

Procès-verbal de la réunion ordinaire du CRP de la Commission de services régionaux de la Péninsule acadienne tenue le mercredi 16 juillet 2014 à 19h00 au centre communautaire d'Inkerman.

Étaient présents :

Line Thériault  
Réginald Paulin  
Gaston Paulin  
Edmond Beattie  
Jean-Claude Doiron  
Jean-Paul Robichaud

Caraine Godin-Poirier, CSRPA  
Bernise Roussel, CSRPA  
Julie Ozell, CSRPA  
Nadine LaPlante, CSRPA  
Louise Robichaud, CSRPA  
Natacha Cormier, CSRPA  
Paul-Émile Robichaud, CSRPA

Le président du comité, Monsieur Jean-Claude Doiron, a appelé la réunion à l'ordre à 19h03.

CRP14 – 88

A- Adoption de l'ordre du jour

Après vérification, Monsieur Réginald Paulin, appuyé de Monsieur Edmond Beattie, a proposé l'adoption de l'ordre du jour tel que distribué

Adopté à l'unanimité

CRP14 - 89

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.

CRP14 - 90

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 situation de conflits d'intérêts.

CRP14 - 91

D – Adoption des projets de procès-verbaux des réunions du CRP des 18 et 25 juin 2014

Après vérification, Monsieur Jean-Paul Robichaud, appuyé de Monsieur Gaston Paulin, a proposé que les projets de procès-verbaux des réunions du CRP du 18 et 25 juin 2014 soient acceptés tels que distribués

Adopté à l'unanimité

19h05 Madame Caraine Godin-Poirier a quitté la salle.

Annexe 8 – Demande de dérogation et d’approbation de lotissement E.T. et D. Construction et Soudure Welding Itée

N° de dossier : 4817

Localisation : rue de la Gare et Grande Allée, Caraquet

Zonage : RA (résidentiel unifamilial)

Aménagement

proposé : L'objectif de ce plan de lotissement provisoire est de créer 3 rues publiques, 14 lots et une parcelle pour être annexée à un lot adjacent.

Dérogation et approbations :

Permettre une profondeur allant de 29,36 mètres à 29,82 mètres au lieu de 30 mètres pour les lots 2013-3, 2013-4 et 2013-5 (arrêté no. 211, article 13.11.4.1 a)(ii)). Permettre un garage et une remise en cour avant sur le lot 20825154 et, à des distances de 3,1 et 3,5 mètres au lieu de 7,5 mètres de la ligne de rue proposée. Permettre une remise sur le lot 20762209, et ce à une distance de 5,49 mètres au lieu de 7,5 mètres de la ligne de rue proposée. Permettre un garage sur le lot 20381034, et ce à une distance de 5,4 mètres au lieu de 7,5 mètres d'une rue proposée (arrêté no. 211, article 13.4.5.1 a) et article 13.4.10.1). Permettre une maison sur le lot 20393492, et ce à une distance de 5 mètres au lieu de 6 mètres de la rue proposée (arrêté no. 211, article 13.5.4.1 a). Recommandation au Conseil relativement à l'emplacement des rues publiques (Loi sur l'urbanisme du N.-B., article 56 (2)a). Approbation des lots 2013-1 à 2013-14 inclusivement, ainsi que de la parcelle 2013-A.

Request :

Allow a depth going from 29.36 metres to 29.82 metres instead of 30 metres for lots # 2013-3, 2013-4 and 2013-5. Allow a garage and a shed in the front yard, on lot # 20825154, at a distance of 3.1 and 3.5 metres instead of 7.5 metres from the proposed street line. Allow a shed on lot # 20762209 at a distance of 5.49 metres instead of 7.5 metres from the proposed street line. Allow a garage on lot # 20381034 at a distance of 5.4 metres instead of 7.5 metres from proposed street. Allow a house on lot # 20393492 at a distance of 5 metres instead of 6 metres from the proposed street. Recommend the location of the public streets to the municipal council. Approval of lots # 2013-1 to 2013-14 and of parcel 2013-A.

Monsieur Éric Thériault 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 les propriétaires de lots voisins de celui à l'étude avaient été avisés de ce projet et que 3 commentaires avaient été reçus par le service d'urbanisme en ce qui a trait aux travaux proposés, aux mesures d'arpentage, aux amas de terre, ainsi qu'à la sauvegarde du couvert forestier existant.

Par la suite, il a présenté et expliqué l'analyse effectuée pas l'équipe technique dans ce dossier, dont voici les détails :

**Annexe 8**  
**Tableau d'analyse – Lotissement E.T. et D. Soudure Ltée**

Éric Thériault

Rue de la gare et Grande-Allée, Caraquet - NID 20484440, 20387056, 20392601 et 20380614.

**Permettre des lots avec des profondeurs inférieures aux normes exigées par l'arrêté de zonage de la municipalité;**

**Permettre des bâtiments trop près des rues proposées et recommandation au Conseil relativement à l'emplacement des rues publiques.**

La demande représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?	Oui	La création de rues publiques et toutes dérogations au règlement de zonage que susciterait l'enclenchement d'un projet de lotissement nécessitent l'approbation de la Commission.
La demande est-elle mineure, est-elle raisonnable?	Oui	Les dérogations par rapport aux profondeurs des lots sont jugées mineures mais, le développeur est prêt à décaler les limites arrières de ces lots de sorte à respecter la réglementation. En ce qui a trait aux localisations des bâtiments trop près des rues proposées, quoique majeures pour certaines, les dérogations rendraient conformes leurs localisations.
La demande respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?	Oui	Le voisinage serait naturellement affecté par le développement d'un pareil projet de lotissement dans leur quartier, soit par l'aménagement de rues, de maisons et de l'augmentation de flux de circulation. Néanmoins, le développeur a procédé à un changement de zonage qui lui permettrait d'aller de l'avant avec un développement de cette taille.
Recommandation		L'équipe technique recommande l'approbation de ce projet de lotissement à condition que la limite arrière des lots 2013-4, 2013-5 et 2013-6 soit déplacée vers l'Ouest de sorte à ce que le règlement de zonage soit respecté.

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

Monsieur Éric Thériault, a pris la parole et a précisé que les amas de terre créés par les travaux proposés seraient enlevés dès que les systèmes d'eau et d'égout seraient aménagés.

Après discussion et vérification de l'analyse, Madame Line Thériault, appuyée de Monsieur Jean-Paul Robichaud, a proposé au CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique, telle qu'inscrite au tableau d'analyse, et, d'approuver la demande de lotissement présentée, cette dernière ayant été jugée en harmonie avec les principes de la réglementation

Adopté à l'unanimité

Monsieur Éric Thériault a quitté la salle.

19h15 - retour de Madame Caraine Godin-Poirier dans la salle.

CRP14 – 93

19h15 Monsieur Réginald Paulin a quitté la salle.

Annexe 6 – Demande de dérogation Jean-Bernard Robichaud et Chantal Marie Lavigne

N° dossier : 18496

N° d'application : 31498

N° requête : 4440

Localisation : 41, rue du Rivage, Lamèque

NID : 20220455

Zonage : RB (habitation uni et bifamiliale)

Aménagement  
proposé :

La requérante, Sylvie Lanteigne, désire faire une nouvelle fondation incluant un agrandissement d'une superficie de 7,8m<sup>2</sup> sur la maison, cependant, l'implantation du bâtiment existant n'est pas conforme à certaines dispositions de l'arrêté de zonage de la ville de Lamèque.

Dérogation :

Permettre une nouvelle fondation à une distance variant entre 5,9m et 6,79m au lieu de 7,5m de la ligne de rue. Permettre une nouvelle fondation a une distance de 1,98m au lieu de 2,5m de la limite latérale du lot. Permettre une nouvelle fondation à une distance de 25,6m au lieu de 30m d'un cours d'eau. Permettre un agrandissement de la maison à une distance de 1,98m au lieu de 2,5m de la limite latérale du lot. Permettre d'agrandir la maison à une distance de 25,6m au lieu de 30m d'un cours d'eau. (arrêté no.120, articles 12.6.4.1 a) , 12.6.5.1 a) et 12.30.3 a)).

Request:

Allow a new foundation at a distance going from 5.9 metres to 6.79 metres instead of 7.5 metres from the street line. Allow a new foundation at a distance of 1.98 metre instead of 2.5 metres from the side lot line. Allow a new foundation at a distance of 25.6 metres instead of 30 metres from a watercourse. Allow the expansion of the house at a distance of 1.98 metre instead of 2.5 metres from the side lot line. Allow the expansion of the house at a distance of 25.6 metres instead of 30 metres from a watercourse.

Raison de la demande :

Afin d'aménager un espace de rangement.

Les propriétaires, Monsieur Jean-Bernard Robichaud et Madame Chantal Marie Lavigne, ainsi que la requérante, Madame Sylvie Lanteigne, 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 13 propriétaires de lots voisins de celui à l'étude avaient été avisés de ce projet et qu'aucun commentaire n'avait été reçu par le service d'urbanisme.

Par la suite, Madame Julie Ozell, agent d'aménagement / conseillère en urbanisme, a présenté et expliqué l'analyse effectuée par l'équipe technique dans ce dossier, dont voici les détails :

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

Jean-Bernard Robichaud  
41, rue du Rivage, Lamèque - NID 20220455

**Permettre de construire une fondation sur la maison existante à :**

- une distance variant entre 5,9m et 6,7m de la ligne de rue;
- 1,98m au lieu de 2,5m de la limite latérale du lot;
- 25,6m au lieu de 30m d'un cours d'eau.

**Permettre d'agrandir la maison à :**

- 1,98m au lieu de 2,5m de la limite latérale du lot;
- 25,6m au lieu de 30m d'un cours d'eau.

La dérogation représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?	Oui	Un projet conforme ne peut être réalisé puisque le bâtiment est dérogatoire à la distance de la ligne de rue et à celle de la baie. Le bâtiment pourrait être repositionné pour respecter les 2 marges latérales minimales. Toutefois, il est justifiable de vouloir conserver une marge latérale de 3,24m d'un côté pour faciliter l'accès au terrain.
La dérogation est-elle mineure ou raisonnable?	Non/Oui	Dérogations majeures. Raisonné considérant la largeur du terrain et l'implantation du bâtiment existant. Le bâtiment ne serait pas rapproché des limites de propriété.
La dérogation respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?	Oui	Le principe législatif des marges est de conserver un espace constant entre les bâtiments tout en tenant compte de la hauteur de ces derniers, en plus de préserver l'intimité entre les propriétés. Le projet ne modifie pas le caractère du voisinage.
Recommandation		L'équipe technique recommande le projet pour les raisons précitées, le considérant en harmonie avec les principes d'aménagement.

Suite aux présentations, le président du comité, Monsieur Jean-Claude Doiron, a demandé aux clients s'ils avaient des questions ou des commentaires à ajouter.

Suite à une question de Monsieur Jean-Claude Doiron, Madame Lanteigne a fait mention qu'elle désire acheter la propriété de Monsieur Robichaud et de Madame Lavigne et de la rendre habitable à l'année. Elle a ajouté qu'elle était consciente que l'espace réservé au patio existant serait compromis par le projet soumis.

Après discussion et vérification de l'analyse, Monsieur Gaston Paulin, appuyé de Madame Line Thériault, a proposé au CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique telle qu'inscrite au tableau d'analyse et, d'accorder la dérogation telle que présentée, la demande ayant été jugée en harmonie avec les principes de la réglementation

Adopté à l'unanimité

Monsieur Jean-Bernard Robichaud, Madame Chantal Marie Lavigne et Madame Sylvie Lanteigne ont quitté la salle.

19h24 - retour de Monsieur Réginald Paulin dans la salle.

CRP14 – 94

Annexe 9 – Demande d'approbation de lotissement Arthur Duguay

N° de dossier : 5239

Localisation : chemin Pointe-Alexandre, Pointe-Alexandre

Zonage : M1 (mixte)

Aménagement  
proposé :

L'objectif de ce plan de lotissement est de créer la parcelle 2014-A, d'une superficie de 1561 mètres carrés, pour être ajoutée au lot appartenant à Mariette A. Duguay, créer le lot 2014-1 d'une superficie de 4000 mètres carrés, un accès privé et un restant de terrain.

Approbations :

Permettre le lot 2014-1 sur une autre voie d'accès que la Commission de services régionaux peut approuver comme étant utile à l'aménagement du terrain (Règlement 80-159, article 6(1)b)). Approbation du lot 2014-1 et de la parcelle 2014-A.

Request:

Allow the lot # 2014-1 on another access road that the Regional Service Commission may approve as suitable for the development of land. Approval of the lot # 2014-1 and of parcel 2014-A.

Madame Gemma Duguay 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 ce projet et qu'aucun commentaire n'avait été reçu par le service d'urbanisme.

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

**Annexe 9**  
**Tableau d'analyse – Lotissement Arthur Duguay**

Clarence Duguay  
Chemin Pointe-Alexandre, Pointe-Alexandre - NID 20505905

**Permettre le lot 2014-1 sur une autre voie d'accès que la CSR peut approuver comme étant utile à l'aménagement du terrain.**

La demande représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?	Oui	Cette demande est nécessaire et justifiable afin d'exécuter le testament de monsieur Duguay qui dans ses dernières volontés, voulait léguer ce terrain tel que présenté sur le plan provisoire soumis.
La demande est-elle mineure, est-elle raisonnable?	Non	Ce projet est sujet au règlement ministériel relatif au plan rural des Îles Lamèque et Miscou. En vertu de la carte de zonage de ce règlement, le projet est en zone M1 (mixte), dans laquelle il serait permis, entre autres, du développement résidentiel uniquement sur des rues publiques.
La demande respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?	Non	Ce projet contrevient aux principes et propositions établis dans le plan rural des Îles Lamèque et Miscou car il y est interdit d'y aménager un logement sur un lot ne donnant pas sur une rue publique. Cependant, cette règle ne s'appliquerait pas aux autres usages permis en zone M1. La personne qui reçoit le lot 2014-1 ne veut rien faire pour l'instant sur ce terrain et ne sait pas exactement ce qu'elle voudrait en faire à l'avenir.
Recommandation		L'équipe technique ne recommande pas l'approbation de cette demande, ne la jugeant pas 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 s'ils avaient des questions ou des commentaires concernant la demande.

Madame Gemma Duguay a pris la parole et a expliqué que cette demande ne reflétait que les volontés inscrite au testament de Monsieur Arthur Duguay en ce qui a trait à la façon que ce dernier voulait que son terrain soit divisé.

Par la suite, Monsieur Paul-Émile Robichaud a mentionné que le lot en question était situé en zone mixte et qu'il fallait en tenir compte pour l'étude de cette demande. Il a ensuite lu une partie du plan rural qui s'applique au projet soumis.

Afin de clarifier certaines questions posées par Madame Duguay, Monsieur Robichaud a expliqué qu'un testament ne subdivise aucune propriété, qu'il s'agit d'un document qui précise les dernières volontés d'une personne. Tout projet de subdivision doit être conforme aux réglementations applicables. Monsieur Robichaud a ajouté que l'approbation de cette demande rendrait le lot proposé constructible, ce qui n'est pas souhaitable pour tout développement futur dudit lot étant donné que ce dernier ne donnerait pas sur une rue publique ou un autre accès approuvé.

Après discussion et vérification de l'analyse, Monsieur Réginald Paulin, appuyé de Monsieur Edmond Beattie, a proposé au CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique telle que décrite au tableau d'analyse et, de refuser la demande de lotissement présentée, cette dernière ayant été jugée non souhaitable pour l'aménagement de la propriété

Adopté à l'unanimité

Madame Gemma Duguay a quitté la salle.

CRP14 –95

Annexe 10 – Demande de dérogation Guy LeBouthillier

N° de dossier : 17141

N° d'application : 31530

N° de requête: 4478

Localisation : 7830, rue St-Paul, Bas-Caraquet

NID: 20358750

Zonage: M (zone mixte)

Aménagement  
proposé :

Le requérant désire faire un agrandissement d'une superficie de 18m<sup>2</sup> à son garage existant. À noter que ledit garage est plus grand que ne le permet la réglementation du village de Bas-Caraquet. Avec l'agrandissement proposé, le garage aurait une superficie de 181,5m<sup>2</sup>, et serait donc plus grand que le bâtiment principal (93,6m<sup>2</sup>). La superficie maximum permise pour ce type de bâtiment dans cette zone est de 112m<sup>2</sup>.

Dérogation :

Permettre un garage d'une superficie de 181,5m<sup>2</sup> au lieu de 112m<sup>2</sup> (arrêté no.9106, article 13.5.7.2.b)).

Request :

Allow an accessory building (garage) with an area of 181.5 square metres instead of 112 square metres.

Raison de la demande:

Afin d'entreposer des agrès de pêche.

Monsieur Guy LeBouthillier 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 ce projet et que deux commentaires favorables au projet avait été reçu par le service d'urbanisme. L'un d'eux provenait de la municipalité, laquelle approuvait le projet proposé et, l'autre d'un des voisins qui avaient été avisés.

Par la suite, Madame Julie Ozell, agent d'aménagement / conseillère en urbanisme, a présenté et expliqué l'analyse effectuée par l'équipe technique dans ce dossier, dont voici les détails :



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

Guy LeBouthillier  
7830, rue St-Paul, Bas-Caraquet - NID 20358750

**Permettre un garage d'une superficie de 181,5m<sup>2</sup> au lieu de 112m<sup>2</sup>.**

<p>La dérogation représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?</p>	<p align="center">Non</p>	<p>Le projet ne peut respecter les dispositions de l'arrêté de zonage puisque le garage existant, d'une superficie de 163,5m<sup>2</sup>, excède déjà la superficie maximale permise.</p> <p>Le requérant justifie sa demande par le besoin d'espace pour entreposer son équipement de pêche et éviter de multiplier les bâtiments accessoires. Les travaux sont commencés.</p> <p>En zone M, l'arrêté de zonage du village de Bas-Caraquet permet un maximum de quatre bâtiments ou constructions accessoires. La superficie est limitée à 112 m<sup>2</sup> chacun sans dépasser la superficie de la maison et, 10% de la superficie du lot.</p>
<p>La dérogation est-elle mineure ou raisonnable?</p>	<p align="center">Non</p>	<p>Dérogation majeure (38%).</p> <p>La superficie du garage proposé (181,5m<sup>2</sup>) est supérieure à la superficie de la maison (93,6m<sup>2</sup>). Différence de 87,9m<sup>2</sup>.</p> <p>La demande n'est pas jugée raisonnable considérant la taille du garage et l'utilisation projetée.</p>
<p>La dérogation respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?</p>	<p align="center">Non</p>	<p>Le principe législatif est de réglementer la superficie des bâtiments accessoires pour maintenir une proportion entre les bâtiments principaux et les bâtiments accessoires d'une même zone. Aussi, de limiter la taille des bâtiments accessoires en fonction des usages permis dans la zone.</p> <p>À travers le plan municipal et l'arrêté de zonage du village de Bas-Caraquet, nous notons la volonté de permettre plusieurs activités secondaires résidentielles en zone M. De plus, l'arrêté de zonage prévoit qu'un pêcheur de métier peut entreposer sur son terrain ou dans un bâtiment accessoire, ses agrès et équipements de pêche et son bateau de pêche. Dans tous les cas, la superficie occupée par les activités secondaires est limitée. Même dans le cas d'un usage secondaire résidentiel lié à la fabrication et à la transformation de type léger, la superficie est limitée à 85m<sup>2</sup> dans un bâtiment accessoire.</p> <p>Bien que la propriété soit située près du quai de Bas-Caraquet, elle n'y est pas directement adjacente puisqu'elle est située du côté sud de la rue St-Paul. De plus, il n'y a pas d'autre garage de cette dimension dans le voisinage.</p> <p>La propriété est adjacente à une zone résidentielle. L'agrandissement est proposé sur le côté du garage existant, visible de la rue.</p>
<p>Recommandation</p>		<p>L'équipe technique ne recommande pas la demande de dérogation la considérant non raisonnable et à l'encontre des principes législatifs de l'arrêté de zonage pour les raisons suivantes :</p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- la superficie du garage proposé serait supérieure à celle de la maison;</li> <li>- la possibilité d'avoir d'autres bâtiments accessoires;</li> <li>- la quantité des équipements de pêche ne justifie pas l'approbation de garages aux superficies supérieures à celles permises;</li> <li>- l'approbation de cette demande créerait un précédent.</li> </ul> <p>Nous référons le requérant à l'article 13.18.5.1 de l'arrêté de zonage concernant l'entreposage de bateaux de pêche. Cet article inclut des dispositions concernant l'utilisation du bâtiment accessoire et l'entreposage extérieur.</p>
--	--

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

Afin de répondre à la question de Monsieur Edmond Beattie, Monsieur LeBouthillier a mentionné qu'il souhaitait agrandir son garage afin de pouvoir y entreposer tous ses agrès de pêche et d'aménager un espace de travail dans la partie du bâtiment existant. Il a expliqué que la partie arrière du garage servirait d'entrepôt. Monsieur LeBouthillier a expliqué que le terrain était en pente, ce qui atténuait l'impact visuel que ce dernier pouvait avoir de la rue.

Afin de répondre à la question de Monsieur Gaston Paulin, Monsieur LeBouthillier a mentionné que le garage existant avait été construit vers l'année 1976. Il a par la suite répondu à Madame Line Thériault en mentionnant qu'il ne s'était pas renseigné auprès de la CSRPA avant de débiter son projet d'agrandissement.

À ce moment, Madame Julie Ozell s'est adressé à Monsieur LeBouthillier et lui a mentionné qu'il lui était possible de construire plus d'un bâtiment accessoire selon la réglementation du village de Bas-Caraquet. Monsieur LeBouthillier a pris la parole et a expliqué qu'il souhaitait n'avoir qu'un seul garage dans lequel seraient entreposés tous ses équipements de pêche ainsi que ses articles personnels. Il a poursuivi en expliquant qu'il ne voulait plus laisser d'article sur son terrain car il avait déjà été victime d'un vol de remorque et qu'il ne voulait pas que ça se reproduise. Madame Julie Ozell est alors intervenue et a expliqué qu'il pouvait protéger son entreposage extérieur en aménageant, entre autres, une clôture. À ce moment, le président du comité, Monsieur Jean-Claude Doiron, a demandé à Madame Ozell d'expliquer la possibilité de précédent qui pourrait être engendré par ce dossier. Elle s'est par la suite adressée aux membres du comité en référant à des demandes soumises à la Commission dans le passé et en expliquant que l'approbation d'une dérogation de cette superficie créerait un précédent.

Après discussion et vérification de l'analyse, Monsieur Réginald Paulin, appuyé de Monsieur Gaston Paulin, a proposé au CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique telle que décrite au tableau d'analyse et, de refuser la dérogation demandée, cette dernière ayant été jugée excessive et allant à l'encontre des principes de la réglementation

Adopté à l'unanimité

Monsieur Guy LeBouthillier a quitté la salle.

Annexe 1 – Demande de dérogation Jean-Pierre Landry

N° de dossier : 17426

N° d'application : 31429

N° requête : 4253

Localisation : 3, rue Doiron, Caraquet

NID : 20541918

Zonage : RA (habitation unifamiliale)

Aménagement  
proposé :

Le requérant désire faire un agrandissement de 53,5m<sup>2</sup> sur son garage existant qui a une superficie de 56,6m<sup>2</sup>. Cependant, avec cet agrandissement, ledit garage serait plus grand que la maison, ce qui n'est pas permis par l'arrêté de zonage de la ville de Caraquet.

Dérogation :

Permettre un garage d'une superficie de 110,1m<sup>2</sup> au lieu de 97,2m<sup>2</sup> qui correspond à la superficie de la maison existante. (arrêté no. 211, article 13.4.8.1 a))

Request :

Allow a garage to have an area of 110.1 square metres instead of 93 square metres which represents the actual area of the existing house.

Raison de la demande :

Afin d'avoir plus d'espace pour entreposer une moto, un camion et un véhicule tout-terrain.

Le propriétaire, Monsieur Jean-Pierre Landry ainsi que Monsieur Marc 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 8 propriétaires de lots voisins de celui à l'étude avaient été avisés de ce projet et qu'aucun commentaire n'avait été reçu par le service d'urbanisme.

Par la suite, Madame Julie Ozell, agent d'aménagement / conseillère en urbanisme, a présenté et expliqué l'analyse effectuée par l'équipe technique dans ce dossier, dont voici les détails :

**Annexe 1  
Tableau d'analyse – Dérogation**

Jean-Pierre Landry  
3, rue Doiron, Caraquet - NID 20541918

**Permettre un garage de 110,1m<sup>2</sup> au lieu de 97,2m<sup>2</sup>.**

<p>La dérogation représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?</p>	<p align="center">Non</p>	<p>Le requérant pourrait construire un agrandissement conforme à l'arrêté de zonage de la ville de Caraquet. Toutefois, la grandeur de l'agrandissement serait de 4,9m x 7,3m (16' x 24') au lieu de 7,3m x 7,3m (24' x 24').</p> <p>Il y a déjà un garage et une remise sur le terrain, ce qui respecte le nombre maximum de bâtiments accessoires permis par l'arrêté de zonage.</p> <p>Il y aurait deux (2) portes de garage de 10pi chacune sur l'agrandissement.</p>
<p>La dérogation est-elle mineure ou raisonnable?</p>	<p align="center">Non</p>	<p>Majeure (11,7%).</p> <p>Nous notons une différence de 12,9m<sup>2</sup> entre la superficie du garage et celle de la maison. La façade du garage serait supérieure à celle de la maison.</p>
<p>La dérogation respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?</p>	<p align="center">Non</p>	<p>Principe législatif: garder un équilibre dans la proportion entre la maison et le garage. Maintenir une même superficie maximale pour l'ensemble des bâtiments accessoires dans toute la zone.</p> <p>Nous ne notons pas de garage de cette superficie dans le voisinage. Certaines maisons du voisinage ont des superficies comparables à la superficie du garage projeté.</p> <p>Nous tenons compte de l'orientation de la maison, la façade étroite sur la rue et l'absence d'élément pour atténuer l'impact de la taille du garage dans le voisinage (couvert végétal important (arbres), garage derrière la maison, éloignement par rapport à la rue, pente descendante du terrain...)</p>
<p>Recommandation</p>		<p>L'équipe technique ne recommande pas la demande de dérogation la considérant non souhaitable dans son voisinage mais recommande d'accorder une dérogation pour permettre un agrandissement d'une superficie maximale de 98,1m<sup>2</sup>, soit l'équivalent d'un agrandissement de 5,5m x 7,3m (18' x 24').</p>

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

Monsieur Marc Landry et Monsieur Jean-Pierre Landry ont pris la parole et ont mentionné que l'appentis situé à l'arrière du garage existant pouvait, si nécessaire, être détruit afin de permettre l'agrandissement proposé. Avec ce nouvel élément, Madame Nadine Laplante a refait le calcul des superficies et a mentionné que la démolition dudit appentis, lequel a une superficie de 12m<sup>2</sup>, permettrait au requérant de construire un agrandissement qui respecterait la superficie recommandée par l'équipe technique.

Monsieur Marc Landry a pris la parole et a mentionné que la clôture existante est d'une hauteur de 9' dû au fait qu'elle est installée sur un muret de béton. Il a ajouté que cette dernière atténue l'impact visuel des façades étant donné qu'elle part de la maison et qu'elle

se rend au garage existant en dissimulant une partie de ce dernier. Il a également mentionné qu'un arbre mature, situé en avant dudit garage, dissimulerait l'agrandissement proposé.

Suite à une intervention de Madame Julie Ozell sur l'impact visuel que pourrait avoir la façade du garage une fois agrandi, des discussions ont eu lieu entre les membres du comité et les clients en ce qui a trait au nombre, à la dimension ainsi qu'à l'emplacement des portes de garage qui seraient aménagées sur l'agrandissement proposé.

Après discussion et vérification de l'analyse, Monsieur Gaston Paulin, appuyé de Monsieur Edmond Beattie, a proposé d'accorder au requérant de faire un agrandissement d'une grandeur de 24' x 24' sur le garage existant, et ce, à condition que l'appentis dont il a été question dans les discussions soit démolit, la demande ayant été jugée raisonnable

Adopté à l'unanimité

Madame Bernise Roussel, inspectrice en construction, a pris la parole et a expliqué que ledit appentis devait être démolit avant l'émission du permis afin que la superficie recommandée soit respectée. Elle a mentionné qu'il lui était impossible d'émettre un permis conforme si ledit appentis était toujours en place lors de l'émission du permis.

Des discussions ont eu lieu à ce sujet entre les clients, les membres de l'équipe technique et les membres du comité. Monsieur Jean-Pierre Landry a mentionné qu'il ne pouvait pas démolir l'appentis avant de faire l'agrandissement de son garage étant donné qu'il y avait entreposé quelques articles, dont sa motoneige neuve.

Après quelques instants, étant donné que la décision du comité avait été votée et adoptée à l'unanimité, les discussions ont cessé et on a informé les clients que l'équipe technique devait discuter de cette situation. Le président du comité, Monsieur Jean-Claude Doiron, a pris la parole et a expliqué qu'un agent communiquerait avec eux pour la suite du processus.

Monsieur Jean-Pierre Landry et Monsieur Marc Landry ont quitté la salle.

Suite au départ des clients, les membres de l'équipe technique et les membres du CRP ont poursuivi les discussions concernant la décision rendue et les procédures liées à l'émission des permis.

#### CRP14 - 97

Étant donné que les clients n'étaient pas présents à la réunion et que les membres du CRP avaient reçu, par courriel, tous les éléments nécessaires à l'étude de cette demande, incluant l'analyse et la recommandation de l'équipe technique, il n'y pas eu de présentation au tableau.

L'agent d'aménagement, Madame Nadine LaPlante, a mentionné que les propriétaires de lots voisins de celui à l'étude avaient été avisés de ce projet et qu'aucun commentaire n'avait été reçu par le service d'urbanisme.

#### Annexe 4 – Demande de dérogation Donald et Suzanne Blanchard

N° de dossier : 8648

N° d'application : 31464

N° requête : 4268

Localisation : 1498, rue Chatillon, Maisonnette

NID : 20090767, 20678124

Zonage : M (mixte)

Aménagement  
proposé :

Les requérants désirent agrandir leur maison afin d'y aménager une nouvelle entrée. Cependant, le projet proposé ne respecte pas certaines dispositions de l'arrêté de zonage du village de Maisonnette.

Dérogation :

Permettre l'agrandissement du bâtiment principal à partir d'un mur existant sur une longueur de 2,8m au lieu de 3m et que ledit agrandissement soit situé à 1,2m au lieu de 3m de la limite latérale est du lot. (arrêté no.25, articles 10.8.1 et 10.5.3.1 a ii))

Request :

Allow the expansion of the main building from an existent wall on a distance of 2.8 metres instead of 3 metres.  
Allow the expansion of the building to be located at a distance of 1.2 metres instead of 3 metres of the eastern lot line.

Raison de la demande :

Afin d'éviter les incon vénients causés par le vent qui arrive du Nord.

#### Annexe 4 Tableau d'analyse – Dérogation

Donald Blanchard  
1498, rue Châtillon, Maisonnette - NID 20090767 et 20678124

**Permettre l'agrandissement du bâtiment principal à partir d'un mur existant sur une longueur de 2,8m au lieu de 3m.**

**Permettre l'agrandissement d'une habitation unifamiliale à une distance de 1,2m au lieu de 3m de la limite latérale du lot.**

La dérogation représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?	Oui	La maison empiète déjà dans la marge latérale côté Ouest, soit à 2,8m au lieu de 3m de la limite latérale. Toute modification au bâtiment sur cette façade latérale est donc dérogatoire. De plus, cette propriété se retrouve enclavée entre deux droits de passage (chemin Prudent et Fleuri).  Ces demandes sont nécessaires.
La dérogation est-elle mineure ou raisonnable?	Non et Oui	La demande est mineure de 6.7% (longueur d'un mur) et majeure de 60% (limite latérale).  La demande est jugée raisonnable considérant la disposition des pièces intérieures et la localisation de la porte d'entrée existante de la maison. L'agrandissement en angle se connecterait sur le bâtiment principal sur une longueur de 2,8m et ne serait pas plus profond que le perron existant. La longueur proposée à 2,8m permettrait au requérant de conserver un angle de 90 degrés, ce qui faciliterait la construction de l'agrandissement.

<p>La dérogation respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?</p>	<p>Oui</p>	<p>L'objectif de la réglementation en ce qui concerne la longueur d'un mur existant de 3m à respecter, est de conserver le caractère esthétique et visuel de tout nouvel aménagement (intégration et mise en valeur). La distance de la maison vis-à-vis la limite latérale restreint la superficie de l'agrandissement. À noter que cette disposition ne s'applique qu'à l'agrandissement d'un bâtiment principal et qu'elle ne s'applique pas à une nouvelle construction.</p> <p>La limite latérale exigée vise à minimiser les inconvénients de voisinage et protéger l'intimité des gens en plus de permettre de conserver un caractère privé. On retrouve un droit de passage (chemin fleuri) entre la maison à l'étude et la propriété voisine.</p> <p>Ces demandes n'affecteront pas le caractère du voisinage étant donné que l'agrandissement proposé n'excéderait pas la largeur du perron existant.</p>
<p>Recommandation</p>		<p>L'équipe technique recommande que les dérogations soient accordées en jugeant celles-ci raisonnables et souhaitables pour l'aménagement de la propriété.</p>

Après vérification, Monsieur Edmond Beattie, appuyé de Monsieur Réginald Paulin, a proposé au CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique, telle que décrite au tableau d'analyse et, d'accorder les dérogations présentées, ces dernières ayant été jugées raisonnables et souhaitables pour l'aménagement de la propriété

Adopté à l'unanimité

CRP14 - 98

#### E. Compte-rendu des demandes de dérogations étudiées à l'interne

Les documents liés à ces demandes avaient été envoyés aux membres du CRP par courriel. Aucun commentaire ne fut émis de la part de ces derniers.

CRP14 - 99

#### F. Avis du CRP – modifications à la réglementation du Village de Bertrand (permettre l'usage habitation multifamiliale et résidence pour personnes âgées au 62, rue du Pont, Bertrand)

Madame Julie Ozell a présenté et expliqué la demande soumise au CRP. Pour tous les détails, se référer au document intitulé « Rapport de modification au zonage / CRP14 - 99 ».

#### DISCUSSIONS ET RECOMMANDATION DU CRP

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

Après discussion et vérification de l'analyse, Monsieur Edmond Beattie, appuyé de Madame Line Thériault, a proposé au CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique telle que décrite dans le rapport de modification au zonage présenté

Adopté à l'unanimité

CRP14 - 100

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 21h05.

/nc



Jean-Claude Doiron  
Président



Natacha Cormier  
Secrétaire