

Procès-verbal de la réunion ordinaire du CRP de la Commission de services régionaux de la Péninsule acadienne tenue le mercredi 20 août 2014 à 19h00 au centre communautaire d'Inkerman.

Étaient présents :

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

Benjamin Kocyla, CSRPA
Julie Ozell, CSRPA
Nadine LaPlante, CSRPA
Paul-Émile Robichaud, CSRPA
Noël-Guy Brideau, CSRPA
Natacha Cormier, CSRPA
Louise Robichaud, CSRPA

Le président du comité, Monsieur Jean-Claude Doiron, a appelé la réunion à l'ordre à 19h04.

CRP14 – 101

A- Adoption de l'ordre du jour

Après vérification, Monsieur Gaston Paulin, appuyé de Monsieur Jean-Paul Robichaud, a proposé l'adoption de l'ordre du jour tel que distribué

Adopté à l'unanimité

CRP14 - 102

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.

CRP14 - 103

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.

CRP14 - 104

D – Adoption des projets de procès-verbaux de la réunion du CRP du 16 juillet 2014

Après vérification, Monsieur Edmond Beattie, appuyé de Madame Line Thériault, a proposé que les projets de procès-verbaux de la réunion du CRP du 16 juillet 2014 soient acceptés tels que distribués.

Adopté à l'unanimité

CRP14 – 105

E - Demandes à traiter

CRP14 – 105-1

Annexe 7 – Demande de dérogation et d'approbation de lotissement Line Boudreau et Marc Brochu

N° de dossier : 5256

Localisation : avenue Portuaire, Grande-Anse

Zonage : M1 (mixte central)

Aménagement

proposé : L'objectif de ce plan de lotissement provisoire est de créer le lot 2014-1 d'une superficie de 1312 mètres carrés et le lot 2014-2 d'une superficie de 1714 mètres carrés.

Dérogation et approbations :

Permettre une largeur de 29,56 mètres au lieu de 54 mètres et permettre une superficie de 1312 mètres carrés au lieu de 4000 mètres carrés pour le lot 2014-1 (Arrêté no. 78, article 12.10.3.1 a) et c)). Permettre une largeur de 34,44 mètres au lieu de 54 mètres et permettre une superficie de 1714 mètres carrés au lieu de 4000 mètres carrés pour le lot 2014-2 (Arrêté no. 78, article 12.10.3.1 a) et c)). Approbation des lots 2014-1 et 2014-2.

Request :

Allow a frontage of 29.56 metres instead of 54 metres and an area of 1312 square metres instead of 4000 square metres for lot # 2014-1.
Allow a frontage of 34.44 metres instead of 54 metres and an area of 1714 square metres instead of 4000 square metres for lot # 2014-2.
Approval of lots # 2014-1 and # 2014-2.

Les propriétaires, Line Boudreau et Marc Brochu, étaient présents afin de fournir des explications.

L'agent d'aménagement, Monsieur Paul-Émile Robichaud, a présenté la demande à l'écran. Il a mentionné que les propriétaires de lots voisins de celui à l'étude avaient été avisés de ce projet et qu'aucun commentaire n'avait été reçu par le service d'urbanisme.

Par la suite, il a présenté et expliqué l'analyse effectuée pas l'équipe technique dans ce dossier, dont voici les détails :

Annexe 7

Tableau d'analyse – Lotissement Line Boudreau et Marc Brochu

Line Boudreau et Marc Brochu
1050, Daniel Drive, Bathurst, N.-B., E2A 3X4 - NID 20778932

Permettre les lots 2014-1 et 2014-2 avec des largeurs et des superficies moindres que ce que le règlement de zonage de la municipalité exige.

La demande représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?	Oui	Une demande de dérogation est nécessaire et justifiable étant donné que les dispositions du règlement de zonage de la municipalité relativement aux normes minimales sur les largeurs et superficies des lots ne sont pas respectées.
La demande est-elle mineure, est-elle raisonnable?	Oui	<p>Les dérogations sont considérées comme majeures. Cependant, par cette opération cadastrale les requérants tentent de rencontrer l'esprit de la Loi sur l'urbanisme du N.-B et du règlement de zonage de la municipalité qui stipule qu'il devrait y avoir qu'un bâtiment principal par lot.</p> <p>De 1977 à 1989 cette propriété était composée de deux lots distincts. En réalisant une transaction en 1989 l'avocat-notaire a amalgamé les deux lots. Ce faisant, cette opération a contrevenu aux règlements en place.</p> <p>Aujourd'hui, les gens impliqués dans la transaction proposée tentent de faire revenir la forme qu'avaient les deux lots avant 1989, mais pour se faire les normes minimales de largeurs et de superficies de lots ne peuvent plus respecter les normes actuelles.</p>
La demande respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?	Oui	Le voisinage n'est pratiquement pas affecté par ce lotissement.
Recommandation		L'équipe technique recommande l'approbation de cette demande de lotissement la jugeant souhaitable pour l'aménagement du terrain.

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

Monsieur Marc Brochu a pris la parole pour apporter des précisions. Il a fait l'acquisition d'une parcelle de terrain de 30 mètres carrés afin que Madame Line Boudreau ait un lot de superficie acceptable. Monsieur Paul-Émile Robichaud a mentionné que le ministère de la santé approuve la création des deux lots.

Après discussion et vérification de l'analyse, Madame Line Thériault, appuyée de Monsieur Edmond Beattie, a proposé au CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique telle que décrite au tableau d'analyse et, d'approuver la demande de lotissement présentée, cette dernière ayant été jugée souhaitable pour l'aménagement de la propriété

Adopté à l'unanimité

CRP14 – 105-2

Annexe 9 – Demande d'usage comparable et compatible 512435 NB Ltée MR Auto

N° de dossier : 9500

N° d'application : 31725

N° requête : 4796

Localisation : 2963, rue Principale, Tracadie-Sheila

NID: 20677688

Zonage : C2 (commercial routier)

Aménagement

proposé :

Le propriétaire du lot 20677688 a loué son établissement commercial à la compagnie Lanteigne Sports dans le but d'y vendre des roulettes de voyage, des remorques, des bateaux, des pontons, des véhicules d'occasion, des motocyclettes et des véhicules tout-terrains. À noter que l'usage de vente de roulettes de voyage et de remorques n'est pas permis dans cette zone de la municipalité.

Dérogation :

Permettre la vente de roulotte de voyage et de remorque comme un usage similaire et comparable à «vente de véhicule motorisé et à un établissement pour la vente d'embarcations marines avec accessoires et un service de réparation» (arrêté 108, article 6.2.1.1 a) (xxvi) et a) xxvi)).

Request:

Allow the sale of travel trailers and trailers as a use comparable and compatible to a use of an establishment for the sale of motor vehicles and watercrafts.

Raison de la demande : Afin de pouvoir vendre les produits énumérés ci-haut.

Monsieur Mario Richardson était présent 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 ce projet et qu'aucun commentaire n'avait été reçu par le service d'urbanisme.

Par la suite, Madame Julie Ozell, agent d'aménagement / conseillère en urbanisme, a présenté et expliqué l'analyse effectuée par l'équipe technique dans ce dossier, dont voici les détails :

Annexe 9
Tableau d'analyse - Usage comparable et compatible

512435 NB Ltée MR Auto (Mario Richardson)
2963, rue Principale, Tracadie-Sheila - NID 20677688

Demande d'approbation pour permettre l'usage de «vente de roulotte de voyage» et de «vente de remorques» à titre d'usage comparable et compatible à «vente de véhicules motorisés» et «établissement pour la vente d'embarcations marines avec accessoires et un service de réparation»

Le projet contrevient-il aux grandes lignes directrices du plan municipal d'urbanisme?	Non	Le bâtiment est situé dans un secteur d'affectation commerciale (C) au Plan municipal de la ville de Tracadie-Sheila. Le projet ne contrevient pas aux grandes lignes du plan municipal soit: ne pas nuire au développement commercial, être compatible aux activités commerciales du secteur et, favoriser une plus grande diversité d'usages commerciaux.
La modification a-t-elle pour but de rendre conforme un usage ?	Oui	Permettre à l'occupant de vendre des roulotte de voyage et des remorques ce qui n'est pas permis par l'arrêté de zonage.
La demande présente-t-elle un risque élevé de conflit avec les usages limitrophes?	Non	Situé en zone C2 (commerciale routière). Présence de vente d'automobiles, vente d'embarcations, vente d'outils et autres usages similaires.
La modification va-t-elle porter préjudice aux propriétés voisines et au caractère du voisinage?	Non	Respecte les principes législatifs et les dispositions de l'arrêté de zonage. Le projet ne portera donc pas préjudice aux propriétés voisines ni au caractère du voisinage.
Recommandation		L'équipe technique recommande la demande d'usage comparable considérant les éléments précités à la condition suivante : - Maintenir une zone tampon de 4,5m tel qu'exigé par l'arrêté de zonage à la limite de propriété adjacente à la zone résidentielle RB.

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

Des discussions et commentaires sur l'aménagement de la zone tampon gazonnée ont eu lieu. Monsieur Richardson précise qu'il acceptera les recommandations faites pour son projet.

Après discussion et vérification de l'analyse, Monsieur Jean-Paul Robichaud, appuyé de Monsieur Edmond Beattie, a proposé au CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique telle que décrite au tableau d'analyse et, d'accorder la demande d'usage comparable et compatible demandée, cette dernière ayant été jugée en harmonie avec les principes de la réglementation

Adopté à l'unanimité

CRP14 – 105-3

Annexe 4 – Demande de dérogation Ernest Savoie et Julie Lanteigne

N° de dossier : 18538

N° d'application : 31558

N° de requête : 4672

Localisation : 150, rue du Portage, Caraquet

NID: 20771978

Zonage : RB (résidentielle uni et bifamiliale)

Aménagement
proposé :

Les requérants désirent construire un bâtiment accessoire (garage) d'une superficie de 139m² et d'une hauteur de 7,6m. Cependant, ces deux points ne respecteraient pas deux dispositions de l'arrêté de zonage de la ville de Caraquet.

Dérogation :

Permettre un garage de 139m² au lieu de 104m²;
Permettre un garage d'une hauteur de 7,6m au lieu de 7,5m. (arrêté no 211 articles 13.4.4.1 et 13.4.8.1 b))

Request :

Allow an accessory building (garage) to have an area of 139 square metres instead of 104 square metres.
Allow an accessory building (garage) with a height of 7.6 metres instead of 7.5 metres.

Raison de la demande :

Afin d'avoir plus d'espace de rangement et afin d'avoir un seul bâtiment accessoire (garage) au lieu de plusieurs.

Monsieur Ernest Savoie était présent 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 ce projet et qu'aucun commentaire n'avait été reçu par le service d'urbanisme.

Par la suite, Madame Julie Ozell, agent d'aménagement / conseillère en urbanisme a présenté et expliqué l'analyse effectuée par l'équipe technique dans ce dossier, dont voici les détails :

Annexe 4
Tableau d'analyse – Dérogation

Ernest Savoie et Julie Lanteigne
150, rue du Portage, Caraquet - NID 20771978

Permettre un garage d'une :

- **superficie de 139m² au lieu de 104m²;**
- **hauteur de 7,6m au lieu de 7,5m.**

La dérogation représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?	Non	Les requérants peuvent construire un garage conforme à l'arrêté de zonage de la ville de Caraquet. Ils peuvent aussi construire une remise en plus du garage. La maison en construction inclus un garage attaché. La section de l'arrêté de zonage portant sur les bâtiments accessoires et concernant la superficie des garages fait suite à une modification récente adoptée par la ville de Caraquet en date de juin 2014.
La dérogation est-elle mineure ou raisonnable?	Non	Dérogation majeure (24%). La superficie du garage proposé (139m ²) est supérieure à la superficie de la maison (104m ²). Différence de 35m ² .
La dérogation respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?	Non	Principe législatif: garder un équilibre dans la proportion entre la maison et le garage. Maintenir une même superficie maximale pour l'ensemble des bâtiments accessoires dans toute la zone. Nous ne notons pas de garage de cette superficie dans le voisinage immédiat.
Recommandation		L'équipe technique ne recommande pas l'approbation de la demande pour la superficie puisqu'elle va à l'encontre des principes législatifs. L'équipe ne recommande pas non plus la hauteur puisqu'elle est liée à la superficie du garage. Elle propose plutôt au requérant de revoir son projet pour respecter l'arrêté de zonage ou diminuer les dérogations.

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

Monsieur Ernest Savoie, a pris la parole pour demander quelle était la grandeur de remise permise par l'arrêté de zonage. Madame Julie Ozell a précisé que l'arrêté de zonage autorise un garage et une remise et de contacter notre service pour les détails concernant les superficies maximales permises.

Après discussion et vérification de l'analyse, Monsieur Gaston Paulin, appuyé Monsieur Réginald Paulin, a proposé au CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique, telle qu'inscrite au tableau d'analyse, et, de refuser la demande de dérogation présentée, cette dernière ayant été jugée non souhaitable pour l'aménagement de la propriété et à l'encontre des principes législatifs.

Adopté à l'unanimité

CRP14 –105-4

Annexe 5 – Demande de dérogation et d’approbation de lotissement Raoul Landry

N° de dossier : 5254

Localisation : Bertrand

Zonage : VI (villégiature)

Aménagement

proposé : L'objectif de ce plan de lotissement provisoire est de rallonger un accès privé approuvé par la commission en 2007 et en 2010, créer un nouvel accès d'une largeur de 10 mètres, créer 4 lots pour usages récréatifs et un restant de terrain.

Dérogation et approbations :

Permettre les lots 2014-4, 2014-5, 2014-6 et 2014-7 sur une autre voie d'accès que la Commission considère approprié pour l'aménagement d'un terrain et qui rencontre son agrément (Arrêté no. 32, article 5. (1) b)). Permettre un lot ayant une longueur approximatif de 460 mètres au lieu de 240 mètres (Arrêté no. 32, article 5. (3)). Approbation des lots 2014-4 à 2014-7 inclusivement.

Request : Allow the lots 2014-4, 2014-5, 2014-6 and 2014-7 on another driveway.
Allow a lot with 460 metres instead of 240 metres wide.
Allow lots 2014-4, 2014-5, 2014-6 et 2014-7.

L’agent d’aménagement, Monsieur Paul-Émile Robichaud, a présenté la demande à l’écran. Il a mentionné que les propriétaires de lots voisins de celui à l’étude avaient été avisés de ce projet et qu’aucun commentaire n’avait été reçu par le service d’urbanisme.

Par la suite, Monsieur Paul-Émile, a présenté et expliqué l’analyse effectuée par l’équipe technique dans ce dossier, dont voici les détails :

**Annexe 5
Tableau d’analyse – Lotissement Raoul Landry**

Raoul Landry
29, chemin du Boom, Bertrand, N.-B., E1W 1M5 - NID 20109419

Permettre un îlot plus long que ce que permet le règlement de lotissement du village de Bertrand. Permettre les lots 2014-4 à 2014-7 sur une autre voie d’accès que la commission considère appropriée pour l’aménagement des terrains.

La demande représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?	Oui	Tous les nouveaux lots ne donnant pas sur une rue appartenant à la Couronne ou à la municipalité doivent être approuvé par la commission. De plus la commission doit se pencher sur la longueur excessive de l’îlot soumis par ce plan.
--	-----	---

La demande est-elle mineure, est-elle raisonnable?	Oui et non	La dérogation pour la longueur de l'îlot est considérée comme majeure. Cependant, la localisation proposée de l'accès à la rivière ne peut pas être installée plus près du chemin du Boom étant donné que la partie en amont est déjà lotie. Aussi, étant donné sa future utilisation, nous jugeons qu'une largeur de 10 mètres pour l'accès donnant à la rivière est amplement large ainsi. De plus, le village ayant placé ce secteur en zone de villégiature cela permet du développement de type récréatif.
La demande respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?	Oui	Pour l'instant le voisinage n'est à peu près pas affecté par ce développement à part peut-être une légère augmentation du flux de circulation à l'avenir.
Recommandation		L'équipe technique recommande l'approbation de ce projet le jugeons souhaitable pour le développement de ce terrain.

Suite aux présentations, le président du comité, Monsieur Jean-Claude Doiron, a demandé aux clients s'ils avaient des questions ou des commentaires à ajouter.

Après discussion et vérification de l'analyse, Monsieur Edmond Beattie, appuyé de Madame Line Thériault, a proposé au CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique telle qu'inscrite au tableau d'analyse et, d'approuver la demande de lotissement telle que présentée, la demande ayant été jugée souhaitable et en harmonie avec les principes de la réglementation

Adopté à l'unanimité

CRP14 - 106

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

Les documents liés à ces demandes avaient été envoyés aux membres du CRP par courriel. Aucun commentaire ne fut émis de la part de ces derniers.

CRP14 -107

G. Avis du CRP – modifications de l'arrêté de construction no 193 de la Ville de Caraquet (frais de permis d'aménagement)

Madame Julie Ozell a présenté et expliqué la demande soumise au CRP. Pour tous les détails, se référer au document intitulé « Rapport de modification au zonage / CRP14 - 107 ».

DISCUSSIONS ET RECOMMANDATION DU CRP

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.

Des discussions sur les frais des permis de construction et d'aménagement de l'arrêté de construction no 193, de la ville de Caraquet ont eu lieu.

Les membres du CRP ont émis des commentaires sur le fait que ce changement devrait s'appliquer à toutes les municipalités.

Après discussion et vérification de l'analyse, Monsieur Gaston Paulin, appuyé de Monsieur Jean-Paul Robichaud, recommande à la Ville de Caraquet de modifier leurs règlements de zonage et de construction concernant les frais des permis d'aménagement telle que présenté par l'équipe technique.

Adopté à l'unanimité

Après discussion, Monsieur Gaston Paulin, appuyé de Monsieur Jean-Paul Robichaud, recommande que toutes les municipalités de la CSRPA modifient leurs règlements de zonage et de construction concernant les frais des permis d'aménagement et propose que cet avis s'applique à toutes les demandes similaires subséquentes.

Adopté à l'unanimité

CRP14 -108

H. Avis du CRP – modification de l'arrêté de zonage no 11-20 du Village de Saint-Isidore (ratio de stationnement)

Madame Julie Ozell a présenté et expliqué la demande soumise au CRP. Pour tous les détails, se référer au document intitulé « Rapport de modification au zonage / CRP14 - 108 ».

DISCUSSIONS ET RECOMMANDATION DU CRP

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.

Des discussions sur l'arrêté de zonage no 11-20 du village de St-Isidore, portant sur le ratio pour les stationnements ont eu lieu.

Afin de répondre à une question de Monsieur Réginald Paulin, Monsieur Benjamin Kocyla fait mention que les changements pourraient s'appliquer à toutes les municipalités mais que ceux-ci devraient être précisés selon les besoins de chaque municipalité.

Après discussion et vérification de l'analyse, Monsieur Jean-Paul Robichaud, appuyé de Madame Line Thériault, a proposé de suivre la recommandation de l'équipe technique telle que présenté.

Adopté à l'unanimité

Après discussion, Monsieur Jean-Paul Robichaud, appuyé de Madame Line Thériault, a recommandé que toutes les municipalités de la CSRPA modifient leur règlement de zonage concernant le ratio de stationnement pour les restaurants et a proposé au CRP que cet avis s'applique à toutes les demandes similaires subséquentes.

Adopté à l'unanimité

CRP14 - 109

I. Autres : Conditions liées aux dérogations

Monsieur Benjamin Kocyla a fait la présentation des dispositions légales qui encadrent la formulation des conditions qui peuvent être liées à l'attribution d'une dérogation. Après discussion il a été conclu que toutes conditions se rapportant à un délai devraient plutôt se retrouver dans une demande de permis provisoire que dans des conditions liées aux dérogations.

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 20h20.

/nc

Jean-Claude Doiron
Président

Natacha Cormier
Secrétaire