

Procès-verbal de la réunion du CRP de la Commission de services régionaux de la Péninsule acadienne tenue au centre Communautaire d'Inkerman, le mercredi 16 septembre 2020 à 19h00.

Étaient présents :

Jean-Claude Doiron  
Benoit Savoie  
Line Thériault  
Simon Savoie  
Yvon Godin  
Philippe Ferguson

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

Neuf (9) personnes du public ont assisté à la réunion.

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

CRP20-75

**ORDRE DU JOUR :**

- A. Adoption de l'ordre du jour**
- B. Téléphones cellulaires**
- C. Conflits d'intérêts**
- D. Discours professionnel et enregistrement**
- E. Adoption du projet de procès-verbal de la réunion ordinaire du CRP du 19 août 2020**
- F. Demandes à traiter :**
  - 1. Annexe 3- Demande de dérogation André Landry et Fabienne Jurt, Saint-Isidore
  - 2. Annexe 4- Demande de dérogation Odette Duguay et Yves Pallot, Caraquet
  - 3. Annexe 6- Demande de dérogation Luc Mainville, Bas-Caraquet
  - 4. Annexe 7- Demande de lotissement Clermont Mallet, Shippagan
  - 5. Annexe 9- Demande de dérogation Marc Landry, Municipalité régionale de Tracadie
  - 6. Annexe 11- Demande d'usage comparable et compatible Laurent Lanteigne, Pointe-Canot
- G. Compte rendu des demandes de dérogation étudiées à l'interne**
  - 1. Annexe 1- Demande de dérogation de lotissement Succession de Sylvia Thomas, Paroisse de Saint-Isidore
  - 2. Annexe 2- Demande de dérogation Hélène Haché et Alfred Gionet, Bas-Caraquet
  - 3. Annexe 5- Demande de dérogation McDonald's Restaurants of Canada Limited, Municipalité régionale de Tracadie
  - 4. Annexe 8- Demande de dérogation Patrick Breault et Jenny Mallet, Le Goulet
  - 5. Annexe 10- Demande de dérogation Société en Commandite INB, Caraquet
  - 6. Annexe 12- Demande de dérogation C.L. Comeau Cie. Ltée, Caraquet

## H. Avis du CRP

1. Modification à l'arrêté de zonage – Ville de Shippagan

## I. Élection du vice-président ou de la vice-présidente

## J. Modification au Règlement administratif

## K. Autres

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

Adopté à l'unanimité

### CRP20 – 76

#### B. Téléphones cellulaires

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

### CRP20 – 77

#### 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.

### CRP20 – 78

#### D. Discours professionnel et enregistrement

Le président du comité a rappelé l'importance de conserver en tout temps un discours inclusif, respectueux et professionnel. Il précise que la réunion est publique et enregistrée pour des fins administratives pour l'instant, mais que l'enregistrement possède un caractère public.

### CRP20 – 79

#### E. Adoption du projet de procès-verbal de la réunion ordinaire du CRP du 19 août 2020

Après discussion et vérification, madame Line Thériault, appuyée de monsieur Simon Savoie, a proposé que le projet de procès-verbal de la réunion ordinaire du CRP du 19 août 2020 soit accepté tel que distribué

Adopté à l'unanimité

F. Demandes à traiter

CRP20 – 80(1)

**ANNEXE 6**

Nom du propriétaire : Luc Mainville

Nom du demandeur : même

N° de dossier : 10350

N° de requête : 31061

Localisation : 8083, rue Saint-Paul, Bas-Caraquet

Superficie du Lot : 856 m<sup>2</sup> (0,2 acre)

NID: 20359600

Zonage : V1-1 (zone de villégiature avec roulotte de voyage)

**DESCRIPTION**

**Demande** : Le requérant, Monsieur Luc Mainville, souhaite aménager un bâtiment accessoire récréatif (remise) de 17,8 m<sup>2</sup> (12' x 16'). Cependant, l'aménagement ne pourrait respecter une disposition de l'arrêté de zonage du village de Bas-Caraquet.

**Dérogation** : Permettre l'aménagement d'un bâtiment accessoire récréatif (remise) ayant une superficie de 17,8 m<sup>2</sup>, et ce, en cour avant (arrêté 9106 - article 13.5.8.1).

**Raison de la demande** : Afin de ne pas avoir de bâtiment qui pourrait obstruer la vue de leur chalet sur la mer.

Monsieur Alain Racine, représentant monsieur Luc Mainville, ainsi que monsieur Léopold Paulin, voisin de la propriété à l'étude, étaient présents afin de fournir des explications et de faire part de leurs commentaires.

La directrice adjointe du Service d'urbanisme, Madame Caraine Godin-Poirier, a présenté la demande. Elle a mentionné que 10 propriétaires de lots, voisins de celui à l'étude, avaient été avisés de cette demande et qu'aucun commentaire n'avait été reçu par le Service d'urbanisme de la Commission.

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

## ANALYSE

**Demande: Permettre l'aménagement d'un bâtiment accessoire récréatif (remise) ayant une superficie de 17,8 m<sup>2</sup>, et ce, en cour avant.**

Règlement concerné	Article	Exigence du règlement	Proposé	Différence
Arrêté no. 9106	13.5.8.1	Cour latérale ou arrière	Cour avant	N/A

### **La demande représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?**

Considérant la taille du terrain et le positionnement du bâtiment sur celui-ci, il serait difficile d'implanter un bâtiment accessoire en cour latérale ou arrière. La solution est donc nécessaire. De plus, considérant la nature de villégiature du lot, et l'objectif d'avoir une vue sur la mer, il est jugé justifiable que le bâtiment accessoire soit en cour avant.

### **La demande est-elle mineure, est-elle raisonnable?**

La demande est majeure. Cependant, en considérant la localisation du terrain près de la Baie et le positionnement du bâtiment principal sur le terrain, l'implantation du bâtiment accessoire en cour avant est jugée raisonnable.

### **La demande respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?**

Le principe législatif de permettre le bâtiment accessoire seulement en cour latérale ou arrière, a surtout comme objectif de favoriser la primauté de l'usage principal et de respecter le caractère plus public de la cour avant. Dans un contexte de lot côtier dans un secteur de villégiature, il pourrait être argué que la façade à primer est celle donnant sur la Baie dans ce cas-ci. Le principe législatif serait donc, en partie, respecté.

Le voisinage immédiat est surtout composé d'habitations saisonnières et pour la plupart, les bâtiments accessoires qui y sont associés se situent en cour avant, du côté opposé à la Baie. Le caractère du voisinage ne serait donc pas affecté par cette demande.

## RECOMMANDATION

L'équipe technique recommande que la demande de dérogation soit accordée, afin de permettre un bâtiment accessoire en cour avant, jugeant cette demande raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de la propriété.

Suite aux 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 Alain Racine a pris la parole afin d'apporter des précisions sur l'emplacement proposé de la remise.

Monsieur Léopold Paulin a pris la parole afin d'appuyer la demande.

Après discussion et vérification, monsieur Philippe Ferguson, 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 dérogation telle que présentée, cette demande ayant été jugée raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de cette propriété

Monsieur Alain Racine et monsieur Léopold Paulin ainsi qu'un autre personne du public ont quitté la salle.

## CRP20 – 80(2)

### **ANNEXE 9**

Nom du propriétaire : Marc Landry

Nom du demandeur : même

N° de dossier : 23154

N° de requête : 32037

Localisation : rue Stella Maris, Municipalité régionale de Tracadie

Superficie du Lot : 5 237 m<sup>2</sup> (1,3 acre)

NID: 20652970

Zonage : RA (zone résidentielle unifamiliale)

### **DESCRIPTION**

**Demande** : Le requérant, monsieur Marc Landry, souhaite aménager un bâtiment accessoire résidentiel (garage détaché) de 80 m<sup>2</sup>. Cependant, l'aménagement ne pourrait pas respecter une disposition du plan rural de la Municipalité régionale de Tracadie.

**Dérogation** : Permettre l'aménagement d'un bâtiment accessoire résidentiel (garage détaché) en cour avant de la propriété au lieu de la cour arrière ou latérale (Plan rural de la Municipalité régionale de Tracadie no. 030-00-2019 - article 157)

**Raison de la demande** : Le requérant ne voudrait pas obstruer la vue des propriétés voisines sur la rivière, il aimerait préserver l'esthétique de sa propriété et diminuer les coûts de son projet (moins d'asphalte, moins d'espace à déneiger en hiver, etc.)

Monsieur Marc Landry était présent afin de fournir des explications.

L'urbaniste du service d'urbanisme, monsieur Charles-Éric Landry, a présenté la demande. Il a mentionné que 10 propriétaires de lots, voisins de celui à l'étude, avaient été avisés de cette demande et qu'aucun commentaire n'a été reçu par le Service d'urbanisme de la Commission.

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

## **ANALYSE**

**Demande: Permettre l'aménagement d'un bâtiment accessoire résidentiel (garage détaché) en cour avant de la propriété au lieu de la cour arrière ou latérale.**

<b>Règlement concerné</b>	<b>Article</b>	<b>Exigence du règlement</b>	<b>Proposé</b>	<b>Différence</b>
Plan rural de la Municipalité régionale de Tracadie no. 030-00-2019	157	Cour latérale ou arrière	Cour avant	Prohibée

### **La demande représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?**

Il serait possible de positionner le bâtiment accessoire de manière réglementaire. La demande n'est donc pas jugée nécessaire. Le requérant justifie sa demande dans le fait de ne pas vouloir obstruer la vue à la rivière des propriétés voisines et de diminuer les coûts du projet en asphalte et éventuellement déneigement.

### **La demande est-elle mineure, est-elle raisonnable?**

La demande est majeure puisque près de la moitié du bâtiment accessoire prévu se situe devant le bâtiment principal. La maison se situe à environ 39 m de la ligne de rue, tandis que le garage prévu est à environ 32 m de la ligne de rue. Il s'agit d'un terrain qui n'est pas à couvert forestier, et qui est consolidé d'habitations unifamiliales, dont plusieurs sont situées à une trentaine de mètres et plus de la ligne de rue environ. Le garage proposé serait donc non seulement plus près de la ligne de rue que la maison associée, mais également que de la maison voisine directement au nord de la propriété, entre autres. La demande n'est donc pas jugée raisonnable.

### **La demande respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?**

Le principe législatif de permettre le bâtiment accessoire seulement en cour latérale ou arrière, a surtout comme objectif de favoriser la primauté de l'usage principal et de respecter le caractère plus public de la cour avant. En ce sens, le positionnement du bâtiment accessoire devant non seulement le bâtiment principal associé, mais également le bâtiment principal voisin, fait que le principe législatif n'est pas respecté.

Le caractère du voisinage serait affecté par l'acceptation de cette demande puisqu'il s'agirait du premier bâtiment accessoire en cour avant dans le voisinage immédiat et que celui-ci se situerait devant même certaines maisons avoisinantes.

## **RECOMMANDATION**

Avec la nouvelle réglementation du plan rural, aucune demande de dérogation pour un bâtiment accessoire en cour avant n'a encore été accordée. Considérant le précédent qui serait ainsi créé, et l'effet engendré sur le caractère du voisinage, où le bâtiment

accessoire serait situé plus près de la rue que certaines autres habitations du quartier, dont l'habitation voisine directement au nord, l'équipe technique ne recommande pas la dérogation, la jugeant non souhaitable pour l'aménagement de la propriété.

Suite aux 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 Marc Landry a pris la parole afin d'apporter des précisions sur l'emplacement du garage.

Des discussions ont eu lieu et des commentaires ont été émis concernant l'emplacement du garage proposé ainsi que l'aménagement du voisinage.

Après discussion et vérification, monsieur Yvon Godin, appuyé de monsieur Philippe Ferguson, a proposé aux membres du CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique et d'approuver la demande de dérogation telle que présentée, cette demande ayant été jugée raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de cette propriété

Monsieur Marc Landry a quitté la salle.

#### CRP20 – 80(3)

#### **ANNEXE 7**

Nom du lotissement : Clermont Mallet

N° de dossier : 6049

N° de requête : 31926

Localisation : 146, rue Pointe-Brûlée, Shippagan

NID: 20764312

Zonage : RA (résidentiel unifamilial) et RP (récréatif et protection)

#### **DESCRIPTION**

Aménagement proposé: L'objectif de ce plan provisoire est de créer le lot 2020-1 d'une superficie de 9124 m<sup>2</sup> et le lot 2020-2 d'une superficie de 4083 m<sup>2</sup>.

Demande: Permettre une largeur de 6,096 mètres au lieu de 23 mètres pour le lot 2020-2 (arrêter no. 78, article 11.11.4 a)).

Raison de la demande: Désire lotir sa propriété afin d'y permettre une résidence sur le lot 2020-2.

Monsieur Clermont Mallet était présent afin de fournir des explications.

L'agent d'aménagement, monsieur Paul-Émile Robichaud, a présenté la demande. Il a mentionné que 10 propriétaires de lots, voisins de celui à l'étude, avaient été avisés de cette demande et qu'aucun commentaire n'a été reçu par le Service d'urbanisme de la Commission.

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

## **ANALYSE**

**Demande : Permettre une largeur de 6,096 mètres au lieu de 23 mètres pour le lot 2020-2 (arrêter no. 78, article 11.11.4 a)).**

<b>Numéro du lot à l'étude</b>	<b>Règlement concerné</b>	<b>Article</b>	<b>Exigence du règlement</b>	<b>Proposé</b>	<b>Différence</b>
2020-2	78	11.11.4 a)	23 m	6.096 m	16,9 m

### **La demande représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?**

Oui. En vertu de l'article 55(1)b) de la Loi sur l'urbanisme du N.-B. la CSR a le pouvoir de déroger aux prescriptions de l'arrêté de zonage.

### **La demande est-elle mineure, est-elle raisonnable?**

Non. Il s'agit d'une dérogation de 73,5%.

### **La demande respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?**

Non. Cette opération cadastrale proposée peut être modifiée de sorte à être conforme aux prescriptions de l'arrêté de zonage. Ainsi, le lot 2020-2 pourrait avoir la largeur minimale prescrite par l'arrêté de zonage en le décalant le long de la limite nord du terrain du propriétaire.

## **RECOMMANDATION**

Le personnel du service d'urbanisme de la commission de services régionaux de la péninsule acadienne ne recommande pas l'approbation de cette demande de dérogation la jugeant non souhaitable pour l'aménagement du terrain.

Suite aux 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 Clermont Mallet a pris la parole afin d'apporter des précisions sur son projet ainsi que l'emplacement du terrain. Il a précisé que la largeur de 6.096 mètres servirait d'accès pour le lot qu'il souhaite créer.

Des discussions ont eu lieu et des commentaires ont été émis concernant la réglementation en vigueur et l'accès au terrain par les véhicules d'urgences.

Afin de répondre à une question de la part des membres, monsieur Paul-Émile Robichaud a pris la parole et a donné des explications sur la réglementation en vigueur qui mentionne

que tout lot créé doit posséder une façade sur une rue publique de 23 mètres de largeur et que l'aménagement d'un accès doit être conforme aux normes de construction du code du bâtiment (CNB).

Des discussions ont eu lieu et des commentaires ont été émis concernant les dimensions de la propriété actuelle et les possibilités de changer les dimensions des lots ainsi que l'emplacement de l'accès à la propriété.

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

Étaient en faveur de la proposition :

Line Thériault  
Yvon Godin  
Benoit Savoie  
Simon Savoie  
Jean-Claude Doiron

Était contre la proposition :

Philippe Ferguson

Adopté

Monsieur Clermont Mallet a quitté la salle.

CRP20 – 80(4)

**ANNEXE 4**

Nom du propriétaire : Odette Duguay et Yves Pallot

Nom du demandeur : Yves Pallot

N° de dossier : 17758

N° de requête : 31318

Localisation : 688, boulevard Saint-Pierre Ouest, Caraquet

Superficie du Lot : 5 088 m<sup>2</sup> (1,3 acre)

NID: 20835716

Zonage : M (mixte)

## DESCRIPTION

**Demande :** Le requérant, monsieur Yves Pallot, souhaite agrandir d'une superficie de 66,9 m<sup>2</sup> son bâtiment accessoire (garage détaché résidentiel). Cependant, l'aménagement proposé ne pourrait pas respecter une disposition de l'arrêté de zonage de la ville de Caraquet.

**Dérogation :** Permettre l'agrandissement d'un bâtiment accessoire (garage détaché) ayant une superficie totale de 133,8 m<sup>2</sup> au lieu de 112 m<sup>2</sup> (arrêté 211 - article 13.4.8.1. c))

**Raison de la demande :** L'agrandissement du garage permettrait de créer plus d'espace pour l'entreposage et améliorerait la qualité de vie du client lors des tempêtes hivernales.

Monsieur Yves Pallot et Madame Odette Duguay étaient présents afin de fournir des explications.

La directrice adjointe du service d'urbanisme, madame Caraine Godin-Poirier, a présenté la demande. Elle a mentionné que 17 propriétaires de lots, voisins de celui à l'étude, avaient été avisés de cette demande et qu'aucun commentaire n'a été reçu par le Service d'urbanisme de la Commission.

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

## ANALYSE

**Demande:** Permettre l'agrandissement d'un bâtiment accessoire (garage détaché) ayant une superficie totale de 133,8 m<sup>2</sup> au lieu de 112 m<sup>2</sup> (arrêté 211 - article 13.4.8.1. c))

Règlement concerné	Article	Exigence du règlement	Proposé	Différence
Arrêté no. 211	13.4.8.1. c)	112 m <sup>2</sup>	133,8 m <sup>2</sup>	21,8 m <sup>2</sup>

### La demande représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?

Un garage conforme à l'arrêté de zonage de la ville de Caraquet pourrait être aménagé. Le requérant justifie sa demande par le souhait de disposer de plus d'espace d'entreposage et d'améliorer sa qualité de vie lors des tempêtes hivernales.

### La demande est-elle mineure, est-elle raisonnable?

La demande est majeure (19%).

La réglementation concernant la superficie des bâtiments accessoires dans la ville de Caraquet a été modifiée en 2014 afin d'être plus permissive, tout en conservant un certain contrôle. Le règlement permet le plus petit entre 112 m<sup>2</sup> et la superficie de la maison, en l'occurrence 236,7 m<sup>2</sup>. La taille du garage proposé (133,8 m<sup>2</sup>) comparativement à la taille de la maison existante rend la requête raisonnable.

## **La demande respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?**

Le principe législatif limitant la taille permise pour les bâtiments accessoires a pour objectif de favoriser la primauté de la fonction résidentielle sur le terrain, et de conserver un certain cadre mettant plus en valeur les habitations. Dans le cas présent, la maison existante est beaucoup plus grande que le garage proposé et ce dernier est proposé directement à l'arrière de la maison. De plus, il s'agit d'un secteur à caractère plus rural de la municipalité, avec de grands terrains s'étirant comme d'anciennes terres agricoles et un éloignement plus prononcé. Le caractère du voisinage ne devrait donc pas être affecté outre mesure par cette demande.

### **RECOMMANDATION**

L'équipe technique recommande que la demande de dérogation soit accordée, afin de permettre un bâtiment accessoire de 133,8 m<sup>2</sup> au lieu de 112 m<sup>2</sup>, jugeant celle-ci raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de la propriété.

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

Monsieur Yves Pallot a pris la parole afin de préciser que l'état du garage a fait en sorte qu'il a dû démolir le garage. Il précise que la construction du garage a été arrêtée en attendant le passage devant le Comité de révision de la planification.

Après discussion et 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 telle que présentée, cette demande ayant été jugée raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de cette propriété

Adopté à l'unanimité

Madame Odette Duguay et monsieur Yves Pallot ont quitté la salle.

CRP20 – 80(5)

### **ANNEXE 11**

Nom du propriétaire : Laurent Lanteigne

Nom du demandeur : même

N° de dossier : 23430

N° de requête : 31431

Localisation : 6999, Route 313, Pointe Canot

Superficie du Lot : 1,5 hectare (3,7 acres)

NID: 20209581

Zonage : M1 (zone mixte résidentielle, commerciale, industrielle et institutionnelle) et C (zone côtière)

## DESCRIPTION

**Aménagement proposé :** Le requérant, Monsieur Laurent Lanteigne, souhaite aménager une roulotte de voyage ainsi qu'un bâtiment accessoire (remise) de 6' x 8' pour alimenter ladite roulotte en électricité, et ce, en zone M1. Cependant, l'aménagement proposé ne respecte pas une disposition du règlement ministériel relatif au plan rural des secteurs non constitués en municipalité des îles Lamèque-Miscou.

**Demande :** Permettre l'aménagement d'une roulotte de voyage en zone M1, à titre d'usage comparable et compatible à un usage d'habitation unifamiliale. (Règlement ministériel relatif au plan rural des secteurs non constitués en municipalité des îles Lamèque Miscou - article(s) 7. 1 a) et alinéa(s) 55 (1) a) de la Loi sur l'urbanisme).

**Raison de la demande :** Afin de pouvoir profiter de l'été sur son terrain.

Madame Jeanine Carrier et Monsieur Laurent Lanteigne étaient présents afin de fournir des explications.

La directrice adjointe du Service d'urbanisme, madame Caraine Godin-Poirier, a présenté la demande. 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'a été par le Service d'urbanisme de la Commission.

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

## ANALYSE

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

**Le projet contrevient-il aux grandes lignes directrices du plan municipal d'urbanisme?**

Roulotte de voyage proposée en zone M1 au Plan rural des îles Lamèque et Miscou, ce qui n'est pas permis.

À la demande du ministère de l'Environnement et des Gouvernements locaux, responsable des modifications audit Plan rural, le projet proposé fut analysé comme usage comparable et compatible au lieu d'être traité comme une demande de modification au zonage.

**Résumé Plan rural :**

### **Habitations uni, bi et multifamiliales**

Autorisées en zones M1 (mixte résidentielle, commerciale, industrielle et institutionnelle), C (côtière) et AS (usage accessoire en zone agricole, forestière), mais, uniquement si la propriété visée a un accès direct à une rue publique.

### **Roulotte de voyage**

L'usage d'une roulotte de voyage, toutes zones confondues, n'est actuellement pas prévu au Plan rural. Par contre, depuis l'entrée en vigueur de ce dernier en 1997, le service d'urbanisme de la CSRPA associe les roulottes de voyage à l'usage « terrain de camping » qui est autorisé à l'intérieur des zones C (zones côtières), des zones AS (zones agricoles, forestières) et des zones P (zones de protection). Ce service s'assure également que lesdites roulottes respectent toutes autres normes et dispositions prévues au Plan rural et à toutes autres lois ou règlements applicables. C'est d'ailleurs dans les zones précitées que les chalets sont autorisés, et ce, sur des propriétés donnant sur des droits de passage notariés, des rues publiques ou des accès approuvés.

Le plan rural délimite les zones M1 par une bande d'une largeur régulière de part et d'autre des rues. Par cette délimitation, certains des terrains de la zone M1 présentent des caractéristiques correspondantes à celles retrouvées généralement à l'intérieur de la zone C. Ici, on retrouve la moitié du terrain à l'étude à l'intérieur d'une zone C (côtière) ou les roulottes de voyage sont autorisées et l'autre moitié du terrain en zone M1. Le requérant propose sa roulotte de voyage à l'intérieur de la zone M1 qui se situe le long de la route 313. Cette dernière est d'ailleurs l'axe principal de circulation pour le secteur ouest de l'île Lamèque, contrairement à des rues de circulation plus locale qui se prête mieux à une zone C.

L'objectif du plan rural est de maintenir la qualité de vie des citoyens tout en évitant les conflits entre usagers. Dans l'état actuel des choses, cet objectif pourrait être respecté si la roulotte était aménagée vers la partie arrière du lot (en zone C) puisqu'en zone M1, le développement qui est permis par le plan rural serait en conflit avec l'usage de villégiature d'un véhicule récréatif.

### **La demande a-t-elle pour but de rendre conforme un usage ?**

Le zonage ne permet pas l'usage projeté. L'aménagement du terrain a été fait et la remise a été installée sur le lot.

### **La demande présente-t-elle un risque élevé de conflit avec les usages limitrophes?**

Le secteur immédiat est peu boisé. On retrouve surtout des habitations unifamiliales. À l'arrière du site à l'étude se situent plusieurs usages de villégiature soit des chalets et roulottes de voyage. Une roulotte de voyage entraîne généralement peu d'externalités négatives, mais peut entrer en conflit avec la nature du voisinage.

### **La demande va-t-elle porter préjudice aux propriétés voisines et au caractère du voisinage?**

Le secteur environnant est peu développé et le terrain en question a une bonne superficie (3,7 acres). La localisation du terrain est à cheval entre un secteur plus résidentiel et un secteur plus de villégiature. Le caractère du voisinage serait donc affecté en transportant le secteur de villégiature le long de la route 313. De manière plus large, un précédent serait créé en permettant une roulotte de voyage, soit un usage résolument de villégiature, sur un terrain à caractère plus routier et qui se veut un endroit de grande circulation, et qui est plus propice à des usages résidentiels ou commerciaux plus traditionnels.

### **La demande respecte-t-elle les principes législatifs?**

La zone M1 (mixte résidentielle, commerciale, industrielle et institutionnelle) du plan rural agit comme la principale zone résidentielle du plan rural, offrant également une mixité saine d'usages commerciaux, industriels et institutionnels. En ce sens, il s'agit d'un secteur pour lequel l'intention était de créer un milieu de vie, en concordance avec le mode de vie rural. La zone C (côtière) a plus une vocation récréative. Dans certains cas, la zone M1 s'étant jusqu'à la côte, de par les principes qui ont été suivis lorsqu'est venu le temps de délimiter les zones. Le terrain à l'étude se situe le long de la route 313 et s'étend jusqu'à la côte où la zone C (côtière) permet ce type d'usage, et ce, sans déroger. Les principes législatifs du plan ne seraient donc pas respectés dans ce cas-ci. À noter que le nouveau plan rural qui est actuellement en préparation ne permettrait pas l'aménagement de roulotte de voyage le long de la route 313.

### **RECOMMANDATION**

L'équipe technique recommande de refuser la demande pour l'implantation d'une roulotte de voyage, jugeant que celle-ci va à l'encontre des principes du plan rural, puisque la localisation de celle-ci sur la partie avant du lot et qui longe la route 313 n'offrirait pas de caractéristiques d'un lot que l'on pourrait considérer en zone côtière, n'est ainsi pas de nature de villégiature et entrerait donc en conflit avec les usages résidentiels et commerciaux plus souhaitables dans le secteur.

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

Monsieur Laurent Lanteigne a pris la parole afin d'apporter des précisions sur son projet. Il précise qu'il souhaite aménager son terrain de façon similaire au terrain voisin.

Monsieur Jean-Claude Doiron a pris la parole afin de préciser que le terrain voisin n'a pas reçu l'autorisation pour installer la roulotte.

Madame Jeanine Carrier a pris la parole afin de préciser qu'il ne s'agit pas d'une roulotte de voyage, mais une résidence.

Afin de répondre à une question de la part des membres, madame Caraine Godin-Poirier a répondu que le plan rural est en vigueur depuis 1997 et que la définition d'une roulotte de voyage est un bâtiment sur roues et n'est pas considérée comme une habitation unifamiliale. Elle mentionne que le nouveau plan rural souhaite conserver le secteur résidentiel et n'a pas prévu de modification au zonage de ce secteur.

Après discussion et vérification, monsieur Benoit Savoie, appuyé de monsieur Simon Savoie, a proposé aux membres du CRP de ne pas suivre la recommandation de l'équipe technique et d'approuver la demande de dérogation telle que présentée

### **Étaient en faveur de la proposition :**

Simon Savoie  
Benoit Savoie

Étaient contre la proposition :

Yvon Godin  
Line Thériault  
Jean-Claude Doiron  
Philippe Ferguson

Étant donné que la majorité des membres étaient contre la proposition, la demande est rejetée, cette dernière ayant été jugée non raisonnable et non souhaitable pour l'aménagement de cette propriété

Madame Jeannine Carrier et monsieur Laurent Lanteigne ont quitté la salle.

CRP20 – 80(6)

**ANNEXE 3**

Nom du propriétaire : André Landry et Fabienne Jurt

Nom du demandeur : même

N° de dossier : 17914

N° de requête : 31519

Localisation : 3795, boulevard des Fondateurs, Saint-Isidore

Superficie du Lot : 25,7 acres (10,4 hectares)

NID: 20854006

Zonage : M2 (mixte routière) et NPR (naturelle, de protection et récréative)

**DESCRIPTION**

**Demande** : Les requérants, André Landry et Fabienne Jurt, souhaitent aménager un bâtiment accessoire résidentiel (garage) d'une superficie de 94,8 m<sup>2</sup>. Cependant, l'aménagement ne pourrait pas respecter une disposition de l'arrêté de zonage du village de Saint-Isidore.

**Dérogation** : Permettre la construction d'un bâtiment accessoire résidentiel (garage) d'une superficie de 94,8 m<sup>2</sup> en cour avant de la propriété (arrêté no. 11-20, article 11.4.10.1)

**Raison de la demande** : L'emplacement proposé, selon les requérants, se justifie par la topographie de la propriété.

L'urbaniste du Service d'urbanisme, monsieur Charles-Éric Landry, a présenté la demande. Il a mentionné que 9 propriétaires de lots, voisins de celui à l'étude, avaient été

avisés de cette demande et qu'aucun commentaire n'a été reçu par le Service d'urbanisme de la Commission.

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

## ANALYSE

**Demande: Permettre la construction d'un bâtiment accessoire résidentiel (garage) d'une superficie de 94,8 m<sup>2</sup> en cour avant de la propriété.**

Règlement concerné	Article	Exigence du règlement	Proposé	Différence
Arrêté no. 11-20	11.4.10.1	Cour latérale et arrière	Cour avant	N/A

### **La demande représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?**

La demande ne représente pas une solution nécessaire. Le terrain est suffisamment grand pour accommoder un bâtiment accessoire situé en cour latérale ou arrière.

En observant l'aménagement proposé, le coin le plus avancé du garage devance le coin le plus avancé de la maison de 1,1 m, alors que la maison se situe à 85,3 m de la limite avant du terrain. Il est à noter qu'une portion importante du garage proposé se situe en cour avant, bien que celui-ci ne devance la maison que de 1,1 m, par l'angle auquel la maison a été construite. Les demandeurs justifient la demande par la topographie du terrain. La maison et le garage proposé se situent sur un tertre surélevé par rapport au reste du terrain.

### **La demande est-elle mineure, est-elle raisonnable?**

La demande est mineure. Le garage est seulement 1,1 m devant la maison. La définition de cour avant, fait tout de même, qu'une part relativement importante du garage se situe en cour avant (voir Annexe B). La présence du garage devant la maison ne devrait pas trop se remarquer vu la distance des deux bâtiments à la rue. La demande est ainsi jugée raisonnable.

### **La demande respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?**

L'objectif législatif derrière les dispositions concernant le positionnement des bâtiments accessoires est de conserver un caractère plus privé aux bâtiments accessoires, ceux-ci étant subordonnés à leur bâtiment principal qui présente en façade avant le côté plus public de l'aménagement du terrain. Dans ce cas-ci, le principe ne serait pas respecté, mais cela serait peu visible à partir du boulevard.

Le caractère du voisinage serait peu affecté puisque la maison est déjà beaucoup plus éloignée du boulevard que les autres maisons du secteur et le garage proposé serait donc également loin à l'arrière de ceux-ci.

## RECOMMANDATION

L'équipe technique recommande cette demande afin de permettre un bâtiment accessoire (garage) en cour avant à une distance de 84,2 m de la limite avant du lot. Cette demande est considérée raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de cette propriété.

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

Aucune discussion n'a eu lieu et aucun commentaire n'a été émis de la part de ces derniers.

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

Adopté à l'unanimité

#### CRP20 – 81

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

1. Annexe 1- Demande de dérogation de lotissement Succession de Sylvia Thomas, Paroisse de Saint-Isidore
2. Annexe 2- Demande de dérogation Hélène Haché et Alfred Gionet, Bas-Caraquet
3. Annexe 5- Demande de dérogation McDonald's Restaurants of Canada Limited, Municipalité régionale de Tracadie
4. Annexe 8- Demande de dérogation Patrick Breault et Jenny Mallet, Le Goulet
5. Annexe 10- Demande de dérogation Société en Commandite INB, Caraquet
6. Annexe 12- Demande de dérogation C.L. Comeau Cie. Ltée, Caraquet

#### CRP20 – 82

##### H. Avis du CRP

#### CRP20-83

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

Monsieur Charles-Éric Landry, Urbaniste 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 CRP20 – 83 ».

#### DISCUSSIONS ET RECOMMANDATION DU CRP

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

Aucune discussion n'a eu lieu et aucun commentaire n'a été émis de la part de ces derniers.

Après vérification, monsieur Philippe Ferguson, appuyé de monsieur Simon 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 Shippagan, les modifications proposées à l'arrêté de zonage. Cette demande ayant été jugée raisonnable et souhaitable pour l'aménagement du territoire municipal

Adopté à l'unanimité

### CRP20-83

#### I. Élection du vice-président ou de la vice-présidente

Le président, monsieur Jean-Claude Doiron, a demandé aux membres du comité de vouloir faire part de leur intention à pourvoir le poste de vice-président(e)

Puisqu'aucun des membres ne s'est mis en nomination, il a proposé que les membres du comité fassent la mise en nomination.

#### Pour le poste de vice-président(e) :

Mise en nomination : Philippe Ferguson

Le président a demandé trois fois s'il y avait d'autres nominations

Monsieur Benoit Savoie a proposé que les nominations cessent.

Le président a demandé à monsieur Philippe Ferguson s'il acceptait d'être nommé au poste de vice-président du Comité de révision de la planification.

Monsieur Philippe Ferguson a accepté.

Étant donné qu'il n'y a pas eu d'autres nominations, monsieur Philippe Ferguson a été élu au poste de vice-président par acclamation.

### CRP20 – 84

#### J. Modification du Règlement administratif du CRP

La directrice adjointe du Service d'urbanisme, Madame Caraine Godin-Poirier, a fait la présentation des points actuels et les changements proposés au règlement administratif du Règlement du Comité de révision de la planification dont voici les détails :

## 6. Composition et nominations

6.1 Le Comité est composé de 7 membres.

6.2 Le conseil de la CSR nomme les membres au Comité selon les critères suivants :

- Les membres du Comité résident dans une communauté qui reçoit des services d'urbanisme locaux de la Commission de services régionaux;
- Au moins un membre du Comité réside dans un gouvernement local et au moins un membre réside dans un district de services locaux.
- Au plus 30 % des membres du Comité représenteront la Commission de services régionaux.
- La représentation géographique du Comité est prise en compte, en nommant 1 représentant pour chacune des 5 grandes régions, à savoir Caraquet, Lamèque-Shippagan-Miscou, Centre-Péninsule, Tracadie et Baie-de-Miramichi-Néguac.
- Les membres du Comité possèdent une connaissance de base des fonctions d'urbanisme et d'administration locale, et une expérience de travail au sein de comités formés de bénévoles. La CSR doit, en déterminant la composition du Comité, rechercher une diversité des compétences (par exemple, des compétences juridiques, en matière d'urbanisme ou de conception, etc.).
- Les membres nommés au Comité doivent être habilités à voter aux élections provinciales 43(1) de la *Loi électorale*.

### Proposition :

Ajouter un article sur la nomination des substituts :

6.3 Le conseil de la CSR nomme 2 substituts aux membres. En cas d'absence ou de vacance d'un poste, le substitut remplace le membre. Le conseil de la CSR nomme les substituts selon les critères suivants :

- Les membres du Comité résident dans une communauté qui reçoit des services d'urbanisme locaux de la Commission de services régionaux;
- Au moins un membre du Comité réside dans un gouvernement local et au moins un membre réside dans un district de services locaux.
- Les membres du Comité possèdent une connaissance de base des fonctions d'urbanisme et d'administration locale, et une expérience de travail au sein de comités formés de bénévoles. La CSR doit, en déterminant la composition du Comité, rechercher une diversité des compétences (par exemple, des compétences juridiques, en matière d'urbanisme ou de conception, etc.).
- Les membres nommés au Comité doivent être habilités à voter aux élections provinciales 43(1) de la *Loi électorale*.

### Vote

4.12 Tous les membres (sauf ceux qui estiment être en conflit d'intérêts) votent sur les motions, y compris le président. En cas d'égalité des voix, la motion est rejetée.

### Proposition :

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

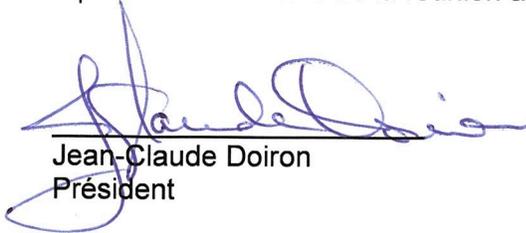
4.13 En cas d'égalité des voix, la motion **proposée** est rejetée. **Conséquent, la motion contraire est adoptée.**

Après discussions et vérification, monsieur Philippe Ferguson, appuyé de monsieur Yvon Godin, a proposé aux membres du CRP de reporter l'étude des modifications du Règlement administratif du CRP au mois prochain, afin de prendre connaissance des changements proposés et d'être en mesure de suggérer d'autres modifications au besoin.

CRP20 – 85

K. Autres

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 20h55.



Jean-Claude Doiron  
Président