

Procès-verbal de la réunion ordinaire du CRP de la Commission de services régionaux Péninsule acadienne tenue le mercredi 20 avril 2016 à 19h00 au centre communautaire d'Inkerman.

Étaient présents :

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

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

Était absent :

Réginald Paulin

Huit (8) personnes du public étaient présentes.

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

CRP16 - 24

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

CRP16 - 25

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.

CRP16 - 26

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.

CRP16 - 27

D- Adoption du projet de procès-verbal de la réunion ordinaire du CRP du 16 mars 2016

Après vérification, monsieur Jean-Paul Robichaud, appuyé de monsieur Benoit Savoie, a proposé que le projet de procès-verbal de la réunion ordinaire du CRP du 16 mars 2016 soit accepté tel que distribué

Adopté à l'unanimité

CRP16 – 28

E- Demandes à traiter

CRP16 – 28(1)

Annexe 2 – Demande de dérogation et d'approbation de lotissement André et Marilyn Losier

N° de dossier : 5495

N° de requête : 10757

Localisation : St-Isidore

Zonage : M1 (mixte central)

Aménagement
proposé :

En 1984 la Commission a accordé une dérogation à l'ancien propriétaire de ce terrain afin de lui permettre de diviser sur la largeur, et ce de sorte que chaque maison soit sur son propre lot. Cependant dans la dérogation comme telle aucune dimension dérogatoire ne fut inscrite. À l'époque, Saint-Isidore n'était pas constitué en municipalité, la Commission a dû déroger au Règlement provincial sur le lotissement. Depuis ce temps, Saint-Isidore s'est incorporé en village et a adopté un arrêté de zonage qui donne les dimensions minimales à respecter pour un nouveau lot.

Le projet de l'époque n'ayant jamais été mis à exécution, les propriétaires actuels désirent réaliser le lotissement de ce terrain de sorte à créer le lot 2016-1 d'une superficie de 5488 mètres carrés et un restant de terrain.

Dérogation et
approbations :

Permettre une largeur de 10 mètres au lieu de 54 mètres pour le lot 2016-1 et permettre une largeur de 29,44 mètres au lieu de 54 mètres pour le restant de terrain (Arrêté no. 11-20, article 11.10.3.1 a)). Approbation du lot 2016-1.

Request:

Allow a width of 10 metres instead of 54 metres for lot # 2016 -1 and allow a width of 29.44 metres instead of 54 metres for the remnant.
Approval of lot 2016-1

Monsieur André Losier était présent afin de fournir des explications.

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 que quelques commentaires, sans aucune objection, avaient été reçus 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 André et Marilyn Losier

Village de St-Isidore – NID 20223046

Permettre le lot 2016-1 et le restant de terrain avec des largeurs inférieures aux normes établies par l'arrêté de zonage du village de St-Isidore.

La demande représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?	Oui	Les largeurs minimales des lots ne respectant pas les normes prescrites par l'arrêté de zonage du village, le projet soumis déclenche un passage devant la Commission.
La demande est-elle mineure, est-elle raisonnable?	Non	Les demandes de dérogations sont considérées comme majeures, étant respectivement de 81,4 % et de 45,4 %.
La demande respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?	Oui	Ce projet étant situé au centre du noyau villageois, la majorité des lots existants, localisés dans le périmètre immédiat de ce lotissement, sont pour la plupart de dimensions réduites. De plus, ce nouveau passage devant la Commission a pour but d'éclaircir la situation ambiguë créée en 1984 et pour se conformer au nouvel arrêté de zonage adopté depuis cette époque.
Recommandations		L'équipe technique 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 au client et aux membres s'ils avaient des commentaires ou des questions concernant la demande.

Monsieur André Losier a pris la parole afin de fournir des explications sur les raisons qui l'ont poussé à soumettre la demande de lotissement présentée.

Après discussion et vérification de l'analyse, monsieur Jean-Paul Robichaud, appuyé 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'approuver le lotissement présenté, la demande ayant été jugée souhaitable pour l'aménagement de la propriété

Adopté à l'unanimité

Monsieur André Losier a quitté la salle.

CRP16 – 28(2)

Annexe 5 – Demande d'autorisation d'usage Jean-Guy Godin

N° de dossier : 5139

N° d'application : 34491

N° de requête : 10817

Localisation : 1951, rue Châtillon, Maisonnette

NID: 20082632 et 20092938

Zonage : N (naturelle)

Aménagement
proposé :

Le requérant veut prolonger son exploitation de petits fruits et de légumes sur deux nouveaux terrains contigus à son exploitation actuelle. Cependant, une disposition de l'arrêté de zonage du village de Maisonnette ne pourrait pas être respecté et ce, pour l'expansion de ces cultures puisque le propriétaire doit avoir l'autorisation du CRP.

Dérogation :

Autoriser une exploitation agricole de petits fruits et légumes aux conditions que la commission peut exiger. (Arrêté modifiant no. 31, article 1)

Raison de la demande :

Afin de réaliser son projet d'exploitation agricole.

Request:

Auhtorize a small fruits and vegetables farm at the conditions that the Regional Services Commission may approve as suitable for the development of the land.

Monsieur Jean-Guy Godin 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 18 propriétaires de lots voisins de celui à l'étude avaient été avisés de cette demande et que l'un d'entre eux avait fait part de ses inquiétudes face au projet proposé.

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

Annexe 5
Tableau d'analyse – Approbation d'usage

Jean-Guy Godin

1951, rue Châtillon, Maisonnette - NID 20082632 et 20092938

Autoriser une exploitation agricole de petits fruits et de légumes aux conditions que la Commission peut imposer.

<p>Le projet contrevient-il aux grandes lignes directrices du plan municipal d'urbanisme?</p>	<p>Non</p>	<p>Les propriétés sont situées dans un secteur d'affectation naturelle (N) au plan d'urbanisme et dans une zone naturelle (N) à l'arrêté de zonage où l'usage d'une exploitation agricole regroupant toute culture de fruits, légumes ou autres végétaux est autorisée (depuis l'arrêté modifiant n°31 adopté en 2009), et ce, aux conditions que la Commission d'aménagement peut imposer en vertu de l'article 34(4)c) et 34(5) de la Loi sur l'urbanisme.</p>
<p>La modification a-t-elle pour but de rendre conforme un usage ?</p>	<p>Non</p>	<p>Le principe inscrit dans l'arrêté de zonage est d'encadrer au mieux les activités agricoles, au cas par cas et avec l'approbation de la Commission, afin de maintenir la qualité de vie des citoyens. En imposant certaines conditions, cette intention serait respectée. De plus, en considérant qu'il n'y a pas de champ de captage à proximité du secteur visé et que les zones naturelles sont en partie consacrées à l'exploitation des ressources naturelles, la demande est jugée raisonnable.</p> <p>En 2005, le requérant a reçu une approbation d'usage pour une bleuetière sur le NID 20746681. Aujourd'hui, il a acquis deux propriétés adjacentes (NID 20092938 et 20082632) afin d'agrandir son exploitation. Il veut également faire de l'agriculture biologique (patates sur 2 acres et légumes) sur une partie de ces lots, là où les bleuets ne poussent pas, et cultiver de 250 à 300 pieds de vigne de table. Selon le requérant, aucune vente ne serait effectuée sur place et il n'y aurait aucun employé.</p> <p>Suite aux informations fournies par le requérant, aucune exploitation n'était débutée sur les propriétés le jour où il nous a soumis sa demande de permis.</p>
<p>La demande présente-t-elle un risque élevé de conflit avec les usages limitrophes?</p>	<p>Oui et Non</p>	<p>Le requérant exploite déjà une bleuetière sur le terrain adjacent (NID 20746681).</p> <p>Les terrains en question sont cernés par des lots résidentiels. Les premiers 80 m des lots à l'étude, à partir de la rue Châtillon direction nord, sont en zone M où l'exploitation agricole n'est pas permise. En respectant cette bande, l'exploitation devrait débuter à ± 35 m de la résidence la plus près. Le requérant propose un accès principal par la rue de la Baie et un second par la rue Châtillon. Ces accès seraient utilisés par un tracteur agricole pendant la saison de récolte, ce qui incommoderait possiblement les voisins. Toutefois, l'utilisation de l'accès situé sur la rue de la Baie causerait moins de nuisances au voisinage étant donné qu'il se trouve dans un secteur plus boisé.</p>
<p>La modification va-t-elle porter préjudice aux propriétés voisines et au caractère du voisinage?</p>	<p>Oui et Non</p>	<p>Conserver une zone tampon entre les lots visés pour l'exploitation et les propriétés résidentielles voisines diminuerait considérablement les impacts que les activités agricoles proposées pourraient avoir sur ces dernières. Aucune zone tampon ne serait exigée le long de la propriété déjà exploitée pour la récolte des bleuets.</p>

		Afin de faire fuir les oiseaux de rivage tout en étant soucieux du bien-être des voisins, le requérant n'utilisera pas d'appareils bruyants tels que des canons, mais propose plutôt l'installation de coyotes en caoutchouc un peu partout sur le site.
Recommandation		<p>L'équipe technique recommande d'approuver l'usage d'une exploitation agricole de petits fruits et de légumes sur les propriétés portant les NIDS 20082632 et 20092938, et ce, aux conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Effectuer l'exploitation en zone N (naturelle) seulement; - Conserver un retrait de 30 m entre l'exploitation et toutes habitations; - Maintenir une zone périphérique tampon (conservation du boisé existant ou plantation) de 5 m de largeur, à l'exception de la section située entre l'exploitation agricole existante et le nouveau secteur proposé; - Établir et entretenir des haies brise-vent (naturelles ou plantées) d'une largeur de 5 m, séparées par une distance maximale de 75 m et orientées faces aux vents dominants; - Interdire l'accès au site d'exploitation par les lots portant les NIDS 20092938 et 20082608; - Démolir la maison située sur le lot portant le NID 20092938; - Amalgamer les lots portant les NIDS 20092938 et 20746681; et, - respecter les réglementations provinciales et fédérales applicables. <p>En respectant ces conditions, l'équipe technique considère que cette demande est raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de ces propriétés.</p>

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

Monsieur Jean-Guy Godin a pris la parole afin d'apporter des précisions concernant les propriétés à l'étude. Des discussions ont eu lieu et des commentaires ont été émis concernant les recommandations et conditions émises par l'équipe technique en lien avec l'aménagement des propriétés.

Après vérification, monsieur Gaston Paulin, appuyé de madame Line Thériault, a proposé au CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique, telle qu'inscrite au tableau d'analyse et, d'approuver l'usage d'une exploitation agricole de petits fruits et de légumes présenté, la demande ayant été jugée souhaitable pour l'aménagement des propriétés

Adopté à l'unanimité

CRP16 – 28(3)

Annexe 4 – Approbation d'usage et demande de dérogation Dorina et Anick Mallet

N° de dossier : 15651

N° d'application : 34170

N° de requête : 9830

Localisation : 11, rue du Rift, Le Goulet

NID: 20171849

Zonage : RA (habitation unifamiliale)

Aménagement
proposé :

La requérante désire faire une nouvelle fondation d'une superficie de 84m² pour la maison existante. Cependant, le projet ne pourrait pas respecter deux dispositions de l'arrêté de zonage du village de Le Goulet. La fondation serait, en partie, sur les terres humides protégées par un règlement provincial. Ladite maison est aussi située à l'intérieur d'une zone de contrainte et, par conséquent, l'aménagement de la nouvelle fondation nécessite l'approbation de la Commission conformément aux articles 34(4) c) et 34 (5) de la Loi sur l'urbanisme. À noter que la nouvelle fondation serait située à l'emplacement actuel de la maison.

Dérogation :

Permettre une nouvelle fondation à la maison d'une superficie de 84m² et à une distance de +/- 9 mètres au lieu de 30 mètres dans la zone de protection; obtenir l'approbation de la Commission pour la construction de la nouvelle fondation d'une superficie de 84m². (Arrêté no. 23 articles 11.27.3 a) et 5.1.1.1)

Raison de la demande :

Afin de remplacer la fondation existante qui commençait à se briser.

Request:

Allow the new foundation with an area of 84 square metres and at a distance of +/- 9 metres instead of 30 metres from the protected zone.
Obtain the approbation of the Commission.

Madame Annick Mallet était présente afin de fournir des explications.

L'agent d'aménagement, madame Nadine LaPlante, a présenté la demande à l'écran. Elle a mentionné que 6 propriétaires de lots voisins de celui à l'étude avaient été avisés de cette demande et qu'un commentaire positif 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 et expliqué l'analyse effectuée par l'équipe technique dans ce dossier, dont voici les détails :

Annexe 4
Tableau d'analyse – Approbation d'usage

Dorina et Anick Mallet
11, rue du Rift, Le Goulet - NID 20171849

Obtenir l'approbation de la Commission pour la construction d'une nouvelle fondation d'une superficie de 84 m².

<p>Le projet contrevient-il aux grandes lignes directrices du plan municipal d'urbanisme?</p>	<p align="center">Non</p>	<p>La propriété est située dans un secteur d'affectation résidentielle (R) au plan d'urbanisme et, dans une zone d'habitation unifamiliale (RA) à l'arrêté de zonage où tout nouvel aménagement principal situé entre la rue Principale, le chemin Basile et la rue du Rift n'est autorisé que par l'entremise d'une approbation de la Commission d'aménagement (CSR) (Article 34(4)c) et 34(5) de la Loi sur l'urbanisme).</p>
<p>La modification a-t-elle pour but de rendre conforme un usage ?</p>	<p align="center">Non</p>	<p>Le principe inscrit au plan municipal est de restreindre et de contrôler le développement du territoire dans les affectations concernées par les conséquences des changements climatiques, au cas par cas et avec l'approbation de la Commission, afin de maintenir la qualité de vie des citoyens. L'objectif est de réduire les risques et d'améliorer les situations existantes. En imposant certaines conditions, cette intention est respectée.</p> <p>Le projet proposé est de construire, avec les mêmes dimensions et au même endroit, une nouvelle fondation d'une profondeur de 6 pieds pour l'habitation unifamiliale existante depuis plus de 40 ans. Le ministère de l'Environnement a été avisé de ce projet et a approuvé la localisation de la nouvelle fondation.</p> <p>Les travaux de construction n'étaient pas débutés lorsque les requérantes ont soumis leur demande de permis.</p>
<p>La demande présente-t-elle un risque élevé de conflit avec les usages limitrophes?</p>	<p align="center">Oui et Non</p>	<p>Selon les études effectuées au cours des dernières années sur les changements climatiques à Le Goulet, la propriété est située dans un secteur à risque (zone d'accommodation). Bien que la municipalité n'ait pas encore modifié son arrêté de zonage pour encadrer les aménagements existants et proposés par le biais de normes spécifiques liées aux changements climatiques, la Commission peut imposer des conditions à l'approbation de cette demande.</p>
<p>La modification va-t-elle porter préjudice aux propriétés voisines et au caractère du voisinage?</p>	<p align="center">Non</p>	<p>Ce projet de construction n'affecterait pas le voisinage étant donné que la propriété se trouve à l'intérieur d'un secteur résidentiel unifamilial et que la maison est existante.</p>

Recommandation		<p>L'équipe technique recommande l'approbation afin de permettre aux requérantes d'aménager une nouvelle fondation d'une hauteur de 6 pieds et d'une superficie de 84 m² sur leur propriété, et ce, aux conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'aménagement d'un sous-sol est interdit; - Les réseaux de distribution des fluides situés en dessous du plancher devront être complètement isolés (étanches), et; - Tout système mécanique lié à l'habitation est interdit à l'intérieur du vide sanitaire. <p>En respectant ces conditions, l'équipe technique considère que cette demande est raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de cette propriété.</p>

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

Afin de répondre aux questions de la cliente et des membres, madame Caraine Godin-Poirier a apporté des précisions sur les conditions émises par l'équipe technique ainsi que sur les conséquences que les changements climatiques pourraient avoir sur la zone affectée.

Après vérification, monsieur Benoit Savoie, appuyé de madame Line Thériault, a proposé au CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique, telle qu'inscrite au tableau d'analyse et, d'approuver l'aménagement d'une nouvelle fondation d'une hauteur de 6 pieds et ce, aux conditions émises par la Commission, la demande ayant été jugée souhaitable pour l'aménagement de la propriété

Adopté à l'unanimité

Annexe 4 (suite) Tableau d'analyse – Dérogation

Dorina et Anick Mallet
11, rue du Rift, Le Goulet - NID 20171849

Permettre une nouvelle fondation d'une superficie de 84 m² à la maison, et ce, à une distance de ± 9 m au lieu de 30 m d'une terre humide.

La dérogation représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?	Oui	La maison pourrait être complètement aménagée en dehors des limites de la zone de protection de la terre humide. Par contre, la maison existante est située au même endroit depuis plus de 40 ans. Considérant également la localisation des bâtiments accessoires, de la fosse septique et de son champ d'épuration, des poteaux électriques et de l'accès à la propriété, cette demande est jugée justifiable.
---	-----	--

La dérogation est-elle mineure ou raisonnable?	Non et Oui	La dérogation est majeure. L'intention générale de l'arrêté est de protéger l'environnement. Cependant, la maison est située au même endroit depuis très longtemps. La nouvelle fondation est proposée au même endroit, avec les mêmes dimensions que l'actuelle, soit avec une superficie de 84 m ² et une hauteur de 6 pieds. Pour ces raisons, la dérogation est considérée raisonnable.
La dérogation respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?	Oui	La dérogation porte sur un principe de protection de l'environnement qui a pour but de limiter l'empreinte au sol des constructions et contrôler les activités proposées dans les 30 mètres d'une rive ou d'une terre humide. Dans ce cas-ci, les requérantes ont reçu l'approbation du ministère de l'Environnement en ce qui a trait à la localisation de la nouvelle fondation. Ce projet de construction n'affecterait pas le voisinage étant donné que la propriété se trouve à l'intérieur d'un secteur résidentiel unifamilial et que la maison est existante.
Recommandation		L'équipe technique recommande la dérogation telle que proposée par les requérantes en permettant de refaire une nouvelle fondation d'une hauteur de 6 pieds et d'une superficie de 84 m ² , et ce, aux conditions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> - L'aménagement d'un sous-sol est interdit; - Les réseaux de distribution des fluides situés en dessous du plancher devront être complètement isolés (étanches), et; - Tout système mécanique lié à l'habitation est interdit à l'intérieur du vide sanitaire. En respectant ces conditions, l'équipe technique considère que cette demande est raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de cette propriété.

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

Madame Annick Mallet a pris la parole afin de demander des précisions sur les recommandations et conditions émises par l'équipe technique. Des discussions ont eu lieu et des commentaires ont été émis concernant la superficie de la maison et de l'impossibilité d'aménager une chambre mécanique à l'étage principal. Le président du CRP, monsieur Jean-Claude Doiron, a pris la parole afin de fournir des explications à la cliente et discuter de solutions pour l'aménagement du système mécanique.

Afin de répondre aux questions des membres du CRP, monsieur Noël-Guy Brideau, l'inspecteur en construction, a pris la parole et à expliquer qu'il était impossible pour la cliente d'aménager quoi que ce soit au sous-sol de sa maison. Il a poursuivi en mentionnant que la solution pour mener ce projet à terme de façon conforme serait d'autoriser un agrandissement d'une superficie de 4.5 m², et ce, afin d'aménager une salle mécanique à l'étage principal.

Après vérification, monsieur Jean-Paul Robichaud, appuyé de monsieur Edmond Beattie, a proposé au CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique, telle

qu'inscrite au tableau d'analyse et, de permettre avec les conditions qui y sont inscrites, la construction d'une nouvelle fondation à une distance de +/- 9 mètres au lieu de 30 mètres d'une terre humide aux conditions émises par la Commission et, de permettre un agrandissement d'une superficie de 4.5 m² pour l'aménagement d'une salle mécanique à l'étage, la demande ayant été jugée souhaitable pour l'aménagement de la propriété

Adopté à l'unanimité

Madame Anick Mallet a quitté la salle.

CRP16 – 28(4)

Annexe 1 – Demande d'approbation de lotissement Pêcheries Allain G. Ltée

N° de dossier : 5494

N° de requête : 10756

Localisation : Caraquet

Zonage : VI-2 (Villégiature roulotte de voyage)

Aménagement
proposé :

L'objectif de ce plan de lotissement provisoire est de créer le lot 2016-1 d'une superficie de 1,9 hectare et un restant de terrain.

Approbations :

Permettre le lot 2016-1 sur une autre voie d'accès que la Commission considère appropriée pour l'aménagement du terrain et qui rencontre son agrément (Arrêté no. 134, article 5.(1)b)). Approbation du lot 2016-1.

Request:

Allow lot # 2016-1 on another kind of access that the Regional Services Commission may approve as suitable for the development of land and which meets its standards.
Approval of lot 2016-1.

Monsieur Jocelyn Gionet était présent afin de fournir des explications.

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 que quelques commentaires, sans aucune objection, avaient été reçus 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 1
Tableau d'analyse – Lotissement Pêcheries Allain G. Ltée

Ville de Caraquet NID – 20778429

Permettre le lot 2016-1 sur une autre voie d'accès que la commission considère appropriée pour l'aménagement du terrain et qui rencontre son agrément.

La demande représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?	Oui	En vertu de l'article 5 de l'arrêté de lotissement de la ville de Caraquet, tout nouveau lot, ne donnant pas accès sur une rue, appartenant à la Couronne ou à la municipalité doit recevoir l'approbation de la Commission.
La demande est-elle mineure, est-elle raisonnable?	Oui	Le projet rencontre, en partie, les conditions exigées dans l'arrêté de lotissement de la ville de Caraquet, pour ce qui est de permettre un nouveau lot sur droit de passage en zone de villégiature.
La demande respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?	Oui et Non	Il nous semble qu'il y a un manque de consistance à l'intérieur des arrêtés municipaux. L'arrêté de zonage de la ville de Caraquet stipule qu'il est possible de construire ou aménager un chalet en zone de villégiature uniquement si le lot et le droit de passage sont existants avant l'entrée en vigueur du règlement, soit le 7 décembre 2005. Dans ce cas-ci, le droit de passage est existant depuis 2004, mais naturellement pas encore le lot proposé, ce qui signifie qu'une demande de permis sur le lot 2016-1 va enclencher aussi une demande de dérogation. Sauf que depuis l'entrée en vigueur du règlement, la Commission a déjà accepté quelques nouveaux lots dans les mêmes circonstances que ce projet-ci.
Recommandations		<p>L'équipe technique recommande l'approbation de cette demande la jugeant souhaitable pour l'aménagement du terrain aux conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le droit de passage accédant au lot 2016-1 doit être élargi à 9 mètres. - Un droit de passage d'une largeur de 9 mètres doit être créé sur le lot 2016-1 afin d'accéder au restant de terrain. - Le droit de passage devra être recouvert de pierre concassée et libre de poussière. - Le droit de passage devra être aménagé de sorte à respecter les dispositions de l'article 3.2.5.6 de la plus récente édition du Code national du bâtiment et accompagné d'un plan de drainage, le tout avec certification d'un ingénieur immatriculé du N.-B.

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

Monsieur Jocelyn Gionet a pris la parole afin de se renseigner sur la largeur du droit de passage. Monsieur Paul-Émile Robichaud s'est alors adressé au client et aux membres du CRP en précisant que le minimum des normes du Code national du bâtiment avait été appliqué pour l'aménagement du droit de passage dans le projet à l'étude.

Après discussion et vérification de l'analyse, monsieur Gaston Paulin, appuyé 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'approuver, avec les conditions qui y sont inscrites, le lotissement présenté, la demande ayant été jugée souhaitable pour l'aménagement de la propriété

Adopté à l'unanimité

Monsieur Jocelyn Gionet a quitté la salle.

CRP16 – 28(5)

Annexe 3 – Demande d'approbation de lotissement Marie Ginette St-Coeur

N° de dossier : 5496

N° de requête : 10766

Localisation : Pont-Lafrance

Aménagement
proposé :

L'objectif de ce plan de lotissement est de rallonger un accès privé approuvé par la Commission en 2014, créer le lot 2016-1 d'une superficie de 5897 mètres carrés et un restant de terrain.

Approbations :

Permettre le lot #2016-1 sur une autre voie d'accès que la Commission de services régionaux peut approuver comme étant utile à l'aménagement du terrain (Règlement 80-159, article 6(1)b)). Approbation du lot #2016-1.

Request:

Allow lot #2016-1 on another kind of acces that the Regional Services Commission may approve as suitable for the development of the land.
Approval of lot #2016-1

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 que quelques commentaires avaient été reçus 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 3

Tableau d'analyse – Lotissement Marie Ginette St-Coeur

Pont Lafrance NID – 20869426

Permettre le lot 2016-1 sur une autre voie d'accès que la Commission de services régionaux peut approuver comme étant utile pour l'aménagement du terrain.

La demande représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?	Oui	En vertu du Règlement provincial sur le lotissement, tout nouveau lot ne donnant pas sur une rue appartenant à la Couronne doit être approuvé par la Commission de services régionaux.
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 demande respecte les directives de la Commission pour l'approbation des lots sur accès privés. Le prolongement de l'accès devrait cependant être aménagé selon certains critères de construction.
Recommandations		<p>L'équipe technique recommande l'approbation de cette demande la jugeant souhaitable pour l'aménagement du terrain aux conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'accès doit être aménagé conformément aux normes prescrites à l'article 3.2.5.6 de la plus récente édition du Code national du bâtiment, et ce, pour l'accessibilité des services d'urgence avec un plan de drainage, le tout approuvé par un ingénieur immatriculé du N.-B. - L'acte de transfert du lot 2016-1 doit être accompagné de conditions liées au droit de passage, à un engagement du cédant et/ou cessionnaire au niveau de leur responsabilité à maintenir un accès sécuritaire pour les véhicules d'urgence et aménagé aux normes prescrites par le Code national du bâtiment. Un engagement dans le futur à effectuer les travaux d'entretien en tout temps pour assurer une circulation sécuritaire et, l'accessibilité aux services d'urgence. À un engagement à maintenir en vigueur une police d'assurance responsabilité d'une valeur appropriée déterminée par l'assureur sur la parcelle de terrain délimitée sur le plan de lotissement comme accès privé. Cette police d'assurance doit offrir une protection pour les dommages à la propriété et pour des blessures résultant d'un accident.

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.

Aucune question ne fut posée ni aucun commentaire n'a été fait de la part de ces derniers.

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

Adopté à l'unanimité

CRP16 – 29

F- Compte rendu des demandes étudiées à l'interne

Aucune demande n'a été traitée à l'interne depuis la dernière rencontre du CRP, laquelle a eu lieu le 16 mars 2016.

CRP16 - 30

G. Avis du CRP - modification au plan municipal et à l'arrêté de zonage de la ville de Tracadie-Sheila (entreposage extérieur en zone résidentielle).

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 / CRP16 – 30 ».

Monsieur Lee Breault, voisin de la propriété à l'étude, était présent afin de faire part de ses commentaires concernant la demande de modification au zonage.

DISCUSSIONS ET RECOMMANDATION DU CRP

Suite à la présentation, le président du comité a demandé au voisin et aux membres s'ils avaient des questions ou des commentaires concernant la demande.

Des discussions ont eu lieu concernant la délimitation de la propriété de monsieur Lee Breault par rapport au terrain concerné par la demande de modification de zonage. Monsieur Breault a pris la parole afin de répondre aux questions des membres concernant un droit de passage non notarié. Il a aussi fait part de ses commentaires et inquiétudes concernant le projet du demandeur.

Après discussion et vérification, monsieur Gaston Paulin, appuyé de monsieur Benoit Savoie, a proposé au CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique et de ne pas recommander, au conseil municipal, les modifications proposées au plan municipal ainsi qu'à l'arrêté de zonage de la Municipalité Régional de Tracadie, ces dernières ayant été jugées non souhaitables pour l'aménagement du territoire municipal

Adopté à l'unanimité

CRP16 - 31

H. Avis du CRP - modification au plan municipal et à l'arrêté de zonage de la ville de Tracadie-Sheila (habitation unifamiliale et 4 enseignes autoportantes sur un même lot).

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 / CRP16 – 31 ».

DISCUSSIONS ET RECOMMANDATION DU CRP

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

Après discussion et vérification, monsieur Benoit Savoie, appuyé de monsieur Gaston Paulin, a proposé au CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique et de recommander, au conseil municipal de la Municipalité Régionale de Tracadie, les modifications proposées au plan municipal ainsi qu'à l'arrêt de zonage de la ville de Tracadie-Sheila, et ce, afin de permettre au requérant d'aménager ou de construire une habitation unifamiliale sur le lot à l'étude, cette partie de la demande ayant été jugée souhaitable pour l'aménagement de la propriété. Il a également été 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, d'autoriser au requérant l'installation des 4 enseignes autoportantes locatives proposées dans ce projet, cette partie de la demande ayant été jugée non souhaitable pour l'aménagement de la propriété en plus d'aller à l'encontre des principes du plan municipal et de l'arrêté de zonage de la municipalité

Adopté à l'unanimité

CRP16 – 32

G- 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 20h36.

/lr


Jean-Claude Doiron
Président


Natacha Cormier
Secrétaire