

ANNEXE 1

Nom du lotissement : Daniel Fortin

N° de dossier : 6454

N° de requête : 40778

Localisation : rue St-Paul et François Gionet, Caraquet (secteur Bas-Caraquet)

NID: 20355905

Zonage : M (mixte) et RB (résidentiel uni et bifamilial)

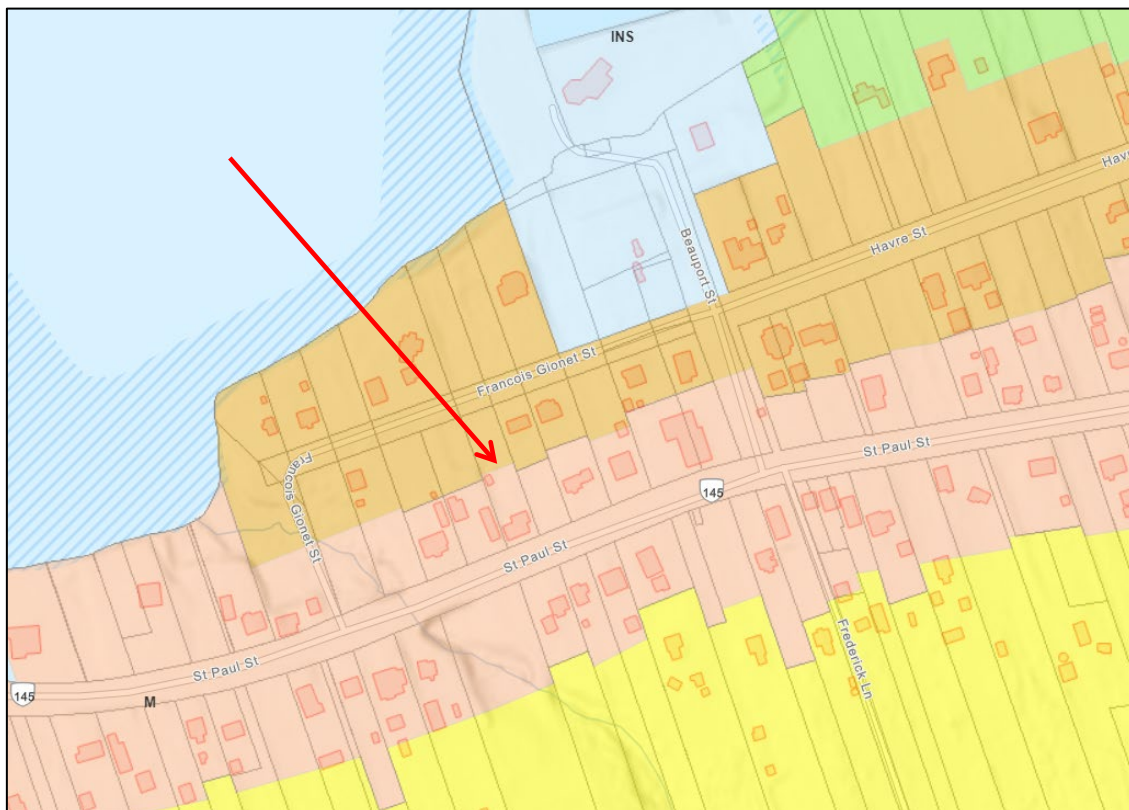
DESCRIPTION

Aménagement proposé : L'objectif de ce plan de lotissement provisoire est de créer le lot #2023-1 et le lot #2023-2 d'une superficie de 823 m² chacun.

Demande : Permettre les lots #2023-1 et #2023-2 avec des largeurs de 20,2 m au lieu de 23 m (arrêté no. 9106, article 13.12.4.1 a)).

Raison de la demande : Lotir le terrain pour y créer un lot constructible sur la rue François Gionet

LOCALISATION



PHOTO



ANALYSE

Demande : Permettre les lots 2023-1 et 2023-2 avec des largeurs de 20,2 m au lieu de 23 m.

Numéro du lot à l'étude	Règlement concerné	Article	Exigence du règlement	Proposé	Différence
2023-1 et 2023-2	9106	13.12.4.1 (i)	23 m	20,2 m	2,8 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 pour les lots 2023-1 et 2023-2 ne rencontrent pas les normes minimales prescrites à l'intérieur de l'arrêté de zonage de Bas-Caraquet. La demande est donc nécessaire et justifiable.

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

Les demandes de dérogation sont jugées comme majeures, soit de 12%. Cependant, selon nos informations, la largeur actuelle de la terre demeure inchangée depuis environ 1968. Pour cette raison, la demande est jugée raisonnable.

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

Ce projet est situé près d'un noyau urbain consolidé, où l'on retrouve certains services publics. Permettre des lots plus compacts permet justement de consolider et de développer des zones d'habitation plus denses. Cette approche vise à éviter ou atténuer l'étalement urbain afin d'assurer un développement plus durable.

Au niveau cadastral, la limite proposée entre les lots 2023-1 et 2023-2 sera passablement similaire avec le voisinage, ce qui est habituellement souhaitable.

Cependant, une dalle de béton se rattachant à la maison située sur le lot 2023-1 est située en partie sur le lot voisin portant le NID 20171195. Il s'agit d'un encombrement historique dont nous n'avons pas été en mesure de déterminer l'année de construction.

Aussi, une remise est située en partie sur les lots 2023-1 et 2023-2. Selon les informations inscrites sur le plan proposé, ladite remise va être déménagée.

RECOMMANDATION

L'équipe technique recommande l'approbation de cette demande, la jugeant souhaitable pour l'aménagement du terrain, aux conditions suivantes : que la dalle de béton soit enlevée ou qu'une servitude soit enregistrée permettant l'encombrement de cette dalle de béton sur le lot 20171195, et que la remise soit enlevée avant que le plan final de lotissement soit approuvé par l'agent d'aménagement.

PHOTOS



ANALYSE

Demande : Autoriser un permis provisoire d'un (1) an afin de débiter les travaux (entrepôt et salle de montre intérieure) et ce, avant la fin du processus de modification au zonage.

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

D'une manière générale, le plan rural énonce dans ses principes d'aménagement, de planifier l'environnement bâti de manière à assurer une saine gestion municipale dans un intérêt collectif durable tout en tenant compte des enjeux économiques, sociaux et de gouvernance, et de permettre des fonctions liées à l'économie sans nuire aux autres activités et à l'environnement naturel.

Au niveau des principes, identifier, consolider et développer les secteurs commerciaux et assurer une compatibilité entre usages pour maintenir la qualité de vie des citoyens et la vitalité des commerces. Au niveau des propositions, consolider le développement commercial dans certaines zones et développer certaines zones d'activités commerciales plus denses et plus compactes.

Ici, l'entreprise Cabano Marine désire aménager un entrepôt d'une superficie de 1 394 mètres carrés, lequel servirait également de salle de montre de véhicules de plaisance (embarcations nautiques). Cet entrepôt serait situé directement en face de son concessionnaire dans le but de permettre à ses clients de pouvoir visiter ses embarcations à l'intérieur, principalement en période hivernale.

Le projet à l'étude répond à plusieurs de ces principes et propositions, et ne va manifestement pas à l'encontre de ces derniers.

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

Oui, les travaux ont déjà débuté. Un processus de modification au zonage est présentement en cours afin de rendre conforme cette propriété. Cependant, l'approbation de cette demande de permis provisoire permettrait au requérant d'obtenir les permis requis et ce, avant la fin du processus de modification au zonage.

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

Non. Cette demande ne représente aucun risque élevé de conflit avec les usages limitrophes puisque le terrain d'une superficie de 0,15 hectares (0,38 acres) est vacant. Située sur la rue des Affaires, la propriété est positionnée directement face au bureau des ventes de Cabano Marine Tracadie. À proximité sont également retrouvées une succursale de la quincaillerie Kent ainsi qu'une succursale d'Alcool Nouveau-Brunswick Liquor (ANBL). Le reste des terrains avoisinants sont actuellement toujours vacants (voir Carte de localisation).

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

On ne prévoit aucun problème avec l'acceptabilité du voisinage puisque le secteur est déjà achalandé en raison des commerces présents dans les environs. De plus, les clients se rendent déjà chez le concessionnaire situé en face pour procéder à l'achat. L'implantation d'un entrepôt n'aura donc pas d'impact significatif sur le secteur.

RECOMMANDATION

L'équipe technique recommande l'attribution d'un permis provisoire d'un (1) an afin que le requérant puisse poursuivre les travaux (entrepôt et salle de montre intérieure) et ce, avant la fin du processus de modification au zonage à la condition suivante :

- obtenir une résolution du Conseil municipal qui appuie la demande de permis provisoire.

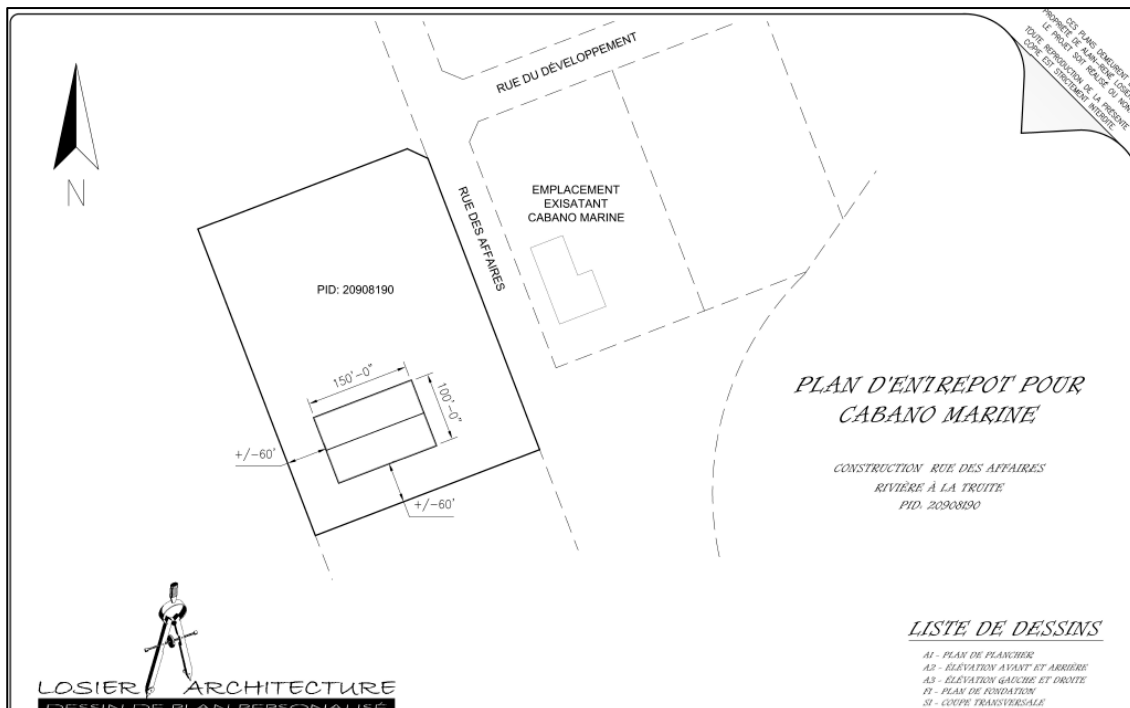
En respectant cette condition, cette demande serait considérée souhaitable et raisonnable pour l'aménagement de cette propriété.

ANNEXES

A- CARTE DE LOCALISATION (CONNECTEXPLORER, 2017)



B - PLAN DE SITE FOURNI PAR LE REQUÉRANT



C - PLAN DE FAÇADE FOURNI PAR LE REQUÉRANT

