

Procès-verbal de la réunion ordinaire du CRP de la Commission de services régionaux de la Péninsule acadienne, tenue le mercredi 21 février 2024 à 19h00, tenue au Centre culturel de Caraquet.

Étaient présents :

Jean-Claude Doiron
Oscar Roussel
Georges Savoie
Patrice-Éloi Mallet
Victor Bertin
Jacques Laprise

Caraine Godin-Poirier, CSRPA
Paul-Émile Robichaud, CSRPA
Carolina Ramirez, CSRPA
Sophie Bertin, CSRPA

Une (1) personne du public était présente.

Le président du comité, monsieur Jean-Claude Doiron, a appelé la réunion à l'ordre à 18h59.

CRP24 – 15

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 31 janvier 2024**
- F. Modalité du vote**
- G. Demandes à traiter :**
 - 1. Annexe 1- Demande de dérogation de lotissement Colette E. Robichaud, Shippagan (secteur Baie de Petit-Pokemouche)
 - 2. Annexe 2- Demande de dérogation de lotissement Succession Léo-Paul Losier et Martin Losier, Tracadie (secteur Sainte-Rose)
- H. Compte rendu des demandes de dérogation étudiées à l'interne**
- I. Avis du CRP**
 - 1. Modification au plan municipal et à l'arrêté de zonage, Municipalité de Shippagan (Shippagan)
 - 2. Modification au plan municipal et à l'arrêté de zonage, Municipalité de Rivière-du-Nord (Saint-Léolin) – REPORTÉ
- J. Autres**

Après vérification, monsieur Patrice-Éloi Mallet, appuyé de monsieur Victor Bertin, a proposé l'adoption de l'ordre du jour tel que modifié.

Adopté à l'unanimité

CRP24 – 16

B. Téléphones cellulaires

Le président a demandé 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.

CRP24 – 17

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.

CRP24 – 18

D. Discours professionnel

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

CRP24 – 19

E. Adoption du projet de procès-verbal de la réunion du CRP du 31 janvier 2024

Après vérification, monsieur Patrice-Éloi Mallet, appuyé de monsieur Victor Bertin, a proposé que le projet de procès-verbal de la réunion ordinaire du CRP du 31 janvier 2024 soit accepté tel que distribué.

Adopté à l'unanimité

CRP24 – 20

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.

CRP24 – 21

G. Demandes à traiter

CRP24 – 22

ANNEXE 1 - Demande de dérogation de lotissement Colette E. Robichaud

Nom du demandeur : Nathalie Robichaud

N° de dossier : 6542

N° de requête : 42099

Localisation : chemin Baie de Petit-Pokemouche, Baie de Petit-Pokemouche

Demande : Permettre le lot 2024-1 avec une largeur de 50,86 mètres au lieu de 54 mètres et permettre le restant de terrain avec une largeur de 24 mètres au lieu de 54 mètres (Arrêté no. 50-2023, article 18, annexe 1).

Monsieur Paul-Émile Robichaud, agent d'aménagement, a présenté le rapport de dérogation. Il a mentionné que vingt-six (26) 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 CRP24 – 22 ».

Madame Colette E. Robichaud, propriétaire, était présente afin d'apporter des précisions sur le projet à l'étude.

RECOMMANDATION

L'équipe technique recommande l'approbation de cette demande, la jugeant souhaitable pour l'aménagement du terrain, moyennant l'ajout de la note suivante sur le plan final de lotissement : **« Zone sujette au Règlement sur les modifications des cours d'eau et des terres humides (REG 90-80) de la Loi sur l'assainissement de l'eau ».**

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 à la cliente s'ils avaient des questions ou des commentaires concernant la demande présentée.

D'emblée, Madame Robichaud a pris la parole afin de préciser qu'elle désire lotir le terrain ainsi et le partager parmi des membres de sa famille et qu'en principe le terrain va rester dans la famille.

Quelques précisions ont ensuite été demandées par rapport à la note faisant référence à la *Loi sur l'assainissement de l'eau* à ajouter au plan final de lotissement.

Monsieur Robichaud a indiqué que la note en question fait référence à la réglementation provinciale. Il a précisé que l'ajout de la note n'est pas une obligation et n'impose pas de limitations; il s'agit plutôt d'une recommandation du ministère de l'Environnement. Essentiellement, cette note servira simplement d'avertissement à des acheteurs potentiels, à l'effet qu'ils devront prendre en considération les risques d'inondation avant d'entamer tout projet de construction ou d'aménagement sur les terrains visés par le plan de lotissement proposé.

Madame Robichaud a réitéré le fait qu'elle est consciente qu'il serait difficile de développer le terrain, particulièrement la partie située près de la côte, en raison des risques d'inondation. Elle

ne prévoit d'ailleurs pas la création de lots pour la vente à des particuliers; elle préfère garder dans sa famille la propriété dans son ensemble.

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 d'approuver la demande de dérogation de lotissement tel que présentée, celle-ci ayant été jugée raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de la propriété.

Adopté à l'unanimité

Madame Colette E. Robichaud a quitté la salle

CRP24 – 23

ANNEXE 2 - Demande de dérogation de lotissement Succession Léo-Paul Losier et Martin Losier

Nom du demandeur : Rejeanne Losier

N° de dossier : 6543

N° de requête : 42121

Localisation : 1714, route 355, Sainte-Rose

Demande : Permettre le lot 2024-1 avec une largeur de 26,69 mètres au lieu de 54 mètres; Permettre les lots 2024-2 et 2024-3 avec une largeur de 40 mètres chacun au lieu de 54 mètres (Arrêté no. 030-00-2019, article 90, tableau 5).

L'agent d'aménagement, Monsieur Paul-Émile Robichaud, 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 CRP24 – 23 ».

RECOMMANDATION

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

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.

Quelques questions ont été posées et des commentaires ont été émis, principalement au sujet de la distance du garage de la ligne latérale du lot, selon le plan de lotissement proposé.

En réponse à la question, monsieur Paul-Émile Robichaud a indiqué que le lotissement a été planifié de façon à ce que la distance du garage de la ligne latérale du lot respecte le minimum exigé par le règlement municipal.

Après discussion et vérification, monsieur Georges Savoie, 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 de lotissement telle que présentée, celle-ci ayant été jugée souhaitable et raisonnable pour l'aménagement de la propriété.

Adopté à l'unanimité

CRP24 – 24

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

CRP24 – 25

I. Avis du CRP

CRP24 – 26

Modification au plan municipal et à l'arrêté de zonage – Municipalité de Shippagan (Shippagan)

Madame Carolina Ramirez, conseillère en urbanisme, a présenté la demande soumise au CRP. Pour tous les détails, se référer au document intitulé « Rapport de modification au zonage CRP24 – 26 ».

RECOMMANDATION DE L'ÉQUIPE TECHNIQUE

Après analyse, l'équipe technique recommande au conseil municipal de Shippagan de modifier le plan municipal et l'arrêté de zonage de Shippagan et ainsi :

- Modifier la carte du plan municipal en créant une affectation naturelle, récréative et de protection (NPR) à partir d'une affectation industrielle (I) sur la propriété à l'étude;
- Modifier la carte de l'arrêté de zonage en créant une zone récréative et de protection (RP) à même une zone industrielle centrale (I1) sur la propriété à l'étude;
- Modifier le texte de l'arrêté de zonage en ajoutant l'usage de complexe d'hébergement dans la zone récréative et de protection (RP) comme usage permis afin d'autoriser l'activité de chalets locatifs; et
- Modifier le texte de l'arrêté de zonage en intégrant la définition de complexe d'hébergement dans le but d'encadrer l'usage permis.

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

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.

Quelques questions ont été posées et des commentaires ont été émis, concernant notamment à savoir si et comment ces chalets seront reliés au système d'égout de la ville et au réseau électrique. On se demande aussi si ces chalets pourraient éventuellement être vendus séparément à des particuliers qui désireraient les utiliser comme leur habitation principale. Par ailleurs, on demande également des précisions concernant ce qui est considéré comme un

logement de courte durée. Finalement, on demande plus de détails concernant de possibles restrictions dans la construction de ces chalets par rapport à la réglementation en vigueur.

Madame Caraine Godin-Poirier a pris la parole et indiqué qu'en ce qui concerne les restrictions au niveau de la construction et la conception des chalets sur pilotis, ceux-ci devront respecter le Code national du bâtiment.

Par rapport à la vente possible des chalets à des particuliers pour en faire des habitations, madame Godin-Poirier a expliqué que l'objectif de cette modification au zonage est d'y aménager un complexe d'hébergement pouvant comporter plusieurs bâtiments et plusieurs usages sur un même terrain. Transformer ces petits chalets de 31 m² en habitation unifamiliale ne serait pas possible selon l'arrêté de zonage et de lotissement en vigueur. Madame Godin-Poirier a cité la Maison touristique Dugas comme exemple d'usage similaire en termes locatifs.

L'origine du zonage de ce secteur de la municipalité a également fait l'objet d'une brève discussion. Monsieur Patrice-Éloi Mallet a indiqué que lors de l'élaboration de l'arrêté de zonage, la zone du secteur à l'étude avait été établie comme un zonage industriel car à ce moment, il était trop tôt pour déterminer si de grandes industries viendraient s'y établir. Puisqu'aucune industrie de taille ne s'y est installée et que ce sont plutôt des entreprises d'industrie légère qui ont choisi ce secteur pour leurs opérations, la modification au zonage proposée semble appropriée. Par ailleurs, le lot à l'étude est situé à proximité de la véloroute et donc, une telle installation d'hébergement pourrait attirer entre autres les touristes et les amateurs de plein-air.

Finalement, madame Godin-Poirier a ajouté qu'avec cette modification au zonage, tous les propriétaires de lots dans les zones RP qui voudraient établir des complexes d'hébergement semblables auraient la possibilité de réaliser leur projet.

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 à la municipalité de Shippagan de modifier le plan et l'arrêté de zonage de Shippagan tel que présenté.

Adopté à l'unanimité

CRP24 – 27

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 19h46.



Jean-Claude Doiron
Président