

Procès-verbal de la réunion ordinaire du Comité de révision de la planification, tenue le mercredi 27 février 2013 à 19h00 à la salle communautaire d'Inkerman.

Étaient présents :

Gaston Paulin
Jean-Claude Doiron
Jean-Paul Robichaud
Eugène Basque
Edmond Beattie
Line Thériault
Réginald Paulin

Nadine LaPlante, CSRPA
Julie Ozell, CSRPA
Caraine Godin-Poirier, CSRPA
Natacha Cormier, CSRPA

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

A- Adoption de l'ordre du jour

Le président du comité a avisé les membres que le procès-verbal de la réunion du CRP du 24 janvier 2013 serait adopté à la prochaine réunion dudit comité qui doit avoir lieu au mois de mars prochain.

Après vérification, Monsieur Jean-Paul Robichaud, appuyé de Monsieur Edmond Beattie, a proposé l'adoption de l'ordre du jour tel que modifié

Adopté

B- Téléphones cellulaires

Le président du comité a avisé les membres de fermer ou de mettre en mode vibration leur téléphone cellulaire et ce, pour la durée de la réunion.

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.

Annexe 1 – Demande de dérogation 605340 N.B. ltée

No. application: 28960

Localisation: 3400, rue Principale, Tracadie-Sheila

NID: 20367223

Zonage: C1 (zone commerciale centre-ville)

Aménagement
proposé:

Le requérant désire ouvrir un nouveau commerce de restauration rapide d'une superficie de 925 p² dans un bâtiment commercial déjà existant. Cependant, le nombre de cases de stationnement ne pourrait pas être conforme avec ce nouvel usage et l'ensemble du projet proposé comporte des points qui ne pourraient pas respecter l'arrêté de la ville de Tracadie-Sheila.

Dérogation:

Permettre un nombre de 30 stationnements au lieu de 35 pour l'usage d'un restaurant;
Permettre des cases de stationnement d'une longueur inférieure à 6m et d'une largeur inférieure à 3m;
Permettre une allée d'accès d'une largeur de 4.5m au lieu de 6m; et
Permettre l'usage d'un restaurant sans espace de chargement et de déchargement hors rue.
(arrêté 108, articles 10.17.2.1, tableau g), 10.17.2.3 a), 10.19.1 a) i))

Raison de la demande: Afin d'ouvrir le restaurant dans le local commercial proposé.

Monsieur Stéphane Gauvin était présent pour fournir des explications.

Après lecture de la demande, l'agent d'aménagement, madame Nadine LaPlante, a présenté cette dernière à l'écran. Elle a mentionné que 4 propriétaires voisins avaient été consultés et qu'aucun commentaire n'avait été reçu par le bureau du service d'aménagement du territoire de la Péninsule acadienne.

Elle a expliqué le projet plus en détails à l'aide d'un croquis fourni par le requérant. Elle a mentionné que le local concerné et proposé serait loué par le requérant, lequel est voisin du restaurant Subway existant, dans le même bâtiment.

Suite à la présentation de la demande, l'agent d'aménagement / conseillère en urbanisme, Madame Julie Ozell, a présenté et expliqué l'analyse effectuée par l'équipe technique dans cette demande, dont voici les détails :

**Tableau d'analyse – Annexe 1
Demande de dérogation**

605340 N.-B. Itée (Restaurant Yuzu)
3400, rue Principale, Tracadie-Sheila (NID 20367223)

Permettre un restaurant avec 30 espaces de stationnements au lieu de 35;

Permettre des espaces de stationnement d'une longueur inférieure à 6m et d'une largeur inférieure à 3m;

Permettre une allée d'accès d'une largeur de 4,5m au lieu de 6m; et

Permettre un restaurant sans fournir d'espace de chargement et de déchargement hors rue.

<p>La dérogation représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?</p>	<p align="center">oui</p>	<p>La dérogation est nécessaire et justifiable puisqu'il n'y a pas d'espace disponible sur le terrain pour fournir les cases de stationnement additionnelles requises pour le restaurant.</p> <p>Concernant les dimensions et l'espace de chargement/déchargement, il s'agit de situations existantes. Des modifications pour rendre ces éléments conformes diminueraient davantage le nombre de cases de stationnement disponibles sur le terrain.</p>
<p>La dérogation est-elle mineure, est-elle raisonnable?</p>	<p align="center">oui</p>	<p>La dérogation est majeure (14%).</p> <p>Par contre, la dérogation est raisonnable considérant la situation actuelle et le nombre de places assises du restaurant (21 places).</p> <p>Situation actuelle : 32 cases requises considérant l'ensemble des occupants et le local visé occupé par du commerce de détail (calculé en fonction de la superficie du commerce);</p> <p>Situation projetée : 35 cases requises considérant l'ensemble des occupants et le local visé occupé par un restaurant (calculé en fonction de la superficie du restaurant ou du nombre de places assises. Le chiffre le plus grand doit être utilisé);</p> <p>Nombre de cases proposées sur le site : 30</p> <p>Le calcul du nombre de stationnement requis pour un restaurant de 21 places correspond au nombre requis pour un commerce de détail de 925pi². Pour l'ensemble</p>

		des occupants, il s'agit donc d'un manque à gagner de 2 cases si nous calculons le nombre de cases de stationnement en fonction du nombre de places assises plutôt que la superficie du restaurant.
La dérogation respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?	oui	<p>Le principe législatif concernant les stationnements est de s'assurer que tous les clients/employés pourront se stationner de façon sécuritaire sur le terrain où ils vont consommer/travailler. Il en est de même pour la livraison des marchandises.</p> <p>Le caractère du voisinage ne serait pas affecté puisque l'ensemble des espaces libres de la propriété est déjà asphalté.</p>
Recommandation		<p>L'équipe technique recommande la dérogation considérant les points suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - un calcul basé sur les 21 places assises du restaurant qui représente un manque à gagner de 2 cases; - tout futur changement d'usage à l'intérieur du bâtiment nécessitera un nouveau calcul de stationnement afin de ne pas augmenter la dérogation; - les demandes concernant les dimensions des stationnements, de l'allée d'accès et de l'espace de chargement représente une situation existante, fonctionnelle et les manœuvres sont entièrement exécutées sur la propriété visée; et - l'analyse tient aussi compte des heures d'utilisation de l'ensemble des occupants du bâtiment fournies par le propriétaire.

Après la présentation, Monsieur Doiron a demandé aux membres s'ils avaient des questions ou des commentaires concernant la présentation ou pour le client.

Un membre a demandé si le calcul du nombre de cases de stationnement requis était lié au restaurant proposé seulement ou à l'ensemble des commerces abrités par le bâtiment concerné. Madame Julie Ozell a pris la parole et a répondu que le nombre de cases de stationnement était déterminé selon l'ensemble des usages.

Par la suite, des discussions ont eu lieu avec le requérant en ce qui a trait à la livraison de marchandise. Monsieur Gauvin a précisé qu'il y avait livraison de marchandises sur la propriété trois fois par semaine depuis quelques années et qu'aucun problème quelconque ne fut rapporté à ce jour. Il a terminé en mentionnant que le restaurant serait de style « take-out », avec 21 places assises à l'intérieur.

Après discussion, il a été proposé et appuyé de suivre les recommandations de l'équipe technique et d'accorder la dérogation telle que présentée, la demande ayant été jugée raisonnable

Adopté

Proposé par : Gaston Paulin
Appuyé de : Réginald Paulin

À cet instant, Monsieur Gauvin a quitté la salle.

CRP - 12

Demande d'avis de modification au zonage ville de Tracadie-Sheila – 3900, 3884 et 3891, rue Principale (permettre une entreprise de construction en zone M (mixte) à titre d'usage principal commercial et agrandir une zone M (mixte) à même une zone RA (résidentielle), NID 20743654, 20367652 et 20370367)

But de la demande : Rendre conforme une entreprise de construction en électricité

Requérant : Monsieur Bruno Boudreau

Monsieur Bruno Boudreau était présent afin de fournir des explications.

L'agent d'aménagement / conseillère en urbanisme, Madame Julie Ozell, a présenté la demande telle que décrite ci-dessous, à l'aide d'une présentation Power Point.

« Modifier la réglementation afin de permettre une nouvelle «entreprise de construction générale» à titre d'usage principal dans la zone M et d'agrandir la zone M (mixte) à même la zone RA (résidentielle unifamiliale) attenante. »

Pendant la présentation, Monsieur Boudreau a mentionné qu'une partie du terrain visé ne devait pas être incluse dans la modification démontrée par Madame Ozell. En effet, cette partie de terrain appartient à la municipalité qui l'utilise comme canal de drainage.

Suite à la présentation, Madame Ozell a expliqué l'analyse qui avait été effectuée par l'équipe technique dans ce dossier. Elle a mentionné que le secteur visé accueillait déjà une mixité d'usages résidentiels et commerciaux. Elle a cependant mentionné que l'entreprise proposée devrait être bien encadrée afin d'éviter tout type de nuisances qui pourraient être occasionnées par cette dernière et qui pourraient déranger le voisinage.

Finalement, elle a expliqué que l'équipe technique recommandait la demande de modification au zonage telle que proposée mais sous certaines conditions, soit :

- Prohiber l'entreposage extérieur pour les nouvelles entreprises en construction en zone M (mixte). Tout doit être fait à l'intérieur des bâtiments principaux et accessoires;
- Prévoir les espaces de stationnements et aire de chargement/déchargement conformément à l'arrêté et le montrer sur un plan de site;
- Bâtiments accessoires respectant l'arrêté pour la zone M (le propriétaire est responsable de s'assurer que cette condition répond à ses besoins puisqu'aucune information n'a été fournie à cet effet. Une copie des dispositions a été remise au requérant). Avant une modification au zonage, le requérant devrait s'assurer que les dispositions concernant les bâtiments accessoires correspondent à ses besoins en portant une attention particulière notamment à la superficie maximale, le coefficient d'occupation du lot et la hauteur maximale;
- Maintenir l'interdiction d'entreposage dans des remorques;
- Évaluer la possibilité de permettre les entreprises en construction dans les zones C2 lors de la refonte du plan municipal et de l'arrêté de zonage;
- Prévoir des dispositions visant à assurer une cohabitation avec l'usage résidentiel comme par exemple permettre les entreprises en construction seulement s'il y a un usage commercial sur une propriété adjacente, limiter la superficie du bâtiment principal de l'entreprise en construction;
- Ne pas enclaver le lot résidentiel de la propriété située au 3908, rue Principale (NID 20411757) par le lot proposé de Chouinard Électrique Ltée, donc de modifier le zonage de seulement l'arrière du lot de Chouinard Électrique Ltée mais pas la partie derrière le lot identifié par le NID 20411757.
- Clarifier les limites de propriété qui ne correspondent pas entre le bureau d'enregistrement de Service Nouveau-Brunswick et le plan provisoire de l'arpenteur-géomètre.

Après les présentations, le président du comité a demandé s'il y avait des questions ou des commentaires concernant ces dernières ou pour le client.

Suite aux commentaires de M. Boudreau concernant une partie du terrain qui serait finalement exclue de la demande, un membre a demandé des précisions par rapport à la condition concernant l'agrandissement de la zone M (mixte).

Un membre a par la suite demandé au client quel était le motif majeur qui l'avait poussé à soumettre sa demande et Monsieur Boudreau a répondu qu'il souhaitait améliorer l'aspect esthétique de sa propriété en entreposant ses équipements dans un seul bâtiment.

Après discussion, Monsieur Jean-Paul Robichaud, appuyé de Madame Line Thériault, a proposé que la modification au zonage soit acceptée telle que présentée par l'équipe technique, incluant les conditions émises par cette dernière

Adopté

À ce moment, Monsieur Boudreau a quitté la salle.

CRP - 13

Demande d'avis de modification au zonage ville de Tracadie-Sheila – 4104, rue Principale (permettre l'usage d'un complexe artistique à l'intérieur d'un bâtiment existant, NID 20600508 et 20123279)

But de la demande : Opérer un complexe artistique

Requérant : Ville de Tracadie-Sheila

La Directrice-adjointe du service d'aménagement, Madame Caraine Godin-Poirier, a présenté la demande telle que décrite ci-dessous, à l'aide d'une présentation Power Point.

« Modifier la réglementation afin de rendre conforme l'usage d'un complexe artistique sur la propriété identifiée par les NID 20600508 et 20123279. »

Après la présentation, Madame Godin-Poirier a présenté l'analyse qui avait été effectuée par l'équipe technique dans ce dossier.

Suite aux présentations, le président du comité a demandé s'il y avait des questions ou des commentaires concernant cette dernière.

Madame Caraine Godin-Poirier a pris la parole pour préciser que l'équipe recommandait la modification au zonage, à condition d'obtenir un plan d'aménagement du site démontrant le respect de l'usage avec l'arrêté de zonage en vigueur concernant notamment les entrées, sorties et stationnements. Aussi, l'équipe a recommandé la modification au zonage de la rue Médéric de résidentiel uni, bi et multi (Rc) à une zone mixte (M) pour ainsi éviter tout conflit d'usages futures causé par une réglementation incohérente.

Après discussion et vérification de l'analyse effectuée par l'équipe technique, Monsieur Gaston Paulin, appuyé de Monsieur Jean-Paul Robichaud, a proposé que le comité suive les recommandations de l'équipe technique et recommande la demande telle que présentée, avec les conditions émises par cette dernière

Adopté

Demande d'avis de modification au zonage ville de Tracadie-Sheila – 4276 et 4287, rue Principale (permettre d'utiliser les bâtiments existants comme entrepôts par la municipalité)

But de la demande : Utiliser des bâtiments existants comme entrepôts municipaux

Requérant : Ville de Tracadie-Sheila

La Directrice-adjointe du service d'aménagement, Madame Caraine Godin-Poirier, a présenté la demande telle que décrite ci-dessous, à l'aide d'une présentation Power Point.

« Modifier la réglementation afin de permettre l'utilisation de bâtiments existants à des fins municipales sur les propriétés identifiées par les PID 20694139, 20854428 et 20122966 situées au 4276 rue Principale et par le PID 20122941 située au 4287 rue Principale. »

Après la présentation, Madame Godin-Poirier a présenté l'analyse qui avait été effectuée par l'équipe technique dans ce dossier.

Suite aux présentations, le président du comité a demandé s'il y avait des questions ou des commentaires concernant cette dernière et il n'y en avait pas.

Madame Caraine Godin-Poirier a pris la parole et a mentionné que l'équipe technique était en faveur de la modification au zonage mais recommandait d'interdire l'entreposage extérieur et de réaliser un aménagement paysager tel que le stipule l'arrêté de zonage. Un plan d'aménagement du site devrait être fourni démontrant le respect des dispositions de zonage quant aux entrées et sorties des propriétés, les espaces de chargement et déchargement ainsi que les zones tampons.

Après discussion et vérification de l'analyse effectuée par l'équipe technique, Monsieur Eugène Basque, appuyé de Monsieur Edmond Beattie, a proposé que le comité suive les recommandations de l'équipe technique et recommande la demande telle que présentée, avec les conditions émises par cette dernière

Adopté

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 20h24.

/nc



Jean-Claude Doiron
Président



Natacha Cormier
Secrétaire