

ANNEXE 1

Nom du propriétaire : Mélanie Haché et Roger Brideau

Requérante : Kelly Mallet

N° de dossier : 06991

N° de requête : 40953

Localisation : 144, boulevard des Acadiens, Bertrand

Superficie du lot : 14,6 acres (5,9 hectares)

NID: 20457305

Zonage : M2 (Mixte routière) et NPR (Naturelles, de protection et récréatives)

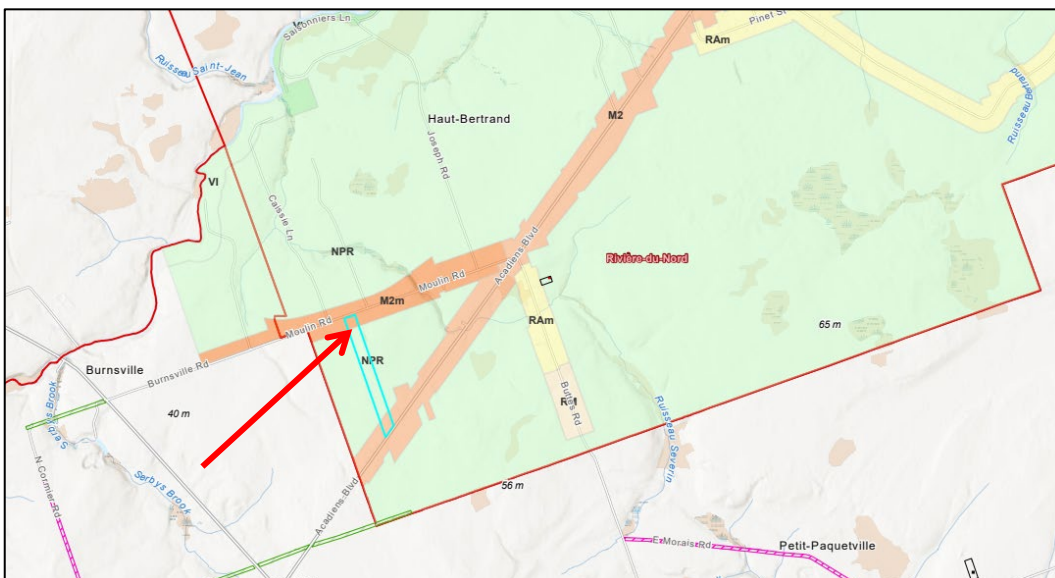
DESCRIPTION

Aménagement proposé: La requérante, madame Kelly Mallet, souhaite aménager un bâtiment secondaire (écurie) d'une superficie de 30 m². Cependant, l'aménagement ne pourrait pas respecter une disposition de l'arrêté de zonage du Village de Bertrand.

Demandes: Autoriser un élevage d'animaux de la ferme à des fins non commerciales comme usage secondaire à une habitation unifamiliale, aux conditions que la Commission peut imposer. (Arrêté no. 40, articles 9.1.1.1 et 9.2.1.1 b) ii)).

Raison de la demande: L'emplacement proposé permet une meilleure surveillance des chevaux et sera facilement accessible avec le tracteur. L'abri ne sera pas visible par les voisins ni à partir du boulevard des Acadiens.

LOCALISATION



PHOTOS



ANALYSE

Demande : Autoriser un élevage d'animaux de la ferme à des fins non commerciales comme usage secondaire à une habitation unifamiliale, aux conditions que la Commission peut imposer.

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

Sur la partie avant du lot à l'étude, on retrouve au plan d'urbanisme un secteur d'affectation M (mixte), et un secteur d'affectation NPR (naturelle, de protection et récréative) sur le restant du lot. À l'arrêté de zonage, les secteurs d'affectation se transforment en une zone M2 (mixte routière) et NPR (naturelle, de protection et récréative). En zone NPR, l'usage d'un élevage d'animaux de ferme incluant une écurie est autorisé et ce, aux conditions que la Commission d'aménagement peut imposer en vertu de l'alinéa 53(3)c) et l'article 53(4) de la *Loi sur l'urbanisme*. La requérante désire aménager une écurie non commerciale située à l'arrière de sa maison et en zone NPR où ce type d'usage est souhaitable.

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

Non. Lors du dépôt de cette demande, aucune installation et aucun aménagement n'avaient été débutés.

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

L'usage proposé (écurie) serait secondaire à l'usage principal, qui est une habitation unifamiliale. L'écurie serait d'une superficie de 30 m², et la superficie de l'enclos proposé serait d'environ 1 150 m². Ils seraient tous les deux situés à plus de 100 m du boulevard des Acadiens et à ± 52 m de l'habitation la plus proche (voir Annexe E). Puisque la demande ne consiste qu'à héberger deux chevaux, cette demande ne devrait pas présenter un risque élevé de conflit avec les usages limitrophes.

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

La requérante a effectué un déboisement à l'arrière de sa résidence (voir Annexe C). Cependant, il serait souhaitable de conserver une zone tampon entre l'usage proposé et la propriété résidentielle voisine, ce qui diminuerait considérablement les impacts potentiels de cet usage sur la propriété résidentielle voisine en question. En considérant qu'il s'agit d'une écurie personnelle et non commerciale, et qu'elle ne serait pas visible à partir de la rue en raison de la présence d'un boisé, cette demande ne devrait pas affecter la propriété voisine ni le caractère du voisinage, qui est davantage rural dans ce secteur de la municipalité.

RECOMMANDATION

L'équipe technique recommande l'approbation de la demande aux conditions suivantes :

- que l'ajout de tout autre animal de ferme, mis à part les deux chevaux, nécessite un passage devant le CRP;
- que l'entreposage du fumier soit situé à plus de 200 m du boulevard des Acadiens et de la rue du Moulin, et à un minimum de 15 m des limites latérales de propriété (voir Annexe F);
- qu'une zone tampon de 5 m de largeur soit respectée entre l'enclos, les bâtiments et les animaux, et les limites latérales des propriétés voisines (voir Annexe F) et,
- que le couvert forestier restant soit conservé sur toute la partie du lot retrouvée dans la zone mixte (voir Annexe F).

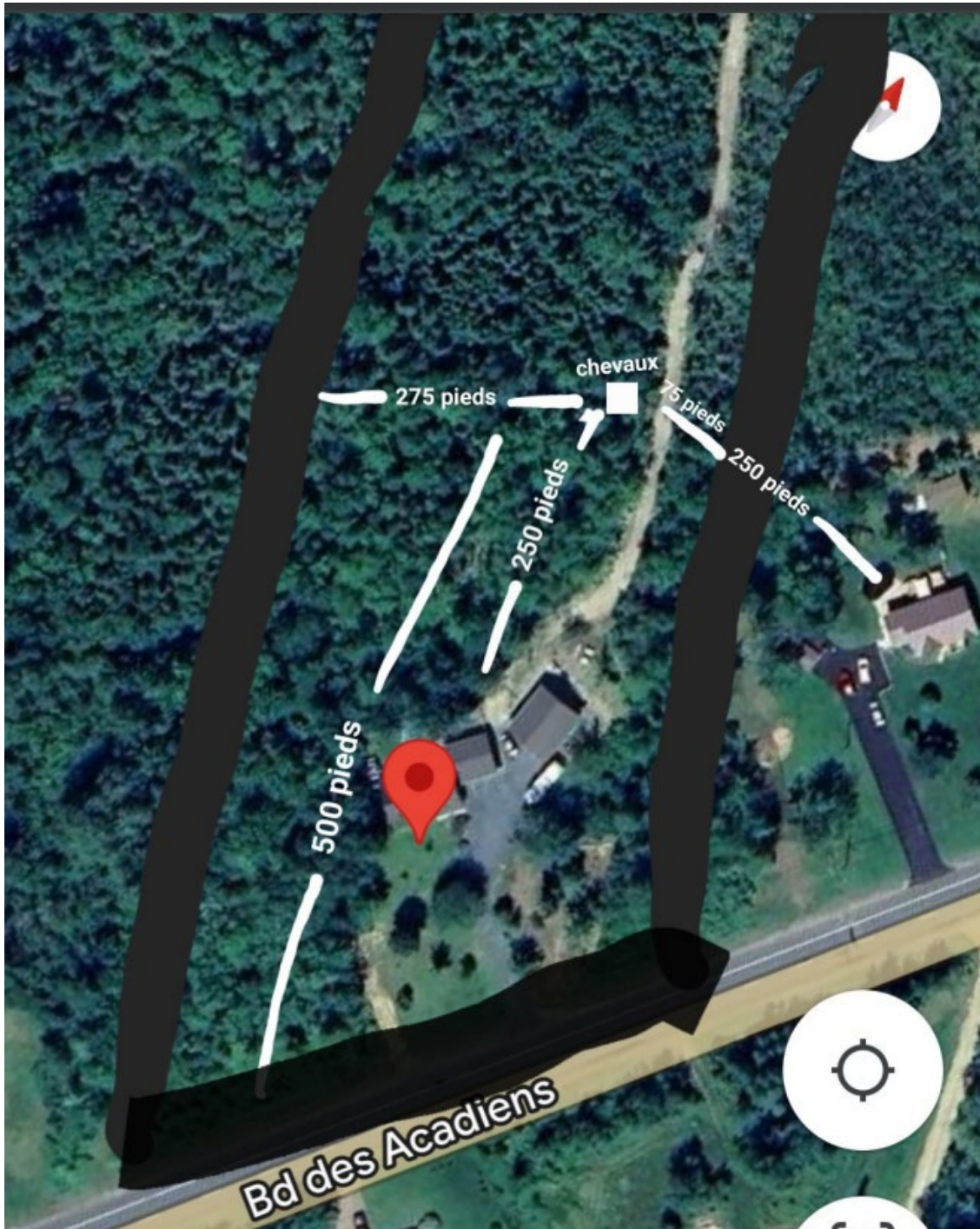
En respectant ces conditions, l'équipe technique considère que cette demande est raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de cette propriété.

ANNEXES

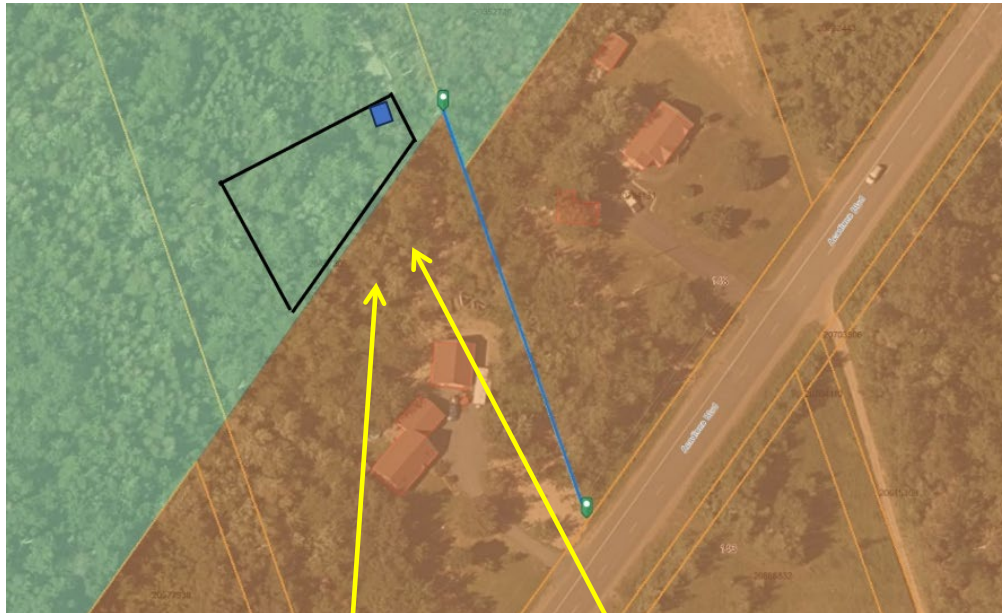
A – CARTE DE LOCALISATION (ARCGIS, 2020)



B - PLAN D'IMPLANTATION FOURNI PAR LA REQUÉRANTE



C – LOCALISATION DE L'ENCLOS ET PHOTOS FOURNIS PAR LA REQUÉRANTE



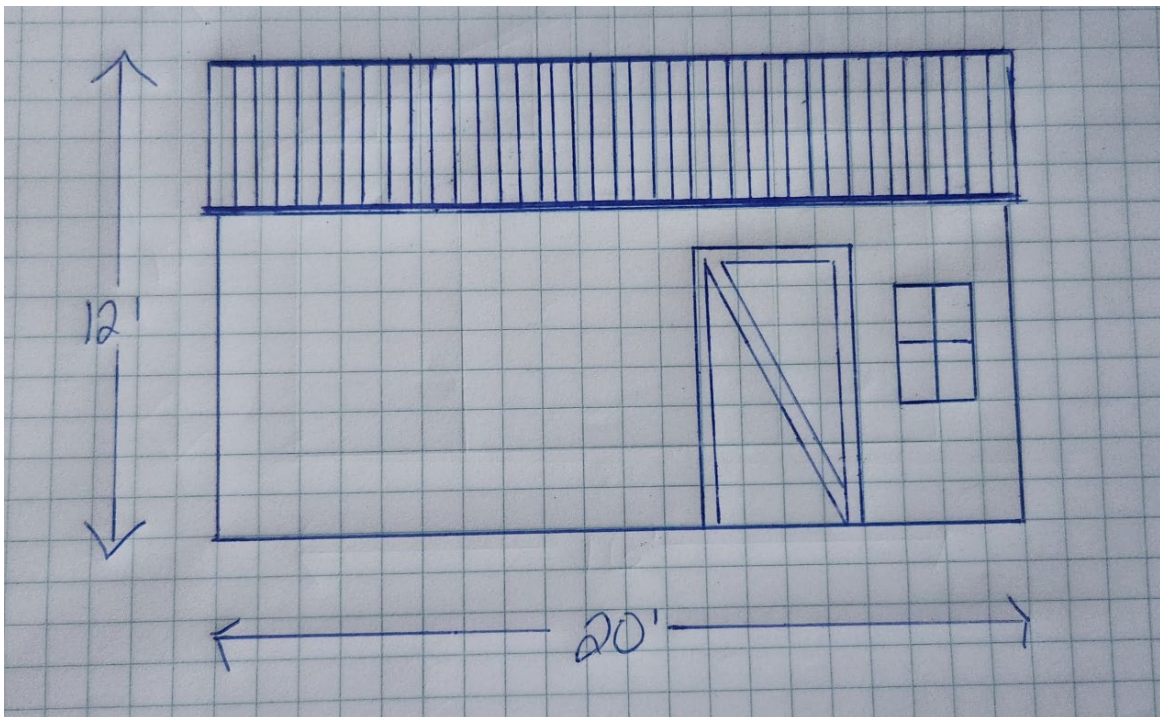
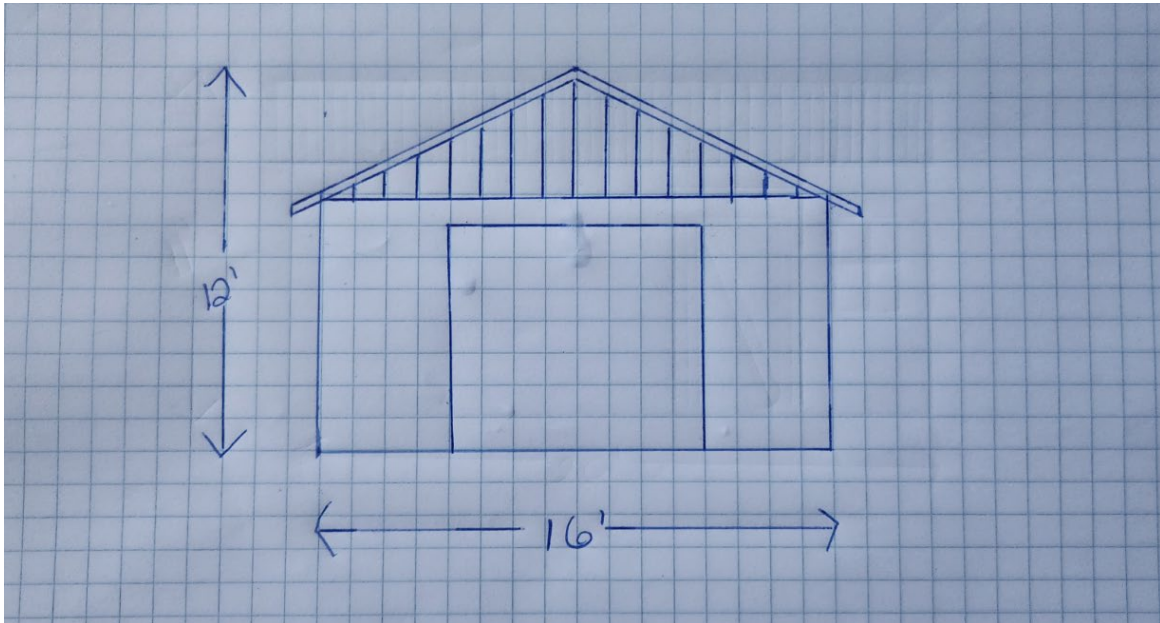
Résultat de la mesure

105,8 Mètres

Effacer



D – PLAN DE FAÇADE DE L'ABRI PROPOSÉ ET FOURNI PAR LA REQUÉRANTE



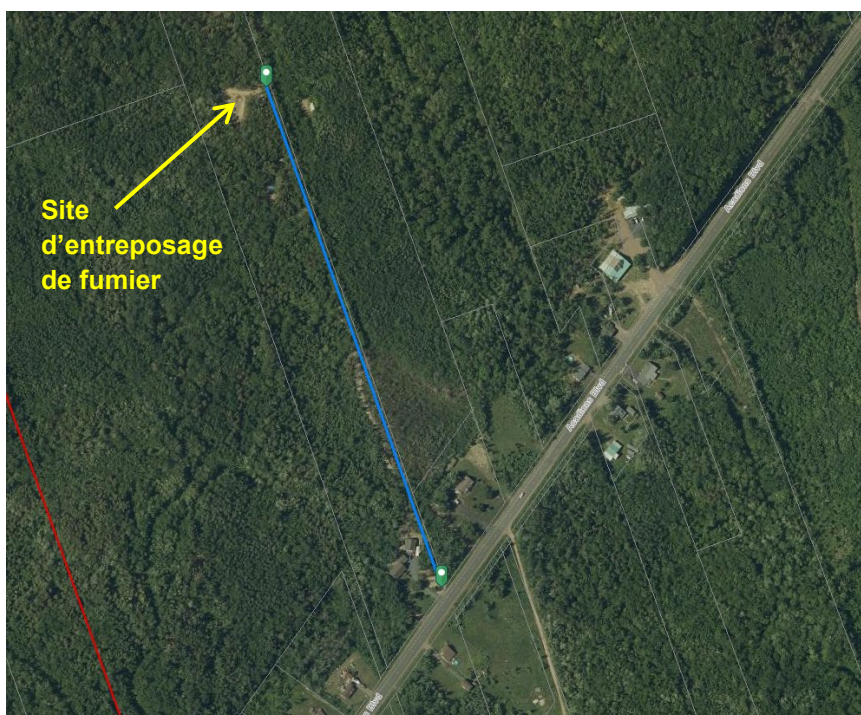
E – CARTE IDENTIFIANT LES DISTANCES



52,8 Mètres

Effacer

Distance entre la propriété voisine et l'écurie et l'enclos proposés



Mètres

Résultat de la mesure

490,9 Mètres

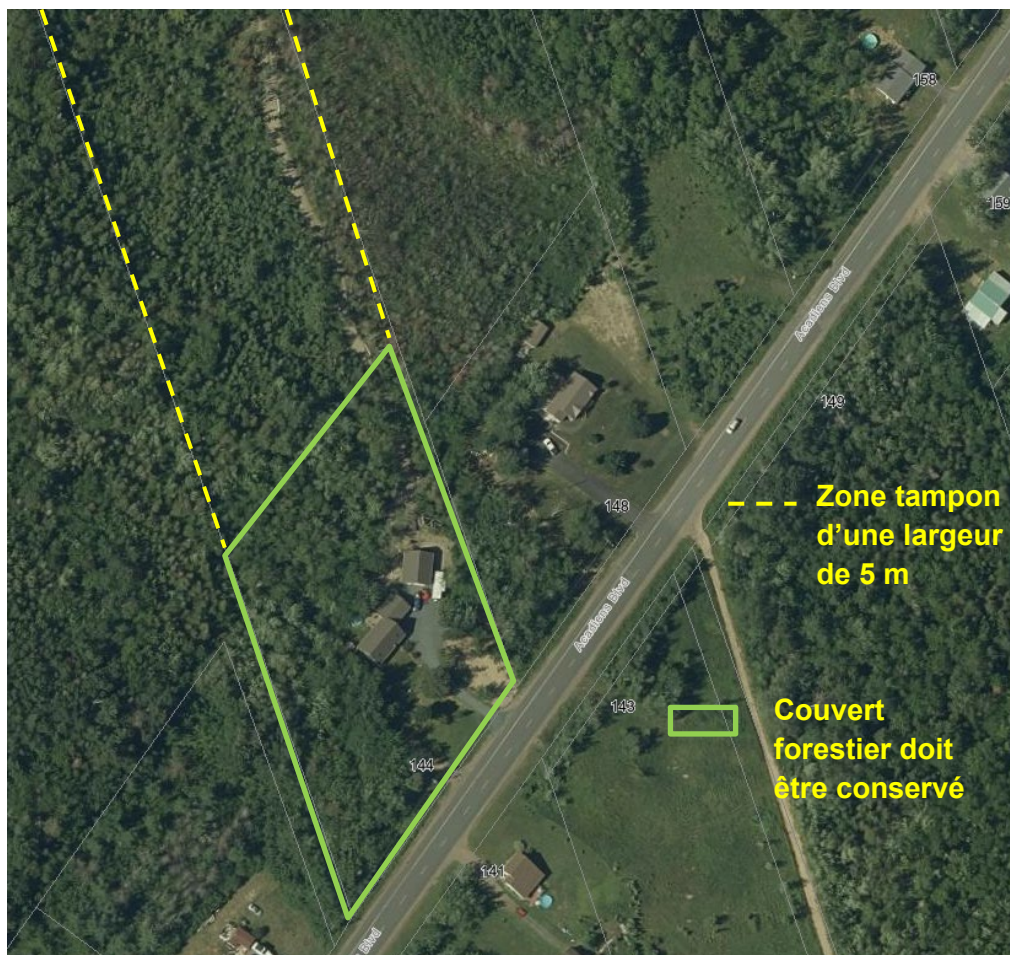
Effacer



Résultat de la mesure
1 149,5 Mètres carrés

Effacer

F - RECOMMANDATION DE L'ÉQUIPE TECHNIQUE





ANNEXE 2

Nom du propriétaire : 732171 NB Inc.

Nom du demandeur : Léonard Gauvin

N° de dossier : 23898

N° de requête : 40999

Localisation : 214, rue du Pêcheur Nord, Lamèque

Superficie du lot : 4 874 m² (1,2 acre)

NID: 20207890

Zonage : C (Commerciale)

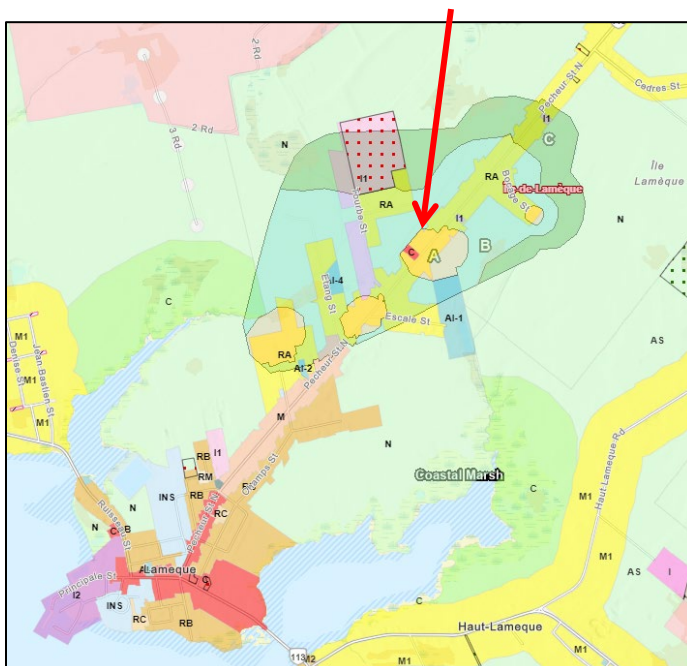
DESCRIPTION

Aménagement proposé: Le requérant, monsieur Léonard Gauvin, désire offrir un service de libre entreposage dans un bâtiment existant. Cependant, l'ajout de l'usage de service d'entreposage libre n'est pas autorisé en zone commerciale. À noter qu'un processus de modification au zonage est en cours.

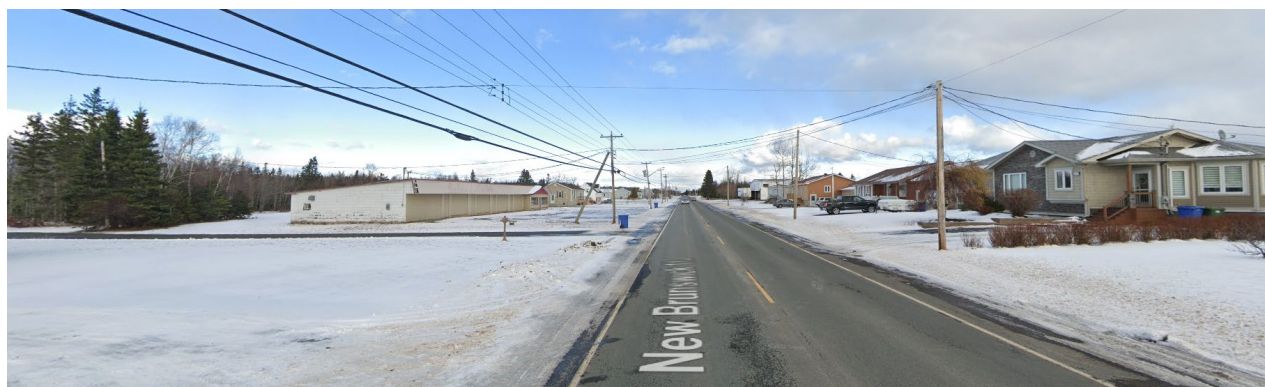
Demande: Autoriser un permis provisoire d'un (1) an afin de débiter les travaux (service d'entreposage) et ce, avant la fin du processus de modification au zonage. (Arrêté 120- article 2.3.2 a))

Raison de la demande: Afin de débiter les travaux le plus tôt possible.

LOCALISATION



PHOTOS GOOGLE MAPS (NOVEMBRE 2022)



ANALYSE

Demande : Autoriser un permis provisoire d'un (1) an afin de débiter les travaux (service d'entrepasage) 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 municipal énonce dans ses principes d'aménagement, de consolider et assurer le contrôle du développement commercial déjà amorcé et à venir, et ce, en favorisant le

développement commercial le long des rues Principale et du Pêcheur Nord, en décourageant certains usages non conformes nuisibles au développement commercial, et en instaurant de nouvelles normes d'aménagement pour tous les sites commerciaux à venir. De plus, les principes d'aménagement encouragent le développement commercial, en favorisant une plus grande diversité d'usages commerciaux par l'entremise de certains critères en fonction des gabarits.

Ici, le requérant propose la réutilisation d'un bâtiment qui abritait autrefois une salle de quilles pour en faire un ensemble de petits entrepôts destinés aux personnes de la région sous forme de service d'entreposage autonome ou de « libre entreposage ».

Au niveau du zonage, le terrain est affecté d'un zonage parcellaire commercial, c'est-à-dire que seul ce terrain possède ce zonage commercial dans ce secteur résidentiel unifamilial. Lorsque le plan a été refait en 2007, le salon de quilles de l'époque avait justifié ce découpage au niveau de la carte de zonage.

Cependant, l'usage Entrepôt n'est permis qu'en zone industrielle. Ici, même si le bâtiment en tant que tel servira d'entrepôt, on peut distinguer le caractère du service à la personne qui n'est pas vraiment considéré pour l'usage Entrepôt de la zone industrielle. En zone Industrielle, Entrepôt est avant tout pour l'usage d'une usine.

Dans d'autres zonages de la Péninsule, l'usage d'entreposage libre-service est inclus dans les zones commerciales routières et de grande surface. D'ailleurs l'usage répond aux critères qui sont autorisés en zone commerciale de Lamèque, à savoir :

« 7.1.1.1 La classe d'usage commercial comprend les usages qui répondent aux caractéristiques suivantes :

- a) l'usage est un établissement de vente au détail, de service ou qui assure ces deux activités à la fois et destiné à une clientèle locale ou régionale;
- b) toute opération est faite à l'intérieur d'un bâtiment. Aucun entreposage extérieur n'est autorisé sauf dans le cas de la vente de véhicules motorisés ou de produits horticoles;
- c) l'exercice de l'usage ne cause ni fumée (autre que la fumée provenant du système de chauffage normal d'un bâtiment), ni poussière, ni odeurs, ni chaleur, ni gaz, ni éclats de lumière, ni vibrations, ni bruits plus intenses que l'intensité moyenne du bruit de la rue aux limites du terrain;
- d) la fréquentation de l'établissement peut générer des inconvénients importants en termes de circulation automobile; et
- e) le bien vendu et le service offert s'adressent principalement aux personnes physiques pour leur usage privé et personnel. »

D'après ces critères, l'usage d'entreposage libre-service ne serait pas nuisible au développement commercial de la ville. De plus, le projet proposé répondrait aux principes et propositions et n'irait manifestement pas à l'encontre de ces derniers.

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

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 réseau routier est suffisant pour accueillir le trafic qui sera généré par ce projet. Le terrain donne directement sur la rue du Pêcheur, qui est une artère. Le terrain est suffisant pour accueillir des aires de chargement/déchargement à l'avant et à l'arrière du bâtiment. Les côtés n'ont pas d'ouverture et l'accès

DEMANDE DE PERMIS PROVISoire CRP23

Rapport technique du service d'urbanisme



menant à l'arrière est d'une largeur de 6,2 m (20'), ce qui est suffisant pour assurer une circulation sécuritaire sur le site.

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 l'usage proposé devrait générer moins de circulation que l'ancienne salle de quilles, et signifie donc moins de nuisance pour le voisinage. D'après le requérant, un horaire d'accessibilité est établi entre 7 h et 21 h.

RECOMMANDATION

L'équipe technique recommande l'attribution d'un permis provisoire d'un (1) an afin que le requérant puisse débiter les travaux (service d'entreposage) 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.

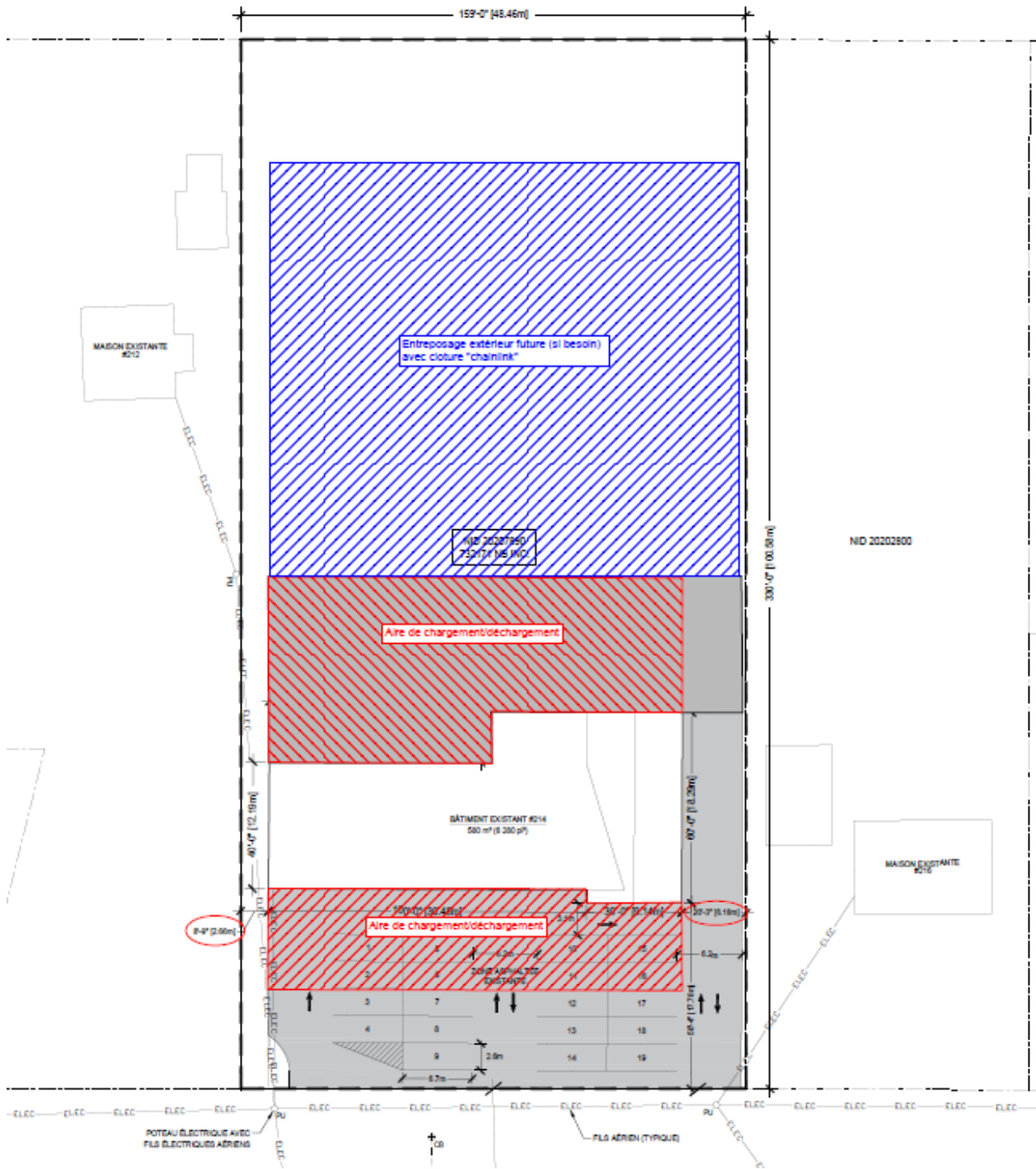
En respectant cette condition, cette demande serait considérée souhaitable et raisonnable pour l'aménagement de cette propriété.

ANNEXES

A – CARTE DE LOCALISATION (CONNECTEXPLORER, 2017)



B - PLAN DE SITE FOURNI PAR LE REQUÉRANT



C- PLAN PROPOSÉ PAR LE REQUÉRANT



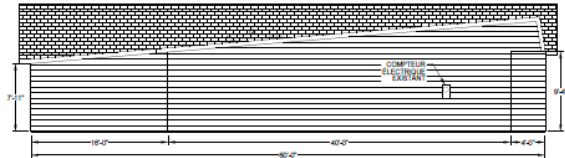
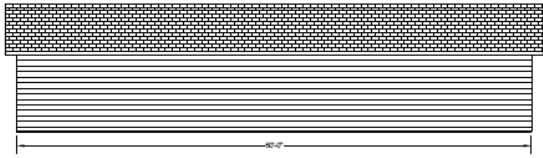
ELEVATION SUD-EST PROPOSÉE

ÉCHELLE: 3/16" = 1'-0"



ELEVATION NORD-OUEST PROPOSÉE

ÉCHELLE: 3/16" = 1'-0"



ANNEXE 3

Nom du propriétaire : Coopérative Les Fondateurs Ltée

Nom du demandeur : Linda Sivret

N° de dossier : 5944

N° de requête : 41010

Localisation : 3973, boulevard des Fondateurs, Saint-Isidore

Superficie du lot : 2 157 m² (0,5 acre)

NID: 20231791

Zonage : M1 (Mixte centrale)

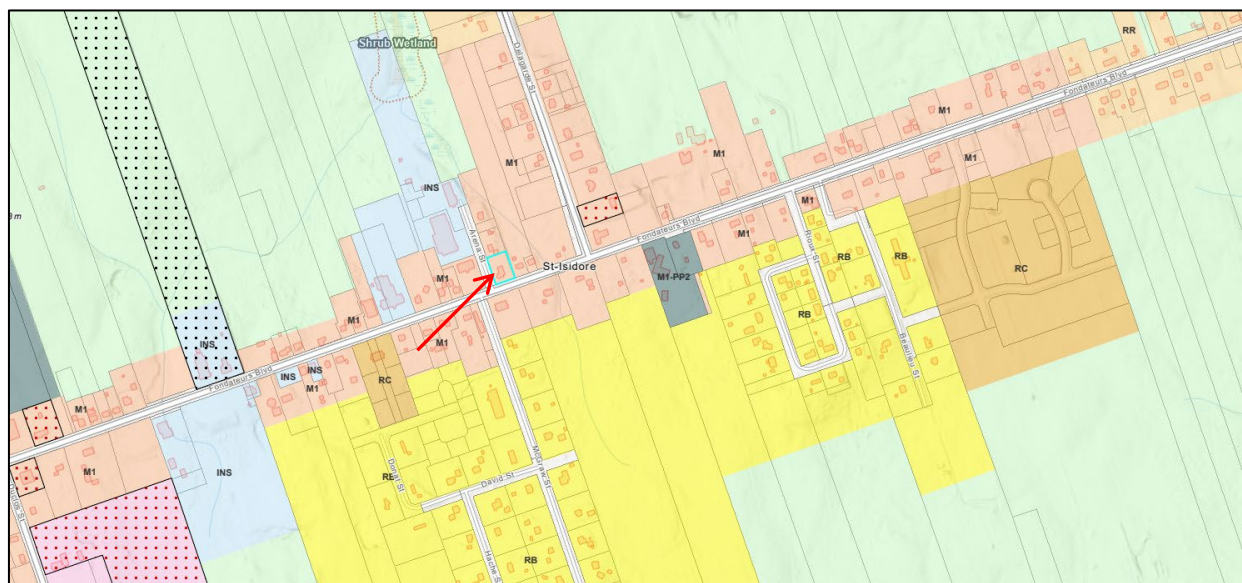
DESCRIPTION

Aménagement proposé: Madame Linda Sivret, personne-ressource de la Coopérative Les Fondateurs, souhaite faire la demande pour un agrandissement du Centre de santé. Cependant, l'aménagement ne pourrait pas respecter deux dispositions de l'arrêté de zonage du Village de Saint-Isidore.

Demande: Permettre 17 cases de stationnement (conforme) au lieu de 23 cases; Permettre une zone tampon d'une largeur de 0 m au lieu de 3 m et ce, du côté latéral Est de la propriété. (arrêté no. 11-209 - articles 11.7.2, tableau 2 et 11.3.8))

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

LOCALISATION



PHOTOS



ANALYSE

Demande : Permettre 17 cases de stationnement (conforme) au lieu de 23 cases; Permettre une zone tampon d'une largeur de 0 m au lieu de 3 m et ce, du côté latéral Est de la propriété.

Règlement concerné	Article	Exigence du règlement	Proposé	Différence
Arrêté no. 11-209	11.7.2, tableau 2	23 cases	17 cases	6 cases
	11.3.8	3 m	0 m	3 m

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

Ces demandes (nombre de cases et zone tampon) sont nécessaires et justifiables en considérant la présence d'un droit de passage qui longe la partie Est de la propriété à l'étude, la localisation actuelle du bâtiment principal et de l'agrandissement proposé sur le terrain et le fait que la propriété soit située sur un lot en coin (boul. des Fondateurs et rue de l'Aréna).

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

Ces demandes sont majeures.

Cases de stationnement : L'arrêté de zonage en vigueur exige un nombre minimum de 23 cases. Ce nombre est calculé à partir de la superficie du bâtiment principal et des usages qui s'y trouvent. Le projet d'agrandissement ne nécessite que cinq (5) emplacements supplémentaires. Malgré le manque de six (6) cases de stationnement, la situation n'entraînerait pas de problématiques sur le terrain. Cette demande est considérée raisonnable.

Zone tampon : La zone tampon qui est absente (0 m) et qui est située le long de la limite latérale Est du terrain (NID 20227328) longe un terrain dont l'usage est résidentiel. Cette demande est raisonnable puisque l'on y trouverait un droit de passage d'une largeur de 6 m à partir du boulevard des Fondateurs (voir Annexe C), qui est en partie asphalté et qui menait autrefois à un terrain situé à l'arrière du lot à l'étude. Cette demande est jugée raisonnable.

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

Cases de stationnement : Le nombre de cases exigé par l'arrêté de zonage (23) consiste à s'assurer que la propriété puisse gérer entièrement l'usage proposé à l'intérieur de ses limites. Ici, le terrain ne peut démontrer le nombre de cases de stationnement exigé par l'arrêté. L'agrandissement proposé n'exige que cinq (5) cases supplémentaires. Le Centre de santé communautaire de Saint-Isidore est présent depuis plus de 13 ans, la majorité des services qui y sont offerts sont par rendez-vous et n'ont pas le même taux d'occupation, et le centre est fermé durant les fins de semaine. Cette demande rendrait conforme le nombre de stationnements présents sur cette propriété.

Zone tampon : Le principe législatif d'une zone tampon exigée dans l'arrêté de zonage vise à préserver un espacement qui doit être gazonné et planté entre un usage commercial et un terrain résidentiel. Cet espace vise ainsi à minimiser les inconvénients de voisinage (bruit, circulation) et protéger l'intimité des gens, en plus de permettre de conserver un caractère privé. Cette demande ne devrait pas affecter le caractère du voisinage puisque cette situation existe depuis plusieurs années en raison de la présence du droit de passage sur une partie du terrain.

Ces demandes ne présenteraient aucun risque élevé de conflit et n'affecteraient pas le caractère du voisinage puisqu'il s'agit de l'agrandissement d'un usage déjà présent. De plus, cette propriété est située au cœur du village et dans une zone mixte centrale, qui est prévue pour ce type d'usage.

RECOMMANDATION

L'équipe technique recommande les demandes de dérogation en permettant 17 cases de stationnement (conforme) au lieu de 23 cases, et en permettant une zone tampon d'une largeur de 0 m au lieu de 3 m et ce, du côté latéral Est de la propriété, considérant ces demandes raisonnables et souhaitables pour l'aménagement de la propriété.

ANNEXES

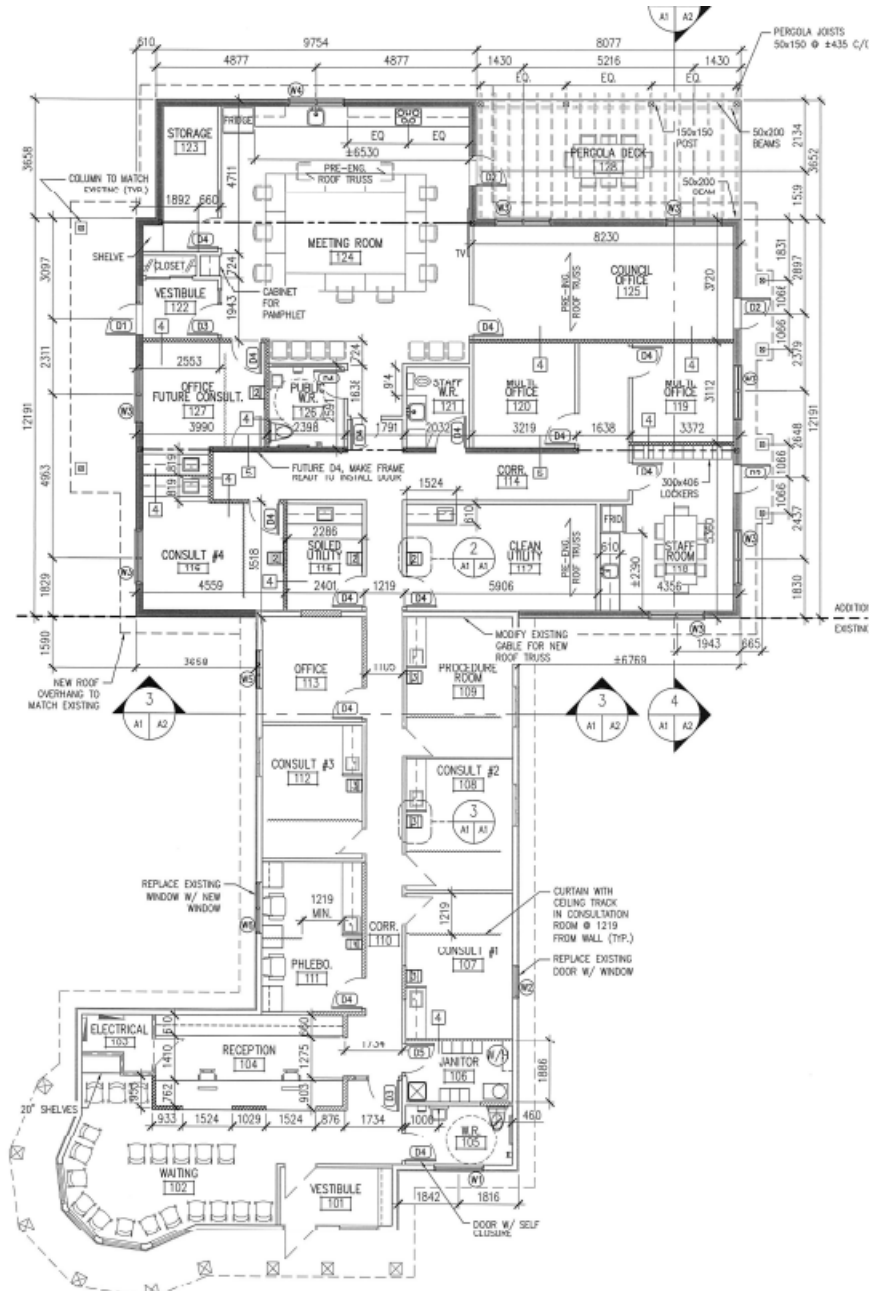
A – CARTE DE LOCALISATION (ARC READER, 2020)



D – ESQUISSE DU PROJET FOURNI PAR LA REQUÉRANTE



E - PLAN DE PLANCHER FOURNI PAR LA REQUÉRANTE



PROPOSED FLOOR PLAN

ANNEXE 4

Nom du propriétaire : Jocelyn Chiasson

Nom du demandeur : Marc Chiasson

N° de dossier : 2281

N° de requête : 41015

Localisation : 1871, rue Bellechasse, Paquetville

Superficie du lot : 5 359 m² (1,3 acre)

NID: 20917662

Zonage : AI (Aménagement intégré)

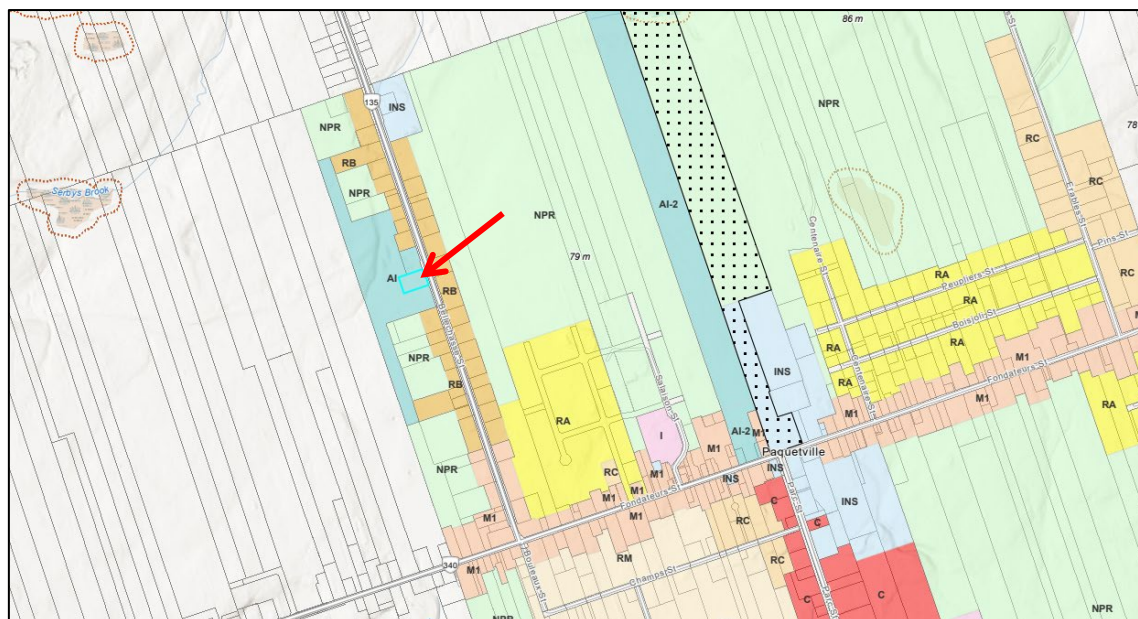
DESCRIPTION

Aménagement proposé: Le requérant, monsieur Marc Chiasson, souhaite aménager des logements sur sa propriété. Cependant, l'aménagement proposé n'est pas permis par l'arrêté de zonage du Village de Paquetville. À noter qu'un processus de modification au zonage est en cours.

Demande: Autoriser un permis provisoire d'un (1) an afin de débiter les travaux avant la fin du processus de modification au zonage (arrêté no. 58 - article 2.2.2 a)).

Raison de la demande: Afin d'exécuter le projet, tel que proposé.

LOCALISATION



PHOTOS



ANALYSE

Demande : Autoriser un permis provisoire d'un (1) an afin de débiter les travaux avant la fin du processus de modification au zonage.

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

Bref historique : La zone d'aménagement intégré AI-1 a été créée en 2013 à partir d'une zone RB (habitation uni et bifamiliale) et d'une zone NPR (naturelle, de protection et récréative) afin de permettre plusieurs usages et plusieurs bâtiments principaux sur un même lot dont une habitation unifamiliale et deux bâtiments rattachés à l'exploitation d'une érablière sur les propriétés situées aux 1871, rue Bellechasse (NID 20779005) et 1873, rue Bellechasse (NID 20711909). À partir de l'une de ces propriétés, le requérant a subdivisé son terrain afin de créer un lot séparé (NID 20917662) où se situe son restaurant.

Une partie des lots de la zone AI-1 qui longeait la rue Bellechasse était située à l'origine dans une zone RB (habitation uni et bifamiliale), comme la majorité des lots qui ont actuellement façade sur cette rue (voir carte de localisation).

Les principes retrouvés au plan municipal de Paquetville concernant les affectations résidentielles sont de :

- Consolider les secteurs dans lesquels le développement résidentiel est déjà amorcé par le maintien des affectations résidentielles; par l'encouragement du développement résidentiel sur les rues publiques déjà existantes et où l'on retrouve une certaine concentration de services à la population ;
- Renforcer les secteurs résidentiels sur l'ensemble du territoire là où la concentration le justifie, en encourageant la construction de nouvelles résidences en priorité dans les zones résidentielles ; et
- En organisant spatialement les différents types d'habitations selon leur densité et leur gabarit en différentes zones résidentielles spécifiques définies dans l'arrêté de zonage.

Ici, la demande proposée créerait une modification parcellaire (spot zoning) sur la propriété à l'étude afin de permettre une habitation multifamiliale qui ne serait pas permise en zone RB. Cette demande irait à l'encontre du plan municipal, puisque les habitations multifamiliales ne sont pas souhaitables à l'extérieur du noyau villageois, loin des services et que plusieurs secteurs du village sont déjà prévus à cet effet (partie sud de la rue des Érables et sur une partie de la rue des Champs).

Cependant, puisque le projet ne comporte que trois logements, cette demande serait comparable et compatible avec la zone RB et serait raisonnable, en considérant le fait que le bâtiment est existant et qu'il existe un manque de logements dans la région. La transformation de ce bâtiment viendrait donc combler ce besoin.

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

Oui, les travaux sont déjà débutés. Un processus de modification au zonage est actuellement 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?

Cette demande ne présente aucun risque élevé de conflit avec les usages limitrophes. La rue Bellechasse, sur laquelle donne le terrain, est un des axes principaux de circulation de la municipalité, qui fait le lien entre le village de Paquetville et le village de Haut-Paquetville. La propriété est située dans un

secteur plus rural et mis à part une érablière située sur la propriété adjacente, la majorité des lots à proximité sont vacants et boisés.

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

Cette demande ne devrait pas porter préjudice aux propriétés voisines et au caractère du voisinage puisque l'usage résidentiel proposé remplacerait d'éventuels usages commerciaux qui pourraient avoir plus d'impact que ce qui est proposé. De plus, le bâtiment est existant et les fonctions résidentielles locatives ne sont généralement pas celles engendrant le plus d'externalités négatives pour leur voisinage.

RECOMMANDATION

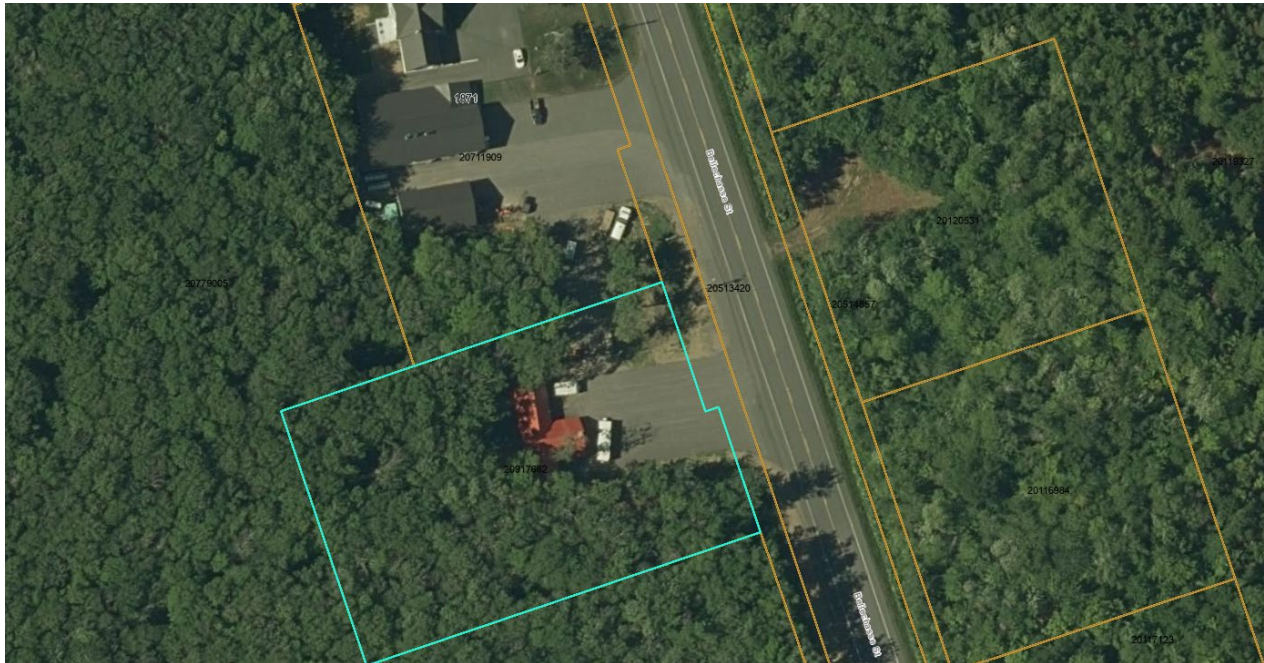
L'équipe technique recommande l'attribution d'un permis provisoire d'un (1) an afin que le requérant puisse transformer un restaurant en une habitation multifamiliale de trois (3) logements et ce, avant la fin du processus de modification au zonage à la condition suivante :

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

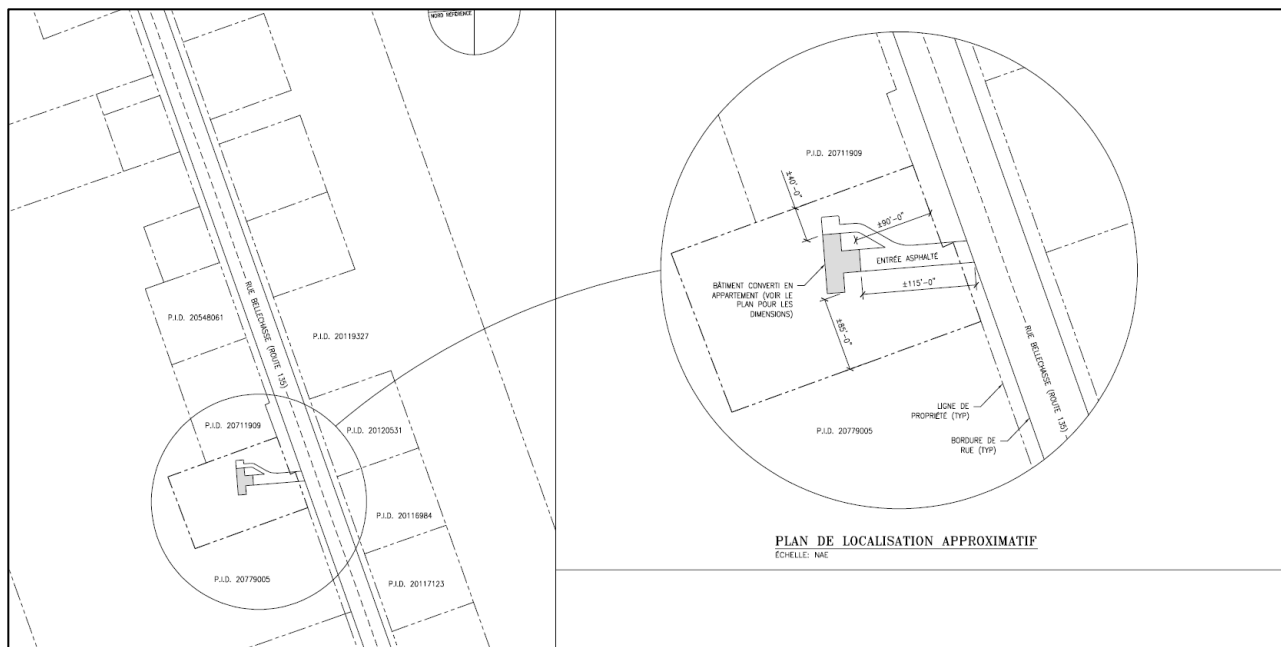
En respectant cette condition, cette demande serait considérée souhaitable et raisonnable pour l'aménagement de cette propriété.

ANNEXES

A – CARTE DE LOCALISATION (ARCGIS, 2020)



C - PLAN DE SITE FOURNI PAR LE REQUÉRANT

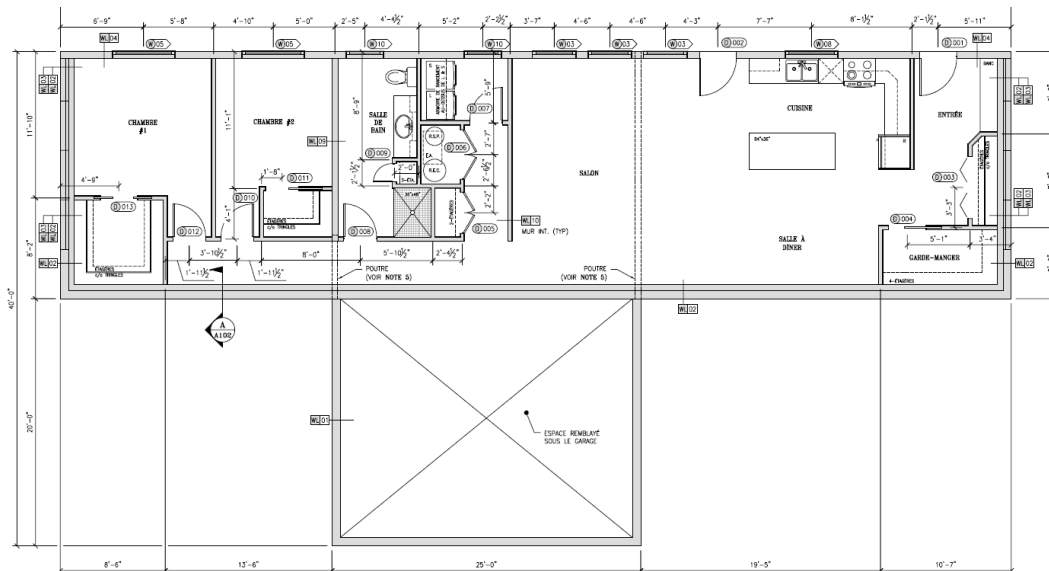


D – PLAN DE FAÇADE FOURNI PAR LE REQUÉRANT



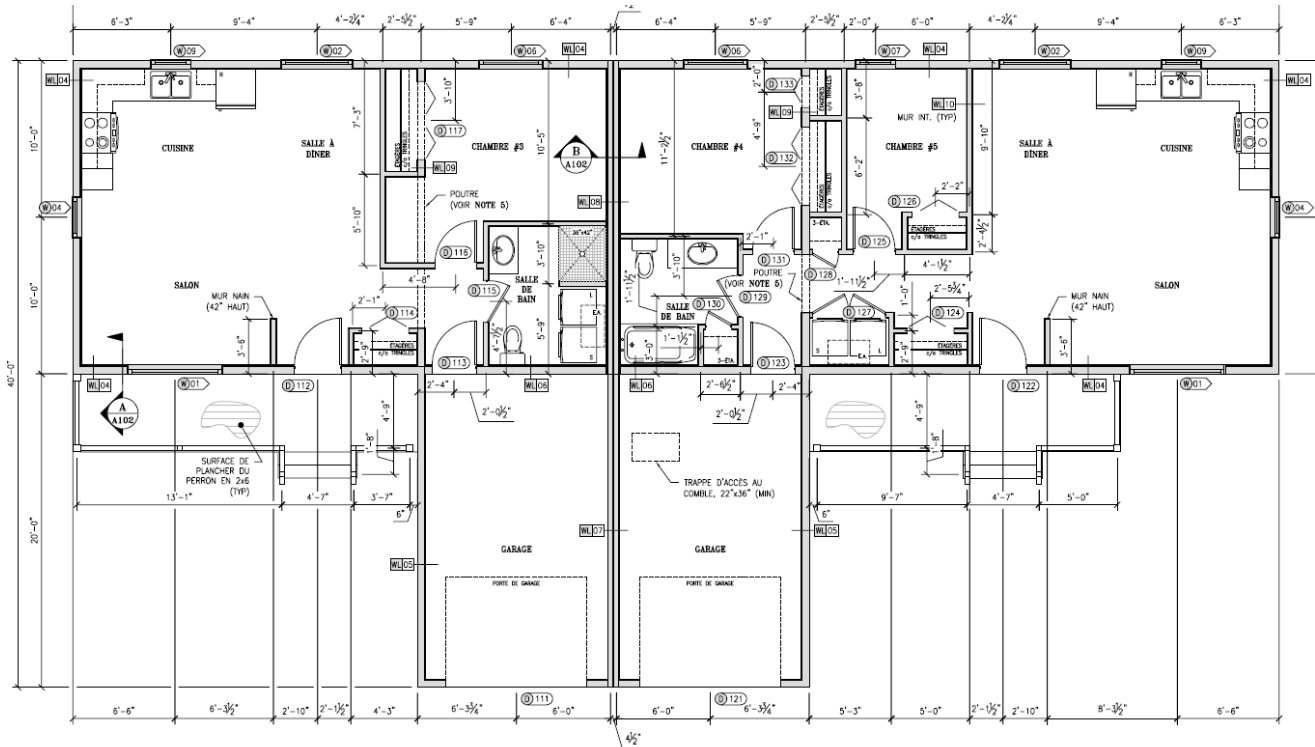
E - PLAN DE PLANCHER PROPOSÉ DÉMONSTRANT LES 3 LOGEMENTS FOURNI PAR LE REQUÉRANT

Niveau 0 – 1 logement incluant 2 chambres



PLAN DE PLANCHER – NIVEAU 0
ÉCHELLE: 1/4" = 1'-0" (VOIR NOTE 1, 2, 3, 4)

Niveau 2 - 2 logements (un logement incluant une chambre et un garage attaché, et un logement incluant 2 chambres et un garage attaché)



PLAN DE PLANCHER - NIVEAU 1 (VOR NOTE 1, 2, 3, 4)
ÉCHELLE: 1/4" = 1'-0"

ANNEXE 5

Nom du propriétaire : Suzie Benoit et Camille Thériault

Nom du demandeur : Camille Thériault

N° de dossier : 23003

N° de requête : 41031

Localisation : 148, rue des Peupliers, Shippagan

Superficie du lot : 697 m² (0,2 acre)

NID: 20757357

Zonage : RB (habitation uni et bifamiliale)

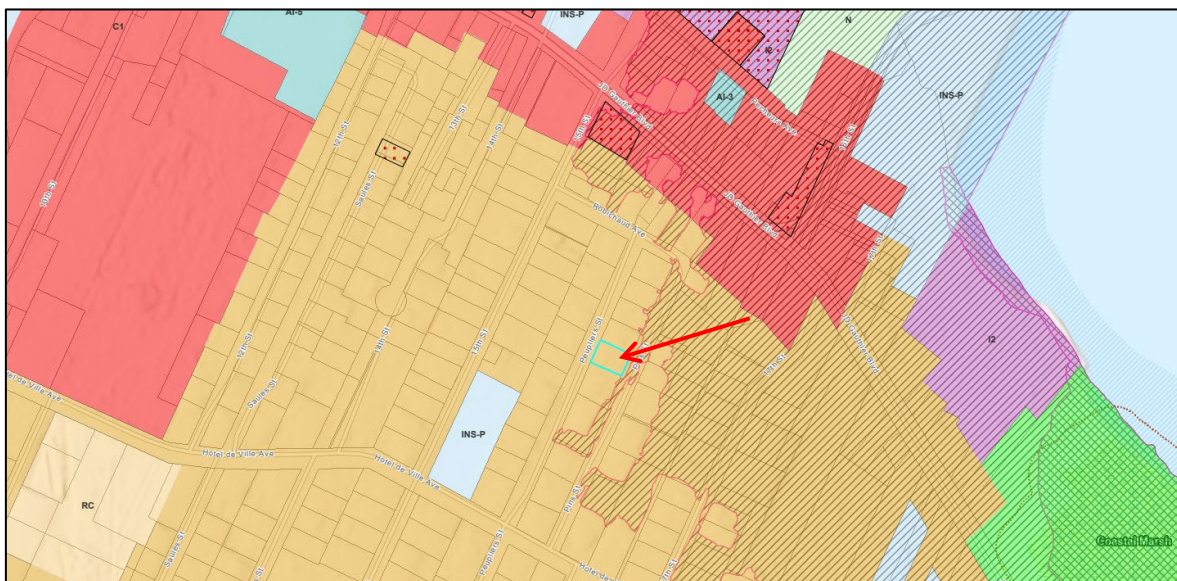
DESCRIPTION

Aménagement proposé: Le requérant, M. Camille Thériault, souhaite aménager un bâtiment accessoire (garage) sur sa propriété. Cependant, l'aménagement proposé ne pourrait pas respecter deux (2) dispositions de l'arrêté de zonage de la Ville de Shippagan.

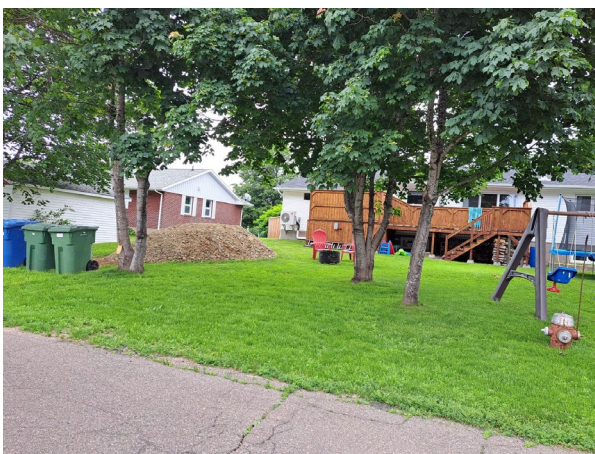
Demande: Permettre un bâtiment accessoire (garage) et ce, à une distance de 1,2 m au lieu de 1,5 m de la limite arrière du lot. Permettre un bâtiment accessoire (garage) ayant une porte d'accès directement sur la rue (rue des Pins). (arrêté no.78 - articles 11.4.6.1 et 11.4.6.2)

Raison de la demande: Afin de remplacer une remise sur un petit lot. Très peu d'espace se trouve vers le côté de la maison afin de circuler et ainsi ne pas déranger les voisins.

LOCALISATION



PHOTOS



ANALYSE

Demande : Permettre un bâtiment accessoire (garage) et ce, à une distance de 1,2 m au lieu de 1,5 m de la limite arrière du lot. Permettre un bâtiment accessoire (garage) ayant une porte d'accès directement sur la rue (rue des Pins).

Règlement concerné	Article	Exigence du règlement	Proposé	Différence
Arrêté no.78	11.4.6.1	1,2 m	1,5 m	0,3 m
	11.4.6.2	Aucune porte d'accès	porte	Prohibée

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

La demande est nécessaire compte tenu de la superficie du lot, de l'emplacement du bâtiment principal sur la propriété, et le fait que la propriété soit située sur une rue transversale (rue des Peupliers et rue des Pins). Le requérant justifie sa demande par le fait qu'il désire remplacer une remise et qu'il a très peu d'espace vers le côté de la maison afin de circuler et ainsi ne pas déranger les voisins.

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

Les demandes sont majeures. Cependant, le requérant n'aurait pas la possibilité d'aménager un garage ailleurs sur la propriété, en raison de la configuration de l'ensemble de celui-ci. La présence d'arbres matures à l'arrière de la propriété et la présence d'un patio et d'une aire de jeu fait en sorte que l'implantation d'un bâtiment accessoire en cour arrière afin d'entreposer des biens personnels (moto et motoneiges) pourrait être difficilement réalisable. La présence d'une porte d'accès d'une largeur de 3 m (10 pieds) donnant directement sur la rue des Pins permettrait au requérant de pouvoir emmener ses véhicules dans son garage plus facilement et sans contraintes.

De plus, la superficie du garage n'est pas excessive (16 x 20 p² - 30 m²). On constate qu'une zone gazonnée d'environ 5 m est présente entre la ligne de rue et le début de l'asphalte. De plus, on note la présence d'arbres matures entre la rue et le bâtiment proposé. On ne retrouve aucun autre bâtiment accessoire sur la propriété. Pour les raisons précitées, ces demandes sont considérées raisonnables.

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

Un des principes en ce qui a trait à une distance d'une ligne rue, que ce soit pour la distance d'un bâtiment ou la localisation d'une porte vers celle-ci, se rapporte au domaine public, soit à la sécurité de la population et à l'entretien d'une voie publique. La municipalité et les responsables du département des services techniques de la municipalité ont été consultés, et ils remarquent que la façade du garage proposé va être à la même distance de l'emprise de la rue et sur le même axe que les deux (2) autres garages au #142 et #144 de la rue des Peupliers (voir photo en annexe E). Ils n'ont pas de problème avec le projet, pourvu que le plan de site de M. Thériault soit respecté à la lettre durant la construction. En respectant cette condition, ces demandes n'iraient pas à l'encontre des principes législatifs.

Ces demandes n'affecteraient pas le voisinage puisque le garage proposé en cour arrière remplacerait une remise qui était située au même endroit.

RECOMMANDATION

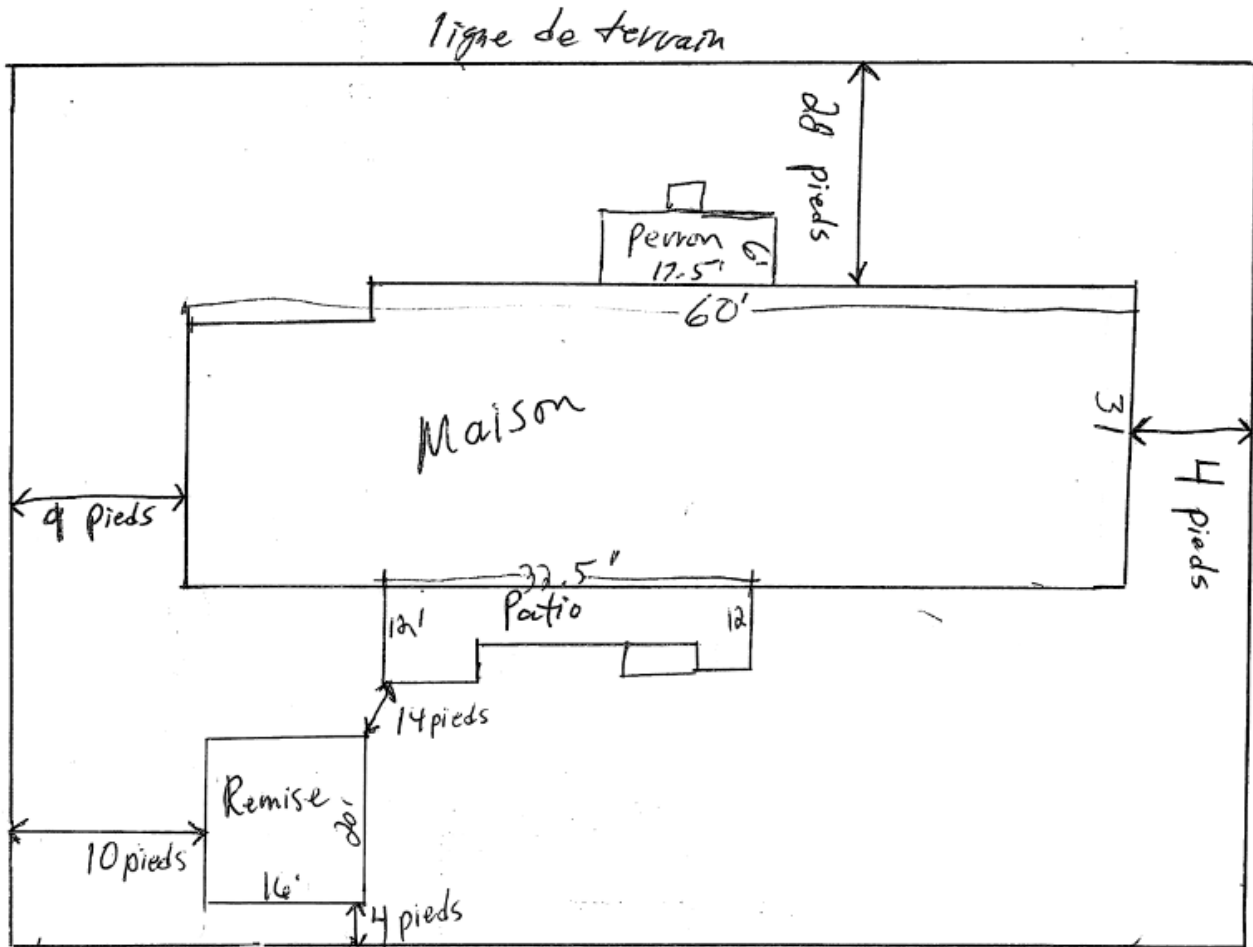
L'équipe technique recommande l'approbation de cette demande afin de permettre l'aménagement d'un bâtiment accessoire (garage) et ce, à une distance de 1,2 m au lieu de 1,5 m de la limite arrière du lot et de permettre l'aménagement d'un bâtiment accessoire (garage) ayant une porte d'accès directement sur la rue (rue des Pins), à la condition que le requérant respecte la recommandation de la municipalité. En respectant cette condition, ces demandes sont jugées raisonnables et souhaitables pour l'aménagement de cette propriété.

ANNEXES

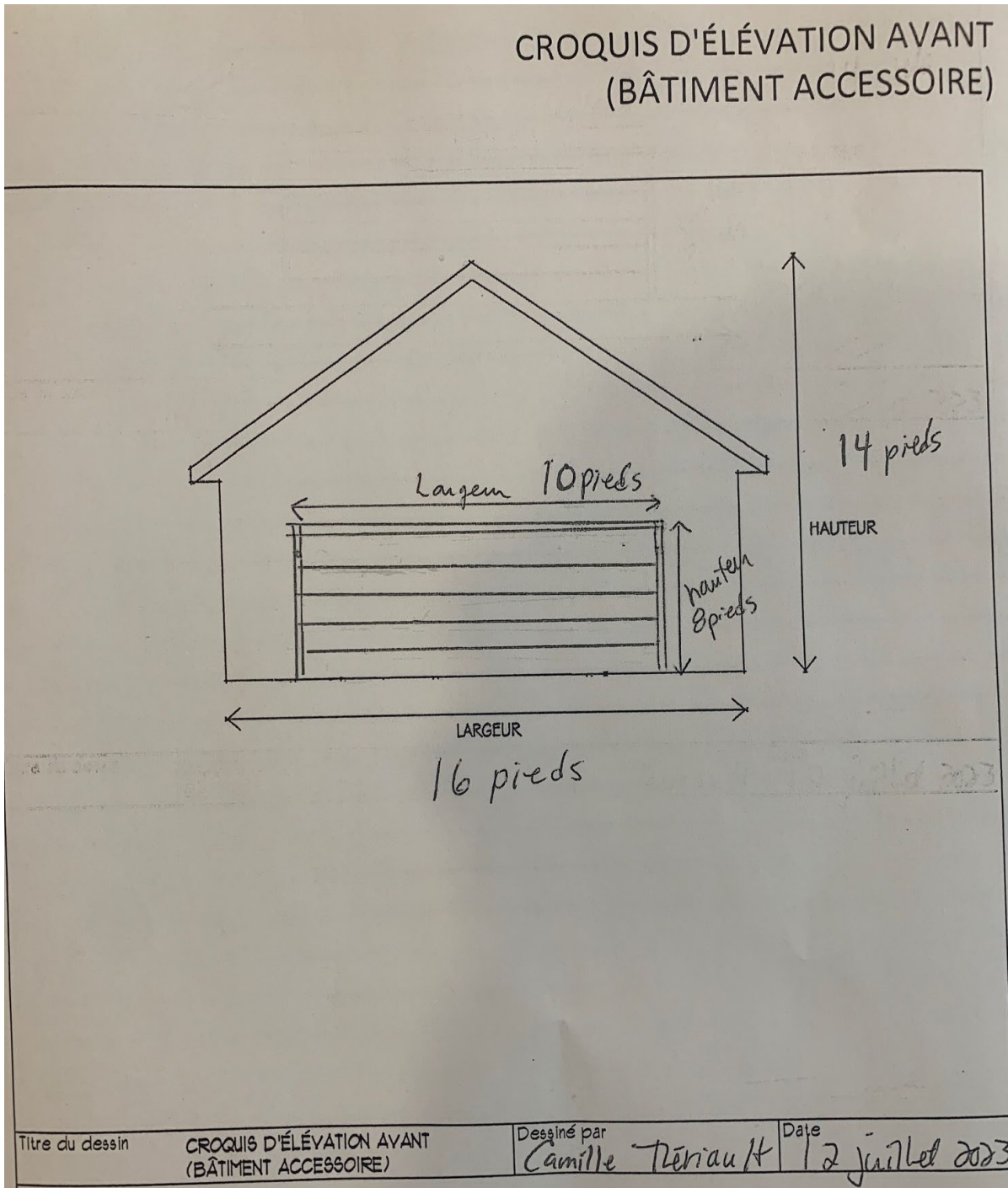
A – CARTE DE LOCALISATION (ARC READER, 2020)



B - PLAN DE SITE FOURNI PAR LE REQUÉRANT



C – PLAN DE FAÇADE FOURNI PAR LE REQUÉRANT



D – PHOTOS FOURNIES PAR LE REQUÉRANT DÉMONSTRANT LA BORNE D'ARPENTAGE



**E – PHOTO REÇUE DE LA MUNICIPALITÉ ET DES RESPONSABLES DU DÉPARTEMENT
DES SERVICES TECHNIQUES DE LA MUNICIPALITÉ DE SHIPPAGAN**



ANNEXE 6

Nom du propriétaire : 725988 NB Inc.

Nom du demandeur : Rémi Sciacca

N° de dossier : 12363

N° de requête : 41059

Localisation : 3346, rue de la Chapelle, Tracadie

Superficie du Lot : 6 539 m² (1,6 acre)

NID: 20770418

Zonage : C2 (Commerciales routières)

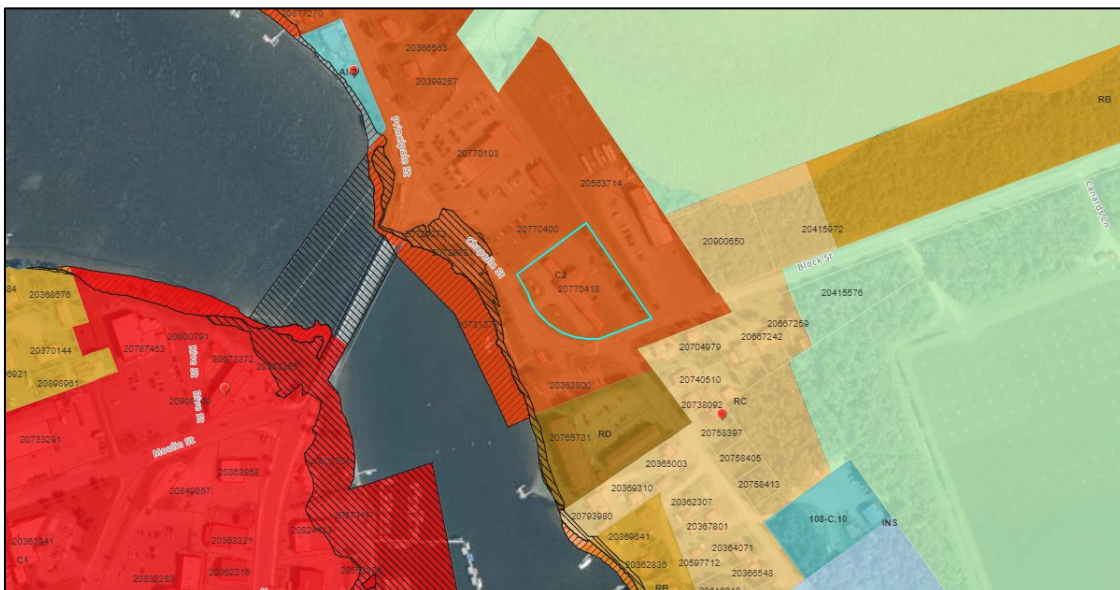
DESCRIPTION

Aménagement proposé: Le requérant, monsieur Rémi Sciacca, chargé de projet chez Maisons Suprêmes, souhaite aménager trois (3) bâtiments principaux (auberge) à l'arrière de l'ancienne Auberge Centre-Ville. Cependant, l'aménagement des bâtiments ne pourra respecter deux (2) dispositions du Plan rural de la Municipalité régionale de Tracadie.

Demande: Permettre l'aménagement de quatre (4) bâtiments principaux (auberge) au lieu d'un (1). Permettre l'aménagement d'un bâtiment principal (auberge) et ce, à une distance de 4,3 m au lieu de 6 m de la limite arrière du lot (Plan rural Municipalité régionale de Tracadie, no. 030-00-2019 - 100 et 118 (1)).

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

LOCALISATION



PHOTOS



ANALYSE

Demande : Permettre l'aménagement de quatre (4) bâtiments principaux (auberge) au lieu d'un (1). Permettre l'aménagement d'un bâtiment principal (auberge) et ce, à une distance de 4,3 m au lieu de 6 m de la limite arrière du lot.

Règlement concerné	Article	Exigence du règlement	Proposé	Différence
Plan rural n° 030-00-2019	100	1	4	3
	118 (1)	6 m	4,3 m	1,7 m

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

Nombre de bâtiments principaux : La demande n'est pas une solution nécessaire puisque le lot pourrait accueillir le même nombre d'unités de logement, soit 34, en agrandissant l'auberge existante. Cependant, cela modifierait substantiellement la nature du projet proposé, qui correspond à un complexe d'hébergement. Le requérant justifie cette demande par le fait qu'il désire que son auberge offre différents types d'hébergement tels que de l'hébergement de courte à moyenne durée, composé de chambres, suites ou chambres partagées, ainsi que différents types d'accommodements tels que salons et cuisines communs et individuels (voir Annexe D). L'ajout de trois (3) petits bâtiments d'hébergement supplémentaires à l'auberge, comportant chacun quatre (4) unités de deux (2) chambres, représente une solution plus pratique et esthétique, puisqu'il offrirait ainsi à sa clientèle un autre type d'hébergement.

Limite arrière : La dérogation est nécessaire, puisqu'une partie d'un des bâtiments proposés (auberge) se situe à 4,3 m de la limite arrière du lot. Cette demande est justifiable puisque le requérant désire conserver le même enlignement pour les trois (3) bâtiments et conserver le bon fonctionnement du site.

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

Les demandes de dérogations sont majeures.

Nombre de bâtiments principaux : La dérogation est majeure. Cependant, le fait de permettre plus d'un bâtiment sur le même lot dans la logique du *complexe d'hébergement* peut être acceptable et raisonnable, considérant qu'il s'agit ici d'un regroupement d'auberges et non d'habitations unifamiliales.

Limite arrière : La dérogation est majeure. Toutefois, ce n'est qu'un des coins du bâtiment qui sera situé à 4,3 m de la limite du lot arrière (voir Annexe B – Unité D). Cette demande est considérée raisonnable.

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

Nombre de bâtiments principaux : Le plan rural veut favoriser l'idée d'un bâtiment principal par lot développé. Dans le contexte d'un complexe d'hébergement, la présence de plus d'un bâtiment principal sur un lot peut être acceptable, puisque l'utilisation du même accès au lot pour l'ensemble du complexe est souhaitable dans le contexte du projet. Le site du projet forme un tout. Ici, le projet propose quatre (4) auberges offrant différents types d'hébergement à ses clients.

La localisation du projet, à proximité du centre-ville (services et restauration) et de la piste cyclable, va dans le sens des principes législatifs en permettant une densification de l'hébergement (touristique, personnel ou pour le travail) dans un secteur stratégique.

Cette demande ne devrait pas affecter le caractère du voisinage, qui est majoritairement touristique dans ce secteur, avec entre autres la présence d'une boutique souvenir, d'un centre d'information touristique, et le centre-ville, qui est situé juste de l'autre côté de la rivière et en face du lot à l'étude. On trouve aussi à proximité un centre de villégiature (Deux Rivières) qui offre également la location de chambres et la location

DEMANDE DE DÉROGATION /

Rapport technique du service d'urbanisme



de chalets, en plus de la location de canot et de kayak. Par ailleurs, le complexe d'hébergement (auberge) proposé s'insère bien dans le milieu par le gabarit des trois (3) bâtiments qu'il propose.

Limite arrière : Le principe est de conserver un espace pour préserver une cour arrière privée pour des activités récréatives et de repos. Ici, la cour arrière ne serait pas utilisée par les clients de l'auberge. De plus, les trois auberges proposés ne possèdent aucune porte qui donnerait accès à l'arrière du terrain. Cette demande ne porterait pas atteinte au caractère du voisinage puisque la limite touchée par cette demande est la cour latérale d'une propriété commerciale (voir photos).

RECOMMANDATION

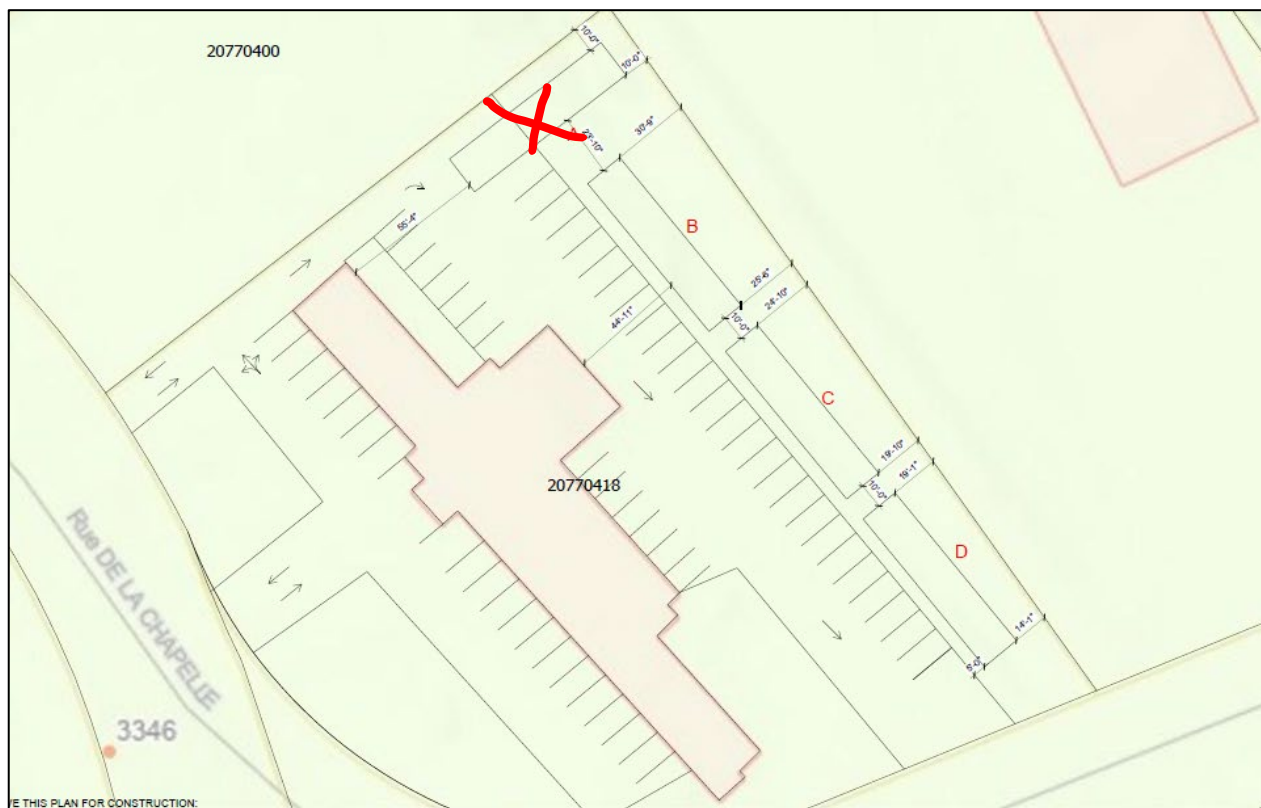
Considérant la nature du complexe d'hébergement proposé et le positionnement des bâtiments, l'équipe technique recommande l'aménagement de quatre (4) bâtiments principaux (auberge) au lieu d'un (1) seul par lot, et de permettre l'aménagement d'un bâtiment principal (auberge) et ce, à une distance de 4,3 m au lieu de 6 m de la limite arrière du lot, jugeant ces demandes raisonnables et souhaitables pour la propriété.

ANNEXES

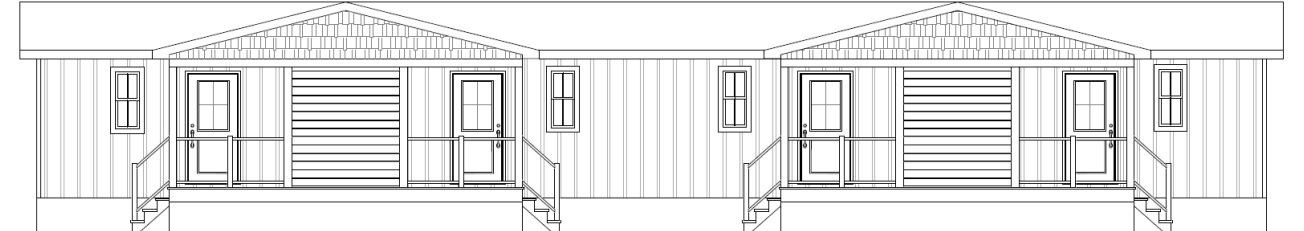
A – CARTE DE LOCALISATION (ARCGIS, 2020)



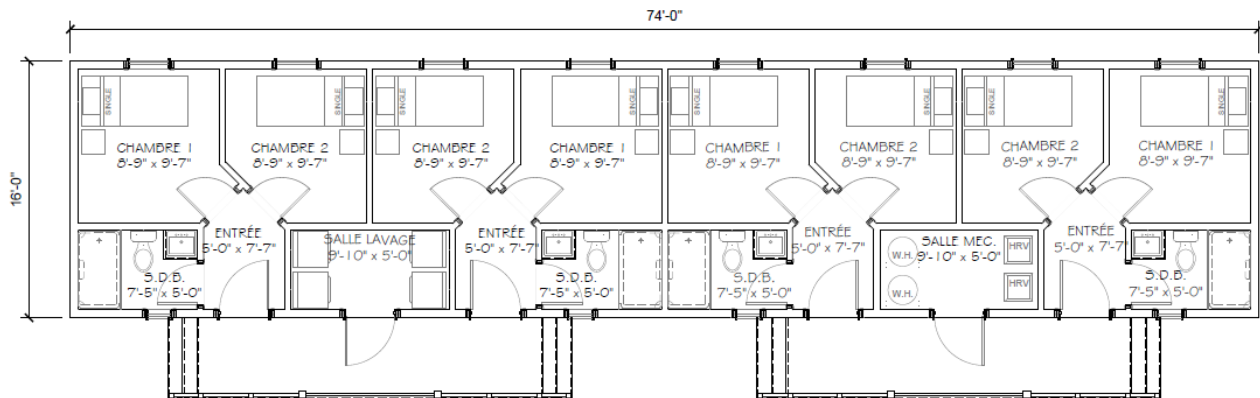
B - PLAN DE SITE FOURNI PAR LE REQUÉRANT



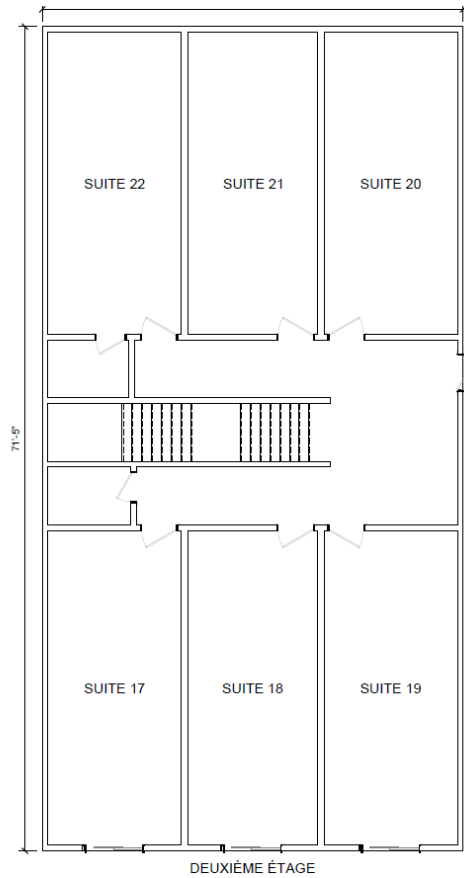
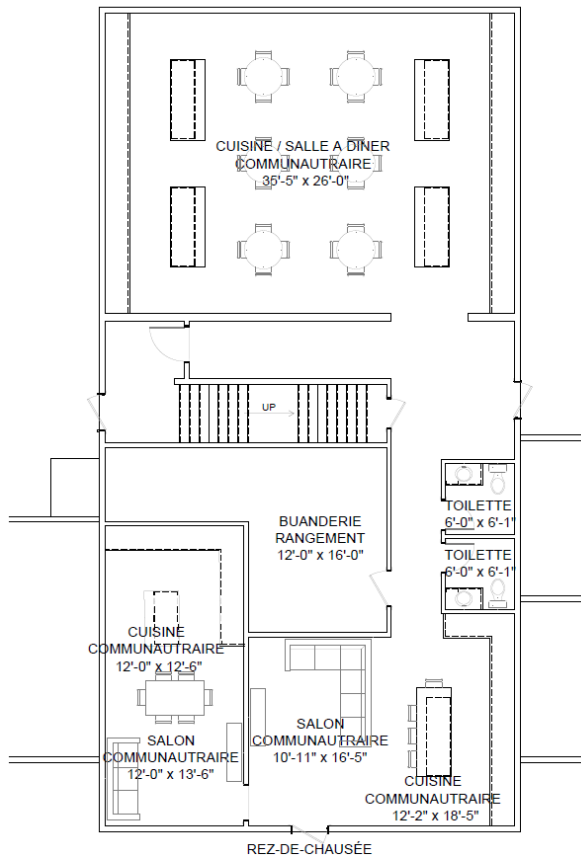
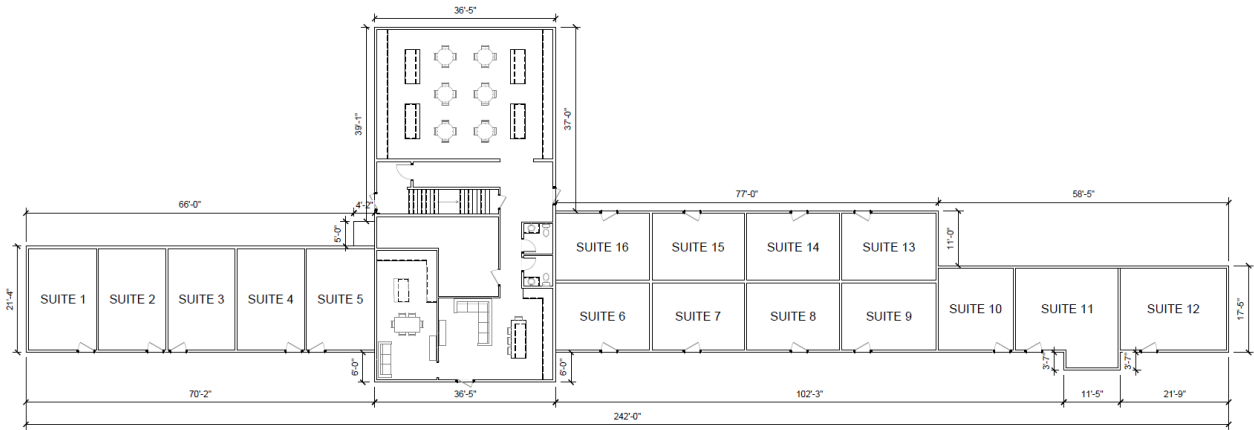
C - PLAN DE FAÇADE ET ESQUISSE FOURNIS PAR LE REQUÉRANT



D - PLAN DE PLANCHER FOURNI PAR LE REQUÉRANT



DEMANDE DE DÉROGATION /
Rapport technique du service d'urbanisme



Suite 1 à 5 et 17 à 22 - 2 lits doubles
Suite 10 à 12 – chambres avec cuisinette
Suite 6 à 9 et 13 à 16 – 1 lit simple ou 2 lits simples