ANNEXE 1

Nom du propriétaire : Marie-Ève Foulem et Mathieu Gionet

Nom du demandeur : Mathieu Gionet

Nº de dossier : 24926

Nº de requête : 40317

Localisation : 7791, rue du Havre, Bas-Caraquet

Superficie du Lot : 6 003 m² (1,5 acre)

NID: 20917654

Zonage : RB (habitation uni et bifamiliale) et VI-2 (villégiature sans roulotte de voyage)

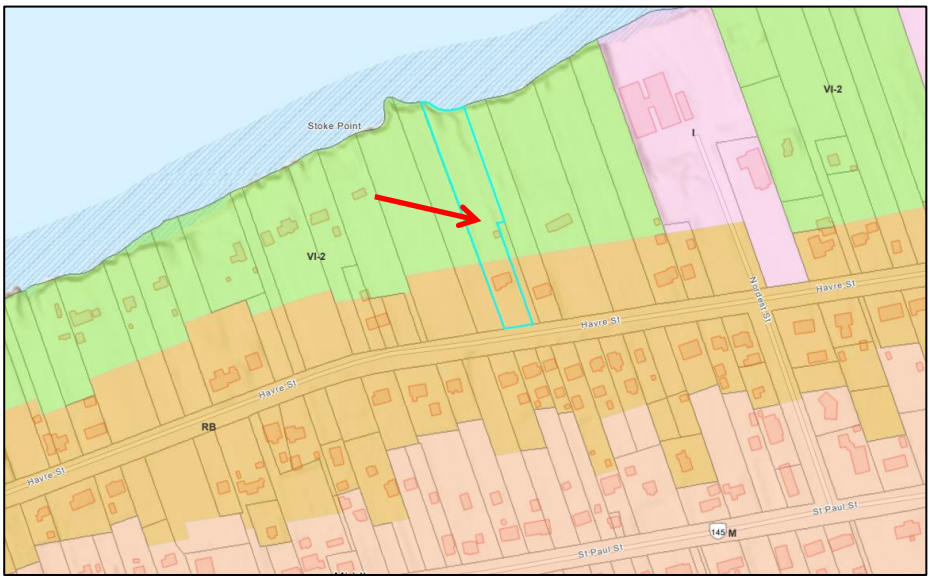
DESCRIPTION

Aménagement proposé: Le requérant, monsieur Mathieu Gionet, souhait aménager un garage sur sa propriété. Cependant, l'aménagement ne pourrait pas respecter une disposition de l'arrêté de zonage du village de Bas-Caraquet.

Demande: Permettre l'aménagement d'un bâtiment accessoire (garage) d'une hauteur de 7 m au lieu de 6 m. (Arrété no. 9106, article 13.5.4.1b)

Raison de la demande: Le client demande une hauteur de 7 m pour pouvoir entreposer son bateau de pêche dans son garage. Un garage est plus beau visuellement dans le voisinage qu'un dôme blanc qui peut être visible ailleurs dans la région.

LOCALISATION



PHOTOS

04/04/2023 10:23

04/04/2023 10:19

04/04/2023 10:19

04/04/2023 10:19

04/04/2023 10:17

04/04/2023 10:18

ANALYSE

Demande : Permettre l'aménagement d'un bâtiment accessoire (garage) d'une hauteur de 7 m au lieu de 6 m.

Règlement concerné	Article	Exigence du règlement	Proposé	Différence
Arrêté no. 9106	13.5.4.1 b)	6 m	7 m	1 m

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

Un garage conforme à l'arrêté de zonage du village de Bas-Caraquet pourrait être aménagé. Le requérant justifie sa demande sur la hauteur souhaitée par le fait de vouloir entreposer son bateau de pêche dans son garage.

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

La dérogation est majeure. Le règlement permet pour la hauteur d'un bâtiment accessoire, le plus petit entre 6 m et la hauteur de la maison, en l'occurrence 6,4 m. Ici, le projet consiste à aménager un bâtiment accessoire (garage) de 1 m plus haut que la réglementation, mais de 0,6 m plus haut que la maison.

Depuis l'entrée en vigueur de l'arrêté de zonage en 2006, deux demandes de dérogation ont été accordées afin de permettre des bâtiments accessoires d'une hauteur de 7,6 m et 7,3 m au lieu de 6 m. Cette demande est considérée raisonnable et ne créerait pas de précédent.

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

Le principe législatif limitant la taille et la hauteur permise pour les bâtiments accessoires a pour objectif de favoriser la primauté de la fonction résidentielle sur le terrain, et de conserver un certain cadre mettant plus en valeur les habitations. Dans le cas présent, malgré le fait que la maison existante, soit moins haute (différence de 0,6 m), est atténuée par le fait que le garage proposé serait aménagé à l'arrière de la maison, à ± 26 m à l'arrière d'une remise existante et à ± 113 m de la rue du Havre et serait situé à proximité d'une zone I (industrielle). De plus, le terrain descend en pente vers l'eau, ce qui atténuerait la hauteur du garage proposé.

En prenant comptent les éléments précités, cette demande ne va pas à l'encontre du principe et des orientations de la municipalité et n'affecterait pas le caractère du voisinage. La hauteur proposée serait bien intégrée dans son environnement immédiat.

RECOMMANDATION

L'équipe technique recommande cette demande de dérogation afin de permettre l'aménagement d'un bâtiment accessoire (garage) d'une hauteur de 7 m au lieu de 6 m considérant cette demande raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de cette propriété.

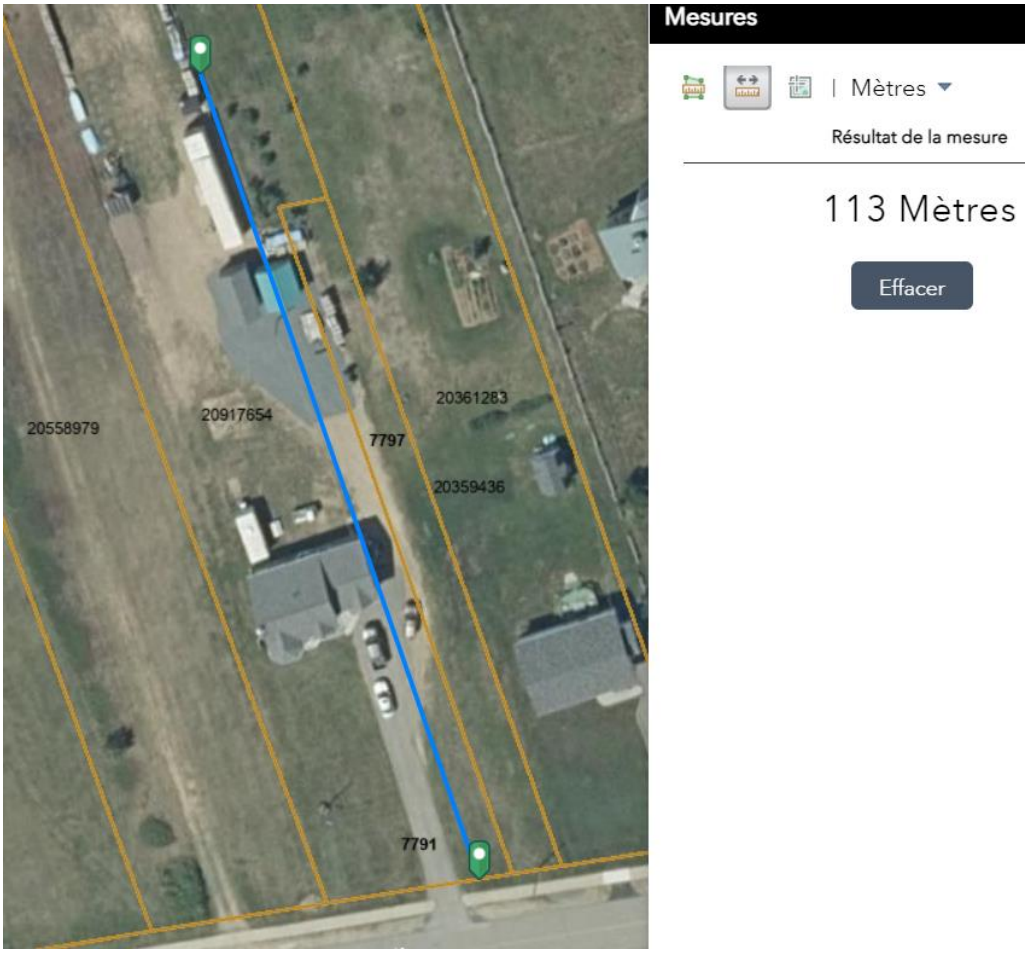
ANNEXES

A – CARTE DE LOCALISATION (ARCREADER, 2020)

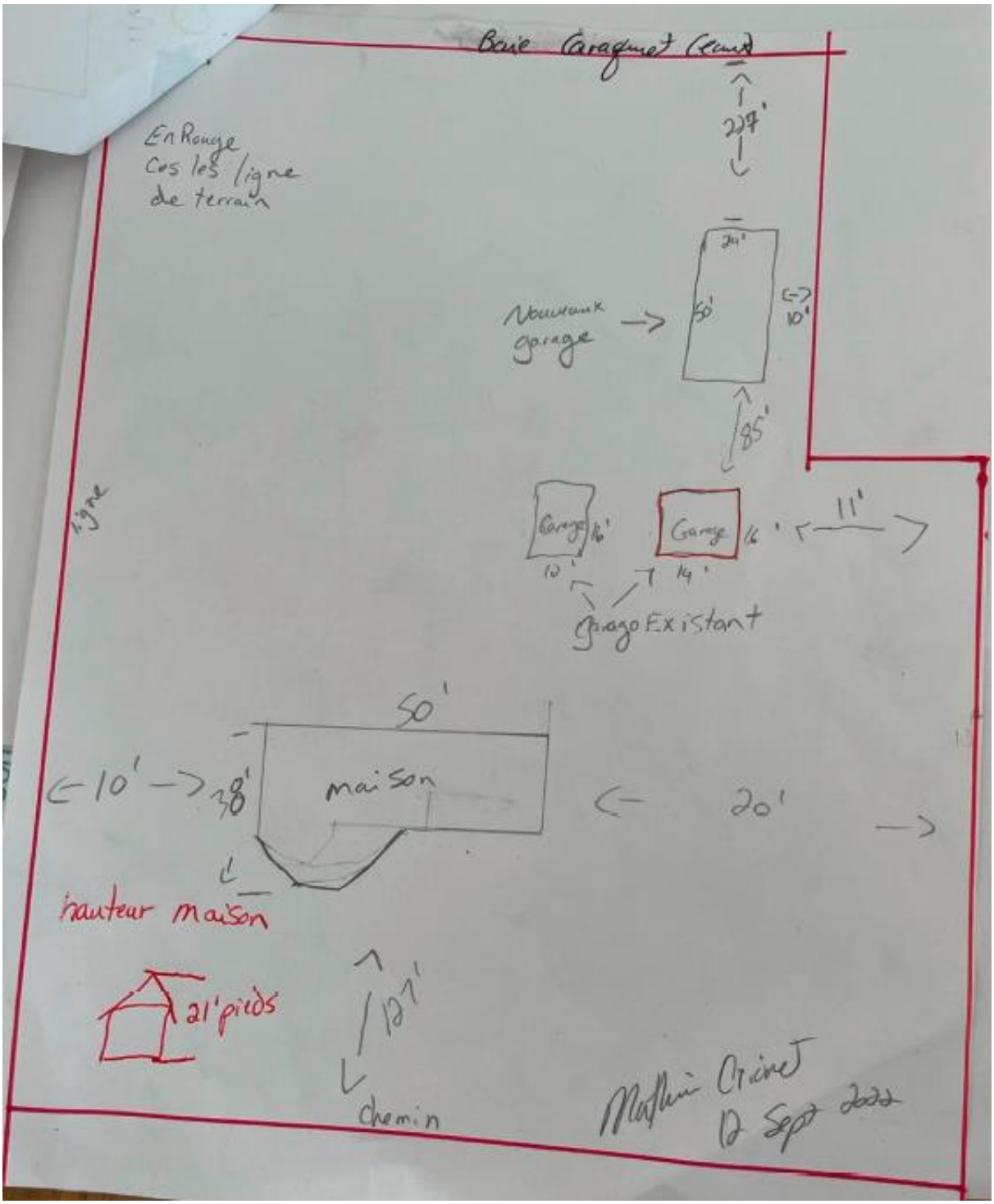
26 Mètres

Effacer

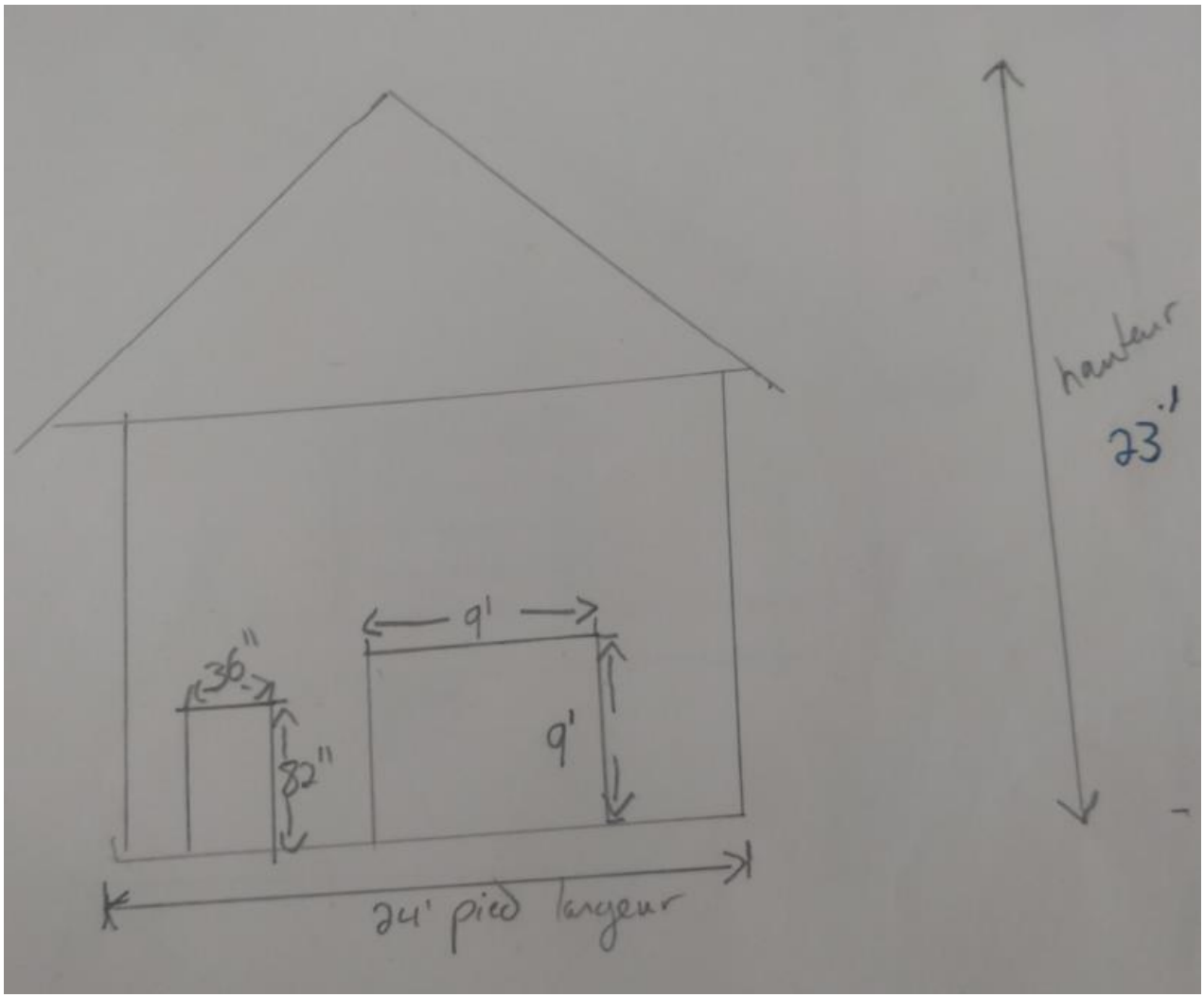
Le garage est proposé à 26 m (85 p) à l'arrière d'une remise existante.


Mesures
Mètres
Résultat de la mesure
113 Mètres
Effacer
20558979
20917654
7797
20361283
20359436
7791

B - PLAN D'IMPLANTATION FOURNI PAR LE REQUÉRANT



C - PLAN D'ÉLÉVATION FOURNI PAR LE REQUÉRANT



ANNEXE 2

Nom du propriétaire : Toners Garage Holdings Ltd

Nom du demandeur : Scott Toners

Nº de dossier : 5972

Nº de requête : 39646

Localisation : 2892, rue Principale, Tracadie

Superficie du Lot : 1,4 hectare (3,5 acres)

NID: 20830428

Zonage : C2 (commerciale routière)

DESCRIPTION

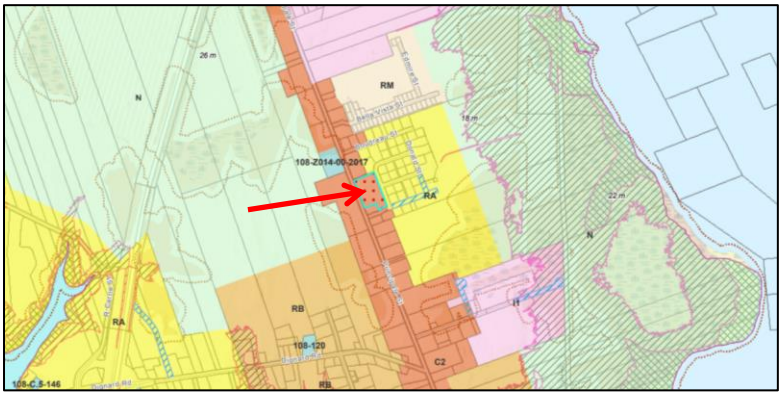
Aménagement proposé: Le requérant, monsieur Scott Toner, souhaite aménager un garage commercial de vente automobile. Cependant, l'aménagement du site extérieur proposé ne pourrait pas respecter 4 dispositions du Plan rural de la Municipalité régionale de Tracadie.

Demande: Permettre l'aménagement du site extérieur sans les aménagements paysagers prescrits par le plan rural en vigueur, soit :

(1) aménagement paysager (gazonné) dans les premiers 2,5 m des cours attenantes à une route;
(2) aménagements d'îlots paysagers d'une largeur minimale de 1,5 m au bout de chaque îlot de stationnements et après chaque tranche de 20 emplacements de stationnement; l'aménagement doit inclure au moins un arbre par tranche de 20 stationnements;
(3) Voies piétonnières d'une largeur minimale de 1,5 m identifiées au moyen de peinture ou d'aménagement qui les distinguent et qui sont situées : a) dans une aire de stationnement pour clients entre certains îlots et l'entrée principale du bâtiment; d) entre l'entrée du bâtiment principal et la route. Plan rural Municipalité régionale de Tracadie, no. 030-00-2019 - articles 239 (1), (2) et (3) a) et d)).

Raison de la demande: Le requérant relate le fait qu'aucune entreprise située sur la rue Principale, sauf une, ne respecte ces dispositions de stationnement incluses à la réglementation municipale. De plus, il mentionne qu'il n'y a aucun trottoir le long de la voie publique, à l'emprise de sa propriété.

LOCALISATION



PHOTOS

04/03/2023 08:15

04/03/2023 08:15

04/03/2023 08:16

04/03/2023 08:16

04/03/2023 08:16

ANALYSE

Demande : Permettre l'aménagement du site extérieur sans les aménagements paysagers prescrits par le plan rural en vigueur, soit :

(1) aménagement paysager (gazonné) dans les premiers 2,5 m des cours attenantes à une route;

(2) aménagements d'îlots paysagers d'une largeur minimale de 1,5 m au bout de chaque îlot de stationnements et après chaque tranche de 20 emplacements de stationnement; l'aménagement doit inclure au moins un arbre par tranche de 20 stationnements;

(3) Voies piétonnières d'une largeur minimale de 1,5 m identifiées au moyen de peinture ou d'aménagement qui les distinguent et qui sont situées : a) dans une aire de stationnement pour clients entre certains îlots et l'entrée principale du bâtiment; d) entre l'entrée du bâtiment principal et la route.

Règlement concerné	Article	Exigence du règlement	Proposé	Différence
Plan rural Municipalité régionale de Tracadie no. 030-00-2019	239 (1)	2,5 m	Aucun	Prohibée
	239 (2)	Îlots aménagés + plantation d'arbres	Aucun	Prohibée
	239 (3) a) et d)	Voies piétonnières de 1,5 m	Aucun	Prohibée

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

Une aire de stationnement incluant des voies piétonnières et de l'aménagement paysager pourrait être aménagée de façon à être conforme au Plan rural de la Municipalité régionale de Tracadie. Le requérant justifie sa demande par le fait qu'aucune entreprise située sur la rue Principale, sauf une, ne respecte ces dispositions de stationnement incluses à la réglementation municipale. De plus, il mentionne qu'il n'y a aucun trottoir le long de la voie publique, à l'emprise de sa propriété.

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

Les dérogations sont majeures. Les points dérogatoires à l'étude ne s'appliquent uniquement qu'aux aires de stationnement de 30 cases et plus qui sont utilisées par les clients ou par les employés. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux cases de stationnement qui sont prévues pour la vente de véhicule que l'on peut considérer comme une aire d'entreposage. Donc, ce n'est qu'une partie de l'aire de stationnement du commerce qui est affectée par ces dispositions (voir Annexe C).

Depuis l'entrée en vigueur du plan rural en 2019, cette demande est la première à être traitée concernant l'aménagement des aires de stationnement par les membres du CRP. De plus, cette demande n'affecte en rien la construction du bâtiment et le terrain est suffisamment grand (3,5 acres) pour l'aménagement paysager et piétonnier. Ces demandes ne sont pas considérées raisonnables et créeraient un précédent.

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

Les principes législatifs retrouvés au plan rural de la Municipalité régionale de Tracadie visent à assurer la fonctionnalité et la sécurité des déplacements sur les terrains privés et les intégrations avec le domaine public, notamment, en assurer une meilleure sécurité et circulation piétonne sur les stationnements et un aménagement paysager afin de diminuer l'impact visuel et environnemental des grandes surfaces asphaltées. La municipalité a également comme principe de promouvoir la relation entre le bâtiment et la rue à l'échelle du piéton.

Ces principes proviennent du fait que les grandes aires de stationnement (30 cases et plus) occupent une part importante de la superficie des propriétés sur lesquelles elles se trouvent. Les aires de stationnement asphaltées, grises et vides présentent une piètre qualité de l'environnement bâti, ce qui accentue le sentiment d'insécurité, dégrade la qualité de l'espace urbain et diminue la valeur foncière. Les grandes surfaces asphaltées sont souvent situées à l'avant des bâtiments, déconnectant ainsi les bâtiments de la rue et les rendant moins accessibles. Un type d'environnement peu invitant à la marche, qui lance le signal qu'il vaut mieux se déplacer en automobile qu'à pied. C'est pourquoi le plan rural dispose actuellement de ces dispositions en matière de verdissement et de qualité du paysage. De plus, vous trouverez en annexe E, des photos aériennes de 2020 démontrant des aménagements paysagers présents sur la rue Principale et dans ce même secteur de la municipalité.

Dans le cas présent, le projet proposé ne nécessiterait que de gazonner les premiers 2,5 m de la cour attenante à une rue, l'aménagement d'îlots paysager d'une largeur minimale de 1,5 m au bout de chaque îlot de stationnements, la plantation d'un seul arbre et l'aménagement d'une voie piétonnière d'une largeur minimale de 1,5 m identifié au moyen de peinture ou d'aménagement (voir Annexe C).

En prenant comptent les éléments précités, cette demande va à l'encontre du principe et des orientations de la municipalité.

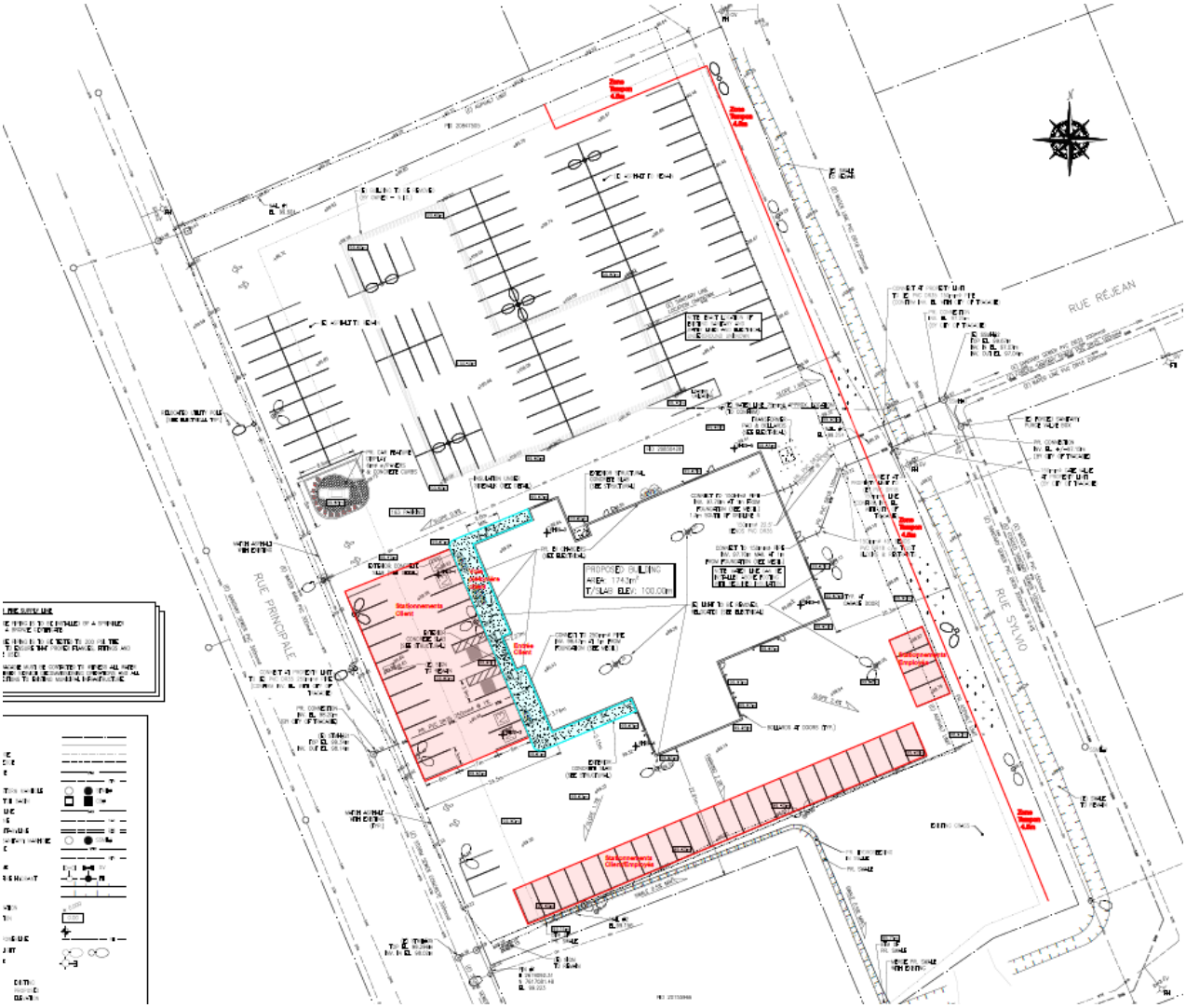
RECOMMANDATION

L'équipe technique ne recommande pas ces demandes de dérogations afin de permettre l'aménagement du site extérieur sans les aménagements paysagers prescrits par le plan rural en vigueur, en les considérants non raisonnables et non souhaitables pour l'aménagement de cette propriété.

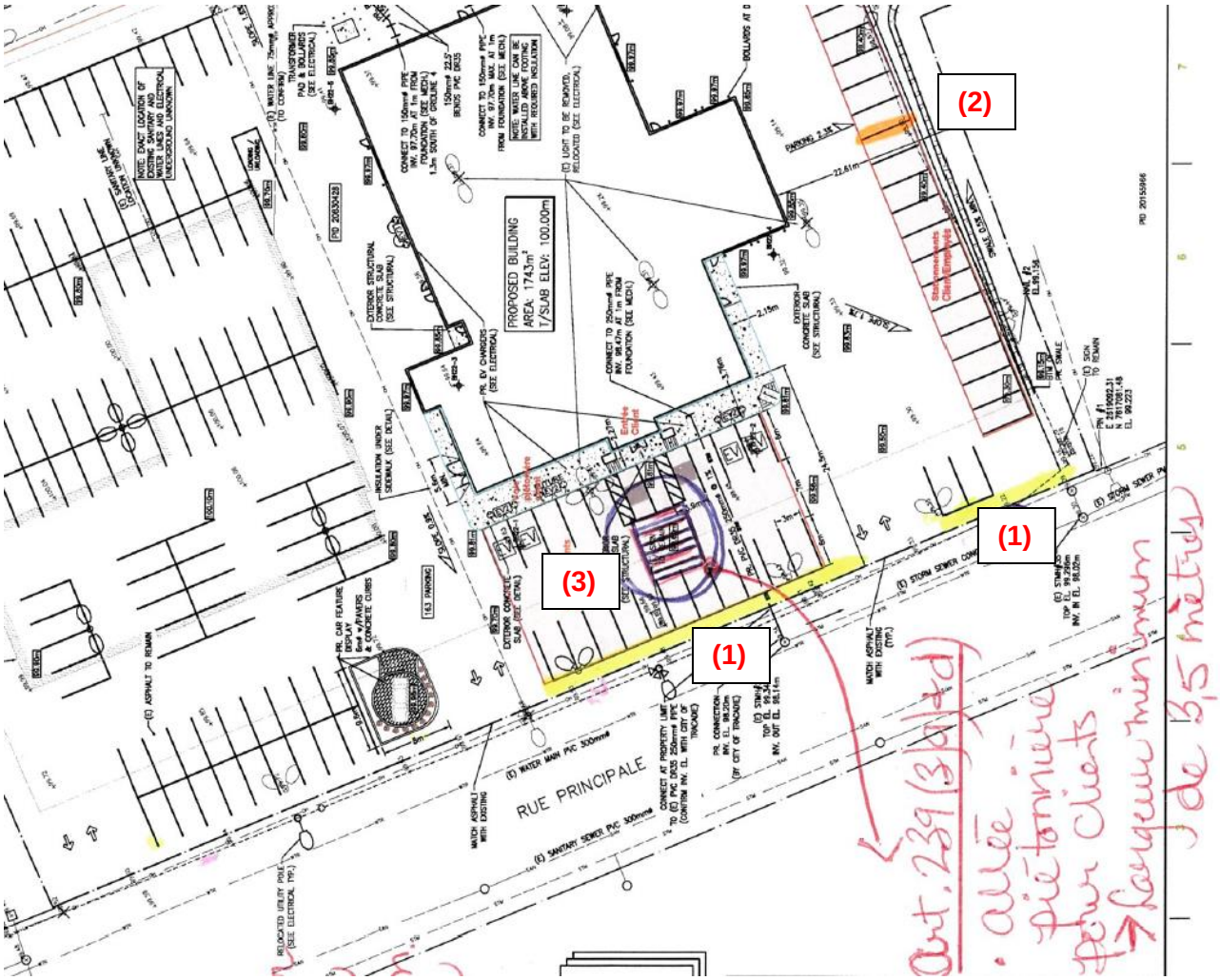
ANNEXES

A – CARTE DE LOCALISATION (ARCREADER, 2020)

B - PLAN DE SITE FOURNI PAR LE REQUÉRANT



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



(1) **Aménagement paysager (gazonné) dans les premiers 2,5 m des cours attenantes à une route.**

(2) **Aménagements d'îlots paysagers d'une largeur minimale de 1,5 m au bout de chaque îlot de stationnements et après chaque tranche de 20 emplacements de stationnement; l'aménagement doit inclure au moins un arbre par tranche de 20 stationnements.**

(3) **Voies piétonnières d'une largeur minimale de 1,5 m identifiées au moyen de peinture ou d'aménagement qui les distinguent et qui sont situées : a) dans une aire de stationnement pour clients entre certains îlots et l'entrée principale du bâtiment; d) entre l'entrée du bâtiment principal et la route.**

D - PLAN D'ÉLÉVATION FOURNI PAR LE REQUÉRANT

E – EXEMPLE DE PROPRIÉTÉS AVEC AMÉNAGEMENT PAYSAGER

LIQUIDATION
THÉRIAULT

20720603
20646717
285
Commerce St
Parc St
Parc St
Philadelphie St
20646709
2666
00000003
20150983
Gestion L.
Thériault Inc.

2990
3000
Principale St
Forested
Home Hardware

Kj ANNEXE 3

Nom du lotissement : Caraquet

Nº de dossier : 6435

Nº de requête : 40378

Localisation : rue du Capitaine, Caraquet

NID: 20827549, 20826228 et 20792197

Zonage : I1 (industrielle centrale)

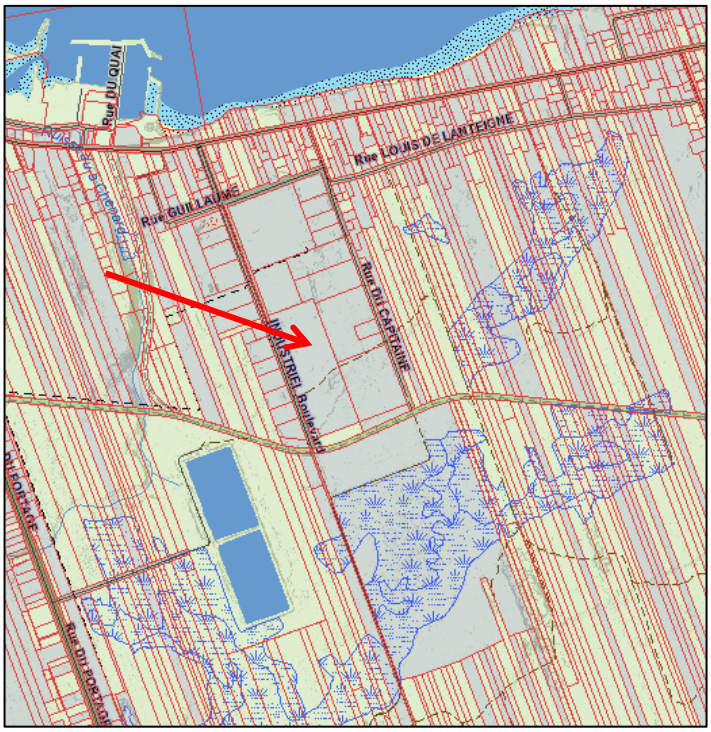
DESCRIPTION

Aménagement proposé: L'objectif de ce plan de lotissement provisoire est de créer des rues publiques, une rue future, 18 lots et deux restants de terrain.

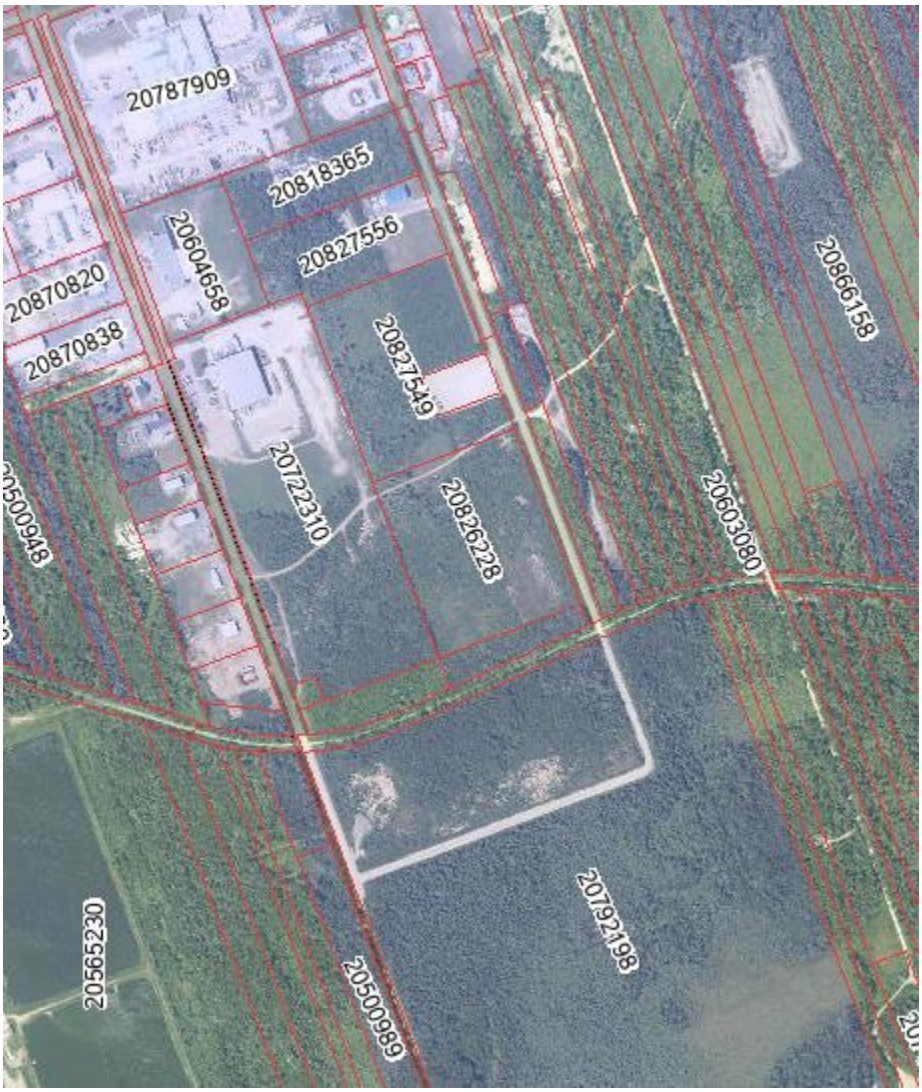
Demande: Permettre trois îlots ayant une profondeur de 1 lot au lieu de 2 lots (arrêté no. 134, article 5(3)). Recommandation au Conseil relativement à l'emplacement des rues publiques, de la rue future et du lot d'utilité publique (loi sur l'urbanisme du N.-B., article 88(4)).

Raison de la demande: La municipalité désire réaliser une expansion à son parc industriel afin d'ouvrir de nouveaux espaces pour l'établissement de nouvelles industries.

LOCALISATION



PHOTOS



ANALYSE

Demande : Permettre trois îlots ayant une profondeur de 1 lot au lieu de 2 lots (arrêté no. 134, article 5(3)). Recommandation au Conseil relativement à l'emplacement des rues publiques, de la rue future et du lot d'utilité publique (loi sur l'urbanisme du N.-B., article 88(4)).

Numéro du lot à l'étude	Règlement concerné	Article	Exigence du règlement	Proposé	Différence
îlot	134	5(3)	2 lots	1 lot	50%
Approbations des rues et TUP	*Loi sur l'urbanisme*	88(4)	Recommander l'emplacement		

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

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, d'une rue future et d'un terrain d'utilité publique au Conseil municipal. Aussi, en vertu de l'article 78(1)a) de la *Loi*, la CSR a le pouvoir et le devoir de déroger à un arrêté de lotissement municipal. La demande est donc nécessaire et justifiable.

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

Les dérogations sont considérées comme irraisonnables et majeures pour une partie du projet. Nous pensons qu'il y a une autre façon de lotir le terrain de sorte à éviter une partie des dérogations et optimiser le développement.

Pour le bloc comprenant les lots #2023-1 à #2023-12, la rue proposée pourrait être décalée vers l'Ouest de sorte à filer le long du lot adjacent portant le numéro d'identification 20722310. De cette façon, la profondeur de l'ilot sera respectée et le lot adjacent pourra être développé. Se faisant, tous les futurs propriétaires auront des cours arrières conformes, leur permettant de l'entreposage extérieur ayant peu de nuisance sur les propriétés adjacentes. Aussi, la rue future pourrait partir de la rue du Capitaine et se terminer jusqu'au lot 20722310. Naturellement, la municipalité a comme objectif d'offrir le plus d'espaces possible pour les futures entreprises qui désirent s'installer dans son parc industriel et c'est ce que cette proposition permettrait.

Une rue future est créée afin de se conformer à l'article 4(11) de l'arrêté de lotissement municipal, soit l'obligation de la part de la Commission de prendre les mesures nécessaires pour rendre aisé le lotissement des terrains attenants au projet. Une zone tampon a été conservée entre la piste cyclable et le bloc des lots #2023-1 à #2023-12.

Pour le bloc comprenant les lots #2023-13 à #2023-18, la rue proposée est déjà aménagée jusqu'à un certain point. Ici aussi le restant de terrain, situé du côté nord, a été conservé pour créer une zone tampon entre les futurs usages industriels et la piste cyclable. Cependant, la municipalité n'a pas de droits de servitude de la part de la province pour traverser ladite piste. Le lot #2023-18 est occupé par une station de pompage.

Selon nos informations, il y a présence d'une terre humide à moins de 30 mètres de la rue proposée, rue faisant un angle Est-Ouest.

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

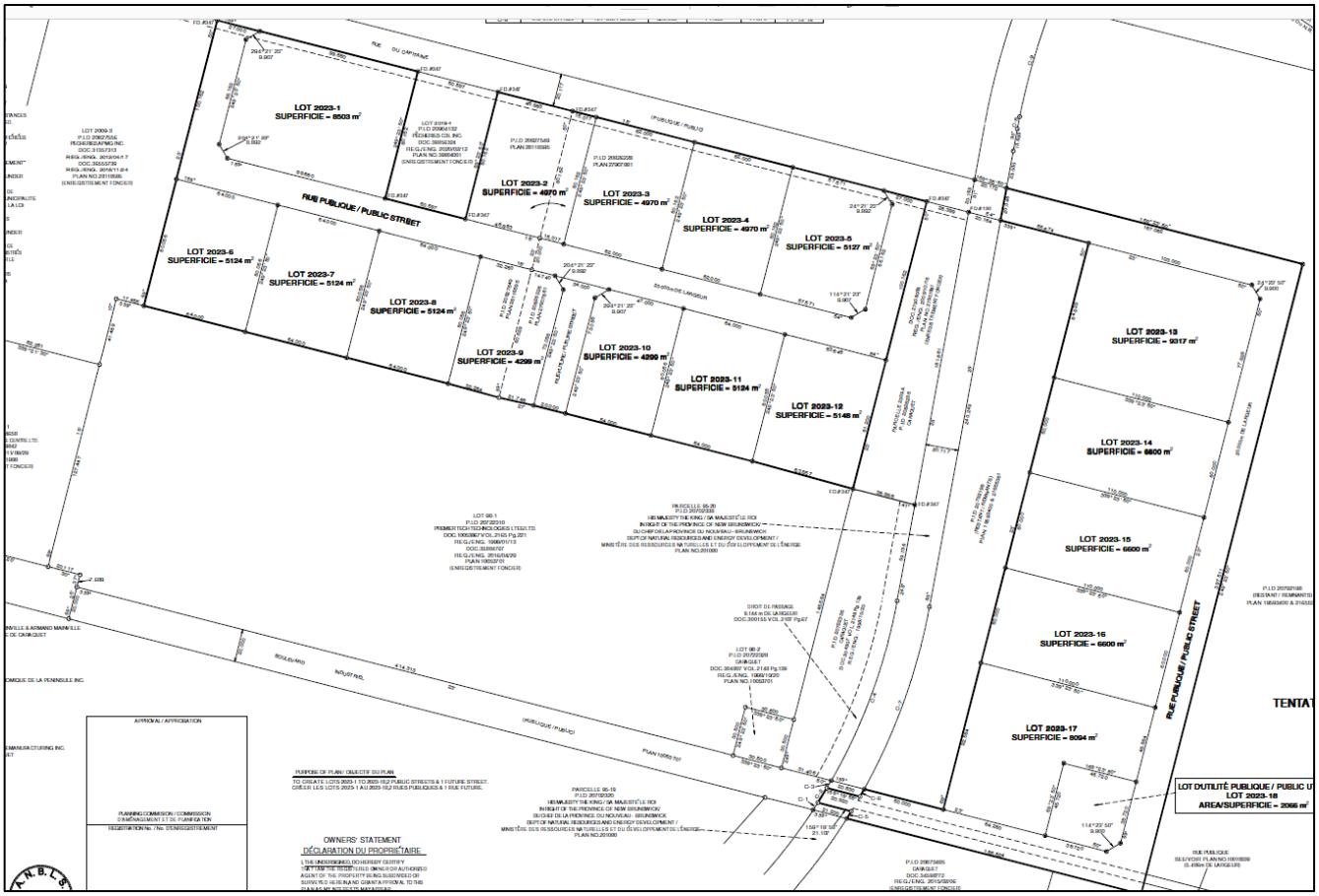
Ce projet cadre dans les objectifs à moyen et long terme de la municipalité, soit d'agrandir son parc industriel pour y offrir des espaces supplémentaires aux futurs utilisateurs industriels. La municipalité a d'ailleurs zoné cette section de son territoire en conséquence. La municipalité espère aussi offrir des opportunités de terrains pour certains citoyens qui espèrent relocaliser leurs entreprises à des endroits plus souhaitables par rapport à l'aménagement du territoire.

RECOMMANDATION

L'équipe technique recommande l'approbation de cette demande la jugeant souhaitable pour l'aménagement du terrain aux conditions suivantes, que la municipalité obtienne des droits de servitude pour traverser la piste cyclable et obtenir l'approbation du ministère de l'Environnement pour les secteurs du projet situés près de la terre humide, que la rue publique proposée dans le bloc comprenant les lots 2023-1 à 2023-12 soit décalés vers l'Ouest de sorte à suivre la limite Est du lot 20722310 et que la rue future se prolonge jusqu'à la rue du Capitaine.

ANNEXE

A - PLAN DE LOTISSEMENT



ANNEXE 5

Nom du propriétaire : Norman McCann

Nom du demandeur : Même

Nº de dossier : 16557

Nº de requête : 40382

Localisation : Chemin Nazaire, Caraquet

Superficie du Lot : 3299 m²

NID: 20920633

Zonage : VI-1 (Villégiature avec roulotte de voyage)

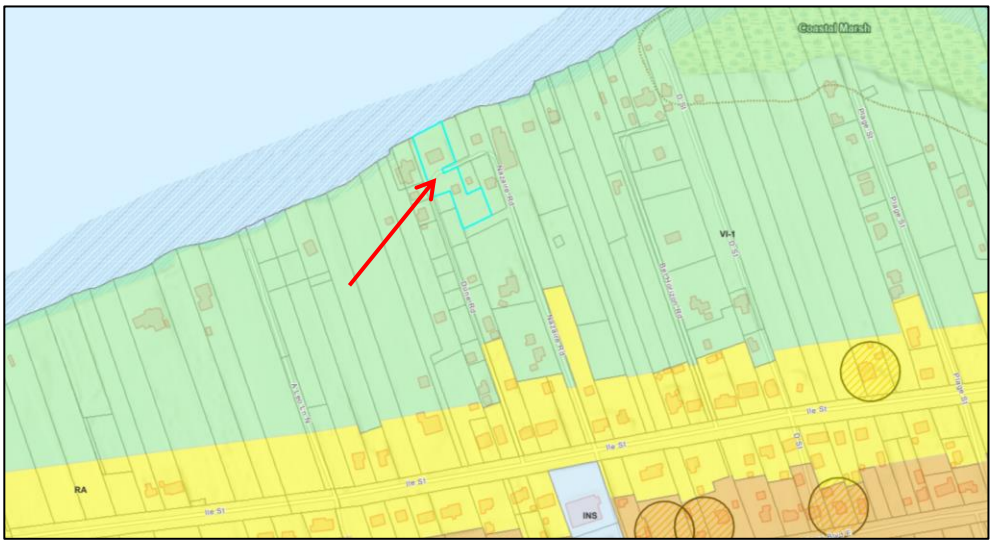
DESCRIPTION

Aménagement proposé: Le requérant, monsieur Norman McCann, souhait rénover et agrandir un bâtiment accessoire. Cependant l'aménagement ne pourrait pas respecter une disposition de l'arrêté de zonage de la ville de Caraquet.

Demande: Permettre un bâtiment accessoire (garage) d'une hauteur de 8,5 m au lieu de 7,5 m. (Arrêté no 211, arrêté modifiant 302 - Article 13.4.4.1b))

Raison de la demande: La hauteur du garage est nécessaire pour l'espace de rangement au 2e étage puisqu'il a pour but d'entreposer les choses qui se retrouve dans le conteneur sur le terrain. Pour des raisons esthétiques, le designer architecte qui a fait les plans recommande fortement de garder la même pente de toiture que la résidence principale avec une hauteur de 8,5 m pour le garage et 8,7 m pour la résidence principal. De plus, le garage a pour but d'améliorer la vue pour le voisinage en enlevant le conteneur.

LOCALISATION



PHOTOS

04/04/2023 10:39

04/04/2023 10:38

04/04/2023 10:37

04/04/2023 10:37

04/04/2023 10:37

04/04/2023 10:36

ANALYSE

Demande : Permettre un bâtiment accessoire (garage) d'une hauteur de 8,5 m au lieu de 7,5 m.

Règlement concerné	Article	Exigence du règlement	Proposé	Différence
Arrêté no. 211 et no. 302	13.4.4.1 b)	7,5 m	8,5 m	1 m

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

Un garage conforme à l'arrêté de zonage de la ville de Caraquet pourrait être aménagé. Le requérant justifie sa demande sur la hauteur afin d'avoir plus d'espace de rangement au 2e étage et qu'il aimerait conserver la même pente de toiture que la résidence principale.

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

La dérogation est majeure. Le règlement permet pour la hauteur d'un bâtiment accessoire, le plus petit entre 7,5 m et la hauteur de la maison, en l'occurrence 8,7 m. Ici, le projet consiste à aménager un bâtiment accessoire (garage) de 1 m plus haut que la réglementation, mais de 0,2 m plus bas que la maison. Cette demande est considérée raisonnable.

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

Le principe législatif limitant la taille et la hauteur permise pour les bâtiments accessoires a pour objectif de favoriser la primauté de la fonction résidentielle sur le terrain, de conserver un certain cadre mettant plus en valeur les habitations et de conserver une homogénéité des bâtiments accessoires à l'intérieur des secteurs résidentiels de la ville. Dans le cas présent, la maison serait plus haute que le bâtiment accessoire proposé.

En prenant comptent les éléments précités, cette demande ne va pas à l'encontre du principe et des orientations de la municipalité et n'affecterait pas le caractère du voisinage puisque la hauteur proposée serait bien intégrée dans son environnement immédiat (voir photos).

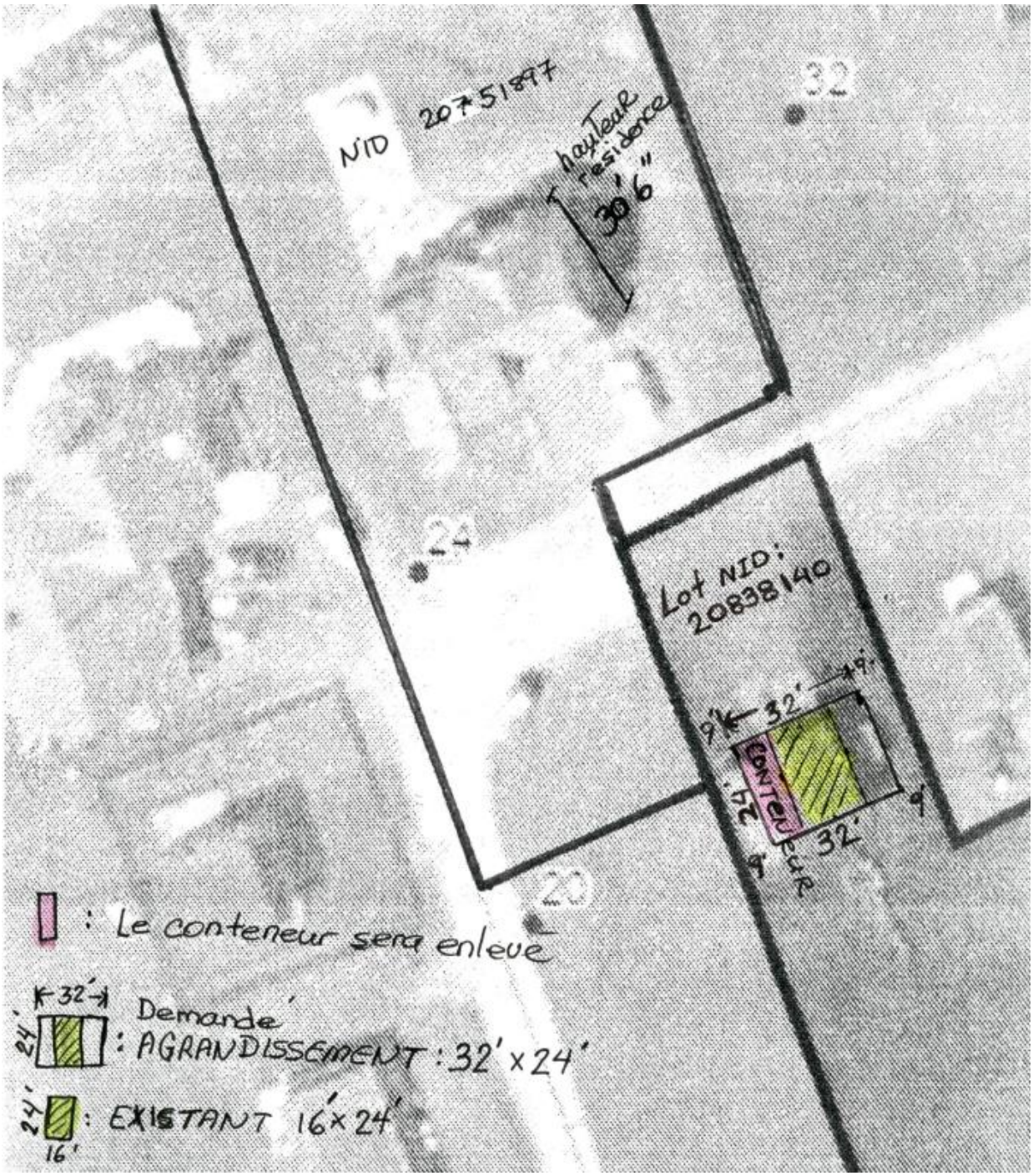
RECOMMANDATION

L'équipe technique recommande cette demande de dérogation afin de permettre l'aménagement d'un bâtiment accessoire (garage) d'une hauteur de 8,5 m au lieu de 7,5 m considérant cette demande raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de cette propriété.

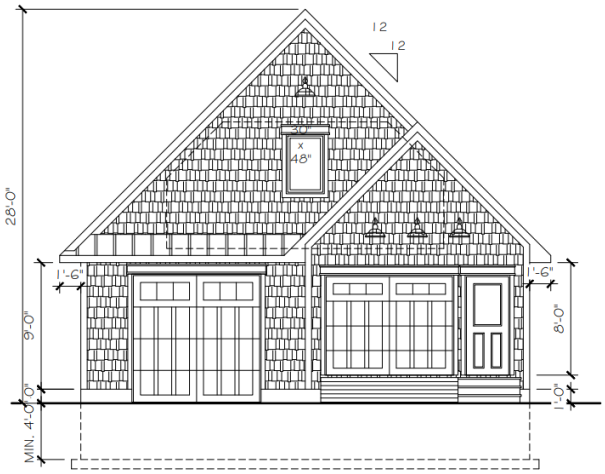
ANNEXES

A – CARTE DE LOCALISATION (ARC READER, 2020)

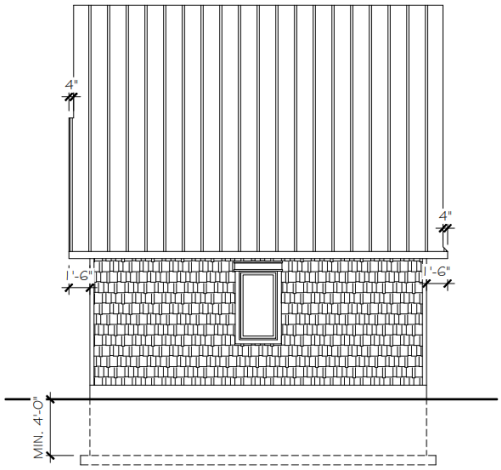
B - PLAN D'IMPLANTATION FOURNI PAR LE REQUÉRANT



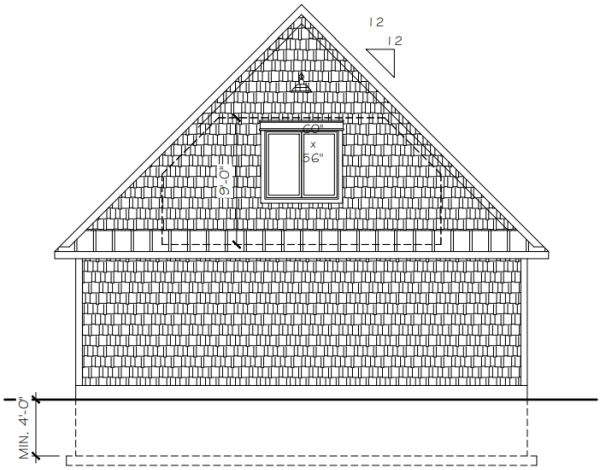
C - PLAN DE FAÇADE FOURNI PAR LE REQUÉRANT



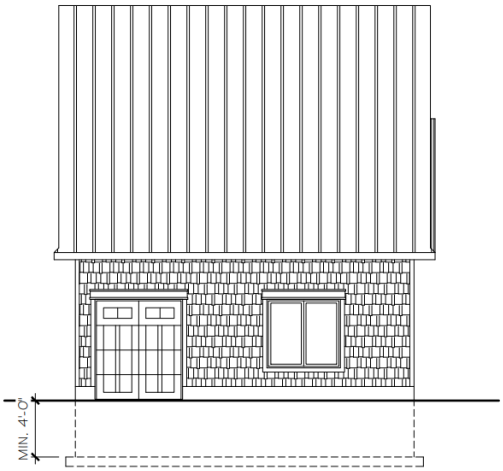
ÉLÉVATION AVANT



ÉLÉVATION DROITE



ÉLÉVATION ARRIÈRE



ÉLÉVATION GAUCHE

D – ESQUISSE DU PROJET FOURNI PAR LE REQUÉRANT