

Procès-verbal de la réunion du CRP de la Commission de services régionaux de la Péninsule acadienne tenue au centre Communautaire d'Inkerman, le mercredi 19 août 2020 à 19h00.

Étaient présents :

Jean-Claude Doiron
Benoit Savoie
Line Thériault
Simon Savoie
Yvon Godin
Philippe Ferguson

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

Huit (8) personnes du public ont assisté à la réunion.

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

CRP20-65

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 juillet 2020**
- F. Demandes à traiter:**

- 1. Annexe 3- Demande de dérogation Louis-Philippe Dugas, Grande-Anse
- 2. Annexe 5- Demande d'usage comparable et compatible Gilberte Arsenault et Mario Chiasson, Chiasson-Savoy
- 3. Annexe 7- Demande de dérogation Réal Fontaine, Sainte-Rose
- 4. Annexe 8- Demande de dérogation Serge Sonier, Tracadie
- 5. Annexe 9- Demande de dérogation Ministère des Ressources naturelles et du Développement de l'Énergie, Caraquet

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

- 1. Annexe 1- Demande d'approbation de lotissement et de dérogation Luc et Marc Légère, Bas-Caraquet
- 2. Annexe 2- Demande de dérogation Luc et Marc Légère, Bas-Caraquet
- 3. Annexe 4- Demande de dérogation Michel Godin, Bertrand
- 4. Annexe 6- Demande de dérogation Gilbert Blanchard et Anne-Marie Jourdain, Bas-Caraquet

H. Avis du CRP

- 1. Modification au plan rural – Municipalité régionale de Tracadie

I. Autres

1. Atelier pratique – Les côtes vivantes

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

Adopté à l'unanimité

CRP20 – 66

B. Téléphones cellulaires

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

CRP20 – 67

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.

CRP20 – 68

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 et enregistrée pour des fins administratives pour l'instant, mais que l'enregistrement possède un caractère public.

CRP20 – 69

E. Adoption du projet de procès-verbal de la réunion ordinaire du CRP du 15 juillet 2020

Après discussion et vérification, monsieur Simon Savoie, appuyé de monsieur Yvon Godin, a proposé que le projet de procès-verbal de la réunion ordinaire du CRP du 15 juillet 2020 soit accepté tel que distribué

Adopté à l'unanimité

CRP20 – 70

F. Demandes à traiter

CRP20 – 70(1)

ANNEXE 5

Nom du propriétaire : Gilberte Arsenault et Mario Chiasson

Nom du demandeur : même

N° de dossier : 23332

N° de requête : 30845

Localisation : chemin Chiasson, Chiasson-Savoy

Superficie du Lot : 9 890 m² (2,4 acres)

NID: 20169850

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

DESCRIPTION

Aménagement proposé: Les requérants, madame Gilberte Arseneault et monsieur Mario Chiasson, souhaitent aménager une roulotte de voyage ainsi qu'un bâtiment accessoire (remise) pour alimenter ladite roulotte en électricité, et ce, en zone M1. Cependant, selon le Règlement du plan rural pour les secteurs non constitués en municipalité des îles Lamèque et Miscou – *Loi sur l'urbanisme*, l'usage principal de roulotte de voyage n'est pas permis dans la zone proposée.

Demande: Permettre l'aménagement d'une roulotte de voyage en zone M1 à titre d'usage comparable et compatible à un usage d'habitation unifamiliale. (Règlement ministériel relatif au plan rural des secteurs non constitués en municipalité des îles Lamèque Miscou - article(s) 7. 1 a) et alinéa(s) 55 (1) a) de la Loi sur l'urbanisme).

Raison de la demande: Les requérants désirent rendre leur roulotte de voyage conforme.

Madame Gilberte Arsenault et monsieur Mario Chiasson étaient présents afin de fournir des explications.

La directrice adjointe du service d'urbanisme, madame Caraine Godin-Poirier, a présenté la demande. Elle a mentionné que 10 propriétaires de lots, voisins de celui à l'étude, avaient été avisés de cette demande et qu'aucun commentaire n'a été reçu par le Service d'urbanisme de la Commission.

Elle a par la suite présenté l'analyse effectuée par l'équipe technique dans ce dossier, dont voici les détails :

ANALYSE

Demande : Permettre l'aménagement d'une roulotte de voyage en zone M1 à titre d'usage comparable et compatible à un usage d'habitation unifamiliale.

Le projet contrevient-il aux grandes lignes directrices du plan municipal d'urbanisme?

Roulotte de voyage proposée en zone M1 au Plan rural des îles Lamèque et Miscou, ce qui n'est pas permis.

À la demande du ministère de l'Environnement et des Gouvernements locaux, responsable des modifications audit Plan rural, le projet proposé fut analysé comme usage comparable et compatible au lieu d'être traité comme une demande de modification au zonage.

Résumé Plan rural :

Habitations uni, bi et multifamiliales

Autorisées en zones M1 (mixte résidentielle, commerciale, industrielle et institutionnelle), C (côtière) et AS (usage accessoire en zone agricole, forestière), mais, uniquement si la propriété visée a un accès direct à une rue publique.

Roulotte de voyage

L'usage d'une roulotte de voyage, toutes zones confondues, n'est actuellement pas prévu au Plan rural. Par contre, depuis l'entrée en vigueur de ce dernier en 1997, le service d'urbanisme de la CSRPA associe les roulottes de voyage à l'usage « terrain de camping » qui est autorisé à l'intérieur des zones C (zones côtières), des zones AS (zones agricoles, forestières) et des zones P (zones de protection). Ce service s'assure également que lesdites roulottes respectent toutes autres normes et dispositions prévues au Plan rural et à toute autre loi ou règlement applicables. C'est d'ailleurs dans les zones précitées que les chalets sont autorisés, et ce, sur des propriétés donnant sur des droits de passage notariés, des rues publiques ou des accès approuvés.

Le plan rural délimite les zones M1 par une bande d'une largeur régulière de part et d'autre des rues. Par cette délimitation, certains des terrains de la zone M1 présentent des caractéristiques correspondantes à celles retrouvées généralement à l'intérieur de la zone C, ce qui est le cas du terrain ici à l'étude. Une partie du terrain est d'ailleurs en zone C. Il s'agit d'un grand lot en drapeau donnant sur la mer. Il est situé en sandwich entre deux secteurs comportant des accès privés donnant sur de petits lots récréatifs, dont la majorité est occupée par des chalets. Le secteur entre la partie côtière du lot et le chemin Chiasson, auquel le lot est raccordé, est boisé. On ne voit donc pas la partie côtière du lot à partir de la rue publique.

L'objectif du plan rural est de maintenir la qualité de vie des citoyens tout en évitant les conflits entre usagers. Le secteur comporte surtout des usages récréatifs, auxquels une roulotte de voyage peut bien s'intégrer. La taille du lot et la distance de l'aménagement à la rue publique, séparé par un secteur boisé, permettent d'éviter plusieurs conflits d'usage.

La demande a-t-elle pour but de rendre conforme un usage ?

Le zonage ne permet pas l'usage projeté de véhicule récréatif. Un petit bâtiment accessoire est déjà présent sur le terrain.

La demande présente-t-elle un risque élevé de conflit avec les usages limitrophes?

Le secteur est boisé entre la portion côtière du lot et le chemin Chiasson. Une grande majorité des usages avoisinants sont des chalets et quelques habitations unifamiliales parsemées. Il s'agit donc d'un secteur plutôt de villégiature, reflétant la nature côtière du voisinage. En ce sens, une roulotte de voyage ne devrait pas entraîner d'importants conflits avec les usages limitrophes. La distance de la rue publique et la présence d'arbres, séparant l'aménagement projeté du trafic, le coupe du secteur plus propice à l'implantation tant d'habitations principales que de commerces. Cela réduit les possibilités de conflits avec ces usages.

La demande va-t-elle porter préjudice aux propriétés voisines et au caractère du voisinage?

Les propriétés voisines ont surtout une orientation de villégiature. Un usage de roulotte de voyage n'entraîne généralement que peu de préjudices, qui sont surtout liés à la nature récréative de l'usage. Dans ce cas, le secteur s'accommoderait bien d'un usage de roulotte de voyage. Les terrains voisins à l'ouest se situent dans la zone côtière, qui autorise l'usage de véhicule récréatif.

La demande respecte-t-elle les principes législatifs?

La zone M1 (mixte résidentielle, commerciale, industrielle et institutionnelle) du plan rural agit comme la principale zone résidentielle du plan rural, offrant également une mixité saine d'usage commerciaux, industriels et institutionnels. Cependant, le lot comporte plusieurs caractéristiques plutôt liées aux zones C (côtière), laquelle s'étend même en partie sur le lot et plus vers l'ouest. La partie plus développable du lot, qui est en forme de drapeau, est la partie éloignée de la rue publique de laquelle émane la zone M1. Cette partie du lot est justement celle aux caractéristiques rejoignant plus la zone C. Les principes législatifs du plan seraient donc en partie respectés, considérant les caractéristiques côtières du lot.

RECOMMANDATION

L'équipe technique recommande que l'aménagement d'une roulotte de voyage soit autorisé comme un usage comparable et compatible à l'usage d'une habitation unifamiliale considérant les éléments précités, et ce, aux conditions suivantes :

- Qu'une approbation du ministère de la Sécurité Publique (système septique) soit obtenue;
- Que la roulotte de voyage ainsi que le bâtiment accessoire respectent une distance de 3 m (10 pieds) de toute limite du lot; et
- Qu'un maximum de deux (2) roulottes de voyage soit autorisé par terrain, et ce, afin de maintenir la qualité de vie des citoyens.

À ces conditions, la demande est jugée raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de cette propriété.

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.

Afin de répondre à une question de la part des membres, Madame Gilberte Arseneault a pris la parole afin de préciser qu'elle acceptait les conditions de la recommandation de l'équipe technique.

Après discussions et 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 de dérogation telle que présentée, et ce, aux conditions suivantes :

- Qu'une approbation du ministère de la Sécurité Publique (système septique) soit obtenue;
- Que la roulotte de voyage ainsi que le bâtiment accessoire respectent une distance de 3 m (10 pieds) de toute limite du lot; et
- Qu'un maximum de deux (2) roulottes de voyage soit autorisé par terrain, et ce, afin de maintenir la qualité de vie des citoyens.

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

Adopté à l'unanimité

Madame Gilberte Arsenault et monsieur Mario Chiasson ont quitté la salle.

CRP20 – 70(2)

ANNEXE 3

Nom du propriétaire : Louis-Philippe Dugas

Nom du demandeur : même

N° de dossier : 20261

N° de requête : 30430

Localisation : 56, rue Saint-Paul Est, Grande-Anse

Superficie du Lot : 10 968 m² (2,7 acres)

NID: 20090890

Zonage : RA (habitation unifamiliale)

DESCRIPTION

Aménagement proposé: Le requérant, Monsieur Louis-Philippe Dugas, souhaite aménager un bâtiment principal (maison-mobile). Cependant, l'aménagement ne pourrait pas respecter une disposition de l'arrêté de zonage du village de Grande-Anse.

Demande: Permettre l'installation d'un nouveau bâtiment principal (maison-mobile) en zone RA, et ce, sur un lot donnant sur un droit de passage au lieu d'une rue publique ou d'un accès privé. (Arrêté no. 78, article 12.12.1 a))

Raison de la demande: Afin de faire le projet sur le terrain souhaité.

Monsieur Louis-Philippe Dugas et monsieur Daniel Dugas étaient présents afin de fournir des explications.

L'urbaniste du Service d'urbanisme, Monsieur Charles-Éric Landry, a présenté la demande. Il a mentionné que 9 propriétaires de lots, voisins de celui à l'étude, avaient été avisés de cette demande et qu'aucun commentaire n'a été reçu par le Service d'urbanisme de la Commission.

Il a par la suite présenté l'analyse effectuée par l'équipe technique dans ce dossier, dont voici les détails :

ANALYSE

Demande : Permettre l'installation d'un nouveau bâtiment principal (maison mobile) en zone RA, et ce, sur un lot donnant sur un droit de passage au lieu d'une rue publique ou d'un accès privé.

Règlement concerné	Article	Exigence du règlement	Proposé	Différence
Arrêté de zonage no. 78	12.12.1 a)	Nouveau bâtiment principal sur rue publique	Nouveau bâtiment principal sur droit de passage	N/A

La demande représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?

Le terrain en question est enclavé et ne donne pas sur une rue publique. Il est séparé de la rue Saint-Paul Est par un droit de passage d'une longueur d'environ 40 mètres et d'une largeur de 21' traversant un terrain vacant appartenant au propriétaire voisin à l'est. Le droit de passage a été enregistré en 1965 et jusqu'en 2013, une maison se situait sur le lot. L'ancienne maison a été retirée dû à son mauvais état. La *Loi sur l'urbanisme* prévoit qu'un usage existant non conforme peut être réimplanté dans une période 10 mois suivant l'arrêt de l'usage, ou toute période plus longue que la Commission estime convenir. Dans ce contexte, et concernant le droit de passage physiquement aménagé sur le terrain, la demande est jugée nécessaire et justifiable.

La demande est-elle mineure, est-elle raisonnable?

La demande est majeure. Cependant, l'utilisation d'un droit de passage pour accéder à un terrain n'est pas une situation souhaitable au niveau de l'aménagement. Ceux-ci entraînent plusieurs problèmes légaux de responsabilité, par exemple en ce qui a trait à l'entretien. Il est ainsi mieux de ne pas avoir à passer sur le terrain privé de quelqu'un d'autre pour accéder à son habitation. De plus, le terrain à l'avant qui est présentement vacant pourrait être développé dans le futur et engendrer des problèmes pour le droit de passage.

Il y a eu relativement récemment une habitation sur ce terrain qui utilisait ce droit de passage et est donc raisonnable.

La demande respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?

La demande va à l'encontre du principe législatif voulant l'implantation de nouveaux bâtiments uniquement sur des rues publiques. L'idée derrière ce principe est d'assurer à la municipalité d'être capable de fournir certains services qui peuvent parfois être plus difficiles à rendre à ses citoyens habitants sur des droits de passage, comme le service de protection d'incendie par exemple. N'ayant pas le contrôle sur la qualité d'aménagement des droits de passage, il peut parfois être hasardeux pour un camion de pompier par exemple de rejoindre une habitation située sur un droit de passage.

Le caractère du voisinage ne serait pas affecté par la demande, considérant que le secteur est surtout composé d'habitations de différents types (unifamiliale, bifamiliale et maison mobile). De plus, une maison a déjà été présente sur ce lot, empruntant ce droit de passage.

RECOMMANDATION

Considérant qu'il est peu souhaitable de permettre de nouvelles habitations sur un droit de passage, qu'il s'agit d'un principe fort pour créer une logique d'aménagement et les responsabilités peu souhaitables que cela engendrerait pour la municipalité, l'équipe technique ne recommande pas la dérogation, la jugeant non souhaitable pour l'aménagement de la propriété.

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 Louis Philippe Dugas a pris la parole afin de préciser qu'il est prêt à faire l'entretien du droit de passage à ses frais.

Des discussions ont eu lieu et des commentaires ont été émis concernant les contraintes occasionnées par une construction sur un droit de passage, de l'entretien de ce dernier et de l'accessibilité à la propriété pour les services d'urgences.

Monsieur Yvon Godin a pris la parole afin de préciser que le projet a été soumis le mois dernier et que les membres du CRP avaient demandé des validations auprès de la municipalité et des services d'incendies et que ces dernières avaient été obtenues. Il a précisé que ces derniers ne s'opposaient pas à l'aménagement d'une habitation construite sur un droit de passage.

Après discussions et vérification, monsieur Yvon Godin, 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 demande ayant été jugée souhaitable pour l'aménagement de cette propriété

Adopté à l'unanimité

Monsieur Louis-Philippe Dugas et monsieur Daniel Dugas ont quitté la salle.

CRP20 – 70(3)

ANNEXE 7

Nom du propriétaire : Réal Fontaine

Nom du demandeur : même

N° de dossier : 9177

N° de requête : 30829

Localisation : 1911, route 355, Sainte-Rose

Superficie du Lot : 4 605 m² (1,1 acre)

NID: 20546966

Zonage : RU (zone rurale)

DESCRIPTION

Demande : Le requérant, Monsieur Réal Fontaine, a aménagé un bâtiment accessoire (garage) et ce, d'une hauteur de 6,7 m. Cependant, l'aménagement ne pourrait pas respecter une disposition du plan rural de la Municipalité régionale de Tracadie.

Dérogation : Permettre un bâtiment accessoire (garage) d'une superficie de 158 m² (34 x 50 pi²) ayant une hauteur de 6,7 m au lieu de 4,3 m (hauteur de la maison). (Plan rural de la Municipalité régionale de Tracadie no. 030-00-2019, article 169)

Raison de la demande : Afin de se conformer à la réglementation en vigueur puisque le bâtiment accessoire (garage) est déjà construit.

Madame Monique Fontaine et Monsieur Marc Fontaine étaient présents afin de fournir des explications.

La directrice adjointe du service d'urbanisme, madame Caraine Godin-Poirier, a présenté la demande. Elle a mentionné que 10 propriétaires de lots, voisins de celui à l'étude, avaient été avisés de cette demande et qu'aucun commentaire n'a été reçu par le Service d'urbanisme de la Commission.

Elle a par la suite présenté l'analyse effectuée par l'équipe technique dans ce dossier, dont voici les détails :

ANALYSE

Demande: Permettre un bâtiment accessoire (garage) d'une superficie de 158 m² (34 x 50 pi²) ayant une hauteur de 6,7 m au lieu de 4,3 m (hauteur de la maison).

Règlement concerné	Article	Exigence règlement	du	Proposé	Différence
Plan rural de la Municipalité régionale de Tracadie no. 030-00-2019	169	4,3 m		6,7 m	2,4 m

La demande représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?

Un garage conforme à l'arrêté de zonage de la Municipalité régionale de Tracadie peut être construit. Cependant, le requérant justifie la hauteur au fait que le garage en question est déjà construit et que le requérant souhaite rendre conforme sa construction.

La demande est-elle mineure, est-elle raisonnable?

La demande est majeure puisque le garage serait de 2,4 m plus haut que le bâtiment principal (maison mobile) qui est d'une hauteur de 4 m. Cependant, le garage proposé serait situé à 68 m (224 pieds) de la ligne de rue à l'arrière de la maison. Ces éléments contribueraient à réduire l'impact au niveau visuel (gabarit vs hauteur). De plus, le secteur de la municipalité où se situe le projet est plutôt rural et se prête bien à des garages ayant un gabarit plus imposant qu'en secteur urbain. Considérant les éléments précités, cette demande est considérée raisonnable.

La demande respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?

L'objectif de la réglementation est de conserver un équilibre entre la hauteur et la superficie des bâtiments accessoires dans toutes les zones, et ce, afin de conserver une homogénéité de ceux-ci à l'intérieur de la municipalité. La municipalité est présentement en processus d'étude de sa réglementation concernant la hauteur des bâtiments accessoires, particulièrement aux usages résidentiels et dans les zones rurales. Les milieux ruraux portent un historique et une culture s'accommodant de bâtiments accessoires plus grands que les bâtiments principaux. Une recommandation est faite dans le sens d'offrir plus de flexibilité pour les bâtiments accessoires dans les anciens DSL. Selon la recommandation de l'équipe technique dans ce dossier, ce projet ne nécessiterait pas de dérogation.

Les secteurs ruraux de la municipalité régionale de Tracadie comportent déjà plusieurs bâtiments accessoires, qui font partie intégrante du caractère de ces secteurs. En ce sens, le projet n'affecterait pas le caractère du voisinage.

RECOMMANDATION

L'équipe technique recommande cette demande afin de permettre un bâtiment accessoire (garage) d'une hauteur de 6,7 m au lieu de 4,3 m en considérant celle-ci raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de l'ensemble de cette propriété.

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.

Madame Monique Fontaine a pris la parole afin d'expliquer le projet.

Après discussions et vérification, monsieur Philippe Ferguson, 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 demande ayant été jugée raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de l'ensemble de cette propriété

Adopté à l'unanimité

Madame Monique Fontaine et monsieur Marc Fontaine ont quitté la salle.

CRP20 – 70(4)

ANNEXE 8

Nom du propriétaire : Serge Sonier

Nom du demandeur : même

N° de dossier : 12213

N° de requête : 30894

Localisation : 576, rue Stella Maris, Tracadie

Superficie du Lot : 4 048 m² (1 acre)

NID: 20652947

Zonage : RA (zone résidentielle unifamiliale)

DESCRIPTION

Demande : Le requérant, Monsieur Serge Sonier, souhaite construire un bâtiment accessoire (garage) et ce, d'une superficie de 153,8 m² et d'une hauteur de 7,6 m. Cependant, l'aménagement ne pourrait pas respecter deux dispositions du plan rural de la Municipalité régionale de Tracadie.

Dérogation : Permettre un bâtiment accessoire (garage) d'une hauteur de 7,6 m au lieu de 6,7 m (hauteur de la maison); Permettre un bâtiment accessoire (garage) d'une superficie de 153,8 m² au lieu de 145 m² (Plan rural de la Municipalité régionale de Tracadie no. 030-00-2019, articles 169 et 155 (2))

Raison de la demande : Afin de pouvoir avoir un espace d'entreposage dans le garage.

Monsieur Serge Sonier était présent afin de fournir des explications.

La directrice adjointe du service d'urbanisme, madame Caraine Godin-Poirier, a présenté la demande. Elle a mentionné que 10 propriétaires de lots, voisins de celui à l'étude, avaient été avisés de cette demande et qu'aucun commentaire n'a été reçu par le Service d'urbanisme de la Commission.

Elle a par la suite présenté l'analyse effectuée par l'équipe technique dans ce dossier, dont voici les détails :

ANALYSE

Demande: Permettre un bâtiment accessoire (garage) d'une hauteur de 7,6 m au lieu de 6,7 m (hauteur de la maison). Permettre un bâtiment accessoire (garage) d'une superficie de 153,8 m² au lieu de 145 m²

Règlement concerné	Article	Exigence règlement du	Proposé	Différence
Plan rural de la Municipalité régionale de Tracadie no. 030-00-2019	169	6,7 m	7,6 m	0,9 m
	155 (2)	145 m ²	153,8 m ²	8,8 m ²

La demande représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?

Un garage conforme à l'arrêté de zonage de la Municipalité régionale de Tracadie peut être construit. Le requérant justifie la hauteur et la superficie demandée afin d'avoir un espace d'entreposage dans le garage.

La demande est-elle mineure, est-elle raisonnable?

La demande est majeure quant à la hauteur du bâtiment accessoire, mais mineure quant à sa superficie. Le garage serait dérogatoire de 0,9 m sur la hauteur de la maison (6,7 m) et de 8,8 m² sur le 145 m² permis. Selon le plan de site du requérant, le bâtiment principal a une superficie d'environ 148 m². En ce sens, le garage proposé serait tant plus gros que plus haut que la maison sur le terrain. Dans un contexte de quartier résidentiel d'habitation unifamiliale dans le secteur urbain de la municipalité (ancienne ville de Tracadie-Sheila) cette demande est jugée non raisonnable.

La demande respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?

L'objectif de la réglementation est de conserver un équilibre entre la hauteur et la superficie des bâtiments accessoires dans toutes les zones, et ce, afin de conserver une homogénéité de ceux-ci à l'intérieur de la municipalité. Il est ainsi souhaité de conserver le caractère et la primauté du résidentiel pour ces propriétés. La municipalité a demandé par résolution au Comité d'étudier les dispositions concernant la hauteur des bâtiments accessoires, principalement en lien à des demandes dans les secteurs ruraux. L'équipe technique recommande en ce sens d'alléger les dispositions dans les secteurs ruraux, mais de conserver celles des secteurs urbains de la municipalité. Hypothétiquement, selon le nouveau modèle proposé par l'équipe technique pour les milieux ruraux, le garage proposé demeurerait dérogatoire quant à la hauteur. Les principes législatifs ne seraient donc pas respectés.

Il est également à noter que la nouvelle réglementation du plan rural est plus permissive concernant les bâtiments accessoires que ce qui s'appliquait avant dans l'arrêté de zonage de la ville de Tracadie-Sheila. Sous l'ancienne réglementation, la hauteur maximale du bâtiment accessoire aurait été de 6 m et la superficie maximale de 112 m².

Le voisinage comporte plusieurs maisons au gabarit plus petit que le garage proposé. Ce dernier serait donc imposant non seulement par rapport au bâtiment principal qui lui est associé, mais également par rapport à plusieurs bâtiments principaux voisins.

RECOMMANDATION

Considérant la taille du bâtiment accessoire proposé, comparée à celle de plusieurs habitations unifamiliales du quartier, que la nouvelle réglementation de la municipalité concernant les bâtiments accessoires est plus permissive que l'ancienne et que la recommandation faite à la municipalité concernant la hauteur des bâtiments accessoires afin d'offrir plus de permissivité dans les milieux plus ruraux ne permettrait pas cette

demande, l'équipe technique ne recommande pas de permettre un bâtiment accessoire d'une hauteur de 7,6 m au lieu de 6,7 m et d'une superficie de 153,8 m² au lieu de 145 m², jugeant cela non souhaitable pour l'aménagement de la propriété.

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.

Monsieur Sonier a pris la parole afin de préciser le but de sa demande.

Des discussions ont eu lieu et des commentaires ont été émis concernant la hauteur du bâtiment proposé et l'esthétique du secteur.

Après discussion et vérification, monsieur Philippe Ferguson, appuyé de monsieur Yvon Godin, 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 demande ayant été jugée raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de cette propriété

Adopté à l'unanimité

Monsieur Serge Sonier a quitté la salle.

CRP20 – 70(5)

ANNEXE 9

Nom du propriétaire : Ministère des Ressources naturelles et du Développement de l'Énergie

Nom du demandeur : Ville de Caraquet

N° de dossier : 22384

N° de requête : 30981

Localisation : boulevard St-Pierre Ouest, Caraquet

NID: 20702213

Zonage : NPR (Naturelle, de protection et récréative)

DESCRIPTION

Demande: La ville de Caraquet, souhaite aménager un belvédère d'une superficie de 38,5 m² (20,5' x 20,2') le long de la véloroute. Cependant, l'aménagement ne pourrait pas respecter une disposition de l'arrêté de zonage de la ville de Caraquet.

Dérogation: Permettre l'aménagement d'une construction accessoire (belvédère) à une distance de 4,6 m au lieu de 30 m d'un plan d'eau. (arrêté no. 208 - article 13.27.3))

Raison de la demande: Afin de mener à terme le projet.

Monsieur Bernard Haché, voisin de la propriété à l'étude était présent afin de fournir des explications.

L'urbaniste du service d'urbanisme, monsieur Charles-Éric Landry, a présenté la demande. Il a mentionné que 2 propriétaires de lots, voisins de celui à l'étude, avaient été avisés de cette demande et qu'un commentaire, négatif au projet, a été reçu par le Service d'urbanisme de la Commission.

Il a par la suite présenté l'analyse effectuée par l'équipe technique dans ce dossier, dont voici les détails :

ANALYSE

Demande: Permettre l'aménagement d'une construction accessoire (belvédère) à une distance de 4,6 m au lieu de 30 m d'un plan d'eau.

Règlement concerné	Article	Exigence du règlement	Proposé	Différence
Arrêté de zonage de la Ville de Caraquet - no. 208	13.27.3	30 m	4,6 m	25,4 m

La demande représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?

L'implantation d'un belvédère dans ce secteur de la piste cyclable à 30 m d'un plan d'eau serait impossible. Il est généralement souhaité d'implanter un belvédère dans un secteur proposant des qualités panoramiques. Ce secteur de la piste cyclable près du pont sur la petite rivière Caraquet offre une vue sur la baie de Caraquet. En ce sens, la demande représente une solution nécessaire et justifiable.

La demande est-elle mineure, est-elle raisonnable?

La demande est majeure. La distance proposée du plan d'eau de 4,6 m est de 25,4 m inférieurs aux 30 m demandés par le règlement. Cependant, un belvédère représente un aménagement à faible impact et ne devrait pas affecter outre mesure le plan d'eau. De plus, une autorisation du ministère de l'Environnement et Gouvernements locaux pour modification de cours d'eau a été obtenue. Cette demande est donc jugée raisonnable.

La demande respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?

L'objectif de la réglementation est de protéger les milieux sensibles, tels les plans d'eaux, d'effets néfastes dus à l'aménagement. En ce sens, l'approbation du projet et l'autorisation de modification de cours d'eau par le ministère de l'Environnement et Gouvernements locaux montrent que le principe législatif devrait être respecté.

Le caractère du voisinage ne devrait pas être affecté par le projet. La piste cyclable est existante, et il s'agirait de créer un lieu de repos panoramique pour les cyclistes. Le trafic de vélo ne devrait pas augmenter, mais certains arrêteront pour profiter du belvédère.

RECOMMANDATION

L'équipe technique recommande cette demande afin de permettre l'aménagement d'une construction accessoire (belvédère) à une distance de 4,6 m au lieu de 30 m d'un plan d'eau en considérant celle-ci raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de l'ensemble de cette propriété.

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.

Monsieur Bernard Haché a pris la parole afin de faire part de ses inquiétudes face au projet, en mentionnant que l'implantation du belvédère porterait préjudice au côté privé et paisible de sa propriété qui est déjà affectée par la présence de la piste cyclable.

Des discussions ont eu lieu et des commentaires ont été émis concernant la distance proposée du belvédère à la mer, et de la préservation de l'intimité des gens en milieu urbain lorsque la véloroute traverse les propriétés.

Monsieur Bernard Haché a pris la parole afin de répondre à une question de la part des membres concernant la distance proposée du belvédère par rapport à son terrain. Il précise que le terrain est vacant, mais qu'il passe la majeure partie de son temps sur la propriété.

Des discussions ont eu lieu et des commentaires ont été émis concernant l'aménagement de l'ancien pont, qui comprenait une aire de repos qui n'a pas été reconstruite au moment sa rénovation, ainsi que la dimension du belvédère proposé pour remplacer l'aire de repos.

Après discussion et vérification, monsieur Simon Savoie, appuyé de monsieur Benoit Savoie, 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 telle que présentée, cette demande ayant été jugée non raisonnable et non souhaitable pour l'aménagement de cette propriété

Étaient en faveur de la proposition :

Simon Savoie
Benoit Savoie
Philippe Ferguson

Étaient contre la proposition :

Yvon Godin
Line Thériault
Jean-Claude Doiron

La motion est rejetée*

**4.12 Tous les membres (sauf ceux qui estiment être en conflit d'intérêts) votent sur les motions, y compris le président. En cas d'égalité des voix, la motion est rejetée.*

Article tiré du Règlement administratif du Comité de Révision de la planification 2019

Monsieur Bernard Haché a quitté la salle.

CRP20 – 71

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

1. Annexe 1- Demande d'approbation de lotissement et de dérogation Luc et Marc Légère, Bas-Caraquet
2. Annexe 2- Demande de dérogation Luc et Marc Légère, Bas-Caraquet
3. Annexe 4- Demande de dérogation Michel Godin, Bertrand
4. Annexe 6- Demande de dérogation Gilbert Blanchard et Anne-Marie Jourdain, Bas-Caraquet

CRP20 – 72

H. Avis du CRP

CRP20-73

Modification au plan municipal – Municipalité régionale de Tracadie

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 CRP20 – 73 ».

DISCUSSIONS ET RECOMMANDATION DU CRP

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

Des discussions ont eu lieu et des commentaires ont été émis concernant les hauteurs permises proposées dans les secteurs des anciens DSL comparativement aux secteurs de l'ancienne municipalité.

Le directeur de la planification, monsieur Benjamin Kocyla, a pris la parole afin d'apporter des précisions sur les modifications proposées.

Après discussion et vérification, monsieur Philippe Ferguson, appuyé de monsieur Yvon Godin, a proposé aux membres du 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 et à l'arrêté de zonage. Cette demande ayant été jugée raisonnable et souhaitable pour l'aménagement du territoire municipal

Adopté à l'unanimité

CRP20-74

I. Autres

Le directeur de la planification, monsieur Benjamin Kocyla, a pris la parole afin d'informer les membres qu'un atelier, animée par Rosmarie Lohnes de Helping Nature Heal inc., ayant un format théorique et pratique sur une approche naturelle permettant de faire face à l'érosion côtière sera présenté le mercredi 26 août.

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 20h55.



Jean-Claude Doiron
Président