

ANNEXE 11

Nom du propriétaire : Desneiges Roussel

Nom du demandeur : Desneiges Roussel

N° de dossier : 13761

N° de requête : 40599

Localisation : 42, rue Acadie, Le Goulet

Superficie du lot : 4 086 m² (1 acre)

NID: 20568994

Zonage : RA (habitation unifamiliale) et ACC (Accommodation - changement climatique)

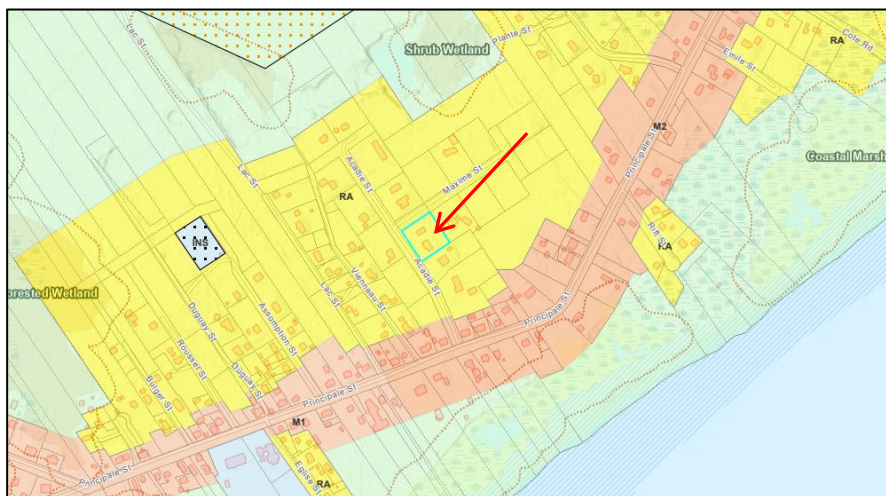
DESCRIPTION

Aménagement proposé : La requérante, madame Desneiges Roussel, a aménagé un bâtiment accessoire en forme de dôme d'une grandeur de 84 m². Cependant, l'aménagement ne pourrait pas respecter trois (3) dispositions de l'arrêté de zonage du village de Le Goulet.

Dérogation : Permettre un bâtiment accessoire (garage) ayant la forme générale d'un demi-cylindre couché; Permettre 2 garages au lieu de 1 garage et 1 remise, ou 2 remises sur le lot; Permettre l'aménagement d'un bâtiment accessoire (garage) sans revêtement extérieur ni de toiture s'apparentant et s'harmonisant aux revêtements du bâtiment principal (habitation unifamiliale). (Arrêté no. 23, articles 11.22.1, 11.4.9.1 b) et 11.4.9.2 a)).

Raison de la demande : Le bâtiment serait plus esthétique et sécuritaire que de laisser tous les objets à l'extérieur. De plus, le comité doit considérer que de tels bâtiments sont existants dans le village de Le Goulet et semble permis, ou du moins toléré. Il est important pour les pêcheurs que leurs biens matériels soient protégés de façon sécuritaire et esthétique.

LOCALISATION



PHOTOS



ANALYSE

Dérogation : Permettre un bâtiment accessoire (garage) ayant la forme générale d'un demi-cylindre couché (dôme); Permettre 2 garages au lieu de 1 garage et 1 remise, ou 2 remises sur le lot; Permettre l'aménagement d'un bâtiment accessoire (garage) sans revêtement extérieur et de toiture s'apparentant et s'harmonisant aux revêtements du bâtiment principal (habitation unifamiliale).

Règlement concerné	Article(s)	Exigence du règlement	Proposé	Différence
Arrêté no. 23	11.22.1	Bâtiment accessoire	Dôme	Non autorisé
	11.4.9.1 b)	1 garage et 1 remise ou 2 remises	2 garages	Non autorisé
	11.4.9.2 a)	Revêtement extérieur et de toiture s'apparentant aux revêtements du bâtiment principal	Dôme	Non autorisé

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

Cette demande est nécessaire puisqu'un deuxième garage ne peut être construit sur la propriété, qu'un dôme ainsi que le matériel utilisé pour sa conception sont prohibés dans toutes les zones de la municipalité. Cette demande est considérée non justifiable quant à la forme de dôme proposée pour le bâtiment puisque la requérante pourrait construire un bâtiment accessoire de forme conventionnelle. Elle justifie cette demande par son désir de pouvoir entreposer ses équipements de pêche à l'intérieur d'un bâtiment et par le fait qu'il est important pour les pêcheurs que leurs biens matériels soient protégés de façon sécuritaire et esthétique.

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

Les trois demandes sont majeures. Le projet proposé consiste à rendre conforme un bâtiment accessoire en forme de dôme et revêtu de toile, ayant une superficie de 84 m². De plus, un bâtiment accessoire (garage) de 112 m² est déjà présent sur le lot, à proximité de la résidence. Aussi, le revêtement extérieur utilisé (toile) pour ledit dôme va à l'encontre d'une autre disposition de l'arrêté de zonage de la municipalité. En effet, cette disposition stipule que le revêtement extérieur des bâtiments accessoires doit s'apparenter et être en harmonie avec le revêtement du bâtiment principal sur la propriété. Cette disposition s'applique sur l'ensemble du territoire du village, toutes zones confondues.

Depuis l'entrée en vigueur de l'arrêté de zonage en 2009, une seule autre demande a été étudiée par les membres du CRP, en juin 2021, pour permettre un bâtiment accessoire en forme de dôme en zone résidentielle, et ce, également sur la rue Acadie. Cette demande n'avait pas été recommandée et suite au rejet de cette dernière, le Conseil municipal s'est objecté à l'idée de permettre les dômes en zones résidentielles sur son territoire. En 2022, ledit Conseil a étudié et enregistré une modification au zonage de façon à amender l'arrêté de zonage en vigueur et permettre une superficie maximale de 150 m² pour les bâtiments accessoires résidentiels. En novembre 2014, le CRP a recommandé un bâtiment en forme de dôme avec conditions, par contre, celui-ci n'était pas situé en zone résidentielle mais bien en zone M2 (mixte routière).

En avril 2023, les membres du CRP ont étudié une demande de modification au zonage suite à une résolution reçue de la part du Conseil municipal de la ville de Shippagan. Ladite résolution avait été prise par le Conseil afin d'obtenir l'avis de la CSRPA sur l'aménagement de bâtiments en forme de dôme sur l'ensemble du territoire de la municipalité, lequel inclut maintenant le village de Le Goulet. À la suite de l'étude du dossier, les membres du CRP ont recommandé au Conseil municipal de Shippagan de modifier leur règlement de zonage pour permettre l'aménagement de dômes, mais uniquement dans les zones industrielles. Ici, le projet consiste à aménager un dôme en zone RA (résidentielle unifamiliale). Cette demande créerait définitivement un précédent quant à la forme du bâtiment.

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

L'objectif de la réglementation est de conserver dans une zone donnée à l'intérieur du village, un équilibre entre la hauteur, le nombre, la superficie des bâtiments accessoires, ainsi qu'une ligne directrice pour que les matériaux et le revêtement extérieur utilisés pour les bâtiments accessoires puisse s'apparenter et s'harmoniser avec ceux du bâtiment principal. D'autre part, l'arrêté de zonage de la municipalité interdit la présence de deux garages sur une propriété. Seul un garage et une remise ou deux remises sont autorisés dans toutes les zones résidentielles de la municipalité, et ce, contrairement aux bâtiments accessoires autorisés en zone mixte (M1 et M2), où ils y sont réglementés selon un coefficient d'occupation du sol prédéterminé à l'arrêté de zonage.

Les bâtiments en forme de dôme sont interdits sur l'ensemble du territoire municipal du village de Le Goulet. Il s'agit d'un type de structure qui n'est pas souhaité en raison de l'impact visuel qu'il crée dans le paysage. Il est difficile de dissimuler de telles structures, surtout en zone résidentielle. Ici, l'impact visuel qui serait créé par cet aménagement non souhaitable serait majeur, et ce, principalement dû au fait que le lot de la requérante se situe au cœur d'une zone résidentielle unifamiliale (RA), consolidée et développée.

En conclusion, la propriété étant située dans un secteur résidentiel unifamilial fait en sorte que l'ensemble des demandes de dérogations présentées ne respecte pas les principes législatifs et le caractère d'un secteur résidentiel.

RECOMMANDATION

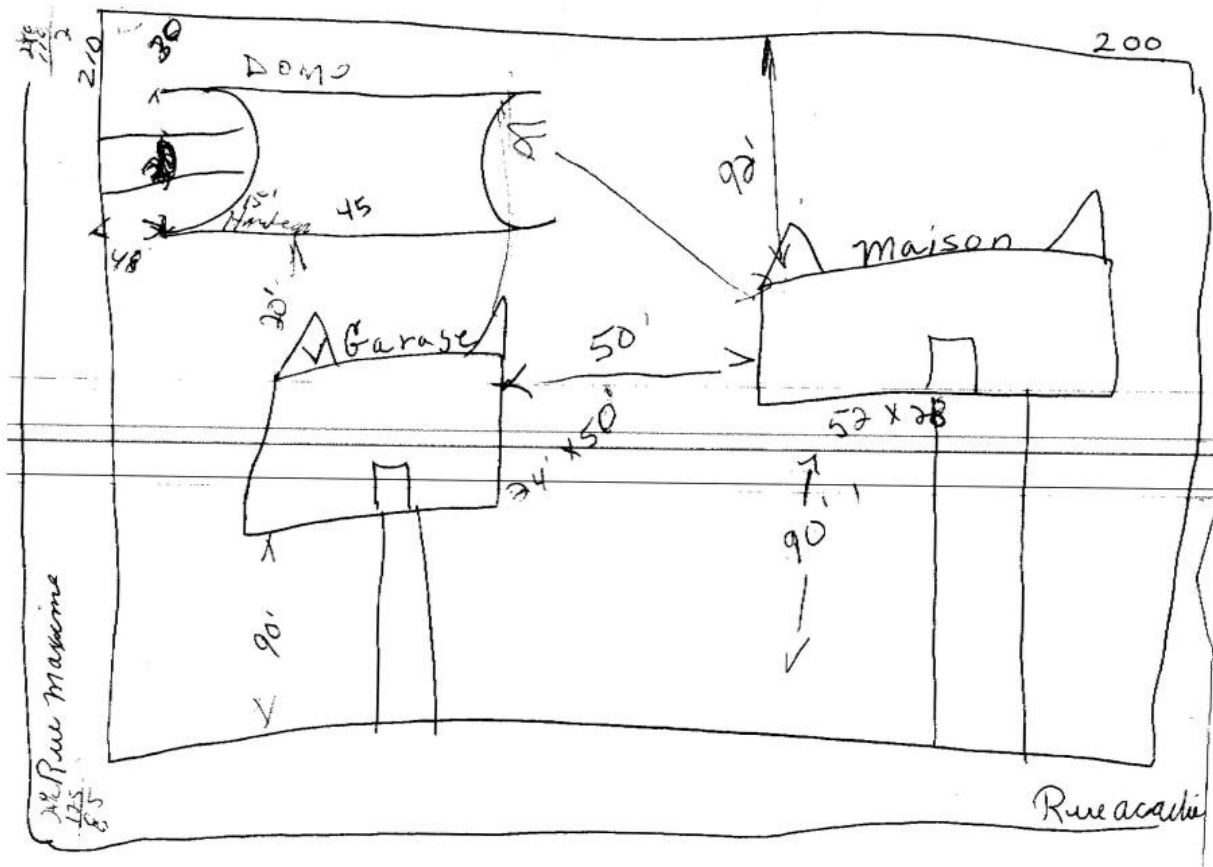
L'équipe technique ne recommande pas ces demandes ayant pour but de permettre l'aménagement d'un bâtiment accessoire (garage privé détaché) en forme générale d'un demi-cylindre couché (dôme), l'aménagement d'un deuxième bâtiment accessoire (garage privé détaché) au lieu d'un seul, et l'aménagement d'un bâtiment accessoire (garage privé détaché) sans revêtement extérieur et toiture, qui ne s'apparentent pas et qui ne s'harmonisent pas avec ceux du bâtiment principal (habitation unifamiliale). L'équipe technique juge ces demandes non raisonnables et considère que l'aménagement proposé affecterait indûment le caractère du voisinage et les principes législatifs applicables.

ANNEXES

A – CARTE DE LOCALISATION (ARCREADER, 2020)



B – PLAN D'IMPLANTATION FOURNI PAR LA REQUÉRANTE



ANNEXE 13

Nom du propriétaire : Association de Chasse et Pêche de l'Île Lamèque

Nom du demandeur : Francis Bezeau

N° de dossier : 18271

N° de requête : 40695

Localisation : 440, chemin des Serres (accès privé), Coteau Road

Superficie des lots : 13,1 Hectares (32,4 acres)

NID: 20288825

Zonage : R (rurale)

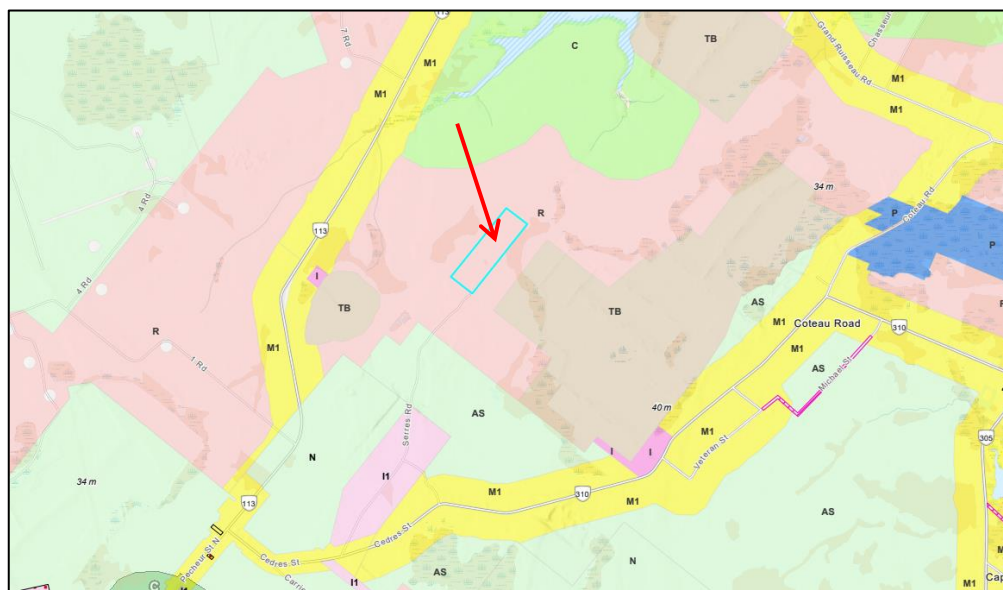
DESCRIPTION

Aménagement proposé: Le requérant, monsieur Francis Bezeau, souhaite poursuivre les activités du champ de tir. Cependant, l'usage proposé (champ de tir) n'est pas permis en zone R. À noter qu'un processus de modification au zonage est en cours.

Demande: Autoriser un permis provisoire d'un (1) an afin de poursuivre les activités du champ de tir sur le site, et ce, avant la fin du processus de modification au zonage (Règlement ministériel relatif au plan rural des secteurs non constitués en municipalité des îles Lamèque Miscou no 97-ILM-018-00, article 2.2 (2)a)).

Raison de la demande: Rendre la propriété conforme et pouvoir reprendre les activités du champ de tir le plus tôt possible.

LOCALISATION



ANALYSE

Demande : Autoriser un permis provisoire d'un (1) an afin de poursuivre les activités du champ de tir sur le site, et ce, avant la fin du processus de modification au zonage.

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

On retrouve comme principe au plan rural des îles Lamèque et Miscou, de permettre l'aménagement d'infrastructures récréatives et touristiques qui, tout en favorisant l'utilisation efficace de celles existantes, soient écologiquement durables et de gérer le type et la localisation des usages commerciaux.

Au niveau des propositions, il est proposé de promouvoir la diversification des installations récréatives de sorte à promouvoir l'utilisation efficace des installations, infrastructures et services existants et d'établir certaines mesures afin de minimiser les conflits qui pourraient survenir entre les activités commerciales et les autres usages adjacents.

Le requérant, M. Francis Bezeau, Président de l'association de Chasse et Pêche de l'Île Lamèque inc., désire rendre conforme l'usage d'un champ de tir sur la propriété à l'étude. Selon, M. Bezeau, le champ de tir a été aménagé avant 1997, date de l'entrée en vigueur du plan rural des îles Lamèque et Miscou. Cependant, l'usage du Champ de tir n'a pas été intégré dans la liste des usages autorisés en zone R (rurale) à l'époque. En 2023, le ministère de la Justice et de la Sécurité publique demande une attestation d'usage au requérant qui leur démontre que le champ de tir est conforme au règlement en vigueur. En mars 2023, une lettre de confirmation au zonage a été remise à M. Bezeau, mais lui indiquant que l'usage d'un champ de tir n'est pas autorisé en zone R (rurale). Donc, aujourd'hui, M. Bezeau dépose une demande de modification au zonage afin de rendre conforme l'usage d'un champ de tir.

Le projet à l'étude (champ de tir) répond à beaucoup de ces principes et propositions et ne va manifestement pas à l'encontre de ces derniers.

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

Oui, les activités du champ de tir existent depuis plus de 25 ans. Un processus de modification au zonage est actuellement en cour afin de rendre conforme cette propriété. Cependant, l'approbation de cette demande de permis provisoire permettrait au requérant 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 puisque le terrain d'une superficie de 13,1 hectares (32,4 acres) est entièrement boisé à l'exception du site où l'on retrouve les activités du champ de tir. Afin de se rendre sur le site du champ de tir, on doit passer par la route 310 dans le DSL de Coteau Road où l'on doit emprunter un accès privé (allée des Serres) d'une distance de plus de 2 km avant d'atteindre le site. On doit traverser une zone I1 (industrielle) et une zone AS (agricole, forestière) avant de rejoindre la zone rurale (voir Carte de Localisation).

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

On ne prévoit aucun problème avec l'acceptabilité du voisinage puisque le champ de tir est en opération depuis plus de 25 ans et il se retrouve à plus de 960 m de la zone mixte la plus proche. Zone où les habitations sont autorisées.

RECOMMANDATION

DEMANDE DE PERMIS PROVISoire / CRP
Rapport technique du service d'urbanisme



L'équipe technique recommande l'attribution d'un permis provisoire d'un (1) an afin que le requérant puisse poursuivre les activités du champ de tir sur le site, et ce, avant la fin du processus de modification au zonage à la condition suivante :

- obtenir une résolution du Conseil municipal qui appuie la demande de permis provisoire.

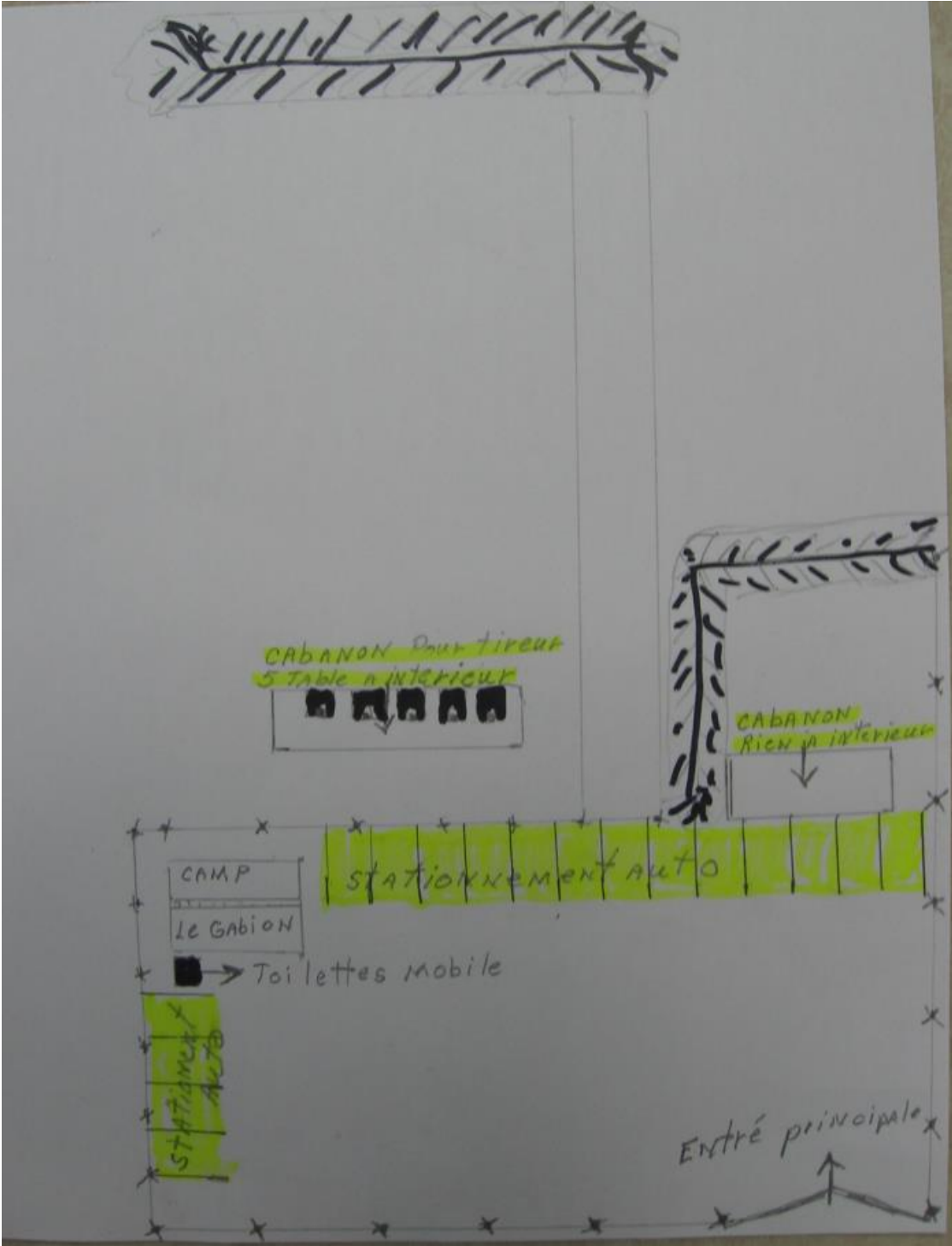
En respectant cette condition, cette demande serait considérée souhaitable et raisonnable pour l'aménagement de cette propriété.

ANNEXES

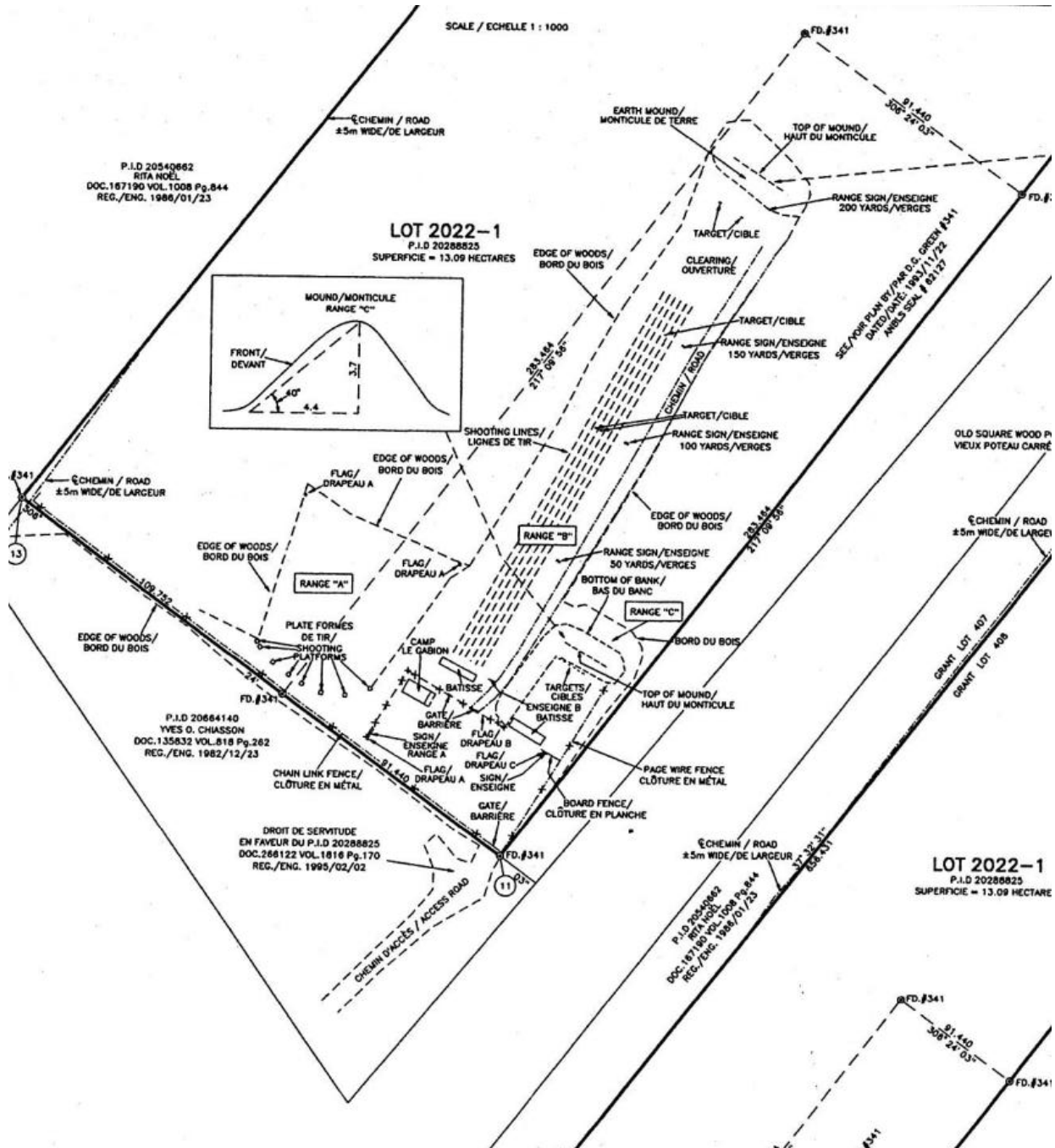
A- CARTE DE LOCALISATION (ARCREADER, 2020 ET CONNEXPLORER, 2017)



B - PLAN DE SITE FOURNI PAR LA REQUÉRANT



C - PLAN DE LOCALISATION FOURNI PAR LE REQUÉRANT



ANNEXE 14

Nom du propriétaire : Ministère des Pêches et Océans et Ports pour petits bateaux

Nom du demandeur : Joël Thibodeau

N° de dossier : 6605

N° de requête : 40715

Localisation : 29, avenue du Carrefour, Caraquet

Superficie du lot : 8,8 hectares

NID: 20777959

Zonage : Zone d'aménagement intégré AI-8

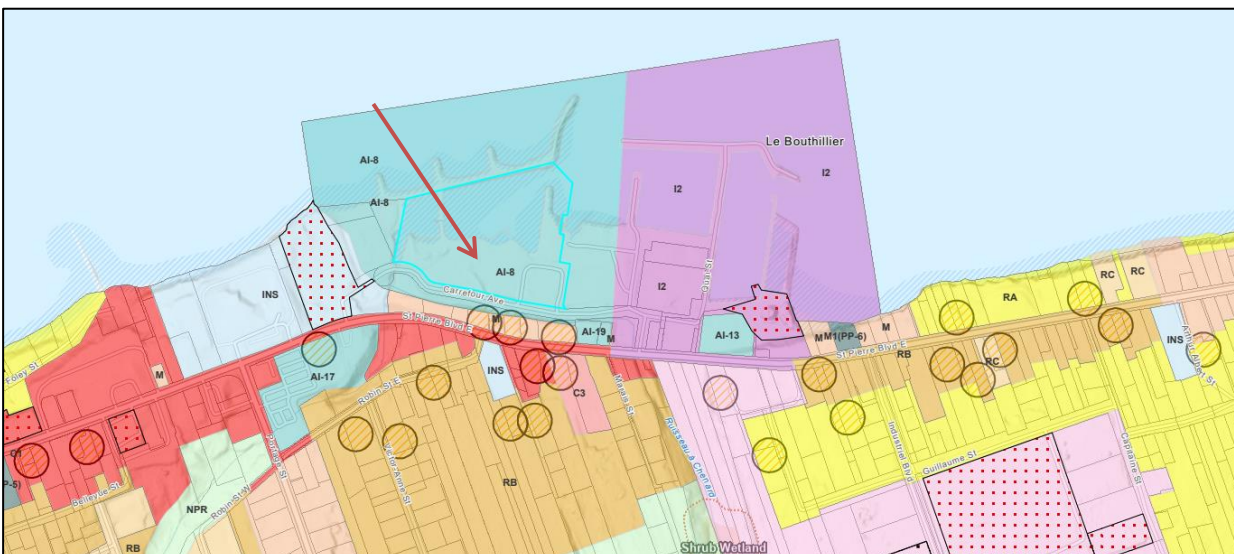
DESCRIPTION

Aménagement proposé : Le requérant, un des propriétaires de la Brasserie Rétro Brewing inc., désire aménager une microbrasserie avec vente d'alcool dans un local existant, situé à même un bâtiment abritant des commerces existants (restaurant familial, crèmerie). Cependant, l'usage proposé n'est pas listé aux usages permis dans la zone AI-8 de la ville de Caraquet.

Demande : Permettre un usage de microbrasserie avec vente d'alcool à titre d'usage comparable et compatible à un usage de restaurant. (Arrêté de zonage no. 211 - Annexe C.8, 1.a))

Raison de la demande : Afin de réaliser le projet tel que proposé. À noter qu'il s'agit d'un usage à caractère touristique qui bénéficie d'un emplacement visible du grand public et de l'achalandage accru en saison estivale.

LOCALISATION



PHOTO



ANALYSE

Demande : Permettre un usage de microbrasserie avec vente d'alcool à titre d'usage comparable et compatible à un usage de restaurant.

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

La propriété à l'étude est située dans un secteur d'affectation institutionnel (INS) au plan municipal et en zone d'aménagement intégré (AI-8) à l'arrêté de zonage de la ville de Caraquet.

Un des principes du plan municipal en ce qui a trait aux aménagements intégrés est de créer des projets spéciaux d'aménagements combinant plusieurs usages des terrains, des bâtiments et constructions, et ce, en y incluant des normes spécifiques. Ces aménagements doivent être souhaitables pour encourager, notamment, les initiatives de la population en matière économique, et doivent aussi être en respect avec les déclarations de principes et les propositions du secteur d'affectation concerné. Un autre principe dont il faut tenir compte vise à s'assurer que les développements soient efficaces, harmonieux et en respect de la population environnante.

La zone d'aménagement intégré AI-8 a été créée afin d'aménager un complexe récréotouristique qui inclut actuellement une salle de spectacle, plusieurs restaurants, une galerie d'art, un terrain de jeux, une aire de spectacle en plein air, etc. L'usage proposé d'une microbrasserie, et ce, à petite échelle et de façon artisanale, n'irait pas à l'encontre des principes retrouvés au plan municipal et en zone AI-8.

En zone AI-8, l'usage de tout service de restauration (restaurant avec places assises, restaurants à service rapide ou restaurants-minute, cafés, pub, etc.), qu'il possède ou non un permis de vente d'alcool, est autorisé. Une microbrasserie est un établissement dans lequel on fait le brassage de la bière (transformation de produits agricoles). Les opérations proposées sont la fabrication/production de bière artisanale et la vente au public.

Le présent projet propose la location d'un local d'une superficie de 31 m² (332 p²) dans un bâtiment où l'on retrouve un restaurant qui occupe la superficie restante du bâtiment. La microbrasserie serait opérationnelle à l'année et les heures d'ouverture seraient entre 13h00 et 20h00, selon le jour de la semaine (fermée les lundis). On y compterait seulement 2 employés et on estime l'achalandage à plus ou moins 50 clients par jour. L'usage proposé (microbrasserie) serait entièrement effectué à l'intérieur du bâtiment principal et il n'y aurait aucun entreposage extérieur. Selon le requérant, il ne serait pas permis de consommer sur place puisque pour l'instant, les produits sont destinés à la vente pour emporter uniquement.

DEMANDE D'USAGE COMPARABLE ET COMPATIBLE

Rapport technique du Service d'urbanisme



Donc, après vérification du projet proposé, il a été jugé que l'usage d'une microbrasserie peut être considéré comme un usage comparable et compatible à un restaurant. La microbrasserie pourrait éventuellement servir de la nourriture et de la boisson alcoolisée au grand public, comme un restaurant qui sert aussi au grand public de la nourriture qui a été préparée sur place ainsi que de la boisson alcoolisée. De plus, l'approbation de cet usage en ce sens le rendrait compatible à la réglementation.

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

Non, aucuns travaux n'étaient débutés lors du dépôt de cette demande.

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

La microbrasserie d'une superficie de 31 m² est proposée pour activités à petite échelle. Pour cette raison et puisqu'elle serait située au cœur d'un complexe récréotouristique consolidé et développé majoritairement par de petits commerces ou entreprises spécialisés ou artisanales, le projet proposé est tout à fait compatible aux usages limitrophes. La superficie du terrain (± 22 acres) est suffisante pour que l'aménagement du site, incluant les espaces de stationnement et les aires de chargement/déchargement, soit conforme à l'arrêté de la municipalité.

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

La microbrasserie serait située dans un bâtiment où l'on retrouve un restaurant et serait au cœur d'un complexe récréotouristique incluant une marina. L'environnement immédiat est déjà affecté par des activités qui génèrent du bruit ainsi qu'un niveau de circulation assez important. Par conséquent, l'usage proposé ne devrait pas affecter le caractère du voisinage.

RECOMMANDATION

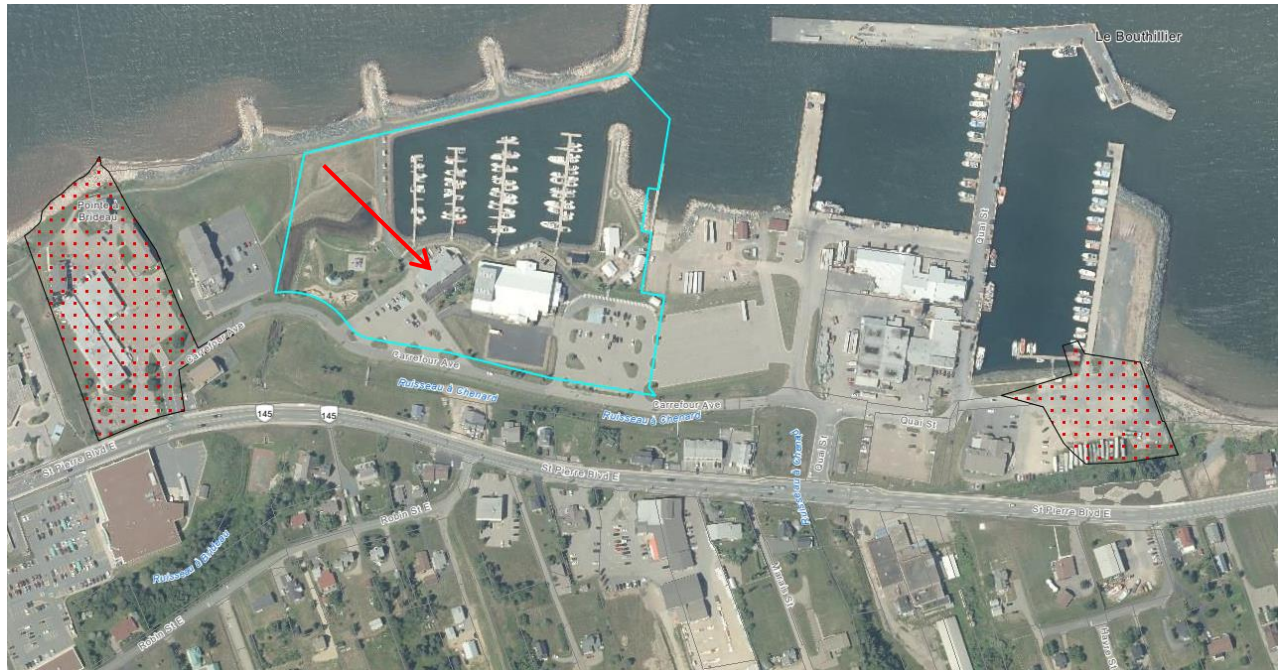
Considérant les éléments précités, l'équipe technique recommande l'approbation de cette demande afin de permettre un usage de microbrasserie avec vente d'alcool à titre d'usage comparable et compatible à un usage de restaurant et ce, aux conditions suivantes :

- aucun entreposage extérieur ne sera autorisé, et;
- afin de protéger le complexe récréotouristique et sa vocation et ainsi éviter que l'ensemble du bâtiment à l'étude ne devienne un usage de transformation et de production, la surface brute de plancher utilisée par la microbrasserie ne pourra dépasser 93 m².

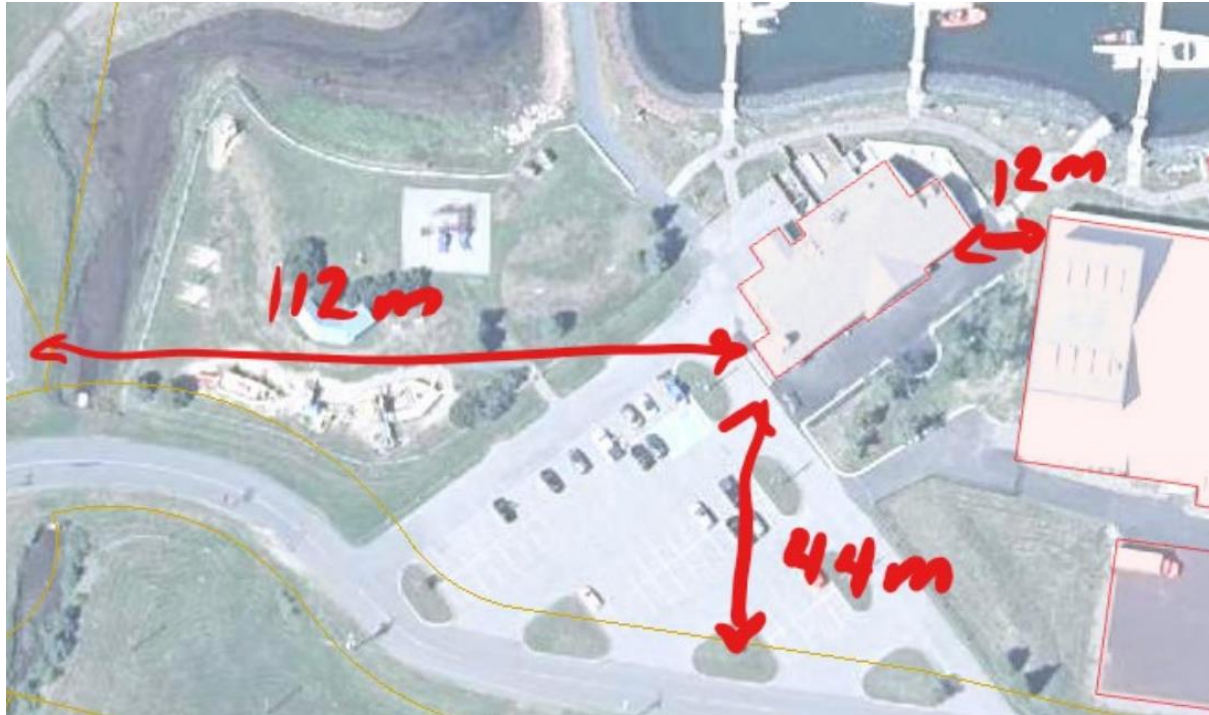
En respectant ces conditions, cette demande est jugée raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de la propriété.

ANNEXES

A - CARTE DE LOCALISATION (ARC READER, 2020)



B - PLAN DE SITE FOURNI PAR LE REQUÉRANT



C - PLAN DE PLANCHER FOURNI PAR LE REQUÉRANT

