

Projet de procès-verbal de la réunion ordinaire du CRP de la Commission de services régionaux de la Péninsule acadienne, tenue le mercredi 20 août 2025 à 19h00, au Centre culturel de Caraquet.

Étaient présents :

Jean-Claude Doiron

Oscar Roussel

Georges Savoie

Patrice-Éloi Mallet

Jean Marie Robichaud

Victor Bertin

Jacques Laprise

Benjamin Kocyla, CSRPA

Caraine Godin-Poirier, CSRPA

Nadine LaPlante, CSRPA

Paul-Émile Robichaud, CSRPA

Marc-Philippe Rebelo, CSRPA

Sophie Bertin, CSRPA

Quinze (15) personnes du public étaient présentes.

Le président du comité, monsieur Jean-Claude Doiron, a appelé la réunion à l'ordre à 19h01.

CRP25 – 151

ORDRE DU JOUR :

A. Adoption de l'ordre du jour

B. Téléphones cellulaires

C. Conflits d'intérêts

D. Discours professionnel

E. Adoption du projet de procès-verbal de la réunion du CRP du 16 juillet 2025

F. Modalité du vote

G. Demandes à traiter :

1. Annexe 1- Demande de dérogation et d'approbation de lotissement Benoit Duguay, Caraquet (secteur Pokemouche)
2. Annexe 2- ANNULÉE
3. Annexe 3- Demande de dérogation de lotissement Lorraine Jean, Île-de-Lamèque (secteur Lamèque)
4. Annexe 4- Demande de dérogation Charles Edgar Albert et Patrick Morin, Municipalité des Hautes-Terres (secteur Paquetville)
5. Annexe 5- Demande de dérogation et de permis provisoire Butler KK Properties Inc., Caraquet (secteur Caraquet)
6. Annexe 6- ANNULÉE

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

I. Avis du CRP

1. Modification à l'arrêté de zonage, Ville de Caraquet (secteur Caraquet – Butler KK Properties inc.)
2. Modification à l'arrêté de zonage, Ville de Caraquet (secteur Bas-Caraquet – Danny Lanthier)

J. Autres

Après vérification, monsieur Patrice-Éloi Mallet, appuyé de monsieur Oscar Roussel, a proposé l'adoption de l'ordre du jour tel que distribué.

Adopté à l'unanimité

CRP25 – 152

B. Téléphones cellulaires

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

CRP25 – 153

C. Conflits d'intérêts

Le président du comité a avisé les membres de bien vouloir se retirer de la salle de réunion s'ils se retrouvaient en apparence ou en situation de conflit d'intérêts.

CRP25 – 154

D. Discours professionnel

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

CRP25 – 155

E. Adoption du projet de procès-verbal de la réunion du CRP du 16 juillet 2025

Après vérification, monsieur Victor Bertin, appuyé de monsieur Jean Marie Robichaud, a proposé que le projet de procès-verbal de la réunion ordinaire du CRP du 16 juillet 2025 soit accepté tel que distribué.

Adopté à l'unanimité

CRP25 – 156

F. Modalité du vote

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

D'après le règlement administratif du Comité

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

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

CRP25 – 157

G. Demandes à traiter

CRP25 – 158

ANNEXE 4 – Demande de dérogation Charles Edgar Albert et Patrick Morin

Nom du demandeur : Patrick Morin

N° de dossier : 23241

N° de requête : 45405

Localisation : 1105, rue des Érables, Paquetville

Demande : Permettre l'aménagement de trois (3) bâtiments principaux (habitations multifamiliales) au lieu d'un (1) sur le même lot (Arrêté n° 58 - article 12.23.1)

Madame Nadine LaPlante, agente d'aménagement, a présenté le rapport de dérogation. Elle a mentionné que 13 propriétaires de lots voisins de celui à l'étude avaient été avisés de cette demande et qu'aucun commentaire n'avait été reçu par le Service d'urbanisme de la Commission. Monsieur Marc Rebelo, conseiller en urbanisme, a ensuite présenté l'analyse de la demande.

Pour tous les détails, se référer au document intitulé « Rapport de dérogation CRP25 – 158 ».

Monsieur Mark Haché, représentant du requérant, était présent afin d'apporter des précisions sur le projet à l'étude.

RECOMMANDATION

L'équipe technique recommande d'approuver la demande de dérogation afin de permettre l'aménagement de trois (3) bâtiments principaux (habitations multifamiliales) sur un même lot au lieu d'un (1) seul. L'équipe technique considère la demande raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de cette propriété et pour l'ensemble de la municipalité.

DISCUSSIONS ET DÉCISION DU CRP

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

Aucune question n'a été posée et aucun commentaire n'a été émis par ces derniers.

Après vérification, monsieur Jacques Laprise, appuyé de monsieur Patrice-Éloi Mallet, a proposé aux membres du CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique et d'approuver la demande de dérogation telle que présentée, celle-ci ayant été jugée raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de la propriété.

Adopté à l'unanimité

Monsieur Mark Haché a quitté la salle.

CRP25 – 159

Modification à l'arrêté de zonage, Ville de Caraquet

Monsieur Jacques Laprise s'est déclaré comme étant en conflit d'intérêts en lien avec les demandes relatives à ce projet, et a quitté la salle.

Monsieur Benjamin Kocyla, directeur du Service d'urbanisme, a présenté la demande soumise au CRP. Pour tous les détails, se référer au document intitulé « Rapport de modification au zonage CRP25 – 159 ».

RECOMMANDATION DE L'ÉQUIPE TECHNIQUE

Après analyse, l'équipe technique recommande au conseil municipal de Caraquet de modifier la carte de zonage et l'arrêté de zonage de Caraquet afin de créer une zone RB (habitation uni et bifamiliale) à même une zone RA (habitation unifamiliale), considérant cette demande souhaitable pour le développement de la propriété et compatible avec l'objectif général de l'arrêté.

DISCUSSIONS ET RECOMMANDATION DU CRP

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

Très peu de questions ont été soulevées par les membres par rapport à la demande à l'étude. Ceux-ci ont tout de même demandé quelques précisions sur les étapes et les délais en lien avec la modification au zonage. On a entre autres demandé, advenant une recommandation positive par le CRP, si la ville devra procéder avec des audiences publiques, et quand celles-ci auraient lieu. On a également demandé à savoir à quel public ces logements seraient destinés.

Monsieur Benjamin Kocyla, directeur du Service d'urbanisme, a pris la parole et indiqué qu'à la suite d'une recommandation positive du CRP, la ville devra aller en consultation dans le mois qui suit. Monsieur Kocyla a poursuivi en indiquant qu'il s'agit d'un avis, et qu'il reviendra à la ville de se positionner, précisant que la CSR dispose d'un délai de 30 jours pour répondre à une demande d'avis d'une municipalité. Finalement, monsieur Kocyla a indiqué que les logements proposés ne seront pas destinés à un public cible.

Après discussion et vérification, monsieur Patrice-Éloi Mallet, appuyé de monsieur Georges Savoie, a proposé aux membres du CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique et de recommander au conseil municipal de Caraquet la modification à l'arrêté de zonage de Caraquet comme présentée.

Adopté à l'unanimité

CRP25 – 160

ANNEXE 5 – Demande de dérogation et de permis provisoire, Butler KK Properties inc.

Nom du demandeur : Ewan Butler

N° de dossier : 25740

N° de requête : 45431

Localisation : 257, rue Savoie, Caraquet

Demande :

1 – Demande de dérogation :

Permettre l'aménagement d'un bâtiment principal (habitation bifamiliale) à une distance de 2,6 m au lieu de 3 m des limites latérales du lot. (Arrêté n° 211 et arrêté modifiant n° 302 - article 13.5.5.1)

Monsieur Benjamin Kocyla, directeur du Service d'urbanisme, a présenté le rapport de dérogation. Il a mentionné que 19 propriétaires de lots voisins de celui à l'étude avaient été avisés de cette demande et que onze (11) commentaires en opposition au projet avaient été reçus par le Service d'urbanisme de la Commission. Monsieur Kocyla a ensuite présenté l'analyse de la demande.

Pour tous les détails, se référer au document intitulé « Rapport de dérogation CRP25 – 160 ».

Au total, 14 voisins du projet à l'étude étaient présents afin d'obtenir davantage de détails concernant la demande présentée, et pour exprimer leur opposition à celle-ci.

RECOMMANDATION

L'équipe technique recommande la demande de dérogation afin de permettre l'aménagement d'un bâtiment principal (habitation bifamiliale) à une distance de 2,6 m au lieu de 3 m des limites latérales du lot, considérant celle-ci raisonnables et souhaitable pour l'aménagement de cette propriété et compatible avec l'objectif général de l'arrêté.

DISCUSSIONS ET DÉCISION DU CRP

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

Quelques voisins de la propriété à l'étude ont pris la parole à tour de rôle, exprimant leur mécontentement et leur opposition face au projet. Diverses inquiétudes et préoccupations ont été soulevées par ceux-ci concernant non seulement le projet à l'étude, mais également le fait que celui-ci pourrait ouvrir la porte à d'autres projets semblables à l'avenir, dans de petits quartiers résidentiels. Ils ont par ailleurs demandé davantage de précisions concernant le processus décisionnel du CRP.

Monsieur Benjamin Kocyla, directeur du Service d'urbanisme, a pris la parole et d'abord expliqué que le rôle du Service d'urbanisme est de formuler des avis, afin d'aider les comités et conseils à prendre des décisions éclairées en termes d'aménagement du territoire. Les municipalités étant de plus en plus aux prises avec une pénurie de logements, il est important d'offrir un éventail d'opportunités de logements correspondant aux besoins de différentes clientèles. Cependant, on ne peut pas imposer aux promoteurs d'offrir leurs logements à un type de clientèle en particulier.

Après discussion et vérification, monsieur Georges Savoie, appuyé de monsieur Jean Marie Robichaud, a proposé aux membres du CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique et d'approuver la demande de dérogation telle que présentée, celle-ci ayant été jugée raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de la propriété.

Adopté à l'unanimité

CRP25 – 161

ANNEXE 5 – Demande de dérogation et de permis provisoire, Butler KK Properties inc.

Nom du demandeur : Ewan Butler

N° de dossier : 25740

N° de requête : 45431

Localisation : 257, rue Savoie, Caraquet

Demande :

2 – Demande de permis provisoire :

Autoriser un permis provisoire d'un (1) an pour l'aménagement d'une habitation bifamiliale (duplex) afin de débiter les travaux avant la fin du processus de modification de zonage. (Arrêté n° 211 - article 2.2.2 a))

Monsieur Benjamin Kocyla, directeur du Service d'urbanisme, a présenté le rapport de dérogation. Il a mentionné que 19 propriétaires de lots voisins de celui à l'étude avaient été avisés de cette demande et que 11 commentaires en opposition avaient été reçus par le Service d'urbanisme de la Commission. Monsieur Kocyla a ensuite présenté l'analyse de la demande.

Pour tous les détails, se référer au document intitulé « Rapport de dérogation CRP25 – 161 ».

RECOMMANDATION

L'équipe technique recommande l'attribution d'un permis provisoire d'un (1) an afin que le requérant puisse débiter les travaux de construction et ce, avant la fin du processus de modification au zonage, à condition d'obtenir une résolution du conseil municipal qui appuie la demande de permis provisoire. En respectant cette condition, cette demande serait considérée souhaitable et raisonnable pour l'aménagement de cette propriété.

DISCUSSIONS ET DÉCISION DU CRP

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

Cette demande controversée a suscité une seule question de la part des membres, qui était à savoir si cette demande avait déjà été discutée à la municipalité. Monsieur Jean-Claude Doiron, président du comité et également membre du conseil municipal de Caraquet, a indiqué que cette demande n'a pas encore été présentée devant le conseil.

Devant l'opposition visible des voisins, les membres ont signifié leur intention d'aller à l'encontre de la recommandation de l'équipe technique et de refuser le permis provisoire, afin de permettre aux gens de se prononcer et exprimer leur opposition auprès de la municipalité.

Après discussion et vérification, monsieur Patrice-Éloi Mallet, appuyé de monsieur Oscar Roussel, a proposé aux membres du CRP de ne pas suivre la recommandation de l'équipe technique et de ne pas approuver l'attribution d'un permis provisoire, afin de laisser l'opportunité au voisinage de se prononcer auprès de la municipalité lors des audiences publiques du processus de modification au zonage.

Adopté à l'unanimité

Les voisins ont quitté la salle.

Monsieur Jacques Laprise a réintégré la salle de réunion.

CRP25 – 162

ANNEXE 1 – Demande de dérogation et d'approbation de lotissement Benoit Duguay

Nom du demandeur : Benoit Duguay

N° de dossier : 6707

N° de requête : 45112

Localisation : Rue des Bouleaux, Pokemouche

Demande : Permettre le lot 2025-1 sur un accès privé qui rencontre l'agrément de la municipalité par voie de résolution, et que la Commission considère utile pour l'aménagement du terrain. Permettre le restant de terrain avec une largeur de 31 mètres au lieu de 54 mètres (Arrêté n° 2023-02, articles 17 et 18 - annexe 1).

Monsieur Paul-Émile Robichaud, agent d'aménagement, a présenté le rapport de dérogation. Il a mentionné que 13 propriétaires de lots voisins de celui à l'étude avaient été avisés de cette demande et qu'aucun commentaire n'avait été reçu par le Service d'urbanisme de la Commission. Monsieur Robichaud a ensuite présenté l'analyse de la demande.

Pour tous les détails, se référer au document intitulé « Rapport de dérogation CRP25 – 162 ».

RECOMMANDATION

L'équipe technique recommande l'approbation de cette demande, la jugeant souhaitable pour l'aménagement du terrain.

Cette approbation est conditionnelle à ce que l'acte de transfert du lot 2025-1 accompagne le plan final de lotissement pour approbation par l'agent d'aménagement. L'acte de transfert doit contenir une entente de droit de passage sur l'accès privé créé par ce plan de lotissement, ainsi qu'un engagement de la part du cédant et/ou du cessionnaire de maintenir sécuritaire l'accès privé et l'accessibilité aux services d'urgence et de services privés.

DISCUSSIONS ET DÉCISION DU CRP

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

L'unique point de questionnement quant à la demande présentée était à savoir si la municipalité avait signifié son accord envers la demande. Monsieur Jean-Claude Doiron, président du CRP et également membre du conseil municipal, a confirmé qu'effectivement, la municipalité s'est positionnée en faveur de la demande présentée.

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

- Que l'acte de transfert du lot 2025-1 accompagne le plan final de lotissement pour approbation par l'agent d'aménagement;
- Que l'acte de transfert contienne une entente de droit de passage sur l'accès privé créé par ce plan de lotissement, ainsi qu'un engagement de la part du cédant et/ou du cessionnaire de maintenir sécuritaire l'accès privé et l'accessibilité aux services d'urgence et de services privés.

Adopté à l'unanimité

CRP25 – 163

ANNEXE 3 – Demande de dérogation de lotissement Lorraine Jean

Nom du demandeur : Oscar Dupuis

N° de dossier : 6698

N° de requête : 44830

Localisation : Rue de l'Amitié, Lamèque

Demande : Permettre le lot 2025-1 avec une largeur de 20 mètres au lieu de 23 mètres (Arrêté n° 120, article 12.13.5.1 a)(ii)). Permettre un îlot avec une longueur d'environ 395 mètres au lieu de 365 mètres (Arrêté n° 7, article 18).

Monsieur Paul-Émile Robichaud, agent d'aménagement, a présenté le rapport de dérogation. Il a mentionné que neuf (9) propriétaires de lots voisins de celui à l'étude avaient été avisés de cette demande et qu'aucun commentaire n'avait été reçu par le Service d'urbanisme de la Commission. Monsieur Robichaud a ensuite présenté l'analyse de la demande.

Pour tous les détails, se référer au document intitulé « Rapport de dérogation CRP25 – 163 ».

RECOMMANDATION

L'équipe technique recommande l'approbation de cette demande, celle-ci ayant été jugée souhaitable pour l'aménagement du terrain et des terrains attenants.

DISCUSSIONS ET DÉCISION DU CRP

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

Très peu de questions en lien avec cette demande ont été soulevées par les membres. Néanmoins, on a demandé si le lot à l'étude avait antérieurement été transféré à la municipalité aux fins de la création d'une rue, et si un projet de construction était lié à la demande. Monsieur Paul-Émile Robichaud, agent d'aménagement, a indiqué qu'à l'époque, selon le plan de lotissement original, le lot en question était effectivement destiné à la création d'une rue;

cependant, cette opération n'a jamais été réalisée. Monsieur Robichaud a ajouté qu'un projet de construction résidentielle est effectivement liée à la demande.

Après discussion et vérification, monsieur Jacques Laprise, appuyé de monsieur Oscar Roussel, a proposé aux membres du CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique et d'approuver la demande de dérogation telle que présentée, celle-ci ayant été jugée raisonnable et souhaitable pour l'aménagement du terrain et des terrains attenants.

Adopté à l'unanimité

CRP25 – 164

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

CRP25 – 165

I. Avis du CRP

CRP25 – 166

Modification à l'arrêté de zonage, Ville de Caraquet

Monsieur Marc Rebelo, conseiller en urbanisme, a présenté la demande soumise au CRP. Pour tous les détails, se référer au document intitulé « Rapport de modification au zonage CRP25 – 166 ».

RECOMMANDATION DE L'ÉQUIPE TECHNIQUE

Après analyse, l'équipe technique recommande au conseil municipal de Caraquet de modifier l'arrêté de zonage de Bas-Caraquet et ainsi :

- Créer proposition particulière (PP-2) à même une zone RB (Résidentielle bifamiliale) afin d'y permettre et d'encadrer la *Vente au détail de produits alimentaires* comme usage secondaire à l'usage *Habitation unifamiliale*.

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

DISCUSSIONS ET RECOMMANDATION DU CRP

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

Les questions des membres concernaient principalement le stationnement prévu pour ce commerce, le rapport présenté ne faisant pas mention de cet élément. Ainsi, ils ont demandé s'il serait possible d'ajouter à la recommandation une condition quant aux cases de stationnement. Les membres ont également demandé à savoir, dans le cas de la vente de la propriété, s'il serait possible pour le nouveau propriétaire de changer la vocation du commerce. Finalement, les membres ont signifié leur appréciation du fait que les gens ont la possibilité d'opérer un commerce dans leur résidence, mais que tout projet se doit d'être bien aménagé.

Monsieur Marc Rebelo, conseiller en urbanisme, a indiqué que l'entrée du requérant est suffisamment grande pour accommoder l'achalandage engendré par l'usage prévu. Par ailleurs, l'intention n'est pas que les gens mangent sur place et ainsi, les visites des clients au commerce devraient être relativement de courte durée. Monsieur Rebelo a également adressé la question de l'usage permis, dans le cas de la vente de la propriété; il a indiqué que la modification au zonage proposée permettrait à tout nouveau propriétaire d'opérer un commerce sur la propriété, tant qu'il s'agit d'un usage Vente de produits alimentaires. Monsieur Benjamin Kocyla, directeur du Service d'urbanisme, a renchéri les propos de monsieur Rebelo concernant les cases de stationnement, et indiqué qu'effectivement, il serait possible d'ajouter à la recommandation une condition selon laquelle suffisamment de cases de stationnement doivent être aménagées pour les clients du commerce.

Après discussion et vérification, monsieur Patrice-Éloi Mallet, appuyé de monsieur Jacques Laprise, a proposé aux membres du CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique et de recommander à la Ville de Caraquet la modification à l'arrêté de zonage de Bas-Caraquet comme présentée et ainsi :

- Créer une proposition particulière (PP-2) à même une zone RB (Résidentielle bifamiliale) afin d'y permettre d'encadrer la Vente du détail de produits alimentaires comme usage secondaire à l'usage Habitation unifamiliale, avec l'ajout d'une condition supplémentaire régissant le nombre requis de cases de stationnement pour ce type de commerce.

Adopté à l'unanimité

CRP25 – 167

J. Autres

Étant donné que tous les points à l'ordre du jour ont été épuisés, le président du comité a prononcé la clôture de la réunion à 20h24.



Jean-Claude Doiron
Président