

Procès-verbal de la réunion ordinaire du CRP de la Commission de services régionaux Péninsule acadienne tenue le mercredi 20 décembre 2017 à 19h00 au centre communautaire d'Inkerman.

Étaient présents :

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

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

Trois (3) personnes du public étaient présentes.

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

CRP17 – 97

A. Adoption de l'ordre du jour

ORDRE DU JOUR :

- A. Adoption de l'ordre du jour
- B. Téléphones cellulaires
- C. Conflits d'intérêts
- D. Adoption du projet de procès-verbal de la réunion ordinaire du CRP du 15 novembre 2017
- E. Demandes à traiter :
 - 1. Annexe 1- Demande d'approbation et de dérogation de lotissement Pierre Boudrias, Caraquet
 - 2. Annexe 4- Demande de permis provisoire Ambulance Benoit Ltée, Tracadie
 - 3. Annexe 5- Reportée
 - 4. Annexe 6- Reportée
- F. Compte-rendu des demandes de dérogation étudiées à l'interne :
 - 1. Annexe 2- Demande de dérogation Gaëtan Lanteigne, Bas-Caraquet
 - 2. Annexe 3- Demande de dérogation Gilles Matériaux de construction Ltée, Sainte-Marie-Saint-Raphaël
- G. Avis du CRP
 - 1. Modification au plan municipal et à l'arrêté de zonage – Tracadie-Sheila
- H. Autre
 - 1. Date de la réunion de janvier 2018

Après vérification, monsieur Gaston Paulin, appuyé de monsieur Jean-Paul Robichaud, a proposé l'adoption de l'ordre du jour tel que modifié

Adopté à l'unanimité

CRP17 - 98

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.

CRP17 - 99

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.

CRP17 - 100

D. Adoption du projet de procès-verbal de la réunion ordinaire du CRP du 15 novembre 2017

Après vérification, monsieur Edmond Beattie, appuyé de madame Line Thériault, a proposé que le projet de procès-verbal de la réunion ordinaire du CRP du 15 novembre 2017 soit accepté tel que distribué

Adopté à l'unanimité

CRP17 – 101

E. Demandes à traiter

CRP17 – 101(1)

Annexe 1 – Demande d'approbation de lotissement et de dérogation Pierre Boudrias

N° de dossier: 5720

N° de requête: 19416

Localisation: Caraquet

Zonage: RA (résidentiel unifamilial)

Aménagement
proposé:

L'objectif de ce plan de lotissement provisoire est de créer le lot 2017-1 d'une superficie de 4000 mètres carrés, le lot 2017-2 d'une superficie de 8026 mètres carrés, élargir une rue publique sur 4,877 mètres et un restant de terrain.

Dérogation et
approbations :

Permettre une rue publique d'une largeur de 10,365 mètres au lieu de 15 mètres (arrêté no. 134, article 4(2)c)). Recommandation au Conseil relativement à l'emplacement de la rue (Loi sur l'urbanisme, article 56(2)).

Request: Allow a public street with a width of 10.365 metres instead of 15 metres.
Recommend the location of the public street to the Municipal Council.

Monsieur Pierre Boudrias et Madame Irène Boudrias étaient présents 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 qu'un (1) commentaire, faisant part d'inquiétude face au projet, avaient été reçus 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 :

Annexe 1
Tableau d'analyse – Lotissement Daniel Robichaud

Caraquet NID – 20387106

Permettre une rue publique n'ayant pas la largeur minimale requise par l'arrêté de lotissement de la municipalité. Recommandation au Conseil relativement à l'emplacement de la rue publique.

La demande représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?	Oui	En vertu de l'article 56 de la Loi sur l'urbanisme du N.-B., la CSR a le devoir de recommander l'emplacement d'une nouvelle rue publique au Conseil municipal. En vertu de l'article 46 de la Loi sur l'urbanisme du N.-B., la CSR a le pouvoir de déroger à certaines dispositions contenues dans un arrêté de lotissement municipal.
La demande est-elle mineure, est-elle raisonnable?	Oui	Étant donné la possibilité d'élargir le couloir de rue du côté ouest.
La demande respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?	Oui	L'idéal serait de créer des lots de dimensions plus petites et qui seraient desservis par les réseaux d'eau et égout publics. De plus, la rue du Voilier devrait être aménagée aux mêmes standards qu'une rue publique située dans la municipalité.
Recommandations		L'équipe technique recommande l'approbation de cette demande la jugeant souhaitable pour l'aménagement du terrain. Cependant, nous recommandons à la municipalité de demander, au lotisseur, de prendre les mesures nécessaires afin d'assurer que la rue du Voilier rencontre les mêmes normes que celles prescrites pour les rues des lotissements situés dans la municipalité, construites au cours des douze derniers mois.

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

Monsieur Pierre Boudrias a pris la parole afin d'apporter des précisions sur son projet de lotissement ainsi que des dimensions de la rue.

Des commentaires ont été émis de la part des membres concernant l'accessibilité à la rue par les véhicules d'urgence.

Après discussion et vérification, monsieur Gaston Paulin, appuyé de monsieur Yvon Godin, a proposé de suivre la recommandation de l'équipe technique et d'approuver la demande d'approbation de lotissement, cette demande ayant été jugée souhaitable pour l'aménagement du terrain

Adopté à l'unanimité

Monsieur Pierre Boudrias et Madame Irène Boudrias ont quitté la salle.

CRP17 - 102

F. Compte-rendu des demandes de dérogation étudiées à l'interne :

1. Annexe 2- Demande de dérogation Gaëtan Lanteigne, Bas-Caraquet
2. Annexe 3- Demande de dérogation Gilles Matériaux de construction Ltée, Sainte-Marie-Saint-Raphaël

G. Avis du CRP

CRP17 – 103

1. Modification au plan municipal et à l'arrêté de zonage de – ville de de Tracadie

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 / CRP17 – 103».

DISCUSSIONS ET RECOMMANDATION DU CRP

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 présentée.

Des discussions ont eu lieu et des commentaires ont été émis concernant l'achalandage occasionné par l'activité proposée dans le voisinage.

Après vérification de l'analyse, monsieur Yvon Godin, appuyé de monsieur Benoit Savoie, a proposé au CRP de suivre les recommandations de l'équipe technique et de ne pas recommander, au conseil municipal de la ville de Tracadie, les modifications proposées au plan municipal et à l'arrêté de zonage de la municipalité, ces dernières ayant été jugées non souhaitables pour l'aménagement du territoire municipal

Adopté à l'unanimité

Annexe 4 – Demande de permis provisoire Ambulance Benoit Ltée

N° de dossier: 4849

N° d'application: 38540

N° de requête: 19832

Localisation: 527, rue de l'Église, Tracadie-Sheila

NID: 20367660

Zonage: AI-19 (aménagement intégré)

Aménagement
proposé:

Le requérant, Monsieur Roger St-Pierre, représentant de l'organisme à but non lucratif "Au rayon d'espoir Inc", a le projet de relocaliser les locaux dans la ville de Tracadie. Le projet consiste à joindre deux bâtiments principaux afin d'y déménager la banque alimentaire avec le magasin de vente d'articles usagés. Cependant, ces usages ne sont pas permis en zone AI-19. À noter qu'un processus de modification de zonage est en cours.

Dérogation:

Autoriser un permis provisoire d'un an (1) afin de débiter les travaux de rénovations afin d'y aménager une banque alimentaire avec vente d'articles usagés et ce, avant la fin du processus de modification de zonage. (arrêté no.108 article 2.2.2)

Request:

Authorize a one (1) year provisional permit in order to begin renovations to build a food bank with used-item sales prior to the completion of the zoning amendment process.

Raison de la demande:

Le déménagement est prévu en mai 2018. Cependant, le projet doit respecter plusieurs conditions liées à l'obtention d'une subvention et ce, avant mars 2018. De plus, les ouvriers sont plus accessibles à cette période de l'année.

Monsieur Roger Saint-Pierre était présent afin de fournir des explications.

L'agent d'aménagement, madame Nadine Laplante, a présenté la demande à l'écran. Il a mentionné que sept (7) propriétaires de lots voisins de celui à l'étude avaient été avisés de cette demande et qu'un commentaire, faisant part d'inquiétude face au projet, avaient été reçus par le Service d'urbanisme de la Commission.

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

Annexe 4
Tableau d'analyse - Permis provisoire

Ambulance Benoit Ltée
527, rue de l'Église, Tracadie-Sheila - NID 20367660

Autoriser un permis provisoire d'un an (1) afin de débiter les travaux de rénovations et d'aménager une banque alimentaire avec vente d'articles usagés et ce, avant la fin du processus de modification de zonage.

<p align="center">Le projet contrevient-il aux grandes lignes directrices du plan municipal d'urbanisme?</p>	<p align="center">Oui</p>	<p>Le projet a pour buts de relier 2 bâtiments principaux, d'y aménager un service de banque alimentaire dans le bâtiment le plus proche de la rue et d'ouvrir une boutique de vente de matériel usagé dans le bâtiment à l'arrière de la propriété. Les livraisons et la logistique se feraient également dans ce dernier bâtiment.</p> <p>Au plan municipal, le terrain est situé dans un secteur d'affectation résidentiel et à l'intérieur d'une zone d'aménagement intégrée (AI-19) à l'arrêté de zonage. Cette zone d'aménagement intégrée (AI-19) permet uniquement un usage de résidence multifamiliale. Cependant, un processus de modification du plan municipal et de l'arrêté de zonage est actuellement en cours afin de créer une affectation et une zone commerciale.</p> <p>Au plan municipal, les secteurs d'affectation résidentielle ont notamment comme principe d'uniformiser les secteurs résidentiels (1.2). Ce principe se traduit en ne rendant pas conformes les usages non permis par l'arrêté de zonage afin de favoriser un développement plus homogène, et ce, par la limitation des usages non conformes (autres que résidentiels) et en défavorisant la venue d'usages non résidentiels à l'intérieur des secteurs résidentiels.</p> <p>Par ailleurs, les secteurs d'affectations commerciales ont comme principe de consolider les secteurs dans lesquels les développements commerciaux sont déjà amorcés. Ce principe se traduit notamment en continuant de favoriser le développement commercial le long des rues Principale et du Moulin.</p> <p>Cette demande va à l'encontre du plan municipal puisqu'elle propose l'arrivée d'une boutique spécialisée et d'un service spécialisé dans un secteur résidentiel, et plus précisément, entre 2 habitations unifamiliales.</p>
<p>La modification a-t-elle pour but de rendre conforme un usage ?</p>	<p align="center">Non</p>	<p>Une fois le processus de modification au zonage complété, les usages proposés (service de banque alimentaire et une boutique de vente de matériel usagé) deviendraient conforme.</p>
<p>La demande présente-t-elle un risque élevé de conflit avec les usages limitrophes?</p>	<p align="center">Oui</p>	<p>Ce quartier est composé principalement de résidences uni et bifamiliales et d'institutions (église, deux écoles, cimetière). On retrouve dans un rayon de 100 mètres un seul usage commercial qui est une clinique dentaire. L'usage commercial proposé occasionnerait des livraisons quotidiennes, la présence de 5 employés et de nombreux clients. L'organisme</p>

		dit répondre une moyenne de 175 demandes de nourriture par mois. Il faut donc prévoir une activité extérieure importante du site et une transformation du milieu. Cette demande peut présenter des conflits entre les usages limitrophes puisque de l'utilisation du site actuellement occupé par 3 logements serait remplacé par 1 commerce et 1 service avec 5 employés, des clients et des livraisons quotidiennes.
La modification va-t-elle porter préjudice aux propriétés voisines et au caractère du voisinage?	Oui	Cette demande pourrait porter préjudice aux propriétés voisines et au caractère du voisinage puisque les activités proposées vont occasionner une forte augmentation de l'achalandage sur la propriété. De plus, le projet comporterait un point dérogatoire concernant l'aménagement extérieur du site. L'arrêté de zonage prévoit la mise en place d'une zone tampon avec les propriétés voisines résidentielles lors de l'arrivée d'un commerce. Le plan de site proposé ne permet pas de respecter les 2 zones tampons latérales de 4,5 m. Celle à l'Ouest serait d'un peu moins de 3 m et celle à l'Est de 0 m.
Recommandation		L'équipe technique ne recommande pas l'attribution d'un permis provisoire valide pour une période maximale d'un an au requérant. L'équipe technique considère que cette demande va vraisemblablement porter préjudice aux propriétés voisines résidentielles par une transformation intense du milieu. Le plan municipal protège clairement les secteurs résidentiels de l'intrusion d'usages conflictuels. Par ailleurs, le développement commercial est souhaité en priorisé sur la rue Principale et sur la rue du Moulin. Cette demande n'est pas considérée raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de cette propriété et va à l'encontre des intentions générales de l'arrêté.

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 Roger Saint-Pierre a pris la parole afin d'apporter des précisions sur le projet ainsi que de l'achalandage occasionné par l'activité proposée sur la propriété.

Après discussion et vérification, monsieur Gaston Paulin, appuyé de madame Line Thériault, a proposé de suivre la recommandation de l'équipe technique et de ne pas approuver l'attribution d'un permis provisoire valide pour une période maximale d'un an, cette demande ayant été jugée non raisonnable et non souhaitable pour l'aménagement de cette propriété et à l'encontre des intentions générales de l'arrêté

Adopté à l'unanimité

Monsieur Roger Saint-Pierre a quitté la salle.

H Autre

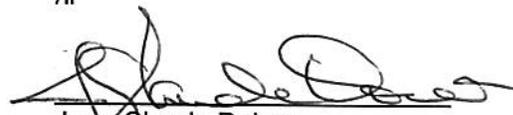
CRP17 – 104

1. Date de la réunion de janvier 2018

La prochaine réunion du crp prévue pour le 17 janvier 2018 est reportée au 24 janvier 2018.

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 19h50.

/lr



Jean-Claude Doiron
Président



Louise Robichaud
Secrétaire