

Procès-verbal de la réunion ordinaire du CRP de la Commission de services régionaux Péninsule acadienne tenue le mercredi 20 novembre 2019 à 19h00 au centre communautaire d'Inkerman.

Étaient présents :

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

Benjamin Kocyla, CSRPA
Caraine Godin-Poirier, CSRPA
Jayson Jacob, CSRPA
Louise Robichaud, CSRPA

Était absent :

Yvon Godin

Deux (2) personnes du public étaient présentes.

Le président du comité, monsieur Jean-Claude Doiron, a appelé la réunion à l'ordre à 19h01.

Il a souhaité bienvenue à Monsieur Philippe Ferguson qui s'est joint au CRP.

CRP19 – 92

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 23 octobre 2019**
- F. Demandes à traiter :**

- 1. Annexe 1 - Reportée
- 2. Annexe 3 - Demande de maintenance d'usage non conforme Ciné-Parc Bellevue 2003 Inc., Caraquet
- 3. Annexe 9 - Demande de dérogation Marie-Pier Cormier et Rodolfo Cantu Ruiz, Caraquet

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

- 1. Annexe 2 - Demande d'approbation et de dérogation de lotissement Haché, Landry et Cormier, Caraquet
- 2. Annexe 4 - Demande de dérogation Mylène Dugas et David Carron, Caraquet
- 3. Annexe 5 - Demande d'approbation et de dérogation de lotissement Agences Lanteigne Ltée, Caraquet
- 4. Annexe 6 - Demande de dérogation Nathalie Cormier et Philippe Cormier, Caraquet
- 5. Annexe 7 - Demande de dérogation Isabelle, Hébert, Bernadette et Thomas Thériault, Caraquet
- 6. Annexe 8 - Demande de dérogation 649800 NB LTD, Caraquet

H. Autres

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

Adopté à l'unanimité

CRP19 – 93

A. 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.

CRP19 – 94

B. 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.

CRP19 – 95

C. 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.

CRP19 – 96

D. Adoption du projet de procès-verbal de la réunion ordinaire du CRP du 23 octobre 2019

Après discussion et vérification, madame Line Thériault, appuyée de monsieur Simon Savoie, a proposé que le projet de procès-verbal de la réunion ordinaire du CRP du 23 octobre 2019 soit accepté tel que distribué

Adopté à l'unanimité

CRP19 – 97

E. Demandes à traiter

CRP19 – 97(1)

Annexe 9 – Demande de dérogation Marie Pier Cormier et Rodolfo Cantu Ruiz

N° de dossier : 7197

N° de requête : 28893

Localisation : 618, boulevard St-Pierre Ouest, Caraquet

NID: 20377800

Zonage : M (mixte)

Aménagement
proposé :

Les requérants, madame Marie-Pier Cormier et monsieur Rodolfo Cantu Ruiz ont acquis une habitation unifamiliale afin d'y aménager un restaurant comme usage principal et pouvoir habiter dans un logement existant et annexé à la maison comme usage secondaire. Cependant l'aménagement ne pourrait pas respecter une disposition de l'arrêté de zonage de la ville de Caraquet.

Dérogation :

Permettre un logement à une chambre à coucher ayant une surface de plancher de 29 m² au lieu de 42 m². (arrêté no. 211, article 13.5.9.4.1 b))

RequestL

Allow a one bedroom apartment with a floor area of 29 m² instead of 42 m².

Raison de la demande :

Afin d'habiter dans le logement existant, et ce, sans y apporter de modifications.

Marie-Pier Cormier et Rodolfo Cantu Ruiz étaient présents afin de fournir des explications sur le projet.

La directrice adjointe du service d'urbanisme, Madame Caraine Godin-Poirier, a présenté la demande à l'écran. 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'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 :

Annexe 9 Tableau d'analyse – Dérogation

Marie-Pier Cormier et Rodolfo Cantu Ruiz
618, boulevard Saint-Pierre Ouest, Caraquet - NID 20377800

Permettre un logement à une chambre à coucher ayant une surface de plancher de 29 m² au lieu de 42 m².

La dérogation représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?	Oui et Non	La demande est justifiée par le fait que la division actuelle de l'habitation inclut le logement de 29 m ² . Cependant, le logement a été aménagé sans permis et doit donc faire l'objet d'une dérogation. La demande est jugée non nécessaire puisque le réaménagement de la maison permettrait d'y établir un logement suffisamment grand pour être réglementaire. Par exemple, l'utilisation du deuxième étage de la maison pour y établir le logement lui permettrait non seulement d'avoir une taille réglementaire, mais également d'avoir une division plus standard où l'on retrouve les logements au-dessus des commerces.
---	------------	---

La dérogation est-elle mineure ou raisonnable?	Non	<p>La dérogation est majeure (31%). Le projet proposé est de convertir une habitation unifamiliale incluant un logement en un restaurant et conserver le logement que les requérants désirent habiter. La structure actuelle est suffisamment grande pour accueillir les deux usages à des tailles réglementaires avec une autre configuration. Il est à noter que plusieurs modifications structurales devront probablement être réalisées pour que le bâtiment soit conforme au Code national du bâtiment qui a des exigences différentes pour un restaurant qu'une habitation unifamiliale et que des travaux devront ainsi être effectués sur le bâtiment.</p> <p>La demande représenterait un précédent important quant à la taille du logement, d'autant plus que celle-ci proposée pour un logement à une chambre à coucher de 29 m² est plus petite que la superficie réglementaire minimale pour un studio (33 m²). Plusieurs exemples de réglementation municipale à travers la province ont été consultés et aucune ne permet un logement à une chambre à coucher ayant une superficie inférieure à 35 m². La demande est ainsi jugée non raisonnable.</p>
La dérogation respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?	Oui et Non	<p>Le principe d'avoir un minimum de surface de plancher à l'intérieur d'un logement, qu'il soit d'une ou de plusieurs chambres à coucher, est exigé afin d'assurer une qualité de vie à ses résidents. Un logement trop petit peut facilement entraîner des problèmes de salubrité et pose différents risques au niveau de la santé mentale comme une augmentation du stress ou encore de causer de la claustrophobie. Considérant que le logement proposé est plus petit que la surface de plancher que l'on retrouve pour un studio (33 m²), cette demande irait à l'encontre de ce principe.</p> <p>Le caractère du voisinage ne serait pas affecté par la demande de dérogation, puisque le logement est déjà présent à cette taille dans la maison. Le caractère du voisinage serait affecté par le nouvel usage de restaurant, mais il s'agit d'un usage permis dans la zone et qui ne nécessite pas de dérogation.</p>
Recommandation		L'équipe technique ne recommande pas cette demande afin de permettre un logement à une chambre à coucher ayant une surface de plancher de 29 m ² au lieu de 42 m ² considérant cette demande excessive et non souhaitable pour l'aménagement de cette propriété.

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

Madame Marie-Pier Cormier et monsieur Rodolfo Cantu Ruiz ont pris la parole afin d'apporter des précisions sur le projet et les raisons pour lesquelles il est impossible d'aménager un logement à l'étage supérieure. Ils ont précisé que le logement est existant depuis une quinzaine d'année et qu'il a été habité par un certain nombre de personnes au cours des dernières années et qu'ils ont l'intention d'habiter ce logement.

Des discussions ont eu lieu et des commentaires ont été émis concernant la dimension du logement et l'existence de ce dernier depuis plusieurs années.

Après discussion et vérification, madame Line Thériault, appuyée de monsieur Benoit 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 la propriété

Adopté à l'unanimité

Marie-Pier Cormier et Rodolfo Cantu Ruiz ont quitté la salle.

CRP19 – 97(2)

Annexe 3 – Demande de maintenance d'usage non conforme Ciné-parc Bellevue 2003 Inc

N° de dossier : 8026

N° de requête : 29205

Localisation : 420, boulevard St-Pierre Ouest, Caraquet

NID: 20765814

Zonage : C2 (commercial routier)

Aménagement
proposé :

Le requérant, Monsieur Claude L'Espérance, aimerait faire des rénovations mineures aux bâtiments existants afin de pouvoir réouvrir le ciné-parc qui est fermé depuis 2012. Cependant, ces modifications ne peuvent se faire puisque le ciné-parc n'est pas conforme à l'arrêté de zonage de la ville de Caraquet.

Dérogation :

Autoriser la remise en vigueur de l'usage non conforme d'un ciné-parc malgré une période de cessation d'usage de plus de 10 mois (Loi sur l'urbanisme du N.-B., article 60(2)a)).

Request:

Authorize the reinstatement of the non-conforming use of a drive-in film despite a period of separation of more than 10 months.

Raison de la demande :

Afin de faire des rénovations mineures aux bâtiments existants et sur la propriété (nettoyage, peinture, modernisation de l'équipement) et ainsi pouvoir réouvrir le ciné-parc afin de compléter avec le Centre Culturel et le Cinéma du Centre son offre de service en période estivale annuelle.

La directrice adjointe du service d'urbanisme, madame Caraine Godin-Poirier, a présenté la demande à l'écran. Elle a mentionné que 33 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 effectuée par l'équipe technique dans ce dossier, dont voici les détails :

Annexe 3
Tableau d'analyse – Maintenance d'usage non conforme

Ciné-Parc Bellevue 2013 Inc.
420, boulevard Saint-Pierre Ouest, Caraquet - NID 20765814

Autoriser la remise en vigueur de l'usage non conforme d'un ciné-parc malgré une période de cessation d'usage de plus de 10 mois.

Le projet contrevient-il aux grandes lignes directrices du plan municipal d'urbanisme?	Non	La propriété est située dans un secteur d'affectation commercial (C) au plan d'urbanisme où ce secteur prévoit un achalandage important. Cependant, la propriété est située à l'intérieur d'une zone commerciale routière (C2) où l'usage d'un ciné-parc n'est pas autorisé.
La modification a-t-elle pour but de rendre conforme un usage ?	Non	Cette demande ne rendra pas conforme cet usage. Elle permettrait uniquement au requérant de réaliser des travaux de rénovation et entretien (nettoyage de la propriété, peinture et modernisation de l'équipement) et la réouverture du ciné-parc. Une modification au zonage pourrait rendre conforme l'usage exercé sur cette propriété. Aucun travaux de rénovation n'était entrepris sur la propriété le jour de l'application du requérant.
La demande présente-t-elle un risque élevé de conflit avec les usages limitrophes?	Non	Il s'agit d'un usage commercial ne présentant pas de risque de conflit avec les usages limitrophes. Le ciné-parc est situé au cœur d'une zone commerciale routière et de grande surface. En périphérie on retrouve un centre commercial, un concessionnaire de voitures et un de véhicule récréatif, un service de libre entreposage.
La modification va-t-elle porter préjudice aux propriétés voisines et au caractère du voisinage?	Non	Malgré que la propriété à l'étude soit parallèle à un secteur résidentiel uni et bifamilial (rue Légère), l'usage proposé n'affecterait pas le caractère du voisinage considérant que le ciné-parc a été ouvert entre 1969 et 2012 (durant 43 ans) et qu'aucune plainte n'avait été reçue.
Recommandation		L'équipe technique recommande la remise en vigueur de l'usage non conforme d'un ciné-parc malgré une période de cessation d'usage de plus de 10 mois. L'équipe technique considère que cette demande est raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de la propriété. De plus, elle recommande au requérant d'entreprendre éventuellement les procédures pour une demande de modification au zonage afin de rendre cette propriété conforme et ainsi pouvoir apporter des modifications structurelles aux bâtiments, enseignes et autres constructions.

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.

Afin de répondre à une question de la part des membres, madame Caraine Godin-Poirier a précisé que toutes autres modifications, effectuées sur la propriété, devra passer par une modification de zonage et que le demandeur en a été informé.

Après discussions et vérification, madame Line Thériault, appuyée 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 de maintenance d'usage non conforme telle que présentée, cette demande ayant été jugée souhaitable pour l'aménagement de cette propriété

Adopté à l'unanimité

CRP19 – 98

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

1. Annexe 2 - Demande d'approbation et de dérogation de lotissement Haché, Landry et Cormier, Caraquet
2. Annexe 4 - Demande de dérogation Mylène Dugas et David Carron, Caraquet
3. Annexe 5 - Demande d'approbation et de dérogation de lotissement Agences Lanteigne Ltée, Caraquet
4. Annexe 6 - Demande de dérogation Nathalie Cormier et Philippe Cormier, Caraquet
5. Annexe 7 - Demande de dérogation Isabelle, Hébert, Bernadette et Thomas Thériault, Caraquet
6. Annexe 8 - Demande de dérogation 649800 NB LTD, Caraquet

CRP19 – 99

G. Autre

Monsieur Benoit Savoie a pris la parole afin de faire part de ses commentaires concernant l'enregistrement de la réunion.

Des discussions ont eu lieu et des commentaires ont été émis en ce qui a trait à l'enregistrement audio de la réunion et de l'importance d'aviser les gens présents qu'un enregistrement est produit.

Monsieur Benjamin Kocyla a pris la parole afin de préciser que l'enregistrement audio est effectué dans le but de la retranscription pour le procès-verbal et que cet enregistrement serait conservé pendant une période déterminée. Il a aussi précisé que l'enregistrement de la réunion a une valeur légale dans le cadre de la Loi sur l'accès à l'information.

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 19h41.



Jean-Claude Doiron
Président