

Projet de procès-verbal de la réunion ordinaire virtuelle du CRP de la Commission de services régionaux de la Péninsule acadienne, tenue le mercredi 15 décembre 2021 à 19h00, par vidéoconférence et conférence téléphonique.

Étaient présents :

Jean-Claude Doiron
Georges Savoie
Line Thériault
Simon Savoie
Philippe Ferguson
Benoit Savoie

Caraine Godin-Poirier, CSRPA
Nadine LaPlante, CSRPA
Louise Robichaud, CSRPA
Charles-Éric Landry, CSRPA
Benjamin Kocyla, CSRPA
Paul-Émile Robichaud, CSRPA

Onze (11) personnes du public étaient présentes par vidéoconférence et conférence téléphonique.

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

CRP21 – 240

ORDRE DU JOUR :

- A. Adoption de l'ordre du jour**
- B. Préambule**
- C. Téléphones cellulaires**
- D. Conflits d'intérêts**
- E. Discours professionnel et enregistrement**
- F. Adoption du projet de procès-verbal de la réunion supplémentaire virtuelle du CRP du 24 novembre 2021**
- G. Modalité du vote**
- H. Demandes à traiter :**
 - 1. Annexe 3- Demande d'approbation de lotissement Ether Léger, Bas-Caraquet
 - 2. Annexe 4- Demande d'usage comparable et compatible 515658 NB inc., Caraquet
 - 3. Annexe 5- Demande de dérogation Kenny Légère, Grande-Anse
 - 4. Annexe 6- Demande de dérogation Sammy's Holding LTD, Tracadie
- I. Compte rendu des demandes de dérogation étudiées à l'interne**
 - 1. Annexe 1 - Demande de dérogation Eddy Rousselle et Denise Legresley, Néguac
 - 2. Annexe 2 - Demande de dérogation Alex Thériault et Isabelle Lagacé, Bertrand
 - 3. Annexe 7 - Demande de dérogation Robert Dugas, Caraquet
- J. Avis du CRP**
 - 1. Modification au plan municipal et à l'arrêté de zonage - Caraquet
 - 2. Modification au plan municipal et à l'arrêté de zonage – Lamèque

K. Autre

1. Réunion du CRP de janvier 2022

Après vérification, monsieur Benoit Savoie, appuyé de monsieur Simon Savoie, a proposé l'adoption de l'ordre du jour tel que modifié

Adopté à l'unanimité

CRP21 – 241

B. Préambule

Préambule

Le renouvellement de l'état d'urgence a été proclamé au Nouveau-Brunswick le 24 septembre 2021 à cause de la présence accrue de la COVID-19 et de ses risques pour la santé et la sécurité de la population du N.-B. Elle est toujours, à ce jour, en vigueur.

La Commission de services régionaux de la Péninsule acadienne continue d'assurer, dans toute la mesure du possible pendant l'état d'urgence, l'ensemble de ses services, principalement ceux de la gestion des déchets solides et de la construction, ayant été considéré comme étant essentiel par le gouvernement du N.-B.

Vu la nécessité de poursuivre les activités de la Commission dans le contexte actuel, le Comité de révision de la planification procédera avec des réunions en mode virtuel en vertu de l'article 10 de l'*Arrêté obligatoire renouvelé et révisé de la COVID-19*. Cette méthode permettra aux membres de s'acquitter de leur responsabilité tout en assurant la sécurité et la santé des membres et des intervenants. De plus, ces réunions permettront au public d'entendre les membres qui prennent la parole. Le droit de présenter des observations en vertu de la *Loi sur l'urbanisme* sera respecté en mode virtuel. Les décisions et recommandations prises lors des réunions virtuelles auront la même force et le même effet que si ces décisions avaient été prises lors d'une réunion en personne.

CRP21 – 242

C. Téléphones cellulaires

Le président a demandé aux membres du comité, le 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.

CRP21 - 243

D. 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.

CRP21 – 244

E. Discours professionnel et enregistrement

Le président du comité a rappelé l'importance de conserver en tout temps un discours inclusif, respectueux et professionnel. Il précise que la réunion est publique et enregistrée pour des fins administratives pour l'instant, mais que l'enregistrement possède un caractère public.

CRP21 - 245

F. Adoption du projet de procès-verbal de la réunion supplémentaire virtuelle du CRP du 24 novembre 2021

Après vérification, monsieur Philippe Ferguson, appuyé de monsieur Georges Savoie, a proposé que le projet de procès-verbal de la réunion supplémentaire virtuelle du CRP du 24 novembre 2021 soit accepté tel que distribué

Adopté à l'unanimité

CRP21 - 246

G. Modalité du vote

Suite à la présentation des demandes de dérogation, les membres du CRP votent sur les motions.

D'après le règlement administratif du Comité

4.12 Tous les membres, sauf le président et ceux qui estiment être en conflit d'intérêts, votent sur les motions à main levée.

4.13 En cas d'égalité des voix, le président vote afin de départir les votes.

CRP21 – 247

H. Demandes à traiter

CRP21 - 248

ANNEXE 6 - Demande de dérogation Sammy's Holding LTD

Nom du demandeur : Réjean Hachey

N° de dossier : 10826

N° de requête : 36416

Localisation : 400, rue de l'Anse, Tracadie

Demande: Permettre l'aménagement de neuf (9) bâtiments principaux (habitations multifamiliales) au lieu d'un (1) seul par lot. (plan rural de la municipalité régionale de Tracadie no.030-00-2019, article 100).

L'agent d'aménagement, madame Nadine LaPlante, a présenté le rapport de dérogation. Elle a mentionné que 17 propriétaires de lots, voisins de celui à l'étude, avaient été avisés de cette demande et que 6 commentaires, dont 5 négatifs au projet et une résolution du Conseil municipal appuyant le projet, avaient été reçus par le Service d'urbanisme de la Commission. L'urbaniste du Service d'urbanisme, Monsieur Charles-Éric Landry, a présenté l'analyse de la demande.

Monsieur Réjean Hachey était présent par conférence téléphonique afin d'apporter des précisions sur le projet. Monsieur Claude Gallant, gestionnaire des affaires courantes du Centre socio-culturel de l'Académie Sainte-Famille, madame Paulette Robichaud, présidente du Conseil d'Administration du Musée historique de Tracadie, madame Chantal Carey, madame Diane Carey, Monsieur Georges Carey, madame Sylvia Antuna, Monsieur Jean-Eudes Savoie, voisins de la propriété à l'étude, étaient présents par vidéoconférence afin de faire part de leurs commentaires concernant le projet.

Pour tous les détails, se référer au document intitulé « Rapport de dérogation CRP21 – 248 ».

RECOMMANDATION

Considérant la nature du complexe immobilier proposé et le positionnement des bâtiments, l'équipe technique recommande l'aménagement de neuf (9) bâtiments principaux (habitations multifamiliales) au lieu d'un (1) seul par lot, et ce, aux conditions :

- Avoir deux points d'accès donnant sur une rue publique pour les véhicules;
- Produire un plan de drainage certifié;
- Conserver une zone tampon de 10 m le long de la propriété identifiée au NID 20871919 (Académie Sainte-Famille) et y inclure un écran opaque (clôture ou plantation);
- Respecter une marge minimale de 6 m entre les bâtiments et les limites latérales ou arrières du lot.

En tenant compte de ces conditions, la demande est jugée raisonnable et souhaitable pour la propriété.

DISCUSSIONS ET DÉCISION DU CRP

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

Monsieur Réjean Hachey a pris la parole afin d'apporter des précisions concernant les problématiques engendrés par les recommandations de l'équipe technique le forçant à revoir son plan entier. Il a fait part des problématiques que causerait la présence d'une clôture, réduisant le stationnement de l'Académie et créant une gêne lors du déneigement de la propriété, puisqu'une partie du terrain à l'étude est utilisé par l'Académie. Il a mentionné qu'il construirait les immeubles selon la demande du marché. Il précise qu'il est prêt à céder du terrain afin que l'Académie puisse agrandir son stationnement et faire les démarches afin de créer un deuxième accès à la propriété.

Il a ensuite apporté des précisions sur le système de drainage. Monsieur Hachey a apporté des précisions sur l'occupation des logements par une clientèle adulte, sans enfant et sans animaux. Il a expliqué que les conditions demandées par la CSR ne fonctionnent pas avec le projet proposé et qu'il est prêt à réviser les plans de projets mais qu'il souhaite poursuivre le développement en

maximisant l'occupation du terrain. Il a mentionné qu'il a déjà aménagé 225 appartements sur le territoire municipal, qu'il souhaite aménager des immeubles de qualité et qu'il s'engage à suivre les conditions de la CSR.

Madame Chantal Carey, voisine de la propriété à l'étude, a pris la parole afin de faire part de ses commentaires concernant le projet à l'étude. Elle a mentionné que dans l'éventualité que le demandeur modifie son projet, qu'il serait souhaitable de reporter la demande afin que le voisinage puisse être tenu au courant des modifications et être à nouveau consulté. Elle a aussi fait part de ses commentaires sur le délai de consultation semblant favoriser le demandeur puisque le temps pour obtenir des réponses de la part des autorités concernés est un long processus. Elle a par la suite fait part de ses commentaires sur l'analyse qui favorise le facteur économique au détriment des autres facteurs tels les facteurs environnemental et esthétique. Elle a précisé qu'elle souhaite collaborer au développement du projet.

Monsieur Claude Gallant, représentant des Anciens et Amis de l'Académie Sainte-Famille, a pris la parole afin de faire part de ses commentaires et faire part de certaines réserves concernant le projet. Il a mentionné des irrégularités dans le dossier au sujet de la consultation publique, entre autres, et le délai afin de faire parvenir une réponse à la CSR et que les documents relatifs à la demande ne soient disponibles qu'après la consultation du voisinage. Il a mentionné que les affiches sont déjà en place, laissant présager que le projet est déjà accepté. Il a mentionné que le droit de passage causerait un frein aux activités puisqu'il engendrait une perte de stationnement. Il a mentionné qu'ils ont des craintes que les locataires et leurs visiteurs se stationnent sur le terrain de l'Académie et que des rassemblements se produisent sur ladite propriété. Il a, par la suite, fait part de ses craintes face à la proximité des bâtiments et des risques d'incendies.

Monsieur Benoit Savoie mentionne que le CRP doit prendre la décision sur le projet présenté. Il fait part de ses commentaires sur le nombre de bâtiments proposés.

Monsieur Philippe Ferguson a pris la parole afin de demander à monsieur Jean-Eudes Savoie, des précisions sur le déneigement du stationnement de l'Académie puisqu'il était sur le Conseil antérieurement.

Afin de répondre à la question de monsieur Philippe Ferguson, monsieur Jean-Eudes Savoie a pris la parole afin de confirmer que la municipalité s'assurait de ne pas entreposer de neige sur le terrain à l'étude et que le déneigement s'effectuait entièrement sur la propriété de l'Académie. Il a ensuite apporté des précisions sur la présence d'un droit de passage en faisant un historique des transactions visant le droit de passage. Il a mentionné que la rue du Couvent est utilisée par les véhicules d'urgence et que la densité de circulation serait problématique.

Monsieur Benjamin Kocyla, Directeur de la planification, a pris la parole afin d'apporter des précisions sur le droit de passage toujours présent sur la propriété même si ce dernier n'est pas utilisé à moins que l'on demande qu'il soit retiré.

Monsieur Philippe Ferguson a pris la parole afin d'apporter des commentaires sur la création d'une autre sortie, qui serait située près d'une intersection existante où la présence d'une importante circulation serait problématique sur la rue du Couvent.

Monsieur Charles-Éric Landry, Urbaniste de la Commission de services régionaux, a pris la parole afin de préciser que la dérogation porte sur le nombre de bâtiments et non sur le nombre d'appartement.

Après vérification et discussion, monsieur Benoit Savoie, appuyé de monsieur Philippe Ferguson, a proposé aux membres du CRP de ne pas suivre la recommandation de l'équipe technique et de ne pas approuver la demande de dérogation cette dernière ayant été jugé non souhaitable pour l'aménagement de la propriété

Adopté à l'unanimité

Monsieur Réjean Hachey a quitté la conférence téléphonique. Madame Diane Carey et monsieur Claude Gallant ont quitté la vidéoconférence.

CRP21 - 249

ANNEXE 4 - Demande d'usage comparable et compatible 515658 NB inc.

Nom du demandeur : Yvon Lanteigne et Éric Thériault

N° de dossier : 4518

N° de requête : 36285

Localisation : 111, boulevard Saint-Pierre Ouest, Caraquet

Demande: Permettre l'aménagement d'un dortoir à titre d'usage comparable et compatible à un usage d'auberge. (arrêté no. 211 - articles 2.2.4 et 7.1.21 c) (x))

L'agent d'aménagement, madame Nadine LaPlante, a présenté le rapport de dérogation. Elle a mentionné que 16 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 présenté l'analyse de la demande.

Monsieur Éric Thériault et monsieur Paul McKay étaient présents par vidéoconférence afin d'apporter des précisions sur le projet.

Pour tous les détails, se référer au document intitulé « Rapport de dérogation CRP21 – 249 ».

RECOMMANDATION

L'équipe technique recommande que l'usage, d'un dortoir, soit autorisé comme un usage comparable et compatible à une auberge considérant les éléments précités. Cette demande est jugée raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de cette propriété.

DISCUSSIONS ET DÉCISION DU CRP

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

Monsieur Éric Thériault a pris la parole afin de répondre à une question de la part des membres concernant l'aménagement de cuisines et de salles de bain communes. Il a mentionné que l'aménagement intérieur sera validé par un inspecteur et que les normes du Code national du bâtiment et d'autres normes seront respectées.

Après vérification et discussion, monsieur Simon Savoie, appuyé de madame Line Thériault, a proposé aux membres du CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique et d'approuver la demande d'usage comparable et compatible, telle que présentée, cette dernière ayant été jugée raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de cette propriété

Adopté à l'unanimité

Monsieur Éric Thériault et monsieur Paul McKay ont quitté la vidéoconférence.

CRP21 – 250

ANNEXE 5 - Demande de dérogation Kenny Légère

Nom du demandeur : même

N° de dossier : 6125

N° de requête : 36468

Localisation : 97-A, rue Acadie, Grande-Anse

Demande: Permettre l'aménagement d'un bâtiment accessoire (remise) en cour avant; Permettre l'aménagement d'une construction accessoire (gazebo) en cour avant. (Arrêté no. 78 - articles 12.4.10.1).

L'agent d'aménagement, madame Nadine LaPlante, a présenté le rapport de dérogation. 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. La directrice adjointe du Service d'urbanisme, madame Caraine Godin-Poirier, a présenté l'analyse de la demande.

Monsieur Kenny Légère était présent par vidéoconférence afin d'apporter des précisions sur le projet.

Pour tous les détails, se référer au document intitulé « Rapport de dérogation CRP21 – 250 ».

RECOMMANDATION

Considérant les éléments précités, l'équipe technique recommande les demandes de dérogation afin de permettre l'aménagement d'un bâtiment accessoire (garage) en cour avant et de permettre l'aménagement d'une construction accessoire (gazebo) en cour avant en les considérant raisonnables et souhaitables pour l'aménagement de cette propriété.

DISCUSSIONS ET DÉCISION DU CRP

Suite aux présentations, le président du comité, monsieur Jean-Claude Doiron, a demandé aux membres du comité et au client, 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 Philippe Ferguson, appuyé de monsieur Georges Savoie, a proposé aux membres du CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique et d'approuver la

demande de dérogation, telle que présentée, cette dernière ayant été jugée raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de cette propriété.

Adopté à l'unanimité

Monsieur Kenny Légère a quitté la vidéoconférence.

CRP21 - 251

ANNEXE 3 - Demande d'approbation de lotissement Ether Léger

Nom du demandeur : même

N° de dossier : 6245

N° de requête : 36454

Localisation : rue du Havre, Bas-Caraquet

Demande: Recommandation au Conseil relativement à l'emplacement de la rue publique (Loi sur l'urbanisme du N.-B., article 88(4)a).

L'agent d'aménagement, monsieur Paul-Émile Robichaud, a présenté le rapport de dérogation. Il 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 par le Service d'urbanisme de la Commission. Il a, par la suite, présenté l'analyse de la demande.

Pour tous les détails, se référer au document intitulé « Rapport de dérogation CRP21 – 251 ».

RECOMMANDATION

L'équipe technique recommande l'approbation de cette demande la jugeant souhaitable pour l'aménagement du terrain.

DISCUSSIONS ET DÉCISION 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 vérification, monsieur Benoit Savoie, appuyé de madame Line Thériault, a proposé aux membres du CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique et d'approuver la demande d'approbation de lotissement, telle que présentée, cette dernière ayant été jugée raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de l'ensemble de ces propriétés.

Adopté à l'unanimité

CRP21 - 252

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

Le président a mentionné que ces demandes de dérogation furent approuvées à l'interne et que ces dernières ont été ajoutées au site internet pour consultation.

1. Annexe 1 - Demande de dérogation Eddy Rousselle et Denise Legresley, Néguaç
2. Annexe 2 - Demande de dérogation Alex Thériault et Isabelle Lagacé, Bertrand
3. Annexe 7 - Demande de dérogation Robert Dugas, Caraquet

CRP21 – 253

J. Avis du CRP

CRP21 – 254

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

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 CRP21 - 254 ».

RECOMMANDATION DE L'ÉQUIPE TECHNIQUE

Après analyse, l'équipe technique recommande au conseil municipal de Caraquet le projet tel que proposé et recommande également au conseil municipal de :

- Modifier le plan municipal pour ajouter des principes permettant et encadrant des logements accessoires (pavillon-jardin).
- Modifier l'arrêté de zonage en ajoutant des normes pour encadrer les logements accessoires (pavillon-jardin).
- D'ajouter une proposition particulière (PP) à une zone RA (résidentielle unifamiliale) sur une partie de la propriété portant le numéro d'identification 20820528 afin d'autoriser l'aménagement d'un pavillon-jardin à l'intérieur d'un bâtiment accessoire, et;
- Inclure à ladite proposition particulière des dispositions permettant d'encadrer les spécificités du projet, entre autres concernant la superficie du bâtiment accessoire vis-à-vis le bâtiment principal, la hauteur et la localisation du bâtiment accessoire.

En ce sens, l'équipe technique considère que cette modification serait raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de cette propriété et considère également que ces modifications permettraient la réalisation d'autres projets similaires. En établissant des normes spécifiques pour l'aménagement d'un pavillon-jardin ceux-ci s'intégreraient mieux et seraient moins problématiques dans le développement à long terme des quartiers résidentiels consolidés et offriraient une nouvelle possibilité de création de petits logements temporaire, saisonnier ou permanent pour les citoyens de Caraquet. Au niveau social, ces aménagements faciliteraient l'entraide, l'augmentation du nombre de logements et la création de logements intergénérationnels.

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 concernant la demande présentée.

Afin de répondre à une question de la part des membres, concernant l'occupation au sol, madame Caraine Godin-Poirier a précisé que le coefficient d'occupation maximum au sol serait de 35 % et que tout projet dépassant ce pourcentage serait dérogatoire.

Après vérification et discussion, monsieur Georges Savoie, appuyé de monsieur Philippe Ferguson, a proposé aux membres du CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique et de recommander, au conseil municipal de la ville de Caraquet, les modifications proposées au plan municipal et à l'arrêté de zonage. Cette demande ayant été jugée raisonnable et souhaitable pour l'aménagement du territoire municipal

Adopté à l'unanimité

CRP21 - 255

Modification au plan municipal et à l'arrêté de zonage – Ville de Lamèque

Monsieur Charles-Éric Landry, Urbaniste 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 CRP21 - 255 ».

RECOMMANDATION DE L'ÉQUIPE TECHNIQUE

Après analyse, l'équipe technique recommande le projet au conseil municipal de Lamèque de la manière suivante :

- Modifier le plan municipal en créant une affectation résidentielle à même une affectation commerciale et une affectation industrielle.
- Modifier l'arrêté de zonage en créant une zone C (commerciale) pour l'éventuel lot du bâtiment donnant sur la rue du Pêcheur Nord et une zone RC (habitations multifamiliales) pour les deux éventuels lots des bâtiments donnant sur la rue des Champs.

Ces modifications permettraient la réalisation du projet, permettrait de maintenir le bloc commercial le long de la rue du Pêcheur Nord sans toutefois autoriser de commerces sur la rue des Champs, qui ne s'y prête pas. L'équipe technique considère que ces modifications sont raisonnables et souhaitables pour la propriété et le voisinage.

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 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 Georges Savoie, appuyé de monsieur Philippe Ferguson, a proposé aux membres du CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique et de recommander, au conseil municipal de la ville de Lamèque, les modifications proposées au plan municipal et à l'arrêté de zonage. Cette demande ayant été jugée raisonnable et souhaitable pour l'aménagement du territoire municipal

Adopté à l'unanimité

CRP21 – 256

K. Autres

La prochaine réunion aura lieu le 26 janvier 2022.

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 21h00



Jean-Claude Doiron
Président