

Projet de procès-verbal de la réunion ordinaire du CRP de la Commission de services régionaux Péninsule acadienne tenue le mercredi 17 octobre 2018 à 19h00 au centre communautaire d'Inkerman.

Étaient présents :

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

Caraine Godin-Poirier, CSRPA  
Nadine LaPlante, CSRPA  
Natacha Cormier, CSRPA  
Charles-Éric Landry, CSRPA  
Paul-Émile Robichaud, CSRPA  
Bernise Roussel, CSRPA

Sept (7) personnes du public étaient présentes.

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

CRP18 – 95

A. Adoption de l'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 19 septembre 2018**
- E. **Adoption du projet de procès-verbal de la session de travail sur le Règlement administratif du CRP du 1<sup>er</sup> août 2018**
- F. **Demandes à traiter :**

- 1. Annexe 1- Demande d'approbation et de dérogation de lotissement Marc St-Pierre, Landry Office
- 2. Annexe 2- Demande de permis provisoire Atelier P.M.C Ltée., Shippagan
- 3. Annexe 3- Demande de permis provisoire Maxime Landry, Caraquet
- 4. Annexe 5- Demande de dérogation Steve Larocque, Lamèque
- 5. Annexe 6- Annulée
- 6. Annexe 8- Annulée
- 7. Annexe 9- Demande d'usage comparable et compatible Rolande Basque, Pointe-Alexandre
- 8. Annexe 10- Demande d'approbation et de dérogation de lotissement Claude Landry, Grande-Anse

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

- 1. Annexe 4- Demande de dérogation Annie F. Robichaud et Annie Josée Hall, St-Isidore
- 2. Annexe 7- Demande de dérogation Christian Duguay, Caraquet
- 3. Annexe 11- Demande de dérogation Les produits du Golfe du St-Laurent, Bas- Caraquet
- 4. Annexe 12- Demande de dérogation Les produits du Golfe du St-Laurent, Bas- Caraquet

## H. Avis du CRP

1. Modification au plan municipal et à l'arrêté de zonage - Caraquet
2. Modification à l'arrêté de zonage - Caraquet
3. Modification au plan municipal et à l'arrêté de zonage - Maissonnette

## I. Autres

Le président du comité a expliqué les modifications apportées à l'ordre du jour.

Après vérification, monsieur Gaston Paulin, appuyé de monsieur Benoit Savoie, a proposé l'adoption de l'ordre du jour tel que modifié

Adopté à l'unanimité

### CRP18 – 96

#### 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 – 97

#### 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 – 98

#### D. Adoption du projet de procès-verbal de la réunion ordinaire du CRP du 19 septembre 2018

Après vérification, monsieur Yvon Godin, appuyé de monsieur Jean-Paul Robichaud, a proposé que le projet de procès-verbal de la réunion ordinaire du CRP du 19 septembre 2018 soit accepté tel que distribué

Adopté à l'unanimité

### CRP18 – 99

#### E. Adoption du projet de procès-verbal de la session de travail sur le Règlement administratif du CRP du 1<sup>er</sup> août 2018

Après vérification, monsieur Gaston Paulin, appuyé de madame Line Thériault, a proposé que le projet de procès-verbal de la session de travail sur le Règlement administratif du CRP du 1<sup>er</sup> août 2018 soit accepté tel que distribué

Adopté à l'unanimité

CRP18 – 100

F. Demandes à traiter

CRP18 – 100(1)

Annexe 9 – Demande d'usage comparable et compatible Rolande Basque

N° de dossier : 21905

N° d'application : 40251

N° de requête : 25074

Localisation : droit de passage, Route 313, Pointe-Alexandre

NID : 20774592

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

Aménagement

Proposé :

Le requérant souhaite 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 municipalité 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 fronting a right of way as a use comparable and compatible to a use of a single-family dwelling on a lot fronting a public street.

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

Monsieur Jean-Marc Noël 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 qu'aucun commentaire n'avait été reçu par le Service d'urbanisme de la CSR lors de la consultation effectuée dans ce dossier.

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

**Annexe 9**  
**Tableau d'analyse – Usage comparable et compatible**

Rolande Basque  
Droit de passage, Route 113, Pointe Alexandre - NID 20774592

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

<p align="center">Le projet contrevient-il aux grandes lignes directrices du plan rural?</p>	<p align="center">Non</p>	<p>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 possède un accès direct à une rue publique ou autres accès approuvés par le ministère des Transports.</p> <p>Différentes options possibles :</p> <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 avec accès sur des droits de passage</li> <li>- Déroger pour permettre construction sur un droit de passage.</li> </ul> <p>Actuellement, un chalet ne peut être aménagé sur le terrain en question puisque les chalets ne sont pas permis en zone M1. 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 ont déjà été approuvées par la Commission depuis l'entrée en vigueur du règlement en 1997.</p>
<p align="center">Le projet a-t-il pour but de rendre conforme un usage ?</p>	<p align="center">Non</p>	<p>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.</p>
<p align="center">La demande présente-t-elle un risque élevé de conflit avec les usages limitrophes?</p>	<p align="center">Non</p>	<p>Le voisinage est diversifié : chalets et habitations unifamiliales. Le secteur est desservi par des rues publiques, mais comporte quelques lots avec ou sans chalet sur des droits de passage. Il n'y a donc pas de risque de conflit avec ces usages existants.</p>

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 est important 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 ayant façade sur un droit de passage à titre d'usage comparable et compatible à une habitation unifamiliale sur un lot ayant façade sur une rue publique considérant les éléments précités, et ce, à la condition suivante :</p> <p>- que le requérant démontre qu'il possède un droit de passage sur la propriété portant le NID 20453403.</p> <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.

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

Après vérification, monsieur Gaston Paulin, 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.

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

Adopté à l'unanimité

Monsieur Jean-Marc Noël a quitté la salle.

CRP18 – 100(2)

Annexe 10 – Demande d'approbation de lotissement et de dérogation Claude et Evelyne Landry

N° de dossier : 5824

N° de requête : 24903

Localisation : Grande-Anse

Zonage : M1 (mixte central) et VI (villégiature)

Aménagement  
Proposé : L'objectif de ce plan de lotissement provisoire est de créer le lot 2018-1 d'une superficie de 4047 m<sup>2</sup> et le lot 2018-2 d'une superficie de 1,53 hectares.

Dérogation et  
Approbations : Approbation des lots 2018-1 et 2018-2. Permettre le lot 2018-2 sur une autre voie d'accès que la Commission considère appropriée pour l'aménagement d'un terrain et qui rencontre son agrément (Arrêté no. 35 - alinéa 5.(1)b)).

Request : Approval of lots 2018-1 and 2018-2.  
Allow lot 2018-2 on another kind of access that the Regional Service Commission may approve as suitable for the development of land and wich meets its standards.

Monsieur Claude Landry et madame Marie-Claire Landry 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 seule la municipalité avait demandé de plus amples renseignements en ce qui a trait à cette demande, sans s'y opposer, 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 10 Tableau d'analyse – Lotissement Claude Landry

Grande-Anse - NID 20799463

**Permettre le lot 2018-2 sur une autre voie d'accès que la Commission considère appropriée pour l'aménagement d'un terrain et qui rencontre son agrément.**

La demande représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?	Oui	Cette demande entraîne un passage devant le CRP puisque le lot 2018-2 ne donne pas sur une rue appartenant à la Couronne ou la municipalité.
La demande est-elle mineure, est-elle raisonnable?	Non	L'accès au lot 2018-2 se ferait par le biais d'un droit de passage et non par une rue publique ou un accès privé conforme aux normes approuvées par la CSR.
La demande respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?	Non	L'arrêté de lotissement de la municipalité exige en premier lieu que tous les lots donnent sur une rue appartenant à la Couronne ou à la municipalité. Cette mesure provient du principe qu'un chemin public entretenu toute l'année est le meilleur moyen de fournir des services publics, des services privés et des services d'urgence aux occupants d'un lot.

		<p>Néanmoins, la municipalité a jugé bon d'inclure dans son arrêté de lotissement la possibilité de créer des lots sur un autre type d'accès que la Commission considère appropriée pour l'aménagement du terrain. Cette disposition donne donc un pouvoir discrétionnaire à la Commission de juger, à son gré, le type et les conditions liés à cet autre accès.</p> <p>Depuis déjà fort longtemps, la Commission a déjà jugé bon qu'il ne soit pas souhaitable de créer de nouveaux lots sur droit de passage, à moins qu'une municipalité inclue cette disposition dans son arrêté de lotissement, ce qui n'est pas le cas pour la municipalité de Grande-Anse.</p>
Recommandations		L'équipe technique ne recommande pas l'approbation de cette demande, la jugeant non souhaitable pour l'aménagement du terrain.

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.

Monsieur Claude Landry a pris la parole pour demander des précisions sur le statut de la rue Thériault. Des discussions ont par la suite eu lieu avec monsieur Paul-Émile Robichaud relativement au statut de cette rue et les façons conformes de lotir et subdiviser dans ce secteur de la municipalité. Suite aux commentaires émis par monsieur Robichaud, un membre a pris la parole et s'est adressé à monsieur Landry en lui suggérant de rencontrer la municipalité afin de discuter des solutions possibles afin de mener à terme son projet. À ce moment et pour répondre à la question d'un membre, monsieur Robichaud a terminé en mentionnant que la rue Thériault n'était actuellement pas desservie par les services publics d'entretien des routes.

Après discussion et vérification, monsieur Gaston Paulin, appuyé de monsieur Yvon Godin, a proposé aux membres du CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique et de ne pas approuver la demande d'approbation et de dérogation au lotissement présentée, cette dernière ayant été jugée non souhaitable pour l'aménagement du terrain

Adopté à l'unanimité

Monsieur Claude Landry et madame Marie-Claire Landry ont quitté la salle.

CRP18 – 100(3)

Annexe 1 – Demande d'approbation et de dérogation de lotissement Marc St-Pierre

N° de dossier : 5821

N° de requête : 24830

Localisation : Landry Office

Aménagement  
Proposé : Le requérant désire lotir sa propriété de sorte à créer le lot 2018-1 d'une superficie de 3,07 hectares et un restant de terrain.

Approbation et  
Dérogação : Approbation du lot 2018-1.  
Permettre une largeur de 28,85 mètres au lieu de 54 mètres pour le lot 2018-1 (Règlement 80-159, alinéa 6(4)a).

Request : Approval of lot 2018-1.  
Allow a width of 28.85 metres instead of 54 metres for lot 2018 -1.

Monsieur Marc St-Pierre 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 que deux d'entre eux avaient partagé leurs commentaires au Service d'urbanisme de la CSR lors de la consultation effectuée dans ce dossier. Il a expliqué que l'un d'eux avait exprimé son mécontentement face au processus d'avis au voisinage, spécifiant que le délai de réponse qui était alloué aux propriétaires avisés n'était pas assez long et, que l'autre propriétaire avait posé des questions sans s'opposer au projet proposé.

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 Marc St-Pierre

Landry Office - NID 20061545

**Permettre une largeur de lot inférieure aux normes prescrites par le Règlement provincial sur le lotissement – Loi sur l'urbanisme.**

La demande représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?	Oui	Cette demande entraîne un passage devant le CRP puisque la largeur proposée pour le lot 2018-1 ne rencontre pas les normes minimales prescrites par le règlement provincial sur le lotissement.
La demande est-elle mineure, est-elle raisonnable?	Non	La demande de dérogation est considérée comme majeure, soit de 46,57%.
La demande respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?	Oui	La largeur et la forme du lot 2018-1 rencontrent les conditions de la politique de la CSR par rapport à l'approbation d'un lot en forme de drapeau.



Recommandations	L'équipe technique recommande l'approbation de cette demande la jugeant souhaitable pour l'aménagement du terrain, et ce, à condition qu'une note soit inscrite sur le plan final de lotissement, note précisant qu'aucun bâtiment n'est permis à l'intérieur de la servitude d'Énergie NB figurant sur le lot 2018-1.
-----------------	--

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 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'approbation et de dérogation au lotissement présentée, et ce, sous respect de la condition suivante :

- qu'une note soit inscrite sur le plan final de lotissement, note précisant qu'aucun bâtiment n'est permis à l'intérieur de la servitude d'Énergie NB figurant sur le lot 2018-1.

En respectant cette condition, cette demande est jugée souhaitable pour l'aménagement du terrain

Adopté à l'unanimité

Monsieur Marc St-Pierre a quitté la salle.

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

#### CRP18 – 100(4)

Monsieur Paul Landry et monsieur Maxime Landry était présents afin d'assister à la présentation de la demande, sachant qu'ils ne pouvaient avoir droit de parole lors de l'étude de cette dernière.

#### 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 - 100(4) ».

#### 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.

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

Après vérification, monsieur Gaston Paulin, 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 proposés à l'arrêté de zonage, cette demande ayant été jugée raisonnable et souhaitable pour l'aménagement du territoire municipal

Adopté à l'unanimité

### CRP18 – 100 (5)

#### Annexe 3 – Demande de permis provisoire Maxime Landry

N° de dossier : 1898

N° d'application : 40146

N° de requête : 24824

Localisation : 80, boulevard St-Pierre Ouest, Caraquet

NID : 20559480

Zonage : C1 (commercial centre-ville)

#### Aménagement

Proposé : Le requérant souhaite convertir une habitation unifamiliale en habitation multifamiliale. Cependant, l'arrêté de zonage de la ville de Caraquet ne permet pas cet usage à l'intérieur d'une zone C1 (commerciale centre-ville). À noter qu'un processus de modification de zonage est présentement en cours.

Dérogation : Autoriser un permis provisoire d'un (1) an afin de pouvoir débiter les travaux pour convertir une habitation unifamiliale en une habitation multifamiliale et ce, avant la fin du processus de modification de zonage. (arrêté no. 211 - article 2.2.2 a))

Request : Authorize a one (1) year provisional permit to begin work to convert a single-family dwelling into a multi-family dwelling before the zoning amendment process is completed.

Raison de la demande: Le client souhaite débiter les travaux avant l'hiver.

Monsieur Paul Landry et monsieur Maxime Landry 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 12 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.

Par la suite, monsieur Charles-Éric Landry, conseiller en urbanisme, a présenté l'analyse effectuée par l'équipe technique dans ce dossier, dont voici les détails :

### Annexe 3 Tableau d'analyse - Permis provisoire

Maxime Landry  
80, boulevard St-Pierre Ouest, Caraquet - NID 20559480

**Autoriser un permis provisoire d'un (1) an afin de pouvoir débiter les travaux pour modifier et rénover l'habitation multifamiliale et ce, avant la fin du processus de modification de zonage.**

Le projet contrevient-il aux grandes lignes directrices du plan municipal d'urbanisme?	Non	La propriété est située en secteur d'affectation commerciale (C) au plan municipal. Le plan cite vouloir favoriser « [...] le développement commercial le long de l'axe de circulation principal (boulevard Saint-Pierre) à l'intérieur du noyau villageois ». Autoriser la modification d'une habitation multifamiliale située dans ce secteur ne favoriserait pas l'implantation de commerces dans ce secteur, mais ne changerait pas la situation actuelle puisque l'on retrouve déjà une habitation multifamiliale sur le lot. De plus, un des principes des affectations résidentielles est de « favoriser un développement résidentiel à plus forte densité dans ou près du noyau villageois », ce qui va dans le même sens que le projet.
La modification a-t-elle pour but de rendre conforme un usage ?	Oui	L'usage d'habitation multifamiliale est déjà présent sur le lot, mais n'a jamais été autorisé par la CSRPA. Le requérant désire démolir les deux logements situés à l'arrière du bâtiment afin de les reconstruire sur une fondation avec la même superficie qu'actuellement. Un permis de démolition a déjà été émis. Le lot fait l'objet d'une demande de modification au zonage afin de rendre l'usage conforme.
La demande présente-t-elle un risque élevé de conflit avec les usages limitrophes?	Non	Comme l'usage est déjà présent sur le territoire et qu'il s'agit de le rendre conforme, le risque de conflit avec les usages limitrophes ne devrait pas changer. L'accès aux emplacements de stationnement à l'arrière du bâtiment s'effectue via l'accès du stationnement de la caisse populaire, pour lequel la propriété concernée détient un droit de passage notarié.
La modification va-t-elle porter préjudice aux propriétés voisines et au caractère du voisinage?	Non	L'usage de la propriété, le nombre de logements et la superficie du bâtiment ne changeront pas. Plusieurs des bâtiments dans les alentours sur le boulevard Saint-Pierre Ouest ont également un usage résidentiel. Le caractère du voisinage ne devrait pas être modifié par cette modification et celle-ci ne devrait pas porter préjudice aux propriétés voisines.

Recommandation	<p>L'équipe technique recommande l'attribution d'un permis provisoire d'un (1) an afin de permettre à la municipalité de finaliser le processus de modification au zonage et permettre au requérant de débiter les travaux de modification et rénovation de l'habitation multifamiliale, et ce, aux conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fournir une résolution du conseil municipal de la ville de Caraquet s'engageant à mandater la CSRPA à entreprendre les procédures légales en cas d'échec du processus de modification au zonage;</li> <li>- Que le requérant fournisse un certificat de conformité émis par le comité de sauvegarde du patrimoine entérinant ses travaux.</li> </ul> <p>En respectant ces conditions, l'équipe technique considère que cette demande est raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de cette propriété.</p>
----------------	--

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

Un membre a demandé aux clients si les procédures auprès du comité de sauvegarde du patrimoine avaient été entamées. Monsieur Paul Landry a pris la parole et a répondu qu'il avait communiqué avec ledit comité.

Après discussion et 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 de permis provisoire présentée, et ce, aux conditions suivantes :

- Fournir une résolution du conseil municipal de la ville de Caraquet s'engageant à mandater la CSRPA à entreprendre les procédures légales en cas d'échec du processus de modification au zonage;
- Que le requérant fournisse un certificat de conformité émis par le comité de sauvegarde du patrimoine entérinant ses travaux.

En respectant ces conditions, cette demande est raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de cette propriété

Adopté à l'unanimité

Monsieur Paul Landry et monsieur Maxime Landry ont quitté la salle.

CRP18 – 100(6)

Annexe 2 – Demande de permis provisoire Atelier P.M.C. Ltée

N° de dossier : 4336

N° d'application : 40150

N° de requête : 24833

Localisation : 143, 1<sup>ère</sup> Rue, Shippagan

NID : 20811204

Zonage : I1 (Industriel central)

#### Aménagement

Proposé : Le requérant a soumis une demande de dérogation en août 2018 pour un entrepôt en forme de dôme. Cependant, cette demande a été refusée par le Comité de révision de la planification. Monsieur Robichaud souhaite maintenant obtenir un permis provisoire d'un (1) an afin d'autoriser le dôme pour y faire de l'entreposage temporaire. Le projet ne peut donc pas respecter l'arrêté de zonage de la ville de Shippagan.

Dérogation : Autoriser un permis provisoire d'un (1) an, afin de permettre un bâtiment accessoire de forme prohibée (dôme). (Arrêté no. 78 - article 2.2.2 a))

Request : Authorize a provisional permit of one (1) year, in order to allow an accessory building of prohibited form (dome).

Raison de la demande: Afin d'entreposer de l'équipement et du matériel.

L'agent d'aménagement, madame Nadine LaPlante, a présenté la demande à l'écran. Elle a mentionné que dix-huit (18) propriétaires de lots voisins de celui à l'étude avaient été avisés de cette demande et que l'un d'eux avait communiqué avec le Service d'urbanisme de la CSR pour de plus amples renseignements sur la demande, sans s'y opposer, lors de la consultation effectuée dans ce dossier.

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

### Annexe 2

#### Tableau d'analyse - Permis provisoire

##### Atelier P.M.C. Ltée

143, 1<sup>ère</sup> Rue, Shippagan – NID 20811204

**Autoriser un permis provisoire d'un (1) an afin de permettre un bâtiment accessoire de forme prohibée (dôme).**

Le projet contrevient-il aux grandes lignes directrices du plan municipal d'urbanisme?	Oui	Propriété située en secteur industriel (I) au plan municipal où un principe consiste à assurer un contrôle plus efficace sur le développement industriel en établissant (à l'arrêté de zonage) certaines mesures de mitigation lorsque les usages industriels se situent à proximité d'usages résidentiels. À l'arrêté de zonage, les bâtiments en forme de dôme sont prohibés dans toute zone.
--	-----	---

La modification a-t-elle pour but de rendre conforme un usage ?	Oui	En août 2018, une demande de dérogation avait été refusée par le CRP afin de permettre un bâtiment accessoire en forme de dôme sur cette propriété. Une fois le délai du permis provisoire (1 an) terminé, le requérant devra enlever ce bâtiment.
La demande présente-t-elle un risque élevé de conflit avec les usages limitrophes?	Non	Les bâtiments en forme de dôme sont interdits sur la totalité du territoire municipal de la ville de Shippagan. Il s'agit d'un type de structure qui n'est pas souhaité sur le territoire municipal, entre autres puisque celui-ci détonne dans le paysage. Cependant, cette demande est temporaire.
La modification va-t-elle porter préjudice aux propriétés voisines et au caractère du voisinage?	Oui	L'impact visuel est d'autant plus important puisque le terrain du demandeur est situé sur la 1 <sup>ère</sup> Rue, un des axes principaux de la ville de Shippagan, et ce, tout près du centre-ville. Le bâtiment affecte particulièrement le caractère du voisinage en ce qui a trait au secteur résidentiel unifamilial situé tout juste à l'arrière et où le dôme est visible à partir de plusieurs terrains. Le positionnement et la forme de dôme du bâtiment accessoire placent ce dernier en proéminence par rapport au bâtiment principal, alors que l'un des principes législatifs est que le bâtiment principal soit le plus apparent vis-à-vis du bâtiment accessoire. Cependant, cette demande est temporaire.
Recommandation		<p>L'équipe technique recommande l'attribution d'un permis provisoire d'un (1) an afin de permettre au requérant de conserver un bâtiment accessoire de forme prohibée (dôme), et ce, à la condition suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- fournir une résolution du conseil municipal de la ville de Shippagan qui appuie le projet et l'émission d'un permis provisoire par le CRP.</li> </ul> <p>En respectant cette condition, 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.

Un membre a demandé s'il y avait obligation pour le requérant d'enlever le dôme de la propriété à la fin du délai d'un (1) an lié au permis provisoire. Madame Caraine Godin-Poirier a pris la parole et a expliqué que le délai d'un (1) an lié audit permis provisoire devait être respecté par le propriétaire. Afin de permettre aux membres du comité de mieux comprendre la position de la municipalité dans ce dossier, elle a par la suite lu la résolution reçue par le Service d'urbanisme de la part du conseil municipal.

Après discussion et vérification, monsieur Gaston Paulin, appuyé de monsieur Yvon Godin, a proposé aux membres du CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique et d'approuver la demande de permis provisoire présentée et ce, à la condition suivante :

- fournir une résolution du conseil municipal de la ville de Shippagan qui appuie le projet et l'émission d'un permis provisoire par le CRP.

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

Adopté à l'unanimité

CRP18 – 100(7)

Annexe 5 – Demande de dérogation Steve Larocque

No. de dossier : 21987

No. d'application : 40197

No. de requête : 24938

Localisation : 338, rue du Pêcheur Nord, Lamèque

NID : 20874368

Zonage : RA (habitation unifamiliale)

Aménagement  
proposé:

Le requérant désire construire un deuxième garage détaché sur sa propriété. Cependant, le bâtiment accessoire proposé contrevient à trois dispositions de l'arrêté de zonage de la ville de Lamèque. À noter que le requérant possède également une remise.

Dérogation:

Permettre un bâtiment accessoire (garage) d'une superficie de 118,9 m<sup>2</sup> au lieu de 100 m<sup>2</sup>; Permettre un bâtiment accessoire (garage) ayant une hauteur de 6,5 m au lieu de 5,7 m (hauteur de la maison); Permettre 3 bâtiments accessoire (2 garages + 1 remise) au lieu de deux bâtiment accessoires (1 garage + 1 remise) sur la propriété. (Arrêté no. 120 – articles 12.5.8.1 c), 12.5.4.1 a) et 12.5.9.1 b))

Request:

Allow an accessory building (garage) with an area of 118.9 m<sup>2</sup> instead of 100 m<sup>2</sup>; Allow an accessory building (garage) with a height of 6.5 m instead of 5.7 m (height of the house); Allow 3 accessory buildings (2 garages + 1 shed) instead of 2 accessory buildings (1 garage + 1 shed) on the property.

Raison de la demande:

Afin d'avoir suffisamment d'espace pour entreposer plusieurs articles, équipements et véhicules personnels et domestiques. L'endroit proposé pour le garage est dénivélé, ce qui fait en sorte que la rue, le garage semblerait presque avoir la même hauteur que la maison.

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 qu'aucun commentaire ne fut reçu par le Service d'urbanisme de la CSR lors de la consultation effectuée dans ce dossier.

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

### Annexe 5 Tableau d'analyse – Dérogations

Steve Larocque  
338, rue du Pêcheur Nord, Lamèque - NID 20874368

**Permettre un bâtiment accessoire (garage) d'une superficie de 118,9 m<sup>2</sup> au lieu de 100 m<sup>2</sup>.**

**Permettre un bâtiment accessoire (garage) ayant une hauteur de 6,5 m au lieu de 5,7 m (hauteur de la maison).**

**Permettre 3 bâtiments accessoires (2 garages + 1 remise) au lieu de deux bâtiments accessoires (1 garage + 1 remise) sur la propriété.**

<p>La dérogation représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?</p>	<p>Non</p>	<p>Le requérant justifie sa demande afin de faire l'entreposage d'articles et équipements personnels et domestiques.</p> <p>L'espace est suffisant sur le terrain pour implanter le nombre demandé. Toutefois, cette demande n'est pas justifiable étant donné que le requérant peut respecter les dispositions sur les bâtiments accessoires (nombre de garage et remise, superficie et hauteur) prévues à l'arrêté de zonage de la ville de Lamèque.</p>
<p>La dérogation est-elle mineure ou raisonnable?</p>	<p>Oui et Non</p>	<p><u>Superficie</u> La dérogation touche une disposition régissant la superficie des bâtiments accessoires dans une zone RA (habitation unifamiliale), soit un maximum de 100 m<sup>2</sup> lorsque le bâtiment principal est plus grand. Malgré que le bâtiment principal soit d'une superficie de 130 m<sup>2</sup>, le bâtiment accessoire est supérieur de 18,9 m<sup>2</sup> à la superficie permise. Depuis l'entrée en vigueur de l'arrêté de zonage, une seule demande de dérogation touchant la superficie des bâtiments accessoires a été traitée par le CRP. Cette demande avait été accordée pour une superficie de 114,5 m<sup>2</sup> au lieu de 100 m<sup>2</sup>. En contrepartie, en 2001, sous l'arrêté précédent, une dérogation avait été accordée pour la même superficie de garage que celle demandée, soit 118,9 m<sup>2</sup>, sur le terrain voisin.</p> <p><u>Hauteur</u> La hauteur du bâtiment accessoire proposé (6,5 m) est supérieure aux deux dispositions régissant la hauteur des bâtiments accessoires en zone résidentielle, soit une hauteur maximum de 6 m ou la hauteur du bâtiment principal (maison) qui est de 5,7 m (différence de 0,8 m).</p>



		<p>L'effet de la hauteur supérieure à celle permise serait toutefois amoindri puisque le niveau du sol là où le garage serait édifié est inférieur à celui de la maison.</p> <p><u>Nombre de bâtiments accessoires</u> La demande est majeure étant donné la présence d'un garage et d'une remise sur le terrain. La présence d'un troisième bâtiment accessoire est prohibée. Seuls un garage et une remise ou deux remises uniquement sont autorisés dans toutes les zones résidentielles retrouvées à l'intérieur de la municipalité.</p> <p>Ici, on retrouve une remise de 5,6 m<sup>2</sup> et un garage de 35,7 m<sup>2</sup>. Aujourd'hui, le requérant désire en plus, construire un garage de 118,9 m<sup>2</sup>, d'une hauteur supérieure à la maison et d'une superficie supérieure à celle autorisée. À noter que le requérant pourrait agrandir sa remise et son garage afin qu'ils atteignent chacun une superficie de 100 m<sup>2</sup> (ex : 30' x 36') et ceux-ci ne seraient pas dérogatoires.</p> <p>Les demandes sont jugées majeures, mais raisonnables considérant le cadre bâti du voisinage qui inclut, entre autres, un garage accordé à la même superficie que celui demandé sur le lot voisin et un lot comportant trois bâtiments accessoires.</p>
<p>La dérogation respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?</p>	<p>Oui et Non</p>	<p><u>Superficie et hauteur</u> L'objectif de la réglementation est d'assurer le maintien d'un équilibre entre la hauteur et la superficie des bâtiments accessoires dans toutes les zones, et ce, afin de conserver une homogénéité de ce type de bâtiments sur le territoire municipal.</p> <p>Le fait de permettre un garage plus haut que le bâtiment principal et d'une superficie supérieure à celle autorisée constituerait un aménagement disproportionné par rapport aux propriétés voisines. Le requérant a la possibilité d'avoir un garage annexé à la maison, un garage et une remise.</p> <p>L'édification du garage ne serait toutefois pas un phénomène unique dans le voisinage, puisque l'on retrouve déjà un garage surdimensionné sur le lot voisin d'une superficie de 118,9 m<sup>2</sup>, en plus de quelques bâtiments accessoires en forme de dôme présents (sans autorisation) et la volonté de la municipalité de permettre ces structures.</p> <p><u>Nombre de bâtiments accessoires</u> L'objectif de la réglementation est de conserver un équilibre entre les bâtiments principaux et accessoires, et ce, afin de conserver une homogénéité de ceux-ci à l'intérieur de la ville.</p>

		<p>Ici, la propriété du requérant est située en zone résidentielle unifamiliale développée et consolidée. Le fait de multiplier les bâtiments accessoires en zone résidentielle peut modifier le caractère du voisinage et constituer un aménagement disproportionné par rapport aux propriétés voisines. Dans le cas ci-présent, le voisin d'en face du requérant compte trois bâtiments accessoires sur son terrain (dont un seul n'ait été autorisé). Le caractère du voisinage est ainsi déjà marqué par la présence de garages surdimensionnés, multiples sur un seul lot ou même en forme de dôme.</p> <p>En tenant compte des éléments précités, cette demande n'affecterait pas outre mesure le caractère de son voisinage. Elle pourrait créer un précédent sur l'ensemble de la municipalité en permettant des garages et remises en grand nombre comparativement à l'usage principal.</p>
Recommandations		<p>L'équipe technique recommande de permettre la construction d'un bâtiment accessoire (garage) d'une superficie de 118,9 m<sup>2</sup> au lieu de 100 m<sup>2</sup> et d'une hauteur de 6,5 m au lieu de 5,7 m (hauteur de la maison) ainsi que de permettre 3 bâtiments accessoires (2 garages + 1 remise) au lieu de deux bâtiments accessoires (1 garage + 1 remise), considérant cette demande raisonnable et souhaitable à l'aménagement de la 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.

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

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

Adopté à l'unanimité

## CRP18 – 101

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

Le président du comité a mentionné que 4 demandes avaient été étudiées à l'interne depuis la dernière réunion du CRP.

Aucun commentaire ne fut émis ni aucune question ne fut posée de la part des membres à l'égard de ces demandes.

## CRP18 – 102

### H. Avis du CRP

#### CRP18 – 102(1)

Monsieur Denis Haché était présent afin d'assister à la présentation de la demande, sachant qu'il ne pouvait avoir droit de parole lors de l'étude de cette dernière.

#### Modification au plan municipal et à l'arrêté de zonage – Village de Maissonette

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 CRP18-102(1) ».

#### 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.

Il a par la suite pris la parole et a partagé son questionnement sur la possibilité, légalement, de ne viser qu'une seule catégorie de clientèle pour le projet proposé. À savoir s'il serait-il vraiment possible de limiter l'utilisation du site par le type de clientèle souhaité par le requérant.

Après vérification, monsieur Gaston Paulin, appuyé de madame Line Thériault, a proposé aux membres du CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique et de recommander, au conseil municipal du Village de Maissonette, les modifications proposées au plan municipal ainsi qu'à l'arrêté de zonage, cette demande ayant été jugée raisonnable et souhaitable pour l'aménagement du territoire municipal

Adopté à l'unanimité

Monsieur Denis Haché a quitté la salle.

#### CRP18 – 102(2)

#### Modification au plan municipal et 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 - 102(2) ».

#### 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.

Un membre a demandé des clarifications sur les modifications au zonage recommandées par l'équipe technique, et ce, afin de mieux comprendre les types d'usages commerciaux qui pourraient être permis sur les lots visés. Monsieur Charles-Éric Landry a répondu à sa question en spécifiant que les seuls usages

commerciaux qui pourraient être éventuellement autorisés sur les lots rezonés seraient ceux permis en zone M, tels que décrits à l'arrêté de zonage de la municipalité.

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 de recommander, au conseil municipal de la Ville de Caraquet, les modifications proposés au plan municipal ainsi qu'à l'arrêté de zonage, cette demande ayant été jugée raisonnable et souhaitable pour l'aménagement du territoire municipal

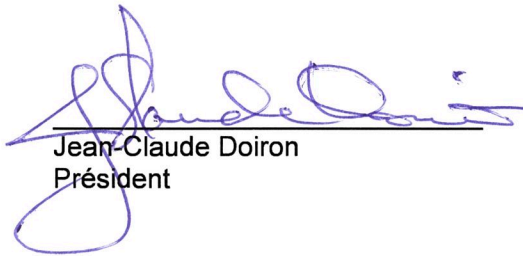
Adopté à l'unanimité

#### CRP18 – 103

##### I. 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 20h14.



Jean-Claude Doiron  
Président