dispositions régissant les accès privés, à savoir à qui revient la responsabilité de leur entretien, et si la largeur des accès proposés ferait en sorte que ceux-ci puissent éventuellement devenir des rues publiques. Les membres ont également posé la question à savoir si la Province envisagerait de prendre en charge la responsabilité de l'entretien de ces accès.

Tout d'abord, en réponse aux questions concernant l'entretien des accès privés, monsieur Benjamin Kocyla, directeur du Service d'urbanisme, a indiqué que la responsabilité revient au vendeur et aux acheteurs, et que le contrat et l'acte de transfert doivent préciser ces détails. Monsieur Kocyla a cependant ajouté que l'un des accès est prévu d'être relié à la rue des Bouleaux; cette partie pourrait ainsi être transférée au ministère des Transports.

De son côté, monsieur Christian Larocque, requérant, a tout d'abord indiqué que les deux accès réalisés par l'entremise de son projet font 27 mètres de largeur, ce qui serait suffisant pour rendre ces voies publiques. Cependant, monsieur Larocque a ajouté que le ministère des Transports ne prend plus en charge l'entretien de nouvelles rues, que celles-ci soient rendues publiques ou non, selon les renseignements qui lui auraient été fournis.

Après discussion et vérification, monsieur Georges Savoie, appuyé de monsieur Jacques Laprise, a proposé aux membres du CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique et d'approuver la demande comme présentée, celle-ci ayant été jugée souhaitable pour l'aménagement du terrain, aux conditions suivantes :

- Que les actes de transfert des lots 2025-38 à 2025-48 soient accompagnés 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 les actes de transfert soient accompagnés d'un engagement de la part du cédant ou du cessionnaire reconnaissant leur responsabilité à assurer et maintenir l'accessibilité en toute sécurité des véhicules d'urgence sur l'accès privé ainsi qu'à la maintenance de l'accès privé;
- Que le prolongement de la rue Nicolas et les connexions avec la rue Pierre-à-Miguel soit aménagé selon les lotissements de type 3 de la politique de la Commission pour l'approbation des lotissements en bordure des chemins privés.

Adopté à l'unanimité

Monsieur Christian Larocque a quitté la salle. Monsieur Jonathan Mallais et monsieur Bernard Roy ont également quitté la salle.

CRP25 – 221

ANNEXE 4 – Demande de dérogation et d’approbation de lotissement Île-de-Lamèque

Nom du demandeur : Île-de-Lamèque

N° de dossier : 6746

N° de requête : 46110

Localisation : Île-de-Lamèque

Demande : Permettre le lot d'utilité publique 2025-1 avec une largeur de 20,61 mètres au lieu de 54 mètres; Permettre une superficie de 1829 m² au lieu de 4000 m² (Arrêté n° 03-01, articles 10.3.3.1 a) et c)). Recommandation au conseil relativement à l'emplacement du lot d'utilité publique 2025-1 (*Loi sur l'urbanisme* du N.-B., article 88).

Monsieur Benjamin Kocyla, directeur du Service d'urbanisme, a présenté le rapport de dérogation. Il a mentionné que sept (7) 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. Monsieur Kocyla a ensuite présenté l'analyse de la demande.

Pour tous les détails, se référer au document intitulé « Rapport de dérogation CRP25 – 221 ».

RECOMMANDATION

L'équipe technique recommande l'approbation de cette demande, la jugeant souhaitable pour l'aménagement du terrain, à condition qu'un arrêté de fermeture de rue soit adopté et enregistré.

DISCUSSIONS ET DÉCISION DU CRP

À la suite des 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 n'a été posée et aucun commentaire n'a été émis par ces derniers.

Après vérification, monsieur Georges Savoie, appuyé de monsieur Patrice-Éloi Mallet, a proposé aux membres du CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique et d'approuver la demande comme présentée, celle-ci ayant été jugée souhaitable pour l'aménagement du terrain, à condition qu'un arrêté de fermeture de rue soit adopté et enregistré.

Adopté à l'unanimité

CRP25 – 222

ANNEXE 5 – Demande de dérogation Empire Investissements Inc.

Nom du demandeur : Chris West

N° de dossier : 16570

N° de requête : 46109

Localisation : 3360, boul. Dr Victor Leblanc, Tracadie

Demande : Permettre l'aménagement de deux (2) enseignes de façade au lieu d'une (1) par usage principal exercé dans un bâtiment comptant plus d'un usage principal. (Plan rural n° 030-00-2019- Article 278 (2) a))

Madame Nadine LaPlante, agente d'aménagement, a présenté le rapport de dérogation. Elle a mentionné que 18 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. Monsieur Marc-Philippe Rebelo, conseiller en urbanisme, a ensuite présenté l'analyse de la demande.

Pour tous les détails, se référer au document intitulé « Rapport de dérogation CRP25 – 222 ».

RECOMMANDATION

L'équipe technique ne recommande pas cette demande de dérogation afin de permettre l'aménagement de deux (2) enseignes de façade au lieu d'une (1) par établissement lorsqu'un bâtiment compte plus d'un établissement commercial et ce, afin d'éviter une multiplication d'enseignes pour un même usage sur un bâtiment. Cette demande n'est pas considérée raisonnable ni souhaitable pour l'aménagement de cette propriété. L'équipe technique recommande au requérant de rencontrer l'administration de ce centre commercial et voir avec eux à la possibilité de s'afficher sur une enseigne autoportante.

DISCUSSIONS ET DÉCISION DU CRP

À la suite des 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.

Très peu de questions ont été soulevées par les membres en lien avec la demande à l'étude. Ceux-ci ont d'abord commenté le fait qu'il n'y a pas beaucoup d'espace pour l'installation d'une deuxième enseigne sur une autre façade du bâtiment. Ceux-ci ont tout de même questionné à savoir pourquoi la demande est recommandée négativement, puisqu'une deuxième enseigne pour le commerce sur l'édifice dont il est question ne devrait pas nuire au caractère du voisinage.

Monsieur Benjamin Kocyla, directeur du Service d'urbanisme, a expliqué aux membres qu'il n'est pas question uniquement des commerces de coin; les autres commerces pourraient aussi vouloir s'afficher sur une deuxième façade. C'est pourquoi il est important de faire preuve de discernement dans la prise de décision et prendre en considération que de permettre un tel projet pourrait créer un précédent. C'est la raison pour laquelle l'on encourage plutôt l'installation d'une enseigne autoportante; celle-ci permettrait à tous les commerces d'avoir une deuxième enseigne.

Après discussion et vérification, monsieur Georges Savoie, appuyé de monsieur Oscar Roussel, a proposé aux membres du CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique et de ne pas approuver la demande comme présentée, celle-ci n'ayant été jugée ni raisonnable ni souhaitable pour l'aménagement de cette propriété, et de recommander au requérant de rencontrer l'administration du centre commercial afin de voir avec eux la possibilité de s'afficher sur une enseigne autoportante.

En faveur : 5
En opposition : 1
Adopté à la majorité

CRP25 – 223

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

1. Annexe 1- Demande de dérogation Nadine Benoit et Guy Boucher, Municipalité des Hautes-Terres (secteur Saint-Isidore)
2. Annexe 6- Demande de dérogation de lotissement Ariane et Olivier Rondot, Municipalité régionale de Tracadie (secteur Pointe-à-Bouleau)

CRP25 – 224

I. Avis du CRP

CRP25 – 225

Modification à l'arrêté de zonage de Shippagan

Monsieur Benjamin Kocyla, directeur 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 CRP25 – 225 ».

RECOMMANDATION DE L'ÉQUIPE TECHNIQUE

L'équipe technique ne recommande pas à la municipalité de Shippagan de modifier le plan municipal et l'arrêté de zonage en vigueur afin de permettre le projet tel que proposé. Cette demande n'est pas considérée raisonnable ni souhaitable pour l'aménagement de cette propriété. De plus, il n'est pas souhaitable de permettre deux usages et deux bâtiments principaux sur une même propriété et de concurrencer l'offre commerciale établie avec ce nouveau mode d'occupation. Permettre des commerces à l'intérieur de bâtiments secondaires dans les zones résidentielles uni et bifamiliales pourrait ouvrir la porte à d'autres et pourrait ainsi créer un précédent.

DISCUSSIONS ET RECOMMANDATION DU CRP

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

Malgré la recommandation de l'équipe technique, certains membres ont fait valoir quelques éléments qui pourraient expliquer la raison d'être du projet de la requérante et peut-être apporter le comité à davantage de réflexion avant de se positionner. En effet, l'un des membres a indiqué que la propriété de la requérante est située sur le coin de la rue des Saules et sur l'avenue Hôtel-de-Ville. Il aurait été possible de considérer cet élément dans la recommandation, étant donné que l'avenue Hôtel-de-Ville est un axe de circulation de plus grande ampleur que la rue des Saules et donc, un achalandage plus important de véhicules y circule. Par ailleurs, le pavillon-jardin dont il est question aurait initialement été aménagé afin que la requérante puisse prendre soin de sa mère âgée, qui est maintenant décédée; il serait ainsi souhaitable de trouver une autre vocation

à ce bâtiment. C'est la raison pour laquelle la requérante désirait se rendre autonome, en ayant son propre commerce sur sa propriété.

D'autres membres ont émis des commentaires à l'effet que, dans une optique de développement commercial, certaines municipalités optent à offrir à des entrepreneurs des incubateurs ainsi que des espaces disponibles pour les gens qui veulent partir de petits commerces. Il pourrait être opportun de voir de quelles façons la municipalité pourrait vouloir aider son réseau d'entrepreneurs avec ce genre d'initiative, en alternative à la demande présentée.

Finalement, les membres ont soulevé certaines préoccupations quant au fait que le bâtiment, construit sans permis, pourrait ne pas avoir été construit selon les normes du Code national du bâtiment. Ils ont également demandé à savoir si le pavillon-jardin est raccordé au système d'aqueduc.

L'importance de trouver une nouvelle vocation au pavillon-jardin méritant une certaine considération, monsieur Benjamin Kocyla, directeur du Service d'urbanisme, a indiqué qu'il serait possible pour la requérante d'offrir celui-ci en location comme logement étudiant. Toutefois, monsieur Kocyla a précisé qu'il n'était pas en mesure de confirmer que le pavillon-jardin était raccordé au système d'aqueduc. Le pavillon-jardin devait en fait être une remise, puisqu'un permis pour une remise avait été émis à l'époque.

Par la suite, monsieur Kocyla a adressé les préoccupations des membres concernant l'aspect sécuritaire du pavillon-jardin, et si celui-ci respecte les normes du Code national du bâtiment. Monsieur Kocyla a informé les membres que si le conseil municipal décidait d'aller de l'avant avec la modification au zonage présentée, une demande de permis devra être soumise pour le projet. Ainsi, le pavillon-jardin devra être conséquent avec le Code national du bâtiment et être viabilisé au moyen d'un raccordement au système d'aqueduc.

Après discussion et vérification, monsieur Georges Savoie, appuyé de monsieur Jacques Laprise, a proposé aux membres du CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique et de ne pas recommander au conseil municipal la modification de zonage. Cette demande n'est pas considérée raisonnable ni souhaitable pour l'aménagement de cette propriété. De plus, il n'est pas souhaitable de permettre deux usages et deux bâtiments principaux sur une même propriété et de concurrencer l'offre commerciale établie avec ce nouveau mode d'occupation. Permettre des commerces à l'intérieur de bâtiments secondaires dans les zones résidentielles uni et bifamiliales pourrait ouvrir la porte à d'autres et pourrait ainsi créer un précédent.

Adopté à l'unanimité

CRP25 – 226

Modification au plan rural de la Municipalité régionale de Tracadie

Monsieur Marc-Philippe Rebelo, conseiller en urbanisme, a présenté la demande soumise au CRP. Pour tous les détails, se référer au document intitulé « Rapport de modification au zonage CRP25 – 226 ».

RECOMMANDATION DE L'ÉQUIPE TECHNIQUE

Après analyse, l'équipe technique recommande à la Municipalité régionale de Tracadie d'aller de l'avant avec la demande de modification au zonage, considérant qu'une entreprise de réparation

de véhicules légers et lourds est souhaitable pour l'aménagement de cette propriété, les résidents et la municipalité, et est compatible avec l'objectif général du plan rural.

DISCUSSIONS ET RECOMMANDATION DU CRP

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

Les dispositions régissant la demande à l'étude ont suscité quelques questions de la part des membres. Ils ont d'abord demandé quelques précisions concernant la vente éventuelle de la propriété; selon les renseignements figurant au rapport, dans le cas de la vente de la propriété, celle-ci ne pourrait être lotie pour que le garage et la maison soient vendus séparément. Les membres ont exprimé certaines préoccupations quant aux potentiels impacts environnementaux de cette demande. Les membres ont demandé s'il serait possible d'inclure à la recommandation des dispositions afin d'encadrer le projet et éviter que celui-ci ne devienne davantage un cimetière d'auto qu'un atelier de réparation. Ces préoccupations entouraieent principalement les sources d'eau potable à proximité, surtout les puits privés.

Monsieur Marc-Philippe Rebelo, conseiller en urbanisme, a pris la parole et a d'abord adressé la question de la vente éventuelle de la propriété, précisant qu'effectivement, les dispositions de la demande présentée feraient en sorte que le lot ne serait pas divisible, même dans le cas d'une vente. Concernant les préoccupations de nature environnementale, monsieur Rebelo a précisé que la Municipalité régionale de Tracadie a adopté un arrêté régissant les parcs à ferraille et les centres de dépôt d'objets de récupération. Monsieur Benjamin Kocyla, directeur du Service d'urbanisme, a renchéri les propos de monsieur Rebelo, indiquant que l'entreposage a été considéré et encadré dans la recommandation. En ce qui a trait aux questions de nature environnementale, monsieur Kocyla a d'abord mentionné que le puits du requérant est la source d'eau potable la plus proche du projet, et qu'il faudrait prouver qu'il y a eu contamination du terrain afin que le ministère de l'Environnement ou le ministère de la Sécurité publique soient en mesure d'intervenir de quelque façon que ce soit.

Après discussion et vérification, monsieur Jean Marie Robichaud, appuyé de monsieur Oscar Roussel, a proposé aux membres du CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique et d'approuver la modification au zonage, considérant qu'une entreprise de réparation de véhicules légers et lourds est souhaitable pour l'aménagement de cette propriété, les résidents et la municipalité, et est compatible avec l'objectif général du plan rural.

Adopté à l'unanimité

CRP25 – 227

Modification au plan rural de Neguac

Monsieur Marc-Philippe Rebelo, conseiller en urbanisme, a présenté la demande soumise au CRP. Pour tous les détails, se référer au document intitulé « Rapport de modification au zonage CRP25 – 227 ».

RECOMMANDATION DE L'ÉQUIPE TECHNIQUE

Après analyse, l'équipe technique recommande au conseil municipal de Neguac de modifier le plan rural de Neguac et ainsi :

- Ajouter un principe et des propositions relativement à l'agriculture urbaine;
- Permettre les bâtiments accessoires jusqu'à une superficie de 223 m²;
- Permettre l'aménagement de panneaux solaires en cour arrière ou latérale ou encore sur le toit ou une façade du bâtiment;
- Permettre les poulaillers (jusqu'à 8 poules) et les ruchers.

L'équipe technique considère que cette demande est raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de la municipalité.

DISCUSSIONS ET RECOMMANDATION DU CRP

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

Considérant l'imposante taille proposée pour les garages qui seraient permis avec la demande à l'étude, les membres ont posé la question à savoir si cette taille s'appliquerait sur tout le territoire de la municipalité, incluant les zones résidentielles. Les membres ont également demandé quelques précisions au sujet des panneaux solaires; ceux-ci questionnaient à savoir s'il était possible de construire une maison au sein d'une municipalité sans que celle-ci soit raccordée au réseau électrique, et si l'on peut permettre l'apparition de maisons hors réseau (*off grid*). Finalement, les membres ont également posé quelques questions en lien avec la législation, le processus d'adoption d'un arrêté, et certains termes qui peuvent porter à confusion.

En réponse aux questions entourant la taille proposée pour les garages, monsieur Georges Savoie, vice-président du comité et maire du Village de Neguac, a expliqué que c'était effectivement la volonté des membres du conseil. Monsieur Savoie a d'ailleurs ajouté que ce ne sont pas uniquement les pêcheurs qui désirent des garages de grande taille; plusieurs personnes y sont intéressées pour l'entreposage de leurs biens personnels tels les automobiles, les VTT, et autres véhicules récréatifs et équipement d'entretien résidentiel.

De son côté, monsieur Benjamin Kocyla, directeur du Service d'urbanisme, a d'abord adressé la question entourant les panneaux solaires, spécifiant qu'un propriétaire d'une propriété résidentielle n'est pas tenu par la loi de se raccorder au réseau électrique. Monsieur Kocyla a également apporté quelques précisions au sujet des questions des membres entourant la législation.

Après discussion et vérification, monsieur Patrice-Éloi Mallet, appuyé de monsieur Jacques Laprise, a proposé aux membres du CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique et d'approuver la modification au plan rural de Neguac et ainsi :

- Ajouter un principe et des propositions relativement à l'agriculture urbaine;
- Permettre les bâtiments accessoires jusqu'à une superficie de 223 m²;
- Permettre l'aménagement de panneaux solaires en cour arrière ou latérale ou encore sur le toit ou une façade du bâtiment;
- Permettre les poulaillers (jusqu'à 8 poules) et les ruchers.

Les membres considèrent que cette demande est raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de la municipalité.

Adopté à l'unanimité

J. Autres

Étant donné que tous les points à l'ordre du jour ont été épuisés, le président du comité a prononcé la clôture de la réunion à 20h56.



Jean-Claude Doiron
Président