

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

Étaient présents :

Jean-Claude Doiron
Gaston Paulin
Benoit Savoie
Edmond Beattie
Line Thériault

Caraine Godin-Poirier, CSRPA
Noël-Guy Brideau, CSRPA
Louise Robichaud, CSRPA
Nadine LaPlante, CSRPA
Charles Éric Landry, CSRPA

Étaient absents :

Yvon Godin
Jean-Paul Robichaud

Aucune personne du public n'était présente.

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

CRP17 – 43

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 21 juin 2017
- E. Demandes à traiter :
 - 1. Annexe 3- Demande d'approbation et de dérogation Toners Garage Holdings Ltd, Tracadie
 - 2. Annexe 7- Demande de dérogation Pro Reit Acquisition Inc., Tracadie
- F. Compte-rendu des demandes de dérogation étudiées à l'interne :
 - 1. Annexe 1- Demande d'approbation et de dérogation de lotissement Haché-Plourde, Néguaç
 - 2. Annexe 2- Demande d'approbation et de dérogation de lotissement Camille Breau, Néguaç
 - 3. Annexe 4- Demande de dérogation Sylvia Antuna, Tracadie
 - 4. Annexe 5- Demande d'approbation et de dérogation de lotissement Amédée Lebreton, Gauvreau
 - 5. Annexe 6- Demande d'approbation et de dérogation de lotissement Alban Robert, Pokemouche
- G. Avis du CRP
 - 1. Modification à l'arrêté de zonage – ville de Lamèque (municipalité)
 - 2. Modification au plan et à l'arrêté de zonage – village de Saint-Isidore (Daniel Cormier)

Après vérification, monsieur Gaston Paulin, appuyé de madame Line Thériault, a proposé l'adoption de l'ordre du jour tel que distribué

Adopté à l'unanimité

CRP17 - 44

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 - 45

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 - 46

D. Adoption du projet de procès-verbal de la réunion ordinaire du CRP du 21 juin 2017

Après vérification, monsieur Edmond Beattie, appuyé de monsieur Benoit Savoie, a proposé que le projet de procès-verbal de la réunion ordinaire du CRP du 21 juin 2017 soit accepté tel que distribué

Adopté à l'unanimité

CRP17 – 47

E. Demandes à traiter

CRP17 – 47(1)

Annexe 3 – Demande d'approbation et de dérogation Toners Garage Holdings Itée

N° de dossier : 985

N° d'application : 37129

N° de requête : 16019

Localisation : 2889, rue Principale, Tracadie-Sheila

NID: 20830113

Zonage : C2 (commerciale routière)

Aménagement
proposé :

Le requérant, M. Scott Toner, a débuté des travaux d'agrandissement de son atelier de carrosserie d'automobile d'une superficie de 156 m². Cependant, l'agrandissement ne peut

respecter deux dispositions de l'arrêté de zonage de la ville de Tracadie.

Dérogation : Obtenir l'approbation de la Commission et satisfaire aux conditions que celle-ci peut établir afin de permettre un atelier de carrosserie automobile; Permettre un atelier de carrosserie automobile d'une superficie totale de 506 m² au lieu de 93 m². (arrêté no. 108 article 6.2.2.3 a) et d))

Request: Obtain the approval of the Commission and satisfy with the conditions that the Commission may determine in order to authorize the car body shop; Allow a car body shop with a total area of 506 square metres instead of 93 square metres.

Raison de la demande : Afin de poursuivre les projets d'agrandissement de l'atelier avec l'ajout de machine et ainsi avoir l'espace nécessaire pour y travailler.

L'agent d'aménagement, madame Nadine LaPlante, a présenté la demande à l'écran. Elle a mentionné qu'un propriétaire de lot voisin de celui à l'étude avait été avisé de cette demande et qu'un commentaire favorable au projet avait été reçu 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 3 Tableau d'analyse – Approbation d'usage

Toners Garage Holdings Itée.
2889, rue Principale, Tracadie-Sheila - NID 20830113

Obtenir l'approbation de la Commission et satisfaire aux conditions que celle-ci peut établir afin de permettre un atelier de carrosserie automobile.

| | | |
|--|------------|---|
| Le projet contrevient-il aux grandes lignes directrices du plan municipal d'urbanisme? | Non | Le projet ne contrevient pas aux orientations et principes des secteurs d'affectations commerciales du plan municipal pour les raisons suivantes : - il n'est pas nuisible au développement commercial; - l'activité commerciale proposée est compatible dans le secteur; - il favorise une plus grande diversité d'usages commerciaux. |
| La modification a-t-elle pour but de rendre conforme un usage ? | Oui et Non | Le principe inscrit dans l'arrêté de zonage est d'encadrer au mieux certaines activités, au cas par cas et avec l'approbation de la Commission, afin de maintenir la qualité de vie des citoyens. En mars 2013, le CRP avait recommandé par approbation l'ajout d'un atelier de carrosserie d'une superficie de 350 m ² à un garage existant où l'on y retrouvait un garage et de vente de véhicule. Aujourd'hui, deux usages se retrouvent dans le bâtiment : l'atelier de carrosserie et une entreprise de location de voiture. Le requérant désire agrandir son bâtiment de 156 m ² |

| | | |
|--|-----|---|
| | | afin d'agrandir son atelier de carrosserie. Les travaux d'agrandissement étaient débutés sur la propriété lorsque le requérant a soumis sa demande de permis. |
| La demande présente-t-elle un risque élevé de conflit avec les usages limitrophes? | Non | <p><u>Usages</u> : les usages limitrophes sont un commerce de vente de voitures d'occasion et des terrains vacants en zone N (Zone Naturelle).</p> <p><u>Bruits/Odeurs</u> : il pourrait y avoir du bruit associé à l'usage de carrosserie et des émanations évacuées vers l'extérieur par le système de ventilation de la chambre de peinture. Toutefois, il n'y a pas de résidence à proximité, plusieurs commerces du voisinage sont liés à l'automobile. Il faut aussi considérer un niveau de bruit élevé en bordure de la rue Principale.</p> <p><u>Circulation automobile</u> : le projet bénéficierait d'un achalandage déjà existant sur la rue Principale, mais n'entraînerait pas une hausse de la circulation.</p> <p><u>Sécurité publique</u> : il n'y a pas de risque pour la sécurité publique si toutes les opérations sont exécutées sur la propriété.</p> |
| La modification va-t-elle porter préjudice aux propriétés voisines et au caractère du voisinage? | Non | Le projet ne porte pas atteinte au droit de propriété des voisins. Le projet est situé dans une zone C2 (commerciales routières) où sont présents les commerces rattachés à l'automobile. |
| Recommandation | | L'équipe technique recommande l'approbation de l'usage conditionnel afin de permettre un atelier de carrosserie d'automobile considérant cette demande raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de cette propriété. |

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

Aucune discussion n'a eu lieu et aucun commentaire n'a été émis de la part de ces derniers.

Après vérification, monsieur Gaston Paulin, appuyé de monsieur Benoit Savoie, a proposé de suivre la recommandation de l'équipe technique et d'accorder la demande d'approbation d'usage, cette demande ayant été jugée raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de la propriété

Adopté à l'unanimité

Madame Caraine Godin-Poirier a par la suite présenté la deuxième partie de l'analyse effectuée par l'équipe technique dans ce dossier, dont voici les détails :

Annexe 3 (suite)
Tableau d'analyse – Dérogation

Toners Garage Holdings ltée.
2889, rue Principale, Tracadie-Sheila - NID 20830113

Permettre un atelier de carrosserie automobile d'une superficie totale de 506 m² au lieu de 93 m².

| | | |
|--|------------|--|
| La dérogation représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable? | Oui | Cette demande est justifiable, puisque l'usage est permis dans les zones C2 (avec conditions) et que cette demande est l'agrandissement d'un bâtiment où l'usage est déjà existant. |
| La dérogation est-elle mineure ou raisonnable? | Oui et Non | <p>La dérogation est majeure. Par contre, une dérogation avait été accordée en mars 2013 afin de permettre cet usage à une superficie de 350 m² au lieu de 93 m². Aujourd'hui, le requérant souhaite à nouveau agrandir son entreprise afin d'y aménager 4 portes de garage supplémentaire, et ce, pour atteindre une superficie totale de 506 m². À noter, que la superficie totale du bâtiment est de 629 m² et qu'une partie de celui-ci est occupée par une entreprise de location de voiture (123 m²).</p> <p>En considérant que la propriété est située à proximité de concessionnaires automobiles, qui occupent une plus grande superficie au sol que le bâtiment à l'étude, auquel il est complémentaire et qu'il s'agit d'un terrain d'une superficie de 31 000 m², cette demande est raisonnable.</p> |
| La dérogation respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage? | Oui | Le principe législatif de limiter la superficie de certains usages dans une zone a pour but de contrôler l'usage et son intensité, mais aussi de limiter les impacts sur les différents secteurs de la ville : circulation/transports, types et gabarits des constructions, utilisation des espaces extérieurs, etc. Le caractère du voisinage ne serait pas affecté puisque la propriété était déjà utilisée pour la location et réparation de véhicules. |
| Recommandation | | En tenant compte de l'analyse, l'équipe technique recommande la dérogation afin de permettre un atelier de carrosserie automobile d'une superficie totale de 506 m ² au lieu de 93 m ² considérant cette demande raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de cette propriété. |

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

Aucune discussion n'a eu lieu et aucun commentaire n'a été émis de la part de ces derniers.

Après vérification, monsieur Benoit Savoie, appuyé de madame Line Thériault, a proposé de suivre la recommandation de l'équipe technique et d'accorder la demande de dérogation, cette demande ayant été jugée raisonnable et souhaitable pour l'aménagement du terrain

Adopté à l'unanimité

CRP17 – 47(2)

Annexe 7 – Demande de dérogation Pro Reit Acquisition Inc

N° de dossier : 10594

N° d'application : 37105

N° de requête : 15953

Localisation : 3510, rue Principale, Tracadie-Sheila

NID: 20757175

Zonage : C1 (commercial centre-ville)

Aménagement
proposé :

La requérante, Madame Danica Brideau, désire installer deux enseignes de façade d'une superficie totale de 8,92 mètres carrés sur un bâtiment commercial dans le but d'annoncer son commerce (Great Canadian Dollar Store). Cependant, le projet proposé ne respecterait pas le règlement de zonage de la municipalité.

Dérogation :

Permettre deux enseignes de façade au lieu d'une seule enseigne. (arrêté no. 108, article 10.20.5.2c(i)).

Request:

Authorize two signs of facade instead of one sign.

Raison de la demande :

Afin d'avoir une enseigne faisant face à la rue et une autre sur le stationnement dans le but d'améliorer la visibilité du commerce.

L'agent d'aménagement, madame Nadine LaPlante, a présenté la demande à l'écran. Elle a mentionné que 5 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.

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 7 Tableau d'analyse - Dérogation

Pro Reit Acquisition Inc.
3510, rue Principale, Tracadie-Sheila - NID 20757175

Permettre 2 enseignes de façade au lieu d'une seule enseigne.

| | | |
|--|------------|--|
| La dérogation représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable? | Non | La requérante peut annoncer leur nouveau commerce en respectant la réglementation. |
| La dérogation est-elle mineure ou raisonnable? | Oui et Non | <p>La demande est majeure.</p> <p>Par contre, le commerce est situé sur le coin d'un bâtiment existant ayant façade sur une rue et sur une aire de stationnement. Les deux enseignes de façade proposées seraient situées de façon à être visibles à partir de la rue Principale et à partir d'une aire de stationnement qui est partagée avec d'autres commerces. La première indiquerait le nom de l'entreprise et son logo (6,1 m²) et la deuxième enseigne indiquerait à trois reprises le nom de l'entreprise et son logo (8,9 m²).</p> <p>En ce qui a trait à la 2^e enseigne d'une superficie de 8,9 m² et qui annoncerait, à trois reprises, le nom et le logo de l'entreprise, aucune raison valable ne peut justifier la nécessité d'afficher une multiplication de message identique. Cette demande est jugée non raisonnable.</p> |
| La dérogation respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage? | Non | <p>Le principe législatif concernant les enseignes est de permettre aux commerçants d'identifier leur commerce tout en limitant le nombre et la superficie des enseignes dans un message clair, efficace et esthétique.</p> <p>Les dispositions incluses à la réglementation de la municipalité concernant les enseignes limitent le nombre d'enseignes de façade à une (1) seule par établissement pour un bâtiment comprenant plusieurs établissements. Ici, le projet propose deux enseignes ce qui est supérieur à ce qui est prescrit par cette disposition.</p> <p>De plus, le caractère du voisinage serait inévitablement affecté par la multiplication d'enseignes ayant une répétition de message identique.</p> |
| Recommandation | | <p>L'équipe technique recommande l'approbation de la première enseigne de façade qui est située face à la rue Principale et d'une superficie de 6,1 m² étant donné qu'elle est considérée raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de cette propriété.</p> <p>Par contre, l'équipe technique ne recommande pas la 2^e enseigne de façade identifiant à trois reprises le logo et le nom de l'entreprise, et ce, afin d'éviter une multiplication de message identique. Cependant, l'équipe technique recommanderait la 2^e enseigne de façade si celle-ci n'indiquait que le nom de l'entreprise et du logo qu'à une seule reprise (superficie de ± 3 m²) rendant ainsi cette demande raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de cette propriété.</p> |

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

Aucune discussion n'a eu lieu et aucun commentaire n'a été émis de la part de ces derniers.

Après vérification, monsieur Benoit Savoie, appuyé de madame Line Thériault, a proposé de suivre les recommandations de l'équipe technique, tel qu'inscrites au tableau d'analyse, et d'approuver la première enseigne de façade, cette dernière ayant été jugée raisonnable pour l'aménagement de la propriété et d'approuver la deuxième enseigne de façade et ce, aux conditions décrites au tableau d'analyse, cette demande ayant ainsi été jugée raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de cette propriété

Adopté à l'unanimité

CRP17 - 48

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

1. Annexe 1- Demande d'approbation et de dérogation de lotissement Haché-Plourde, Néguaç
2. Annexe 2- Demande d'approbation et de dérogation de lotissement Camille Breau, Néguaç
3. Annexe 4- Demande de dérogation Sylvia Antuna, Tracadie
4. Annexe 5- Demande d'approbation et de dérogation de lotissement Amédée Lebreton, Gauvreau
5. Annexe 6- Demande d'approbation et de dérogation de lotissement Alban Robert, Pokemouche

CRP17 - 49

G. Avis du CRP

CRP17-50

1. Modification à l'arrêté de zonage de – ville de Lamèque (municipalité)

Le conseiller en urbanisme, monsieur Charles-Éric Landry, a présenté la demande soumise au CRP. Pour tous les détails, se référer au document intitulé « Rapport de modification au zonage / CRP17 – 50».

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 les critères d'acceptation, le coefficient d'occupation au sol et l'esthétique de ces bâtiments.

Après discussion et vérification de l'analyse, madame Line Thériault, appuyée de monsieur Gaston Paulin, a proposé au CRP de suivre les recommandations de l'équipe technique et de ne pas recommander, au conseil municipal de la ville de Lamèque, les modifications proposées 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

CRP17 – 51

2. Modification au plan et à l'arrêté de zonage – village de Saint-Isidore (Daniel Cormier)

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 – 51) ».

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.

Aucun commentaire ne fut émis ni aucune question ne fut posée de la part de ces derniers.

Après vérification de l'analyse, monsieur Benoit Savoie, appuyé de monsieur Edmond Beattie, a proposé au CRP de suivre les recommandations de l'équipe technique et de recommander, au conseil municipal du village de Saint-Isidore, les modifications au plan et à l'arrêté de zonage de la municipalité, ces dernières ayant été jugées raisonnable et souhaitables pour l'aménagement du territoire municipal

Adopté à l'unanimité

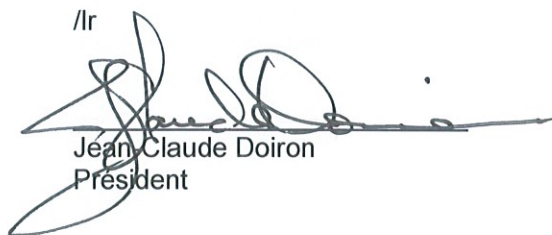
CRP17 – 52

H. Autres

Aucun autre point ne fut ajouté à l'ordre du jour.

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 19h 37.

/lr



Jean-Claude Doiron
Président



Natacha Cormier
Secrétaire