

ANNEXE 2

Nom du lotissement : Ville de Caraquet

N° de dossier : 6843

N° de requête : 47842

Localisation : Rue Doiron et Épinettes, Caraquet

NID: 20709200

Zonage : RB (Zone résidentielle uni et bifamiliale)

DESCRIPTION

Aménagement proposé: La ville de Caraquet souhaite recevoir l'avis de la Commission afin de mettre en vente un terrain d'utilité publique.

Demande: Approbation de la Commission pour vente d'un terrain d'utilité publique en vertu des pouvoirs conférés à 76(1) de la *Loi sur l'urbanisme du N.-B.*

Raison de la demande: Afin de vendre le terrain.

LOCALISATION



PHOTO AÉRIENNE



ANALYSE

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

En vertu de l'article 76(1) de la *Loi sur l'urbanisme du N.-B.*, la CSR doit donner son consentement à la municipalité pour la vente d'un terrain d'utilité publique.

La demande est donc nécessaire et justifiable.

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

La demande pour la vente de ce terrain d'utilité publique est jugée mineure et raisonnable étant donné que le développement de cet espace est fortement limité en raison de sa taille ainsi que des marges de reculs à respecter. La municipalité peut difficilement l'aménager en espace public. De plus, la municipalité considère ce terrain comme excédentaire.

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

Ce projet consiste essentiellement à la vente d'un restant de terrain relié à un projet de lotissement enregistré en 1997.

Ainsi, à cette époque, le lot 97-1 fut créé et un restant de terrain appartenant à la municipalité. Ce restant n'ayant pas la taille minimale pour former un lot constructible, la municipalité a choisi d'y créer un terrain d'utilité publique. Cependant, la municipalité n'a jamais vraiment eu l'intention d'y aménager un espace public pour fin de parc sur ce terrain.

Aujourd'hui les propriétaires adjacents à ce terrain d'utilité publique ont manifesté leurs intérêts pour l'acquérir. La municipalité est d'accord à s'en départir, mais pour ce faire elle doit se conformer à l'article 76(1) de la *Loi sur l'urbanisme du N.-B.* soit demander l'avis du CRP.

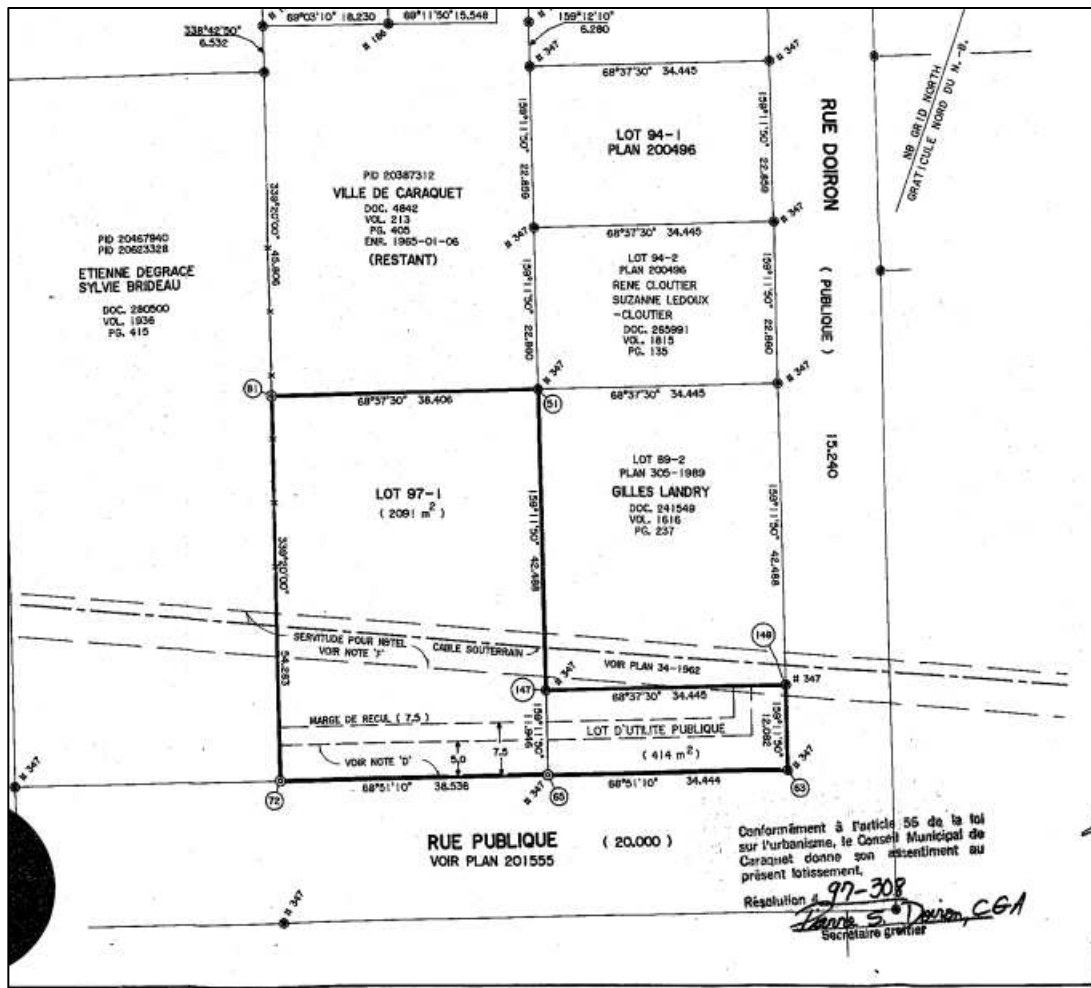
RECOMMANDATION

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

A - PLAN DE LOTISSEMENT

NO CHECK MD FILE No. 281616

Rapport technique du service d'urbanisme





C. P. 5695, Caraquet, NB, E1W 1B7
Téléphone : 506 726-2727
Télécopieur : 506 726-2650
Courriel : ville@caraquet.ca
Site web : www.caraquet.ca
www.facebook.com/villedecaraquet

**EXTRAIT DU LIVRE DES MINUTES
DE LA VILLE DE CARAQUET**

**ASSEMBLÉE EXTRAORDINAIRE DU CONSEIL MUNICIPAL DE
CARAQUET TENUE LE LUNDI 13 JUILLET 2026 À 19 h À
L'HÔTEL DE VILLE DE CARAQUET**

SONT PRÉSENTS : Le maire Bernard Thériault et les membres : Jocelyne Mallet, Marie-Soleil Landry, Terry Ing, Louise Blanchard, Kim Légère, Jacques Boucher, Guillaume Légère, Denis Lebouthillier et Pierre Boudreau

SONT ÉGALEMENT PRÉSENTS : environ vingt-deux (22) personnes dans la salle, ainsi que le directeur général Marc Duguay, la greffière Julie Jacob et le directeur des finances, Pierre S. Doiron.

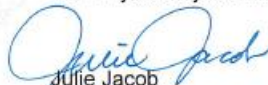
2026-137

Transfert d'un lot d'utilité
publique

Sur proposition du conseiller Jacques Boucher et appuyée par le conseiller Denis Lebouthillier, il est résolu de demander l'avis de la CSRPA pour la mise en vente d'un lot d'utilité publique, ce dernier portant le numéro d'identification (NID) 20709200. Adoptée

SCEAU

VRAIE COPIE DE LA RÉOLUTION
Ce 14^e jour de juillet 2026



Julie Jacob
Greffière

DEMANDE DE DÉROGATION

Rapport technique du service d'urbanisme



ANNEXE 3

Nom du propriétaire : 603366 N.B. Ltd

Nom du demandeur : Kyle Ryan & Charlie Bourgeois

N° de dossier : 26310

N° de requête : 47924

Localisation : 201, rue Jeux de l'Acadie, Shippagan

Superficie du lot : 6 772 m² (1,67 acre)

NID : 20934360

Zonage : RC (habitation multifamiliale)

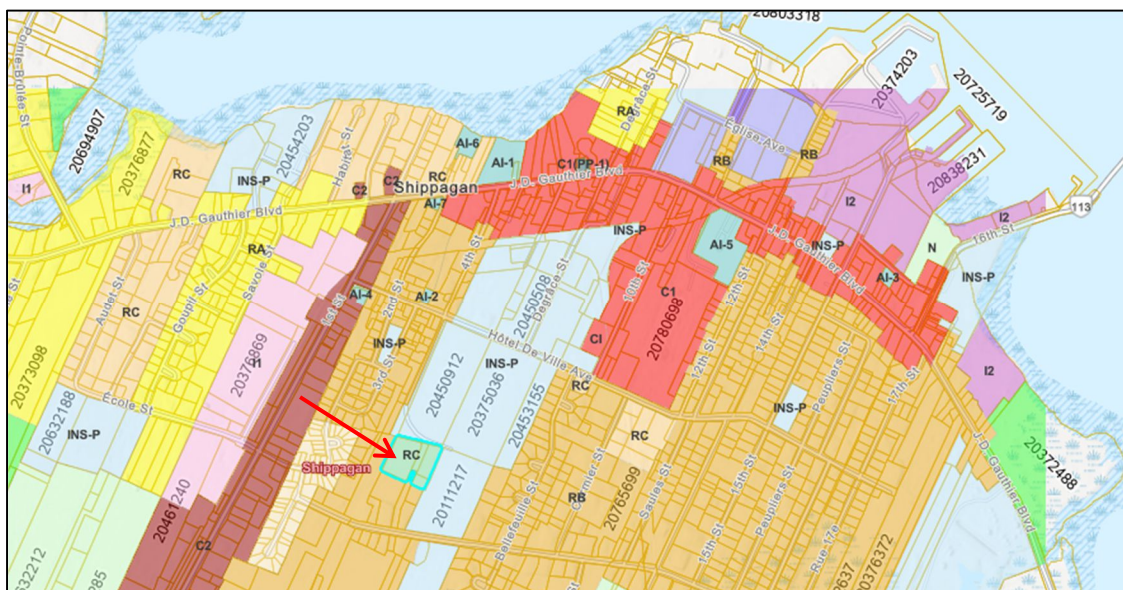
DESCRIPTION

Aménagement proposé: Les requérants, monsieur Kyle Ryan de Bearcan Group et M. Charlie Bourgeois de l'entreprise 603366 N.B. Ltd, désirent aménager deux bâtiments principaux (habitation multifamiliale) sur un même lot. Cependant, l'aménagement ne pourrait pas respecter une disposition de l'arrêté de zonage de la ville de Shippagan.

Demande: Permettre l'aménagement de 2 bâtiments principaux (habitation multifamiliale) au lieu de 1 bâtiment principal sur un même lot (Arrêté de zonage no 78 - article 11.25.1).

Raison de la demande: La configuration permet un aménagement pratique du terrain et le maximise à son maximum. La demande de bâtiment à logement est un grand besoin dans la région.

LOCALISATION



PHOTOS



Terrain



Terrain



Vue de la rue Hôtel-de-ville



La connection de la rue Jeux de l'acadie



Rue des jeux de l'Acadie



Vue de l'avenue Loudun

ANALYSE

Demande : Permettre l'aménagement de 2 bâtiments principaux (habitation multifamiliale) au lieu de 1 bâtiment principal sur un même lot.

Règlement concerné	Article	Exigence du règlement	Proposé	Différence
No. 78	11.25.1	1 bâtiment principal	2 bâtiments principaux	1 bâtiments principaux

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

La demande est nécessaire afin de rentabiliser l'espace disponible sur le terrain afin d'offrir plus de logements en contexte de pénurie dans la région. Les requérants justifient leur demande afin de maximiser l'aménagement du terrain.

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

La dérogation est majeure puisqu'elle demande la construction de deux bâtiments principaux sur un même lot au lieu d'un seul. Permettre plus d'un bâtiment sur le même lot dans la logique du complexe d'hébergement peut avoir du sens, considérant qu'il s'agit ici d'habitations multifamiliales (deux bâtiments de deux étages avec six logements par étage, pour un total de 24 logements) et non d'habitations unifamiliales. Chacun des bâtiments fait face à l'allée d'accès débouchant sur la rue des Jeux de l'Acadie. Cet élément renforce l'aspect d'un complexe d'habitations puisque plusieurs de ses aménagements sont partagés entre les bâtiments. Cette demande est donc jugée raisonnable.

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

L'arrêté de zonage veut favoriser l'idée d'un bâtiment principal par lot développé. Cependant, dans l'optique où il peut être dispendieux de bâtir en hauteur, la construction dense de logements en rangées peut représenter une alternative à moindre coût, permettant d'offrir des logements mieux arrimés aux revenus de la population.

La localisation du projet, au cœur d'une zone RC, va dans le sens des principes législatifs en permettant une densification de l'habitation dans un secteur stratégique à proximité des institutions (école, terrain de jeux, hôtel de ville, etc.) et des commerces. Comme plusieurs projets d'habitation multifamiliale sont à venir dans ce secteur, le caractère du voisinage ne serait pas affecté.

RECOMMANDATION

Considérant la nature du complexe immobilier proposé et le positionnement des bâtiments, l'équipe technique recommande l'aménagement de 2 bâtiments principaux (habitation multifamiliale) au lieu de 1 bâtiment principal sur un même lot et ce, aux conditions suivantes :

- Soumettre un plan de drainage des eaux de surface approuvé par un ingénieur ;
- Avoir l'approbation des services de sécurité incendie.

En respectant ces conditions, l'équipe technique juge cette demande raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de la propriété et en concordance avec les objectifs du plan municipal.

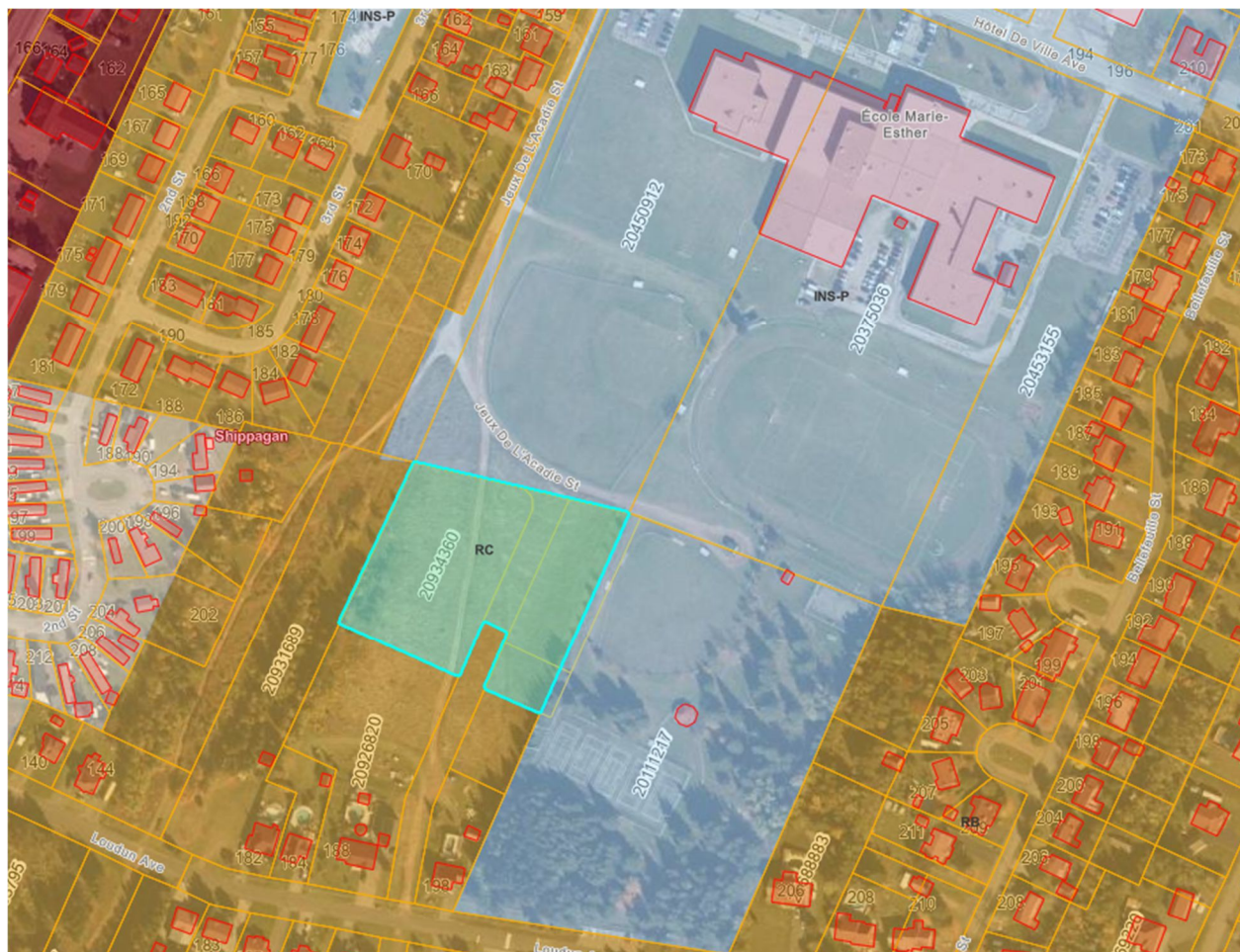
DEMANDE DE DÉROGATION

Rapport technique du service d'urbanisme

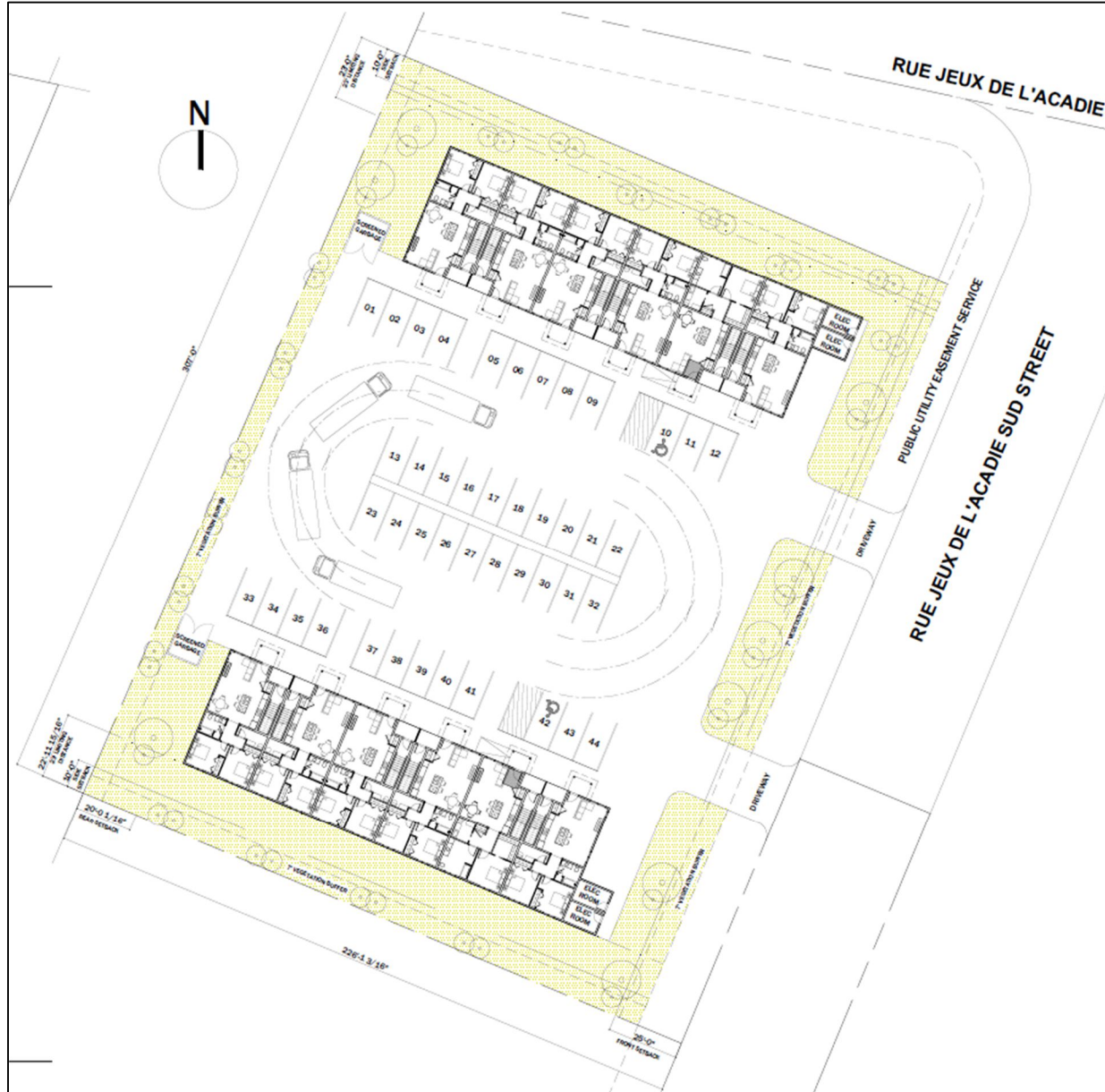


ANNEXES

A - CARTE DE LOCALISATION (ESRI, 2022)



B – PLAN DE SITE FOURNI PAR LE REQUÉRANT

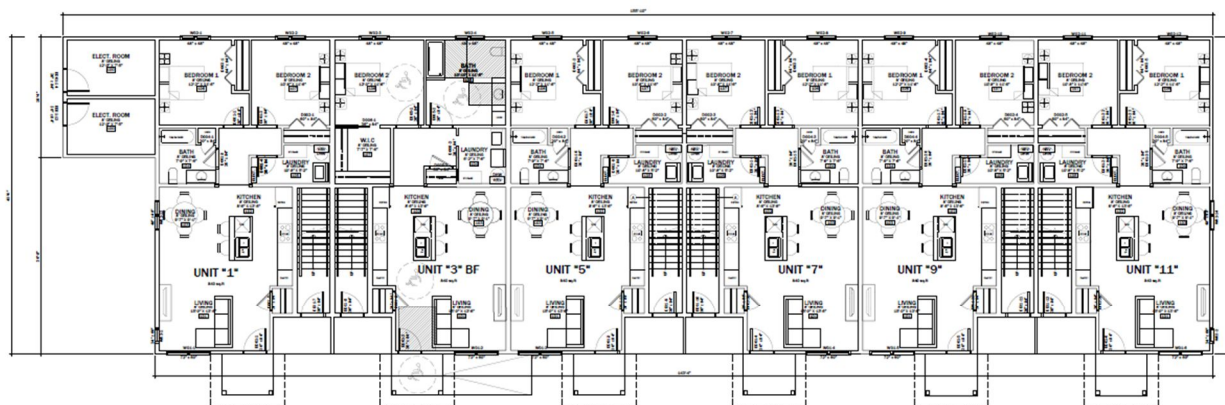


DEMANDE DE DÉROGATION

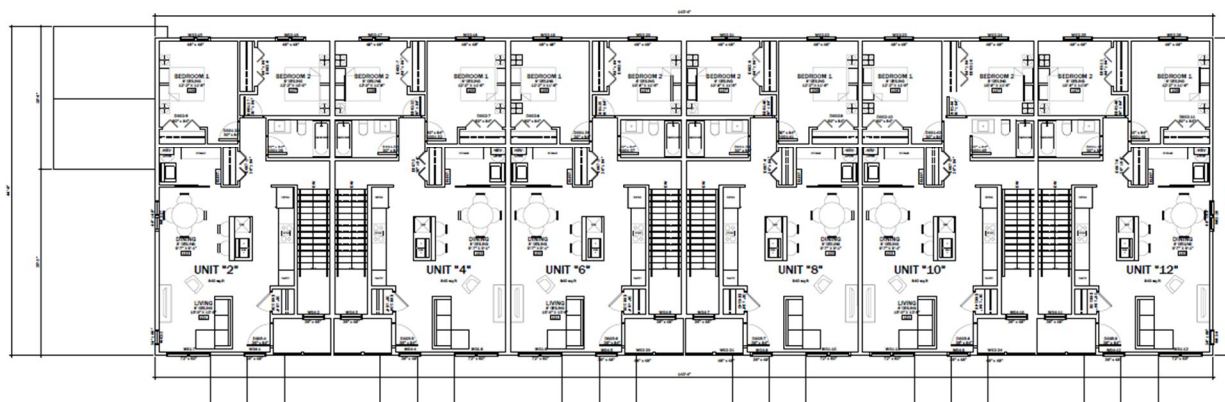
Rapport technique du service d'urbanisme



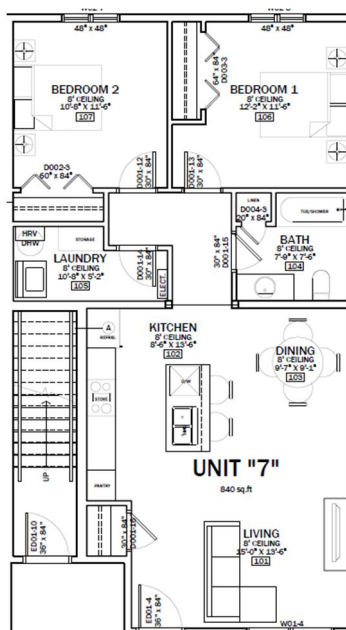
D - PLAN DE PLANCHER FOURNI PAR LE REQUÉRANT



2.1 FIRST FLOOR PLAN
SCALE: 1/8" = 1'-0"



2.2 SECOND FLOOR PLAN
SCALE: 1/8" = 1'-0"



E - PLAN DE FAÇADE FOURNI PAR LE REQUÉRANT



ANNEXE 5

Nom du propriétaire : Benjamin Kocyla et Isabelle Kocyla

Nom du demandeur : Benjamin Kocyla

N° de dossier : 17275

N° de requête : 47928

Localisation : 4, Rue Oak Point (p), Pokemouche

Superficie du Lot : 4 526 m² (1,1 acre)

NID: 20778122

Zonage : RR (Rurale résidentielle)

DESCRIPTION

Aménagement proposé: Le requérant, M. Benjamin Kocyla, souhaite aménager des capteurs solaires, et ce, en cour avant de sa propriété. Cependant, cet aménagement ne pourrait pas respecter une disposition de l'arrêté de zonage de la Municipalité de Caraquet.

Demande: Permettre l'aménagement de capteurs solaires, et ce, en court avant au lieu de la cour latérale ou arrière du lot (Arrêté no. 2025-06- article 181).

Raison de la demande: Il n'y a pas beaucoup d'options pour aménager les capteurs solaires orientés au Sud. Au Sud de la maison dans la cour arrière c'est la rivière avec la présence d'une zone de 30m de protection et à l'Ouest il y'a une terre humide provinciale qui se trouve dans la cour latérale.

LOCALISATION



PHOTOS



ANALYSE

Demande : Permettre l'aménagement de capteurs solaires, et ce, en cour avant au lieu de la cour latérale ou arrière du lot.

Règlement concerné	Article	Exigence du règlement	Proposé	Différence
Arrêté no. 2025-06	181	Cour arrière ou latérale	Cour avant	Prohibée

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

Cette demande est nécessaire et justifiable en considérant que le lot est riverain, qu'il y a la présence d'une zone de protection de 30 m à partir de la rivière et qu'il y a une terre humide provinciale qui se trouve dans la cour latérale du côté ouest de la propriété.

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

Malgré le fait que cette demande soit majeure, en considérant les éléments précités, elle est jugée raisonnable puisque la cour avant demeure la seule option viable pour ce projet principalement dû à la présence de terres humides et zones de protection.

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

Un des principes liés à l'acceptation de l'installation de capteurs ou panneaux solaires est l'intégration de ceux-ci. Il s'agit de chercher à minimiser l'impact visuel des capteurs dans leur environnement proche et lointain tout en conservant leurs spécificités fonctionnelles (orientation vers le sud).

Partant de ce principe, cette demande n'irait pas à l'encontre des principes et n'affecterait pas le caractère du voisinage puisque l'on retrouve un boisé (voir photos) qui pourrait amoindrir l'impact visuel en cour avant, et ce, à partir de l'accès privé (rue Oak Point) ce qui ferait en sorte que les panneaux solaires ne seraient presque pas visibles à partir des propriétés voisines et ne détonneront pas dans le paysage.

RECOMMANDATION

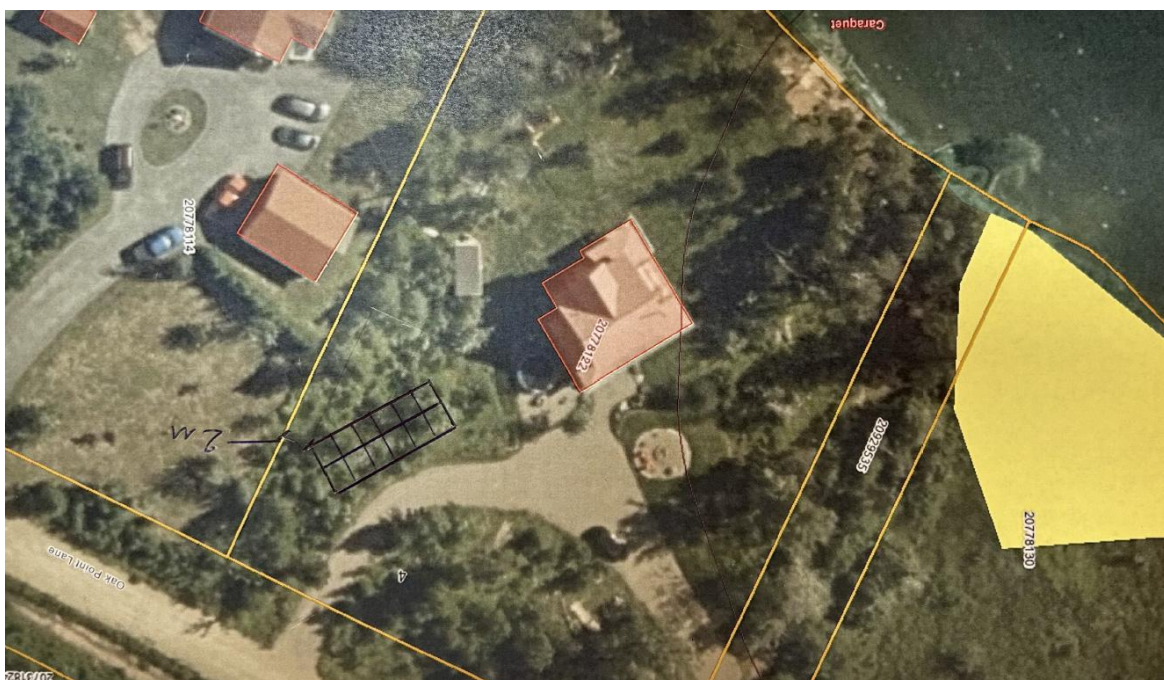
Considérant les éléments précités, l'équipe technique recommande la demande de dérogation afin de permettre l'aménagement de capteurs solaires en cour avant au lieu de la cour latérale ou arrière du lot, en la considérant raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de cette propriété.

ANNEXES

A – CARTE DE LOCALISATION (ARC READER, 2020)



B - PLAN DE SITE FOURNI PAR LE REQUÉRANT



ANNEXE 6

Nom du propriétaire : Julien Breau

Nom du demandeur : Céline Breau

N° de dossier : 24992

N° de requête : 47931

Localisation : 3900, boulevard des Fondateurs, Hautes-Terres (St-Isidore)

Superficie du lot : 11 100 m² (2,74 acres)

NID: 20458022

Zonage : M1 (mixte centrale)

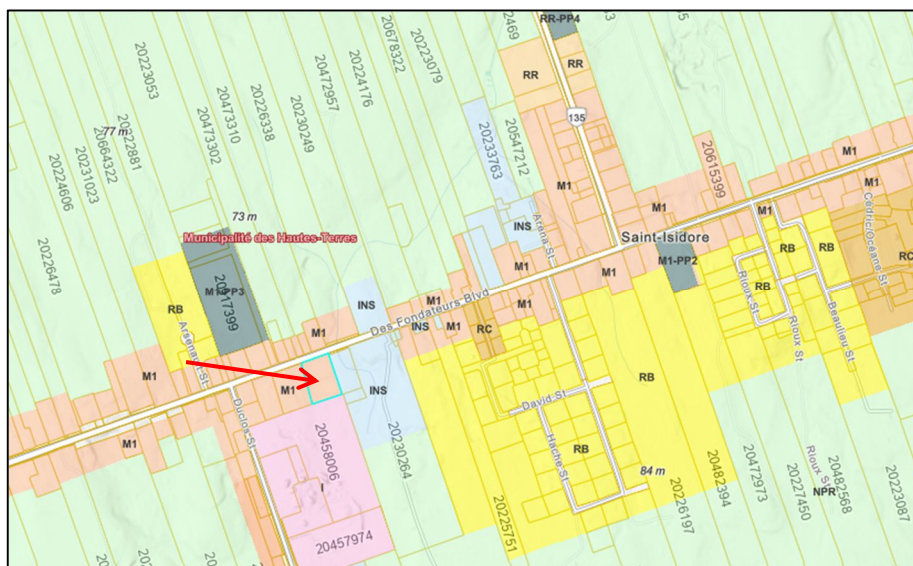
DESCRIPTION

Aménagement proposé: La requérante Madame Céline Breau, représentante de J.L. Breau Crane Rentals Ltd, souhaite aménager un bâtiment principal pour y installer une entreprise de location de véhicules lourds avec entreposage extérieur. Toutefois, le projet ne peut respecter une disposition de l'arrêté de zonage du village de Saint-Isidore.

Demande: Autoriser un permis provisoire d'une durée d'un (1) an afin d'aménager un bâtiment principal ayant comme usage une entreprise de location de véhicules lourds avec entreposage extérieur (Arrêté no 11-20, article 2.2.2 a)).

Raison de la demande: L'objectif est de s'assurer que tous les intervenants sont parfaitement alignés, que l'ensemble du projet est conforme aux exigences réglementaires et que toutes les approbations nécessaires sont obtenues avant le début des travaux.

LOCALISATION



PHOTOS GOOGLE MAPS



ANALYSE

Demande : Autoriser un permis provisoire d'une durée d'un (1) an afin d'aménager un bâtiment principal ayant comme usage une entreprise de location de véhicules lourds avec entreposage extérieur (Arrêté no 11-20, article 2.2.2 a)).

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

Les propositions des zones mixtes du plan municipal visent à favoriser un développement économique tout en respectant la compatibilité entre les différents usages, en consolidant le développement le long du boulevard des fondateurs, en limitant les usages contraignants. Pour cette demande, la requérante désire aménager un bâtiment principal d'une superficie de 650 m² avec une aire de stationnement et d'entreposage clôturée à l'arrière du bâtiment pour la machinerie. Le lot habitera un commerce générateur d'entreposage qui fera la vente et la location d'équipement de grue, la maintenance de la machinerie ainsi que son entreposage. Le bâtiment comprendra également des bureaux administratifs.

Au niveau du zonage, le terrain est affecté d'un zonage mixte centrale où cet usage n'est pas permis. Les usages qui y sont permis sont principalement la vente au détail et la prestation de services. Cependant, ce nouveau service de vente et de location cadre bien avec les principes du plan en consolidant un espace vacant le long du principal axe de circulation et, en clôturant la cour d'entreposage, assure sa compatibilité avec les usages environnants. Cette arrivée contribuera au développement économique du secteur de St-Isidore.

Le processus de révision des outils de planification (plan municipal et arrêté de zonage) est en cours dans la municipalité des Hautes-Terres. Cette section du boulevard des Fondateurs demeurera un axe de développement majeur où la mixité, la densification et la consolidation seront des principes mis de l'avant pour favoriser la création d'un cœur villageois fort et attractif.

La modification a-t-elle pour but de rendre conforme un usage ?

Le terrain est présentement vacant et aucun usage ne s'y déroule. La requérante a fait une demande de permis afin de s'assurer que l'usage est, ou sera, autorisée et cela avant de débiter tous les travaux. Le but de la demande de permis provisoire est d'autoriser le début des travaux avant la fin du processus de révision de l'arrêté de zonage.

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

On remarque dans le voisinage immédiat de la propriété la caserne de pompier, une entreprise d'asphalte, un garage automobile, ainsi qu'une habitation avec une activité secondaire comprenant de l'entreposage de véhicules à l'extérieur. Notons également la présence d'habitations unifamiliales de l'autre côté de la rue. Vu la présence d'usages similaires en termes de nuisance visuelle et d'achalandage, cette demande ne devrait pas présenter de conflits d'usages supplémentaires que ceux déjà en place. De plus, le boulevard des Fondateurs est l'axe principal de la ville, c'est sur cette rue que l'on veut localiser les commerces, car la circulation et l'axé y est facilité par la largeur de la chaussée.

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

Le secteur étant constitué d'usages divers qui pour certains impliquent de l'entreposage de véhicules à l'extérieur, cet usage devrait bien s'intégrer au voisinage.

RECOMMANDATION

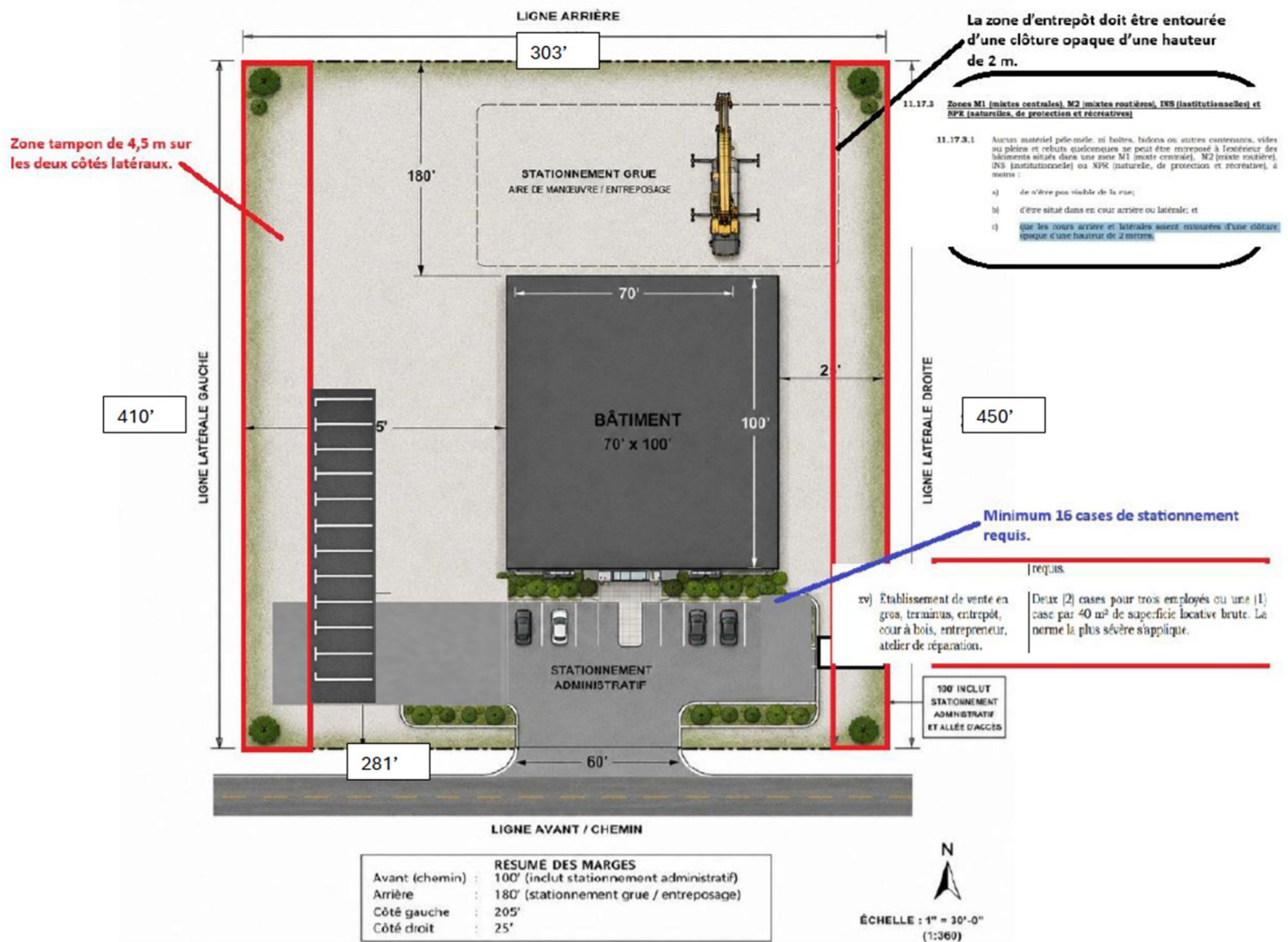
L'équipe technique recommande l'attribution d'un permis provisoire d'un (1) an afin que la requérante puisse débiter les travaux afin d'aménager un bâtiment principal ayant comme usage une entreprise de location de véhicules lourds avec entreposage extérieur à condition d'obtenir une résolution du conseil municipal appuyant la demande de permis provisoire. En respectant cette condition, l'équipe technique considère cette demande souhaitable et raisonnable pour l'aménagement de cette propriété.

ANNEXES

A – CARTE DE LOCALISATION



B - PLAN DE SITE FOURNI PAR LA REQUÉRANTE



ANNEXE 7

Nom du propriétaire : S. Godin Entreprises Ltée

Nom du demandeur : Guylaine Duguay

N° de dossier : 26144

N° de requête : 47933

Localisation : 1301, Rue des Fondateurs, Hautes-Terres (Paquetville)

Superficie du lot : 5 722 m² (1,4 acre)

NID: 20119046 et 20512620

Zonage : M1 (mixte centrale)

DESCRIPTION

Aménagement proposé: La requérante, madame Guylaine Duguay, souhaite aménager deux bureaux administratifs et offrir un service d'entreposage dans un bâtiment existant. Cependant, l'aménagement ne pourrait pas respecter une disposition de l'arrêté de zonage du village de Paquetville.

Demande: Autoriser un permis provisoire d'un (1) an afin de débiter les travaux (service d'entreposage) à l'intérieur d'un bâtiment commercial existant, et ce, avant la fin du processus de modification au zonage. Autoriser un permis provisoire d'un (1) an afin de débiter les travaux (bureaux administratifs) à l'intérieur d'un bâtiment commercial existant. Arrêté no. 58 - article 2.2.2 a).

Raison de la demande: Afin de poursuivre les démarches nécessaires, notamment pour la préparation des plans architecturaux, structuraux ainsi que d'autres documentations requises. Les travaux devront commencer vers la mi-septembre 2026.

LOCALISATION



PHOTOS GOOGLE MAPS



ANALYSE

Demandes : Autoriser un permis provisoire d'un (1) an afin de débiter les travaux (service d'entreposage) à l'intérieur d'un bâtiment commercial existant, et ce, avant la fin du processus de modification au zonage. Autoriser un permis provisoire d'un (1) an afin de débiter les travaux (bureaux administratifs) à l'intérieur d'un bâtiment commercial existant.

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

D'une manière générale, le plan municipal, dans les zones mixtes, a comme principe d'aménagement, de consolider et assurer le contrôle du développement commercial déjà amorcé et à venir, et ce, en favorisant le développement commercial le long des rues des Fondateurs et du Parc, en décourageant certains usages conflictuels avec l'habitation et en favorisant la diversité d'usages.

La requérante propose la réutilisation d'un bâtiment qui abritait autrefois un marché d'alimentation pour en faire de mini-entrepôt pour l'entreposage de biens personnels destinés aux personnes de la région et l'aménagement de bureaux administratifs. Pour l'usage d'entreposage, celui-ci n'est pas permis en zone mixte centrale, mais l'est en zone mixte routière, soit davantage à l'extérieur du centre villageois à l'extrémité sud de la rue du Parc. Si ce type d'activité est habituellement déconseillé au centre du village en raison de son impact visuel, de sa volumétrie et de son faible apport à la vitalité commerciale et sociale, le projet vise à réoccuper un bâtiment aujourd'hui vacant. Dans la mesure où l'emprise et le gabarit de la construction demeureront identiques, sa réaffectation en centre d'entreposage personnel constitue une opportunité favorable pour la commune.

Pour l'usage de service administratif, celui-ci n'est également pas autorisé dans la zone concernée, mais l'est dans la zone commerciale et celle mixte routières. Cependant, ce type d'usage administratif est souhaité au centre-ville, car il apporte des travailleurs au cœur du village là où sont les infrastructures et les services. Il est donc à prévoir que lors de la révision de l'arrêté de zonage qui est en cours, cet usage sera autorisé dans cette zone.

Ce projet est donc en accord avec les principes du plan municipal.

La modification a-t-elle pour but de rendre conforme un usage ?

Un processus de modification au zonage est présentement en cours afin de permettre et encadrer l'usage d'entreposage de biens personnels sur la propriété. Dans le cas, de l'usage de service administratif, il le sera dans le prochain règlement. L'approbation de cette demande de permis provisoire permettrait à la requérante d'obtenir les permis requis, et ce, avant la fin du processus de modification au zonage.

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

Non, cette demande ne représente aucun risque élevé de conflit avec les usages limitrophes. En réalité une diminution de l'achalandage est même à prévoir comparativement au marché d'alimentation qui entraînait un flux continu de clients. Ce qui signifie possiblement moins de nuisance pour le voisinage.

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

Le bâtiment est déjà présent et a été en activité pendant plusieurs années avant d'être relocalisé sur la rue du Parc. Sa réaffectation sans modification majeure de l'extérieur devrait assurer la poursuite de son intégration dans le voisinage.

RECOMMANDATION

L'équipe technique recommande l'attribution d'un permis provisoire d'un (1) an afin que la requérante puisse débiter les travaux (service d'entreposage) et ce, avant la fin du processus de modification au zonage aux conditions suivantes :

- Obtenir une résolution du conseil municipale appuyant la demande de permis provisoire ;
- Toutes les activités reliées à l'usage doivent se dérouler à l'intérieur du bâtiment ;
- Aucun entreposage extérieur n'est autorisé.

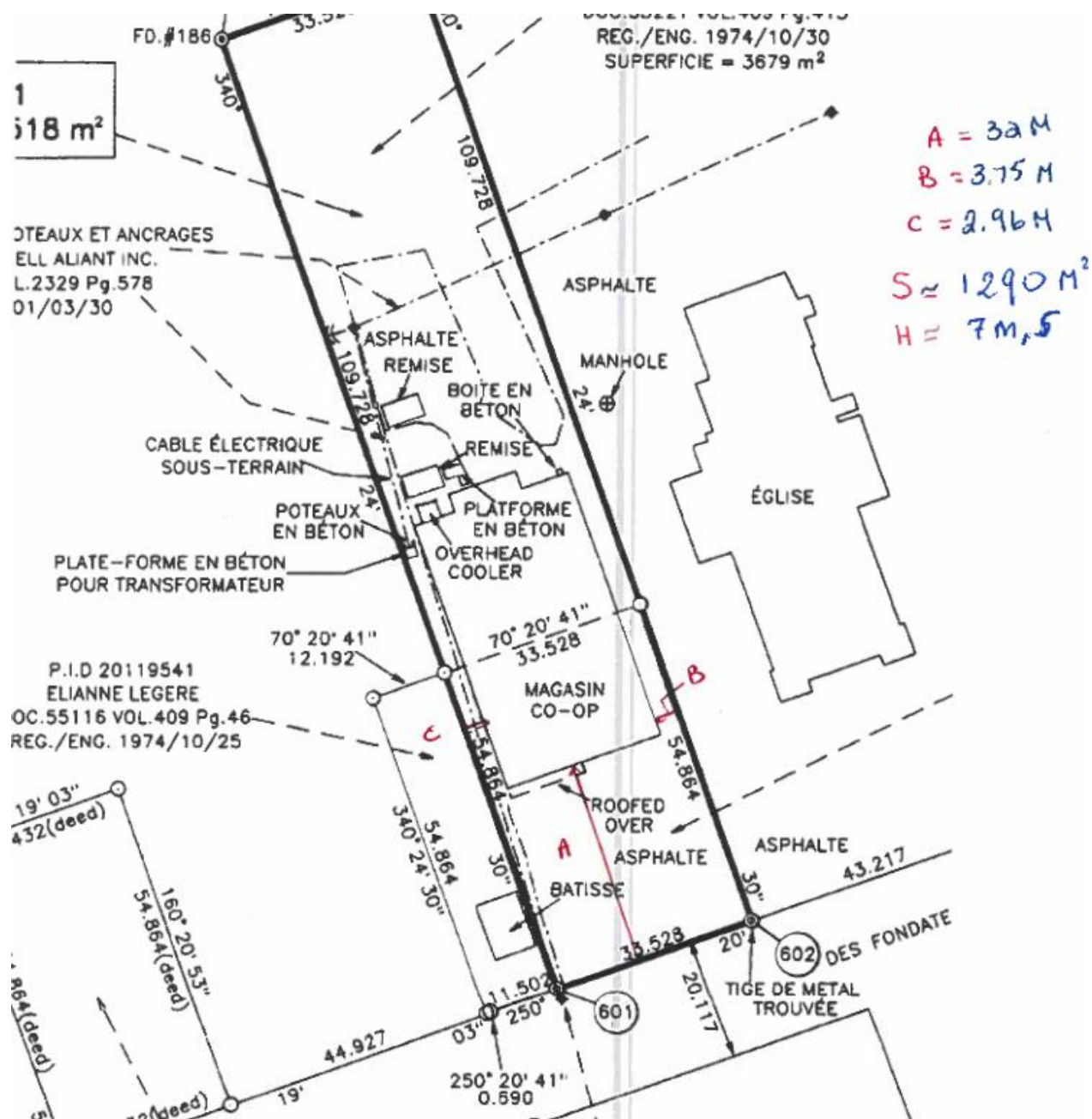
L'équipe technique recommande également l'attribution d'un permis provisoire d'un (1) an afin que la requérante puisse débiter les travaux (bureaux administratifs) à l'intérieur d'un bâtiment commercial existant.

En respectant ces conditions, cette demande serait considérée souhaitable, raisonnable pour l'aménagement de cette propriété et en conformité avec les principes du plan.

ANNEXES

A – CARTE DE LOCALISATION (CONNECTEXPLORER, 2017)





ANNEXE 8

Nom du propriétaire : Landry Asphalte Ltée

Nom du demandeur : Guy Paul Landry

N° de dossier : 15001

N° de requête : 47947

Localisation : 42, boulevard Industriel, Caraquet

Superficie du lot : 5 521 m² (1,36 acre)

NID : 20810347

Zonage : I (industrielle)

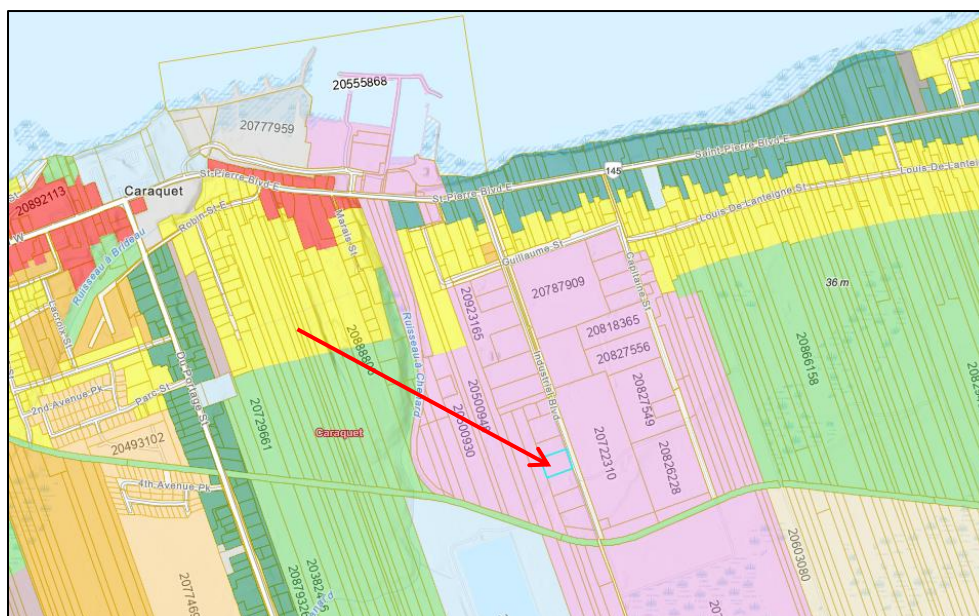
DESCRIPTION

Aménagement proposé: Le requérant, monsieur Guy-Paul Landry, désire aménager un bâtiment accessoire en forme de dôme d'une superficie de 316 m² pour y entreposer sa machinerie. Cependant, cet aménagement ne pourrait pas respecter une disposition de l'arrêté de zonage de la municipalité de Caraquet.

Demande: Permettre un bâtiment accessoire (dôme) d'une superficie de 316 m² au lieu de 107 m² (40% du bâtiment principal). Arrêté no 2025-06 - section 11, tableau des dispositions, aire de plancher d'un bâtiment.

Raison de la demande: Afin d'entreposer sa machinerie et protéger ses équipements face au vol de catalyseur sur les véhicules durant l'hiver.

LOCALISATION



PHOTOS



ANALYSE

Demande : Permettre un bâtiment accessoire (dôme) d'une superficie de 316 m² au lieu de 107 m² (40% du bâtiment principal).

Règlement concerné	Article	Exigence du règlement	Proposé	Différence
No. 2025-06	Section 11, tableau des dispositions, aire de plancher	40% du bâtiment principal (107 m ²)	119 % (316 m ²)	273 m ²

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

La demande n'est pas nécessaire. Bien que la superficie demandée permette d'entreposer la machinerie du requérant, il serait possible de construire plusieurs bâtiments accessoires qui chacun respecterait le règlement. La demande se justifie par le fait d'entreposer la machinerie et protéger les équipements face au vol de catalyseur sur les véhicules durant l'hiver.

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

La dérogation est majeure. La superficie autorisée par le règlement est de 40 % de la superficie du bâtiment principal, soit environ 107 m². La demande est de 316 m² soit 3 fois la superficie réglementaire et correspond à près de 120% de la superficie du bâtiment principale. Ce qui représente une différence considérable avec la réglementation. Le coefficient d'emprise au sol, qui est de 20%, est cependant respecté.

En 2010, une dérogation semblable avait été présentée et acceptée par le CRP. Un bâtiment accessoire de 418 m² avait été autorisé le long de la rue du Portage. Il ne dépassait cependant pas la superficie du bâtiment principal, mais le maximum permis de 100 m² et cela en zone mixte et non en zone industrielle. La recherche historique ne révèle aucune dérogation en zone industrielle sur ce point.

Comme l'écart entre la réglementation et la demande est considérable et qu'aucune dérogation similaire n'existe ni pour l'ancienne réglementation ni pour la nouvelle (précisons que cette norme est la même dans les deux réglementations), nous devons considérer cette demande déraisonnable.

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

L'objectif de la réglementation est de conserver un équilibre entre la hauteur et la superficie des bâtiments accessoires et ce, afin de conserver une homogénéité de ceux-ci sur le territoire municipal. Les bâtiments de la zone industrielle ont des formes et gabarits diversifiés. Sur le tronçon du boulevard où se trouve l'entreprise, les bâtiments principaux ont des grandeurs similaires et aucun bâtiment accessoire. On retrouve cependant dans la zone industrielle des bâtiments principaux de taille beaucoup plus importante ainsi que des bâtiments accessoires de taille diverse et certains en forme de dôme. Il y a également beaucoup d'entreposage extérieur. La zone industrielle vise à pour offrir des possibilités aux entreprises hors des autres zones.

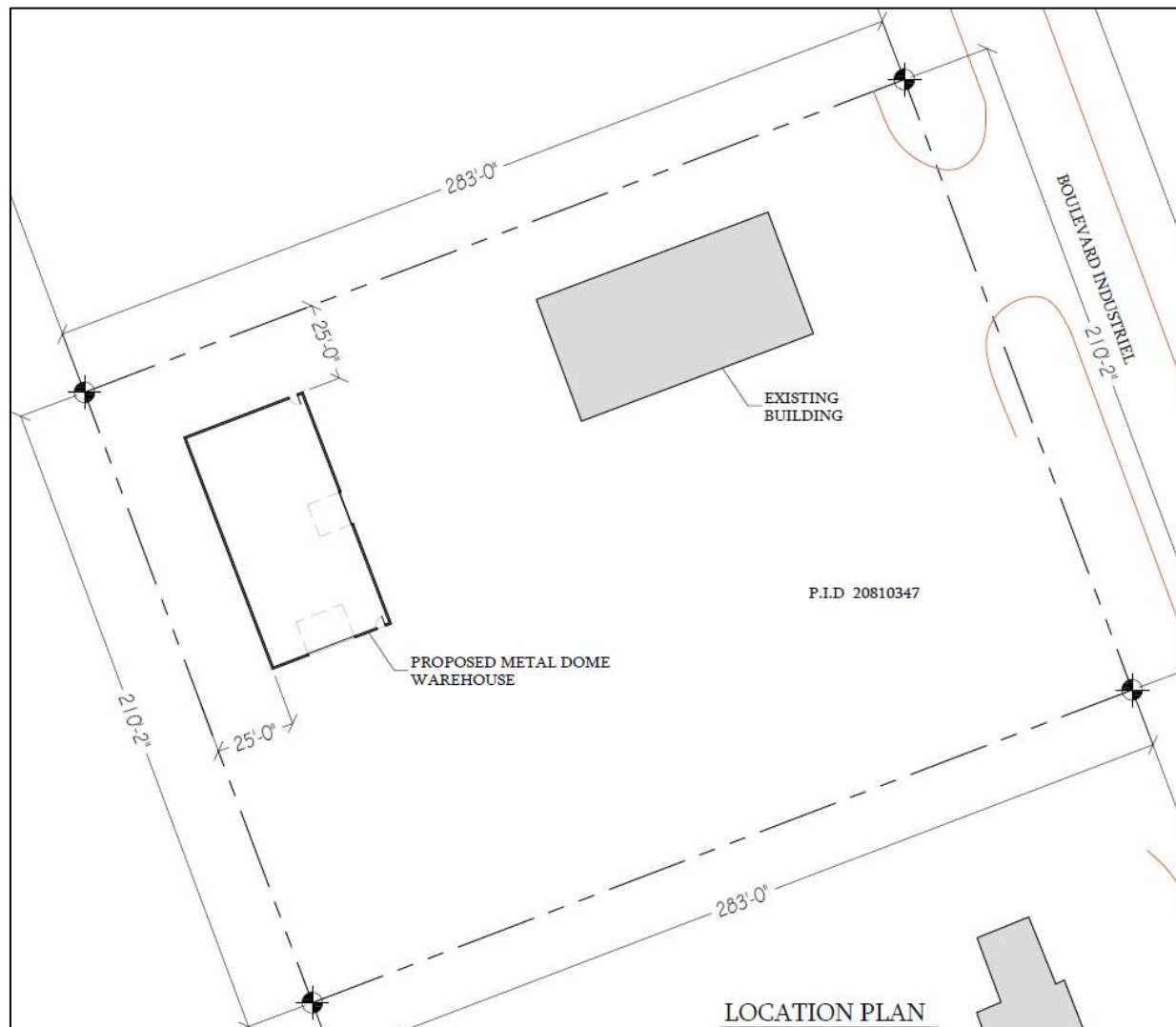
Le bâtiment accessoire étant situé dans une zone industrielle, où il n'y a pas vraiment d'homogénéité de bâtiments, le principe législatif serait respecté et bien que celui-ci sortirait du lot, il n'affecterait pas le caractère industriel du voisinage.

RECOMMANDATION

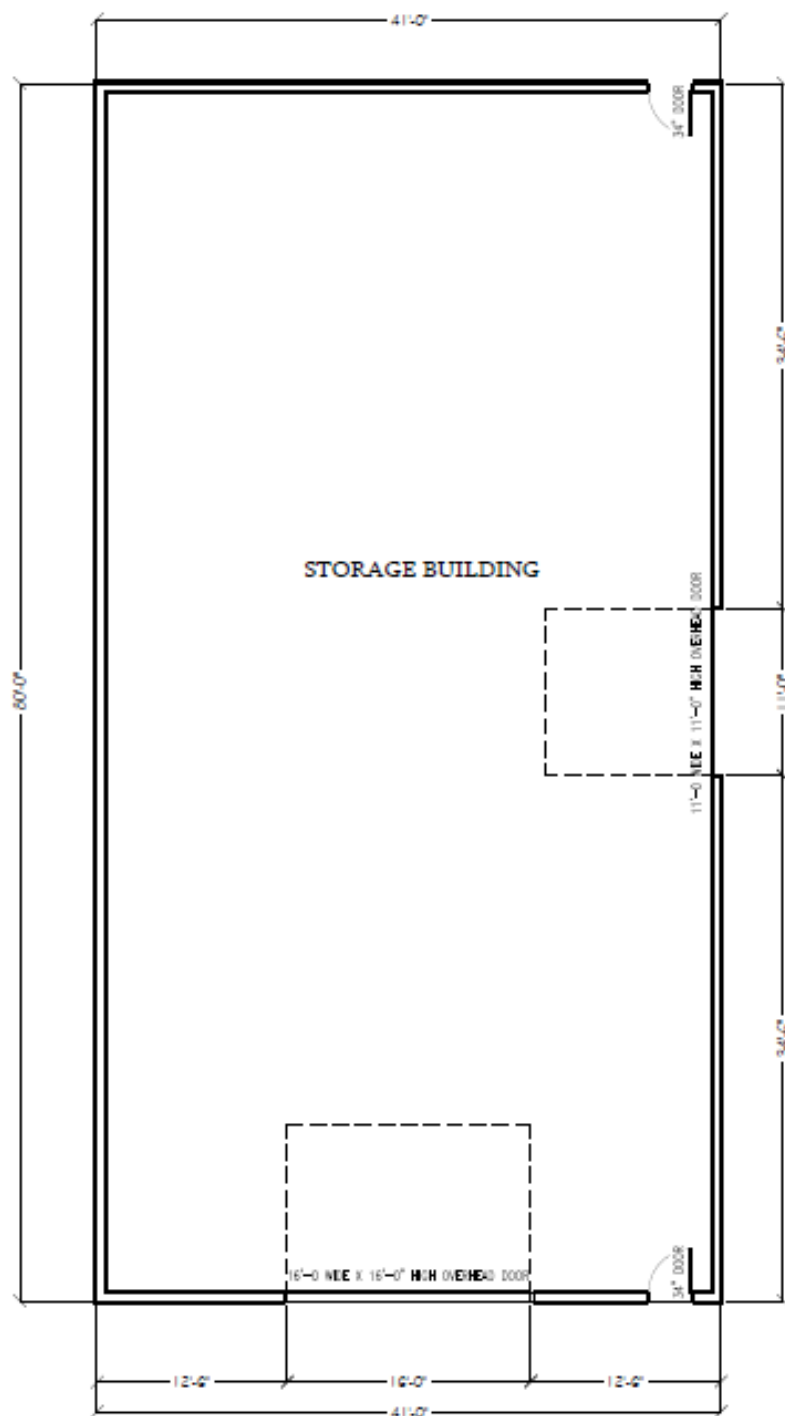
L'équipe technique ne recommande pas la dérogation afin de permettre un bâtiment accessoire (dôme) d'une superficie de 316 m² au lieu de 107 m² (40% du bâtiment principal) jugeant cette demande déraisonnable et non souhaitable pour l'aménagement de la propriété.

Cependant, il est effectivement pertinent de construire un bâtiment accessoire en zone industrielle pour éviter d'endommager la marchandise et assurer la sécurité. L'équipe technique propose deux options au requérant soit de revoir son projet afin de respecter l'arrêté de zonage en vigueur, en diminuant la taille du bâtiment ou en aménagement plus d'un bâtiment accessoire respectant la norme, ou de déposer une demande de modification de zonage à la municipalité qui pourra évaluer la possibilité de modifier son règlement pour permettre des bâtiments de plus grande superficie en zone industrielle ou envisager d'autres options possibles.

B – PLAN DE SITE FOURNI PAR LE REQUÉRANT



D - PLAN DE PLANCHER FOURNI PAR LE REQUÉRANT



GROUND FLOOR PLAN
SCALE 1/8" = 1'-0"

E - PLAN DE FAÇADE FOURNI PAR LE REQUÉRANT

