

Procès-verbal de la réunion ordinaire du CRP de la Commission de services régionaux Péninsule acadienne tenue le mercredi 15 février 2017 à 19h00 au centre communautaire d'Inkerman.

Étaient présents:

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

Caraine Godin-Poirier, CSRPA
Noël-Guy Brideau, CSRPA
Natacha Cormier, CSRPA
Nadine LaPlante, CSRPA
Paul-Émile Robichaud, CSRPA

Était absent :

Yvon Godin

Une personne du public était présente.

Le président du comité, monsieur Jean-Claude Doiron, a appelé la réunion à l'ordre à 19h00.

CRP17 - 01

A. Adoption de l'ordre du jour

Après vérification, monsieur Gaston Paulin, appuyé de madame Line Thériault, a proposé l'adoption de l'ordre du jour tel que distribué

Adopté à l'unanimité

CRP17 - 02

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.

CRP17 - 03

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.

CRP17 - 04

D. Adoption du projet de procès-verbal de la réunion ordinaire du CRP du 14 décembre 2016

Après vérification, monsieur Jean-Paul Robichaud, appuyé de monsieur Edmond Beattie, a proposé que le projet de procès-verbal de la réunion ordinaire du CRP du 14 décembre 2016 soit accepté tel que distribué

Adopté à l'unanimité

CRP17 – 05

E. Demandes à traiter

CRP17 – 05(1)

Annexe 4 – Demande de dérogation Clarence Losier

N° de dossier : 18988

N° d'application : 36141

N° de requête : 13746

Localisation : allée Bonenfant (droit de passage), Tracadie-Sheila

NID: 20875704

Zonage : RB (habitation uni et bifamiliale)

Aménagement

proposé :

Le requérant, monsieur Clarence Losier, désire construire une habitation unifamiliale sur son terrain. Cependant, le projet proposé ne pourrait pas respecter la disposition de l'arrêté de zonage de la ville de Tracadie-Sheila relativement à l'emplacement des nouvelles constructions principales.

Dérogation :

Permettre l'installation d'une habitation unifamiliale en zone RB, et ce, sur un lot donnant sur un droit de passage au lieu d'une rue publique ou d'un accès privé. (Arrêté n° 108 - article 10.1.1)

Request :

Permit a single-family dwelling in a RB zoning, on a lot having frontage on a right of way instead of on a public street or a private access.

Raison de la demande :

Afin de pouvoir aménager une habitation unifamiliale sur un lot existant. À noter que le ministère de la Santé publique a ordonné la démolition de la maison qui occupait le lot auparavant, et ce, dû à des problèmes de moisissure.

Monsieur Clarence Losier 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 4 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.

La directrice-adjointe du Service d'urbanisme, madame Caraine Godin-Poirier, a par la suite présenté l'analyse effectuée par l'équipe technique dans ce dossier, dont voici les détails :

Annexe 4
Tableau d'analyse – dérogation

Clarence Losier

Allée Bonenfant (droit de passage), Municipalité régionale de Tracadie - NID 20875704

Permettre une habitation unifamiliale en zone RB, et ce, sur un lot donnant sur un droit de passage au lieu d'une rue publique ou d'un accès privé.

<p>La dérogation représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?</p>	<p>Oui et Non</p>	<p>Nouvelle construction en zone RB doit être située sur un lot donnant sur une rue publique ou un accès privé existant (minimum 20 m de largeur et maximum 150 m de la rue publique). Construction autorisée sur droit de passage en zone CH (chalets) et N (naturelles).</p> <p>Différentes options possibles :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Acquérir un terrain pour avoir façade sur une rue publique; - Modifier le zonage pour permettre la construction sur des lots avec accès sur des droits de passage; - Déroger pour permettre une construction sur un droit de passage. <p>Le requérant justifie sa demande par le fait qu'une habitation unifamiliale était présente sur le lot et, pour des raisons de sécurité et de santé (présence de moisissure), il a été dans l'obligation de la faire démolir vers 2011.</p>
<p>La dérogation est-elle mineure ou raisonnable?</p>	<p>Non</p>	<p>La demande est majeure.</p> <p>L'espace disponible sur le lot (NID 20363594) où est situé le droit de passage ne permet pas le lotissement d'une nouvelle rue publique conforme. Le requérant pourrait acquérir une partie du lot adjacent (NID 20551081) pour y arriver. La CSRPA n'a pas reçu de demande à cet effet.</p>

<p>La dérogation respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?</p>	<p>Oui et Non</p>	<p>Le plan municipal de Tracadie-Sheila a comme principe de «consolider les secteurs dans lesquels les développements résidentiels sont déjà amorcés» (Principe 1.1). La proposition pour y arriver est «par la concentration du développement résidentiel sur les rues publiques déjà existantes et où l'on retrouve les services municipaux tels que les égouts sanitaires et l'aqueduc afin de maximiser l'utilisation du sol» (Proposition 1.1.2).</p> <p>Le lot est adjacent à un quartier résidentiel unifamilial qui est développé. Le voisinage est diversifié : deux chalets, des habitations unifamiliales et des commerces puisque le terrain à l'étude est situé à l'arrière d'une zone commerciale routière. Le secteur est desservi par des droits de passage, un accès privé et des rues publiques. Les chalets sont situés sur des droits de passage. La demande ne vise pas la création d'un nouveau lot, mais un aménagement sur un lot existant.</p> <p>C'est un milieu en transition qui pourrait tendre lentement vers une organisation du territoire par la création de rues publiques ou le transfert des droits de passage et des accès privés en rues publiques, et ce, dans le cadre du Programme de transfert des routes privées de la municipalité.</p> <p>L'approbation de cette demande créerait une pression pour approuver d'autres demandes de ce type, comme par exemple sur des lots situés dans les secteurs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - rue Céline; - au bout de la rue Arthur; - rue Anselme; - en recul de la rue Saulnier Est. <p>Puisqu'il s'agit d'une zone est RB, la démolition de chalets pour la construction d'habitations sur les lots desservis par les droits de passage donnant sur la rue Bonenfant et sur la rue Adolphe pourraient possiblement faire l'objet de futures demandes de dérogation similaires.</p> <p>Cette pression serait aussi accentuée sur les terrains donnant sur des routes publiques, qui, selon le Conseil, ne sont pas encadrées par les mesures satisfaisantes permettant un développement adéquat des terrains qui les longent. D'ailleurs, certaines demandes antérieures ont été refusées suite à la prise en compte de ce critère.</p>
---	-------------------	---

Recommandation	<p>L'équipe technique recommande d'approuver la demande mais, conditionnellement à ce que le requérant obtienne une résolution du Conseil en vertu de l'article 2.1.1 confirmant que ledit Conseil estime que des mesures satisfaisantes ont été prises pour desservir le secteur visé en électricité, en eau, en égouts, en rues ou autres services ou équipements. Cette option est proposée considérant le processus de révision du Plan rural présentement en cours avec la municipalité et le Programme de transfert des accès privés et des droits de passage en rues publiques.</p> <p>Sous respect de cette condition, la demande est considérée en harmonie avec l'intention générale de la réglementation applicable à la Municipalité régionale de Tracadie.</p>
----------------	---

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.

Aucun commentaire ne fut émis ni aucune question ne fut posée de la part de ces derniers.

Après discussion et vérification de l'analyse, monsieur Gaston Paulin, appuyé de monsieur Jean-Paul Robichaud, a proposé au CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique et, d'accorder, sous condition, la dérogation telle que présentée, cette demande ayant été jugée en harmonie avec l'intention générale de la réglementation applicable de la Municipalité régionale de Tracadie

Adopté à l'unanimité

Monsieur Clarence Losier a quitté la salle.

CRP17 – 05(2)

Annexe 2 – Demande d'approbation de lotissement Nathalie Caissie

N° de dossier : 5524

N° de requête : 11595

Localisation : rue du Tré Carré, Shippagan

Zonage : RA (résidentiel unifamilial)

Aménagement
proposé :

L'objectif de ce plan de lotissement provisoire est de créer la rue publique "A" d'une superficie de 88 mètres carrés et, un restant de terrain.

Approbation :

Faire une recommandation au conseil municipal relativement à l'emplacement de la rue publique (Loi sur l'urbanisme du N.-B. article 56(2)).

Requested approval :

Provide a recommendation to the municipal council in regards to the location of the public street.

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 cette demande et qu'une demande de renseignements liée au projet, sans objection, avait été reçue par le Service d'urbanisme de la Commission.

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

Annexe 2
Tableau d'analyse – Lotissement Nathalie Caissie

rue du Tré Carré, Shippagan (N.-B.) - NID 20628574

Faire une recommandation du conseil municipal relativement à l'emplacement de la rue proposée.

La demande représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?	Oui	En vertu de l'article 56 de la Loi sur l'urbanisme du N.B., la CSR a le devoir de recommander l'emplacement d'une rue publique.
La demande est-elle mineure, est-elle raisonnable?	Oui	Il n'y a pas de dérogation au projet soumis.
La demande respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?	Oui	La ville occupe déjà cette partie de terrain avec certaines infrastructures, entre autres, une rue.
Recommandation		L'équipe technique de la CSRPA recommande l'approbation de cette demande, la jugeant souhaitable pour l'aménagement du terrain.

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.

Aucun commentaire ne fut émis ni aucune question ne fut posée de la part de ces derniers.

Après discussion et vérification de l'analyse, madame Line Thériault, appuyée de monsieur Benoit Savoie, a proposé au CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique telle qu'inscrite au tableau d'analyse et, d'accorder le lotissement présenté, cette demande ayant été jugée souhaitable pour l'aménagement de cette propriété

Adopté à l'unanimité

CRP17 – 06

F. Compte rendu des demandes étudiées à l'interne

Aucun commentaire n'a été émis ni aucune question ne fut posée à ce sujet.

CRP17 - 07

G. Avis du CRP – Modification à l'arrêté de zonage du village de Paquetville (Village de Paquetville)

La directrice-adjointe du Service d'urbanisme, madame Caraine Godin-Poirier, a présenté la demande soumise au CRP. Pour tous les détails, se référer au document intitulé « Rapport de modification au zonage / CRP17 - 07 ».

DISCUSSIONS ET RECOMMANDATION DU CRP

Suite à la présentation, le président du comité, monsieur Jean-Claude Doiron, a demandé aux membres s'ils avaient des questions ou des commentaires concernant la demande présentée.

Aucun commentaire ne fut émis ni aucune question ne fut posée de la part de ces derniers.

Après vérification, monsieur Benoit Savoie, appuyé de monsieur Gaston Paulin, a proposé au CRP de suivre les recommandations de l'équipe technique et de recommander, au conseil municipal du village de Paquetville, les modifications proposées à l'arrêté de zonage de la municipalité, ces dernières ayant été jugées souhaitables pour l'aménagement du territoire municipal

Adopté à l'unanimité

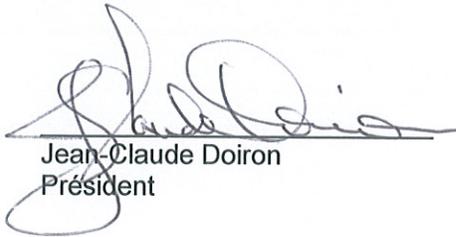
CRP17 - 08

H. Autres

Aucun autre point ne fut ajouté à l'ordre du jour.

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 19h29.

/nc



Jean-Claude Doiron
Président



Natacha Cormier
Secrétaire