

DEMANDE D'APPROBATION DE LOTISSEMENT

Rapport technique du service d'urbanisme



ANNEXE 1

Nom du lotissement : Daniel Caissie et Sylvie Duguay

N° de dossier : 6376

N° de requête : 39311

Localisation : chemin des Riverains, Pokemouche

NID: 20695185

Zonage : Aucun

DESCRIPTION

Aménagement proposé: L'objectif de ce plan de lotissement provisoire est de créer le lot #2022-2 d'une superficie de 4,49 hectares et un restant de terrain.

Demande: Permettre le lot #2022-2 sur une autre voie d'accès que la Commission de services régionaux peut approuver comme étant utile à l'aménagement du terrain (Règlement 80-159, article 6(1)b)).

LOCALISATION

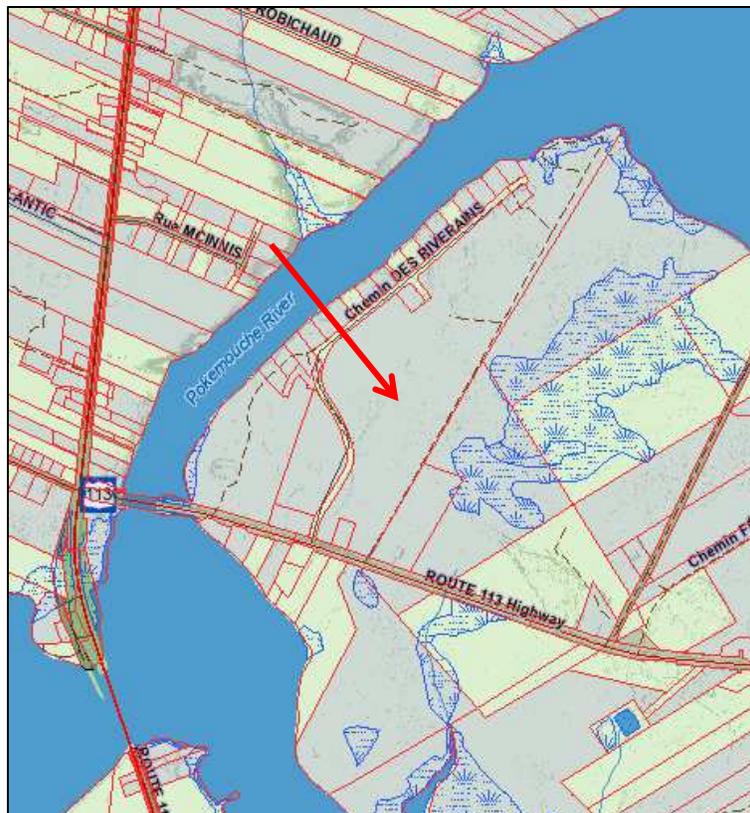
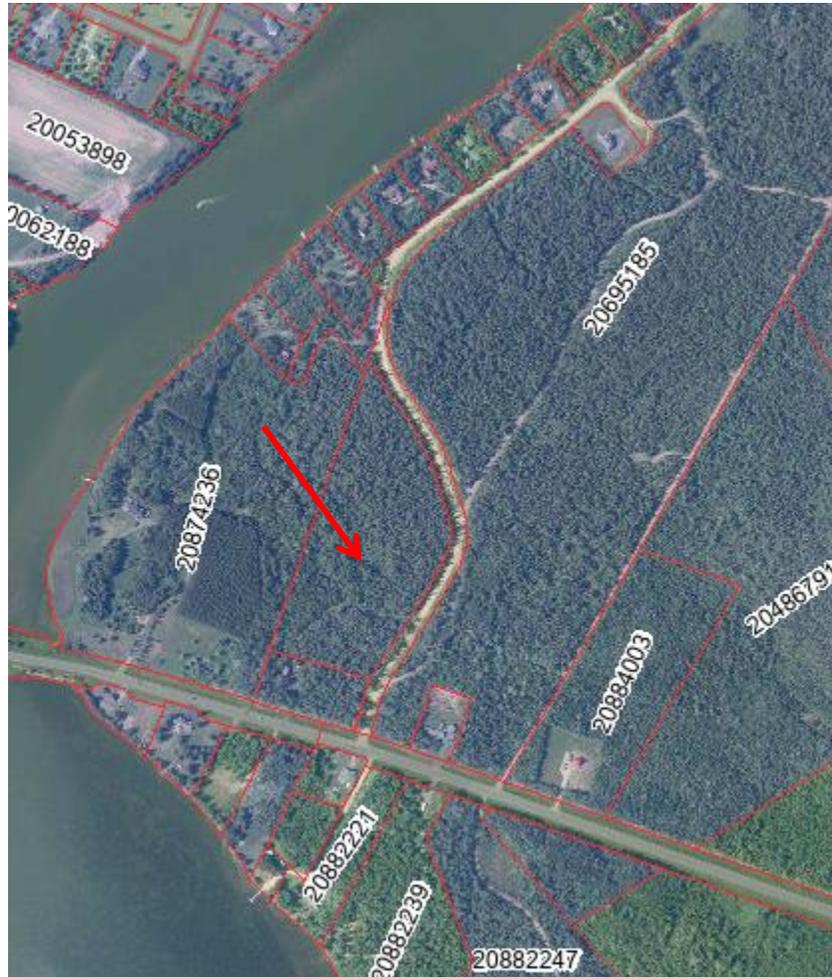


PHOTO AÉRIENNE



ANALYSE

Demande : Permettre le lot #2022-2 sur une autre voie d'accès que la Commission de services régionaux peut approuver comme étant utile à l'aménagement du terrain (Règlement 80-159, article 6(1)b)).

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

En vertu de l'article 6(1)b) du Règlement provincial sur le lotissement, la CSR a le pouvoir de traiter des demandes de lotissement pour de nouveaux lots ne donnant pas sur une rue appartenant à la Couronne. Pour cette demande, le lot #2022-2 donne sur un accès privé, la demande est donc nécessaire et justifiable.

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

Les dimensions du lot #2022-1 sont conformes à l'article 6(4) du Règlement provincial sur le lotissement. Il n'y a donc aucune dérogation pour la taille du lot proposé. Le lot donne sur un accès privé approuvé par la Commission en 1997. La demande est donc mineure et raisonnable.

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

Le lotissement proposé fait partie de l'ensemble d'un projet global d'un développement de lots, sur un chemin privé, amorcé à la fin des années 90.

Le dernier lot sur cet accès privé fut approuvé par la commission en 2018. Naturellement, à l'époque la Commission a exigé que sa politique pour l'approbation des lots sur chemin privé soit respectée, ce que le demandeur a pris soin de faire avant que l'agent d'aménagement puisse approuver le plan final. Se faisant, le lot #2022-2 donne donc déjà sur un accès privé qui respecte la politique de la Commission.

En 2021, l'ensemble des citoyens habitant le long de cet accès on fait l'acquisition de ce chemin privé, et ce, sous forme d'une association.

RECOMMANDATION

L'équipe technique recommande l'approbation de cette demande la jugeant souhaitable pour l'aménagement du terrain, et ce, aux conditions suivantes :

- Que l'acte de transfert du lot #2022-2 soit accompagné de conditions liées à un droit de passage sur l'accès privé démontré sur le plan de lotissement. L'acte de transfert doit être soumis à l'agent d'aménagement pour approbation lors du dépôt du plan final de lotissement;
- Que l'acte de transfert soit accompagné d'un engagement de la part du cédant ou du cessionnaire reconnaissant leurs responsabilités à assurer et maintenir l'accessibilité en toute sécurité des véhicules d'urgence sur l'accès privé.

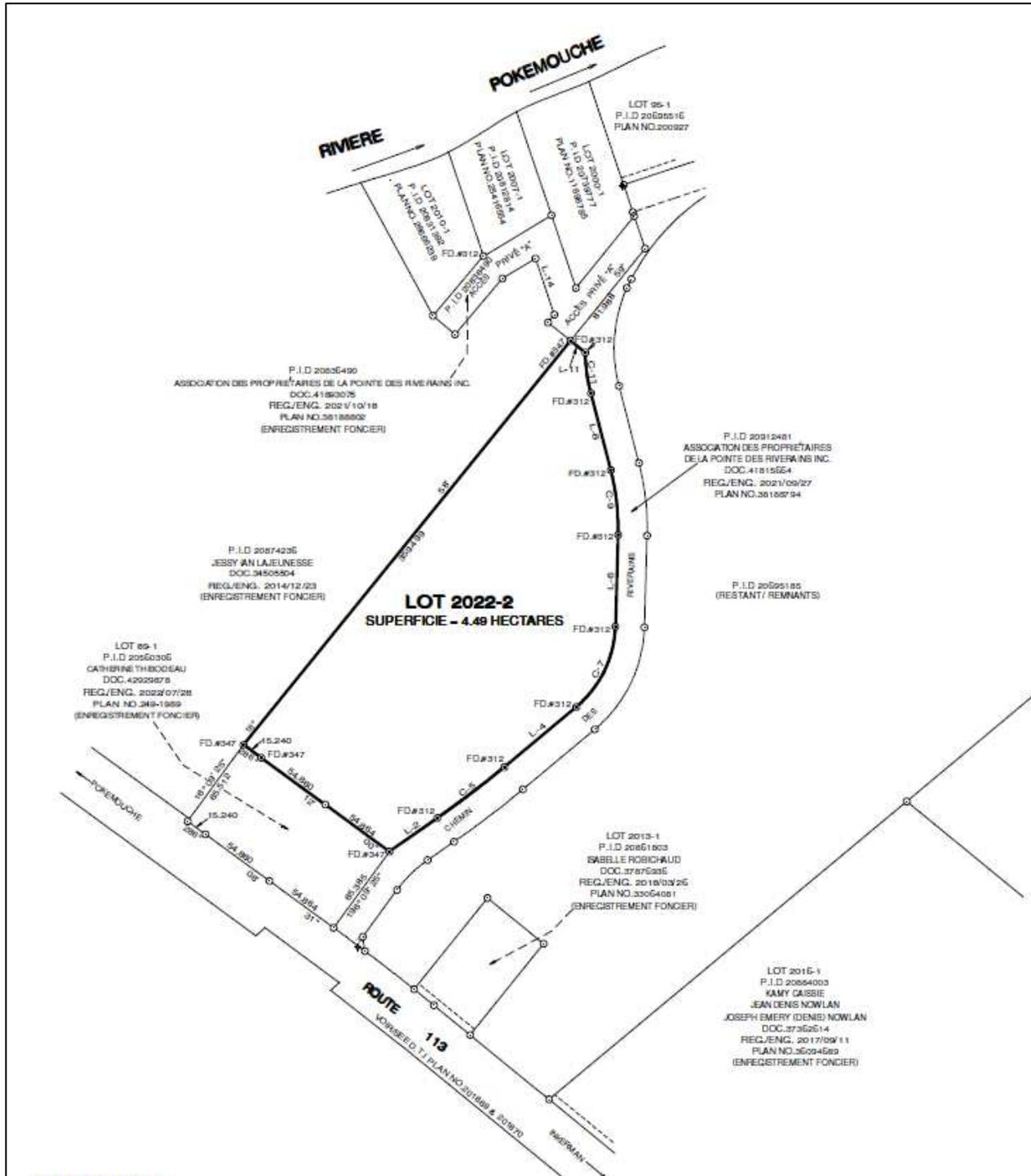
DEMANDE D'APPROBATION DE LOTISSEMENT

Rapport technique du service d'urbanisme



ANNEXES

A - PLAN PROVISOIRE DE LOTISSEMENT



DEMANDE DE DÉROGATION DE LOTISSEMENT

Rapport technique du service d'urbanisme



ANNEXE 2

Nom du lotissement : Joanie Haché et Audrey Maude Roussel

N° de dossier : 6377

N° de requête : 39342

Localisation : Le Goulet

NID: 20174025 et 20195756

Zonage : M2 (mixte routier) et RA (résidentielle unifamiliale)

DESCRIPTION

Aménagement proposé: L'objectif de ce plan de lotissement provisoire est de créer le lot #2022-1 d'une superficie de 670 m² et le lot #2022-2 d'une superficie de 1001 m².

Demande: Pour le lot #2022-1, permettre une superficie de 670 m² au lieu de 4000 m², permettre une largeur de 20 m au lieu de 54 m et permettre une profondeur de 32,5 m au lieu de 38 m. Pour le lot #2022-2, permettre une superficie de 1001 m² au lieu de 4000 m², une largeur de 51,2 m au lieu de 54 m et permettre une profondeur de 15 m au lieu de 38 m (Arrêté no. 23, articles 11.10.3.1 a), b) et c)).

LOCALISATION

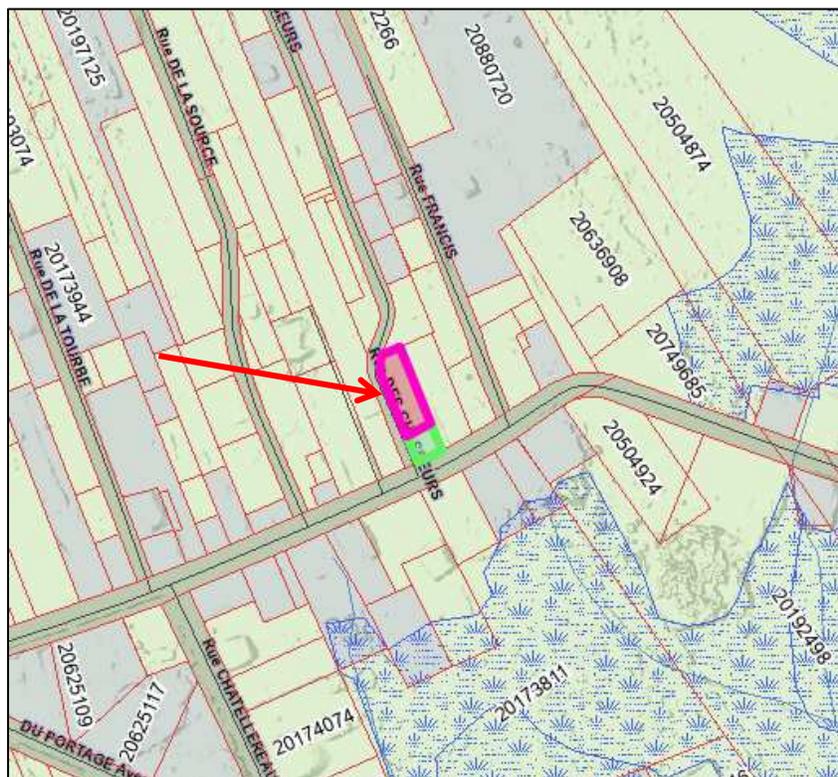


PHOTO AÉRIENNE



ANALYSE

Demande : Pour le lot #2022-1, permettre une superficie de 670 m² au lieu de 4000 m², permettre une largeur de 20 m au lieu de 54 m et permettre une profondeur de 32,5 m au lieu de 38 m. Pour le lot #2022-2, permettre une superficie de 1001 m² au lieu de 4000 m², une largeur de 51,2 m au lieu de 54 m et permettre une profondeur de 15 m au lieu de 38 m.

Numéro du lot à l'étude	Règlement concerné	Article	Exigence du règlement	Proposé	Différence
#2022-1	Arrêté no. 23	11.10.3.1 a)	4000 m ²	670 m ²	3330 m ²
#2022-1		11.10.3.1 b)	54 m	20 m	34 m
#2022-1		11.10.3.1 c)	38 m	32,5 m	5,5 m
#2022-2		11.10.3.1 a)	4000 m ²	1001 m ²	2999 m ²
#2022-2		11.10.3.1 b)	54 m	51,2 m	2,8 m
#2022-2		11.10.3.1 c)	38 m	15 m	23 m

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

Cette demande entraîne un passage devant le CRP étant donné que les dimensions des lots #2022-1 et #2022-2 ne rencontrent pas les normes minimales prescrites par l'arrêté de zonage du village de Le Goulet. Par ces faits, cette demande est donc nécessaire et justifiable.

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

La plupart des demandes de dérogations sont considérées comme majeures. Cependant, la demande est considérée comme raisonnable du fait que le projet consiste à régler un problème d'empiètement qui date d'au moins la fin des années 60. De plus, la configuration de ces lots existants ne permet pas beaucoup d'amélioration.

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

Ce projet de lotissement consiste essentiellement à régler un problème ancestral relié à une occupation sur le lot 20174025, représenté par le lot #2022-2 sur ce plan de lotissement. Ainsi, le propriétaire du lot 20195756, représenté par le lot #2022-1 de ce plan de lotissement occupe une portion du lot #2022-2 avec son système d'égout et un aménagement paysager. D'ailleurs, la limite entre les deux lots proposés par ce projet est délimitée par une clôture ancestrale prouvant l'occupation déjà "acceptée" par les deux parties impliquées dans ce lotissement.

Il est important de mentionner que ce projet va améliorer la situation existante d'un lot sans nuire pour autant à l'autre.

Aussi, nous pouvons noter que ce projet est situé au cœur du noyau villageois de la municipalité, soit dans la partie du village qui s'est développé bien avant l'adoption de règlements en matière de dimensions minimales des lots. On retrouve d'ailleurs plusieurs situations similaires à celle qui nous est présentée aujourd'hui.

RECOMMANDATION

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

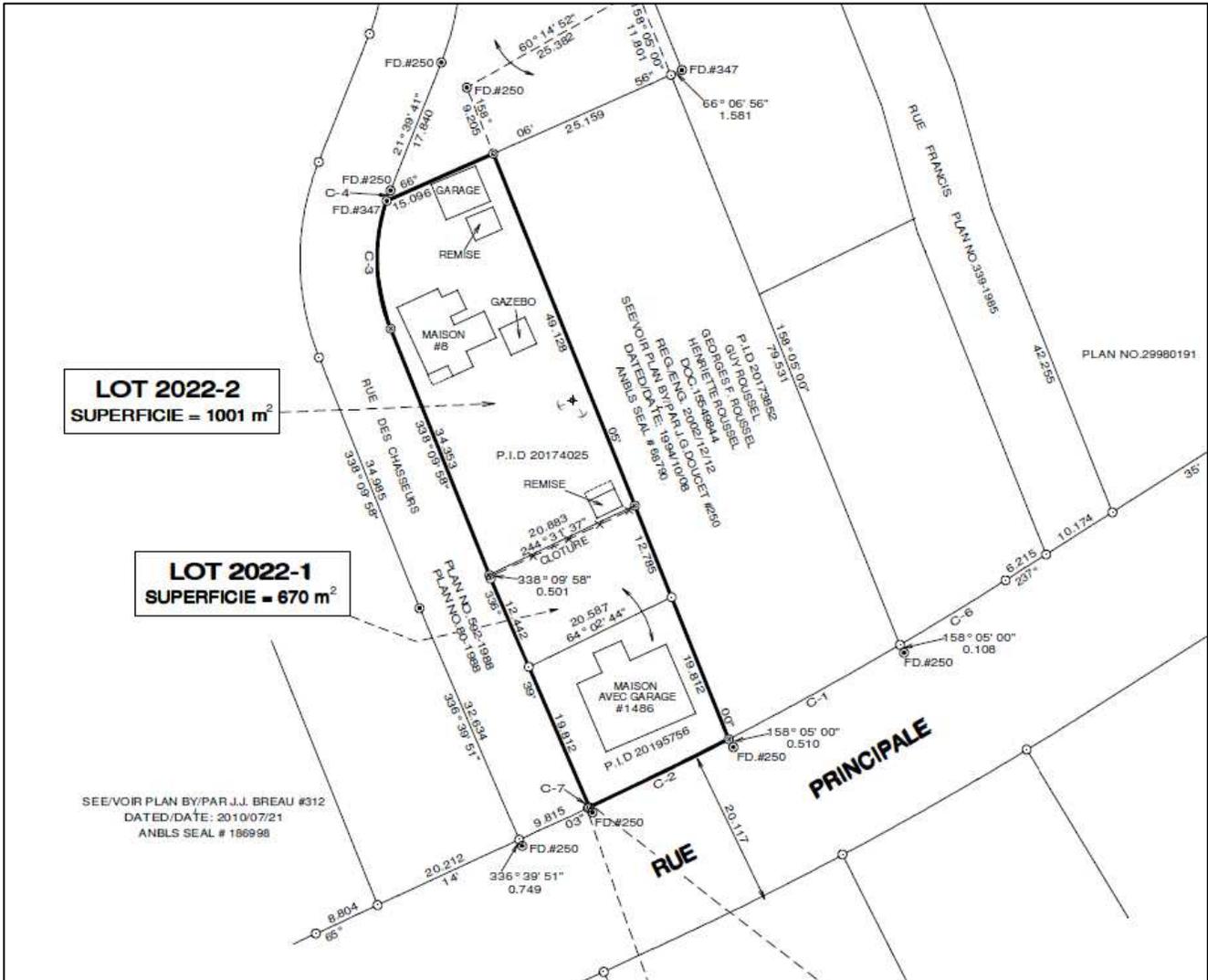
DEMANDE DE DÉROGATION DE LOTISSEMENT

Rapport technique du service d'urbanisme



ANNEXES

A - PLAN PROVISOIRE DE LOTISSEMENT



DEMANDE D'APPROBATION ET DE DÉROGATION DE LOTISSEMENT

Rapport technique du service d'urbanisme



ANNEXE 3

Nom du lotissement : Michel Boucher, Chantal Boucher, Julie Landry et Lionel Larocque

N° de dossier : 6378

N° de requête : 39352

Localisation : rue Gionet, Caraquet

NID: 20861811 et 20380408

Zonage : RB (résidentielle uni et bifamiliale)

DESCRIPTION

Aménagement proposé: L'objectif de ce plan de lotissement provisoire est de prolonger une rue publique, créer les lots #2022-1 et #2022-2 et créer les parcelles A et B pour être annexées à des lots adjacents.

Demande: Permettre une profondeur de 27 m au lieu de 30 m pour le lot #2022-2 (Arrêté no. 211, article 13.11.4.1 b)). Recommandation au Conseil relativement à l'emplacement de la rue publique (*Loi sur l'urbanisme du N.-B.*, article 88(4)a)).

LOCALISATION



PHOTO



ANALYSE

Demande : Permettre une profondeur de 27 m au lieu de 30 m pour le lot #2022-2.
Recommandation au Conseil relativement à l'emplacement de la rue publique.

Numéro du lot à l'étude	Règlement concerné	Article	Exigence du règlement	Proposé	Différence
#2022-2	211	13.11.4.1b)	30 m	27 m	3 m
Rue publique	<i>Loi sur l'urbanisme du Nouveau-Brunswick</i>	88(4a)	Recommandation au Conseil		

DEMANDE D'APPROBATION ET DE DÉROGATION DE LOTISSEMENT

Rapport technique du service d'urbanisme



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

En vertu de l'article 55(1)b) de la *Loi sur l'urbanisme du N.-B.* la CSR a le pouvoir de déroger sur des dispositions d'un arrêté de zonage municipal. Aussi, en vertu de l'article 88(4)a) de la *Loi sur l'urbanisme du N.-B.*, la CSR a le devoir de recommander l'emplacement d'une rue publique au Conseil municipal. Par ces faits, la demande est donc nécessaire et justifiable.

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

La dérogation portant sur la profondeur du lot #2022-2 est considérée mineure étant donné que la distance entre la rue Gionet et la limite arrière dudit lot est une situation existante depuis au moins la fin des années 80.

La largeur de la rue proposée est conforme à l'arrêté de lotissement municipal. Les superficies des lots proposés par ce plan de lotissement sont conformes aux normes prescrites par l'arrêté de zonage de la municipalité.

Par ces faits, la demande est donc jugée mineure et raisonnable.

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

Ce projet respecte parfaitement les principes législatifs et le caractère du voisinage, car en premier lieu, il est tout à fait logique de créer des lots pour fins résidentielles en zone qui le permet et en second lieu, la création de la rue publique est directement reliée à un projet qui fut présenté devant la CSR au mois de juillet dernier. Ainsi, la rue proposée par ce projet-ci va se connecter à l'extension de la rue Pointe Rocheuse.

Se faisant, cette connectivité facilitera la fluidité de la circulation du quartier et améliorera l'accessibilité des véhicules de services et d'urgence.

RECOMMANDATION

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

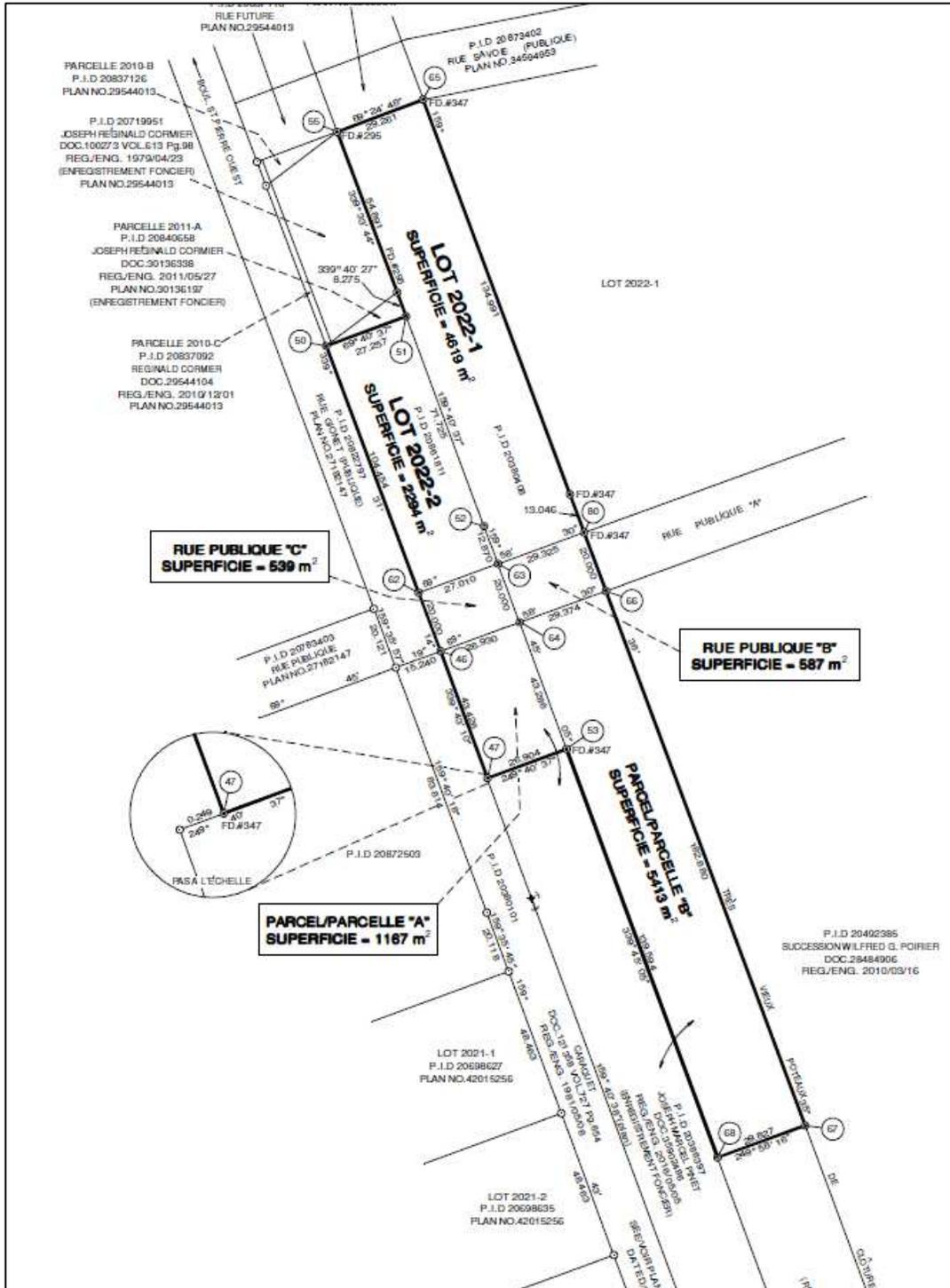
DEMANDE D'APPROBATION ET DE DÉROGATION DE LOTISSEMENT

Rapport technique du service d'urbanisme



ANNEXES

A – PLAN PROVISOIRE DE LOTISSEMENT

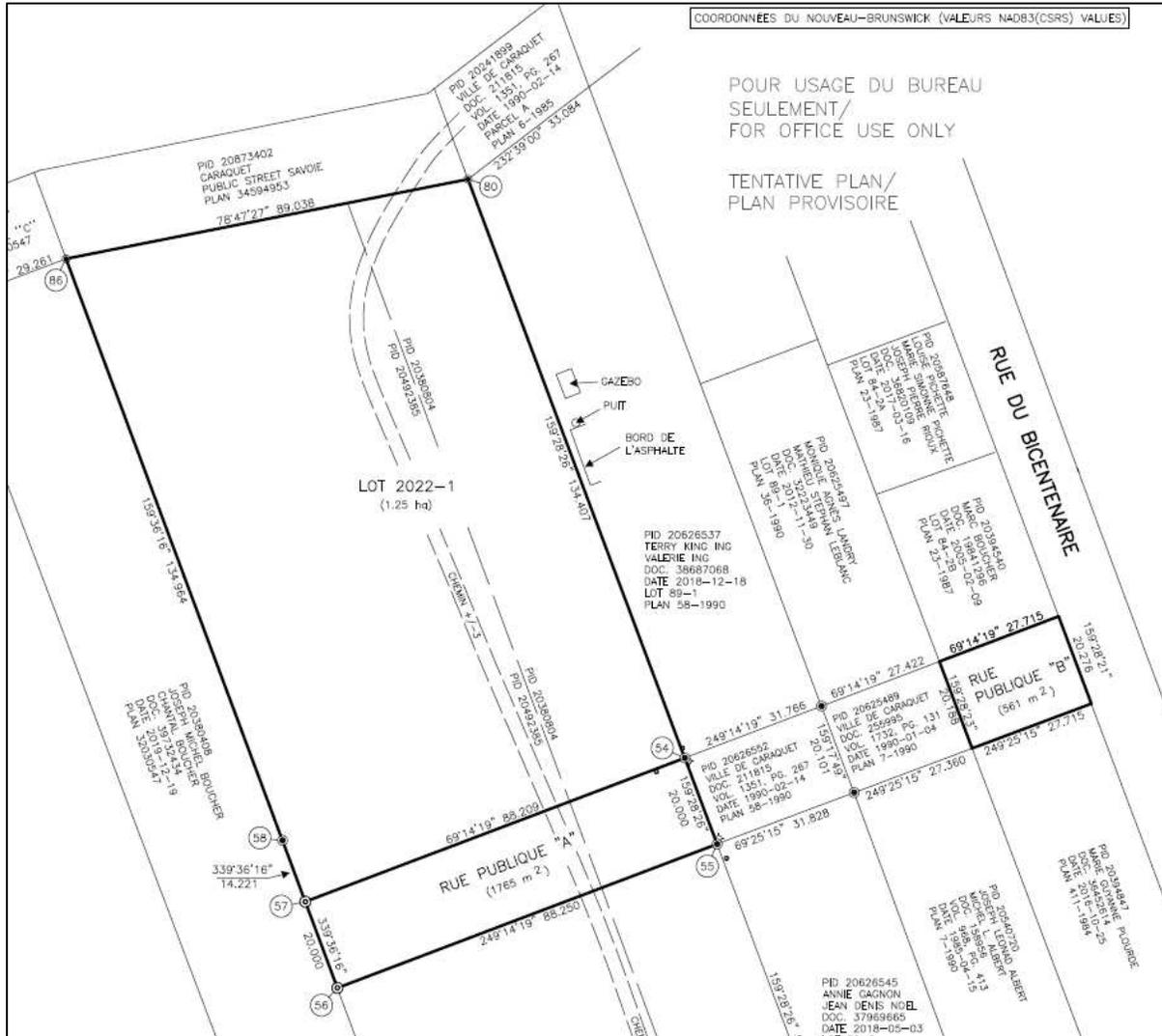


DEMANDE D'APPROBATION ET DE DÉROGATION DE LOTISSEMENT

Rapport technique du service d'urbanisme



B - PLAN PROVISOIRE COMPLÉMENTAIRE DE LOTISSEMENT À L'EST



ANNEXE 4

Nom du lotissement : Sylvain Brideau

N° de dossier : 6379

N° de requête : 39398

Localisation : rue Alphonse, Municipalité régionale de Tracadie

NID: 20135596

Zonage : R1 (zone rurale développement résidentiel) (riverain et côtier)

DESCRIPTION

Aménagement proposé: L'objectif de ce plan de lotissement provisoire est de créer le lot #2022-1 d'une superficie de 4000 m², prolonger la rue Alphonse par un rayon de virage et un restant de terrain.

Demande: Permettre une largeur de 53,62 m au lieu de 54 m et permettre une profondeur de 57 m au lieu de 60 m pour le lot #2022-1 (Arrêté no. 030-00-2019, article 91, tableau 5). Recommandation au Conseil relativement à l'emplacement de la rue publique (Loi sur l'urbanisme du N.-B., article 88(4)a)).

LOCALISATION



PHOTO AÉRIENNE (ARC READER, 2020)



ANALYSE

Demande : Permettre une largeur de 53,62 m au lieu de 54 m et permettre une profondeur de 57 m au lieu de 60 m pour le lot #2022-1. Recommandation au Conseil relativement à l'emplacement de la rue publique.

Numéro du lot à l'étude	Règlement concerné	Article	Exigence du règlement	Proposé	Différence
#2022-1	Arrêté no. 030-00-2019	91, tableau 5	54 m	53.62 m	0,38 m
2022-1	Arrêté no. 030-00-2019	91, tableau 5	60 m	57,081 m	2,91 m
Rue publique	Loi sur l'urbanisme du N.-B.	88(4)a)			

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

En vertu de l'article 55(1)b) de la *Loi sur l'urbanisme du N.-B.*, la CSR a le pouvoir de déroger sur les normes prescrites par un arrêté de zonage municipal. En vertu de l'article 88(4)a) de la *Loi sur l'urbanisme du N.-B.*, la CSR a le devoir de recommander l'emplacement d'une rue publique au conseil municipal. La demande est donc nécessaire et justifiable.

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

Les dérogations pour la largeur et la profondeur du lot #2022-1 sont considérées mineures soient de 0,6% et de 5% respectivement. Cependant, le rayon de virage proposé peut être décalé légèrement vers le sud afin de donner un peu plus de superficies au lot #2022-1 à l'extérieur de la marge de recul de 30 mètres de la rivière. De cette façon, il y aurait plus d'espace pour installer les différentes infrastructures se

DEMANDE D'APPROBATION ET DE DÉROGATION DE LOTISSEMENT

Rapport technique du service d'urbanisme



rattachant la construction future d'un bâtiment. Néanmoins, la superficie du lot #2022-1 est conformes aux normes minimales prescrites par le plan rural de la municipalité. La demande est jugée raisonnable.

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

Ce projet respecte les principes adoptés par la municipalité dans son plan rural, soit de favoriser et privilégier le développement sur des routes publiques afin de maintenir et améliorer les services municipaux et provinciaux.

Pour ce projet, la rue Alphonse peut difficilement se rallonger ou se connecter aux lots adjacents étant donné la configuration des lots environnants et la présence des plans d'eau situés à proximité.

RECOMMANDATION

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

DEMANDE D'APPROBATION ET DE DÉROGATION DE LOTISSEMENT

Rapport technique du service d'urbanisme



ANNEXE

A - PLAN PROVISOIRE DE LOTISSEMENT



DEMANDE DE DÉROGATION DE LOTISSEMENT

Rapport technique du service d'urbanisme



ANNEXE 5

Nom du lotissement : Dominic Noël et Annick Lanteigne

N° de dossier : 6381

N° de requête : 39457

Localisation : route 113, Haute-Lamèque

NID: 20176574

Zonage : C (Côtier)

DESCRIPTION

Aménagement proposé: L'objectif de ce plan de lotissement provisoire est de créer les lots #2022-1 à #2022- 4.

Demande: Permettre des largeurs de 49 m au lieu de 54 m pour les lots #2022-2 et #2022-3 (Règlement 80-159, article 6(4)a)).

LOCALISATION

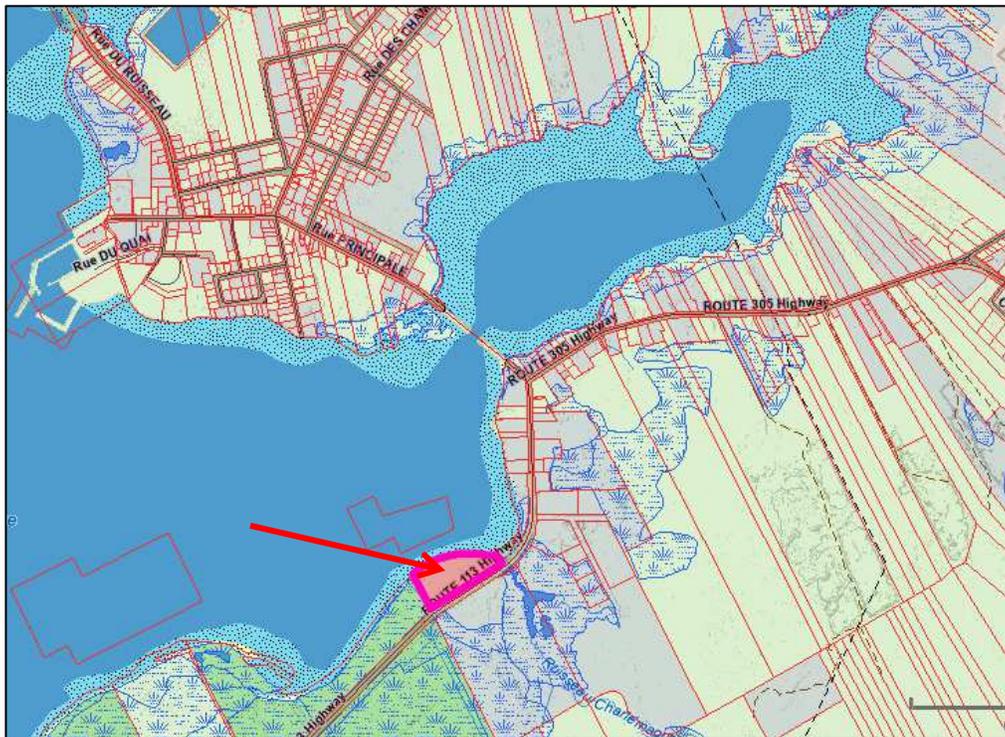


PHOTO AÉRIENNE (ARC READER, 2020)



ANALYSE

Demande : Permettre les lots #2022-2 et #2022-3 avec des largeurs inférieures aux normes prescrites par l'arrêté de lotissement provincial.

Numéro du lot à l'étude	Règlement concerné	Article	Exigence du règlement	Proposé	Différence
2022-2	80-159	6(4)a)	54 m	49 m	5 m
2022-3	80-159	6(4)a)	54 m	49 m	5 m

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

Cette demande entraîne un passage devant la CSR étant donné que les largeurs des lots #2022-2 et #2022-3 ne rencontrent pas les normes minimales prescrites par le règlement provincial sur le lotissement. La demande est donc nécessaire et justifiable.

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

Les demandes de dérogations sont considérées raisonnables et mineures, soit de 9,2%. La taille des lots #2022-2 et #2022-3 ont été réduites afin de donner plus d'espace pour la création du lot #2022-4 qui est occupé par une terre humide.

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

C'est pour donner suite à des discussions avec le ministère de l'Environnement que ce projet est présenté de cette façon. Ainsi, le ministère a exigé une superficie d'au moins 4000 m² à l'extérieure de la marge de recul de 30 m de la limite de la terre humide située sur le lot #2022-4. Par ce fait, les lots #2022-2 et #2022-3 se trouvent pour ainsi dire réduits au niveau de leurs largeurs afin de répondre aux exigences du ministère.

Ce projet est situé juste au sud d'un hameau commercial localisé immédiatement avant l'entrée de la ville de Lamèque. La majorité des lots créés à l'intérieur de ce noyau le furent avant l'adoption de réglementations minimales au niveau du lotissement.

Par conséquent, la demande respecte les principes législatifs et le caractère du voisinage.

RECOMMANDATION

L'équipe technique recommande l'approbation de cette demande la jugeant souhaitable pour l'aménagement du terrain et à condition que ce projet reçoive l'approbation du ministère de l'Environnement.

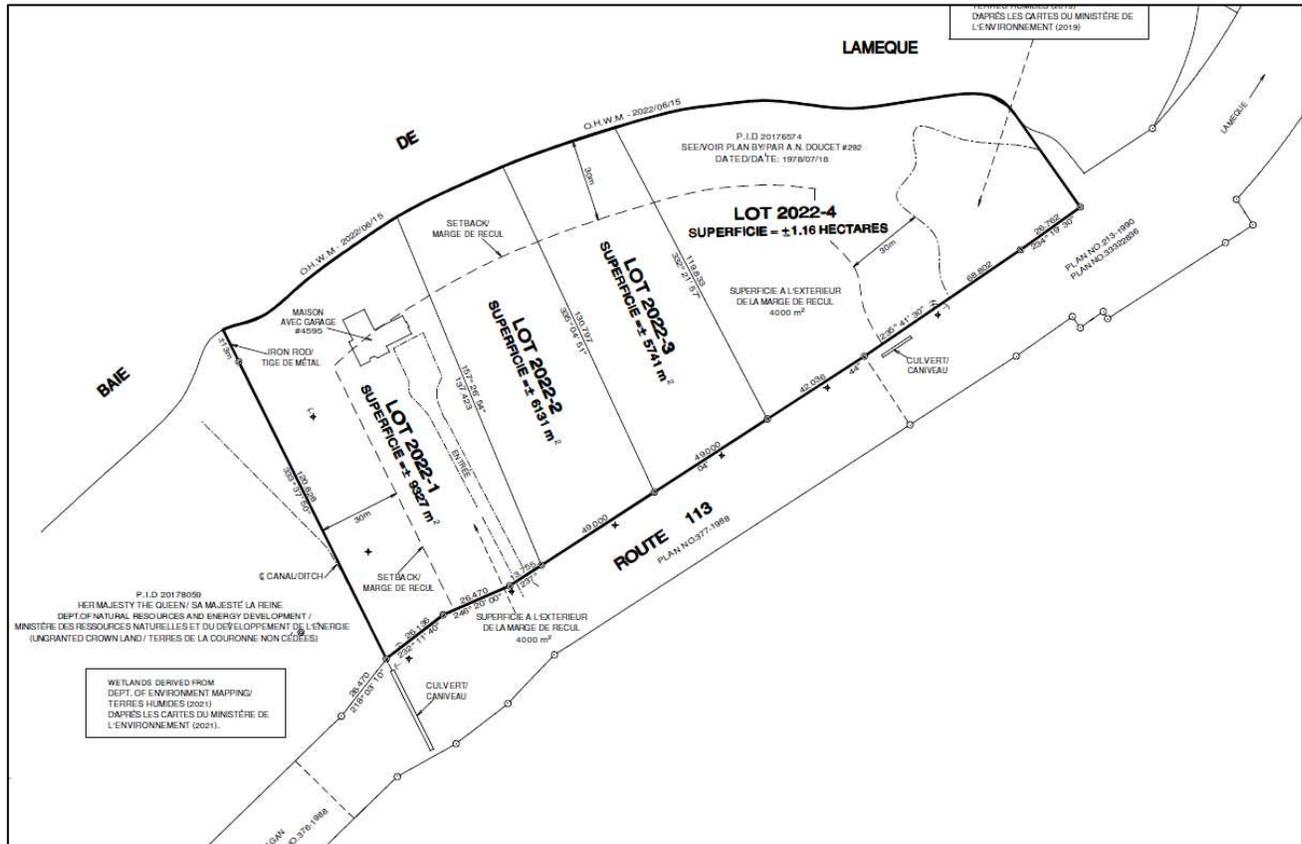
DEMANDE DE DÉROGATION DE LOTISSEMENT

Rapport technique du service d'urbanisme



ANNEXE

A – PLAN PROVISOIRE DE LOTISSEMENT



DEMANDE DE DÉROGATION DE LOTISSEMENT

Rapport technique du service d'urbanisme



ANNEXE 7

Nom du lotissement : Succession Gertrude Thériault

N° de dossier : 6383

N° de requête : 39465

Localisation : 286, rue Acadie, Grande-Anse

NID: 20080966

Zonage : M1 (mixte central) et VI (villégiature)

DESCRIPTION

Aménagement proposé: L'objectif de ce plan de lotissement provisoire est de créer le lot #2022-1 et le lot #2022-2.

Demande: Permettre une largeur de 17,44 m au lieu de 54 m pour le lot #2022-1 et permettre une largeur de 5 m au lieu de 54 m pour le lot #2022-2 (Arrêté no. 78, article 12.10.3.1 a)).

LOCALISATION

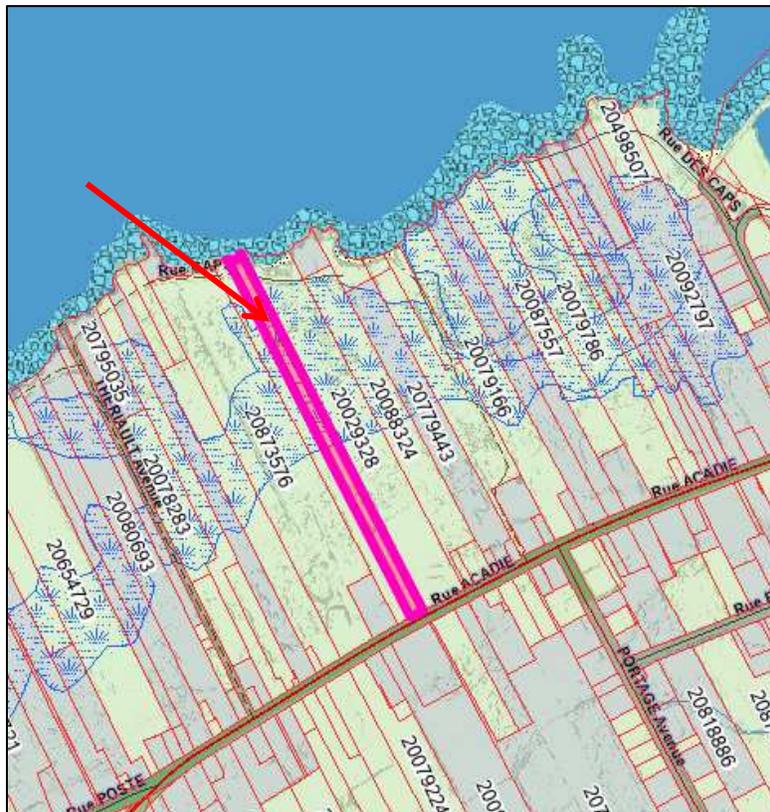
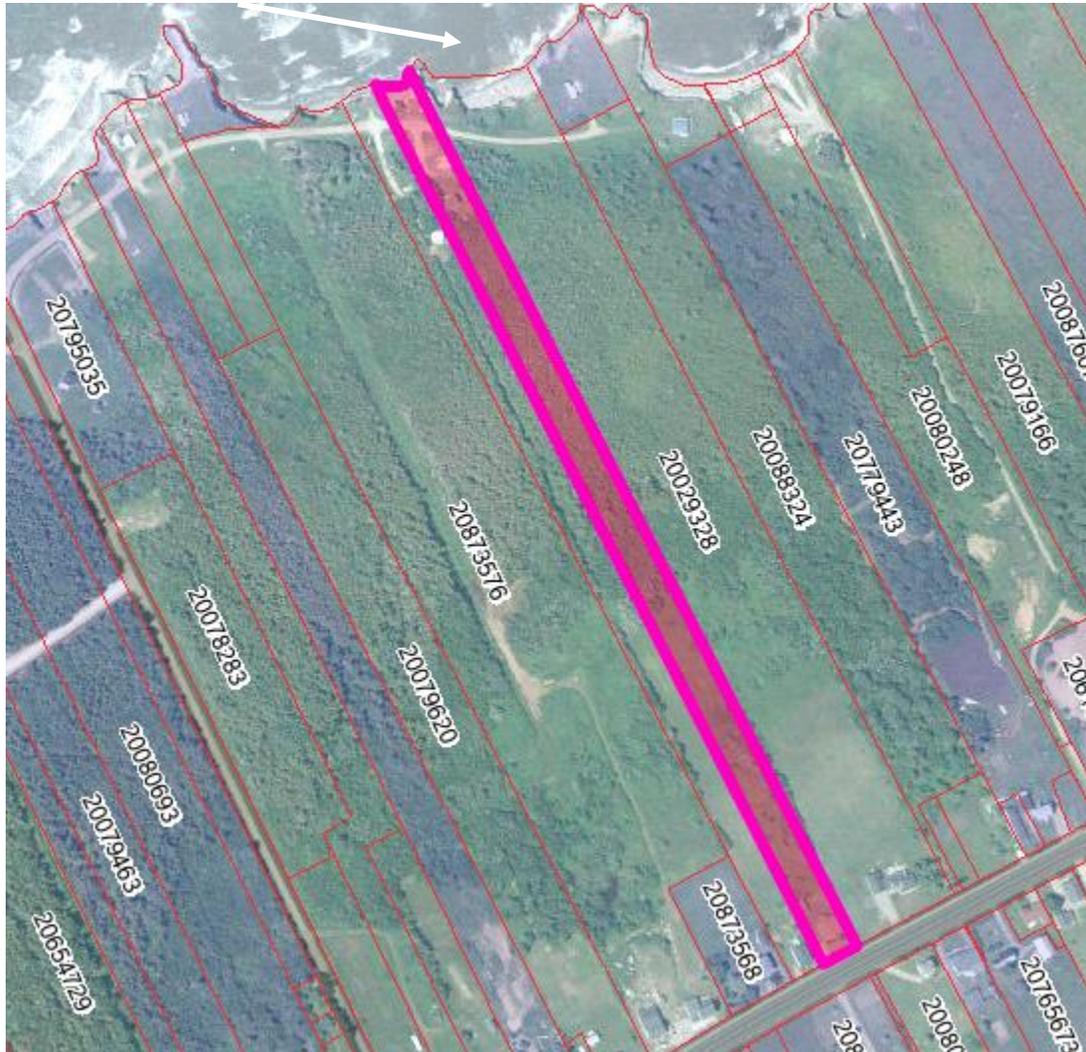


PHOTO AÉRIENNE



ANALYSE

Demande : Permettre une largeur de 17,44 m au lieu de 54 m pour le lot #2022-1 et permettre une largeur de 5 m au lieu de 54 m pour le lot #2022-2.

Numéro du lot à l'étude	Règlement concerné	Article	Exigence du règlement	Proposé	Différence
2022-1	78	12.10.3.1a)	54 m	17,44 m	36,56 m
2022-2	78	12.10.3.1a)	54 m	5 m	49 m

DEMANDE DE DÉROGATION DE LOTISSEMENT

Rapport technique du service d'urbanisme



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

Cette demande entraîne un passage devant la CSR étant donné que les largeurs proposées des lots #2022-1 et #2022-2 ne rencontrent pas les normes minimales prescrites par l'arrêté de zonage du village de Grande-Anse. Par ce fait, cette demande est nécessaire et justifiable.

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

Les demandes de dérogations sont considérées majeures, soit de 67,6% pour le lot #2022-1 et de 90,7% pour le lot #2022-2.

Le 27 novembre 2004, un permis a été émis sur ce terrain pour une remise de 20' x 24', remise qui a été modifiée comme un chalet.

La demande est majeure et rien dans la configuration du terrain ou dans la composition du voisinage ne peut justifier une telle demande à part la volonté du client. La dérogation jugée irraisonnable.

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

L'objectif ultime de la succession de la propriété de madame Thériault est de pouvoir vendre la maison familiale, située le long de la rue Acadie, et conserver pour la famille le chalet situé près de la Baie-des-Chaleurs.

Ultimement, un lot aurait pu être créé donnant sur une rue longeant la Baie-des-Chaleurs et un autre lot le long de la rue Acadie avec chacun des largeurs existantes sur les rues.

Malheureusement pour la succession et pour l'ensemble des propriétaires de lots riverains de ce secteur de la municipalité, le chemin des Caps, tel qu'identifié sur le plan provisoire soumis, n'est pas une rue publique. L'idéal serait de tenter de municipaliser cette portion de la rue des Caps.

Depuis quelques années, l'ensemble des propriétaires ont tenté en vain de faire reconnaître le statut public de cette portion de route.

Les largeurs des lots proposés sont considérées excessives. De plus, les formes proposées ne cadrent pas avec le cadastre des lots avoisinants.

Pour ces raisons, la demande ne respecte pas les principes législatifs ni le caractère du voisinage.

RECOMMANDATION

L'équipe technique ne recommande pas l'approbation de cette demande la jugeant non souhaitable pour l'aménagement du terrain. Le personnel recommande à la succession de la propriété de madame Thériault d'entamer des démarches avec la municipalité et l'ensemble des propriétaires riverains pour municipaliser cette portion de la rue des Caps.

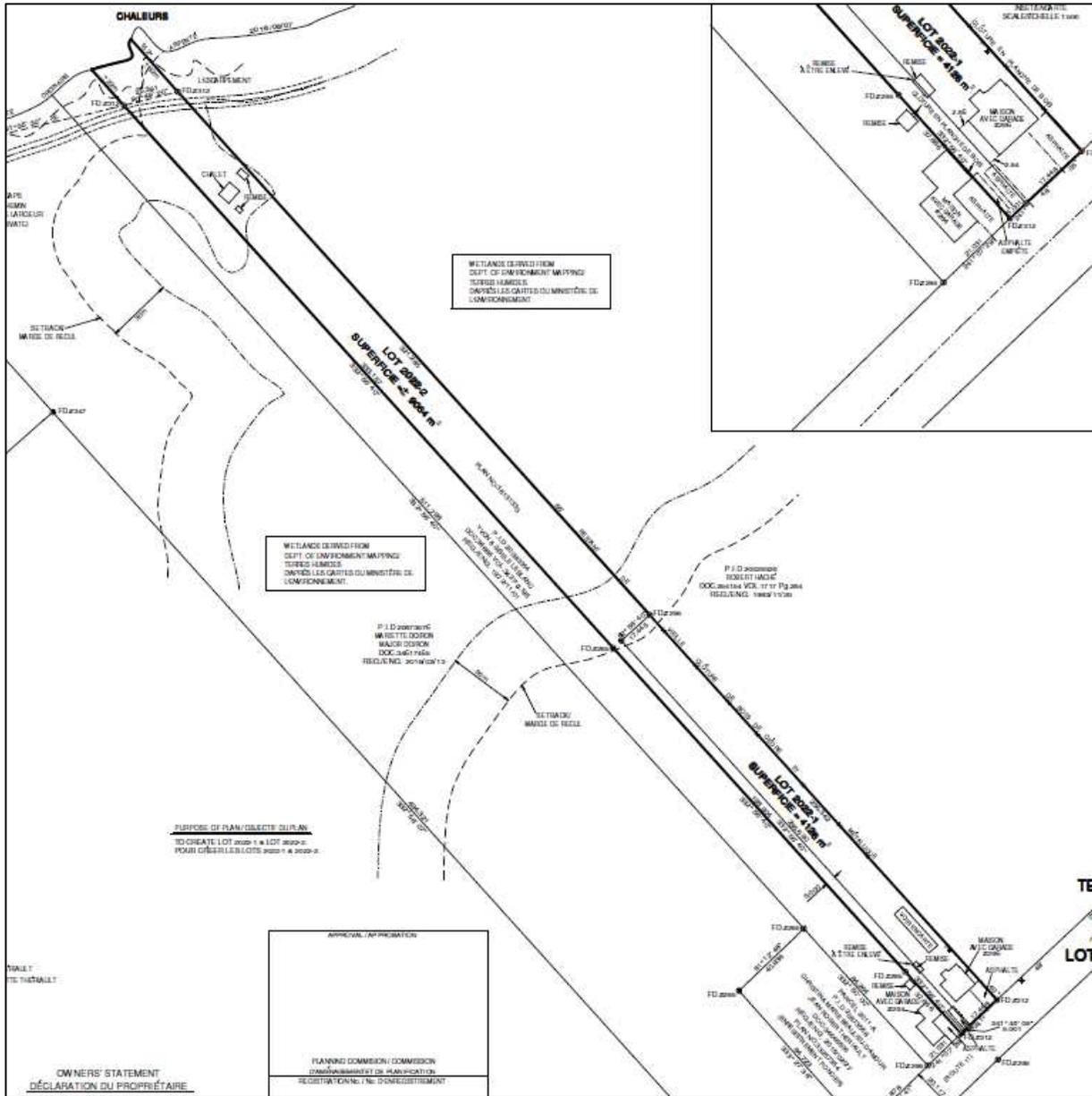
DEMANDE DE DÉROGATION DE LOTISSEMENT

Rapport technique du service d'urbanisme



ANNEXE

A - PLAN PROVISOIRE DE LOTISSEMENT



ANNEXE 8

Nom du propriétaire : Danny Lanthier et Suzy Ferron

Nom du demandeur : Danny Lanthier

N° de dossier : 23850

N° de requête : 39468

Localisation : 7695 Rue du Havre

Superficie du Lot : 7 240 m² (1,8 acre)

NID: 20855201

Zonage : RB (Habitation uni et bifamiliale)

DESCRIPTION

Aménagement proposé: Le requérant, monsieur Danny Lanthier, désire agrandir son bâtiment accessoire (garage) et y aménager 2 appentis. Cependant, les aménagements proposés ne pourraient pas respecter quatre (4) dispositions de l'arrêté de zonage du Village de Bas-Caraquet.

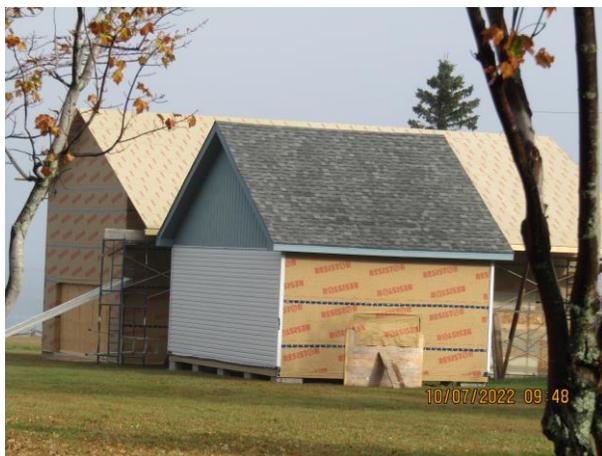
Demande: Permettre un bâtiment accessoire (garage détaché) d'une hauteur de 6,4 m au lieu de 6 m; Permettre l'aménagement d'une construction accessoire (1 appentis) en cour avant; Permettre un bâtiment accessoire (garage) incluant deux (2) constructions accessoires (appentis) d'une superficie de 163,9 m² au lieu de 112 m²; Permettre deux (2) constructions accessoires (appentis) ayant une saillie de 2,7 m au lieu de 1,5 m. (arrêté no.9106, articles 13.5.4.1 b), 13.5.8.1, 13.5.7.2 b), 13.28.2 d) (i))

Raison de la demande: Le garage existant a presque été détruit par les forts vents de l'ouragan Fiona. Les appentis visent à solidifier le garage en "diminuant" la hauteur des murs du bâtiment à 8' au niveau des colonnes et d'ajouter 8 points d'ancrage (4 pieux de chaque côté) supplémentaires.

LOCALISATION



PHOTOS



ANALYSE

Demande : Permettre un bâtiment accessoire (garage détaché) d'une hauteur de 6,4 m au lieu de 6 m. Permettre l'aménagement d'une construction accessoire (1 appentis) en cour avant. Permettre un bâtiment accessoire (garage) incluant deux (2) constructions accessoires (appentis) d'une superficie de 163,9 m² au lieu de 112 m². Permettre deux (2) constructions accessoires (appentis) ayant une saillie de 2,7 m au lieu de 1,5 m.

Règlement concerné	Article	Exigence du règlement	Proposé	Différence
Arrêté no. 9106	13.5.4	6 m	6,4 m	0,4 m
Arrêté no. 9106	13.5.8.1	Cour latérale ou arrière	Cour avant	Prohibé
Arrêté no. 9106	13.5.7.2	112 m ²	163,9 m ²	51,9 m ²
Arrêté no. 9106	13.28.2 d) (i)	1,5 m	2,7 m	1,2 m

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

Un permis a été émis pour le déplacement et l'agrandissement du garage existant en août de cette année. À ce moment, l'aménagement proposé était conforme. Le garage existant a finalement été déplacé en cour avant et la construction a été entamé d'un bâtiment de la taille prévue au permis émis. Pendant la construction, le projet a été modifié pour y ajouter des appentis et y augmenter la superficie pour y ajouter un agrandissement de style galerie.

La demande ne représente pas une solution nécessaire puisqu'un garage respectant les dispositions de zonage pourrait être aménagé. Le requérant justifie sa demande par le fait que les vents de Fiona auraient affecté la structure du garage en construction et que l'ajout des appentis solidifierait la structure en y ajoutant des points d'ancrage.

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

Les demandes concernant la hauteur et la position en cour avant sont mineures, tandis que les demandes concernant la superficie et la profondeur de saillie sont majeures. La hauteur proposée de 6,4 m est raisonnable puisqu'elle demeure inférieure à celle du bâtiment principal qui est de 7,3 m.

Le positionnement en cour avant du bâtiment accessoire proposé est le résultat de la modification du projet alors que celui-ci était entamé. Le même projet à neuf n'aurait pas à être en cour avant. Isolément, et donc sans tenir compte des autres points de la demande, ce point dérogatoire est mineur et raisonnable.

La superficie proposée pour le bâtiment accessoire serait la deuxième plus grande accordée pour tous bâtiments accessoires, un garage ayant été approuvé pour 165 m² en juin 2017. Cependant, il s'agirait de loin du plus grand bâtiment accessoire accordé en zone résidentielle ou villégiature, où le plus grand bâtiment accessoire accordé a été de 133 m². En tenant compte de la nature du voisinage, la demande concernant la superficie n'est pas jugée raisonnable.

La profondeur de la saillie, soit celle des deux appentis de chaque côté du bâtiment accessoire proposé, est près du double de la profondeur autorisée, et n'est donc pas jugée raisonnable.

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

Les dispositions concernant la hauteur, la superficie et la localisation des bâtiments accessoires viennent du principe qu'il est souhaité de conserver la préséance des bâtiments principaux sur les bâtiments accessoire. Ce principe est d'autant plus important dans un secteur résidentiel. Dans ce cas-ci, la taille du terrain, le positionnement reculé du bâtiment principal et du bâtiment accessoire, la superficie et la hauteur du bâtiment principal viennent amoindrir l'impact du bâtiment accessoire proposé par rapport au bâtiment

principal. Le principe concernant la profondeur des saillies est de restreindre l'utilisation privée des cours qui ont un caractère public et d'éviter ainsi les conflits d'utilisation. Les principes législatifs sont généralement respectés dans le cadre de cette demande.

Le voisinage comprend plusieurs maisons imposantes parmi des terrains vacants. Les terrains sont d'ailleurs relativement grands pour un quartier résidentiel. Le bâtiment accessoire proposé serait tout de même le plus grand du secteur. Pour toutes ces raisons, celui-ci aurait un impact visuel important dans le voisinage et affecterait donc le caractère de celui-ci.

RECOMMANDATION

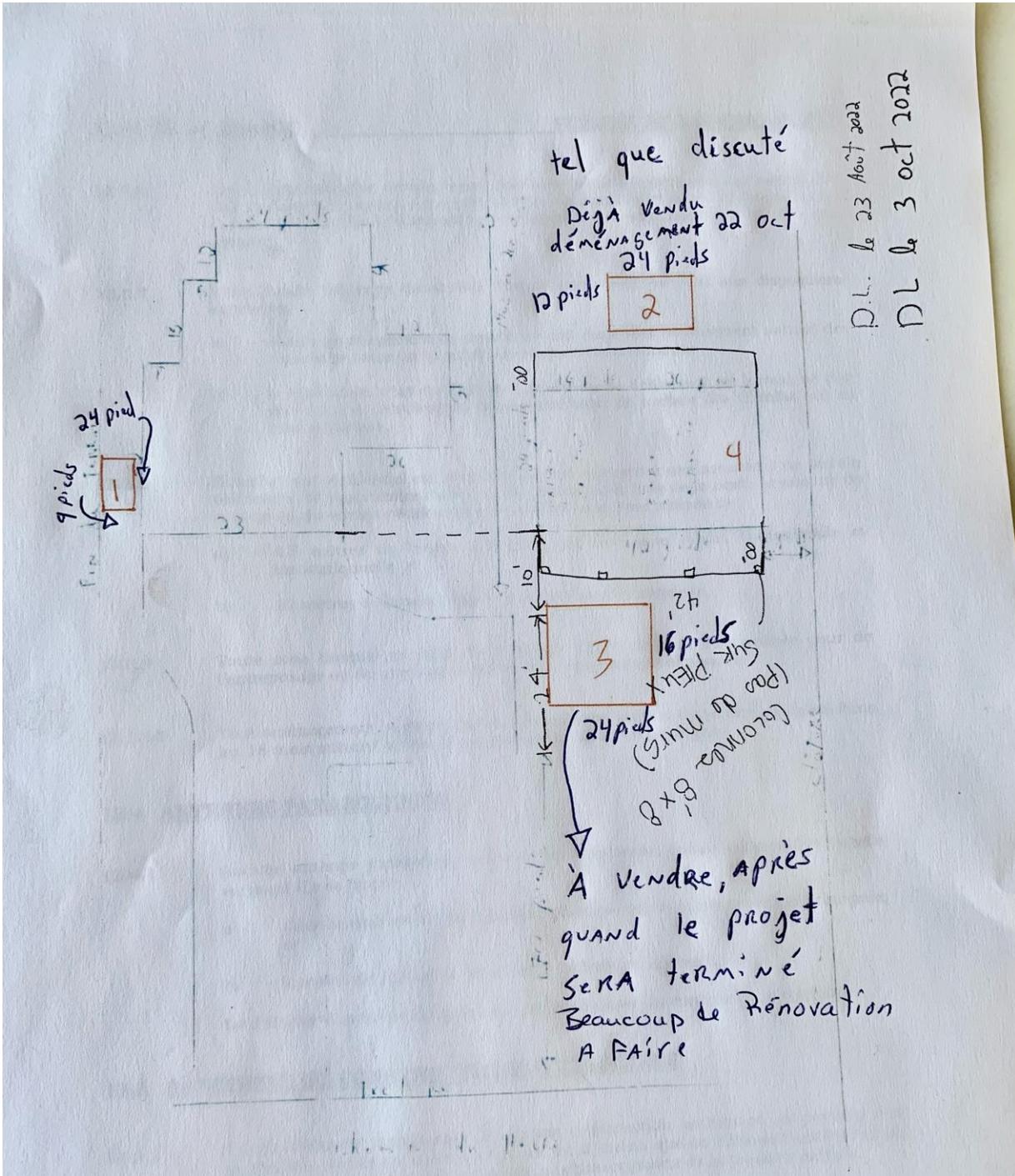
L'équipe technique ne recommande pas les dérogations afin de permettre l'aménagement d'un bâtiment accessoire résidentiel (garage) d'une superficie de 163,9 m² au lieu du maximum de 112 m² et une hauteur de 6,4 m au lieu de 6 m, de permettre ledit bâtiment accessoire en cour avant, ainsi que des saillies au bâtiment accessoire de 2,7 m au lieu de 1,5 m en considérant les demandes excessives et non raisonnables pour l'aménagement de cette propriété.

ANNEXES

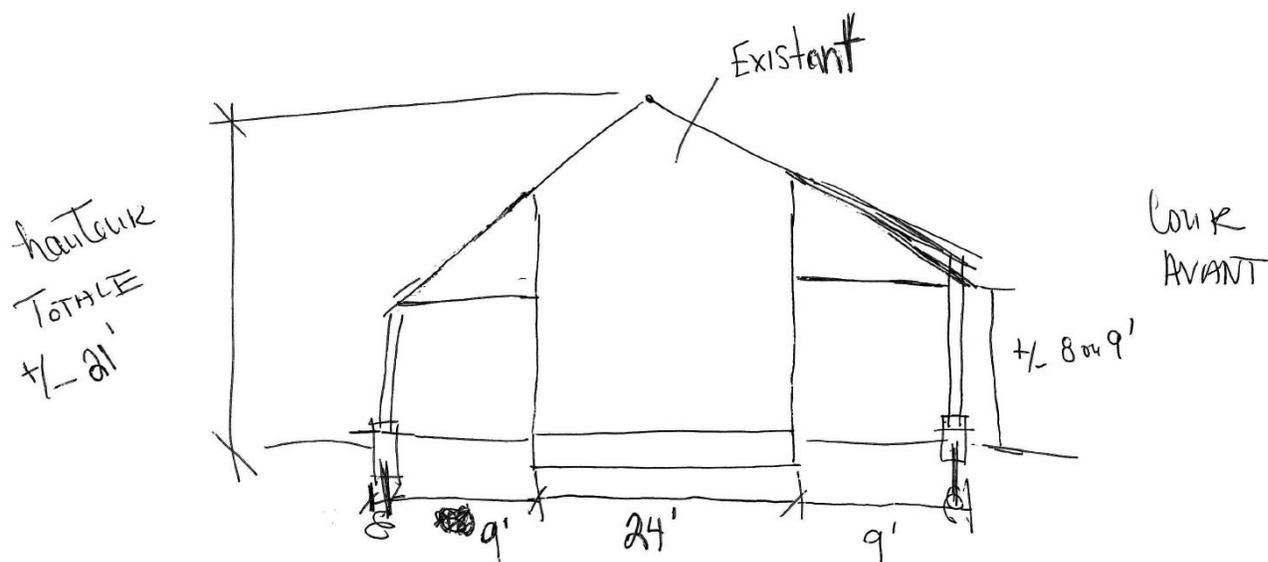
A – CARTE DE LOCALISATION



B - PLAN DE SITE FOURNI PAR LE REQUÉRANT



C - PLAN DE FAÇADE FOURNI PAR LE REQUÉRANT



ANNEXE 9

Nom du propriétaire : Réjean Boudreau

Nom du demandeur : Karine Mariani

N° de dossier : 977

N° de requête : 39396

Localisation : 10226 Route 150, Six Road

Superficie du lot : 2,97 hectares

NID: 20479309

Zonage : RU (zone rurale)

DESCRIPTION

Aménagement proposé: La requérante, madame Karine Mariani, demande un permis provisoire dans le but de présenter un évènement spécial de deux jours (danseurs exotiques) se produisant au camp à Réjean. Cependant, ce projet contrevient au plan rural, car l'usage proposé n'est pas permis sur l'ensemble du territoire de la Municipalité régionale de Tracadie.

Demande: Autoriser un permis provisoire de deux jours pour la période du 11 au 12 novembre 2022 inclusivement, afin de permettre un évènement spécial (danseurs exotiques). (Plan rural de la Municipalité régionale de Tracadie 030-00-2019, article 10 (1))

Raison de la demande: La demande est pour recevoir des danseurs au Camp à Réjean pour la période du 11 au 12 novembre 2022 inclusivement.

LOCALISATION



Source : ArcGIS Online

PHOTOS



ANALYSE

Demande : Autoriser un permis provisoire de deux jours pour la période du 11 au 12 novembre 2022 inclusivement, afin de permettre un évènement spécial (danseurs exotiques).

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

L'usage proposé, s'assimilant à celui de « cabaret exotique », n'est permis directement dans aucune zone de la municipalité. Une des propositions du plan rural, à ce sujet, prévoit de « permettre l'aménagement [...] d'un « cabaret exotique » seulement par l'entremise d'une modification des dispositions de zonage [...]. Cet aménagement devra être compatible avec les usages environnants et conformes à tous les autres critères que le conseil municipal jugera nécessaires pour le maintien de la qualité de vie des citoyens de la ville. » Dans ce cas-ci, le Conseil municipal s'est prononcé par résolution à l'encontre de ce projet et propose plutôt de suivre la proposition du plan rural, que le requérant dépose une demande de modification au zonage en bonne et due forme pour aller de l'avant avec le projet.

Plus largement, le plan rural a pour principe de « assurer une compatibilité entre usages pour maintenir la qualité de vie des citoyens et la vitalité des commerces ». Dans ce cas-ci, le secteur est rural avec une forte majorité de résidences dans le voisinage. La présence d'un cabaret exotique, même pour quelques jours, seulement, ne cadre pas avec le secteur et la qualité de vie des citoyens.

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

La demande a pour but de permettre pour une durée temporaire de 2 jours un usage qui n'est autrement pas autorisé par le plan rural.

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

L'usage proposé de « cabaret exotique » comporte un risque important de conflits avec le voisinage qui est majoritairement composé d'habitations unifamiliales. La durée limitée demandée pour l'exercice de l'usage cerne dans le temps les risques de conflits, mais ceux-ci demeurent réels.

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

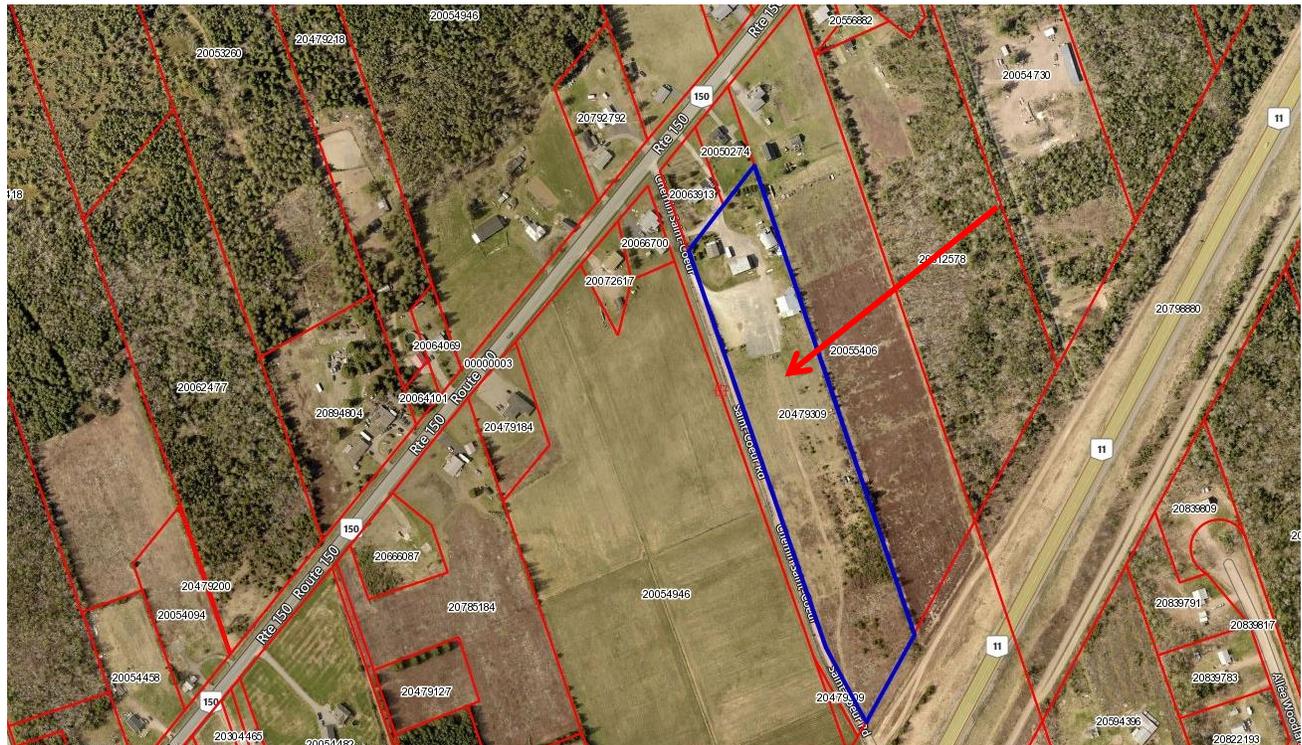
La durée de deux jours de l'évènement à l'origine de la demande devrait limiter le préjudice qui serait entraîné aux propriétés voisines. On retrouve déjà un usage de bar-relais sur la propriété, où doit se tenir l'évènement. Le caractère du voisinage tient déjà compte de cet usage, mais l'ajout d'un cabaret exotique, même pour une courte durée, représente une transformation et une intensification de l'usage, ce qui devrait affecter le caractère du voisinage.

RECOMMANDATION

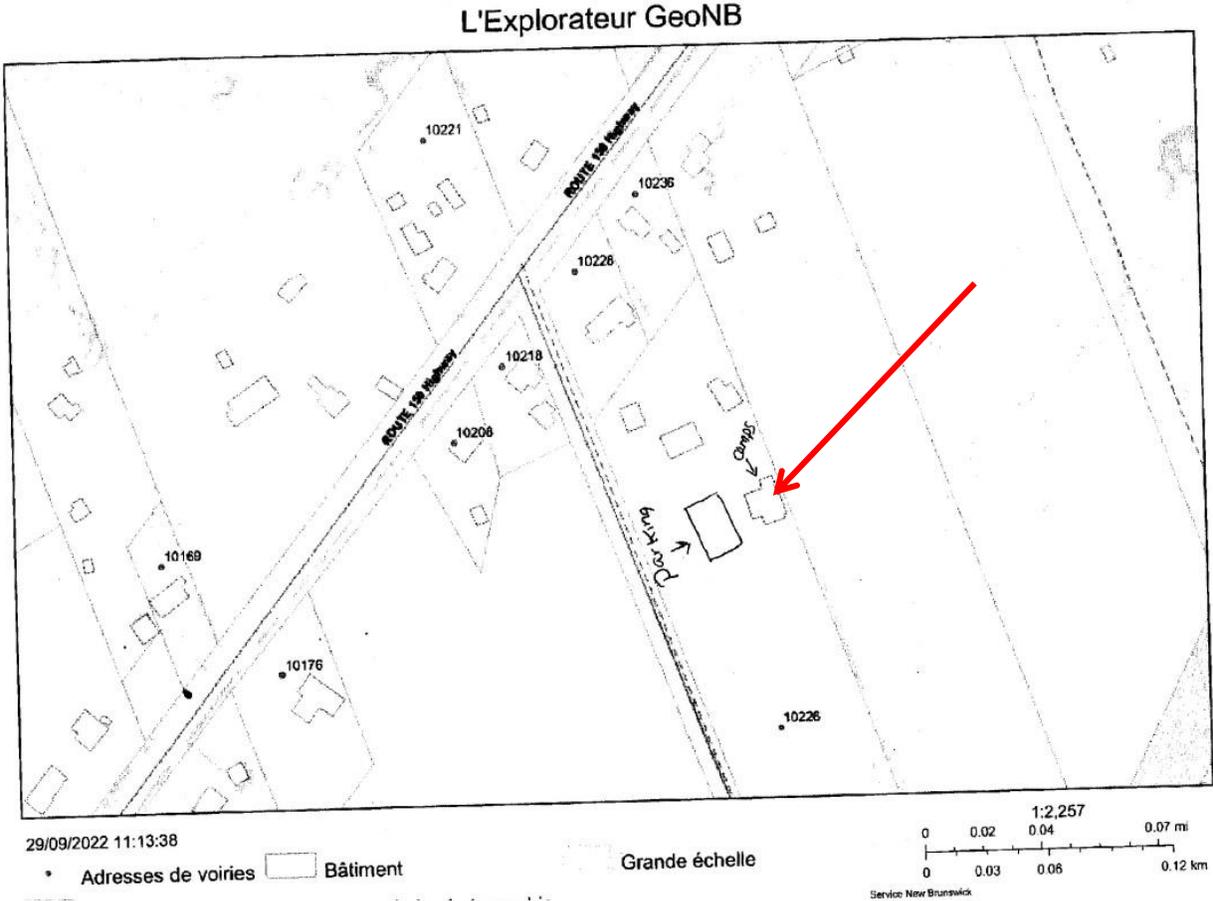
L'équipe technique ne recommande pas l'autorisation d'un permis provisoire de deux jours afin de permettre un évènement spécial (danseurs exotiques), considérant cette demande non souhaitable pour l'aménagement de cette propriété.

ANNEXES

A – CARTE DE LOCALISATION (CONNECTEXPLORER, 2017)



B - PLAN DE SITE FOURNI PAR LE REQUÉRANT



C - PLAN DE SITE NO.2 FOURNI PAR LE REQUÉRANT

