

Procès-verbal de la réunion supplémentaire du CRP de la Commission de services régionaux de la Péninsule acadienne tenue le mercredi 28 août 2013 à 19h00 au centre communautaire d'Inkerman.

Étaient présents :

Line Thériault
Réginald Paulin
Gaston Paulin
Edmond Beattie
Eugène Basque
Jean-Claude Doiron

Julie Ozell, CSRPA
Benjamin Kocyla, CSRPA
Natacha Cormier, CSRPA

Était absent :

Jean-Paul Robichaud

Le président du comité, Monsieur Jean-Claude Doiron, a appelé la réunion à l'ordre à 19h05.

CRP - 91

A- Adoption de l'ordre du jour

Le président du comité a mentionné qu'un item devait être ajouté au point E de l'ordre du jour, soit : « Annexe 1 - Demande de permis provisoire Roger J. Hachey ».

Après vérification, Monsieur Gaston Paulin, appuyé de Monsieur Eugène Basque, a proposé l'adoption de l'ordre du jour tel que modifié

Adopté à l'unanimité

CRP - 92

B- Téléphones cellulaires

Le président du comité a avisé les membres de fermer ou de mettre en mode vibration leur téléphone cellulaire et ce, pour la durée de la réunion.

CRP - 93

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.

D- Avis du CRP – modifications au zonage

Village de St-Isidore – modification à l'arrêté de zonage (ajouter l'usage de maison mobile ou de minimaison dans les zones RB)

But de la demande : Ajouter l'usage de maison mobile ou de mini-maison dans les zones RB

Requérants : Village de St-Isidore

Le directeur de la planification, Monsieur Benjamin Kocyla, a présenté la demande telle que décrite ci-dessous, à l'aide d'une présentation Power Point.

«La demande du village est de modifier la réglementation applicable afin d'ouvrir les zones résidentielles uni et bi familiales à l'aménagement de maisons mobiles ou de mini-maisons. »

Il a par la suite présenté et expliqué l'analyse effectuée par l'équipe technique dans ce dossier. Il a mentionné que cette demande avait pour but de permettre l'aménagement de maisons mobiles ou de mini-maisons dans certains secteurs de la municipalité qui ne permettent pas ce type d'usage.

À l'aide d'une carte aérienne, il a démontré aux membres du CRP les zones qui ne seraient pas touchées par cette modification au zonage.

Monsieur Kocyla a terminé en mentionnant que l'équipe technique recommandait la demande de modification au zonage demandée par le conseil municipal du village de St-Isidore. En effet, il a expliqué que l'équipe technique est d'avis que le projet est toujours en harmonie avec les principes du plan municipal qui encadrent et organisent l'aménagement des maisons mobiles et des mini-maisons dans la municipalité. De plus, l'équipe recommande à la municipalité de subordonner tout aménagement de maisons mobiles et de mini-maisons à la construction d'une fondation conventionnelle. Dans le cas d'un aménagement sur pieux vissés, un jupon durable assorti à la construction devra être installé.

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

Afin de répondre à la question d'un membre, Monsieur Kocyla a mentionné que l'aménagement d'une maison mobile ou d'une mini-maison ne diminue pas la valeur foncière des propriétés voisines. Au contraire, il a expliqué qu'une propriété qui est aménagée, que ce soit avec une maison conventionnelle ou une maison mobile ou une mini-maison, augmente la valeur du secteur dans lequel elle se situe.

À ce moment, Madame Julie Ozell, agent d'aménagement / conseillère en urbanisme, a pris la parole et a mentionné que l'équipe technique avait déjà eu à consulter diverses sources pour un dossier similaires ailleurs dans la région et que les résultats obtenus étaient quelque peu divergents et qu'il était difficile d'en tirer des conclusions.

Pour conclure, le directeur de la planification a mentionné que plusieurs facteurs peuvent faire varier la valeur d'une propriété, que cette dernière fluctue souvent selon l'offre et la demande.

Après discussion, Madame Line Thériault, appuyée de Monsieur Edmond Beattie, a proposé que le CRP suive la recommandation de l'équipe technique et recommande, avec les conditions émises par cette dernière, la modification au zonage proposée, la demande ayant été jugée en harmonie avec les principes de la réglementation

Adopté à l'unanimité

CRP – 95

Annexe 1 – Demande de permis provisoire Roger J. Hachey

No. application : 30281

Localisation : 3946, rue David, St-Isidore

NID: 20226056

Zonage : RB (Zone habitation uni et bifamiliale)

Aménagement
proposé :

La requérante a acheté un terrain afin d'y aménager une mini-maison. Cependant, ce projet ne respecte pas l'arrêté de zonage du village de St-Isidore. À noter qu'un processus de modification de zonage a été enclenché en lien avec la propriété visée.

Dérogation :

Accorder un permis provisoire d'un (1) an afin d'aménager une mini-maison sur une propriété où cet usage n'est pas permis.
(arrêté no. 11-20, article 2.2.2 a))

Variance:

Allow a temporary permit for a period of one year in order to install a mini home on a property situated in a zone that does not allow that type of usage.

Raison de la demande :

Afin que l'aménagement de la minimaison puisse se faire avant que le processus de modification au zonage ne soit terminé.

Monsieur Renaud McGraw était présent afin de fournir des explications.

Le directeur de la planification a mentionné aux membres du CRP que cette demande leur était présentée suite à la recommandation positive qu'ils venaient d'émettre dans la demande d'avis de modification au zonage du village de St-Isidore.

Après avoir fait la lecture de la demande, Monsieur Kocyla, a présenté cette dernière à l'écran.

Il a par la suite présenté et expliqué l'analyse qui a été faite par l'équipe technique dans ce dossier, dont voici les détails :

**Analyse pour la prise de décision
Permis provisoire**

Tableau d'analyse

Annexe 1 - Roger J. Hachey

Le projet contrevient-il aux grandes lignes directrices du plan municipal d'urbanisme?	oui	Les lignes directrices du plan municipal précisent que le développement résidentiel, sous forme de mini home, n'est permis que dans certains secteurs de la municipalité, éloignés du noyaux villageois et en dehors des lotissements résidentiels déjà constitués.
La modification a-t-elle pour but de rendre conforme un usage ?		Le but de la demande est de permettre un usage en attendant que le règlement change et autorise toute nouvelle mini home dans les secteurs résidentiels uni et bi familiaux (RB).
La demande présente-t-elle un risque élevé de conflit avec les usages limitrophes?		Le voisinage est exclusivement résidentiel, donc pas de nuisances liées à un autre secteur d'activité. La problématique possible est plus en ce qui a trait à l'évolution de l'évaluation foncière et de la cohabitation entre ce type d'habitation et les habitations traditionnelles.
La modification va-t-elle porter préjudice aux propriétés voisines et au caractère du voisinage?		Le projet ne porte pas directement atteinte aux propriétés voisines. L'évolution de l'évaluation foncière risque juste de ne pas augmenter autant que si des constructions conventionnelles ne s'étaient construites. Le requérant pourrait arriver à ses fins avec une maison traditionnelle ou préfabriquée.
Recommandation		L'équipe recommande la demande puisqu'il n'y a pas de risque de conflit avec les usages limitrophes et que le village s'est engagé dans le processus de modification du règlement. L'émission de permis doit néanmoins rester conditionnelle à l'obtention d'une résolution du conseil municipal appuyant le projet.

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

Après discussion, Monsieur Eugène Basque, appuyé de Monsieur Réginald Paulin, a proposé que le CRP suive la recommandation de l'équipe technique et accorde le permis provisoire d'un an au requérant et ce, aux conditions émises par l'équipe technique, la demande ayant été jugée raisonnable

Adopté à l'unanimité

À ce moment, Monsieur McGraw a quitté la salle.

ET & D Construction et Soudure ltée - modification à l'arrêté de zonage de la ville de Caraquet (agrandissement d'une zone RA – rue de la Gare)

But de la demande : Agrandir une zone RA pour vente de lots résidentiels

Requérant : Monsieur Eric Thériault

Madame Julie Ozell, agent d'aménagement / conseillère en urbanisme, a présenté la demande telle que décrite ci-dessous, à l'aide d'une présentation Power Point.

« La demande de ET & D Construction et soudure Ltée est de modifier la réglementation en changeant une zone RC (Habitations multifamiliales) par l'agrandissement de la zone adjacente RA (Habitations unifamiliales) sur les lots identifiés par les numéros (NID) 20387056 et 20484440 situés entre les rues de la Gare, Grande-Allée et l'allée des Chenard. »

Madame Ozell a mentionné qu'une partie de la rue de la Gare avait récemment été rendue publique.

Elle a par la suite présenté et expliqué l'analyse qui avait été faite par l'équipe technique dans ce dossier et a fait remarquer que le requérant avait déjà amorcé des travaux d'enlèvement de terre végétale, ce qui va à l'encontre de l'arrêté de zonage.

Elle a terminé en mentionnant que l'équipe technique recommandait la demande de modification au zonage et ce, à condition qu'une partie de la propriété du 148, rue de la Gare (NID 20381034) aussi située en zone RC soit incluse dans la modification au zonage pour être entièrement en zone RA et ainsi éviter d'avoir un résidu de zone.

À ce moment, le président du comité, Monsieur Jean-Claude Doiron, a demandé aux membres s'ils avaient des questions ou des commentaires concernant la demande.

Afin de répondre à la question d'un membre, le directeur de la planification, Monsieur Benjamin Kocyla, a mentionné que l'enlèvement de terre végétale n'était pas permise dans le seul but de la vendre et que des procédures seront entamées afin d'aviser le client que cette activité constitue une infraction à la réglementation de la ville de Caraquet.

Après vérification de l'analyse et quelques discussions, Madame Line Thériault, appuyée de Monsieur Edmond Beattie, a proposé que le CRP suive la recommandation de l'équipe technique et recommande la modification au zonage présentée, à la condition émise par cette dernière, au conseil municipal de la ville de Caraquet, la demande ayant été jugée en harmonie avec les principes de la réglementation

Adopté à l'unanimité

Marcel Haché – modification au plan municipal et à l'arrêté de zonage de la ville de Caraquet (créer un secteur R à même un secteur NPR et, créer une zone RA à même une zone NPR – rue de la Gare)

But de la demande : Créer un lot résidentiel d'un (1) acre

Requérant : Monsieur Marcel Haché

Madame Julie Ozell, agent d'aménagement / conseillère en urbanisme, a présenté la demande telle que décrite ci-dessous et ce, à l'aide d'une présentation PowerPoint.

« La demande de Marcel Haché est de modifier la réglementation en créant :

- un secteur d'affectation R (Résidentielle) à même un secteur d'affectation NPR (Naturelle, de protection et récréative); et
- une zone RA (Habitation unifamiliale) à même une zone NPR (Naturelle, de protection et récréative),

sur une partie du lot identifié par le numéro (NID) 20492682 situé le long de la rue de la Gare, entre le 124 et le 138. »

Suite à la présentation, Madame Ozell a présenté et expliqué l'analyse qui avait été effectuée par l'équipe technique dans ce dossier.

Elle a mentionné que l'équipe était d'avis que le projet proposé était en harmonie avec les principes d'aménagement énoncés dans le plan municipal de la ville, dont ceux concernant les secteurs d'affectations R et NPR. Elle a ajouté que l'équipe appuyait la demande de modification au zonage telle que présentée, en incluant les recommandations suivantes :

- Inclure, dans la modification au zonage, tous les lots adjacents à la section publique de la rue de la Gare;
- Créer une zone RB au lieu d'une zone RA afin de permettre une plus grande diversité et densité d'habitations;
- Vérifier s'il y a contamination des sols qui ne permettraient pas d'utiliser certains terrains pour de l'habitation et ce, dû à l'utilisation passée et actuelle de certains de ces terrains ; et
- Conserver une certaine distance entre la zone RB et la ferme existante en NPR.

À ce moment, le président du comité, Monsieur Jean-Claude Doiron, a demandé aux membres s'ils avaient des questions ou des commentaires concernant la demande.

Afin de répondre à la question d'un membre, Madame Ozell a mentionné qu'on ne savait pas si les propriétaires des lots voisins étaient en faveur de la modification proposée mais que tous les usages non-conformes existants resteraient non-conformes au nouveau zonage mais qu'ils bénéficiaient d'un droit acquis.

Le directeur de la planification, Monsieur Benjamin Kocyla, a pris la parole et a mentionné qu'il était logique d'englober un ensemble de propriétés dans cette modification au zonage même si le secteur est composé d'usages variés présentement car il s'agit d'un secteur en transition qui se situe le long d'une même rue publique et à proximité d'autres zones résidentielles.

Après discussion, Monsieur Réginald Paulin, appuyé de Monsieur Eugène Basque, a proposé que le CRP appuie l'analyse de l'équipe technique et que la modification au zonage soit recommandée au conseil municipal en incluant tous ajouts, recommandations et/ou conditions émis par ladite équipe, la demande ayant été jugée en harmonie avec les principes de la réglementation

Adopté à l'unanimité

CRP – 98

606299 N.-B. Itée – modification à l'arrêté de zonage (permettre l'usage d'un lave-auto et l'agrandissement d'un bâtiment principal existant en zone C3)

But de la demande : Agrandir le bâtiment principal et y permettre l'usage de lave-auto. Aménager un nouveau service de lave-auto « automatique ».

Requérant : Monsieur Paul Landry

Le directeur de la planification, Monsieur Benjamin Kocyla, a présenté la demande de modification au zonage tel que décrite ci-dessous et ce, à l'aide d'une présentation PowerPoint.

« La demande de 606299 N.-B. Itée est de modifier la réglementation afin de permettre l'usage de lave-auto et l'agrandissement du bâtiment principal existant sans atteindre la superficie minimum du rez-de-chaussée de 1000m² en zone C3 sur le lot identifié par le numéro (NID) 20608352 et localisé au 361, boul. St- Pierre Ouest. »

Il a mentionné que l'équipe technique était d'avis que le projet était en harmonie avec les principes du plan municipal qui encadrent l'organisation commerciale dans cette zone de commerces de grande surface. En effet, l'usage était existant avant l'entrée en vigueur du plan municipal et de l'arrêté de zonage adoptés en 2005. Il est important de noter que l'usage de lave-auto est permis dans les zones commerciales centre-ville C1 et commerciales routières C2, c'est-à-dire en face du terrain à l'étude. Il est donc proposé d'ajouter l'usage à la liste des commerces autorisés ou permis en C3 afin d'augmenter l'offre commerciale et de consolider le développement à cet endroit sur le boulevard St-Pierre Ouest.

Concernant la superficie des commerces, l'article encadrant cette norme devra être modifié pour soustraire de cette obligation les commerces existants.

Cependant, le requérant devra fournir un plan provisoire conforme au règlement de zonage et s'assurer de respecter les normes de sécurité quant à la création du remblai, gérer le ruissellement des eaux de pluie sur son terrain et réaliser les conditions liées à la zone tampon avec la propriété voisine.

Monsieur Kocyla a ajouté que ce serait cohérent de permettre les mêmes usages de part et d'autre du boulevard.

À ce moment, le président du comité, Monsieur Jean-Claude Doiron, a demandé aux membres s'ils avaient des questions ou des commentaires concernant la présentation.

Afin de répondre à la question d'un membre, Monsieur Kocyla a mentionné que le requérant pourrait aménager une zone tampon conforme d'une largeur de 4,5m en achetant une plus grande parcelle de la propriété voisine.

Un membre a commenté qu'il y aurait suffisamment d'espace pour que l'agrandissement proposé se fasse à l'arrière du lave-auto existant. Monsieur Kocyla a pris la parole et a mentionné que le projet était proposé de façon à ce que le nouveau service soit visible de la rue.

Après discussion, Monsieur Gaston Paulin, appuyé de Madame Line Thériault, a proposé que le CRP appuie l'analyse de l'équipe technique et que la modification au zonage soit recommandée au conseil municipal en incluant tous ajouts, recommandations et/ou conditions émis par ladite équipe, la demande ayant été jugée en harmonie avec les principes de la réglementation

Adopté à l'unanimité

CRP – 99

Gauvin Auto ltée – modification à l'arrêté de zonage de la ville de Caraquet (permettre l'usage d'un atelier de carrosserie et de réparation de véhicules et de roulottes de voyage et l'agrandissement du bâtiment principal existant en zone C3)

But de la demande : Agrandir le bâtiment existant et y permettre les usages de réparation de carrosserie et de garage automobile.

Requérant : Monsieur Étienne Gauvin

Le directeur de la planification, Monsieur Benjamin Kocyla, a présenté la demande de modification au zonage tel que décrite ci-dessous et ce, à l'aide d'une présentation PowerPoint.

« La demande de Gauvin Auto ltée est de modifier la réglementation afin de permettre l'usage de réparation de carrosserie, garage automobile ainsi que l'agrandissement du bâtiment principal existant sans atteindre la superficie minimum du rez-de-chaussée de 1000m² en zone C3 sur le lot identifié par le numéro (NID) 20829842 et localisé au 389 boul. St. Pierre Ouest. »

Afin de répondre à la question d'un membre, Monsieur Kocyla a mentionné que l'entreposage extérieur non-clôturé effectué à l'arrière du bâtiment n'était pas conforme à l'arrêté de zonage.

Monsieur Kocyla a par la suite expliqué l'analyse effectuée par l'équipe technique en mentionnant que l'équipe était d'avis que le projet était en harmonie avec les principes du plan municipal qui encadrent l'organisation commerciale dans cette zone de commerces de grande surface. En effet, l'usage était existant avant l'entrée en vigueur du plan municipal et de l'arrêté de zonage adoptés en 2005. Ailleurs dans la municipalité, les usages similaires ont été rendu conformes. Même si tout nouvel atelier de débosselage est désiré en zone industrielle uniquement, d'autres principes prônent notamment la consolidation du secteur commercial existant, lorsqu'il est compatible avec les usages environnants. Ce qui est le cas ici si la zone tampon avec la maison voisine ainsi que l'entreposage extérieur respectent bien les dispositions actuelles de l'arrêté de zonage. Ainsi, le requérant devra entourer son entreposage extérieur d'une clôture opaque et planter et gazonner la zone tampon avec la maison voisine.

Concernant la superficie des commerces, l'article encadrant cette norme devra être modifié pour soustraire de cette obligation les commerces existants.

Le président du comité, Monsieur Jean-Claude Doiron, a par la suite demandé aux membres s'ils avaient des questions ou des commentaires concernant la présentation.

Afin de répondre à la question d'un membre, Madame Julie Ozell a pris la parole et a mentionné qu'elle n'avait pas eu de discussion avec le client concernant l'aménagement d'une clôture autour de l'entreposage extérieur existant mais que Monsieur Gauvin avait mentionné qu'il allait aménager la zone tampon selon les normes de l'arrêté de zonage de la ville.

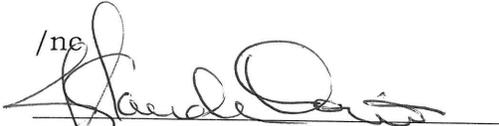
Des discussions ont eu lieu en ce qui a trait au fait que le requérant utilise des remorques de transport pour entreposer et que l'entreposage en cour arrière n'est pas clôturé. Monsieur Kocyla a mentionné qu'une étude du dossier de la propriété pourrait être effectuée afin de déterminer si le requérant a des droits acquis ou s'il est en infraction.

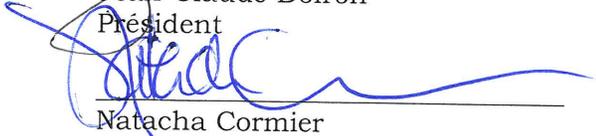
Après discussion, Monsieur Edmond Beattie, appuyé de Madame Line Thériault, a proposé que le CRP appuie l'analyse de l'équipe technique et que la modification au zonage soit recommandée au conseil municipal en incluant tous ajouts, recommandations et/ou conditions émis par ladite équipe, la demande ayant été jugée en harmonie avec les principes de la réglementation

Adopté à l'unanimité

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 20h42.

/ne


Jean-Claude Doiron
Président


Natacha Cormier
Secrétaire