

Procès-verbal de la réunion ordinaire du CRP de la Commission de services régionaux de la Péninsule acadienne, tenue le mercredi 18 septembre 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
Paul-Émile Robichaud, CSRPA
Maryse Trudeau, 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 – 132

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 21 août 2024

F. Modalité du vote

G. Demandes à traiter :

1. Annexe 1- Demande de dérogation de lotissement Gaetan Savoie, Néguaç
2. Annexe 2- Demande de dérogation de lotissement Rhéal Godin, Municipalité des Hautes-Terres (secteur Haut-Paquetville)
3. Annexe 3- Demande de dérogation Stéphanie Duguay et Dominique Alain, Caraquet (secteur Caraquet)
4. Annexe 4- Demande de dérogation de lotissement Yvon Thibodeau, Tracadie (secteur Pont-Lafrance)
5. Annexe 5- Demande de dérogation et d'approbation de lotissement Parc industriel de Paquetville, Municipalité des Hautes-Terres (secteur Paquetville)
6. Annexe 6- REPORTÉE

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

1. Annexe 7- Demande de dérogation Jean-Yves St-Cœur, Tracadie (secteur Canton-des-Basque)

I. Avis du CRP

1. Modification à l'arrêté de zonage, Ville de Shippagan (secteur Shippagan)

J. Autres

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

Adopté à l'unanimité

CRP24 – 133

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 – 134

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 – 135

D. Discours professionnel

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

CRP24 – 136

E. Adoption du projet de procès-verbal de la réunion du CRP du 21 août 2024

Après vérification, monsieur Oscar Roussel, appuyé de monsieur Patrice-Éloi Mallet, a proposé que le projet de procès-verbal de la réunion ordinaire du CRP du 21 août 2024 soit accepté tel que distribué.

Adopté à l'unanimité

CRP24 – 137

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 – 138

G. Demandes à traiter

CRP24 – 139

ANNEXE 3 - Demande de dérogation Stéphanie Duguay et Dominique Alain

Nom du demandeur : Stéphanie Duguay et Dominique Alain

N° de dossier : 1678

N° de requête : 43272

Localisation : 535 A, boulevard St-Pierre Ouest, Caraquet

Demande : Permettre l'aménagement d'un bâtiment accessoire (remise) à une distance de 1 m au lieu de 7,5 m de la limite avant de la propriété (accès privé). Permettre l'aménagement d'un bâtiment accessoire (remise) en cour avant au lieu de la cour latérale ou arrière (arrêté no. 211 - articles 13.4.5.1.a) et 13.4.10.1)).

Madame Nadine LaPlante, agente d'aménagement, a présenté le rapport de dérogation. Elle a mentionné que sept (7) 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. Madame Maryse Trudeau, conseillère en urbanisme, a ensuite présenté l'analyse de la demande.

Pour tous les détails, se référer au document intitulé « Rapport de dérogation CRP24 – 141 ».

Monsieur Marc Landry, représentant de la requérante, était présent afin d'apporter des précisions sur le projet à l'étude.

RECOMMANDATION

L'équipe technique recommande les demandes afin de permettre l'aménagement d'un bâtiment accessoire (remise) à une distance de 1 m au lieu de 7,5 m de la limite avant de la propriété (accès privé) et en cour avant au lieu de la cour latérale ou arrière, considérant le projet souhaitable pour 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 et au client s'ils avaient des questions ou des commentaires concernant la demande présentée.

Monsieur Marc Landry, représentant de la requérante, a pris la parole et indiqué que l'emplacement proposé de la remise a été choisi puisque la requérante ne peut pas aménager la remise de l'autre côté du lot en raison du champ d'épuration.

Par ailleurs, les membres ont demandé à savoir s'il aurait été davantage souhaitable d'effectuer une modification au zonage plutôt que d'opter pour le processus de dérogation dans le cas du projet à l'étude, qui est en zone NPR, puisque les constructions accessoires en cour avant sont permises sur les lots en zone de villégiature alors qu'elles ne le sont pas dans les zones NPR.

Une modification au zonage permettrait ainsi la réalisation du projet sans que celui-ci soit dérogatoire.

Madame Maryse Trudeau a indiqué que l'équipe d'urbanisme est affairée à la rédaction du nouvel arrêté de zonage de la Ville de Caraquet en ce moment, et que ce seront des éléments à prendre en considération afin de possiblement éviter des dérogations pour des projets semblables à l'avenir, dans les cas de lots avec vue sur la mer.

Après discussion et vérification, monsieur Patrice-Éloi Mallet, appuyé de monsieur Jacques Laprise, 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 – 140

ANNEXE 1 - Demande de dérogation de lotissement Gaetan Savoie

Nom du demandeur : Gaetan Savoie

N° de dossier : 6567

N° de requête : 42725

Localisation : 74, rue Joseph, Néguaç

Demande : Permettre les lots 2024-1 et 2024-2 avec une superficie de 3651 m² chacun au lieu de 4000 m² (Arrêté no. 99-33, article 10.10 (1)a)(iii).

Monsieur Paul-Émile Robichaud, agent d'aménagement, a présenté le rapport de dérogation. Il a mentionné que quatre (4) 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 Robichaud, a ensuite présenté l'analyse de la demande.

Pour tous les détails, se référer au document intitulé « Rapport de dérogation CRP24 – 139 ».

Monsieur Gaétan Savoie et madame Louise Robichaud, requérants, étaient présents afin d'apporter des précisions sur le projet à l'étude.

RECOMMANDATION

L'équipe technique recommande l'approbation de cette demande, la jugeant souhaitable pour l'aménagement du terrain.

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.

Monsieur Gaétan Savoie, requérant, a pris la parole et a fourni aux membres du CRP quelques détails supplémentaires concernant son projet de lotissement, ainsi que les démarches

entreprises auprès du ministère de l'Environnement et des Gouvernements locaux afin d'obtenir une approbation des travaux de remblai effectués sur sa propriété.

Un autre point de questionnement concernait l'interprétation du ministère de l'Environnement et des Gouvernements locaux en ce qui a trait à la Rivière-des-Caches, puisque dans le projet de lotissement, le ministère en question identifie ce cours d'eau comme étant une baie et non une rivière.

Monsieur Paul-Émile Robichaud a affirmé qu'effectivement, la section de la Rivière-des-Caches adjacente au projet de lotissement présenté est en fait reconnue par le ministère de l'Environnement et des Gouvernements locaux comme faisant partie de la *Miramichi Inner Bay*. Ce simple fait explique ainsi le positionnement du ministère quant à l'exemption de la *Loi sur l'assainissement de l'eau* de ce projet de lotissement, principalement en ce qui a trait à l'espace constructible des deux lots nouvellement créés.

Après discussion et vérification, monsieur Georges Savoie, appuyé de monsieur Victor Bertin, 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 – 141

ANNEXE 2 - Demande de dérogation de lotissement Rhéal Godin, Municipalité des Hautes-Terres

Nom du demandeur : Bertrand Godin

N° de dossier : 6601

N° de requête : 43274

Localisation : 5751, route 340, Haut-Paquetville

Demande : Permettre le lot 2024-1 avec une superficie de 3268 m² au lieu de 4000 m²; Permettre une largeur de 36,06 mètres au lieu de 54 mètres et permettre le restant de terrain avec une largeur de 12 mètres au lieu de 54 mètres (Arrêté no. 2023-03, article 17, Annexe 1).

Monsieur Paul-Émile Robichaud, agent d'aménagement, a présenté le rapport de dérogation. Il a mentionné que sept (7) 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 Robichaud, a ensuite présenté l'analyse de la demande.

Pour tous les détails, se référer au document intitulé « Rapport de dérogation CRP24 – 140 ».

RECOMMANDATION

L'équipe technique recommande l'approbation de cette demande, la jugeant souhaitable pour l'aménagement du terrain.

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 question n'a été posée et aucun commentaire n'a été émis par ces derniers.

Après vérification, monsieur Jacques Laprise, appuyé de monsieur Victor Bertin, 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 – 142

ANNEXE 4 - Demande de dérogation de lotissement Yvon Thibodeau

Nom du demandeur : Yvon Thibodeau

N° de dossier : 6602

N° de requête : 43303

Localisation : Tracadie (Pont-Lafrance)

Demande : Permettre le lot 2024-1 avec une superficie de 3700 m² au lieu de 4000 m². Permettre une largeur de 52,99 mètres au lieu de 54 mètres. Permettre le lot 2024-2 avec une largeur de 14,85 mètres au lieu de 54 mètres (Arrêté no. 030-00-2019, article 90, tableau 5).

Monsieur Paul-Émile Robichaud, agent d'aménagement, a présenté le rapport de dérogation. Il a mentionné que 10 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 Robichaud, a ensuite présenté l'analyse de la demande.

Pour tous les détails, se référer au document intitulé « Rapport de dérogation CRP24 – 142 ».

RECOMMANDATION

L'équipe technique recommande l'approbation de cette demande, la jugeant souhaitable pour l'aménagement du terrain.

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 principaux questionnements en lien avec la demande présentée étaient concernant les droits de passage, essentiellement à savoir si le propriétaire du lot drapeau à être créé possède un droit de passage sur l'allée Monica, qui est un accès privé. On demande également si le requérant est conscient qu'il doit se prévaloir d'un tel droit de passage pour accéder à son terrain, s'il désire le faire en empruntant l'allée Monica.

Monsieur Paul-Émile Robichaud a expliqué que le lot drapeau nouvellement créé possède une façade sur la rue Tranquille et donc, le propriétaire de ce lot n'aurait techniquement pas besoin d'emprunter l'allée Monica pour accéder à sa propriété. Monsieur Robichaud a toutefois ajouté que le requérant a déjà entrepris des démarches en collaboration avec le propriétaire de l'allée Monica, afin de négocier un droit de passage sur cet accès privé.

Après discussion et vérification, monsieur Patrice-Éloi Mallet, appuyé de monsieur Oscar Roussel, 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 – 143

ANNEXE 5 - Demande de dérogation et d'approbation de lotissement Parc industriel de Paquetville

Nom du demandeur : Municipalité des Hautes-Terres

N° de dossier : 6603

N° de requête : 43306

Localisation : Hautes-Terres (Paquetville)

Demande : Permettre deux îlots ayant une profondeur d'un lot au lieu de deux lots (Arrêté no. 2023-03, article 18). Recommandation au Conseil relativement à l'emplacement des rues publiques (*Loi sur l'urbanisme du N.-B.*, article 88(4)a)).

Monsieur Paul-Émile Robichaud, agent d'aménagement, a présenté le rapport de dérogation. Il a mentionné que sept (7) 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 Robichaud, a ensuite présenté l'analyse de la demande.

Pour tous les détails, se référer au document intitulé « Rapport de dérogation CRP24 – 143 ».

RECOMMANDATION

L'équipe technique recommande l'approbation de cette demande, la jugeant souhaitable pour l'aménagement du terrain.

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 en lien avec le projet se résument à savoir s'il serait possible de lotir les lots à l'intérieur de l'îlot proposé, et si ceux-ci pourraient servir à des constructions résidentielles.

Monsieur Paul-Émile Robichaud a précisé que les lots en question seront plutôt voués à des constructions industrielles. Monsieur Robichaud a par ailleurs indiqué que la municipalité désirait normaliser ce lotissement et le rendre conforme.

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 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 – 144

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

1. Annexe 7- Jean-Yves St-Cœur, Tracadie (secteur Canton-des-Basque)

CRP24 – 145

I. Avis du CRP

CRP24 – 146

Modification à l'arrêté de zonage, Ville de Shippagan (secteur Shippagan)

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 – 146 ».

RECOMMANDATION DE L'ÉQUIPE TECHNIQUE

Après analyse, l'équipe technique recommande la modification 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 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.

La diminution du nombre minimal de cases de stationnement requises par logement dans le cas de logements multifamiliaux a été un point de discussion qui semblait susciter un certain questionnement. On a indiqué que de plus en plus de familles possèdent plus d'un véhicule, et que le fait de diminuer le nombre minimal de cases de stationnement requises par logement pourrait engendrer un problème.

Les membres ont également demandé davantage de précisions concernant la différence entre des habitations construites à partir de conteneurs et les maisons préfabriquées. On a d'ailleurs commenté que le vocabulaire relativement aux minimaisons semble s'élargir, et on demande s'il serait possible d'apporter davantage de précisions et faire des distinctions entre les différents types d'habitations unifamiliales de petite taille comme les minimaisons, les maisons mobiles, etc.

Finalement, on a également abordé la question d'un possible branchement entre l'allée d'accès aux logements et la rue des Jeux de l'Acadie, permettant une meilleure fluidité de la circulation, et évitant du même coup que l'allée d'accès ne devienne un cul-de-sac.

Monsieur Benjamin Kocyla a pris la parole et a d'abord adressé la question du nombre minimal de cases de stationnement pour des logements multifamiliaux. Monsieur Kocyla a indiqué que les changements proposés à ces exigences découlent d'une rationalité que nous n'avons pas ailleurs, par exemple le fait qu'il est possible que des étudiants collégiaux et universitaires n'aient pas tous leur propre véhicule, sans compter le fait que le service de transport collectif est fonctionnel dans la région de Shippagan. Monsieur Kocyla a d'ailleurs précisé que les promoteurs de projets de logements multifamiliaux pourraient d'eux-mêmes choisir d'offrir un plus grand nombre de cases de stationnement par logement que ce qui est requis par la réglementation, mais que ceci serait entièrement à leur discrétion.

En ce qui a trait au vocabulaire entourant les différents types de minimaisons sur le territoire, monsieur Kocyla a indiqué que cet exercice a déjà été effectué pour le règlement de la Municipalité régionale de Tracadie. Il serait donc possible d'utiliser ces définitions plus précises afin de bonifier les règlements des autres municipalités.

Par rapport à un branchement possible du cul-de-sac avec la rue des Jeux de l'Acadie, monsieur Kocyla a expliqué qu'un tel branchement serait effectivement possible, dépendant la disposition des bâtiments qui seront construits sur le lot. Monsieur Paul-Émile Robichaud a renchéri en ajoutant que le Service d'urbanisme n'a reçu aucun plan de site à date, et qu'il est donc difficile de prévoir à long terme quels seront les projets de connexion entre les rues.

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 Shippagan la modification à l'arrêté de zonage telle que présentée.

Adopté à l'unanimité

CRP24 – 147

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 20h07.



Jean-Claude Doiron
Président