

Procès-verbal de la réunion ordinaire du CRP de la Commission de services régionaux Péninsule acadienne tenue le mercredi 18 octobre 2017 à 19h00 au centre communautaire d'Inkerman.

Étaient présents :

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

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

Huit (8) personnes du public étaient présentes.

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

CRP17 – 70

A. Adoption de l'ordre du jour

**ORDRE DU JOUR :**

- A. Adoption de l'ordre du jour
- B. Téléphones cellulaires
- C. Conflits d'intérêts
- D. Adoption du projet de procès-verbal de la réunion ordinaire du CRP du 20 septembre 2017
- E. Demandes à traiter :
  - 1. Annexe 2- Demande d'approbation et de dérogation de lotissement Ville de Tracadie, Tracadie
  - 2. Annexe 3- Demande d'approbation de lotissement Tire et Hausse, Caraquet
  - 3. Annexe 4- Demande de permis provisoire et de dérogation V.R. Baie des Chaleurs R.V. Ltée, Tracadie
  - 4. Annexe 9- Demande de permis provisoire Jocelyne Arseneau, Néguac
  - 5. Annexe 10- Demande de permis provisoire Gauvin Auto Ltée, Caraquet
- F. Compte-rendu des demandes de dérogation étudiées à l'interne :
  - 1. Annexe 1- Demande d'approbation et de dérogation de lotissement Yvon et Alfredine Cormier, Pointe-Alexandre
  - 2. Annexe 5- Demande de dérogation Sobey's Capital Inc., Caraquet
  - 3. Annexe 6- Demande de dérogation Johanne Marguerite Landry, Caraquet
  - 4. Annexe 7- Demande de dérogation Ville de Lamèque, Lamèque
  - 5. Annexe 8- Demande de dérogation Ville de Lamèque, Lamèque
- G. Avis du CRP
  - 1. Modification au plan municipal et à l'arrêté de zonage - Ville de Lamèque
  - 2. Modification au plan municipal et à l'arrêté de zonage - Municipalité régionale de Tracadie
  - 3. Modification à l'arrêté de zonage - Ville de Caraquet

H. Autre : Information sur la Commission d'appel.

Après vérification, monsieur Jean-Paul Robichaud, appuyé de monsieur Edmond Beattie, a proposé l'adoption de l'ordre du jour tel que modifié

Adopté à l'unanimité

#### CRP17 - 71

##### 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.

#### CRP17 - 72

##### 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.

#### CRP17 - 73

##### D. Adoption du projet de procès-verbal de la réunion ordinaire du CRP du 20 septembre 2017

Après vérification, monsieur Benoit Savoie, appuyé de monsieur Yvon Godin, a proposé que le projet de procès-verbal de la réunion ordinaire du CRP du 20 septembre soit accepté tel que distribué

Adopté à l'unanimité

#### CRP17 – 74

##### E. Demandes à traiter

#### CRP17 – 74(1)

#### Annexe 2 – Demande d'approbation et de dérogation de lotissement Tracadie & Cinéma Péninsule Ltée

N° de dossier: 5704

N° de requête: 18387

Localisation: Tracadie-Sheila

Zonage: C1 (commercial centre-ville)

Aménagement

proposé: L'objectif de ce plan de lotissement provisoire est de créer le lot 2017-1 d'une superficie de 1021 mètres carrés, la parcelle A d'une superficie de

284 mètres carrés et la parcelle B d'une superficie de 45 mètres carrés pour être annexées au lot de Cinéma Péninsule.

Approbations et dérogation:

Approbation du lot 2017-1 et des parcelles A et B. Permettre une partie de rue ayant une largeur de 13 mètres au lieu de 20 mètres (arrêté no. 016-00-2017, article 7).

Request:

Approval of lot # 2017-1 and parcels A and B.  
Allow a section of the street with a width of 13 metres instead of 20 metres.

L'agent d'aménagement, monsieur Paul-Émile Robichaud, a présenté la demande à l'écran. Il a mentionné que 5 propriétaires de lots voisins de celui à l'étude avaient été avisés de cette demande et qu'un commentaire, favorable au projet, avait 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 :

## Annexe 2

### Tableau d'analyse – Lotissement Tracadie et Cinéma Péninsule

Municipalité Régionale de Tracadie – NID 20673398, 20673380, 20673406, 20673414, 20787453, 20367561, 20673430, 20673422 et 20673364.

#### Permettre une rue ayant en partie une largeur de 13 mètres au lieu de 20 mètres.

La demande représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?	Oui	En vertu de 46 de la Loi sur l'urbanisme du N.-B., la CSR a le pouvoir de déroger aux conditions prescrites par un arrêté de lotissement.
La demande est-elle mineure, est-elle raisonnable?	Non	La dérogation est majeure, soit de 35%.
La demande respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?	Oui	<p>Au mois de mars 2017, la CSR a accordé des dérogations au Cinéma Péninsule, dérogations leur permettant, entre autres, d'avoir des aires de stationnement en deçà des normes minimales et un nombre d'enseignes supérieures aux normes minimales. Le projet proposé comportait également la relocalisation de la file d'attente du service à l'auto.</p> <p>Grâce au plan provisoire préparé par un arpenteur, ils se sont rendu compte que la file d'attente du service à l'auto sera localisée en partie dans l'emprise de la rue.</p> <p>En tout respect avec le plan de stationnement soumis et approuvé, la municipalité doit céder une partie de la rue au Cinéma Péninsule afin que la file d'attente du service à l'auto soit complètement sur le terrain de Cinéma Péninsule.</p>

		Se faisant, la parcelle B est créée par ce plan de lotissement pour être ajoutée au lot de Cinéma Péninsule et conséquemment la rue se trouve amputée et avec une largeur inférieure aux normes prescrites par l'arrêté de lotissement.
Recommandations		L'équipe technique recommande l'approbation de cette demande la jugeant souhaitable pour l'aménagement du terrain.

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

Aucune discussion n'a eu lieu et aucun commentaire n'a été émis.

Après vérification, monsieur Gaston Paulin, appuyé de madame Line Thériault, a proposé de suivre la recommandation de l'équipe technique et d'approuver la demande d'approbation et de dérogation de lotissement afin de permettre une rue ayant en partie une largeur de 13 mètres au lieu de 20 mètres, cette demande ayant été jugée souhaitable pour l'aménagement du terrain

Adopté à l'unanimité

#### CRP17 –74(2)

#### Annexe 3 – Demande d'approbation de lotissement Tire E.T. Hausse Levage et Halage de Maisons

N° de dossier : 5710

N° de requête : 18578

Localisation : Caraquet

Zonage: RB (résidentiel uni et bifamilial)

#### Aménagement

proposé: L'objectif de ce plan de lotissement provisoire est de rallonger une rue publique sur une distance approximative de 250 mètres, créer une rue future, créer le lot 2017-1 d'une superficie de 5460 mètres carrés et le lot 2017-2 d'une superficie de 4698 mètres carrés.

Approbation: Recommandation au Conseil relativement à l'emplacement de la rue publique et future (Loi sur l'urbanisme du N.-B., article 56(2)a)).

Request: Recommendation to the Municipal Council in regards to the location of the public and future street.

L'agent d'aménagement, monsieur Paul-Émile Robichaud, a présenté la demande à l'écran. Il a mentionné que 7 propriétaires de lots voisins de celui à l'étude avaient été avisés de cette demande et que plusieurs commentaires avait 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 :

### Annexe 3

#### Tableau d'analyse – Lotissement Tire et Hausse Levage et Halage de Maisons

Caraquet NID – 20884821

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

La demande représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?	Oui	En vertu de l'article 56 de la Loi sur l'urbanisme du N.-B., la CSR a le devoir de recommander l'emplacement d'une rue publique et d'une rue future au Conseil municipal.
La demande est-elle mineure, est-elle raisonnable?	Oui	Il n'y a pas de dérogation au projet soumis.
La demande respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?	Oui	Le projet cadre avec les principes contenus dans la Loi sur l'urbanisme et dans l'arrêté de lotissement de la municipalité.
Recommandations		L'équipe technique recommande l'approbation de cette demande la jugeant souhaitable pour l'aménagement du terrain.

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

Aucune discussion n'a eu lieu et aucun commentaire n'a été émis.

Après vérification, monsieur Gaston Paulin, appuyé de monsieur Jean-Paul Robichaud, a proposé de suivre les recommandations de l'équipe technique, tel qu'inscrites au tableau d'analyse, et d'approuver la demande de dérogation de lotissement, cette demande ayant été jugée souhaitable pour l'aménagement du terrain

Adopté à l'unanimité

CRP17 –74(4)

Annexe 9 – Demande de permis provisoire Jocelyne Arseneau

N° de dossier: 21065

N° d'application: 38063

N° de requête: 18340

Localisation: 297, rue Principale, Néguac

NID: 40209025

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

Aménagement  
proposé :

La cliente, Madame Jocelyne Arseneau, a fait l'achat d'une maison unifamiliale préfabriquée, laquelle devrait être aménagée sur son lot à la mi-octobre. Cependant, ladite maison ne serait pas habitable avant le mois de décembre prochain et la cliente devra continuer d'habiter dans la maison existante jusqu'à ce temps. À noter que la cliente souhaite par la suite transformer la maison actuelle en bâtiment accessoire afin d'entreposer des agrès de pêches et des équipements personnels.

Dérogation:

Autoriser un permis provisoire d'un an afin de permettre deux habitations sur le même lot. (Plan rural no. 99-33 – article 10.28(1))

Request:

Authorize a one-year provisional permit in order to have two single-unit dwellings on the same lot.

Raison de la demande:

Afin de pouvoir aménager une nouvelle maison et habiter dans la maison existante jusqu'à ce que l'aménagement de la nouvelle maison soit terminé et que cette dernière soit prête à être habitée.

L'agent d'aménagement, madame Nadine LaPlante, a présenté la demande à l'écran. Elle a mentionné que 4 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.

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

### Annexe 9 Tableau d'analyse - Permis provisoire

Jocelyne Arseneau  
297, rue Principale, Néguac - NID 40209025

**Autoriser un permis provisoire d'un (1) an afin de permettre deux habitations sur le même lot.**

Le projet contrevient-il aux grandes lignes directrices du plan municipal d'urbanisme?	Non	L'objectif du règlement est de ne permettre qu'une seule habitation par terrain. Dans ce dossier, l'objectif est de permettre à la requérante de vivre dans sa maison pendant la construction d'une nouvelle habitation. Une fois cette dernière habitable, l'ancienne serait relocalisée et convertie en un bâtiment accessoire (garage).
--	-----	--

La modification a-t-elle pour but de rendre conforme un usage ?	Non	Les travaux n'ont pas été débutés et cette demande ne comporte aucun point dérogatoire. Elle rendrait conforme l'usage uniquement pendant 1 an, en attendant la conversion de la maison existante en un bâtiment accessoire.
La demande présente-t-elle un risque élevé de conflit avec les usages limitrophes?	Non	Il n'y aurait pas d'augmentation de la densité puisqu'une seule famille, en tout temps, peut vivre sur le terrain.
La modification va-t-elle porter préjudice aux propriétés voisines et au caractère du voisinage?	Non	L'usage d'habitation en zone M1 (mixte résidentielle, commerciale, industrielle et institutionnelle) est autorisé. Cette demande ne devrait pas affecter les propriétés voisines puisque cette situation serait temporaire.
Recommandation		<p>L'équipe technique recommande l'attribution d'un permis provisoire d'un an afin de permettre à la requérante de construire la nouvelle maison, et ce, aux conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Enlever ou relocaliser l'ancienne maison et ses constructions accessoires (patio, perron) à l'arrière de la nouvelle maison en la convertissant en un bâtiment accessoire (garage), au plus tard, à l'échéance du permis provisoire; et</li> <li>- Enlever ou relocaliser le ou les bâtiments accessoires qui pourraient se retrouver à l'avant de la nouvelle maison proposée, au plus tard, à l'échéance du permis provisoire puisque les bâtiments et constructions accessoires ne sont pas autorisés en cour avant.</li> <li>-</li> </ul> <p>En respectant, ces conditions, 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 s'ils avaient des commentaires ou des questions concernant la demande.

Aucune discussion n'a eu lieu et aucun commentaire a été émis.

Après vérification, monsieur Edmond Beattie, appuyé de monsieur Benoit Savoie, a proposé de suivre les recommandations de l'équipe technique, tel qu'inscrites au tableau d'analyse, et d'approuver la demande de dérogation afin de permettre la construction de la nouvelle maison, et ce, aux conditions suivantes :

- Enlever ou relocaliser l'ancienne maison et ses constructions accessoires (patio, perron) à l'arrière de la nouvelle maison en la convertissant en un bâtiment accessoire (garage), au plus tard, à l'échéance du permis provisoire; et
- Enlever ou relocaliser le ou les bâtiments accessoires qui pourraient se retrouver à l'avant de la nouvelle maison proposée, au plus tard, à l'échéance du permis provisoire puisque les bâtiments et constructions accessoires ne sont pas autorisés en cour avant.

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

Adopté à l'unanimité

#### CRP17 - 75

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

1. Annexe 1- Demande d'approbation et de dérogation de lotissement Yvon et Alfredine Cormier, Pointe-Alexandre
2. Annexe 5- Demande de dérogation Sobeys Capital Inc., Caraquet
3. Annexe 6- Demande de dérogation Johanne Marguerite Landry, Caraquet
4. Annexe 7- Demande de dérogation Ville de Lamèque, Lamèque
5. Annexe 8- Demande de dérogation Ville de Lamèque, Lamèque

G. Avis du CRP

#### CRP17 – 76

1. Modification au plan municipal et à l'arrêté de zonage de – ville de Lamèque

La directrice adjointe du service d'urbanisme, madame Caraine Godin-Poirier, a présenté la demande soumise au CRP. Pour tous les détails, se référer au document intitulé « Rapport de modification au zonage / CRP17 – 76 ».

#### DISCUSSIONS ET RECOMMANDATION DU CRP

Suite à la présentation, le président du comité, monsieur Jean-Claude Doiron, a demandé aux membres 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 discussion et vérification de l'analyse, monsieur Yvon Godin, appuyée de monsieur Edmond Beattie, a proposé au CRP de suivre les recommandations de l'équipe technique et de recommander, au conseil municipal de la ville de Lamèque, les modifications proposées au plan et à l'arrêté de zonage de la municipalité, ces dernières ayant été jugées souhaitables pour l'aménagement du territoire municipal

Adopté à l'unanimité

#### CRP17 – 77

1. Modification au plan municipal et à l'arrêté de zonage – Municipalité régionale de Tracadie

La directrice adjointe du Service d'urbanisme, madame Caraine Godin-Poirier, a présenté la demande soumise au CRP. Pour tous les détails, se référer au document intitulé « Rapport de modification au zonage / CRP17 – 77 ».



## DISCUSSIONS ET RECOMMANDATION DU CRP

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

La directrice adjointe du service d'urbanisme, madame Caraine Godin-Poirier, a pris la parole afin de répondre à une question de la part des membres. Elle apporte des précisions sur les modifications de zonages ayant eu lieu précédemment concernant la propriété à l'étude.

Après vérification de l'analyse, monsieur Yvon Godin, appuyé de monsieur Jean-Paul Robichaud, a proposé au CRP de suivre les recommandations de l'équipe technique et de recommander, au conseil municipal de la Municipalité régionale de Tracadie, les modifications au plan municipal et à l'arrêté de zonage de la municipalité, ces dernières ayant été jugées souhaitables pour l'aménagement du territoire municipal

Adopté à l'unanimité

### CRP17 –74(3)

#### Annexe 4 – Demande de permis provisoire et de dérogation V.R. Baie des Chaleurs R.V. Itée

N° de dossier: 21117

N° d'application: 37749

N° de requête: 17547

Localisation: 3429, boulevard Dr V. Leblanc, Tracadie-Sheila

NID: 20411112, 20411104, 20831707

Zonage: C1 (commerciale centre-ville)

Aménagement  
proposé:

Le requérant, Monsieur Réjean Hachey, désire transformer la maison existante en une habitation multifamiliale. L'agrandissement du bâtiment principal ne pourrait pas respecter la limite arrière et la limite latérale du lot comme stipulé dans l'arrêté de zonage de la ville de Tracadie. À noter qu'une demande de modifications au zonage est en cour pour ce terrain.

Dérogation:

Autoriser un permis provisoire d'un an afin de poursuivre les travaux de construction d'une habitation multifamiliale et ce, avant que le processus de modification de zonage ne soit terminé; Permettre un bâtiment principal à 4,90 m et 5,18 m au lieu de 7,5 m de la limite arrière du lot ; Permettre un bâtiment principal à 1,98 m et 2 m au lieu de 3,3 m de la limite latérale du lot (demi-hauteur du bâtiment principal); Permettre un bâtiment principal à 7,36 m au lieu de 7,5 m de la ligne de rue. (arrêté no. 108 articles 2.2.2, 10.5.4.1 a) (i), 10.5.5.1 a), 10.5.3.1 c))

Request: Authorize a one (1) year provisional permit in order to start the construction of a multiple-unit dwelling prior to the completion of the zoning amendment process;  
 Allow a multiple unit dwelling at 4.90 m and 5.18 m instead of 7.5 m from the rear lot line;  
 Allow a multiple unit dwelling at 1,98 m and 2 m instead of 3.3 m from the side lot line;  
 Allow a multiple unit dwelling at 7.36 m instead of 7.5 m from the street line.

Raison de la demande: Afin d'agrandir le bâtiment existant et de le transformer en une habitation multifamiliale de 12 logements.

Monsieur Réjean Hachey, demandeur ainsi que Monsieur Ronald McIntosh, Madame Rose-Marie McIntosh Monsieur Victor Denis LeBlanc, Madame Marieline LeBlanc et Monsieur Éric Brideau, voisins de la propriété à l'étude, étaient présents afin de fournir des explications et des commentaires.

L'agent d'aménagement, madame Nadine LaPlante, a présenté la demande à l'écran. Elle a mentionné que 6 propriétaires de lots voisins de celui à l'étude avaient été avisés de cette demande et que 3 commentaires dont 2 commentaires négatifs au projet, avaient été reçus par le Service d'urbanisme de la Commission.

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

**Annexe 4 (suite)**  
**Tableau d'analyse – Dérogations**

**V.R. Baie des Chaleurs R.V. Ltée**  
**3429, rue Dr. Victor LeBlanc, Tracadie-Sheila - NID 20411112, 20411104 et 20831707**

**Permettre un bâtiment principal à 4,90 m et 5,18 m au lieu de 7,5 m de la limite arrière du lot.**

**Permettre un bâtiment principal à 1,98 m et 2 m au lieu de 3,3 m de la limite latérale du lot (demi-hauteur du bâtiment principal).**

**Permettre un bâtiment principal à 7,36 m au lieu de 7,5 m de la ligne de rue.**

La dérogation représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?	Oui et Non	<p>Cette demande est nécessaire en considérant la configuration des lots, l'emplacement du bâtiment existant, l'intention de conserver un certain alignement avec celui-ci et l'aménagement des logements proposés (en forme de "L"). Par contre, cette demande aurait pu respecter l'arrêté de zonage en vigueur, et ce, en réduisant les dimensions des logements.</p> <p>Le requérant justifie sa demande par le fait qu'il n'aménagerait aucun patio à l'arrière de ces bâtiments, il aménagerait plutôt une galerie située à l'avant et qui longerait tous les logements, et ce, afin de minimiser les inconvénients de voisinage et protéger l'intimité des propriétés voisines.</p>
---	------------	--

<p>La dérogation est-elle mineure ou raisonnable?</p>	<p>Oui et Non</p>	<p><u>Limites arrières du lot</u> : Demandes majeures. Par contre, la configuration des lots ainsi que la localisation du bâtiment principal existant font en sorte que ces demandes sont raisonnables.</p> <p><u>Limites latérales du lot</u> : Demandes majeures, mais raisonnable en considérant que l'agrandissement proposé, qui est une continuité d'un bâtiment existant, serait aménagé en forme de "L" permettant ainsi au requérant d'aménager les allées d'accès, l'aire de stationnement et une galerie au centre de la propriété, atténuant l'impact quant au bruit et à la circulation sur les lots voisins.</p> <p>De plus, l'arrêté en vigueur calcul la distance d'une limite latérale en considérant soit la moitié de la hauteur du bâtiment principal ou une distance de 2,5 m. La distance la plus restrictive s'applique. La hauteur du bâtiment principal qui est considérée dans cette demande est la hauteur du bâtiment existant qui est de 6,7 m (22 pieds) et non la hauteur de l'agrandissement proposé qui est de 4,9 m (16 pieds) ce qui explique l'exigence de respecter une distance de 3,3 m. À noter que le bâtiment existant est situé à une distance de <math>\pm 36</math> m (<math>\pm 118</math> pieds) de la limite latérale affecté par cette demande. En d'autres circonstance, cet agrandissement aurait pu être aménagé à une distance de 2,5 m de la limite latérale, et ce, sans être dérogatoire.</p> <p><u>Ligne de rue</u> : Demande mineure. Une marge avant de 7,36 m est raisonnable.</p>
<p>La dérogation respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?</p>	<p>Oui et Non</p>	<p><u>Limites arrières du lot</u> : Le principe est de conserver un espace pour préserver une cour arrière privée pour des activités récréatives et de repos. L'agrandissement est un prolongement d'un bâtiment existant et les activités récréatives et de repos pour les locataires seront aménagés au cœur de la propriété. La limite arrière du lot est commune à une autre propriété résidentielle qui fait face à la rue Albert. Par contre, la distance entre cette habitation et la limite du lot arrière est de <math>\pm 27</math> m (<math>\pm 89</math> pieds). De plus, on ne retrouverait aucun accès (portes) vers la cour arrière ce qui préserverait de l'utilisation de celle-ci.</p> <p>Cette demande ne créerait pas de précédent puisque depuis l'entrée en vigueur de l'arrêté de zonage en 2003, deux demandes ont été traitées et accordées par le CRP afin de permettre des bâtiments principaux ou des agrandissements de ceux-ci (résidences pour personnes âgées et à besoins spéciaux) à 3,35 m et 4,9 m de la limite arrière du lot au lieu de 7,5 m.</p> <p><u>Limite latérale du lot</u> : Le principe législatif des marges exigées dans l'arrêté de zonage vise à préserver un espacement constant entre les bâtiments d'une même rue ou d'une même zone en tenant compte de la hauteur des bâtiments. Les marges visent aussi à minimiser les inconvénients de voisinage</p>

	<p>et protéger l'intimité des gens en plus de permettre de conserver un caractère privé.</p> <p>Le terrain à l'étude est situé le long d'une rue achalandée qui se trouve à être parallèle à la rue Principale où l'on retrouve le centre-ville. La propriété résidentielle adjacente aux limites latérales dérogatoires fait face à la rue Albert. Donc, le projet proposé longe une limite latérale qui donne sur la cour arrière d'une résidence où l'on ne retrouve aucun bâtiment accessoire. Le projet proposé ne permet aucun accès (portes) vers cette cour latérale ce qui préserverait de l'utilisation de celle-ci. De plus, l'apport d'un usage résidentiel pourrait apporter sur cette propriété moins de conflits entre usagés qu'un usage commercial retrouvé actuellement en zone C1.</p> <p>Cette demande ne créerait pas de précédent puisque depuis l'entrée en vigueur de l'arrêté de zonage en 2003, cinq demandes ont été traitées et accordées par le CRP afin de permettre des bâtiments principaux (habitations résidentielles et commerciales) ou des agrandissements de ceux-ci, et ce, dans différentes zones et secteur de la municipalité à 1,5 m d'une limite latérale de lot.</p> <p><u>Ligne de rue</u> : Un des principes énoncés, en ce qui a trait à une marge de recul requise par rapport à une ligne de rue, se rapporte au domaine public, soit à la sécurité de la population et à l'entretien d'une voie publique. La municipalité a été consultée et elle ne s'oppose pas à cette demande. Par contre, elle tient à aviser le requérant qu'elle ne serait pas tenue responsable des dommages qui pourraient être causés par l'entretien ou le déneigement de la rue Dr. Victor LeBlanc étant donné que la marge de recul de 7,5 m ne serait pas respectée.</p>
Recommandation	<p>L'équipe technique recommande cette demande afin de permettre un bâtiment principal à 4,90 m et 5,18 m au lieu de 7,5 m de la limite arrière du lot, de permettre un bâtiment principal à 1,98 m et 2 m au lieu de 3,3 m de la limite latérale du lot (demi-hauteur du bâtiment principal) et de permettre un bâtiment principal à 7,36 m au lieu de 7,5 m de la ligne de rue en la considérant 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 s'ils avaient des commentaires ou des questions concernant la demande.

Monsieur Ronald McIntosh, monsieur Victor Denis LeBlanc et madame Marie-Line LeBlanc ont pris la parole afin de faire part de leurs commentaires et inquiétudes face au projet de monsieur Réjean Hachey. Ils ont aussi fait mention des inconvénients engendrés par l'emplacement du bâtiment tels qu'une perte de la valeur de leurs propriétés, une perte de leurs qualité de vie privée, perte de la vue sur le paysage ainsi que de la problématique concernant la possibilité de construction future.

Afin de répondre aux questions de la part des membres, monsieur Hachey a apporté des précisions sur les distances, la grandeur des logements ainsi que la raison du début des travaux sans permis de construction.

Madame Caraine Godin-Poirier, directrice adjointe du service d'urbanisme, a pris la parole afin de faire un historique des demandes acceptées par le CRP au niveau des limites arrière et latérales dans le but de répondre à une question de la part des membres concernant la possibilité de créer un précédent en acceptant la demande.

Après vérification et discussions, monsieur Gaston Paulin, appuyé de madame Line Thériault, a proposé de suivre les recommandations de l'équipe technique, tel qu'inscrites au tableau d'analyse, et d'approuver la demande de dérogation afin de permettre un bâtiment principal à 4,90 m et 5,18 m au lieu de 7,5 m de la limite arrière du lot, de permettre un bâtiment principal à 1,98 m et 2 m au lieu de 3,3 m de la limite latérale du lot (demi-hauteur du bâtiment principal) et de permettre un bâtiment principal à 7,36 m au lieu de 7,5 m de la ligne de rue en la considérant raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de cette propriété

Étaient en faveur de la proposition :

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

Était contre la proposition :

Benoit Savoie

Adopté

Monsieur Victor Denis LeBlanc, Madame Marieline LeBlanc et Monsieur Éric Brideau ont quitté la salle.

La directrice adjointe du service d'urbanisme, madame Caraine Godin-Poirier, a présenté la deuxième partie de l'analyse effectuée par l'équipe technique dans ce dossier, dont voici les détails :

**Annexe 4**  
**Tableau d'analyse - Permis provisoire**

**V.R. Baie des Chaleurs R.V. Ltée**  
**3429, rue Dr. Victor LeBlanc, Tracadie-Sheila - NID 20411112, 20411104 et 20831707**

**Autoriser un permis provisoire d'un an afin de poursuivre les travaux de construction d'une habitation multifamiliale, et ce, avant que le processus de modification de zonage ne soit terminé.**

<p>Le projet contrevient-il aux grandes lignes directrices du plan municipal d'urbanisme?</p>	<p>Oui et Non</p>	<p>Le projet consiste à agrandir une habitation unifamiliale (incluant des logements non conformes) en une habitation multifamiliale de 12 logements. Un des terrains (20831707) est situé à l'intérieur d'une zone d'habitation uni, bi et multifamiliale (RC) qui autorise les habitations multifamiliales. Par contre, les deux autres terrains touchés par cette demande (20411112, 20411104) sont situés à l'intérieur d'une affectation commerciale au plan municipal et à l'intérieur d'une zone commerciale centre-ville (C1) à l'arrêté de zonage. Cette zone n'autorise pas l'usage d'une habitation multifamiliale.</p> <p>Cependant, un processus de modification du plan municipal et de l'arrêté de zonage est actuellement en cours afin de créer une affectation résidentielle (R) et une zone d'habitation uni, bi et multifamiliale (RC).</p> <p>Au plan municipal, les secteurs d'affectation résidentielle ont comme principe :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de consolider les secteurs dans lesquels les développements résidentiels sont déjà amorcés, et ce, par la concentration du développement résidentiel sur les rues publiques déjà existantes, et;</li> <li>- de favoriser un développement résidentiel plus dense le long des rues principales, et ce, en favorisant les usages résidentiels tels que les habitations multifamiliales et les résidences pour personnes âgées ou handicapées le long des artères principales afin de maintenir le long de ces artères, une plus grande densité de population.</li> </ul> <p>Cette demande ne va pas à l'encontre des principes retrouvés au plan municipal puisque le projet d'habitation proposé est :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- adjacent à un secteur d'affectation résidentielle développé et consolidé;</li> <li>- situé le long d'une artère principale (boulevard Dr. Victor LeBlanc) avec services existants;</li> <li>- situé dans un secteur où l'on retrouve déjà une forte concentration d'habitations multifamiliales; et,</li> <li>- situé à l'extérieur d'un secteur commercial et adjacent à une zone institutionnelle qui autorise elle aussi les habitations multifamiliales.</li> </ul>
<p>La modification a-t-elle pour but de rendre conforme un usage ?</p>	<p>Oui</p>	<p>La maison existante comporte 4 logements non conformes. Une fois le processus de modification au zonage complété, l'usage proposé (habitation multifamiliale) deviendrait conforme. Par contre, les travaux de construction ont été débutés et constatés en infraction le 28 septembre 2017.</p>
<p>La demande présente-t-elle un risque élevé de conflit avec les usages limitrophes?</p>	<p>Non</p>	<p>Le risque de conflit avec les usages limitrophes est minime en considérant que les terrains à l'étude sont situés le long d'une rue achalandée qui se trouve à être parallèle à la rue Principale où l'on retrouve le centre-ville et à proximité d'un carrefour giratoire (± 110 m à partir du coin du lot 20411104). En périphérie de celui-ci, on retrouve d'autres habitations multifamiliales, une épicerie, un centre commercial, une</p>

		station-service, et des habitations unifamiliales qui eux font face à la rue du Albert.
La modification va-t-elle porter préjudice aux propriétés voisines et au caractère du voisinage?	Oui	Le caractère du voisinage pourrait être affecté par ces demandes puisque le projet proposé comporte 3 points dérogatoires (ligne de rue, limite latérale et arrière). Par contre, les propriétés résidentielles adjacentes aux terrains à l'étude et concernées par ces dérogations font toutes face à la rue Albert. Donc, ce sont les cours arrière de ses propriétés résidentielles qui seraient adjacentes aux lots à l'étude. De plus, les terrains à l'étude sont situés dans un secteur de la ville où le bruit et la circulation constituent des éléments qui affectent déjà l'environnement immédiat et l'apport d'un usage résidentiel pourrait apporter sur cette propriété moins de conflits entre usagés qu'un usage commercial retrouvé actuellement en zone C1.
Recommandation		L'équipe technique recommande l'attribution d'un permis provisoire valide pour une période maximale d'un an afin de permettre au requérant d'obtenir les permis nécessaires, et ce, si les dérogations associées à ce projet sont acceptées par le CRP, afin de poursuivre les travaux d'agrandissement et laisser à la municipalité le temps de finaliser le processus de modification au zonage.  Cette demande est souhaitable pour l'aménagement de cette propriété puisqu'elle consiste à consolider les secteurs dans lesquels les développements résidentiels sont déjà amorcés et où les habitations multifamiliales sont souhaitées le long des artères principales afin de maintenir le long de ces artères, une plus grande densité de population.

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

Afin de répondre à une question de la part des membres, le directeur de la planification, monsieur Benjamin Kocyla, a précisé qu'aucun permis n'avait été émis pour ce projet. Il a aussi apporter des précisions concernant procédures entreprises depuis la constatation de l'infraction en effectuant un historique des procédures entamées dans le but de faire respecter la réglementation en vigueur.

Après vérification et discussions, monsieur Gaston Paulin, appuyé de madame Line Thériault, a proposé de suivre les recommandations de l'équipe technique, tel qu'inscrites au tableau d'analyse, et d'approuver la demande permis provisoire d'un an afin de permettre au requérant d'obtenir les permis nécessaires et poursuivre les travaux d'agrandissement et ainsi laisser à la municipalité le temps de finaliser le processus de modification au zonage cette demande ayant été jugée raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de cette propriété

Étaient en faveur de la proposition :

Line Thériault

Edmond Beattie  
Jean-Paul Robichaud  
Gaston Paulin  
Jean-Claude Doiron

Était contre la proposition :

Benoit Savoie  
Yvon Godin

Adopté

Monsieur Réjean Hachey, Monsieur Ronald McIntosh et Madame Rose-Marie McIntosh ont quitté la salle.

CRP17 – 78

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

La directrice adjointe du Service d'urbanisme, madame Caraine Godin-Poirier, a présenté la demande soumise au CRP. Pour tous les détails, se référer au document intitulé « Rapport de modification au zonage / CRP17 – 78) ».

Monsieur Gauvin et Madame Cindy Kerry étaient présents à titre d'observateur.

DISCUSSIONS ET RECOMMANDATION DU CRP

Suite à la présentation, le président du comité, monsieur Jean-Claude Doiron, a demandé aux membres 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 de l'analyse, monsieur Benoit Savoie, appuyé de monsieur Edmond Beattie, a proposé au CRP de suivre les recommandations de l'équipe technique et de recommander, au conseil municipal de la Ville de Caraquet, les modifications à l'arrêté de zonage de la municipalité, ces dernières ayant été jugées raisonnables et souhaitables pour l'aménagement du territoire municipal

Adopté à l'unanimité

CRP17 –74(5)

Annexe 10 – Demande de permis provisoire Gauvin Auto Ltée

N° de dossier: 20594

N° d'application: 38157

N° de requête: 18762

Localisation: 389, Boul St Pierre Ouest, Caraquet

NID: 20886289



Zonage: C3 (commerciale de grande surface)

Aménagement  
proposé:

Le requérant, Monsieur Jean-Yves Gauvin, souhaite rendre conforme l'atelier de carrosserie automobile et y ajouter un usage d'atelier de réparation automobile. Cependant, ces deux usages ne sont pas permis en zone C3 (commerciale de grande surface). À noter qu'une modification au zonage est présentement en cours mais le client souhaite débiter ces activités avant la fin du processus.

Dérogação:

Autoriser un permis provisoire d'un an afin de permettre l'usage d'un atelier de carrosserie et de réparation automobile, et ce, avant la fin du processus de modification de zonage. (arrêté no. 211 article 2.2.2)

Request:

Authorize a one-year provisional permit in order to have a car body shop and an auto repair shop prior to the completion of the zoning amendment process.

Raison de la demande:

Afin de pouvoir débiter les activités le plus tôt possible.

Monsieur Jean-Yves Gauvin et Madame Cindy Kerry 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 les 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.

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

#### Annexe 10 Tableau d'analyse - Permis provisoire

Gauvin Auto Ltée  
389, boul. Saint-Pierre Ouest, Caraquet - NID 20886289

**Autoriser un permis provisoire d'un an afin de permettre l'usage d'un atelier de carrosserie et de réparation automobile, 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 à l'étude est située à l'intérieur d'une affectation C (commerciale) au plan municipal et à l'intérieur d'une zone C3 (commerciale de grande surface) à l'arrêté de zonage. En zone C3, l'usage d'un atelier de carrosserie et de réparation automobile n'est pas autorisé.  Cependant, un processus de modification de l'arrêté de zonage est actuellement en cours afin de modifier l'arrêté de zonage afin d'inclure, en zone C3 (commerciale de grande
--	-----	---

		<p>surface) uniquement, l'usage d'un atelier de carrosserie automobile et l'usage d'un atelier de réparation automobile.</p> <p>Au plan municipal, les secteurs d'affectations commerciales ont comme principe de consolider les secteurs dans lesquels le développement commercial est déjà amorcé, et ce, en favorisant, le long du boulevard Saint-Pierre, la concentration des commerces à grandes, à moyennes et à petite surface à l'intérieur de secteurs bien définis selon des critères prédéterminés prévus dans l'arrêté de zonage et d'encourager le développement commercial en favorisant une plus grande diversité d'usages commerciaux.</p> <p>Cette demande ne va pas à l'encontre des principes retrouvés au plan municipal puisque le projet proposé est situé :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- au cœur d'une zone C3 qui est un secteur commercial développé et consolidé;</li> <li>- le long d'une artère principale (boulevard Saint-Pierre Ouest) avec services existants;</li> <li>- dans une zone qui autorise les commerces nécessitant de grandes surfaces, telles que la vente de véhicule; et,</li> <li>- à proximité d'usages similaires à ceux offerts et proposés par le requérant.</li> </ul>
La modification a-t-elle pour but de rendre conforme un usage ?	Oui et Non	<p>Depuis son ouverture en 1996, ce commerce a toujours été relié à un atelier de carrosserie automobile, et ce, de façon non conforme. Une fois le processus de modification au zonage complété, l'usage d'un atelier de carrosserie automobile deviendrait conforme et le nouvel usage proposé par le requérant (atelier de réparation automobile) serait autorisé. L'approbation de cette demande permettrait à celui-ci de pouvoir obtenir les permis requis. À noter que l'usage de vente de véhicule automobile effectué sur la propriété est conforme.</p>
La demande présente-t-elle un risque élevé de conflit avec les usages limitrophes?	Non	<p>Considérant les usages limitrophes (commerce de vente de roulotte de voyage, bateaux et VTT, entreprise en construction et commerce de libre entreposage), cette demande ne présente aucun risque. De plus, l'ajout d'un atelier de réparation automobile, étant connexe à l'atelier de carrosserie automobile et à la vente de véhicules, ne serait qu'un prolongement en quelque sorte des usages actuels.</p>
La modification va-t-elle porter préjudice aux propriétés voisines et au caractère du voisinage?	Non	<p>Ces usages ne devraient pas affecter le caractère du voisinage puisque le bruit et la circulation constituent des éléments qui affectent déjà l'environnement immédiat. De plus, le commerce est existant depuis plus de 20 ans et l'usage proposé (atelier de réparation automobile) est similaire au précédent (atelier de carrosserie automobile et vente de véhicule automobile).</p>
Recommandation		<p>L'équipe technique recommande l'attribution d'un permis provisoire valide pour une période maximale d'un an afin de</p>

	permettre au requérant d'obtenir les permis nécessaires pour y effectuer l'usage d'un atelier de carrosserie et de réparation automobile, et laisser à la municipalité le temps de finaliser le processus de modification au zonage. Cette demande est jugée souhaitable et raisonnable pour l'aménagement de cette propriété.
--	--

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

Monsieur Jean-Yves Gauvin a pris la parole afin d'apporter des précisions sur son projet

Après vérification et discussions, monsieur Yvon Godin, appuyé de monsieur Benoit Savoie, a proposé de suivre les recommandations de l'équipe technique, tel qu'inscrites au tableau d'analyse, et d'approuver la demande de permis provisoire afin de permettre au requérant d'obtenir les permis nécessaires pour y effectuer l'usage d'un atelier de carrosserie et de réparation automobile, et laisser à la municipalité le temps de finaliser le processus de modification au zonage. Cette demande est jugée souhaitable et raisonnable pour l'aménagement de cette propriété

Adopté à l'unanimité

Monsieur Jean-Yves Gauvin et Madame Cindy Kerry ont quitté la salle.

#### CRP17 – 79

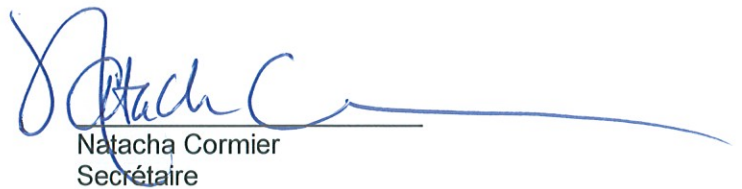
##### H. Autres : Information sur la Commission d'appel

Le directeur de la planification, Monsieur Benjamin Kocyla, a pris la parole afin d'aviser les membres qu'il leur donnera, à la prochaine réunion du CRP, de l'information sur une demande de dérogation qui fût approuvée par le CRP et qui est passée devant la Commission d'appel. 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 20h58.

/lr



Jean-Claude Doiron  
Président



Natacha Cormier  
Secrétaire