

DEMANDE DE DÉROGATION DE LOTISSEMENT

Rapport technique du service d'urbanisme



ANNEXE 1

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

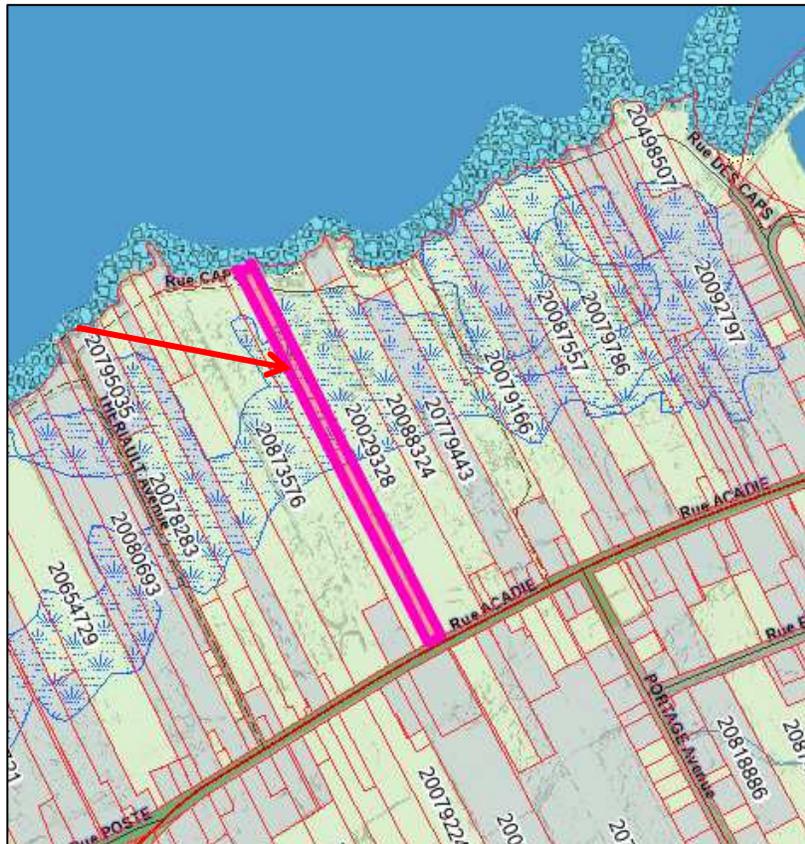
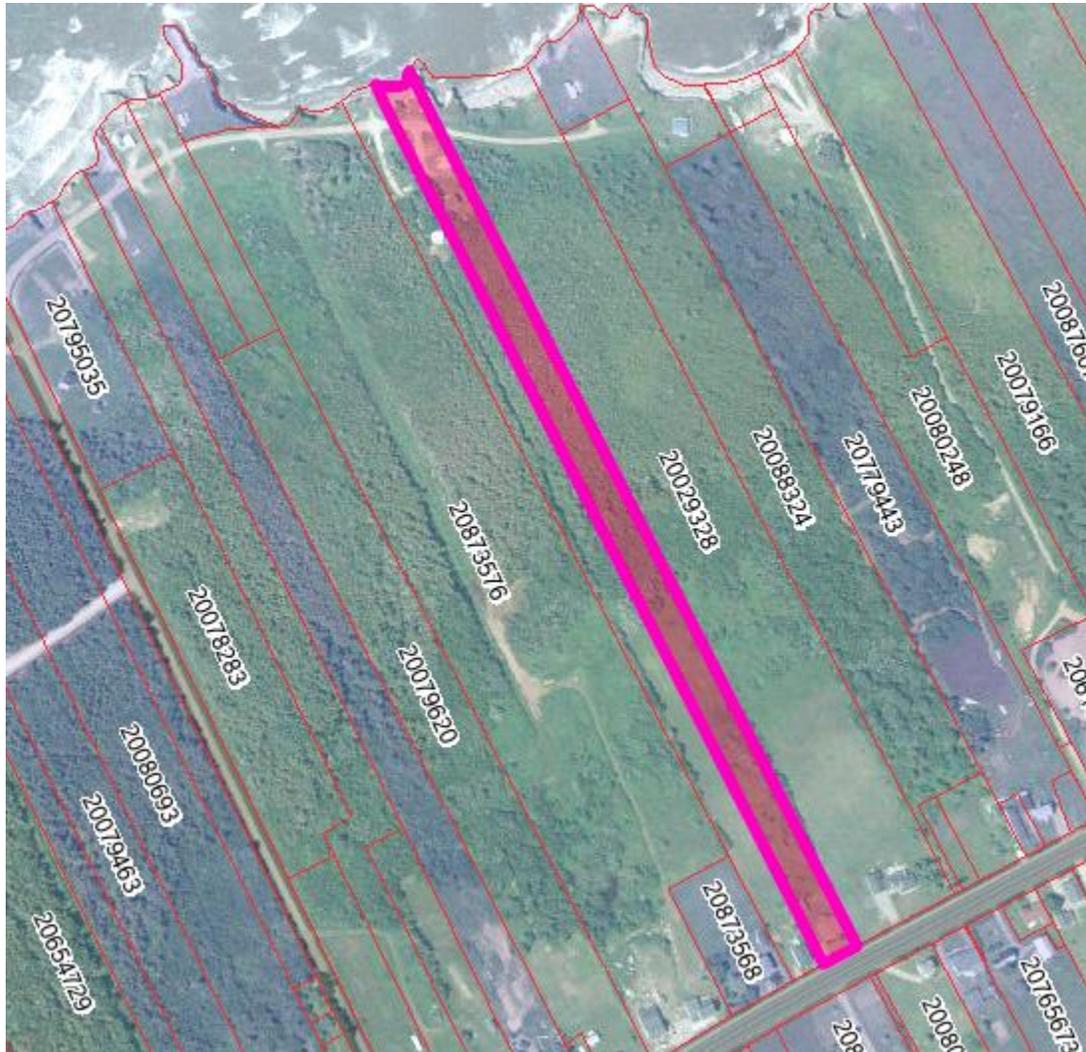


PHOTO AÉRIENNE (ARC READER, 2020)



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

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. L'équipe technique 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.

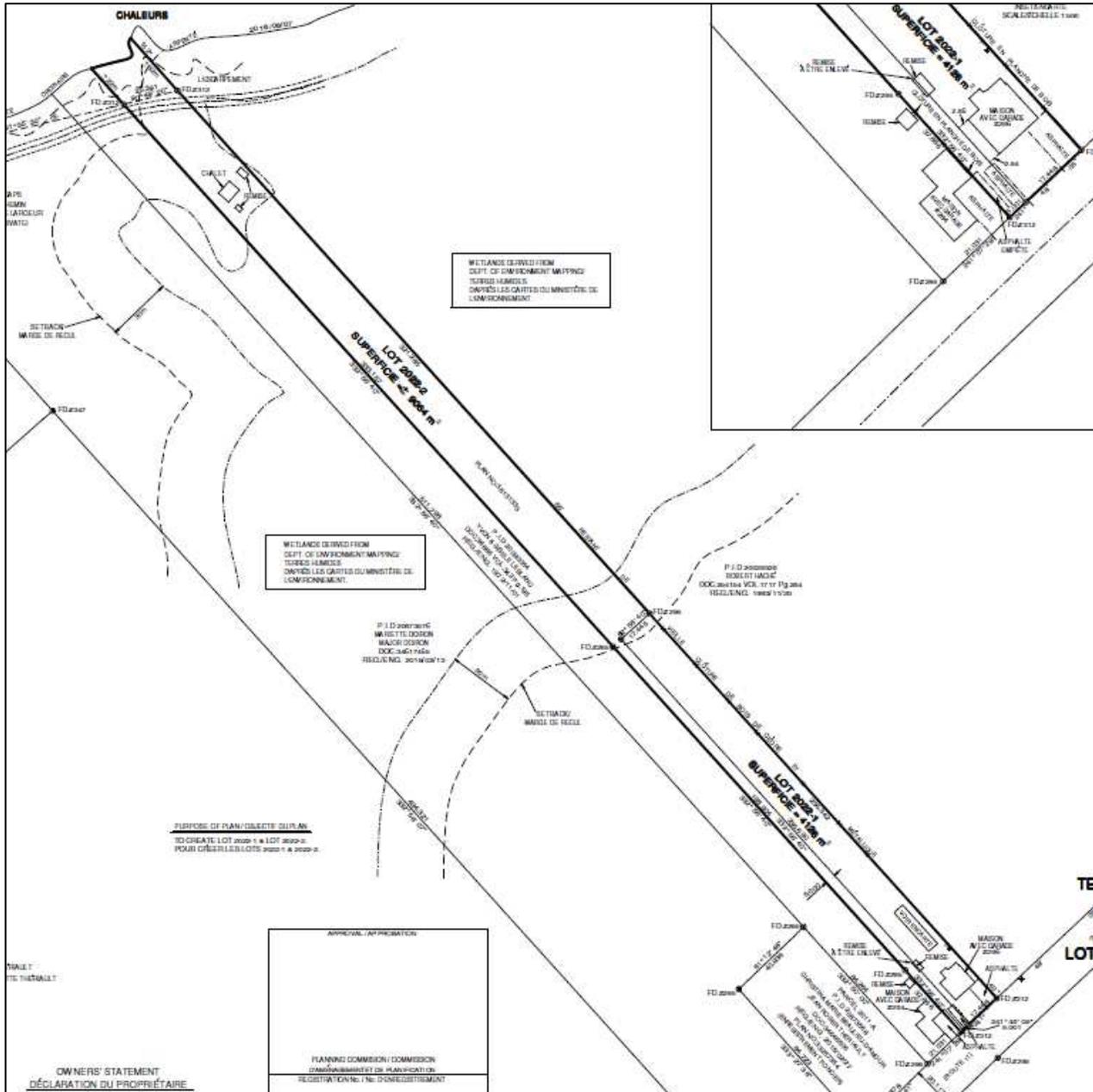
DEMANDE DE DÉROGATION DE LOTISSEMENT

Rapport technique du service d'urbanisme



ANNEXE

A - PLAN PROVISOIRE DE LOTISSEMENT



ANNEXE 3

Nom du lotissement : Yvon Cormier

N° de dossier : 6308

N° de requête : 38171

Localisation : chemin du Boom, Bertrand

NID: 20459012

Zonage : NPR (Naturel, de Protection et Récréatif)

DESCRIPTION

Aménagement proposé: L'objectif de ce plan de lotissement provisoire est de créer deux accès privés ainsi que les lots #2022-1 à #2022-6.

Demande: Permettre lot lots #2022-1 d'une superficie de 1,75 hectares, le lot #2022-2 et #2022-3 avec des superficies de 1,5 hectare au lieu de 2 hectares (arrêté no. 40, article 12.10.3.1 d)). Permettre les lots #2022-1, #2022-3, #2022-4, #2022-5 et #2022-6 sur une autre voie d'accès que la Commission considère utile pour l'aménagement d'un terrain et qui rencontre l'agrément de la municipalité par voie de résolution (arrêté no. 57, article 5.(1)b).

Raison de la demande: Le requérant désire vendre certains lots pour chalets ou camps.

LOCALISATION

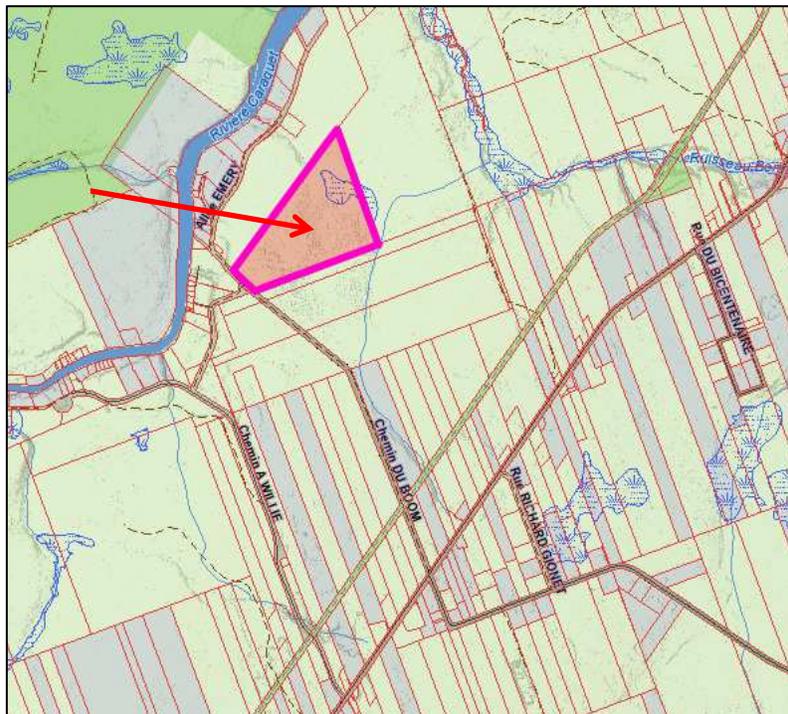
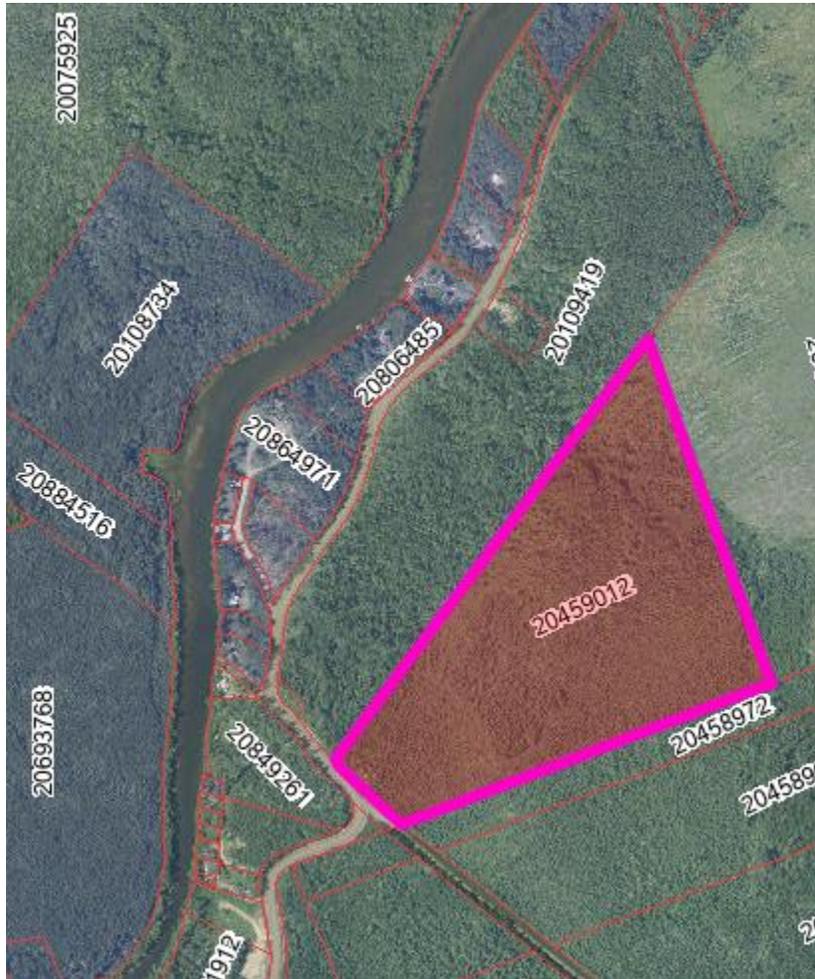


PHOTO AERIENNE (ARC READER, 2020)



ANALYSE

Demande : Permettre lot lots #2022-1 d'une superficie de 1,75 hectare, le lot #2022-2 et #2022-3 avec des superficies de 1,5 hectare au lieu de 2 hectares. Permettre les lots #2022-1, #2022-3, #2022-4, #2022-5 et #2022-6 sur une autre voie d'accès que la Commission considère utile pour l'aménagement d'un terrain et qui rencontre l'agrément de la municipalité par voie de résolution.

Numéro du lot à l'étude	Règlement concerné	Article	Exigence du règlement	Proposé	Différence
#2022-1 à #2022-3	40	12.10.3.1d)	2 hectares	1,5 hectare	0,5 hectare
Lots #2022-1, #2022-3, # 2022-4, #2022-5 et #2022-6	57	5.(1)b)	Lots sur une autre voie d'accès	Lots sur rue privée	Approbation de la Commission

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

En vertu de l'article 78(1) de la *Loi sur l'urbanisme du N.-B.*, la CSR a le pouvoir de déroger à un arrêté de lotissement municipal. Aussi, en vertu de l'article 5.1)b) de l'arrêté de lotissement de la municipalité, la CSR a le devoir de juger si la voie d'accès proposée par le plan soumis est utile pour l'aménagement des lots # 2022-1, #2022-3, #2022-4, #2022-5 et #2022-6. La demande est donc nécessaire par le fait que la législation applicable est respectée et justifiable par le fait que la CSR doit déroger de 0,25 hectare pour le lot #2022-1 et de 0,5 hectare pour les lots #2022-2 et #2022-3.

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

Pour ce projet spécifique, les dérogations sur les superficies des lots sont considérées comme mineures, car étant donné la présence d'une terre humide située en partie sur la propriété du requérant, l'accès a été décalé vers l'ouest pour donner plus d'espace pour l'aménagement sur les lots #2022-4, #2022-5 et #2022-6 ce qui a eu pour effet de réduire la taille des lots #2022-1, #2022-2 et #2022-3.

De plus, selon la proposition contenue à l'article 8.1.2 de la plus récente édition du plan municipal, l'exigence pour de plus grandes superficies de terrains dans les secteurs naturels est pour des lotissements dépourvus de rues. Dans ce cas-ci, il y a présence de rues, conséquemment cette demande peut donc être jugée comme raisonnable.

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

Nous sommes ici devant un projet d'aménagement qui peut avoir une vocation récréotouristique par la construction de chalets et/ou de camps locatifs. Ce projet étant situé à proximité de la rivière Caraquet et de la piste multifonctionnelle a le potentiel d'offrir des possibilités de récréation toutes saisons pour la municipalité.

Étant situé en zone naturelle, de protection et récréative, ce projet cadre bien avec les principes du plan municipal, de l'arrêté de zonage et du règlement de lotissement de la municipalité, soit par la taille des lots proposés et la possibilité de lotir sur rue privée et non publique.

Cependant, la municipalité s'est gardée par le biais de son arrêté de lotissement, le loisir d'avoir le pouvoir d'accepter l'aménagement de la rue privée selon leurs standards.

Permettre l'ouverture d'un quartier sur rue privée avec des lots de grandes tailles aura peu d'impact négatif pour la municipalité étant donné que les coûts associés aux services seront la responsabilité des propriétaires.

RECOMMANDATION

L'équipe technique recommande l'approbation de cette demande la jugeant souhaitable pour l'aménagement du terrain à condition que le projet obtienne l'aval de la municipalité par le biais d'une résolution.

ANNEXE 4

Nom du propriétaire : RB Fruit de mer

Nom du demandeur : Ronald Boudreau

N° de dossier : 24953

N° de requête : 39393

Localisation : 10657, Route 11 Six Roads, NB

Superficie du lot : 7 412 m² (1,8 acre)

NID: 20890950

Zonage : RU (zone rurale)

DESCRIPTION

Aménagement proposé: Le requérant, monsieur Ronald Boudreau propriétaire de RB fruits de mer, désire aménager une enseigne autoportante sur une propriété résidentielle afin d'annoncer son commerce à proximité. Cependant, l'aménagement proposé ne pourrait pas respecter deux dispositions du plan rural de la Municipalité régionale de Tracadie.

Demands:

1 - Demande d'autorisation d'usage :

Obtenir l'approbation de la Commission et satisfaire aux conditions qu'elle peut établir pour une enseigne hors site. (Plan rural Municipalité régionale de Tracadie, no. 030-00-2019 - article 283(2)).

2 - Demande de dérogations :

Permettre une enseigne autoportante hors site sur un lot occupé par un usage résidentiel. (Plan rural Municipalité régionale de Tracadie, no. 030-00-2019 - article 283(4)).

Raison de la demande: L'entreprise est difficile à localiser pour les clients. Cela nuit au développement du commerce.

LOCALISATION



PHOTOS



1- DEMANDE D'AUTORISATION D'USAGE

ANALYSE

Demande : Obtenir l'approbation de la Commission et satisfaire aux conditions qu'elle peut établir pour une enseigne hors site.

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

Le plan rural a comme principe « d'assurer l'implantation d'enseignes esthétiquement souhaitables avec le cadre bâti du secteur commercial, et ce, en contrôlant, par l'entremise du plan rural, l'aménagement et la localisation de certains types d'enseignes ». De plus, un des principes vise à permettre aux entreprises qui ne sont pas situées le long d'une route provinciale ou sur une voie de grande communication de s'afficher sur un terrain vacant autre que sur le terrain où l'activité est située. Le requérant nécessite l'approbation de la Commission puisque son enseigne ne représente pas une activité ou un usage situé sur le terrain à l'étude et qui est occupé par une habitation multifamiliale (usage résidentiel). Cette demande va l'encontre du principe puisqu'il s'agit de permettre une enseigne autoportante sur un lot qui n'est pas vacant et où l'on retrouve une concentration d'habitation unifamiliale (voir Annexe A).

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

Non, lors du dépôt de cette demande, les travaux d'aménagements n'étaient pas débutés. Cette demande permettrait l'enseigne autoportante à son emplacement proposé. Le projet tel que demandé comporte un seul point dérogatoire soit l'aménagement d'une enseigne autoportante sur un lot qui est occupé par un usage résidentiel au lieu d'être vacant.

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

Les usages limitrophes sont principalement des habitations unifamiliales. Cette demande pourrait entrer en conflit avec les usages limitrophes si l'aménagement de celle-ci n'est pas bien encadré. (voir dérogation)

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

L'enseigne autoportante proposée pourrait porter préjudice aux propriétés voisines si l'aménagement de celle-ci n'est pas bien encadré. (voir dérogation)

RECOMMANDATION

L'équipe technique recommande cette autorisation d'usage afin de permettre l'aménagement d'une enseigne autoportante sur un lot autre que celui où l'activité est située en considérant celle-ci raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de cette propriété.

2- DEMANDE DE DÉROGATION

ANALYSE

Demande : Permettre une enseigne autoportante hors site sur un lot occupé par un usage résidentiel.

Règlement concerné	Article	Exigence du règlement	Proposé	Différence
Plan rural no. 030-00-2019	283(4)	Lot vacant et non résidentiel	Lot occupé par une habitation multifamiliale	Prohibée

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

Cette demande pourrait respecter les dispositions du plan rural si le requérant choisissait un autre lot dans ce secteur qui serait vacant. Le requérant justifie sa demande par le fait que son commerce, qui est situé sur le chemin Petit-Carey, manque de visibilité et que beaucoup de gens ne savent pas où il est localisé y compris les véhicules de marchandises. Dans cette section de la route 11, peu de terrains sont vacants.

La dérogation est-elle mineure ou raisonnable ?

La demande est majeure. Cependant, cette demande serait raisonnable en considérant la superficie de l'enseigne qui est proposée à 3,7 m², d'une hauteur de 3,7 m et par le fait qu'il la propose complètement au sud de la propriété à l'étude. La propriété est plutôt grande, presque 2 acres et 125m de façade. L'enseigne, proposée à l'extrémité pourrait sembler être sur un terrain vacant.

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

Un des principes énoncés en ce qui a trait à la localisation d'une enseigne hors site est de s'assurer que l'aménagement et la localisation de certains types d'enseignes soient esthétiquement souhaitables avec le cadre bâti du secteur à l'étude. C'est pourquoi les enseignes hors site ne sont autorisées que sur des lots vacants et qui ne se servent pas à un usage des groupes résidentiel, récréatif et loisirs. Ici, l'enseigne est proposée sur un terrain privé où l'on retrouve une habitation multifamiliale. Par ailleurs, le voisinage est composé principalement d'habitation unifamiliale (voir annexe A). Selon les dispositions du plan rural en vigueur, ce type d'enseigne sur un terrain vacant pourrait atteindre une superficie maximale de 9 m² et une hauteur de 8 m. Ces dimensions ne seraient pas souhaitables et iraient à l'encontre des principes du plan et pourraient transformer le caractère du voisinage pour ce secteur résidentiel. Bien que soit un secteur plus rural de la municipalité, on y retrouve un secteur plus développé à cet endroit. Cette demande ne devrait pas affecter le caractère du voisinage si l'enseigne proposée conserve une superficie de 3,7 m² et une hauteur de 3,7 m tel que proposé par le requérant (voir annexe B et C).

RECOMMANDATION

L'équipe technique recommande la demande de dérogation afin de permettre une enseigne autoportante hors site sur un lot occupé par un usage résidentiel, et ce, aux conditions suivantes :

- que la superficie maximum de l'enseigne autoportante soit de 3,7 m²; et
- que la hauteur maximum de l'enseigne autoportante soit de 3,7 m.

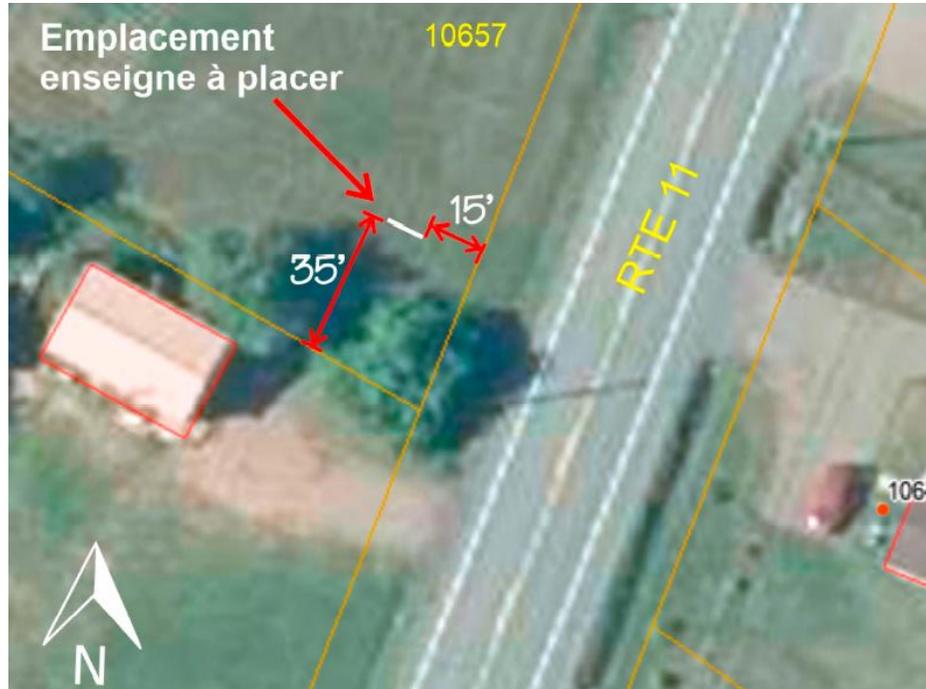
En respectant ces conditions, cette demande serait considérée raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de cette propriété.

ANNEXES

A – CARTE DE LOCALISATION (ARC READER, 2020)



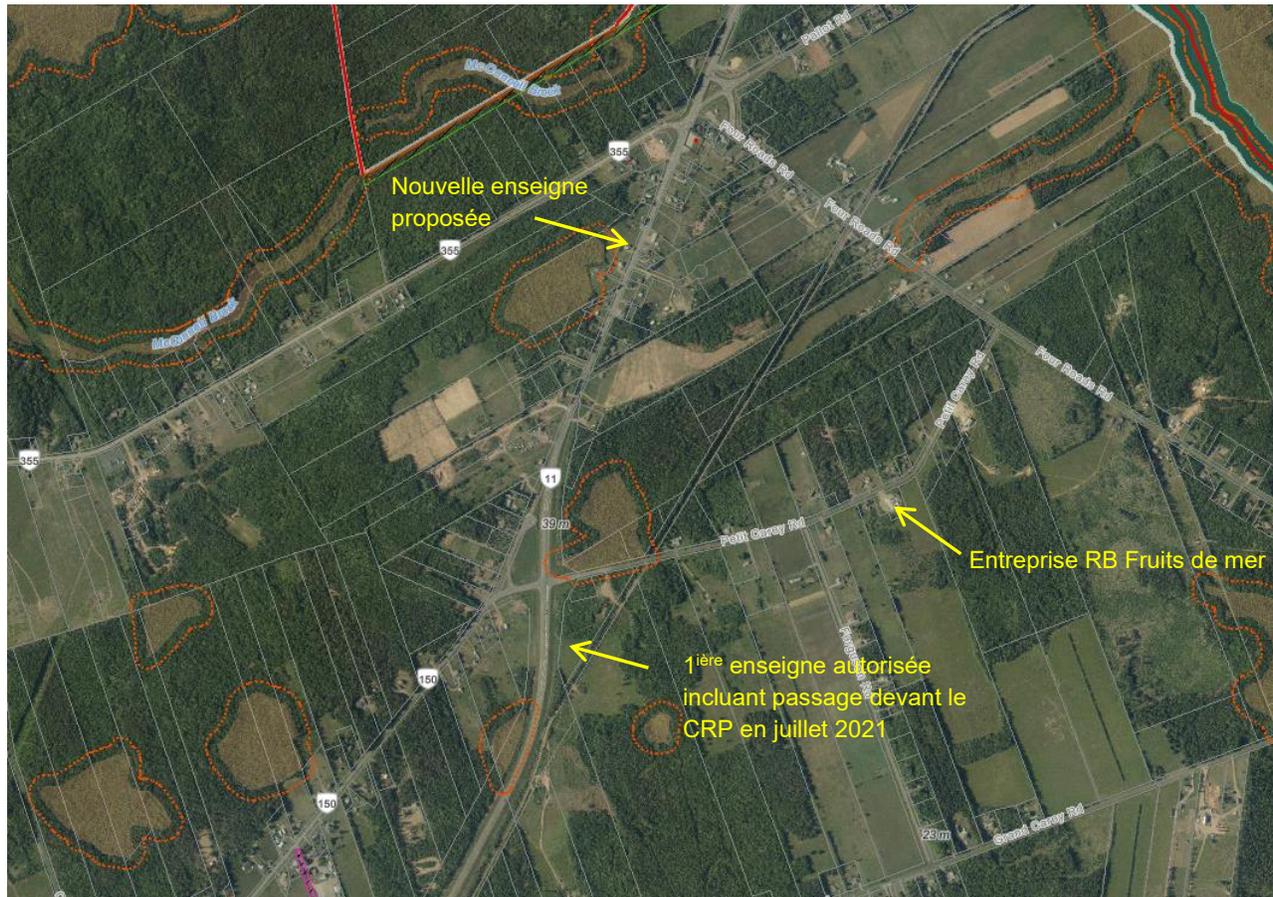
B – PLAN DE SITE FOURNI PAR LE REQUÉRANT



C – PLAN D'ENSEIGNE FOURNI PAR LE REQUÉRANT



D – CARTE DÉMONTRANT L'ENTREPRISE DU REQUÉRANT, L'EMPLACEMENT DE L'ENSEIGNE PROPOSÉE ET DE L'ENSEIGNE ACCORDÉE PAR LES MEMBRES DU CRP EN JUILLET 2021



PHOTOS





ANALYSE

Demande : Permettre l'aménagement d'une construction accessoire (clôture de piscine sur plateforme), et ce, d'une hauteur de 2,1 m au lieu de 1,2 m.

Règlement concerné	Article	Exigence du règlement	Proposé	Différence
Arrêté no. 78	12.27.2.1 et figure G	1,2 m	2,1 m	0,9 m

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

Cette demande n'est pas nécessaire puisque le requérant pourrait respecter les dispositions prévues à l'arrêté de zonage en vigueur. Le requérant justifie cette demande afin de pouvoir conserver un caractère privé et que sa construction s'agence avec le patio similaire existant. En septembre 2018, les propriétaires ont reçu un permis pour y aménager un patio de 23 x 23, mais pas un permis pour y aménager une clôture de 2,1 m sur celui-ci. La clôture existante sur son patio et dont le requérant désire se rattacher ne respecte pas les dispositions du règlement en vigueur et ne peut être un motif nécessaire afin de justifier le projet proposé.

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

Cette demande est majeure. Le patio est d'une hauteur de 0,5 m (1,5 pied) et la clôture aménagée sur celle-ci est d'une hauteur de 2,1 m (7 pieds) selon les plans et les détails fournis par le requérant. Ajoutant la base du patio fermé et la hauteur de la clôture, on obtient l'aspect d'un mur opaque d'une hauteur de 2,6 m - 8',5". La hauteur proposée est plus haute qu'une clôture opaque aménagée sur une plate-forme qui doit être 1,2 m et, elle est plus haute qu'une clôture opaque de 2 m réglementaires. La clôture ainsi que la plate-forme seront aménagées sur une longueur de 18,9 m (62 pieds) et d'une profondeur de 9,5 m (31 pieds) (voir Annexe B et C).

Depuis l'entrée en vigueur de l'arrêté de zonage en 2007, aucune demande de dérogation n'a été traitée afin de permettre une clôture de piscine sur plateforme de plus de 1,2 m. Cette demande est considérée excessive et pourrait créer un précédent.

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

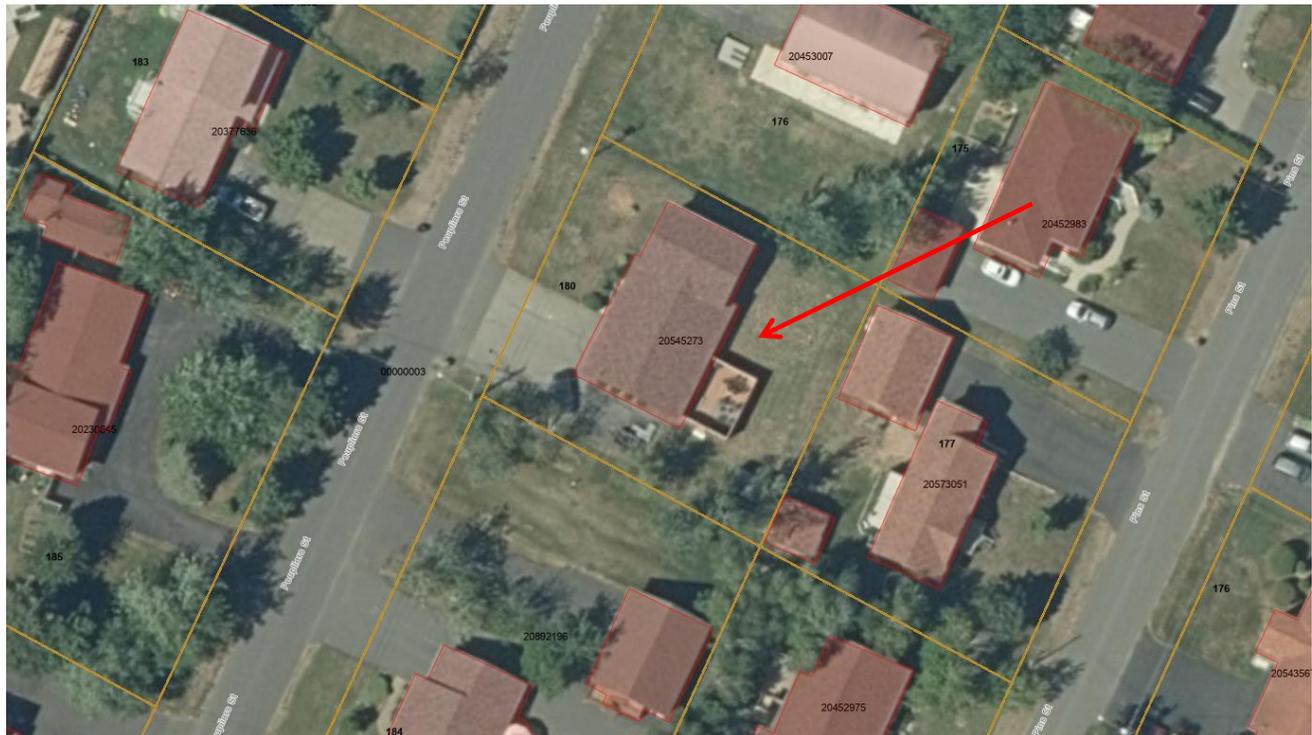
Un des principes concernant la hauteur d'une clôture aménagée sur une plate-forme et de ne pas enclore de façon excessive une propriété ou un terrain de façon à l'isoler. Permettre une clôture aménagée sur une plate-forme ayant presque le double de la hauteur permise (2,1 m au lieu 1,2 m) irait à l'encontre des principes du plan municipal de la municipalité.

RECOMMANDATION

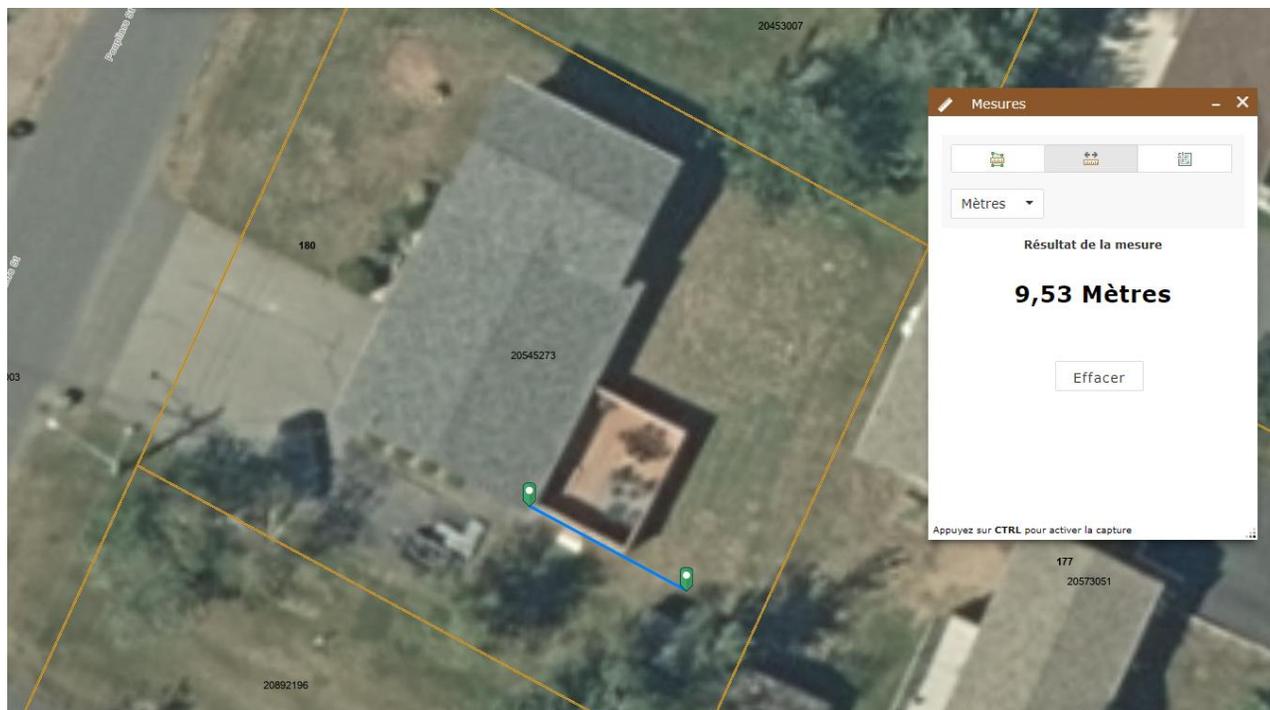
L'équipe technique ne recommande pas la demande de dérogation afin de permettre l'aménagement d'une construction accessoire (clôture de piscine sur plateforme), et ce, d'une hauteur de 2,1 m au lieu de 1,2 m, en jugeant cette demande non raisonnable et non souhaitable et allant à l'encontre des principes du plan municipal en vigueur pour l'aménagement de la propriété.

ANNEXES

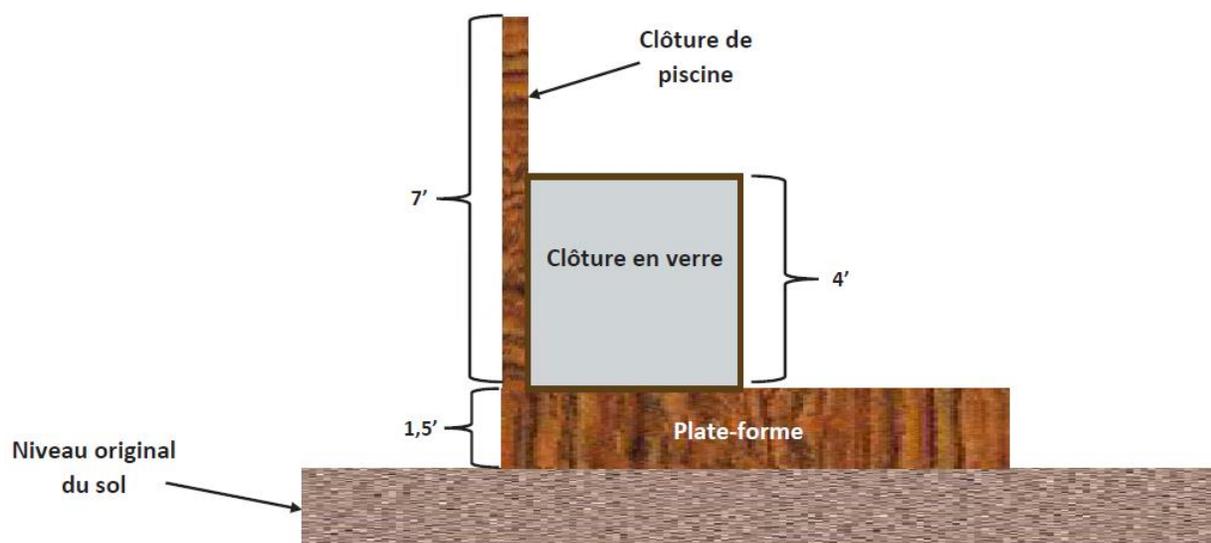
A – CARTE DE LOCALISATION



C- PLAN DE SITE RÉALISÉ PAR UN AGENT D'AMÉNAGEMENT



D - PLAN D'ÉLÉVATION DE LA CLÔTURE FOURNI PAR LE REQUÉRANT



E – PHOTO DU GAZEBO FOURNI PAR LE REQUÉRANT

