

Procès-verbal de la réunion ordinaire du CRP de la Commission de services régionaux de la Péninsule acadienne, tenue le mercredi 21 août 2024 à 19h00, tenue au Centre culturel de Caraquet.

Étaient présents :

Jean-Claude Doiron
Oscar Roussel
Georges Savoie
Patrice-Éloi Mallet
Victor Bertin
Jacques Laprise

Benjamin Kocyla, CSRPA
Nadine LaPlante, CSRPA
Sophie Bertin, CSRPA

Quatre (4) personnes du public étaient présentes.

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

CRP24 – 116

ORDRE DU JOUR :

- A. Adoption de l'ordre du jour**
- B. Téléphones cellulaires**
- C. Conflits d'intérêts**
- D. Discours professionnel**
- E. Adoption du projet de procès-verbal de la réunion du CRP du 17 juillet 2024**
- F. Modalité du vote**
- G. Demandes à traiter :**
 - 1. Annexe 1- REPORTÉE
 - 2. Annexe 2- Demande de dérogation Tony Chiasson et Janie Landry, Caraquet (secteur Caraquet)
 - 3. Annexe 3- Demande de dérogation Uyen Chi Nguyen, Tracadie (secteur Tracadie)
 - 4. Annexe 4- Demande de dérogation Guy-Paul Landry, Caraquet (secteur Caraquet)
- H. Compte rendu des demandes de dérogation étudiées à l'interne**
- I. Avis du CRP**
 - 1. Modification au plan municipal et à l'arrêté de zonage, Municipalité de Caraquet (secteur Caraquet)
 - 2. Modification à l'arrêté de zonage, Municipalité de Caraquet (secteur Bas-Caraquet)
 - 3. Modification au plan rural de Tracadie, Municipalité régionale de Tracadie (secteur Tracadie)
- J. Autres**

Après vérification, monsieur Patrice-Éloi Mallet, appuyé de monsieur Jacques Laprise, a proposé l'adoption de l'ordre du jour tel que circulé.

Adopté à l'unanimité

CRP24 – 117

B. Téléphones cellulaires

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

CRP24 – 118

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.

CRP24 – 119

D. Discours professionnel

Le président du comité a rappelé l'importance de conserver en tout temps un discours inclusif, respectueux et professionnel.

CRP24 – 120

E. Adoption du projet de procès-verbal de la réunion du CRP du 17 juillet 2024

Après vérification, monsieur Patrice-Éloi Mallet, appuyé de monsieur Jacques Laprise, a proposé que le projet de procès-verbal de la réunion ordinaire du CRP du 17 juillet 2024 soit accepté tel que distribué.

Adopté à l'unanimité

CRP24 – 121

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.

CRP24 – 122

G. Demandes à traiter

CRP24 – 123

ANNEXE 2 - Demande de dérogation Tony Chiasson et Janie Landry

Nom du demandeur : Janie Landry

N° de dossier : 23478

N° de requête : 42952

Localisation : 520, 1^{er} chemin des Chalets, Caraquet

Demande : Permettre la relocalisation d'une habitation unifamiliale sur un lot donnant sur un droit de passage au lieu d'être sur un lot ayant façade sur une rue publique ou sur un accès privé avec conditions. (Arrêté no. 211- article 13.13.1)

Madame Nadine LaPlante, agente d'aménagement, 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 qu'aucun commentaire n'avait été reçu par le Service d'urbanisme de la Commission. Monsieur Benjamin Kocyla, directeur du Service d'urbanisme, a ensuite présenté l'analyse de la demande.

Pour tous les détails, se référer au document intitulé « Rapport de dérogation CRP24 – 123 ».

Monsieur Tony Chiasson et madame Janie Landry, requérants, étaient présents afin d'apporter des précisions sur le projet à l'étude.

RECOMMANDATION

L'équipe technique recommande de permettre la relocalisation d'une habitation unifamiliale sur un lot donnant sur un droit de passage à titre d'usage comparable et compatible à une habitation unifamiliale sur un lot ayant façade sur une rue publique ou sur un accès privé avec conditions considérant les éléments précités, et ce, à la condition suivante :

- que la requérante démontre qu'elle possède un droit de passage.

À cette condition, cette demande est jugée 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 et aux clients s'ils avaient des questions ou des commentaires concernant la demande présentée.

Madame Janie Landry, requérante, a pris la parole afin d'apporter quelques précisions supplémentaires concernant le projet proposé. Madame Landry a expliqué que la fondation sur laquelle la maison se situe actuellement est faite de blocs de béton et a démontré, à l'aide d'une photo circulée aux membres du CRP, une importante détérioration de celle-ci, affectant la stabilité

de la structure, et expliquant du même fait la nécessité de refaire la fondation. Par ailleurs, le fait de relocaliser l'habitation permettrait de rendre la propriété davantage conforme. En ce qui a trait au droit de passage, signé en 1980 selon madame Landry, elle a indiqué que celui-ci était déjà en vigueur lorsqu'elle et son conjoint ont fait l'achat de la propriété. Elle a ajouté être en mesure de fournir les documents attestant l'existence de ce droit de passage notarié, lequel n'a pas d'expiration.

Après discussion et vérification, monsieur Patrice-Éloi Mallet, appuyé de monsieur Georges 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, celle-ci ayant été jugée raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de la propriété.

Adopté à l'unanimité

CRP24 – 124

ANNEXE 4 - Demande de dérogation Guy-Paul Landry

Nom du demandeur : Guy-Paul Landry

N° de dossier : 8121

N° de requête : 43071

Localisation : 168, rue Louis de Lanteigne, Caraquet

Demande : Permettre l'aménagement d'un bâtiment accessoire résidentiel (garage) d'une superficie totale de 130 m² au lieu de 104 m² (maison). Permettre l'aménagement d'un bâtiment accessoire résidentiel (garage) d'une hauteur de 8,5 m au lieu de 5 m (maison). (arrêté no. 211-articles 13.4.8.1 a) et 13.4.4.1 a))

Madame Nadine LaPlante, agente d'aménagement, a présenté le rapport de dérogation. Elle a mentionné que 14 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. Monsieur Benjamin Kocyla, directeur du Service d'urbanisme, a ensuite présenté l'analyse de la demande.

Pour tous les détails, se référer au document intitulé « Rapport de dérogation CRP24 – 124 ».

Madame Ghislaine Landry, mère du requérant, était présente afin d'apporter des précisions sur le projet à l'étude et en apprendre davantage sur la recommandation de l'équipe technique. Madame Hélène Lanteigne, voisine du requérant, était également présente afin d'obtenir davantage de détails sur le projet à l'étude.

RECOMMANDATION

L'équipe technique ne recommande pas les demandes afin de permettre l'aménagement d'un bâtiment accessoire résidentiel (garage) d'une superficie totale de 130 m² au lieu de 104 m² (maison) et d'une hauteur de 8,5 m au lieu de 5 m (maison), en considérant que :

- le requérant a la possibilité de construire un garage aux normes;
- le requérant a la possibilité de construire un garage et une remise;

- la demande va à l'encontre de l'intention générale de l'arrêté de zonage de la Ville de Caraquet; et
- celle-ci est jugée excessive.

L'équipe technique propose plutôt au requérant de revoir son projet sur la superficie, de revoir la hauteur des murs et les pentes au niveau de la toiture afin de respecter l'arrêté de zonage en vigueur ou diminuer les dérogations.

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 à la cliente s'ils avaient des questions ou des commentaires concernant la demande présentée.

Madame Ghislaine Landry a pris la parole et signalé que d'autres garages d'importantes dimensions sont déjà érigés sur cette rue, dans lesquels des pêcheurs entreposent leur équipement. Par ailleurs, elle a ajouté que le projet proposé serait à une distance considérable de la rue et ainsi, ne serait pas trop visible par les passants. Madame Landry a tout de même indiqué comprendre les raisons pour lesquelles le projet n'est pas recommandé.

Pour sa part, madame Hélène Lanteigne, voisine du requérant, voulait simplement s'assurer que ce garage serait voué à un usage résidentiel et non commercial.

Les membres du comité ont également soulevé certains questionnements concernant la date de la dernière révision de l'arrêté de zonage par les dirigeants de la Ville. On ajoute qu'il serait la responsabilité de la Ville, si le consensus va en ce sens, d'effectuer des changements à la réglementation concernant les bâtiments accessoires de taille disproportionnée par rapport à la taille du bâtiment principal, afin d'accorder davantage de latitude concernant ce type de projet. Monsieur Benjamin Kocyla a informé les membres que la dernière révision de l'arrêté de zonage remonte à environ 2014.

Après discussion et vérification, monsieur Georges Savoie, appuyé de monsieur Jacques Laprise, a proposé aux membres du CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique et de ne pas approuver la demande de dérogation telle que présentée, celle-ci ayant été jugée ni raisonnable ni souhaitable pour l'aménagement de la propriété.

Adopté à l'unanimité

CRP24 – 125

ANNEXE 3 - Demande de dérogation Uyen Chi Nguyen

Nom du demandeur : Uyen Chi Nguyen

N° de dossier : 17495

N° de requête : 43085

Localisation : 4093, rue Principale, Tracadie

Demande : Permettre une zone tampon d'une largeur de ± 2 m au lieu de 4,5 m et ce, du côté nord de la propriété. (plan rural de la Municipalité régionale de Tracadie no. 030-00-2019, article 213 (3) a))

Madame Nadine LaPlante, agente d'aménagement, a présenté le rapport de dérogation. Elle a mentionné que huit (8) 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. Monsieur Benjamin Kocyla, directeur du Service d'urbanisme, a ensuite présenté l'analyse de la demande.

Pour tous les détails, se référer au document intitulé « Rapport de dérogation CRP24 – 125 ».

RECOMMANDATION

L'équipe technique recommande cette dérogation afin de permettre une zone tampon d'une largeur de ± 2 m au lieu de 4,5 m et ce, du côté nord de la propriété, considérant cette demande raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de ces propriétés.

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.

Les questions et commentaires des membres se résumaient principalement à savoir si le projet proposé allait inclure un agrandissement, et s'il existait un logement au sous-sol préalablement à cette demande.

Monsieur Benjamin Kocyla a indiqué que le projet proposé inclut seulement des rénovations et non un agrandissement. Par ailleurs, le point dérogatoire du projet en tant que tel concerne le commerce et non le logement au sous-sol, et implique uniquement la zone tampon.

Après discussion et vérification, monsieur Patrice-Éloi Mallet, appuyé de monsieur Georges 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, celle-ci ayant été jugée raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de la propriété.

Adopté à l'unanimité

CRP24 – 126

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

CRP24 – 127

I. Avis du CRP

CRP24 – 128

Modification au plan municipal et à l'arrêté de zonage, Municipalité de Caraquet (secteur Caraquet)

Monsieur Benjamin Kocyla, directeur 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 CRP24 – 128 ».

RECOMMANDATION DE L'ÉQUIPE TECHNIQUE

Après analyse, l'équipe technique recommande la modification au plan municipal et à l'arrêté de zonage afin de permettre la réalisation de ce projet. Ce dernier est jugé cohérent avec les déclarations d'intérêt public, en accord avec les principes du plan, et souhaitables pour l'aménagement de ces propriétés et de la municipalité.

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.

Une discussion s'en est suivie, lors de laquelle les membres du comité ont demandé plus de précisions concernant le modèle proposé, particulièrement à savoir si ces logements seront offerts en location ou en vente.

Monsieur Benjamin Kocyla a expliqué qu'en ce qui a trait aux bâtiments comportant cinq logements chacun, ceux-ci seraient des immeubles locatifs. Cependant, les habitations bifamiliales proposées sur le lot donnant sur la rue du Vieux Moulin pourraient possiblement être mises en vente.

Après discussion et vérification, monsieur Georges Savoie, appuyé de monsieur Oscar Roussel, a proposé aux membres du CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique et de recommander à la municipalité de Caraquet la modification au plan municipal et à l'arrêté de zonage de Caraquet telle que présentée.

Adopté à l'unanimité

CRP24 – 129

Modification à l'arrêté de zonage, Municipalité de Caraquet (secteur Bas-Caraquet)

Monsieur Benjamin Kocyla, directeur 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 CRP24 – 129 ».

RECOMMANDATION DE L'ÉQUIPE TECHNIQUE

Après analyse, l'équipe technique recommande à la municipalité de Caraquet de modifier l'arrêté de zonage de Bas-Caraquet afin de :

- Permettre l'usage d'un champ de tir à l'intérieur d'une zone N (Naturelle);
- Ajouter aux dispositions générales (Chapitre 13) de l'arrêté de zonage, une section encadrant l'usage d'un champ de tir.

Cette demande est jugée raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de ces propriétés.

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.

Selon les commentaires émis par les membres du comité, la possibilité que des habitations soient construites sur les lots adjacents au champ de tir, et les risques associés à la présence d'habitations à proximité des activités de celui-ci, étaient les principales préoccupations en lien avec le projet proposé.

Monsieur Benjamin Kocyla a indiqué que les lots adjacents à la propriété où se situe le champ de tir n'ont pas de façade sur une rue publique, et qu'il ne serait donc pas possible de construire des habitations à proximité étroite du champ de tir.

Après discussion et vérification, monsieur Georges Savoie, appuyé de monsieur Patrice-Éloi Mallet, a proposé aux membres du CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique et de recommander à la municipalité de Caraquet la modification à l'arrêté de zonage de Bas-Caraquet telle que présentée.

Adopté à l'unanimité

CRP24 – 130

Modification au plan rural de Tracadie, Municipalité régionale de Tracadie (secteur Tracadie)

Monsieur Benjamin Kocyla, directeur 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 CRP24 – 130 ».

RECOMMANDATION DE L'ÉQUIPE TECHNIQUE

Après analyse, l'équipe technique recommande à la Municipalité régionale de Tracadie de modifier le plan rural en :

- Créant une proposition particulière (PP-11) à partir d'une zone C2 (zone commerciale routière) afin de permettre l'usage d'un panneau publicitaire ainsi que les autres usages autorisés en zone C2; et
- Le conseil pourrait émettre des conditions afin d'encadrer ce panneau sur cette propriété.

Cette demande est jugée raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de cette 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.

Une question qui a particulièrement retenu l'attention portait sur l'intensité lumineuse du panneau, plus précisément du fait que l'affichage pourrait être une source de distraction pour les automobilistes. On demande s'il serait possible d'ajouter des conditions à la modification au plan rural afin de minimiser les risques à la circulation.

Monsieur Benjamin Kocyla a donc consulté le plan rural et partagé aux membres du comité les dispositions énoncées relativement aux enseignes électroniques, qui sont comme suit :

Enseigne électronique

281. Une *enseigne électronique* peut faire partie d'une *enseigne autoportante* ou de *façade* dans les zones C1, C2, C3 et M1, à condition d'être conforme aux normes suivantes :

- (1) Avoir une superficie maximale pour la partie lumineuse de 5 m²;
- (2) Avoir un seul panneau à message électronique par lot;
- (3) Être située à une distance de 100 m du centre de toute intersection entre deux routes;
- (4) Les messages ou publicités ont une durée minimale de 8 secondes;
- (5) Les messages ou publicités ne doivent pas clignoter ou défiler;
- (6) La luminance de l'enseigne ne doit pas nuire, de jour comme de nuit, à la circulation ou au voisinage.

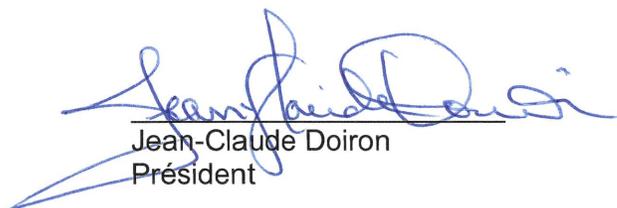
Après discussion et vérification, monsieur Jacques Laprise, appuyé de monsieur Victor Bertin, a proposé aux membres du CRP de suivre la recommandation de l'équipe technique et de recommander à la Municipalité régionale de Tracadie la modification au plan rural proposée, avec l'ajout des conditions 4, 5, et 6 de l'article 281 dans la proposition particulière.

Adopté à l'unanimité

CRP24 – 131

J. Autres

Étant donné que tous les points à l'ordre du jour ont été épuisés, le président du comité a prononcé la clôture de la réunion à 20h17.



Jean-Claude Doiron
Président