

Procès-verbal de la réunion supplémentaire du CRP de la Commission de services régionaux de la Péninsule acadienne tenue le mercredi 25 septembre 2013 à 19h00 au centre communautaire d'Inkerman.

Étaient présents :

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

Natacha Cormier, CSRPA
Benjamin Kocyla, CSRPA

Était absent :

Jean-Paul Robichaud

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

CRP - 119

A- Adoption de l'ordre du jour

Après vérification, Monsieur Edmond Beattie, appuyé de Madame Line Thériault, a proposé l'adoption de l'ordre du jour tel que distribué

Adopté à l'unanimité

CRP - 120

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 - 121

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

1. Village de Paquetville – modification au plan municipal no. 57 et à l'arrêté de zonage (dispositions générales et listes d'usages autorisés dans certaines zones)

But de la demande : Réviser les zones RB, RC, modifier le corridor de construction (RA et RB), modifier la superficie des bâtiments accessoires (sauf M2 et IND), modifier la superficie des perrons (toutes zones) et stationnements.

Requérants : Village de Paquetville

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

- « 1.a) changer les zones RB (habitations uni et bifamiliales), situées sur la rue des Érables, et ce, du sud de la rue des Pins vers le nord, pour une nouvelle zone RC (habitations uni, bi et multifamiliales). Les modifications ont pour but de **permettre l'aménagement d'immeubles à logements** à l'intérieur de ce secteur de la municipalité.
- 1.b) **enlever les maisons mobiles** ou minimaisons des usages permis à l'intérieur des zones **RB**.
- 1.c) considérer les maisons mobiles ou les minimaisons existants avant l'adoption du présent arrêté et situés dans une zone RB (habitations uni et bifamiliales) comme **des usages conformes**.
- 1.d) **créer une zone RM** (maisons mobiles) où les habitations unifamiliales et bifamiliales y seront également permises.
2. **supprimer**, pour tout nouveau bâtiment ou construction principale en zones RA et RB, **la marge de retrait maximale de 30 mètres** de la limite arrière et ne conserver que la marge de retrait minimum de 7,5 mètres de la ligne de rue.
3. **supprimer la superficie maximale de 100 mètres carrés** dans la section des bâtiments ou des **constructions accessoires** et conserver la superficie maximale à celle correspondant au bâtiment ou à la construction principale.
4. **changer la définition de patio pour augmenter la surface minimale** à 2,50 mètres (8 pieds) au lieu de 2,00 mètres (6,6 pieds), mais conserver l'empiètement maximum dans la marge avant de 1,80 (6 pieds) dans les zones RA, RB, RC, M1 et NPR.
5. **aucun changement de disposition sur les stationnements** ne pourrait répondre à la problématique d'usage non conforme que le conseil rencontre actuellement. »

Il a par la suite présenté et expliqué les dispositions actuelles de la réglementation du village de Paquetville liées aux modifications demandées, et ce, afin que les membres du comité puissent mieux comprendre les conséquences que pourraient avoir ces changements dans la planification du territoire de la municipalité.

Il a par la suite expliqué, de façon exhaustive, l'analyse effectuée par l'équipe technique dans ce dossier.

Les membres du comité ont posé plusieurs questions et ont discuté des demandes de modification, l'une après l'autre, en relevant les points les plus importants pour la prise de décision.

Entre autres, trois points ont le plus retenu leur attention, soit :

- La création d'une nouvelle zone RC en périphérie du noyau villageois;
- La suppression, pour tout nouveau bâtiment, de la marge de retrait maximale de 30 mètres de l'emprise de la route; et
- La suppression de la superficie maximale de 100 mètres carrés dans la section des bâtiments ou constructions accessoires.

Au fil des discussions, il a été déterminé que le développement résidentiel multifamilial en périphérie du noyau villageois n'était pas souhaitable et que cela occasionnerait une augmentation des coûts liés aux services publics offerts par le village à long terme tout en diminuant la qualité de ces derniers.

Il a été déterminé que la suppression de la marge de retrait maximale de 30 mètres de l'emprise de la route pour l'aménagement ou la construction de tout nouveau bâtiment ferait en sorte que la vie privée des gens pourrait être atteinte par l'aménagement ou la construction d'une résidence qui pourrait avoir vue complète sur la cour arrière d'une propriété existante. Il a alors été suggéré de conserver un corridor de 30 mètres dans les secteurs déjà établis et d'établir cette marge à 40 mètres dans les nouveaux secteurs de développement.

Les membres ont aussi mentionné qu'ils avaient de la difficulté à accepter qu'un bâtiment accessoire puisse avoir une superficie égale au bâtiment principal surtout en sachant que ces bâtiments accessoires peuvent être aménagés de façon à ce qu'ils se retrouvent alignés avec le mur avant du bâtiment principal. En effet, lorsque le bâtiment accessoire est aussi grand que le bâtiment principal, cela crée l'impression d'avoir deux bâtiments principaux sur le même lot. Cet impact visuel n'est pas souhaitable dans les quartiers résidentiels. De plus, le fait qu'il n'y ait eu qu'une seule demande de dérogation liée à cette disposition depuis 2005 ne justifie pas un besoin de la mettre à jour.

Il a été conclu que l'utilité première d'un perron était de pouvoir accéder à la porte d'une habitation afin de pouvoir y entrer.

Après de vives discussions concernant ces demandes de modification, le directeur de la planification a pris la parole et a fait part des recommandations de l'équipe technique, tel que décrites ci-dessous :

- 1.a) Ne pas modifier le zonage pour permettre des multifamiliaux en périphérie du village mais d'agrandir le secteur RC dans le noyau villageois
- 1.b)c)d) Modifier le règlement pour encadrer l'aménagement des maisons mobiles à venir sur les rues proposées
- 2) Agrandir le corridor à 40m pour prévenir de dérogations mineures mais garder le principe du corridor dans les quartiers résidentiels et dans le noyau villageois. Enlever la limite maximale pour les secteurs voulus plus ruraux. (Rue Bellechasse et des Érables)
- 3) Supprimer un des contrôles sur la superficie des garages pour intégrer le caractère rural des utilisations accessoires mais en intégrant un principe d'aménagement pour éviter l'apparence de 2 bâtiments principaux sur un seul terrain.

4) Modifier la définition du perron pour permettre une saillie de 2,5m. (8')

Par la suite, les membres ont décidé qu'ils allaient rendre une décision pour chaque modification demandée, selon l'ordre établie par l'équipe technique et tel qu'énumérée ci-dessous :

1.a)

Monsieur Eugène Basque, appuyé de Monsieur Gaston Paulin, a proposé que le CRP appuie l'équipe technique en ne recommandant pas au conseil municipal de modifier le zonage pour permettre des multifamiliaux en périphérie du village mais plutôt d'agrandir le secteur RC dans le noyau villageois

Adopté

Était en faveur de la proposition :

Réginald Paulin
Gaston Paulin
Edmond Beattie
Eugène Basque

Était contre la proposition :

Line Thériault

1.b)c)d)

Monsieur Gaston Paulin, appuyé de Monsieur Eugène Basque, a proposé que le CRP appuie l'équipe technique en recommandant au conseil municipal de modifier le règlement pour encadrer l'aménagement des maisons mobiles à venir sur les rues proposées

Adopté à l'unanimité

2

Monsieur Gaston Paulin, appuyé de Monsieur Edmond Beattie, a proposé que le CRP recommande au conseil municipal de maintenir le corridor de 30m dans les quartiers résidentiels et dans le noyau villageois et, d'enlever la limite maximale pour les secteurs voulus plus ruraux (rue Bellechasse et des Érables)

Adopté à l'unanimité

3)

Monsieur Réginald Paulin, appuyé de Monsieur Eugène Basque, a proposé que le CRP recommande au conseil de ne pas supprimer un des contrôles sur la superficie des garages

Adopté à l'unanimité

4)

Monsieur Gaston Paulin, appuyé de Madame Line Thériault, a proposé que le CRP appuie l'équipe technique et recommande au conseil municipal de modifier la définition du perron pour permettre une saillie de 2,5m (8') au lieu de 2,0m (6')

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 20h23.

/nc



Jean-Claude Doiron
Président

Natacha Cormier
Secrétaire