

ANNEXE 1

Nom du propriétaire : Christine Cool et Gaëtan Haché

Nom du demandeur : Gaëtan Haché

N° de dossier : 7198

N° de requête : 39186

Localisation : 138, rue de l'Habitat, Shippagan

Superficie du Lot : 3 400 m² (0,8 acre)

NID: 20709572

Zonage : RC (Habitation uni, bi et multifamiliale)

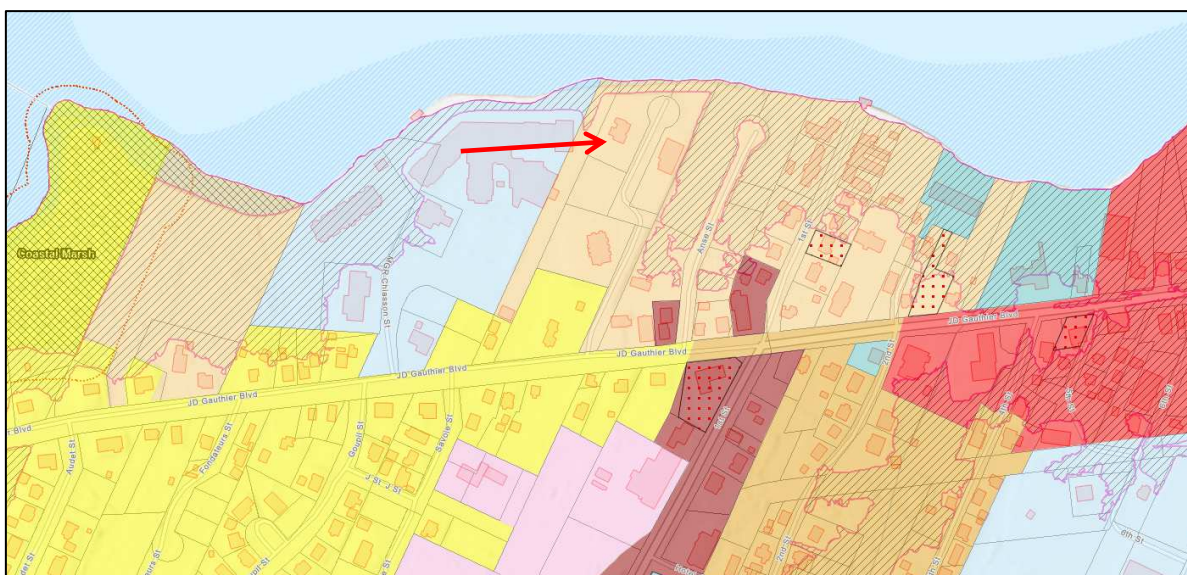
DESCRIPTION

Aménagement proposé: Les requérants, madame Christine Cool et monsieur Gaetan Haché, souhaitent aménager un bâtiment accessoire (garage) d'une superficie de 145 m². Cependant, l'aménagement proposé ne pourrait pas respecter une disposition de l'arrêté de zonage de la Ville de Shippagan.

Demande: Permettre l'aménagement d'un bâtiment accessoire résidentiel (garage détaché) d'une superficie de 145 m² au lieu de 112 m². (arrêté modifiant 78-2016 - article 11.4.8.1 c))

Raison de la demande: Afin d'obtenir l'espace nécessaire pour l'entreposage des biens matériels et ranger à l'intérieur pour la sécurité et la propreté de la propriété. De plus, ce bâtiment serait situé de façon qu'aucune obstruction serait causée au voisinage.

LOCALISATION



PHOTOS



ANALYSE

Demande : Permettre l'aménagement d'un bâtiment accessoire résidentiel (garage détaché) d'une superficie de 145 m² au lieu de 112 m².

Règlement concerné	Article	Exigence du règlement	Proposé	Différence
Arrêté modifiant 78-2016	11.4.8.1 c)	112 m ²	145 m ²	33 m ²

La demande représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?

Cette demande n'est pas nécessaire puisque le requérant pourrait aménager un bâtiment accessoire (garage) qui respecterait les dispositions prévues à l'arrêté de zonage. Le requérant justifie sa demande par le fait de pouvoir ranger ses biens matériels à l'intérieur de son garage et ainsi assurer leur sécurité et la propreté de sa propriété.

La demande est-elle mineure, est-elle raisonnable?

La demande est majeure et touche la disposition régissant la superficie des bâtiments accessoires autorisés dans une zone RC (Habitation uni, bi et multifamiliale). Ici, le projet propose un bâtiment accessoire d'une superficie de 145 m², ce qui donne une différence de 33 m² au-dessus de la superficie autorisée (112 m²). Malgré le fait que le bâtiment principal, qui inclut un garage attaché, possède une superficie de 288 m², cette demande n'est pas raisonnable.

La demande respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?

L'objectif de la réglementation est de conserver un équilibre entre la hauteur et la superficie des bâtiments accessoires et ce, afin de conserver une homogénéité de ceux-ci à l'intérieur de la ville. Le fait de permettre des garages d'une superficie supérieure pourrait modifier le caractère du voisinage et constituer un aménagement disproportionné par rapport aux propriétés voisines.

La propriété à l'étude est la dernière située à l'extrémité nord de la rue de l'Habitat et aucun développement futur n'y serait possible. De plus, on retrouve une résidence de personnes âgées situé à l'arrière du lot à l'étude ainsi qu'une habitation multifamiliale, d'une hauteur de quatre étages, sur une propriété adjacente. Malgré le fait que cette demande va à l'encontre des principes du plan municipal et qu'aucun garage hors norme n'est constaté dans les secteurs résidentiels adjacents, elle n'irait pas à l'encontre du caractère du voisinage.

RECOMMANDATION

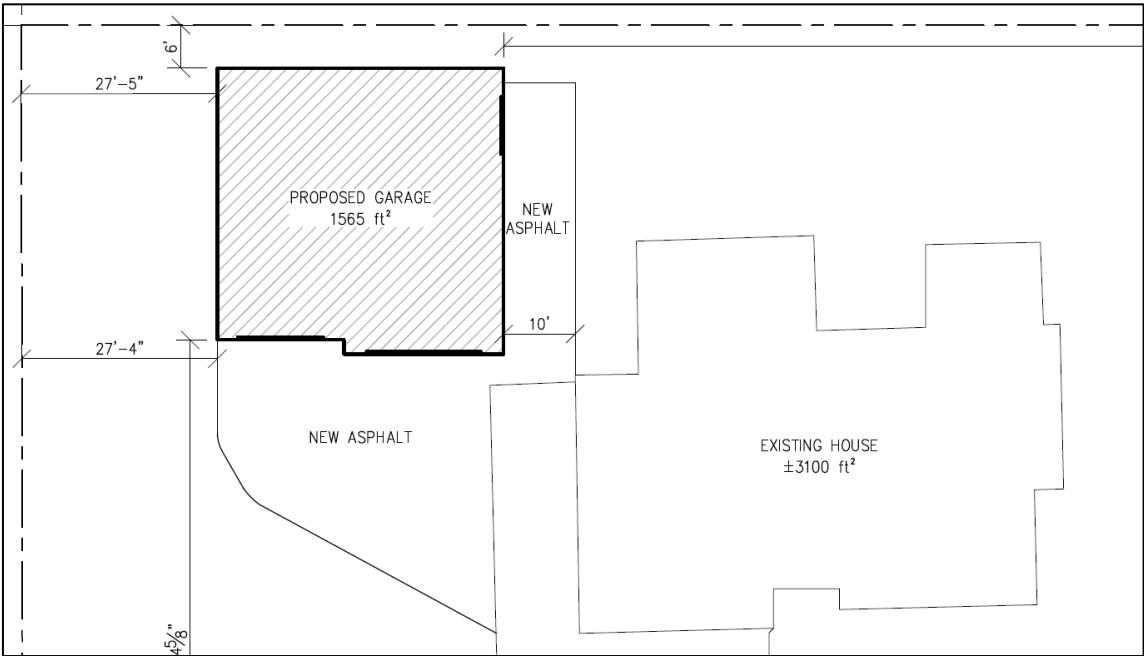
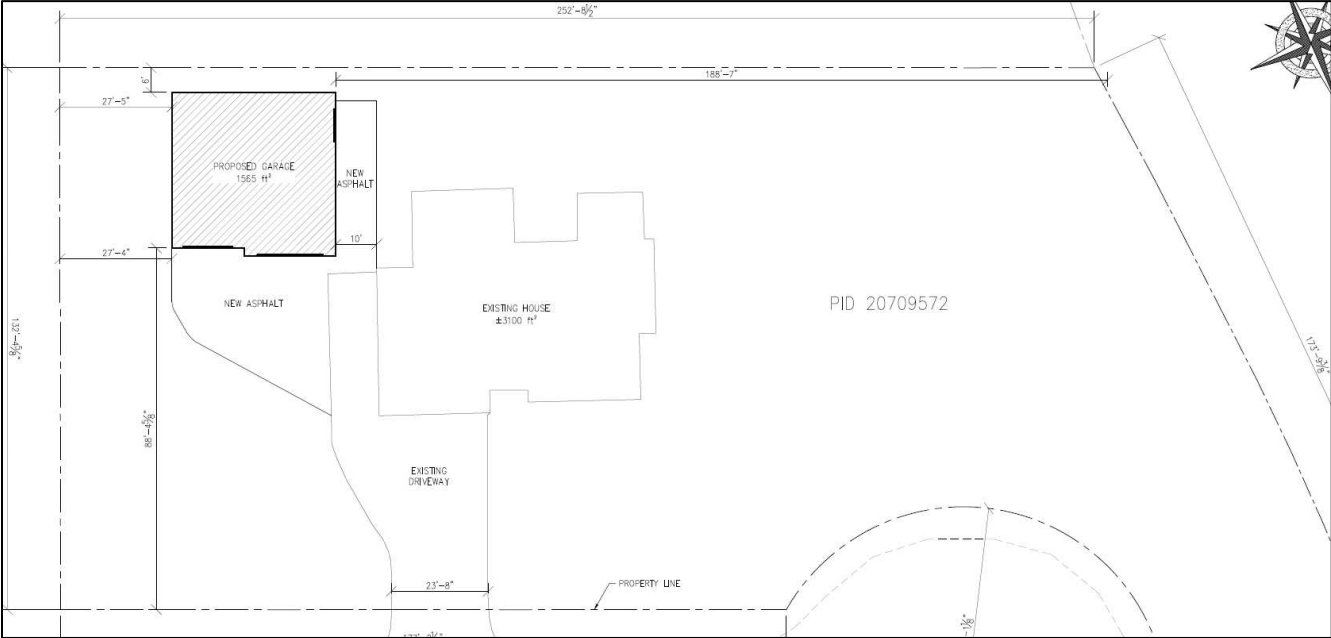
Après analyse du dossier et en considérant la localisation de la propriété, l'équipe technique recommande la dérogation afin de permettre l'aménagement d'un bâtiment accessoire résidentiel (garage détaché) d'une superficie de 145 m² au lieu de 112 m², considérant cet aménagement souhaitable pour la propriété à l'étude. Il est à noter que l'usage du bâtiment accessoire est résidentiel et qu'aucun entreposage d'équipements de pêches ne sera autorisés à l'intérieur du bâtiment accessoire proposé.

ANNEXES

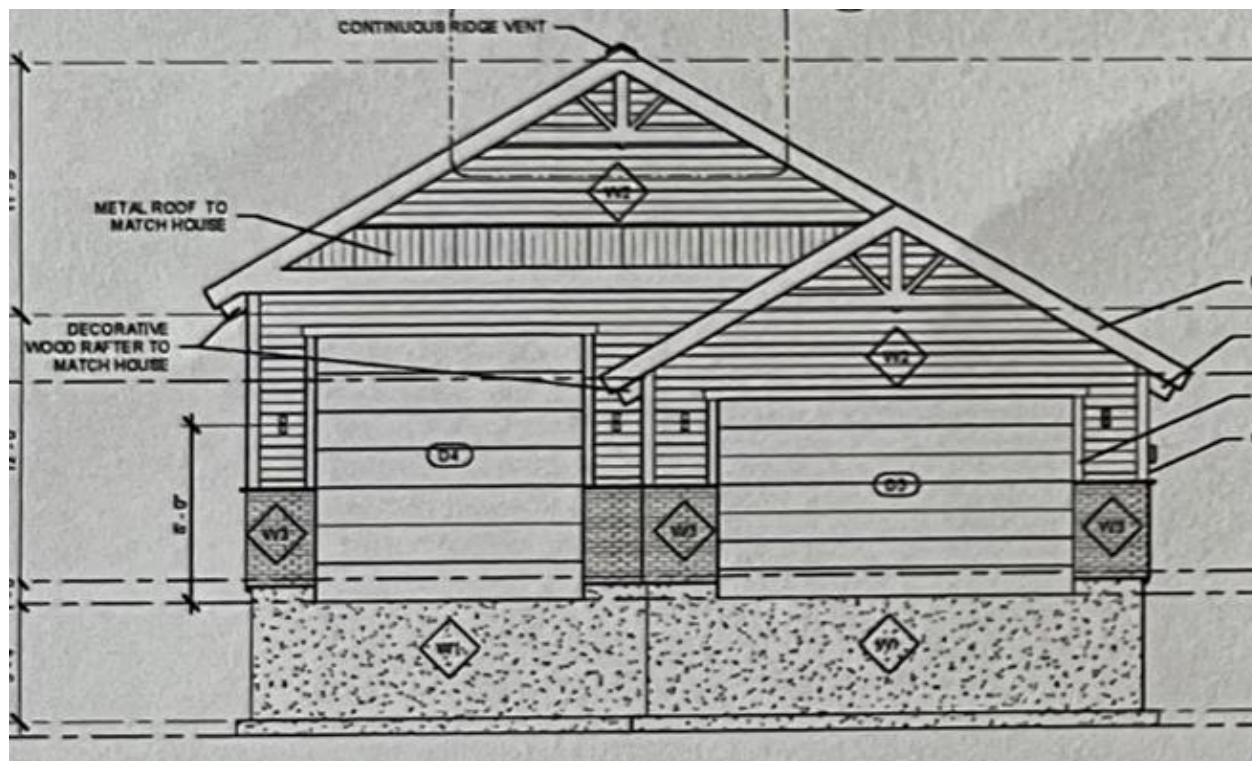
A – CARTE DE LOCALISATION (ARC READER, 2020)



B - PLAN DE SITE



C - PLAN DE FAÇADE FOURNI PAR LE REQUÉRANT



ANNEXE 3

Nom du propriétaire : Mireille Elward

Nom du demandeur : Tina McCallum (LandSolutions pour Eastlink)

N° de dossier : 7801

N° de requête : 37402

Localisation : 1164, rue des Fondateurs Paquetville

Superficie du lot : 14,02 hectares

NID: 20118501

Zonage : I (industrielle), NPR (Naturelle, de protection et récréative) et RB (habitation uni et bifamiliale)

DESCRIPTION

Aménagement proposé: La requérante, madame Tina McCallum spécialiste des Affaires Municipales de LandSolution Inc. et agent de Eastlink, désire aménager une tour de télécommunications. Cependant l'usage proposé ne pourrait pas respecter une disposition du plan municipal du village de Paquetville.

Demande: Autoriser l'aménagement d'une tour de télécommunication d'une hauteur de 81 m et ce, aux conditions que la Commission et le Conseil municipal peuvent imposer. (plan d'urbanisme municipal, arrêté no. 57- principe 10.12)

Raison de la demande: L'emplacement de la tour a été choisi en fonction d'avoir un accès routier et une desserte en électricité facile. L'installation doit être située au centre de la zone nécessitant une amélioration du service.

LOCALISATION



PHOTOS (GOOGLE, 2018)





ANALYSE

Demande : Autoriser l'aménagement d'une tour de télécommunication d'une hauteur de 81 m et ce, aux conditions que la Commission et le Conseil municipal peuvent imposer.

Le projet contrevient-il aux grandes lignes directrices du plan municipal d'urbanisme?

L'arrêté de zonage du village de Paquetville n'autorise pas de plein droit les tours de télécommunication dans aucun de ses zones. Leur localisation demeure dépendante de caractéristiques techniques de couverture du territoire échappant à la planification à l'avance. Le plan municipal propose plutôt dans ces cas d'autoriser au cas par cas les projets, conjointement avec le CRP si la volonté du Conseil municipal va dans ce sens. Il est donc proposé au plan municipal de « [ne pas recommandé] aux autorités compétentes l'aménagement de tours et d'antennes de télécommunication qui ne serait pas compatible avec les usages environnants et conforme à tous les autres critères que la Commission ou le conseil municipal jugera nécessaires [...] ».

Différents emplacements peuvent être déconseillés d'emblée pour l'installation de nouveaux systèmes de télécommunication. On peut penser entre autres aux zones résidentielles urbaines, aux zones de conservation, aux terres riveraines ou ayant une importance écologique, aux sites ayant une importance naturelle ou culturelle, zones patrimoniales ou même aux emplacements situés directement en face de portes, fenêtres ou balcons. Dans ce cas-ci, l'emplacement proposé est à l'arrière du parc industriel de la municipalité, dans sa portion non développée. Le secteur est principalement boisé et assez éloigné des habitations. Pour toutes ces raisons, le projet respecte les grandes lignes du plan municipal.

La modification a-t-elle pour but de rendre conforme un usage ?

L'usage de tour de télécommunication n'est autorisé dans aucune zone de la municipalité, mais seulement permis à la suite d'une autorisation d'usage par le Conseil ou la Commission. Dans ce cas-ci, le Conseil a demandé à la Commission de se prononcer sur le sujet. L'autorisation rendrait l'usage conforme.

DEMANDE D'AUTORISATION D'USAGE

Rapport technique du service d'urbanisme



La demande présente-t-elle un risque élevé de conflit avec les usages limitrophes?

Considérant l'emplacement dans une portion non développée du parc industriel de Paquetville, et étant entouré de terrains toujours boisés, la demande ne présente pas un risque élevé de conflit avec les usages limitrophes.

La modification va-t-elle porter préjudice aux propriétés voisines et au caractère du voisinage?

L'ajout d'un nouveau réseau de tours de télécommunication permettrait la venue d'un nouveau fournisseur de services de télécommunication, ce qui pourrait bénéficier au voisinage. Les propriétés voisines sont principalement boisées et non développées dans le secteur. Un secteur industriel peut être un secteur approprié à l'implantation d'installations de télécommunications.

La demande respecte-t-elle les principes législatifs?

Le principe législatif qui concerne l'implantation des installations de télécommunication vise à assurer un contrôle à la pièce des différents projets, reconnaissant les besoins difficilement prévisible en installation, et les problèmes inhérents à certaines localisations. En ce sens, la demande respecte le principe d'être compatible avec les usages environnants.

RECOMMANDATION

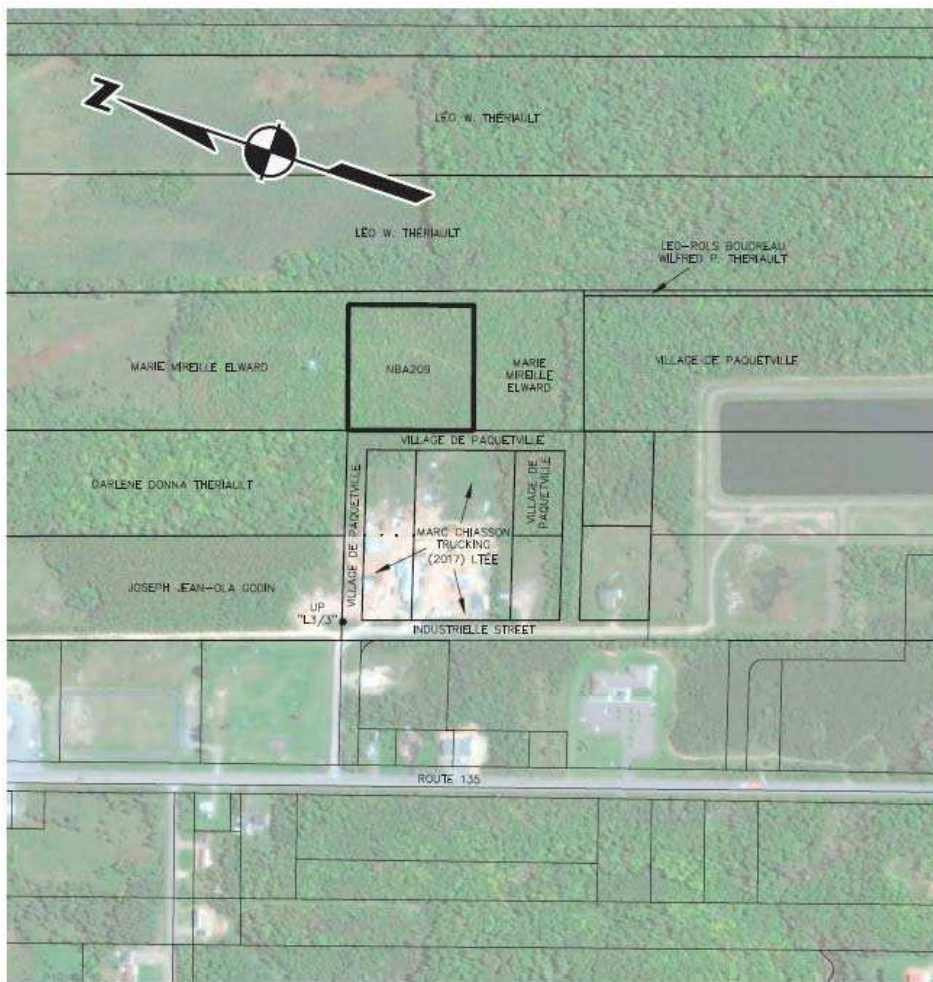
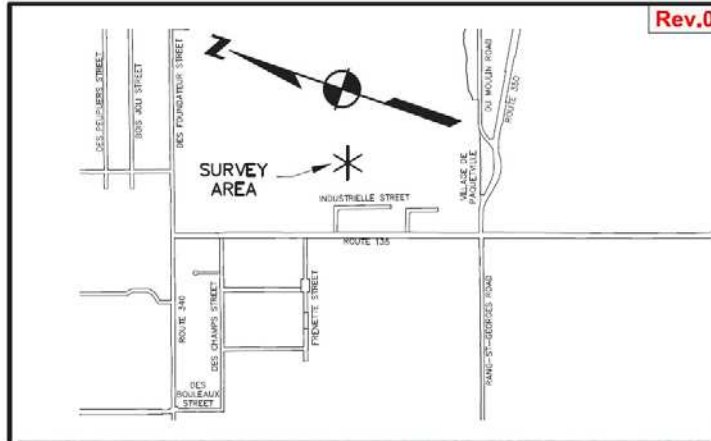
Après analyse, l'équipe technique recommande l'approbation de la demande afin d'autoriser l'implantation d'une tour de télécommunication de 81 m. Cette demande est jugée raisonnable et en concordance avec les principes législatifs du village de Paquetville.

ANNEXES

A – CARTE DE LOCALISATION

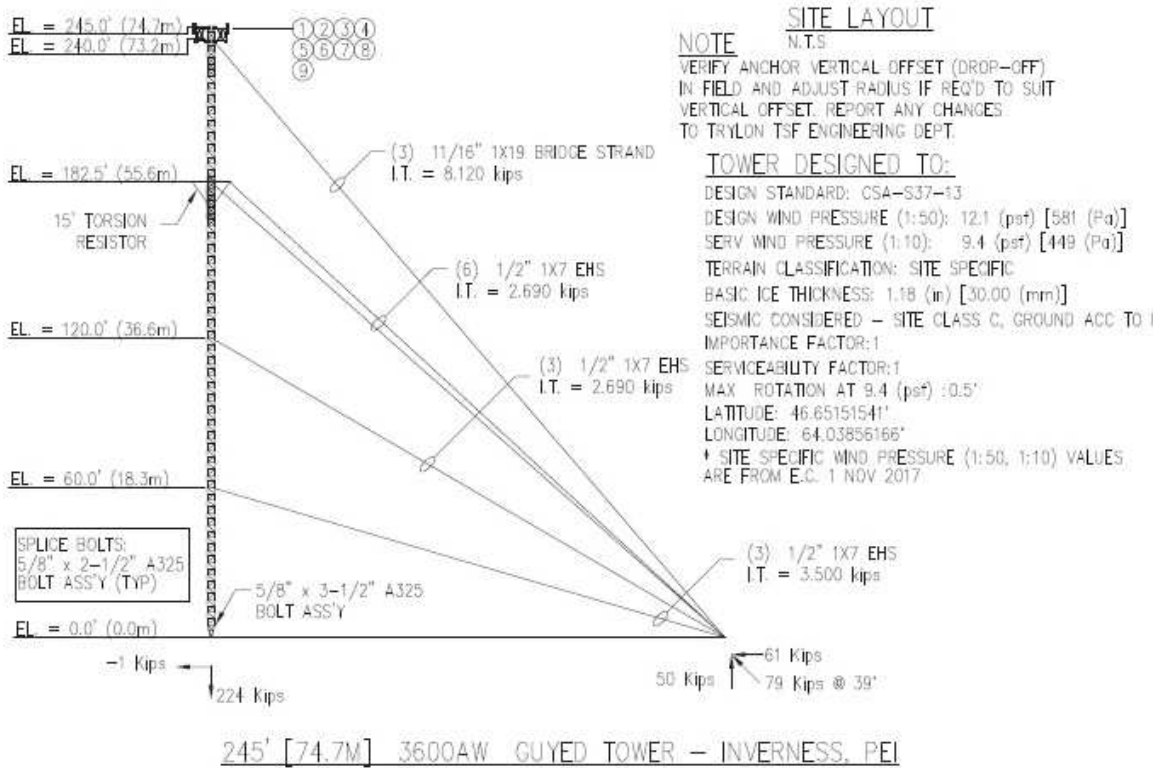


B – PLAN DE SITE FOURNI PAR LA REQUÉRANTE



Aerial Photo
Scale 1:5000

C – PLAN DE LA TOUR FOURNI PAR LA REQUÉRANTE



PHOTOS GOOGLE MAPS, 2013



ANALYSE

Demande : Autoriser l'aménagement d'une tour de télécommunication d'une hauteur de 41 m et ce, aux conditions que la Commission peut imposer.

Le projet contrevient-il aux grandes lignes directrices du plan municipal d'urbanisme?

Aucun des principes du plan rural des îles Lamèque et Miscou ne mentionne spécifiquement les installations de dessertes de services publics, comme les tours de télécommunications. Cependant, peu importe les thématiques abordés par lesdits principes, certaines idées reviennent, soit de promouvoir une utilisation efficace des terres, des infrastructures et des services publics, et de maintenir le caractère rural des communautés. Dans ce cas-ci, le projet se trouverait dans un secteur boisé, sur un grand terrain vacant, accessible par un chemin public non désigné. Considérant que les installations de télécommunications sont parmi les seuls usages autorisés par la province sur les chemins publics non désignés, il s'agit d'un usage qui cadre bien au niveau de l'utilisation des infrastructures routières existantes. Cela permet également de préserver le caractère du voisinage dans les secteurs donnant sur une rue publique, préservant la fonction résidentielle de conflits potentiels.

Différents emplacements peuvent être déconseillés d'emblée pour l'installation de nouveaux systèmes de télécommunication. On peut penser entre autres aux zones résidentielles urbaines, aux zones de conservation, aux terres riveraines ou ayant une importance écologique, aux sites ayant une importance naturelle ou culturelle, zones patrimoniales ou même aux emplacements situés directement en face de portes, fenêtres ou balcons. Dans ce cas-ci, l'emplacement proposé sur un terrain vacant dans un secteur boisé, donnant sur un chemin public non désigné l'éloigne suffisamment de la fonction résidentielle, sert à limiter le développement résidentiel futur du secteur. Cela en fait un lieu propice pour ce type de développement. Pour toutes ces raisons, le projet respecte les grandes lignes du plan rural.

La modification a-t-elle pour but de rendre conforme un usage ?

L'usage de tour de télécommunication n'est autorisé directement dans aucune zone du plan rural, mais seulement permis à la suite d'une autorisation d'usage par la Commission. Cette dernière a le pouvoir d'assujettir l'usage à différentes conditions et de le refuser, le cas échéant. L'autorisation rendrait l'usage conforme.

La demande présente-t-elle un risque élevé de conflit avec les usages limitrophes?

Considérant l'emplacement dans un secteur vacant et boisé, donnant sur un chemin public non désigné, la demande ne présente pas un risque élevé de conflit avec les usages limitrophes et le voisinage rapproché.

La modification va-t-elle porter préjudice aux propriétés voisines et au caractère du voisinage?

L'ajout d'un nouveau réseau de tours de télécommunication permettrait la venue d'un nouveau fournisseur de services de télécommunication, ce qui pourrait bénéficier au voisinage. Les propriétés voisines sont principalement boisées et non développées dans le secteur. Un terrain donnant sur un chemin public non désigné, pour lequel le ministère des Transports limite les usages autorisés, forment un lieu propice à l'implantation d'installations de télécommunications.

La demande respecte-t-elle les principes législatifs?

Le principe législatif qui concerne l'implantation des installations de télécommunication vise à assurer un contrôle à la pièce des différents projets, reconnaissant les besoins difficilement prévisibles en installation, et les problèmes inhérents à certaines localisations. En ce sens, la demande respecte le principe d'être compatible avec les usages environnants.

RECOMMANDATION

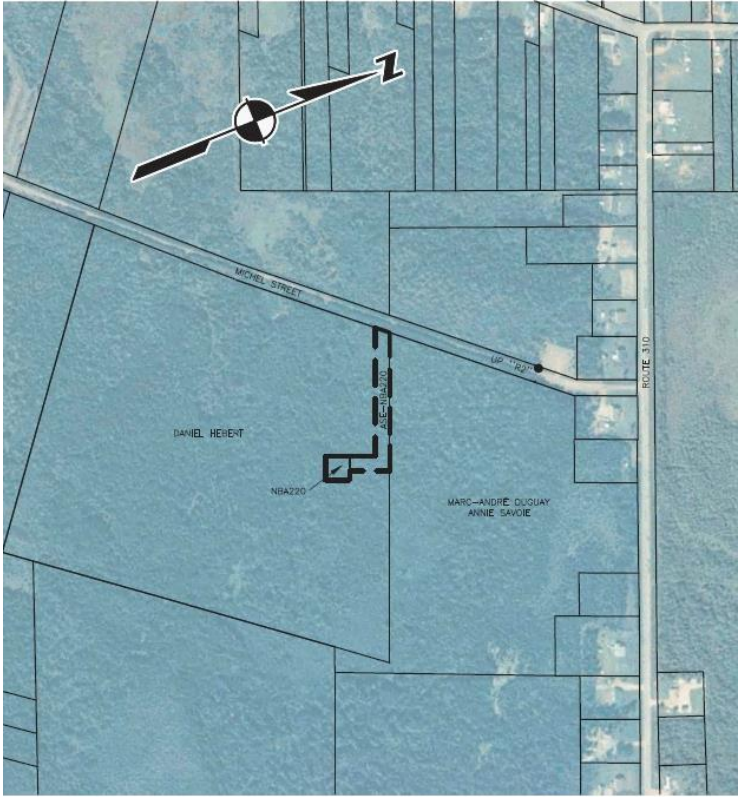
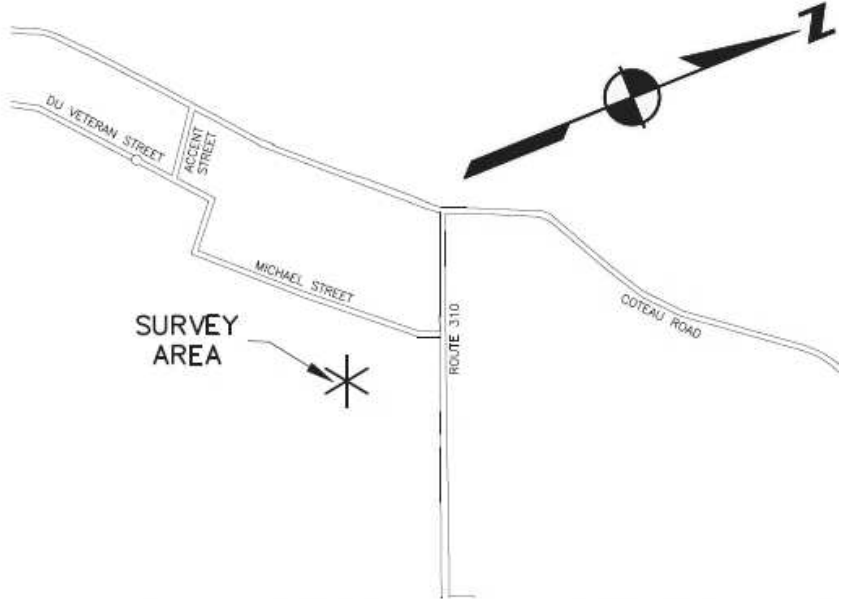
Après analyse, l'équipe technique recommande l'approbation de la demande afin d'autoriser l'implantation d'une tour de télécommunication de 41 m. Cette demande est jugée raisonnable et en concordance avec les principes législatifs du plan rural des secteurs non constitués en municipalité des îles Lamèque et Miscou.

ANNEXES

A – CARTE DE LOCALISATION

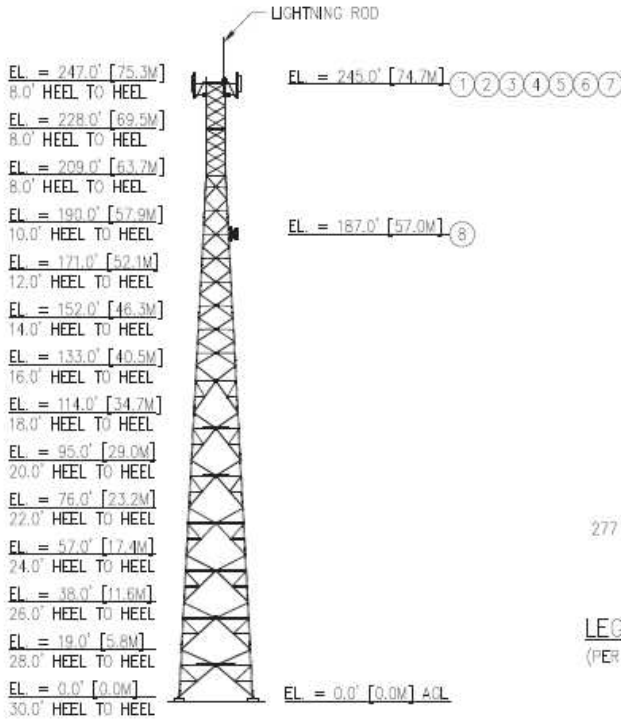


B – PLAN DE SITE FOURNI PAR LA REQUÉRANTE



Aerial Photo
Scale 1:5000

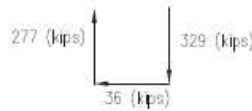
C – PLAN DE LA TOUR FOURNI PAR LA REQUÉRANTE



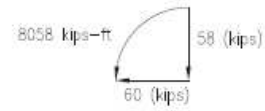
TOWER DESIGNED TO SITE SPECIFIC:

DESIGN STANDARD: CSA-S37-13
 DESIGN WIND PRESSURE (1/50): 8.1 (psf) [387 (Pa)]
 SERV WIND PRESSURE (1/10): 6.2 (psf) [299 (Pa)]
 TERRAIN CLASSIFICATION: SITE SPECIFIC
 BASIC ICE THICKNESS: 0.87 (in) [22.00 (mm)]
 SEISMIC CONSIDERED – SITE CLASS B GROUND ACC TO NBCC
 IMPORTANCE FACTOR: 1
 SERVICEABILITY FACTOR: 1
 MAX MW ROTATION AT 6.2 (psf): ±0.6°
 LATITUDE: 46.577889
 LONGITUDE: -80.825

*SITE SPECIFIC WIND PRESSURE VALUES FROM E.C. 1-SEP-2015.



LEG FOUNDATION LOADS
(PER FOUNDATION)



GLOBAL FOUNDATION LOADS

247' [75.3M] KDSS ANGLE LEG TOWER – FALCONBRIDGE

DEMANDE DE DÉROGATION

Rapport technique du service d'urbanisme



ANNEXE 5

Nom des propriétaires : Martin Renière et Micheline Allard

Nom du demandeur : Micheline Allard

N° de dossier : 11931

N° de requête : 39545

Localisation : 8423, rue St-Paul, Bas-Caraquet

Superficie du Lot : 23 000 m² (2,3 hectares)

NID: 20352449

Zonage : VI-1 (Zone de villégiature avec roulottes de voyage), RB (habitation unie et bifamiliale) et M (mixte)

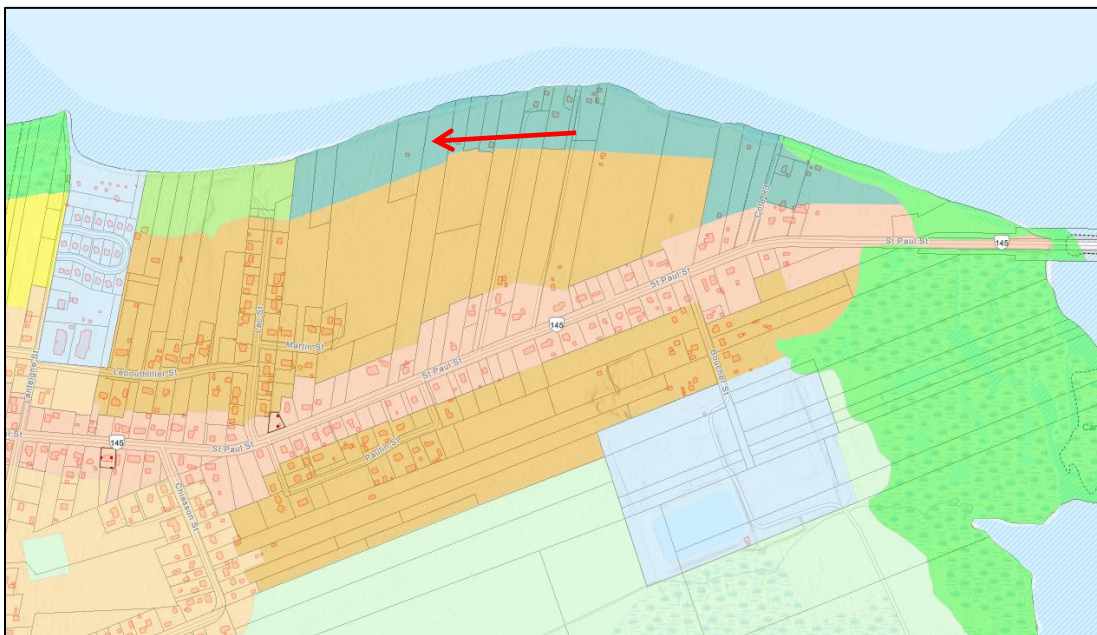
DESCRIPTION

Demande : La requérante madame Michelle Allard désire aménager un bâtiment accessoire (garage). Cependant le projet ne pourrait pas respecter une disposition de l'arrêté de zonage du village de Bas-Caraquet.

Dérogation : Permettre l'aménagement d'un bâtiment accessoire (garage) en cour avant du bâtiment principal (chalet) au lieu d'être en cour latérale ou arrière. (arrêté no. 9106, article 13.5.8.1)

Raison de la demande : Le garage est proposé à cet endroit en fonction de l'aménagement du terrain actuel et il ne va pas obstruer la vue de la mer.

LOCALISATION



PHOTOS



ANALYSE

Demande: Permettre l'aménagement d'un bâtiment accessoire (garage) en cour avant du bâtiment principal (chalet) au lieu d'être en cour latérale ou arrière.

Règlement concerné	Article	Exigence du règlement	Proposé	Différence
Arrêté no. 9106	13.5.8.1	Cour latérale ou arrière	Cour avant	Prohibée

La demande représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?

Le bâtiment accessoire (garage) pourrait être aménagé en cour latérale ou arrière, mais cela obstruerait la vue sur la baie des Chaleurs. En considérant la nature de villégiature du lot, et l'objectif d'avoir une vue sur la mer, il est jugé justifiable que le bâtiment accessoire soit en cour avant.

La demande est-elle mineure, est-elle raisonnable?

La demande est majeure. Cependant, en considérant la localisation du terrain près de la Baie et le positionnement du bâtiment principal sur le terrain, l'implantation du bâtiment accessoire en cour avant est jugée raisonnable. De plus, le garage serait situé à plus de 400 m de la rue St-Paul et à l'intérieur d'un secteur boisé.

La demande respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?

Le principe législatif de permettre le bâtiment accessoire seulement en cour latérale ou arrière, a surtout comme objectif de favoriser la primauté de l'usage principal et de respecter le caractère plus public de la cour avant. Dans un contexte de lot côtier dans un secteur de villégiature, les propriétaires situées au bord de l'eau désirent conserver une vue complète et la présence de bâtiments accessoires rend la préservation de ce panorama difficile pour certains d'entre eux. De plus, les autres dispositions de l'arrêté sont respectées. Le principe législatif serait donc en partie respecté.

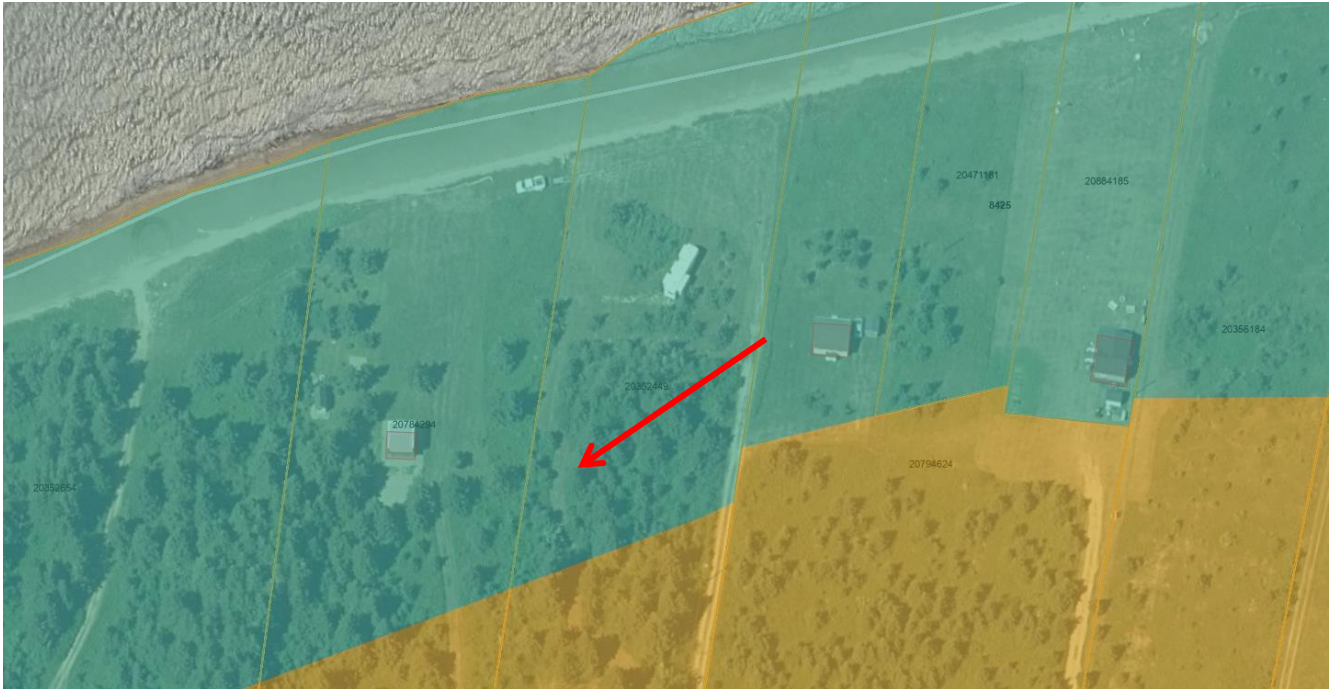
Le voisinage immédiat est surtout composé d'habitations saisonnières et pour la plupart, les bâtiments accessoires qui y sont associés se situent en cour avant, du côté opposé à la Baie. Le caractère du voisinage ne serait donc pas affecté par cette demande.

RECOMMANDATION

L'équipe technique recommande que la demande de dérogation soit accordée, afin de permettre un bâtiment accessoire (garage) en cour avant, jugeant cette demande raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de la propriété.

ANNEXES

A - CARTE DE LOCALISATION



B - PLAN D'IMPLANTATION FOURNI PAR LA REQUÉRANTE

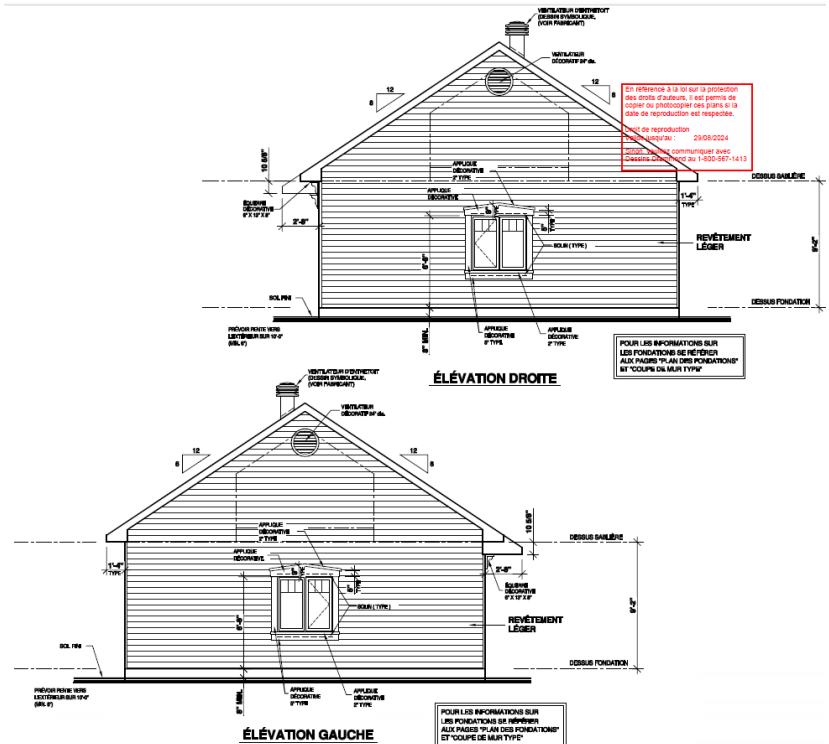
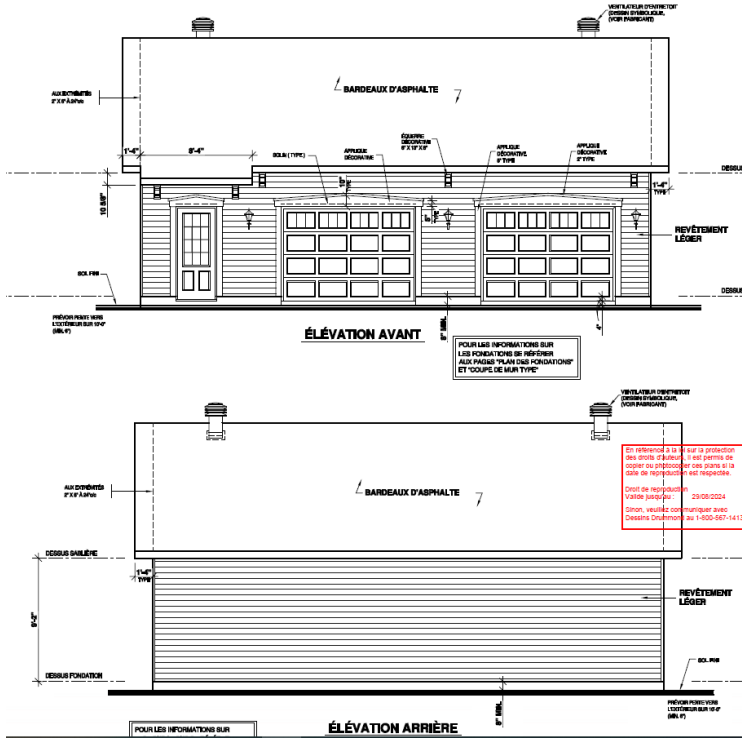


DEMANDE DE DÉROGATION

Rapport technique du service d'urbanisme



C- PLAN DE FAÇADE FOURNI PAR LA REQUÉRANTE



DEMANDE DE DÉROGATION

Rapport technique du service d'urbanisme



ANNEXE 6

Nom du propriétaire : Royal Canadian Legion Branch # 61

Nom du demandeur : Guillaume Vautour

N° de dossier : 18698

N° de requête : 39513

Localisation : 916, rue Principale, Néguaac

Superficie du Lot : 1 948 m² (0,5 acre)

NID: 40539579

Zonage : M1 (zone mixe résidentielle, commerciale, industrielle et institutionnelle)

DESCRIPTION

Aménagement proposé: Le requérant, monsieur Guillaume Vautour, président de la Légion Royale Canadienne, désire agrandir de 16 m² le bâtiment principal existant afin d'aménager un espace d'entreposage lié à la cuisine. Cependant, le projet proposé n'est pas conforme à une disposition du plan rural du village de Néguaac.

Demande: Permettre un agrandissement d'une superficie de 16 m² sur le bâtiment principal, et ce, à une distance de 3,3 m au lieu de 7,5 m de la ligne latérale côté rue (rue de la Mer) (Plan rural no.99-33, arrêté modifiant 99-33-15-A, sous-alinéa 10.12(1) a))

Raison de la demande: Afin de faire le projet tel que proposé.

LOCALISATION

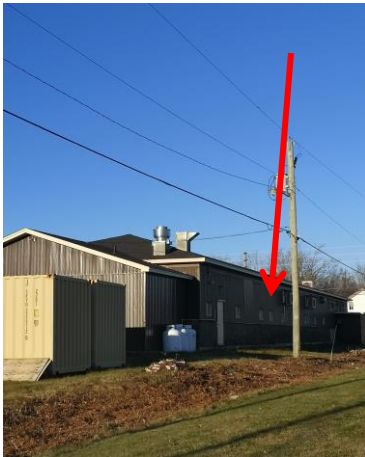
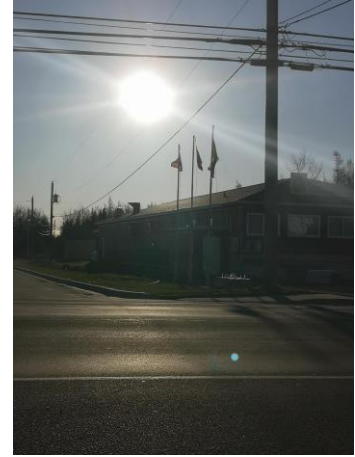


DEMANDE DE DÉROGATION

Rapport technique du service d'urbanisme



PHOTOS



ANALYSE

Demande : Permettre un agrandissement d'une superficie de 16 m² sur le bâtiment principal, et ce, à une distance de 3,3 m au lieu de 7,5 m de la ligne latérale côté rue est (rue de la Mer).

Règlement concerné	Article	Exigence du règlement	Proposé	Différence
Plan rural no.99-33, arrêté modifiant 99-33-15-A	10.12(1) a)	7,5 m	3,3 m	4,2 m

La demande représente-t-elle une solution nécessaire et justifiable?

La demande est nécessaire en considérant l'emplacement du bâtiment principal sur le lot et le fait que la propriété soit située sur un coin de rue. Le requérant justifie cet emplacement du fait qu'il désire agrandir une cuisine existante pour fin d'entreposage et que celle-ci ne peut être relocalisée ailleurs à l'intérieur du bâtiment.

DEMANDE DE DÉROGATION

Rapport technique du service d'urbanisme



La demande est-elle mineure, est-elle raisonnable?

Cette demande est majeure. Cependant, on retrouve également un autre agrandissement situé sur la même façade que celle à l'étude et qui se retrouve également à 3,3 m de la rue de la Mer. Aujourd'hui, le projet proposé d'une longueur de 7,3 m et d'une largeur de 2,1 m n'a pas pour objectif de se rapprocher plus près de la ligne de rue, mais de suivre le même prolongement que l'autre agrandissement. Pour ces raisons, cette demande est jugée raisonnable.

La demande respecte-t-elle les principes législatifs sans affecter le caractère du voisinage?

Un des principes énoncés, en ce qui a trait à une marge de recul requise par rapport à une ligne de rue, se rapporte au domaine public, soit à la sécurité de la population et à l'entretien de la voie publique. Dans ce cas-ci, malgré le fait qu'une distance de 3,3 m sépare l'agrandissement du bâtiment principal proposé de la ligne de rue, une distance de $\pm 4,8$ m (bande gazonnée, voir « Annexe A ») est présente entre l'agrandissement proposé et le bord de la rue de la Mer. Ce qui laisse une distance raisonnable entre le bâtiment et la ligne de rue. La municipalité a été consultée et n'a pas d'objection quant au projet, à la distance proposée et quant à l'entretien de la rue. La distance proposée de 3,3 m n'irait donc pas à l'encontre du principe législatif correspondant et n'affecterait pas le caractère du voisinage.

RECOMMANDATION

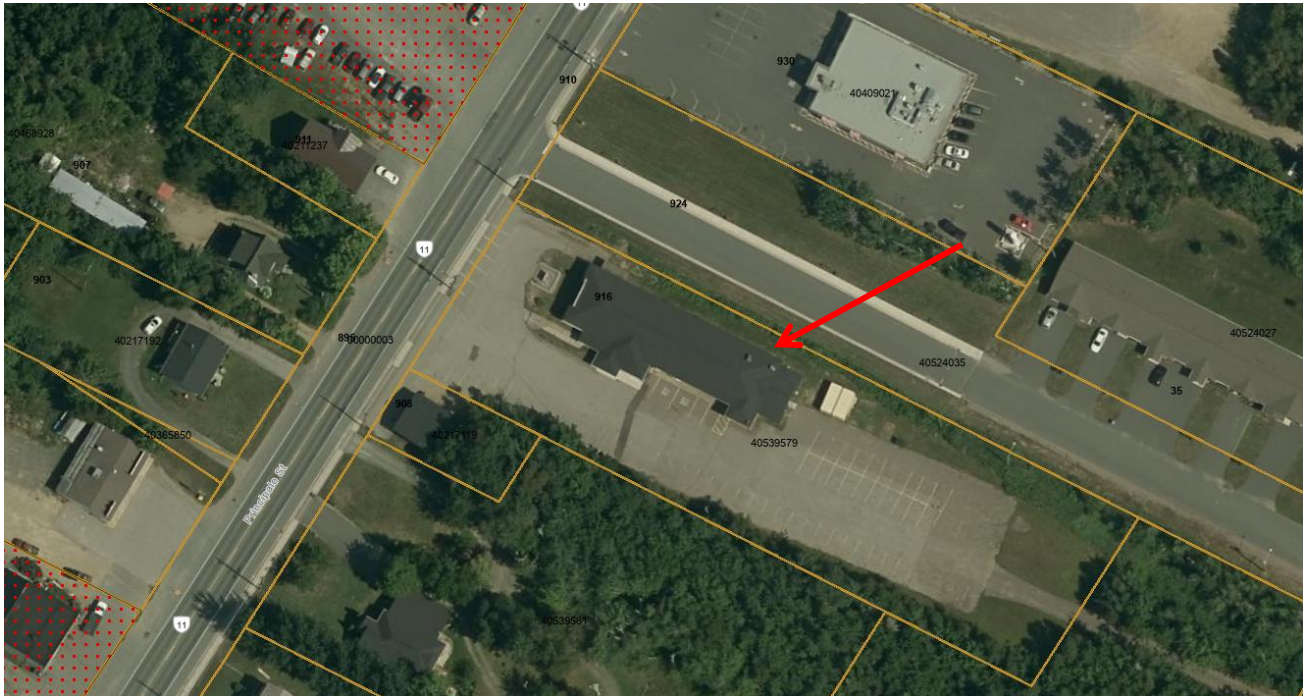
L'équipe technique recommande la demande afin de permettre un agrandissement d'une superficie de 16 m² sur le bâtiment principal, et ce, à une distance de 3,3 m au lieu de 7,5 m de la ligne latérale côté rue est (rue de la Mer) aux conditions suivantes :

- Obtenir l'approbation d'Énergie NB quant à la présence d'une servitude d'entreprise publique située entre le bâtiment principal et la rue de la Mer (voir Annexe D).
- Que la renonciation d'un droit de passage, situé entre le bâtiment principal et la rue de la Mer, soit enregistrée (voir Annexe D).

En respectant ces conditions, cette demande peut être considérée raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de la propriété.

ANNEXES

A – CARTE DE LOCALISATION (ARC READER, 2020)



B - PLAN DE SITE FOURNI PAR LE REQUÉRANT



