

Procès-verbal de la réunion supplémentaire du CRP de la Commission de services régionaux de la Péninsule acadienne, tenue le mercredi 22 juin 2022 à 19h00, tenue au Centre Communautaire d'Inkerman.

Étaient présents :

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

Caraine Godin-Poirier, CSRPA
Benjamin Kocyla, CSRPA
Louise Robichaud, CSRPA
Charles-Éric Landry, CSRPA

Était absent :

Philippe Ferguson

Une (1) personne du public était présente.

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

CRP22 – 128

ORDRE DU JOUR :

- A. Adoption de l'ordre du jour**
- B. Téléphones cellulaires**
- C. Conflits d'intérêts**
- D. Discours professionnel et enregistrement**
- E. Adoption du projet de procès-verbal de la réunion ordinaire du CRP du 15 juin 2022**
- F. Modalité du vote**
- G. Demandes à traiter :**

- 1. Annexe 9- Demande de permis provisoire Réjean Noël, Caraquet
- 2. Annexe 10- Demande de permis provisoire Pêcheries Jacqueline Suzanne Carolane inc., Caraquet
- 3. Annexe 11- Demande de dérogation Ville de Caraquet, Caraquet

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

I. Avis du CRP

- 1. Modification à l'arrêté de zonage - Village de Ste-Marie-St-Raphaël
- 2. Modification à l'arrêté de zonage - Ville de Caraquet
- 3. Modification à l'arrêté de zonage - Ville de Caraquet
- 4. Modification à l'arrêté de zonage - Ville de Shippagan

J. Autres

- 1. Décision Commissions d'appel en matière d'urbanisme - CSRNO
- 2. Décision Commissions d'appel en matière d'urbanisme - CSRGM

Après vérification, madame Line Thériault, appuyée de monsieur Benoit Thériault, a proposé l'adoption de l'ordre du jour tel que modifié

Adopté à l'unanimité

CRP22 – 129

B. 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.

CRP22 – 130

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.

CRP22 –131

D. 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. Un enregistrement est produit pour des fins de transcriptions administratives uniquement et sera supprimé après l'adoption du procès-verbal.

CRP22 - 132

E. Adoption du projet de procès-verbal de la réunion ordinaire du CRP du 15 juin 2022

Après vérification, monsieur Simon Savoie, appuyé de madame Line Thériault, a proposé que le projet de procès-verbal de la réunion ordinaire du CRP du 15 juin 2022 soit accepté tel que distribué

Adopté à l'unanimité

CRP22 - 133

F. 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.

CRP22 – 134

G. Demandes à traiter

CRP22 – 135

ANNEXE 11 - Demande de dérogation Ville de Caraquet

Nom du demandeur : Jean-Claude Haché

N° de dossier : 8096 et 2439

N° de requête : 35367

Localisation : 5, 2e Avenue du Parc, Caraquet

Demande: Permettre l'aménagement d'un bâtiment accessoire (garage), et ce, à une distance de 5,2 m au lieu d'un minimum de 7,5 m de la ligne de rue (côté latéral); Permettre l'aménagement d'un bâtiment accessoire (garage) ayant une hauteur de 4,1 m au lieu d'un maximum de 4 m. Permettre 3 bâtiments accessoires résidentiels (2 remises et un garage) au lieu du maximum de 1 garage et 1 remise ou de 2 remises. (arrêté no. 211 - articles 13.4.5.1.a), 13.4.4.1.a), et 13.4.9.b))

La Directrice adjointe du Service d'urbanisme, madame Caraine Godin-Poirier, a présenté le rapport de dérogation. Elle a mentionné que 1 propriétaire de lot, voisin de celui à l'étude, avait été avisé de cette demande et qu'aucun commentaire n'avait été reçu par le Service d'urbanisme de la Commission. Elle a, par la suite, présenté l'analyse de la demande.

Monsieur Jean-Claude Haché était présent afin d'apporter des précisions concernant le projet.

Pour tous les détails, se référer au document intitulé « Rapport de dérogation CRP22 – 135 ».

RECOMMANDATION

L'équipe technique recommande les demandes de dérogation afin de permettre l'aménagement d'un bâtiment accessoire (garage) à une distance de 5,2 m au lieu d'un minimum de 7,5 m de la ligne de rue (côté latéral) et ayant une hauteur de 4,1 m au lieu d'un maximum de 4 m et de permettre 3 bâtiments accessoires résidentiels (2 remises et un garage) au lieu du maximum de 1 garage et 1 remise ou de 2 remises, et ce, en considérant ces demandes raisonnables et souhaitables pour l'aménagement de cette propriété.

DISCUSSIONS ET DÉCISION DU CRP

À la suite des 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.

Des discussions ont eu lieu et des commentaires ont été émis concernant les problématiques rencontrées dans les anciens parcs de maisons mobiles en ce qui a trait aux lignes de propriétés.

Monsieur Jean-Claude Haché a pris la parole afin d'apporter des précisions sur la problématique des terrains qui sera revue par la municipalité afin d'accommoder les locataires du parc et régler la situation.

Après vérification et discussion, monsieur Georges Savoie, appuyé de monsieur Benoit 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 la propriété

Adopté à l'unanimité

Monsieur Jean-Claude Haché a quitté la salle.

Note : Étant donné que la prochaine demande à traiter était une demande de permis provisoire reliée à une demande d'avis faite par la ville de Caraquet, concernant une modification au zonage (CRP20 – 141), le président du comité a demandé que ladite demande d'avis soit étudiée avant la demande de permis provisoire.

CRP22 – 136

ANNEXE 10 - Demande de permis provisoire Pêcheries Jacqueline Susanne Carolane inc.

Nom du demandeur : Jacques Bezeau

No de dossier : 20758

No de requête : 37908

Localisation : 137, boul. Saint-Pierre Est, Caraquet

Demande: Autoriser un permis provisoire d'un (1) an afin de débiter les travaux avant la fin du processus de modification au zonage (arrêté no. 211 - article 2.2.2.a)

Le Directeur de la planification, monsieur Benjamin Kocyla, a présenté le rapport de dérogation. Il a mentionné que 11 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 CRP22 – 136 ».

RECOMMANDATION

L'équipe technique recommande l'attribution d'un permis provisoire d'un (1) an afin de débiter les travaux, et ce, avant la fin du processus de modification au zonage à la condition suivante :

- Obtenir une résolution du Conseil municipal qui appuie la demande de permis provisoire.

En respectant cette condition, l'équipe technique considère que cette demande est raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de cette propriété.

DISCUSSIONS ET DÉCISION DU CRP

À la suite des 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 Simon Savoie, appuyé de monsieur Benoit 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, et ce, sous respect de la condition suivante :

- Obtenir une résolution du Conseil municipal qui appuie la demande de permis provisoire.

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

Adopté à l'unanimité

Note : Étant donné que la prochaine demande à traiter était une demande de permis provisoire reliée à une demande d'avis faite par la ville de Caraquet, concernant une modification au zonage (CRP20 – 142), le président du comité a demandé que ladite demande d'avis soit étudiée avant la demande de permis provisoire.

CRP22 – 137

ANNEXE 9 – Demande de permis provisoire Réjean Noël

Nom du demandeur : Réjean Noël

No de dossier : 4483

No de requête : 38205

Localisation : 164, rue du Portage, Caraquet

Demande : Autoriser un permis provisoire d'un (1) an afin de débiter les travaux avant la fin du processus de modification au zonage. (arrêté no. 211 - article 2.2.2a))

La Directrice adjointe du Service d'urbanisme, madame Caraine Godin-Poirier, a présenté le rapport de dérogation. Elle a mentionné que 5 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. Elle a, par la suite, présenté l'analyse de la demande.

Pour tous les détails, se référer au document intitulé « Rapport de dérogation CRP22 – 137 ».

RECOMMANDATION

Considérant la recommandation faite au Conseil de réfléchir sur la manière de traiter ce type de bâtiment lié aux activités d'un pêcheur de métier, l'équipe technique considère qu'il n'est pas opportun d'émettre un permis provisoire à ce stade-ci. Il est donc recommandé de ne pas se

prononcer sur l'émission d'un permis provisoire tant que ladite réflexion n'aura pas eu lieu et qu'une position claire du Conseil à ce sujet n'aura pas été émise.

DISCUSSIONS ET DÉCISION DU CRP

À la suite des 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, madame Line Thériault, appuyée de monsieur Georges Savoie, a proposé aux membres du CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique et de ne pas se prononcer sur l'émission du permis provisoire et d'attendre une position claire de la part du Conseil municipal avant de prendre une décision

Adopté à l'unanimité

CRP22 – 138

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

Aucune demande ne fut acceptée à l'interne depuis la tenue de la dernière réunion.

CRP22 – 139

I. Avis du CRP

CRP22 – 140

Modification à l'arrêté de zonage – Village de Sainte-Marie-Saint-Raphaël

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 CRP22 -140 ».

RECOMMANDATION DE L'ÉQUIPE TECHNIQUE

Après analyse, l'équipe technique ne recommande pas au conseil municipal de Sainte-Marie-Saint-Raphaël de permettre l'usage d'un chenil comme activité professionnelle à domicile (à l'intérieur d'une habitation unifamiliale) tel que proposé et souhaité comme première option par la requérante. Cette demande n'est pas souhaitable et pourrait créer un précédent pour le règlement.

Cependant, l'équipe technique recommande au conseil municipal de Sainte-Marie-Saint-Raphaël de permettre cet usage de chenil sous forme d'activité commerciale secondaire aux conditions suivantes :

- modifier l'arrêté de zonage en vigueur afin de permettre la création d'une zone de proposition particulière (PP) à partir d'une zone RA afin de permettre un chenil, mais comme usage secondaire à une habitation unifamiliale (voir annexe E);

- permettre le chenil uniquement à l'intérieur d'un bâtiment secondaire;
- permettre un (1) seul bâtiment secondaire et d'une superficie maximale de 30 m² au lieu de 56 m²;
- le bâtiment secondaire devra être affecté uniquement au chenil et ne pourra devenir l'usage principal du lot;
- aucun bâtiment accessoire au chenil ne sera autorisé;
- le bâtiment secondaire ne pourra être agrandi;
- l'activité de chenil devra être exercée par les résidents de l'habitation unifamiliale uniquement. Aucun employé non résidant ne sera autorisé;
- le terrain ne pourra être loti de façon à ce que l'habitation unifamiliale et le chenil se retrouvent sur deux lots distincts;
- le bâtiment secondaire et l'enclos pour chiens ne pourront être situés à moins de 25 m de la limite latérale du lot ayant le PID 20585931 et à 15 m de la limite latérale côté Est;
- une distance minimum de 6 m devra être respectée entre le bâtiment secondaire (chenil) et le bâtiment principal (habitation unifamiliale);
- une zone tampon telle qu'identifiée sur la carte en annexe E, devra être conservée. Le couvert végétal (plantes, herbacées, arbustes et arbres) devra être maintenu à l'intérieur de cette zone tampon;
- les enseignes devront respecter les dispositions de l'article 10.19.4 visant une activité professionnelle à domicile;
- l'approvisionnement en eau du bâtiment secondaire entraînera l'obligation de rendre le bâtiment secondaire conforme au Code nation du bâtiment en vigueur et à toutes lois applicables en lien avec cet approvisionnement;
- d'obtenir l'approbation du Ministère de l'Environnement si le bâtiment secondaire, les enclos ou les clôtures proposées étaient localisés à l'intérieur de la terre humide, et;
- de respecter toutes autres règlements, loi ou arrêtés en vigueur dont l'arrêté concernant le contrôle des chiens (arrêté no. 18-01) de la municipalité de Ste-Marie-St-Raphaël.

En respectant ces conditions, cette demande serait considérée souhaitable et raisonnable pour l'aménagement de cette propriété et ainsi conservé la qualité de vie des propriétés résidentielles adjacentes.

DISCUSSIONS ET RECOMMANDATION DU CRP

À la suite des présentations, le président du comité, monsieur Jean-Claude Doiron, a demandé aux membres du comité s'ils avaient des questions concernant la demande présentée.

Des discussions ont eu lieu et des commentaires ont été émis concernant les points suivants :

- Le nombre de chiens présents dans la maison;
- La réglementation en vigueur qui impose un nombre maximum de chiens adultes;
- Les distances à respecter du Chenil par rapport aux propriétés voisines;
- L'importance d'encadrer les projets et les rendre conformes;
- Les exigences de la SPCA afin que le chenil soit conforme; et
- Sur le bien-être des animaux qui doit être pris en compte.

À la suite d'une question de la part des membres concernant la réglementation en vigueur dans les municipalités avoisinantes et la fusion de ces municipalités avec la réforme, monsieur Charles-Éric Landry, urbaniste du Service d'urbanisme, a pris la parole en mentionnant que les recommandations faites pour ce projet pourraient servir de modèle pour l'ensemble des municipalités au moment de l'écriture des nouveaux arrêtés.

Après vérification et discussion, monsieur Georges Savoie, 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 Sainte-Marie-Saint-Raphaël, les modifications proposées à l'arrêté de zonage. Cette demande ayant été jugée raisonnable et souhaitable pour l'aménagement du territoire municipal

Adopté à l'unanimité

CRP22 – 141

Modification à l'arrêté de zonage – Ville de Caraquet (Pêcheries Jacqueline Suzanne Carolane Inc.)

Monsieur Benjamin Kocyla, Directeur de la planification, a présenté la demande soumise au CRP. Pour tous les détails, se référer au document intitulé « Rapport de modification au zonage CRP22 -141 ».

RECOMMANDATION DE L'ÉQUIPE TECHNIQUE

Après analyse, l'équipe technique recommande à la ville de Caraquet de modifier son arrêté de zonage en changeant la carte de zonage de résidentielle unifamiliale (RA) à bifamiliale (RB) pour cette propriété. Cette modification est jugée raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de la propriété.

DISCUSSIONS ET RECOMMANDATION DU CRP

À la suite des 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, monsieur Benjamin Kocyla a pris la parole afin de préciser que les modifications consistent à modifier l'habitation unifamiliale et la diviser afin de créer deux logements distincts, incluant deux entrées indépendantes (habitation bifamiliale).

Après vérification et discussion, monsieur Georges Savoie, appuyé de monsieur Simon Savoie, 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 à l'arrêté de zonage. Cette demande ayant été jugée raisonnable et souhaitable pour l'aménagement du territoire municipal

Adopté à l'unanimité

CRP22 – 142

Modification à l'arrêté de zonage – Ville de Caraquet (Réjean Noël)

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 CRP22 -142 ».

RECOMMANDATION DE L'ÉQUIPE TECHNIQUE

Après analyse, l'équipe technique recommande à la ville de Caraquet de revoir comment est traité ce type de projet, qui se qualifie plus comme un entrepôt que comme un bâtiment accessoire à la fonction résidentielle. Plus spécifiquement, pour le projet proposé ici, et à condition que le lot soit divisé en deux lots distincts (un en zone RB et un en zone C2), il est recommandé à la ville de Caraquet de modifier son règlement de zonage afin de :

- Créer une proposition particulière (PP-16) à même une zone C2 (commerciale routière);
- Ajouter des dispositions à ladite proposition particulière afin d'y encadrer le projet prévu à titre d'usage principal d'entrepôt.

En tenant compte du développement actuel du secteur, et de la présence d'un zonage commercial, il est considéré qu'un usage d'entrepôt, distinct de la fonction résidentielle et donc sur un lot distinct, peut être souhaitable pour la propriété puisque la zone C2 l'autorise. Considérant la taille du bâtiment proposé, qui est 250% de la taille maximale permise pour un entrepôt en zone C2, il est jugé qu'une modification au zonage demeure une meilleure option qu'une simple dérogation. De plus, le traitement de la demande à titre d'entrepôt, et donc de bâtiment principal, oblige la correction des plans au niveau du CNB, ce qui est raisonnable considérant le gabarit du bâtiment proposé.

Il est également recommandé à la municipalité de revoir sa manière de traiter les bâtiments d'entreposage liés aux activités d'un pêcheur de métier. Ceux-ci se rapprochent plus d'un entrepôt dans leur utilisation, que d'un bâtiment accessoire à la fonction résidentielle. Cela éviterait également de créer un règlement à deux standards concernant les bâtiments accessoires entre les pêcheurs de métier et le reste de la population.

DISCUSSIONS ET RECOMMANDATION DU CRP

À la suite des 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, monsieur Charles-Éric Landry a pris la parole afin de préciser que les lots ont été amalgamés.

Des discussions ont eu lieu et des commentaires ont été émis concernant les emplacements existant dans les municipalités offrant la possibilité d'entreposer le matériel de pêche et les bateaux ainsi que sur la modification de l'arrêté de zonage, adoptée par la municipalité, autorisant l'entreposage des agrès de pêche sur les propriétés pourvu que ces entreposages soient clôturés, mais que les bateaux n'ont pas été autorisés.

Monsieur Benjamin Kocyla a pris la parole afin de préciser que dans le cas à l'étude, la décision devrait être prise par la municipalité et validée lors d'audience publique.

Afin de répondre à une question de la part des membres, monsieur Charles-Éric Landry a pris la parole afin d'apporter des précisions sur la recommandation de l'équipe technique pour la municipalité.

Après vérification et discussion, monsieur Benoit Savoie, appuyé de monsieur Georges Savoie, 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 à l'arrêté de zonage. Cette demande ayant été jugée raisonnable et souhaitable pour l'aménagement du territoire municipal

Adopté à l'unanimité

CRP22 – 144

J. Autres

1. Décisions Commissions d'appel en matière d'urbanisme – CSRNO

Monsieur Benjamin Kocyla, Directeur de la planification, a pris la parole afin de présenter une décision de la Commission d'appel de la région d'Edmundston.

Il a fait un résumé de la situation et expliqué les critères sur lesquels la plaignante s'appuie pour faire appel ainsi que la décision de la Commission d'appel qui a rejeté la demande de la plaignante en se basant sur le fait que la Commission et le CRP n'ont pas juridiction sur les décisions du ministère des Transports.

2. Décisions Commissions d'appel en matière d'urbanisme - CSRGM


Monsieur Benjamin Kocyla, Directeur de la planification, a pris la parole afin de présenter une décision de la Commission d'appel de la région de Miramichi.

Il a fait un résumé de la situation pour une demande d'usage comparable et compatible et expliqué que le plaignant s'appuie sur le motif de mauvaise application de la Loi pour faire appel.

Il a par la suite, fait part de la décision de la Commission d'appel qui a rejeté la décision du CRP, c'est-à-dire de refuser l'approbation de la demande comparable et compatible, puisqu'aucun motif valable ou raisonnable au refus n'a été soulevé par le CRP.

Des discussions ont eu lieu et des commentaires ont été émis concernant l'importance des délibérations des membres du CRP lors de la prise d'une décision.

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 20h35.



Jean-Claude Doiron
Président