

Procès-verbal de la réunion ordinaire du CRP de la Commission de services régionaux Péninsule acadienne tenue le mercredi 20 février 2019 à 19h00 au centre communautaire d'Inkerman.

Étaient présents :

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

Caraine Godin-Poirier, CSRPA
Charles-Éric Landry, CSRPA
Louise Robichaud, CSRPA
Nadine LaPlante, CSRPA

Deux personnes du public étaient présentes.

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

CRP19 – 12

A. Adoption de l'ordre du jour

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 31 janvier 2019**
- E. **Demandes à traiter :**

- 1. Annexe 1 - Demande d'usage comparable et compatible Jean-Marc Noël et Yves McGraw, Pointe-Alexandre

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

G. Avis du CRP

- 1. Modification au plan rural des Iles Lamèque et Miscou – Haut-Lamèque
- 2. Modification à l'arrêté de zonage – Municipalité régionale de Tracadie

H. Autres

Après vérification, monsieur Jean-Paul Robichaud, appuyé de monsieur Yvon Godin, a proposé l'adoption de l'ordre du jour tel que distribué

Adopté à l'unanimité

CRP19 – 13

B. Téléphones cellulaires

Le président du comité a avisé les membres du comité et du personnel de la CSR ainsi que les personnes du public présentes de fermer ou de mettre en mode vibration leur téléphone cellulaire, et ce, pour la durée de la réunion.

CRP19 – 14

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.

CRP19 – 15

D. Adoption du projet de procès-verbal de la réunion ordinaire du CRP du 31 janvier 2019

Après vérification, madame Line Thériault, appuyée de monsieur Yvon Godin, a proposé que le projet de procès-verbal de la réunion ordinaire du CRP du 31 janvier 2019 soit accepté tel que distribué

Adopté à l'unanimité

CRP19 – 16

E. Demandes à traiter

CRP19 – 16(1)

Annexe 1 – Demande d'usage comparable et compatible Jean-Marc Noël et Yves McGraw

N° de dossier: 22214

N° d'application: 40669

N° de requête: 26097

Localisation: Droit de passage, Pointe Alexandre

NID: 20899290

Zonage: M1 (mixte résidentiel, commercial, industriel et institutionnel)

Aménagement
proposé:

Les requérants désirent construire une maison sur la propriété. Cependant, le lot est seulement accessible par un droit de passage. Il ne pourra donc pas respecter le règlement ministériel relatif au plan rural des secteurs non constitués en municipalité des îles Lamèque et Miscou puisqu'un lot ayant

une habitation unifamiliale doit avoir façade sur une rue publique.

Dérogation: Permettre l'aménagement d'une habitation unifamiliale sur un lot donnant sur un droit de passage à titre d'usage comparable et compatible à une habitation unifamiliale sur un lot donnant sur une rue publique (Règlement ministériel relatif au plan rural des secteurs non constitués en municipalité des îles Lamèque et Miscou - article 7.1a) (i) et partie B a)).

Request: Allow the development of a single-family dwelling on a lot with a right-of-way access as a use comparable and compatible as a single-family dwelling facing a public street.

Raison de la demande: Afin de rendre lot constructible.

Monsieur Jean-Marc Noël 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 8 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.

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 1 Tableau d'analyse – Usage comparable et compatible

Jean-Marc Noël et Yves McGraw
Droit de passage, Route 113, Pointe Alexandre - NID 20899290

Permettre l'aménagement d'une habitation unifamiliale sur un lot donnant sur un droit de passage à titre d'usage comparable et compatible à une habitation unifamiliale sur un lot donnant sur une rue publique.

Le projet contrevient-il aux grandes lignes directrices du plan rural?	Non	<p>Habitation unifamiliale proposée en zone M1 (mixte résidentielle, commerciale, industrielle et institutionnelle) au Plan rural des îles Lamèque et Miscou et en bordure d'un droit de passage. La zone M1 autorise les habitations unifamiliales, mais, uniquement si la propriété visée possède un accès direct à une rue publique ou autre accès approuvé par le ministère des Transports.</p> <p>Différentes options possibles :</p> <ul style="list-style-type: none">- Acquérir du terrain pour avoir une façade sur rue publique- Modifier le zonage pour permettre la construction sur des lots avec accès sur des droits de passage- Déroger pour permettre construction sur un droit de passage. <p>Actuellement, un chalet ne peut être aménagé sur le terrain en question puisque les chalets ne sont pas permis en zone M1. Une habitation ne pourrait pas être aménagée ou</p>
--	-----	--

		<p>construite sur ledit terrain parce qu'il ne donne pas sur une rue publique.</p> <p>L'objectif du plan rural est de maintenir la qualité de vie des citoyens tout en évitant les conflits entre usagers. Cette demande ne contrevient pas aux grandes lignes directrices du Plan rural puisque ce secteur est majoritairement occupé par des chalets et des habitations unifamiliales, que l'usage est autorisé dans cette zone et qu'il favoriserait l'utilisation d'un lot déjà existant.</p> <p>La demande est majeure, mais ne créerait pas de précédent puisque d'autres demandes ont déjà été approuvées par la Commission depuis l'entrée en vigueur du règlement en 1997. De plus, depuis 2018, le CRP a approuvé deux demandes identiques sur des lots adjacents (PID 20774592 et 20453395).</p>
Le projet a-t-il pour but de rendre conforme un usage ?	Non	Les travaux n'ont pas été débutés et l'approbation de cette demande permettrait au requérant d'acquérir ce lot et d'y aménager une habitation unifamiliale.
La demande présente-t-elle un risque élevé de conflit avec les usages limitrophes?	Non	Le voisinage est diversifié : chalets et habitations unifamiliales. Le secteur est desservi par des rues publiques, mais comporte quelques lots avec ou sans chalets sur des droits de passage. Il n'y a donc pas de risque de conflit avec ces usages existants.
Le projet va-t-il porter préjudice aux propriétés voisines et au caractère du voisinage?	Non	Le droit de passage dessert quelques lots situés au sud et au sud-est de celui-ci. Le maintien et l'entretien d'une assiette fiscale sont importants pour assurer la viabilité des infrastructures du territoire. L'installation d'une habitation unifamiliale ajoute une valeur à l'assiette fiscale.
Recommandation		<p>L'équipe technique recommande l'aménagement d'une habitation unifamiliale sur un droit de passage à titre d'usage comparable et compatible à une habitation unifamiliale sur une rue publique considérant les éléments précités, et ce, à la condition suivante :</p> <p>- que le requérant démontre qu'il possède un droit de passage sur la propriété portant le NID 20453403.</p> <p>À cette condition, cette demande est jugée 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 vérification, monsieur Benoit Savoie, appuyé de monsieur Gaston Paulin, a proposé aux membres du CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique et d'approuver la demande d'usage comparable et compatible tel que présentée, cette demande ayant été jugée raisonnable et souhaitable pour l'aménagement du terrain, et ce à la condition suivante :

- que le requérant démontre qu'il possède un droit de passage sur la propriété portant le NID 20453403.

Sous respect de cette condition, cette demande est jugée souhaitable pour l'aménagement du terrain

Adopté à l'unanimité

Monsieur Jean-Marc Noël a quitté la salle.

CRP19 – 17

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

Aucune demande de dérogation n'a été traitée à l'interne depuis la tenue de la dernière réunion du CRP.

CRP19 – 18

G. Avis du CRP

CRP19 – 19

Modification au plan des Iles Lamèque et Miscou – Haut-Lamèque

Monsieur Charles-Éric Landry, urbaniste, a présenté la demande soumise au CRP. Pour tous les détails, se référer au document intitulé « Rapport de modification au zonage CRP19 - 19 ».

Madame Véronique Duguay était présente à titre d'observatrice.

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.

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

Après discussion et vérification, monsieur Gaston Paulin, appuyé de madame Line Thériault, a proposé aux membres du CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique et de recommander, au ministre de l'Environnement et Gouvernement locaux, les modifications proposées au Règlement ministériel 97-ILM-018-00 relatif au plan rural des secteurs non constitués en municipalité des Iles Lamèque et Miscou, cette demande ayant été jugée raisonnable et souhaitable pour l'aménagement du territoire

Adopté à l'unanimité

Madame Véronique Duguay a quitté la salle.

Madame Caraine Godin-Poirier, directrice adjointe du Service d'urbanisme, a présenté la demande soumise au CRP. Pour tous les détails, se référer au document intitulé « Rapport de modification au zonage CRP19 - 20 ».

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 les points suivants :

- L'orientation proposée du multifamilial par rapport à la façade de rue;
- L'importance de préserver l'ambiance de la rue Albert, et;
- Les diverses possibilités d'aménagement du multifamilial sur la propriété.

Les membres du CRP ont suggéré que la municipalité et le demandeur puissent discuter de l'orientation du multifamilial afin de favoriser l'esthétique de l'aménagement.

Après discussion et vérification, monsieur Yvon Godin, appuyé de monsieur Gaston Pailin, a proposé aux membres du CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique et de ne pas recommander, au conseil municipal de la Municipalité régionale de Tracadie, les modifications proposées à l'arrêté de zonage, c'est-à-dire, la création d'une nouvelle zone d'aménagement intégré afin de permettre deux immeubles à logements sur un même lot. Cette demande ayant été jugée non raisonnable et non souhaitable pour l'aménagement du territoire municipal

Adopté à l'unanimité

CRP1 – 21

H. Autres

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 19h28.

Jean-Claude Doiron
Président

