

Procès-verbal de la réunion supplémentaire du CRP de la Commission de services régionaux de la Péninsule acadienne, tenue le mercredi 24 août 2022 à 19h00, tenue au Centre Communautaire d'Inkerman.

Étaient présents :

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

Benjamin Kocyla, CSRPA
Nadine LaPlante, CSRPA
Natacha Cormier, CSRPA
Charles-Éric Landry, CSRPA
Paul-Émile Robichaud, CSRPA

Était absent :

Philippe Ferguson

Quatre (4) personnes du public étaient présentes.

Le président du comité, monsieur Jean-Claude Doiron, a appelé la réunion à l'ordre à 19h02.

CRP22 – 189

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 17 août 2022

F. Modalité du vote

G. Demandes à traiter :

1. Annexe 8- Demande d'approbation de lotissement Ricky Lozier, Inkerman
2. Annexe 9- Demande de dérogation Philippe Eddie, Caraquet
3. Annexe 10- Demande de dérogation Village de Néguaç, Néguaç
4. Annexe 11- Reportée
5. Annexe 12- Demande de dérogation Rosario Mallais, Venance Mallais, Desneiges Haché et Marjolaine Haché, Maisonnette
6. Annexe 13- Demande de dérogation Girouard Estate Inc., Néguaç

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

I. Autres

Le président du comité, monsieur Jean-Claude Doiron, a expliqué que l'annexe 11 devait être reportée à une réunion ultérieure dû à une modification prévue à la demande de dérogation en question.

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

Adopté à l'unanimité

CRP22 – 190

B. Téléphones cellulaires

Le président a demandé aux membres du comité, au personnel de la CSR ainsi qu'aux personnes du public présentes, de fermer ou de mettre en mode vibration leur téléphone cellulaire, et ce, pour la durée de la réunion.

CRP22 – 191

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 –192

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 - 193

E. Adoption du projet de procès-verbal de la réunion ordinaire du CRP du 17 août 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 17 août 2022 soit accepté tel que distribué

Adopté à l'unanimité

CRP22 - 194

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 – 195

G. Demandes à traiter

CRP22 – 196

ANNEXE 8 - Demande d'approbation de lotissement Ricky Lozier

Nom du lotissement : Ricky Lozier

N° de dossier : 6354

N° de requête : 38871

Localisation : allée Eloi, Inkerman

Demande : Permettre les lots #2022-1 à #2022-4 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)).

L'agent d'aménagement, monsieur Paul-Émile Robichaud, a présenté le rapport de dérogation. Il a mentionné que 17 propriétaires de lots voisins de celui à l'étude avaient été avisés de cette demande et qu'un commentaire avait été reçu par le Service d'urbanisme de la Commission. Il a par la suite présenté l'analyse de la demande.

Monsieur Ricky Lozier et monsieur Glen Lozier étaient présents afin d'apporter des précisions concernant le projet.

Pour tous les détails, se référer au document intitulé « Rapport de dérogation CRP22 – 196 ».

RECOMMANDATION

L'équipe technique recommande l'approbation de cette demande la jugeant souhaitable pour l'aménagement du terrain, et ce, aux conditions suivantes :

- Que l'accès privé soit aménagé conformément aux normes de la section 3.4.5.6 de la plus récente édition du Code national du bâtiment;
- Que l'aménagement de l'accès privé reçoive l'approbation d'un ingénieur immatriculé du N.-B., le tout avec un plan de drainage approuvé par cet ingénieur;
- Que les actes de transfert des lots #2022-1 à #2022-4 soient accompagnés de conditions liées à un droit de passage sur l'accès privé démontré sur le plan de lotissement. L'acte de transfert doit être soumis à l'agent d'aménagement pour approbation lors du dépôt du plan final de lotissement;
- Que les actes de transfert doivent être accompagnés d'un engagement de la part du cédant ou du cessionnaire reconnaissant leurs responsabilités à assurer et maintenir l'accessibilité en toute sécurité des véhicules d'urgence sur l'accès privé et de sa maintenance; et
- Recevoir l'approbation du ministère de l'Environnement.

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 aux clients, s'ils avaient des questions ou des commentaires concernant la demande présentée.

De brèves discussions entre les membres du comité et l'agent d'aménagement ont eu lieu par rapport à l'accès privé existant menant aux lots proposés.

Après vérification et discussion, 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 et de dérogation de lotissement telle que présentée, et ce, aux conditions suivantes :

- Que l'accès privé soit aménagé conformément aux normes de la section 3.4.5.6 de la plus récente édition du Code National du Bâtiment;
- Que l'aménagement de l'accès privé reçoive l'approbation d'un ingénieur immatriculé du N.-B., le tout avec un plan de drainage approuvé par cet ingénieur;
- Que les actes de transfert des lots #2022-1 à #2022-4 soient accompagnés de conditions liées à un droit de passage sur l'accès privé démontré sur le plan de lotissement. L'acte de transfert doit être soumis à l'agent d'aménagement pour approbation lors du dépôt du plan final de lotissement;
- Que les actes de transfert doivent être accompagnés d'un engagement de la part du cédant ou du cessionnaire reconnaissant leurs responsabilités à assurer et maintenir l'accessibilité en toute sécurité des véhicules d'urgence sur l'accès privé et de sa maintenance; et
- Recevoir l'approbation du ministère de l'Environnement.

Sous respect de ces conditions, la demande est jugée raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de la propriété

Adoptée à l'unanimité

Suite au vote, monsieur Ricky Lozier a pris la parole et a demandé pourquoi on lui impose d'obtenir une approbation et une certification d'ingénieur pour l'accès privé existant quand il y a déjà des habitations sur cet accès et qu'un autre projet de construction résidentielle y est proposé. Il a mentionné que l'accès en question ne lui appartient pas et qu'il ne comprenait pas pourquoi cette condition n'avait pas été aussi imposée auprès des propriétaires qui y sont déjà établis. Il a ajouté qu'il ne voyait pas comment les exigences et conditions pouvaient différer d'un projet de construction à un projet de lotissement et qu'il aurait à défrayer des coûts exorbitants pour respecter la condition en question.

En réponse aux propos de monsieur Lozier, l'agent d'aménagement, monsieur Paul-Émile Robichaud, ainsi que le directeur de la Planification, monsieur Benjamin Kocyla, ont pris la parole et ont expliqué aux clients que les normes exigées étaient différentes pour une construction d'habitation sur un lot existant donnant sur un accès privé existant versus la subdivision d'un lot donnant sur un accès privé existant pour en créer des nouveaux. Il a ensuite été ajouté que les normes actuellement applicables en termes d'exigences par rapport aux développements proposés sur accès privés avaient été mises en place vers 2015, et ce, pour des raisons bien spécifiques. Les clients ont quitté la salle en exprimant leur désaccord envers la décision prise par le CRP.

CRP22 – 197

ANNEXE 9 - Demande de dérogation Philippe Eddie

Nom du demandeur : Marika Drolet Ferguson

N° de dossier : 15661

N° de requête : 38650

Localisation : 213, boul. Saint-Pierre Est, Caraquet

Demande: Permettre la construction d'un bâtiment principal (habitation unifamiliale) majoritairement à l'extérieur du corridor de construction (entre 6m et 30 m de la ligne de rue). (Arrêté no.211 et arrêté modifiant no.302– article 13.5.4.1 a))

L'agent d'aménagement, madame Nadine LaPlante, a présenté le rapport de dérogation. Elle a mentionné que 9 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. Le Directeur de la Planification, monsieur Benjamin Kocyla, a présenté l'analyse de la demande.

Monsieur Mathieu Boucher Côté et madame Marika Drolet Ferguson étaient présents afin d'apporter des précisions concernant le projet.

Pour tous les détails, se référer au document intitulé « Rapport de dérogation CRP22 – 197 ».

RECOMMANDATION

L'équipe technique ne recommande pas cette demande de dérogation afin de permettre la construction d'un nouveau bâtiment principal (habitation unifamiliale) à l'extérieur du corridor de construction (entre 6 m et 30 m de la ligne de rue), et ce, en considérant celle-ci comme non raisonnable et non souhaitable pour l'aménagement de cette propriété et ni en harmonie avec le principe de la réglementation. L'équipe technique recommande que le projet soit aménagé à 6 m de la ligne de rue afin d'atténuer les impacts sur le voisinage immédiat.

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 aux clients, s'ils avaient des questions ou des commentaires concernant la demande présentée.

Les clients ont pris la parole et ont précisé les raisons pour lesquelles le projet avait été soumis tel que proposé. Ils ont aussi expliqué comment ils avaient planifié l'ensemble de l'aménagement pour que ce dernier puisse s'intégrer le mieux possible aux aménagements existants avoisinants. Monsieur Boucher Côté et madame Drolet Ferguson ont ajouté qu'ils avaient étudié le secteur visé qu'ils jugent riverain et qu'ils avaient remarqué d'autres habitations établies de part et d'autre du boulevard St-Pierre Est, à des emplacements similaires à celui qui est proposé par celui de leurs clients. Pour répondre à une question du président du comité, les clients ont mentionné qu'ils croyaient avoir bien compris l'article concerné et que c'était pour cette raison qu'ils n'avaient pas consulté la CSRPA pour plus d'explication au sujet de la réglementation applicable.

Après vérification et discussion, monsieur Benoit Savoie, appuyé de monsieur Simon Savoie, a proposé aux membres du CRP de ne pas 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

Adoptée

Étaient en faveur de la proposition
3 membres

Était contre la proposition
1 membre

Monsieur Mathieu Boucher Côté et madame Marika Drolet Ferguson ont quitté la salle.

CRP22 – 198

ANNEXE 10 - Demande de dérogation Village de Néguaç

Nom du demandeur : Melissa Near

N° de dossier : 24244

N° de requête : 38483

Localisation : 705, rue Principale, Néguaç

Demande: Permettre l'aménagement d'une construction accessoire (clôture) d'une hauteur de 1,1 m au lieu de 0,75 m sur toute la partie du lot situé entre l'emprise de la rue et une distance de 6 m de celle-ci mesurée perpendiculairement à cette emprise. (Plan rural no. 99-33 article 10.8 (2))

19h55 Monsieur Georges Savoie a déclaré être en apparence de conflit d'intérêts et a quitté la salle.

Par la suite, l'agent d'aménagement, madame Nadine LaPlante, a présenté le rapport de dérogation. Elle a mentionné que 12 propriétaires de lots voisins de celui à l'étude avaient été avisés de cette demande et que le Service d'urbanisme avait reçu un seul commentaire d'une voisine qui s'opposait au projet proposé. L'Urbaniste du Service d'urbanisme, monsieur Charles-Éric Landry, a présenté l'analyse de la demande en mentionnant qu'un nouvel élément provenant d'Énergie NB avait été reçu par le Service d'urbanisme après la rédaction de ladite analyse. Il a précisé en fait qu'Énergie NB avait fait part de son approbation envers le projet à la CSRPA.

Pour tous les détails, se référer au document intitulé « Rapport de dérogation CRP22 – 198 ».

RECOMMANDATION

Suite au nouvel élément reçu d'Énergie NB, l'équipe technique recommande cette demande de dérogation telle que proposée afin de permettre l'aménagement d'une clôture d'une hauteur de 1,1 m au lieu de 0,75 m à une distance de 2 m de la limite avant du lot, considérant cette demande raisonnable pour l'aménagement de la 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.

Des discussions ont eu lieu en lien avec l'emplacement et la hauteur de la clôture en question.

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

Rejetée

Était en faveur de la proposition
1 membre

Étaient contre la proposition
2 membres

20h08 Monsieur Georges Savoie est revenu dans la salle.

CRP22 – 199

ANNEXE 12 - Demande de dérogation Desneiges Haché, Marjolaine Haché, Rosario Mallais et Venance Mallais

Nom du demandeur : Rosario Mallais

N° de dossier : 15074

N° de requête : 38718

Localisation : 236, chemin des Chalets, Maisonnette

Demande : Permettre un bâtiment accessoire (garage) d'une superficie de 67 m² au lieu de 46 m². (arrêté no.25 - article 10.13.8.2 a))

L'agent d'aménagement, madame Nadine LaPlante, a présenté le rapport de dérogation. Elle 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. L'Urbaniste du Service d'urbanisme, monsieur Charles-Éric Landry, a présenté l'analyse de la demande.

Pour tous les détails, se référer au document intitulé « Rapport de dérogation CRP22 – 199 ».

RECOMMANDATION

L'équipe technique recommande cette dérogation afin de permettre un bâtiment accessoire (garage) d'une superficie de 67 m² au lieu de 46 m² en zone CH1, jugeant celle-ci souhaitable et raisonnable 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 et discussion, 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 dérogation telle que présentée, cette dernière ayant été jugée raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de la propriété

Adopté à l'unanimité

CRP22 – 200

ANNEXE 13 - Demande de dérogation Girouard Estates Inc.

Nom du demandeur : Guillaume Girouard

N° de dossier : 24359

N° de requête : 38299

Localisation : 993, rue Principale, Néguaç

Demande: Permettre l'aménagement d'un bâtiment principal (multifamilial) avec un coefficient d'occupation au sol de 19.7% au lieu de 15%. (plan rural no. 99-33 – article 10.9(1) c))

L'agent d'aménagement, madame Nadine LaPlante, a présenté le rapport de dérogation. Elle a mentionné que 13 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. Le Directeur de la Planification, monsieur Benjamin Kocyla, a présenté l'analyse de la demande.

Pour tous les détails, se référer au document intitulé « Rapport de dérogation CRP22 – 200 ».

RECOMMANDATION

L'équipe technique recommande la demande de dérogation afin de permettre l'aménagement d'un bâtiment principal (multifamilial) avec un coefficient d'occupation au sol de 19.7% au lieu de 15%, et ce, en considérant cette demande 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 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 dérogation telle que présentée, cette dernière ayant été jugée raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de la propriété

Adopté à l'unanimité

CRP22 – 201

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

Aucune demande n'a été approuvée à l'interne depuis la tenue de la dernière réunion.

CRP22 – 202

I. 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 20h15.



Jean-Claude Doiron
Président