

Procès-verbal de la réunion supplémentaire du CRP de la Commission de services régionaux Péninsule acadienne tenue le mercredi 27 juin 2018 à 19h00 au centre communautaire d'Inkerman.

Étaient présents :

Jean-Claude Doiron
Gaston Paulin
Yvon Godin
Line Thériault
Jean-Paul Robichaud
Benoit Savoie

Caraine Godin-Poirier, CSRPA
Nadine LaPlante, CSRPA
Louise Robichaud, CSRPA

Était absent :

Edmond Beattie

Une (1) personne du public était présente.

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

CRP18 – 48

A. Adoption de l'ordre du jour

- A. **Adoption de l'ordre du jour**
- B. **Téléphones cellulaires**
- C. **Conflits d'intérêts**
- D. **Adoption du projet de procès-verbal de la réunion ordinaire du CRP du 20 juin 2018**
- E. **Demandes à traiter :**
 - 1. Annexe 3- Demande de permis provisoire Isabelle Thériault, Caraquet
 - 2. Annexe 15- Demande de permis provisoire Roger Poirier, Grande-Anse

F. **Avis du CRP**

- 1-Annulée
- 2-Reportée
- 3-Modification au plan municipal et à l'arrêté de zonage - Caraquet
- 4-Modification au plan municipal et à l'arrêté de zonage - Grande-Anse
- 5-Modification au plan municipal et à l'arrêté de zonage - Tracadie-Sheila

G. **Autres**

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

Adopté à l'unanimité

CRP18 – 49

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.

CRP18 – 50

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.

CRP18 – 51

D. Adoption du projet de procès-verbal de la réunion ordinaire du CRP du 20 juin 2018

Après vérification, monsieur Jean-Paul Robichaud, appuyé de monsieur Yvon Godin, a proposé que le projet de procès-verbal de la réunion ordinaire du CRP du 20 juin 2018 soit accepté tel que distribué

Adopté à l'unanimité

CRP18 – 52

E. Demandes à traiter

Les demandes de permis provisoires qui nécessitent une modification de zonage sont traitées à la suite de la présentation de la demande de modification de zonage.

CRP18 – 53

F. Avis du CRP

CRP18 – 54

Modification au plan municipal et à l'arrêté de zonage - Caraquet

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 CRP-54 ».

DISCUSSIONS ET RECOMMANDATION DU CRP

Suite aux 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.

Des discussions ont eu lieu et des commentaires ont été émis concernant la possibilité d'annexer le bâtiment secondaire avec le bâtiment principal.

Après discussions et vérification, monsieur Yvon Godin, appuyé de monsieur Benoit Savoie, a proposé aux membres du CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique et de ne pas recommander, au conseil municipal de la Ville de Caraquet, les modifications proposées au plan municipal et à l'arrêté de zonage de la municipalité, ces dernières ayant été jugées non raisonnables et non souhaitables pour l'aménagement du territoire municipal.

Adopté à l'unanimité

CRP18 – 52(2)

Annexe 3 – Demande de permis provisoire Isabelle Thériault

N° de dossier: 5104

N° d'application: 39188

N° de requête: 22049

Localisation: 193, boulevard St-Pierre Ouest, Caraquet

NID: 20380622

Zonage: M (Mixte)

Aménagement
proposé:

Le requérant, Monsieur Frédéric Noël, désire acquérir cette propriété et ouvrir un salon de barbier dans un bâtiment accessoire existant sur le terrain. Cependant, une disposition de l'arrêté de zonage de la ville de Caraquet ne pourrait pas être respectée puisque les activités professionnelles à domicile ne peuvent être effectuées qu'à l'intérieur d'un bâtiment principal. À noter qu'un processus de modification de zonage est présentement en cours.

Dérogation:

Autoriser un permis provisoire d'une durée d'un (1) an afin de débiter les travaux et l'usage du salon de barbier dans un bâtiment accessoire et ce, avant la fin du processus de modification de zonage. (arrêté no. 211 article 2.2.2)

Request:

Authorise a one-year provisional permit in order to begin the work and the use of a Barber shop in an accessory building prior to the completion of the zoning amendment process.

Raison de la demande:

Afin de pouvoir commencer les travaux et l'usage avant la fin du processus de modification de zonage

L'agent d'aménagement, madame Nadine LaPlante, a présenté la demande à l'écran. Elle a mentionné que 12 propriétaires de lots voisins de celui à l'étude avaient été avisés de cette demande et qu'aucun commentaire n'avait été reçu de la part des voisins mais

qu'une résolution du Conseil municipalité, appuyant le projet, a été reçu par le Service d'urbanisme de la Commission.

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

Annexe 3
Tableau d'analyse - Permis provisoire

Isabelle Thériault
193, boulevard St-Pierre Ouest, Caraquet - NID 20380622

Autoriser un permis provisoire d'une durée d'un (1) an afin de débiter les travaux et l'usage du salon de barbier dans un bâtiment accessoire, et ce, avant la fin du processus de modification de zonage.

| | |
|---|---|
| <p>Le projet contrevient-il aux grandes lignes directrices du plan municipal d'urbanisme?</p> | <p style="text-align: center;">Oui</p> <p>La propriété est située dans un secteur d'affectation mixte (M) au plan d'urbanisme et dans une zone mixte (M) à l'arrêté de zonage où l'usage d'un commerce situé à l'intérieur d'un bâtiment accessoire n'est pas autorisé, et ce, dans aucune zone.</p> <p>Ici, le projet de M. Frédérick Noël (demandeur) consiste à aménager un salon de barbier dans une section d'un bâtiment accessoire existant d'une superficie totale de 50,5 m². La section utilisée pour le commerce serait d'une superficie de 35,7 m² (16' x 24'). Il désire conserver une partie du bâtiment accessoire (14,8 m²) comme une remise pour y entreposer ses biens personnels. Le requérant serait le seul employé à y travailler. Il justifie sa demande par le fait qu'exercer cette activité occuperait trop d'espace à l'intérieur de sa maison et qu'il lui serait trop coûteux d'agrandir celle-ci.</p> <p>Le principe d'autoriser des activités professionnelles à domicile est de permettre au propriétaire de démarrer leur commerce, pour ensuite le relocaliser dans un local commercial. En ayant un commerce dans un bâtiment accessoire, ce n'est pas souhaitable pour l'offre de locaux commerciaux à louer en centre-ville, et la migration est très difficile pour relocaliser le commerce si le client désire grandir puisqu'il a déjà investi chez lui.</p> <p>Le requérant peut aménager son activité professionnelle à l'intérieur de sa résidence, agrandir son bâtiment principal, louer ou acheter un commerce au centre-ville ou aménager complètement le salon de barbier dans le bâtiment principal comme un usage principal où un logement est autorisé comme usage secondaire.</p> <p>Cette demande pourrait créer un précédent étant donné qu'il est question de permettre plusieurs bâtiments et usages sur une même propriété et qu'il pourrait être susceptible d'ouvrir la porte à d'autres demandes similaires ce qui pourrait fortement nuire aux commerces situés au centre-ville et à son développement. On retrouve plusieurs locaux vacants au centre-ville.</p> <p>Le projet soumis comporte plusieurs points dérogatoires majeurs sur cette propriété dont :</p> |
|---|---|

| | | |
|--|------------|---|
| | | <p>-les zones tampons à respecter sur trois limites de la propriété vis-à-vis les propriétés résidentielles adjacentes (1,5 m au lieu de 4,5 m du côté ouest, 1,5 m au lieu de 4,5 m à l'arrière de la propriété et 0 m au lieu de 4,5 m du côté est où est localisé le stationnement) ;</p> <p>-le bâtiment est situé trop près des limites latérales (1,5 m au lieu de 3 m) et arrière du lot (1,5 m au lieu de 6 m) ;</p> <p>-la superficie minimum autorisée pour un bâtiment secondaire est une superficie de 56 m². Ici, le commerce serait proposé dans un bâtiment d'une superficie de 50,5 m², et ;</p> <p>-le bâtiment principal et secondaire dépasse le coefficient d'occupation du sol prévu (32,9 % au lieu de 30 %).</p> <p>De plus, le bâtiment secondaire doit respecter l'arrêté de construction de la municipalité dont le Code National du Bâtiment.</p> <p>Il faut prendre en considération que tous les points dérogatoires qui sont reliés à ce projet sont en partie dus au fait que le lot est très petit. Une propriété résidentielle qui est desservie par le réseau d'égout municipal doit avoir une superficie minimum de 690 m². Ici, le lot à l'étude est d'une superficie de 570 m². Selon l'équipe technique, vu la taille du lot à l'étude, il ne serait pas souhaitable d'y ajouter un deuxième usage.</p> |
| La modification a-t-elle pour but de rendre conforme un usage ? | Non | <p>Aucun travaux d'aménagement n'a été effectué par le requérant lors du dépôt de cette demande.</p> <p>Une fois le processus de modification au zonage complété, l'usage d'un salon de barbier deviendrait conforme et permettrait au requérant de pouvoir obtenir les permis requis.</p> |
| La demande présente-t-elle un risque élevé de conflit avec les usages limitrophes? | Non | <p>La propriété est située dans un secteur où l'on retrouve des commerces et des habitations. Cependant, elle est également située au cœur du centre-ville de Caraquet, dans un secteur très achalandé et où l'on retrouve une circulation importante.</p> <p>On ne retrouve aucune activité professionnelle située dans un bâtiment accessoire dans la ville. L'usage effectué sur le terrain n'occasionnerait pas de bruit, odeur ou circulation intensive.</p> |
| La modification va-t-elle porter préjudice aux propriétés voisines et au caractère du voisinage? | Oui et Non | <p>Le plan de site fourni par le requérant démontre 3 cases de stationnement ce qui respecte le nombre requis à l'arrêté de zonage pour un usage effectué dans un bâtiment secondaire, par contre, cette demande pourrait affecter le caractère du voisinage puisqu'aucune zone tampon entre les propriétés voisines ne serait respectée. De plus, le bâtiment secondaire serait situé à 1,5 m des limites latérales et arrières du lot.</p> |
| Recommandation | | <p>L'équipe technique ne recommande pas l'attribution d'un permis provisoire d'un an afin de permettre au requérant de débiter les travaux et l'usage du salon de barbier dans un bâtiment accessoire, et ce, avant la fin du processus de modification de zonage.</p> <p>L'équipe technique considère que cette demande n'est pas raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de cette propriété puisqu'elle va à l'encontre des principes retrouvés au plan municipal. De plus, il n'est pas souhaitable de permettre deux usages et deux bâtiments principaux sur une même</p> |

| | | |
|--|--|---|
| | | propriété et de concurrencer l'offre commerciale établie avec ce nouveau mode d'occupation. |
|--|--|---|

Suite aux 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.

Aucune discussion n'a eu lieu et aucun commentaire n'a été émis de la part de ces derniers.

Après discussions et vérification, monsieur Jean-Paul Robichaud, appuyé de monsieur Yvon Godin, a proposé aux membres du CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique et de ne pas approuver la demande de permis provisoire, telle que présentée, cette demande ayant été jugée non raisonnable et non souhaitable pour l'aménagement de la propriété

Adopté à l'unanimité

CRP18 – 55

Modification au plan municipal et à l'arrêté de zonage - Grande-Anse

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 CRP-55 ».

DISCUSSIONS ET RECOMMANDATION DU CRP

Suite aux 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.

Des discussions ont eu lieu et des commentaires ont été émis concernant l'usage actuel de la propriété.

Après discussions et vérification, monsieur Gaston Paulin, appuyé de monsieur Benoit Savoie, a proposé aux membres du CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique et de recommander, au conseil municipal du village de Grande-Anse, les modifications proposées au plan municipal et à l'arrêté de zonage de la municipalité, ces dernières ayant été jugées souhaitables pour l'aménagement du territoire municipal.

Adopté à l'unanimité

CRP18 – 52(1)

Annexe 15 – Demande de permis provisoire Roger Poirier

N° de dossier: 21431

N° d'application: 39342

N° de requête: 22478

Localisation: 117, rue Acadie, Grande-Anse

NID: 20749834

Zonage: M2 (mixte routière)

Aménagement
proposé:

Le requérant, Monsieur Reno Poirier, désire aménager deux serres commerciales et un espace de vente sur le lot. De plus, il souhaite louer cinq chambres situées dans la maison existante aux travailleurs sur place. Une demande de modification de zonage est présentement en cour.

Dérogation:

Permettre un permis provisoire d'un (1) an afin de débiter les travaux et les activités et ce, avant la fin du processus de modification de zonage. (arrêté no. 78 article 2.2.2 a))

Request:

Authorize a one (1) year provisional permit in order to begin the work and the activities prior to the completion of the zoning amendment process.

Raison de la demande:

Le requérant souhaite obtenir un permis provisoire d'un an afin de débiter les activités avant la fin du processus de modification de zonage.

Monsieur Reno Poirier 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 12 propriétaires de lots voisins de celui à l'étude avaient été avisés de cette demande et que trois (3) commentaires, un faisant part d'inquiétude face au projet, un favorable au projet et un concernant le processus de modification, avaient été reçus par le Service d'urbanisme de la Commission.

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

Annexe 15
Tableau d'analyse - Permis provisoire

Roger Poirier
117, rue Acadie, Grande-Anse - NID 20749834

Permettre un permis provisoire d'un (1) an afin de débiter les travaux et les activités et ce, avant la fin du processus de modification de zonage.

| | | |
|--|-----|---|
| Le projet contrevient-il aux grandes lignes directrices du plan municipal d'urbanisme? | Oui | La propriété est située dans un secteur d'affectation mixte (M) au plan d'urbanisme et dans une zone mixte routière (M2) à l'arrêté de zonage où l'usage d'une exploitation agricole est autorisé uniquement en zone naturelle, de protection et récréative (NPR). Ici, le projet consiste à transformer une habitation unifamiliale d'une superficie de 74 m ² en logement pour travailleurs (5 chambres en location), d'aménager deux serres commerciales (9 m x 40 m et 9 m x 61 m) incluant |
|--|-----|---|

| | | |
|--|------------|--|
| | | <p>un bâtiment d'une superficie de 84 m² (9 m x 9 m) qui serait rattachée à une des serres (9 m x 40 m) aux fins de vente au détail. Le requérant prévoit ± 8 emplois saisonniers (selon la réalisation des phases du projet).</p> <p>En zone M2, pour ce projet, seul les usages de vente au détail (centre de jardinage, produit d'horticulture) et d'habitation unifamiliale sont autorisés. Par contre, un processus de modification de l'arrêté de zonage est actuellement en cour afin de créer une zone d'aménagement intégré puisque la propriété comporterait plusieurs bâtiments et usages (vente et exploitation).</p> |
| La modification a-t-elle pour but de rendre conforme un usage ? | Non | <p>Aucun travaux d'aménagement n'a été effectué par le requérant lors du dépôt de cette demande.</p> <p>Une fois le processus de modification au zonage complété, l'usage de cette exploitation agricole deviendrait conforme et permettrait au requérant de pouvoir obtenir les permis requis.</p> |
| La demande présente-t-elle un risque élevé de conflit avec les usages limitrophes? | Oui et Non | Propriété située presque à la limite Ouest du village (limite du village vers Bathurst), à l'extérieur du centre du village (noyau villageois - entre la rue de Esna et la rue de la Poste) et dans un secteur rural peu dense qui est principalement composé d'habitations unifamiliales. |
| La modification va-t-elle porter préjudice aux propriétés voisines et au caractère du voisinage? | Oui et Non | L'usage proposé pourrait affecter le caractère du voisinage par la dimension des bâtiments proposés (serres), par contre les activités qui y seraient effectuées sont saisonnières et de jours. Les usages effectués sur le terrain n'occasionneraient pas de bruit excessif puisqu'aucune machinerie agricole ne serait utilisée, odeur ou circulation intensive. De plus, le plan de site fourni par le requérant démontre une zone tampon entre les serres proposées et les limites de propriétés voisines (une largeur de 4,5 m du côté est de la propriété et une largeur de 7,6 m du côté ouest) qui respectent les dispositions prévues à l'arrêté de zonage. Les deux serres seraient proposées à ± 38 m de la ligne de rue. |
| Recommandation | | <p>L'équipe technique recommande l'attribution d'un permis provisoire d'un an afin de permettre à la municipalité de finaliser le processus de modification au zonage et permettre au requérant d'obtenir les permis d'aménagement et de construction nécessaires, mais à la condition suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> - fournir une résolution du conseil municipal du village de Grande-Anse s'engageant à mandater la CSRPA à entreprendre les procédures légales en cas d'échec du processus de modification au zonage. <p>En respectant cette condition, l'équipe technique considère que cette demande est raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de cette propriété.</p> |

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

Aucune discussion n'a eu lieu et aucun commentaire n'a été émis de la part de ces derniers.

Après discussions et vérification, monsieur Jean-Paul Robichaud, appuyé de monsieur Yvon Godin, a proposé aux membres du CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique et d'approuver la demande de permis provisoire, telle que présentée, et ce, à la condition suivante :

- fournir une résolution du conseil municipal du village de Grande-Anse s'engageant à mandater la CSRPA à entreprendre les procédures légales en cas d'échec du processus de modification au zonage.

En respectant cette condition, l'équipe technique considère que cette demande ayant été jugée raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de la propriété

Adopté à l'unanimité

Monsieur Reno Poirier a quitté la salle.

CRP18 – 56

Modification au plan municipal et à l'arrêté de zonage - Tracadie-Sheila

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 CRP-56 ».

DISCUSSIONS ET RECOMMANDATION DU CRP

Suite aux 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.

Des discussions ont eu lieu et des commentaires ont été émis concernant l'utilisation du droit de passage pour les habitations familiales, sur la permission d'utiliser un droit de passage à des fins commerciales.

Afin de répondre à une question de la part d'un des membres, Madame Caraine Godin-Poirier a pris la parole afin de préciser que la Commission a demandé au requérant de fournir un acte notarié pour le droit de passage.

Après discussions et vérification, monsieur Yvon Godin, appuyé de monsieur Gaston Paulin, a proposé aux membres du CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique et de ne pas recommander, au conseil municipal de la Ville de Tracadie, les modifications proposées au plan municipal et à l'arrêté de zonage de la municipalité, ces dernières ayant été jugées non souhaitables pour l'aménagement du territoire municipal.

Adopté à l'unanimité

G. Autre

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 20h04.



Jean-Claude Doiron
Président