

ANNEXE 1

Nom du lotissement : Lotissement C.R. Inc.

N° de dossier : 6496

N° de requête : 41411

Localisation : Municipalité de Caraquet (Pokemouche)

NID: 20778650

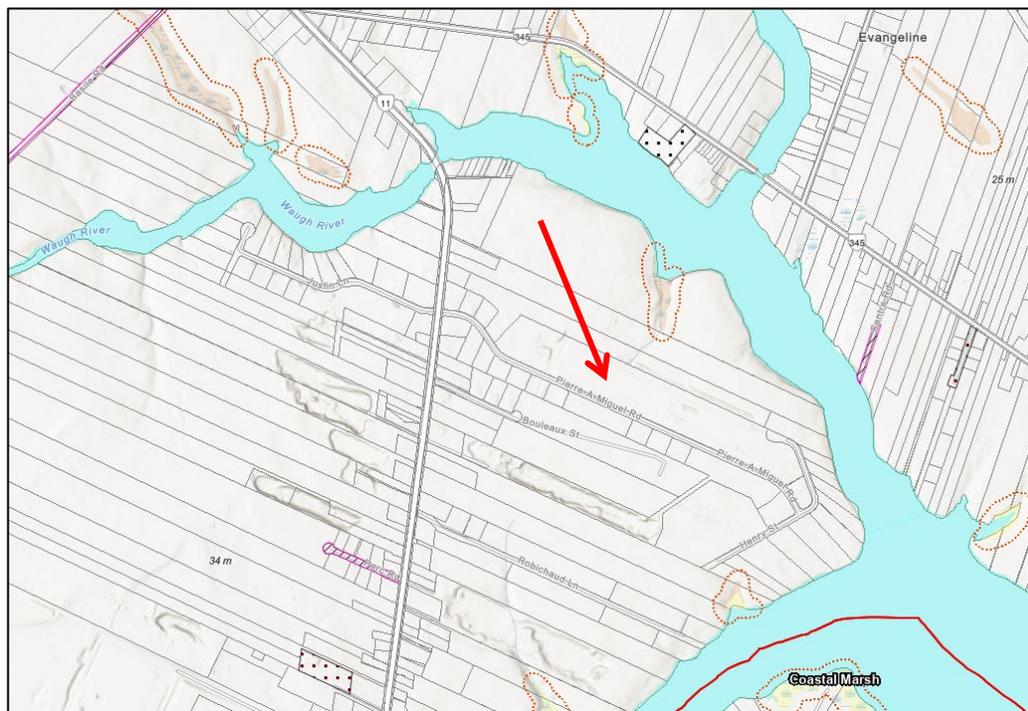
Zonage : Aucun

DESCRIPTION

Aménagement proposé : L'objectif de ce plan de lotissement provisoire est de créer les lots 2023-22 à 2023-37.

Demande : Permettre le lot 2023-24 avec une largeur de 47 mètres au lieu de 54 mètres. Permettre un îlot ayant une longueur d'environ 394 mètres au lieu de 365 mètres entre la route 11 et le lot 2023-24. Permettre un îlot ayant une longueur d'environ 406 mètres au lieu de 365 mètres entre le lot 2023-25 et le lot 2023-30. Permettre un îlot ayant une longueur d'environ 468 mètres au lieu de 365 mètres entre le lot 2023-31 et la rue Nicolas. Permettre un îlot ayant une profondeur d'un (1) lot au lieu d'une profondeur de deux (2) lots pour le lot 2023-36. Permettre les lots 2023-22 à 2023-37 sur un accès privé qui rencontre l'agrément de la municipalité par voie de résolution et que la Commission considère utile pour l'aménagement du terrain (Arrêté no. 2023-02, article 18, annexe 1, article 19 et article 17).

LOCALISATION



PHOTO



ANALYSE

Demande : Permettre le lot 2023-24 avec une largeur de 47 mètres au lieu de 54 mètres. Permettre un îlot ayant une longueur d'environ 394 mètres au lieu de 365 mètres entre la route 11 et le lot 2023-24. Permettre un îlot ayant une longueur d'environ 406 mètres au lieu de 365 mètres entre le lot 2023-25 et le lot 2023-30. Permettre un îlot ayant une longueur d'environ 468 mètres au lieu de 365 mètres entre le lot 2023-31 et la rue Nicolas. Permettre un îlot ayant une profondeur d'un (1) lot au lieu d'une profondeur de deux (2) lots pour le lot 2023-36. Permettre les lots 2023-22 à 2023-37 sur un accès privé qui rencontre l'agrément de la municipalité par voie de résolution et que la Commission considère utile pour l'aménagement du terrain (Arrêté no. 2023-02, article 18, annexe 1, article 19 et article 17).

Numéro du lot à l'étude	Règlement concerné	Article	Exigence du règlement	Proposé	Différence
2023-24	2023-02	18	54 m	47 m	7 m
Îlot	2023-02	19	365 m	406 m	41 m
Îlot	2023-02	19	365 m	468 m	103 m
Îlot	2023-02	19	Profondeur de 2 lots	Profondeur de 1 lot	1 lot
Lots sur accès privé	2023-02	17	Résolution du Conseil et approbation de la CSR		

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

En vertu de l'article 17 de l'arrêté de lotissement de la municipalité de Caraquet, la CSR a le pouvoir de traiter des demandes de lotissement pour des nouveaux lots donnant sur un accès privé. Aussi, selon l'article 78(1)a) de la *Loi sur l'urbanisme* du N.-B., la CSR a le pouvoir de déroger sur un arrêté de lotissement municipal. La demande est donc nécessaire et justifiable.

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

Les dimensions de presque tous les lots sont conformes, à l'exception du lot 2023-24 qui est légèrement en-deçà des normes. En ce qui concerne les dérogations pour les îlots, les demandes sont jugées majeurs pour deux d'entre eux. Cependant, étant donné la topographie du terrain et la configuration ainsi que la localisation de la rue Nicolas, les demandes sont jugées raisonnables.

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 chemin privé amorcé vers 2003.

La série de lots situés du côté sud de la rue Pierre-à-Miguel fut approuvé par la Commission en 2020. Cependant, les lots ne sont pas encore tous créés. 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. Ce faisant, les lots 2023-22 à 2023-37 donnent donc déjà sur un accès privé qui respecte la politique de la Commission.

Lors de l'adoption de son nouvel arrêté de lotissement, la municipalité de Caraquet a choisi d'accorder à la CSR le pouvoir de traiter les demandes de lotissement ayant pour but de créer des lots sur accès privés.

DEMANDE D'APPROBATION ET DE DÉROGATION DE LOTISSEMENT

Rapport technique du service d'urbanisme



Comme mentionné plus haut, les lots proposés par ce projet donnent sur une rue privée existante. L'ajout de ces 16 nouveaux lots va donner un total de 25 lots sur rue privée pour ce secteur de la municipalité, en plus des sept (7) autres lots qui pourraient s'ajouter à la suite de l'approbation de 2020, ce qui est considérable.

En comptabilisant les rues Pierre-à-Miguel, Nicolas et Henry, on parle d'une longueur de cul-de-sac de rues privées d'environ 2 km. Cependant, le projet proposé comprend deux connexions au réseau routier, soit l'une sur la rue des Bouleaux et l'autre sur la rue Nicolas. Ce faisant, les impacts potentiellement négatifs sur l'accessibilité des véhicules d'urgence et de services ainsi que la fluidité de la circulation se trouve atténué par ces connexions routières. Comme on peut le remarquer sur le plan soumis, le développeur a l'intention de prolonger la rue Nicolas pour le développement futur de son lotissement.

En augmentant le nombre de lots le long de cet accès, on augmente simultanément le volume de circulation et la pression sur une rue qui n'est pas aménagée selon les normes de construction pour une voie publique.

Avec la récente réforme municipale, le ministère des Transports et de l'Infrastructure va toujours se prévaloir de la gestion des rues publiques situées dans les anciens DSL. Selon les normes de la province, la longueur maximale d'un cul-de-sac est de 365 mètres, ce qui signifie que les chances pour que cette rue privée devienne publique sont assez minces.

Un projet de cette ampleur favorise l'étalement urbain de la municipalité. Cependant, afin de limiter l'impact sur les finances publiques, l'ensemble des propriétaires situés le long de cet accès privé doivent rester responsables de l'entretien, la maintenance, l'accessibilité des services publics comme privés, et l'accessibilité des véhicules d'urgence. Aussi, nous encourageons le développeur à s'entendre avec l'ensemble des citoyens habitant le long de ces chemins privés, afin de voir à la possibilité de transférer le titre de propriété desdits chemins à une association routière dans le but d'avoir une bonne gestion des rues à court et long termes.

RECOMMANDATION

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

- Que les actes de transfert des lots 2023-22 à 2023-37 soient accompagnés de conditions liées à un droit de passage sur l'accès privé démontré sur le plan de lotissement. Les actes de transfert doivent être soumis à l'agent d'aménagement pour approbation lors du dépôt du plan final de lotissement;
- Que les actes de transfert doivent être accompagnés d'un engagement de la part du cédant ou du cessionnaire reconnaissant leur responsabilité à assurer et maintenir l'accessibilité en toute sécurité des véhicules d'urgence sur l'accès privé ainsi qu'à la maintenance de l'accès privé;
- Que l'accès privé qui connecte avec la rue des Bouleaux soit aménagé conformément au lotissement de type 3 de la politique de la Commission pour les lotissements en bordure des chemins privés;
- Que l'accès privé situé entre les lots 2023-30 et 2023-31 et se connectant à la rue Nicolas soit aménagé conformément au lotissement de type 3 de la politique de la Commission pour l'approbation des lotissements en bordure des chemins privés.
- Que l'on obtienne une résolution du Conseil municipal.

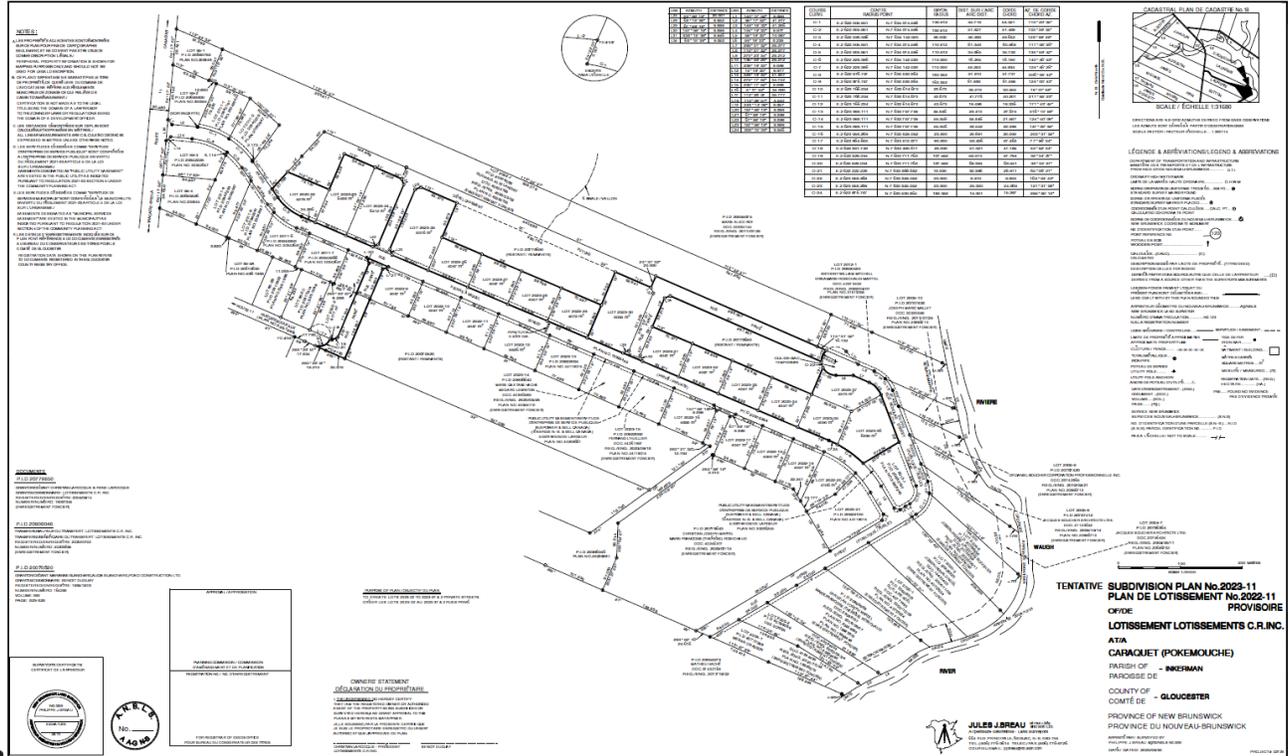
DEMANDE D'APPROBATION ET DE DÉROGATION DE LOTISSEMENT

Rapport technique du service d'urbanisme



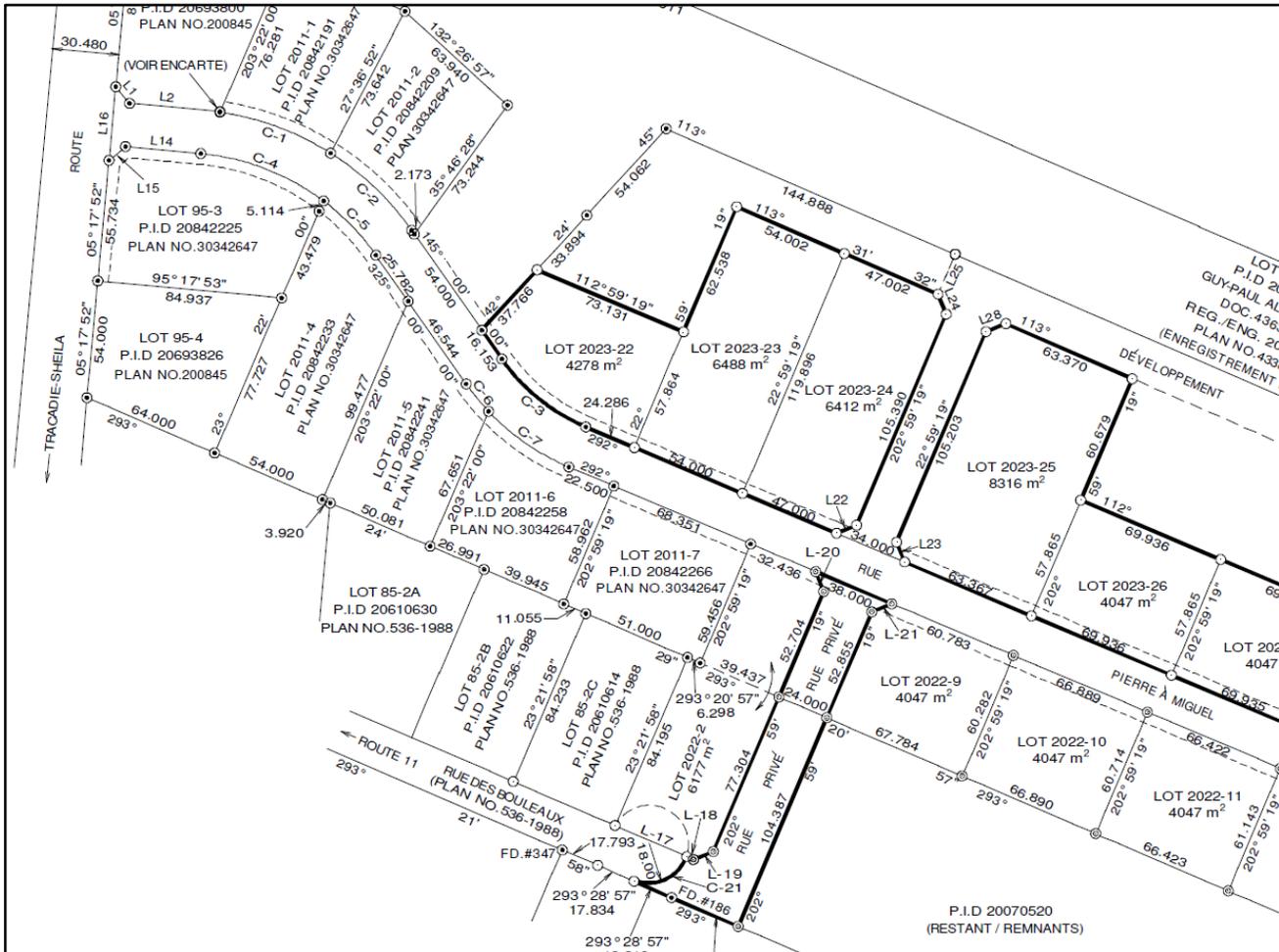
ANNEXES

A - PLAN DE LOTISSEMENT



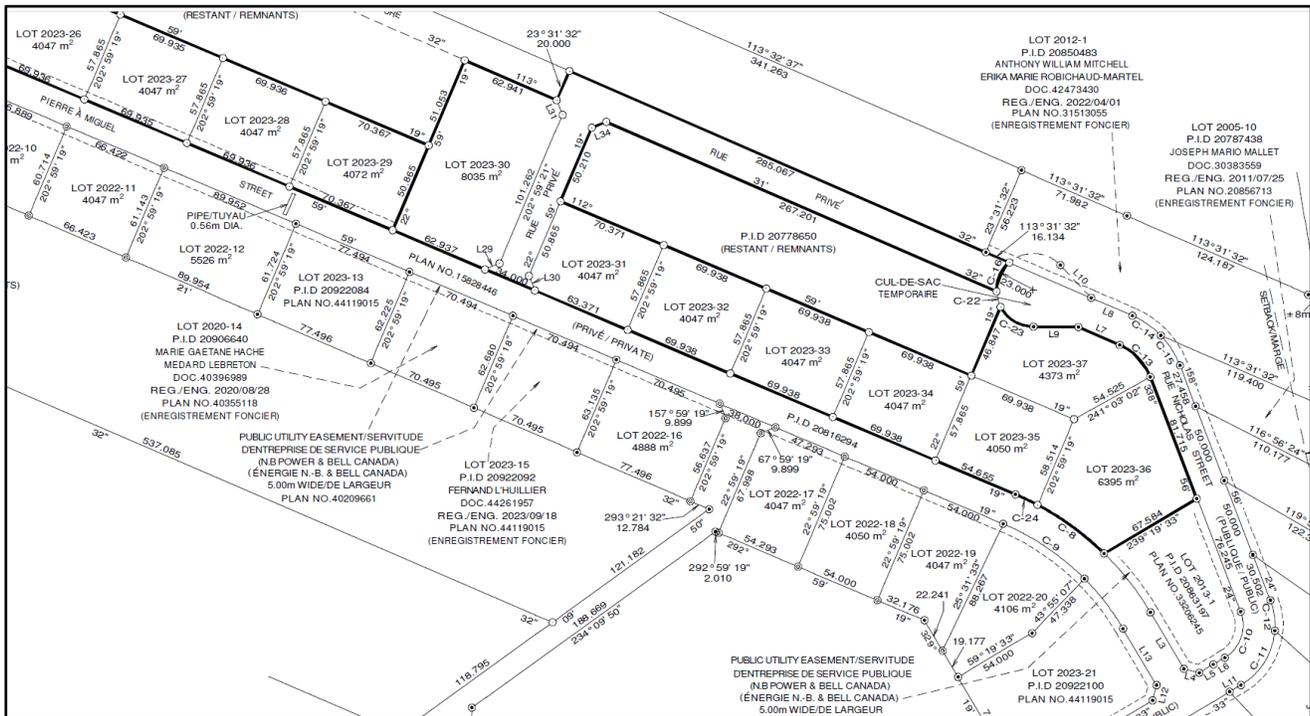
DEMANDE D'APPROBATION ET DE DÉROGATION DE LOTISSEMENT

Rapport technique du service d'urbanisme



DEMANDE D'APPROBATION ET DE DÉROGATION DE LOTISSEMENT

Rapport technique du service d'urbanisme



DEMANDE DE DÉROGATION

Rapport technique du service d'urbanisme



ANNEXE 2

Nom du propriétaire : McDonald's Restaurants of Canada Limited

Nom du demandeur : Monsieur Christian Côté-Ménard

N° de dossier : 5078

N° de requête : 41537

Localisation : 3458, rue Principale, Municipalité régionale de Tracadie

Superficie du Lot : 3 585 m² (0,9 acre)

NID: 20682050

Zonage : C1 (commerciale centre-ville)

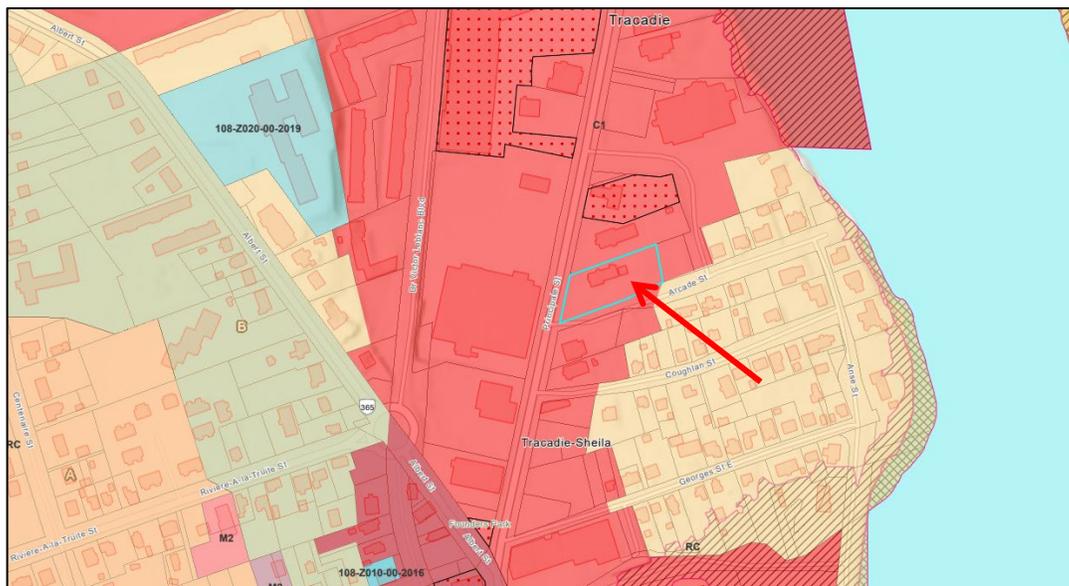
DESCRIPTION

Demande : Le requérant, monsieur Christian Côté-Ménard de MRA Architecture et Design, souhaite agrandir le bâtiment principal (restaurant McDonald's) et y aménager une nouvelle enseigne de façade. Cependant, l'aménagement proposé ne pourrait pas respecter une disposition du plan rural de la Municipalité régionale de Tracadie.

Dérogation : Permettre quatre (4) enseignes de façade au lieu de trois (3). (Plan rural Municipalité régionale de Tracadie, no. 030-00-2019 - article 278 (2) b))

Raison de la demande : La propriété est située sur le coin d'une rue. Actuellement, on retrouve trois (3) enseignes sur la façade avant du restaurant (rue Principale). L'ajout de la nouvelle enseigne sur le côté Est du bâtiment serait visible à partir de la rue Arcade.

LOCALISATION



PHOTOS



ANALYSE

Demande: Permettre quatre (4) enseignes de façade au lieu de trois (3).

Règlement concerné	Article	Exigence du règlement	Proposé	Différence
Plan rural, no. 030-00-2019	278 (2) b)	3	4	1

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

Le plan rural de Tracadie ne permet que trois (3) enseignes de façade pour un bâtiment principal ne comprenant qu'un seul usage. La présence de quatre (4) enseignes de façade n'est pas une solution nécessaire, mais est justifiable puisque cela permettrait d'afficher le nom du restaurant sur une deuxième façade du bâtiment puisque la propriété est située sur un coin de rue (rue Principale et rue Arcade).

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

La demande est majeure quant au nombre d'enseignes. Trois (3) enseignes seraient situées sur la façade avant du bâtiment et représenteraient le nom du restaurant et ainsi que de deux (2) logos. La nouvelle enseigne proposée serait visible à partir de la rue Arcade et représenterait uniquement le nom du commerce. Cette demande est jugée raisonnable.

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

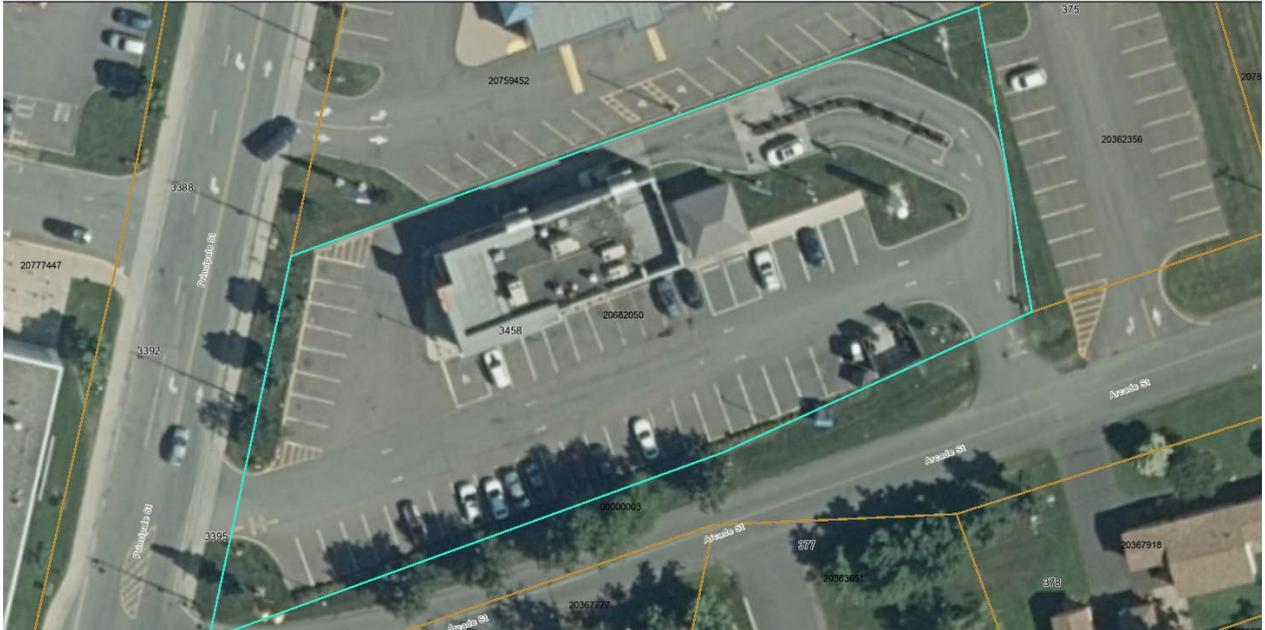
Le principe législatif de limiter le nombre d'enseignes permis à un commerçant est d'éviter un sur-affichage qui devient inesthétique. Le caractère du voisinage ne serait pas modifié négativement par cette dérogation, puisqu'avec cette rénovation majeure du restaurant incluant un agrandissement, le requérant enlèverait plusieurs enseignes existantes soit trois (3) enseignes de façade sur l'une des façades du bâtiment ainsi que des enseignes de vitrine que l'on retrouve actuellement sur la façade avant du bâtiment (voir photos). Dans le cas présent, la présence de quatre enseignes de façade répartie sur deux (2) façades ne représente pas une surcharge d'enseigne et améliorerait la situation actuelle, ce qui serait donc davantage dans le sens des principes législatifs.

RECOMMANDATION

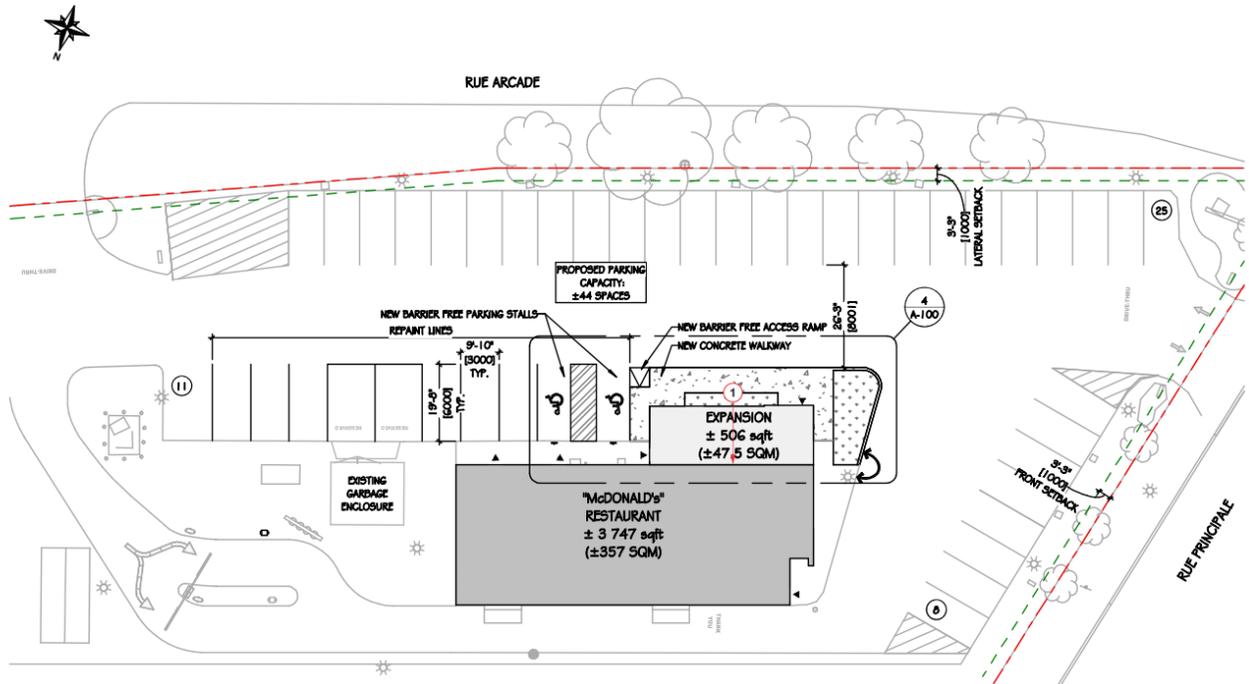
L'équipe technique recommande cette demande de dérogation afin de permettre quatre (4) enseignes de façade au lieu d'un maximum de trois (3) enseignes de façade, considérant qu'elle est raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de cette propriété.

ANNEXES

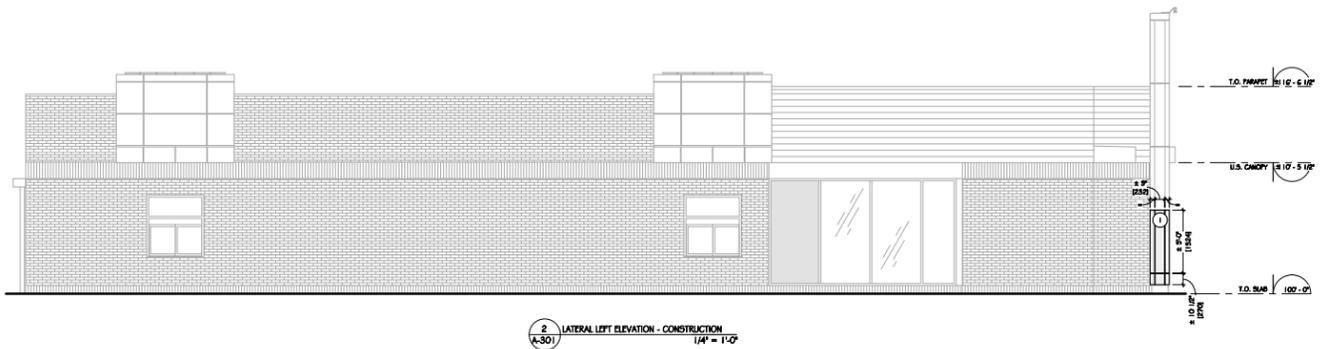
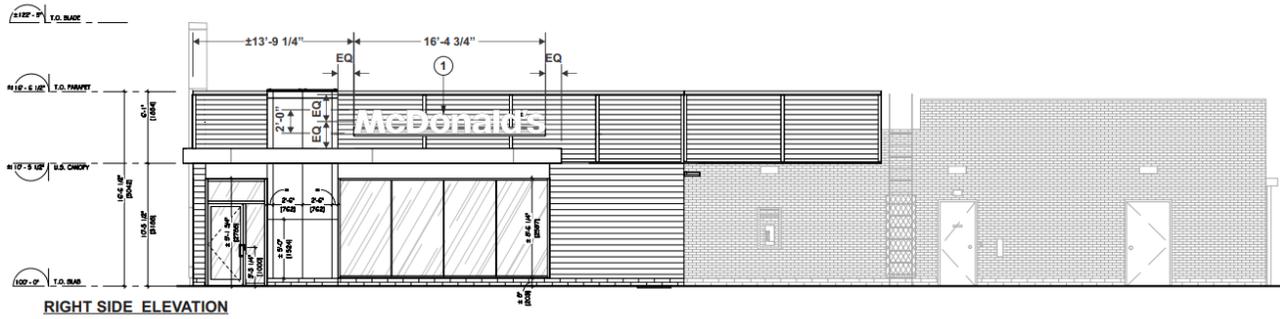
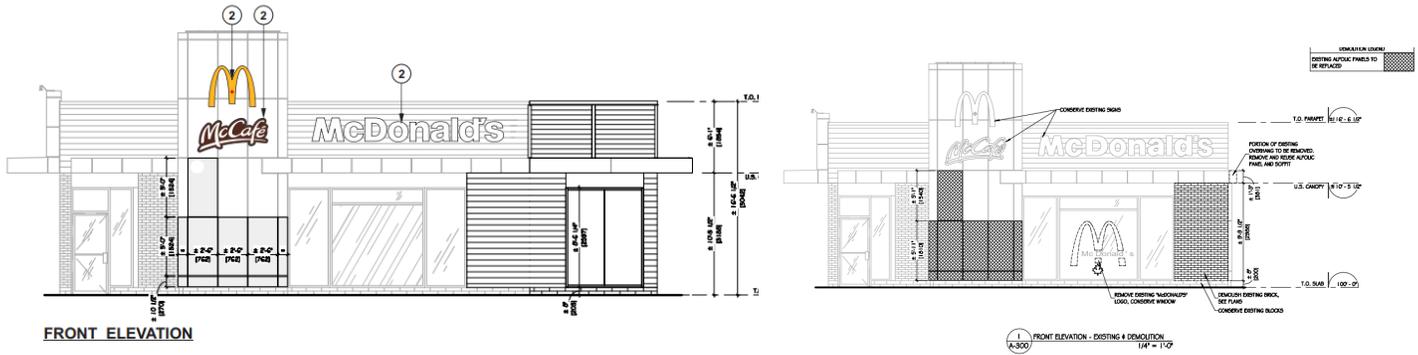
A - CARTE DE LOCALISATION



B - PLAN DE SITE FOURNI PAR LE REQUÉRANT



C – ENSEIGNES DE FAÇADE PROPOSÉES PAR LE REQUÉRANT



ANNEXE 3

Nom du propriétaire : Nettoyeur Vert Ltée

Nom du demandeur : Marc Michaud

N° de dossier : 9133

N° de requête : 41548

Localisation : 152, 1^{ère} rue Sud (Route 113), Shippagan

Superficie du lot : 1 225 m² (0,3 acre)

NID: 20727145

Zonage : C2 (commerciale routière)

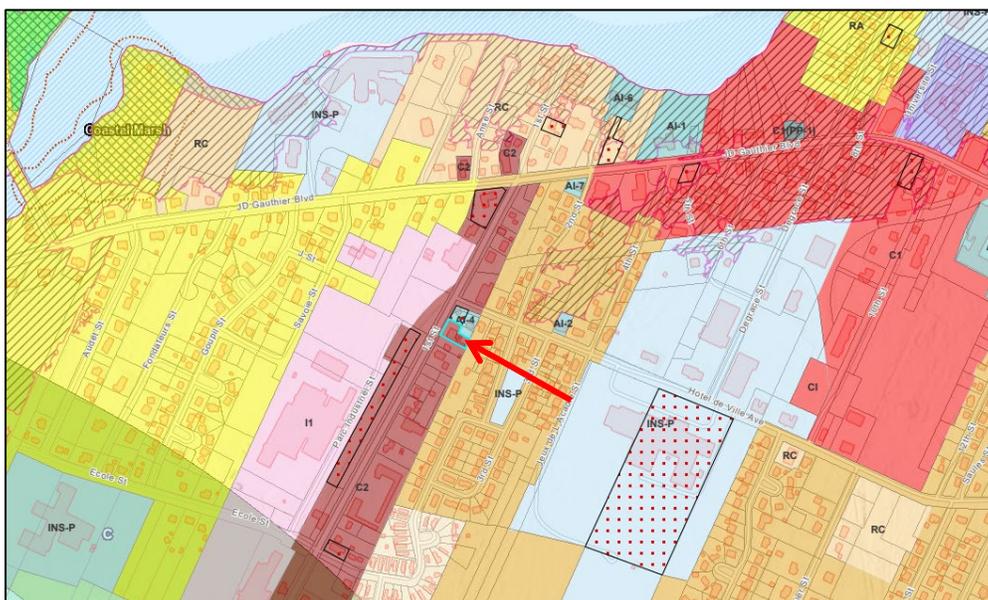
DESCRIPTION

Aménagement proposé : Le requérant, monsieur Marc Michaud, souhaite agrandir son commerce pour y aménager deux bureaux administratifs. Cependant, l'aménagement proposé ne pourrait pas respecter une disposition de l'arrêté de zonage de la Ville de Shippagan.

Demande : Permettre l'agrandissement d'un bâtiment principal (commerce) à une distance de 3,2 m au lieu de 6 m de la limite arrière du lot. (Arrêté, 78 et arrêté modifiant 78-2016, article 11.5.6.1 a))

Raison de la demande: Afin de réaliser le projet tel que proposé sans faire l'amalgame des lots.

LOCALISATION



PHOTOS



ANALYSE

Demande : Permettre l'agrandissement d'un bâtiment principal (commerce) à une distance de 3,2 m au lieu de 6 m de la limite arrière du lot.

Règlement concerné	Article	Exigence du règlement	Proposé	Différence
Arrêté 78 et arrêté modifiant 78-2016	11.5.6.1 a)	6 m	3,2 m	2,8 m

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

Le requérant désire agrandir son bâtiment en conservant le même enlignement que le bâtiment principal. Cependant, cet agrandissement serait trop près de la limite arrière du lot. Cette demande de dérogation n'est pas nécessaire, puisque le lot qui est affecté par cette demande de dérogation (limite arrière) appartient également au requérant. Le requérant justifie cette demande afin de réaliser le projet tel que proposé sans faire l'amalgame des lots.

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

La dérogation est majeure. Le requérant désire agrandir son commerce, et ce, à une distance de 3,2 m au lieu de 6 m de la limite arrière soit une différence de 2,8 m. Cependant, le terrain adjacent qui est affecté par cette demande appartient également au requérant. On remarque sur le plan de site (voir Annexe B), que le requérant doit utiliser la parcelle ayant le NID 20594370 afin de pouvoir accéder à ces bâtiments accessoires qui sont tous situés à l'arrière de son bâtiment principal. Cette situation n'est pas souhaitable pour l'aménagement de cette propriété et ce, à long terme. Le fait de déroger sur sa propre limite arrière ne réglerait pas la situation.

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

Le principe de conserver un espace suffisant en cour arrière est de s'assurer que les usages commerciaux prévus sur un lot soient fonctionnels. Même sans l'agrandissement proposé, le requérant doit utiliser un autre lot afin d'accéder à sa cour arrière pour l'exercice des activités proposées de façon fonctionnelle. Le principe n'est donc pas respecté.

À l'arrêté de zonage, un terrain désigne un lot, partie du lot ou groupe de lots formant une seule propriété décrit dans un acte de transfert. Ici, le requérant possède une parcelle de lot située à l'arrière de son commerce, mais celle-ci ne figure pas sur l'acte de transfert de la propriété à l'étude. Seule l'amalgamation de ces terrains pourrait rendre la situation conforme. La parcelle ayant le NID 20594370 est liée au terrain ayant le NID 20913703 par plan de lotissement.

RECOMMANDATION

L'équipe technique ne recommande pas cette demande afin de permettre l'agrandissement d'un bâtiment principal (commerce) à une distance de 3,2 m au lieu de 6 m de la limite arrière du lot, considérant que cette demande n'est pas souhaitable pour l'aménagement de cette propriété et va à l'encontre des principes du plan municipal.

L'équipe technique recommande deux options au requérant afin de régler la situation. La première option serait de procéder par plan de lotissement modificateur de sorte à annexer la parcelle A-87 du plan 455-1987 au lot 20727145. La deuxième option serait d'amalgamer tous les lots par plan de lotissement modificateur de sorte à annexer la parcelle A-87 du plan 455-1987 aux lots 20913703 et 20727145 afin de former qu'une seule propriété.

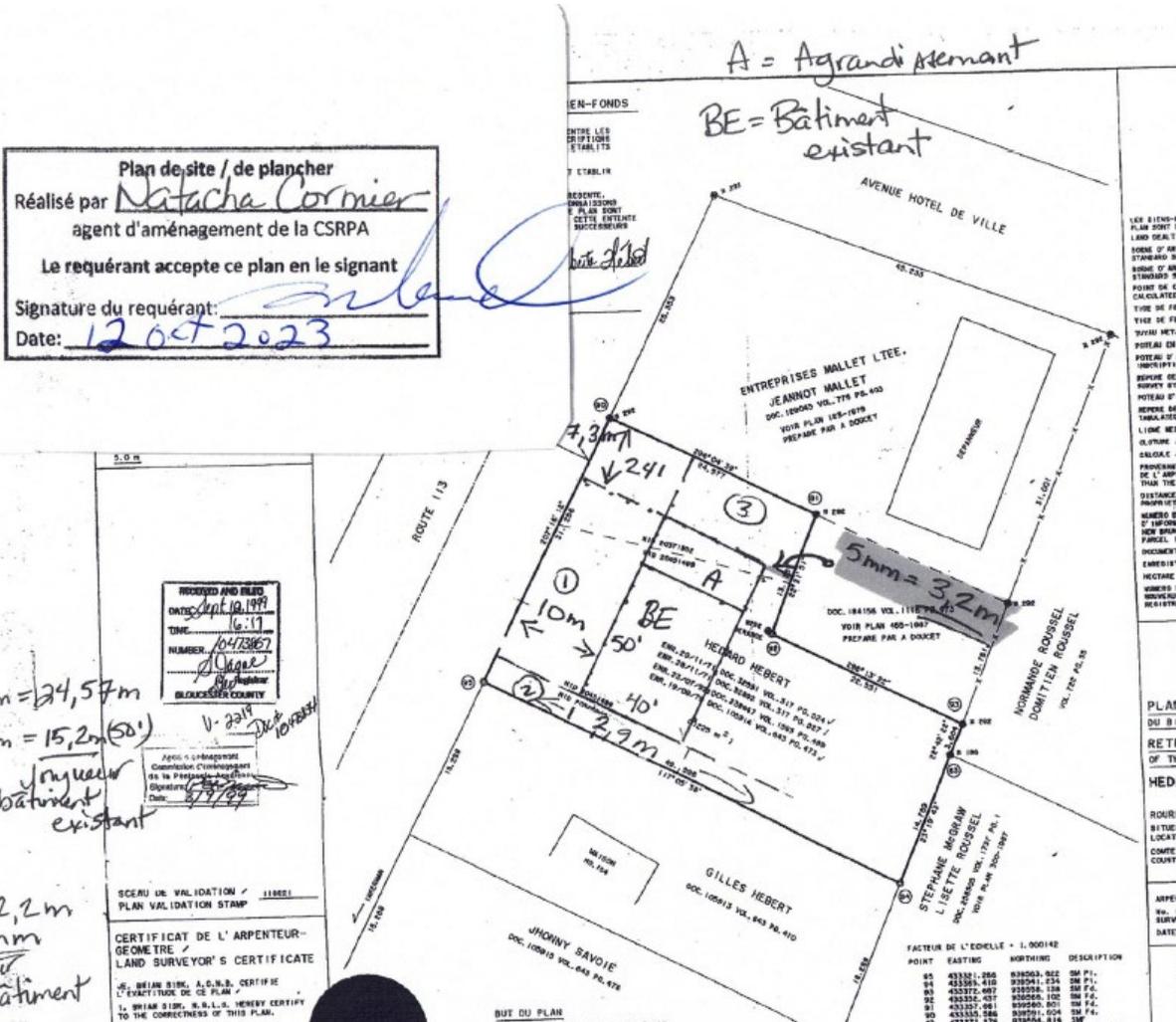
B - PLAN DE SITE FOURNI PAR LE REQUÉRANT



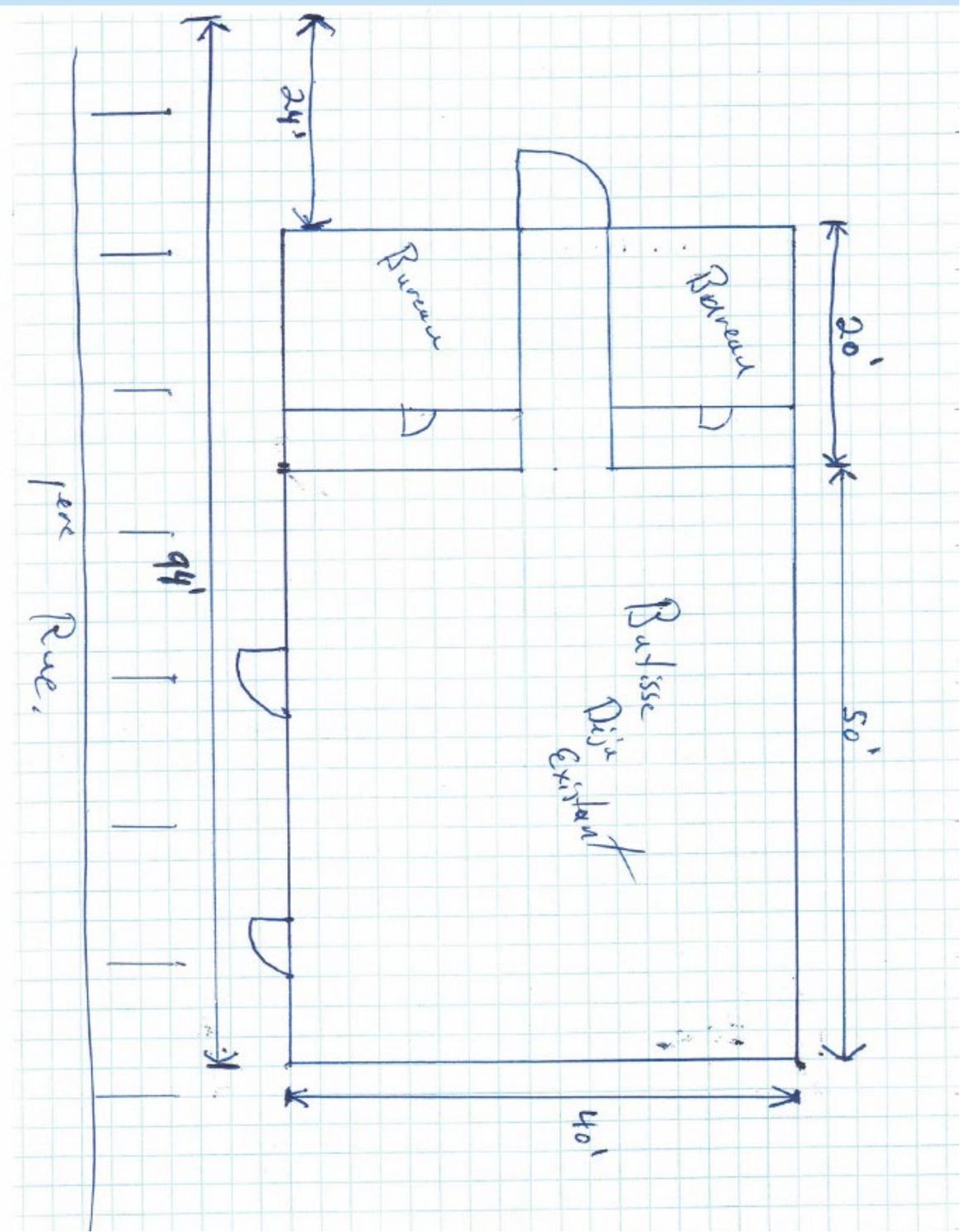
DEMANDE DE DÉROGATION /
Rapport technique du service d'urbanisme



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



D – PLAN DE PLANCHER FOURNI PAR LE REQUÉRANT



ANNEXE 4

Nom du propriétaire : Dugas Électrique Ltée

Nom du demandeur : Madame Michèle Thériault

N° de dossier : 10640

N° de requête : 41555

Localisation : 36, boulevard Industriel, Caraquet

Superficie du Lot : 6 441 m² (1,6 acre)

NID: 20748513

Zonage : I1 (Industrielle centrale)

DESCRIPTION

Aménagement proposé : La requérante, madame Michèle Thériault, souhaite aménager un local d'une superficie de 19 m² pour un service de traiteur. Cependant, l'aménagement ne pourrait pas respecter une disposition de l'arrêté de zonage de la Ville de Caraquet.

Demande : Permettre l'usage de traiteur incluant la vente de mets cuisinés en zone industrielle à titre d'usage comparable et compatible à l'usage d'industrie agroalimentaire. (Arrêté no. 211, Article 2.2.4)

Raison de la demande : La cliente désire s'installer à Caraquet pour la visibilité de son entreprise. Le local est parfait et fonctionnel à moindre coût. Actuellement, la Ville de Caraquet ne dispose pas de service de ce genre. Le local servirait à assembler des plats divers.

LOCALISATION

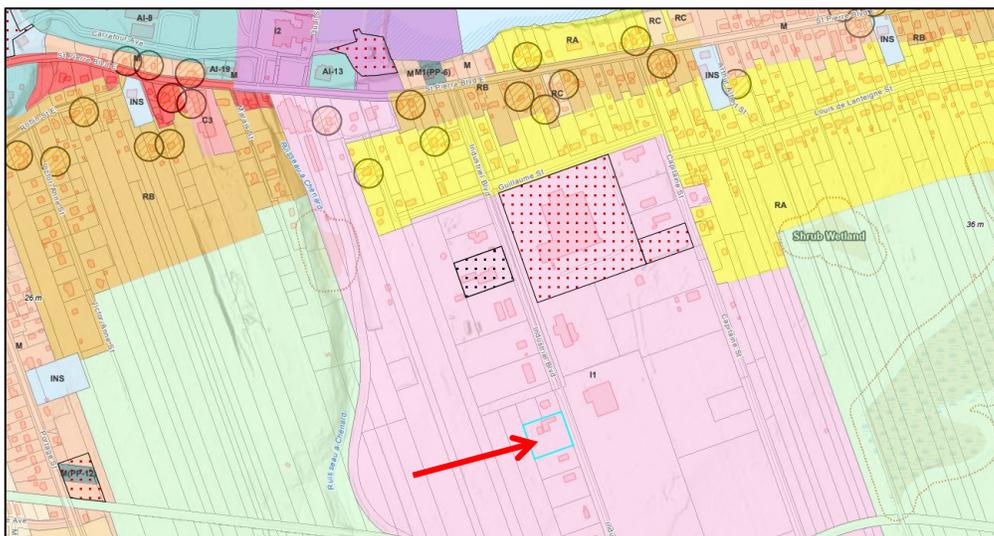
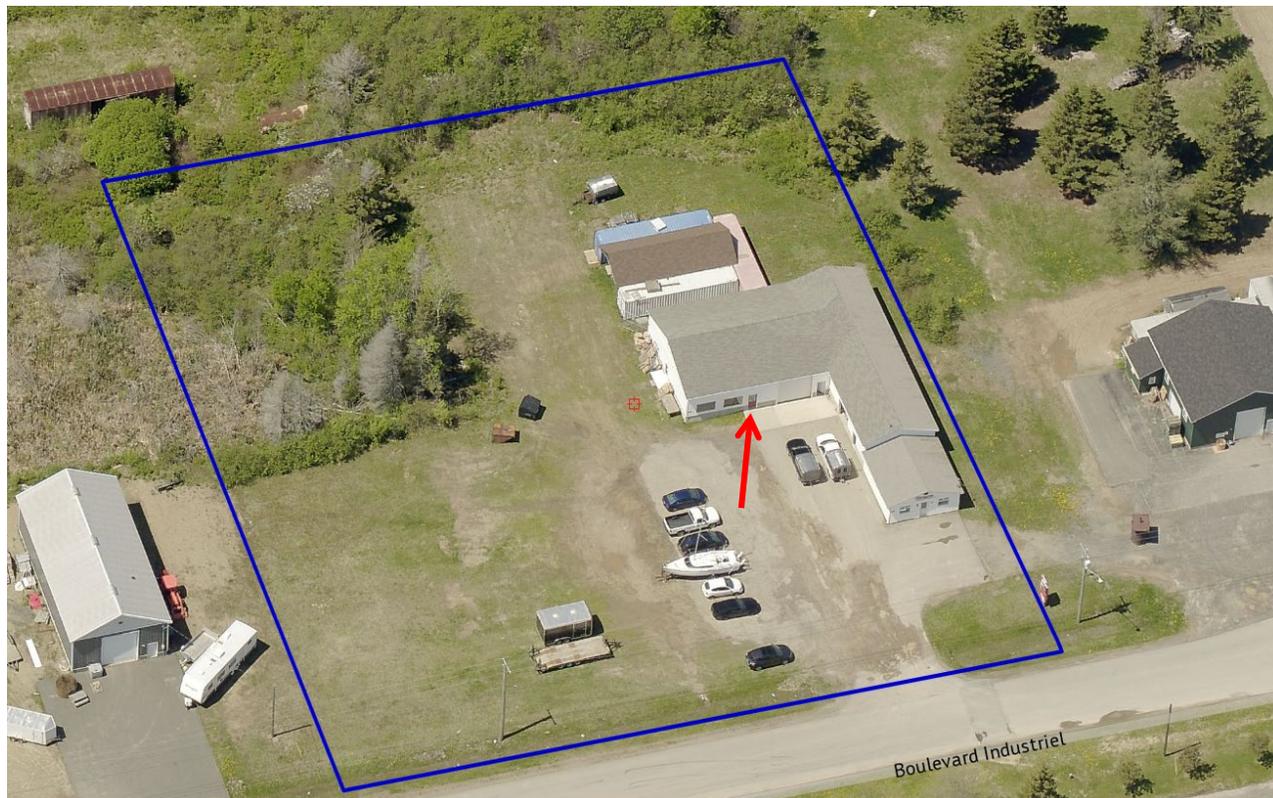


PHOTO CONNECTEXPLORER, 2016



ANALYSE

Demande : Permettre l'usage de traiteur incluant la vente de mets cuisinés en zone industrielle à titre d'usage comparable et compatible à l'usage d'industrie agroalimentaire.

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

La propriété est située dans un secteur d'affectation industrielle (I) au plan d'urbanisme municipal et en une zone industrielle centrale (I1) à l'arrêté de zonage de la municipalité.

Un des principes du plan municipal est d'encourager le développement industriel dans les affectations réservées à cet effet et ce, en ne permettant pas d'activité industrielle en dehors du parc industriel prévu à cet effet. Feront exception les usages industriels nécessitant une localisation à proximité d'un site d'approvisionnement en matière première.

Selon l'arrêté de zonage en vigueur, l'usage proposé (service de traiteur) n'est pas autorisé dans aucune zone. En zone C1 (commerciale centre-ville) et C2 (commerciale routière), seule la vente au détail d'aliments préparés ou transformés est autorisée, et l'espace prévu à l'intérieur du commerce pour la fabrication des aliments est très restreint.

Le projet ici est de louer un petit local d'une superficie 19 m² pour y effectuer uniquement de la fabrication de mets cuisinés. La propriétaire serait la seule employée et les horaires d'ouverture (8h à 17h) varieraient selon la demande des clients. Elle ferait la préparation de boîtes repas, de boîtes apéro, hors-d'œuvre et service de traiteur. Aucun espace client n'est prévu et aucun espace de vente ne serait offert. En considérant le fait que la requérante ferait uniquement de la fabrication sur place et qu'aucune vente ou services client ne serait offert sur place, cette demande n'irait pas à l'encontre des principes du plan municipal puisque le secteur à l'étude est situé au cœur d'une zone industrielle, où il est souhaité d'avoir une entreprise de fabrication de produits uniquement.

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

Non; les travaux d'aménagement n'étaient pas débutés lors du dépôt de cette demande.

Un service de traiteur consiste à la préparation de plats à emporter ou de repas sur commande, qui sont ensuite livrés et servis à des individus ou à des groupes à un endroit différent du lieu de préparation. Une partie de la préparation est parfois faite sur le lieu de livraison. En complément, cet usage peut notamment inclure la vente de mets cuisinés.

Une industrie agroalimentaire est l'ensemble des activités industrielles qui transforment des productions alimentaires issues de l'agriculture ou de la pêche en aliments industriels destinés essentiellement à la consommation humaine. Donc, en considérant qu'un service de traiteur ne fait que de la fabrication sur place, les deux usages à l'étude peuvent être considérés comparables et compatibles.

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

L'activité proposée serait localisée au cœur d'une zone industrielle centrale où l'on retrouve majoritairement des industries. La superficie du terrain serait suffisante pour l'aménagement du site tel que le stationnement et l'aire de chargement/déchargement exigé par l'arrêté (voir annexe B). Cette demande ne comporte aucun risque élevé de conflit entre les usages limitrophes, puisque celle-ci ne présenterait pas plus de risque de conflit qu'une industrie en soi.

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

La propriété est située sur le boulevard Industriel et fait ainsi face à un niveau important de circulation de véhicules lourds, camions et automobiles. Cette demande ne porterait aucun préjudice aux propriétés voisines et au caractère du voisinage.

RECOMMANDATION

Considérant les éléments précités, l'équipe technique recommande de permettre un usage de traiteur incluant la vente de mets cuisinés en zone industrielle à titre d'usage comparable et compatible à un usage d'industrie agroalimentaire aux conditions suivantes :

- La vente de mets à emporter est autorisée, pourvu que la superficie de l'espace de vente n'excède pas 25 % de la superficie de l'aire de fabrication.
- L'ajout de cet usage dans le bâtiment doit respecter le CNB.

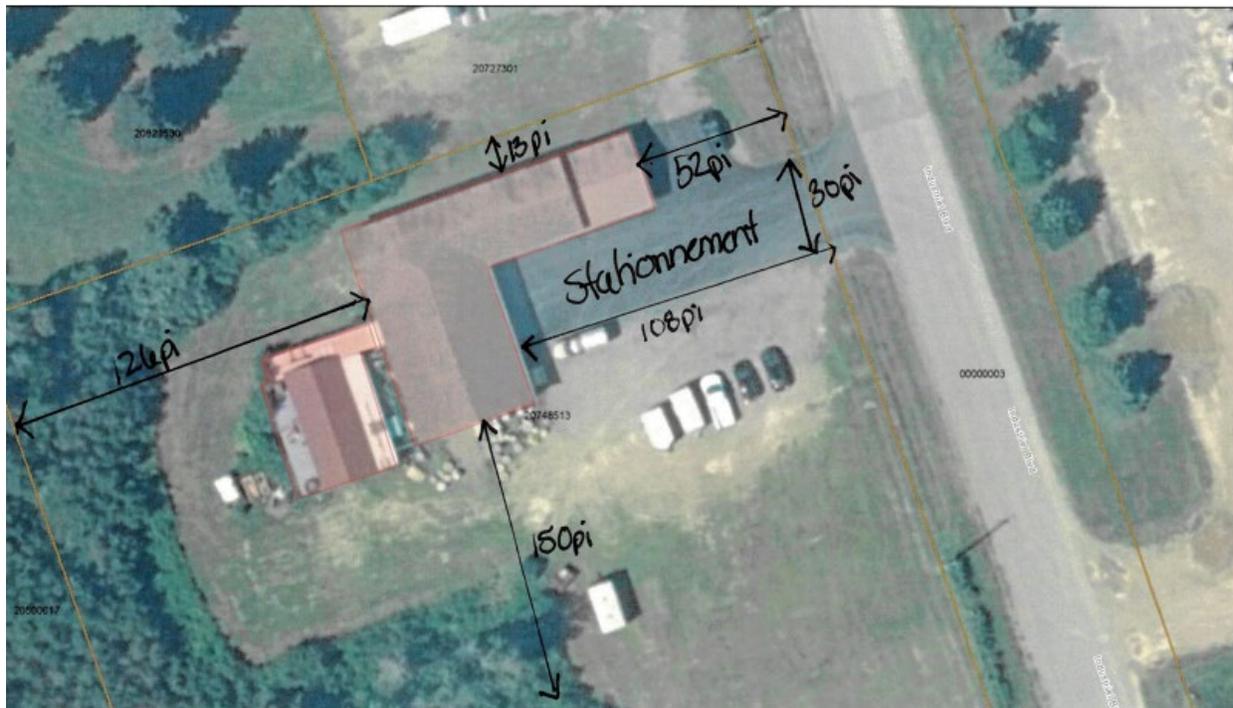
En respectant ces conditions, cette demande est jugée raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de cette propriété.

ANNEXES

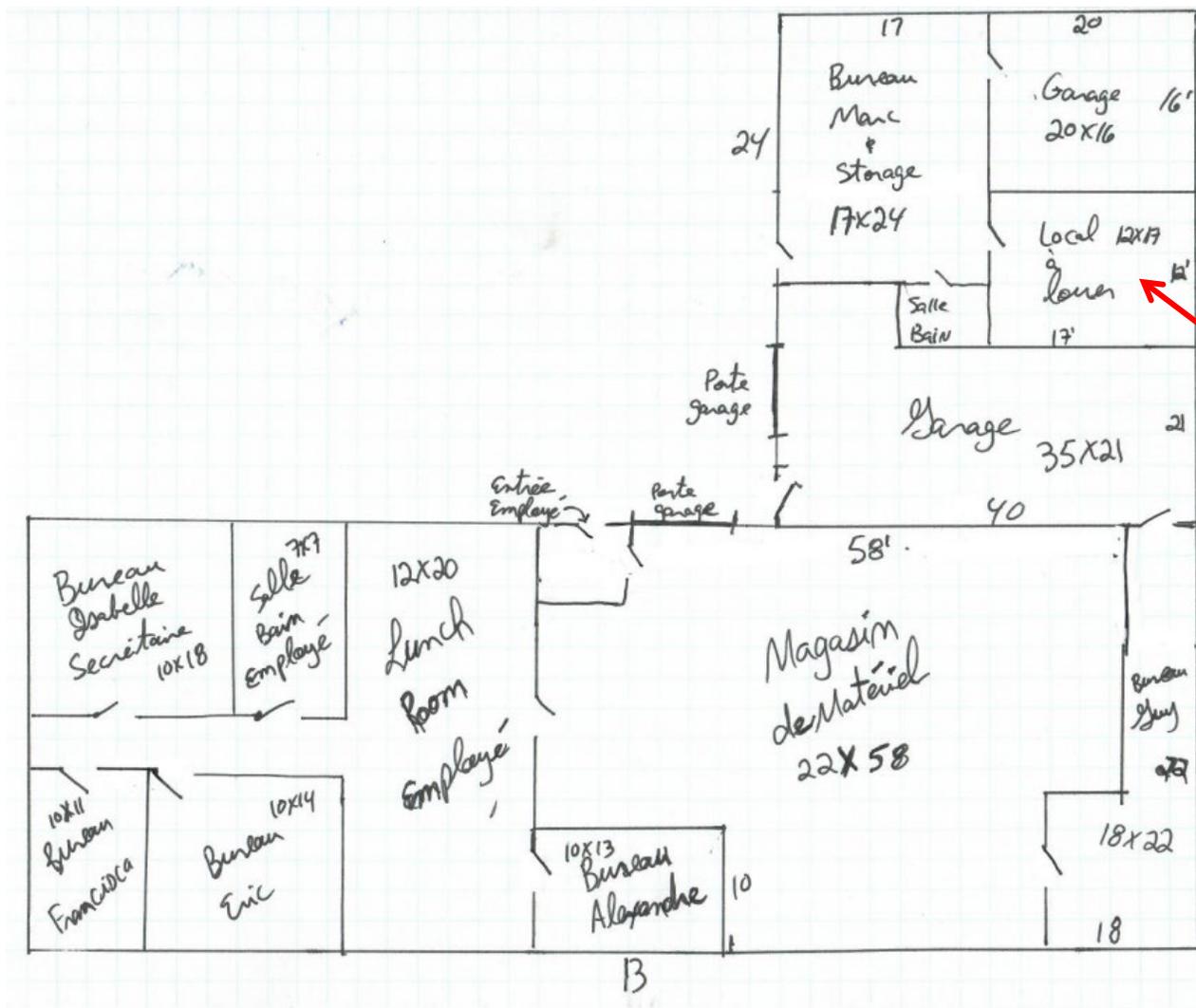
A - PLAN DE LOCALISATION (ESRI CANADA, 2020)



B - PLAN DE SITE FOURNI PAR LA REQUÉRANTE



C - PLAN DE PLANCHER FOURNI PAR LA REQUÉRANTE



DEMANDE DE DÉROGATION

Rapport technique du service d'urbanisme



ANNEXE 5

Nom du propriétaire : Jean-Pierre Plourde et Jeannine Plourde

Nom du demandeur : Jean-Pierre Plourde

No de dossier : 24599

No de requête : 41543

Localisation : 104, rue du Pêcheur Nord, Lamèque

Superficie du lot : 8,4 acres (3,4 hectares)

NID: 20913471

Zonage : M (zone mixte) et N (zone naturelle)

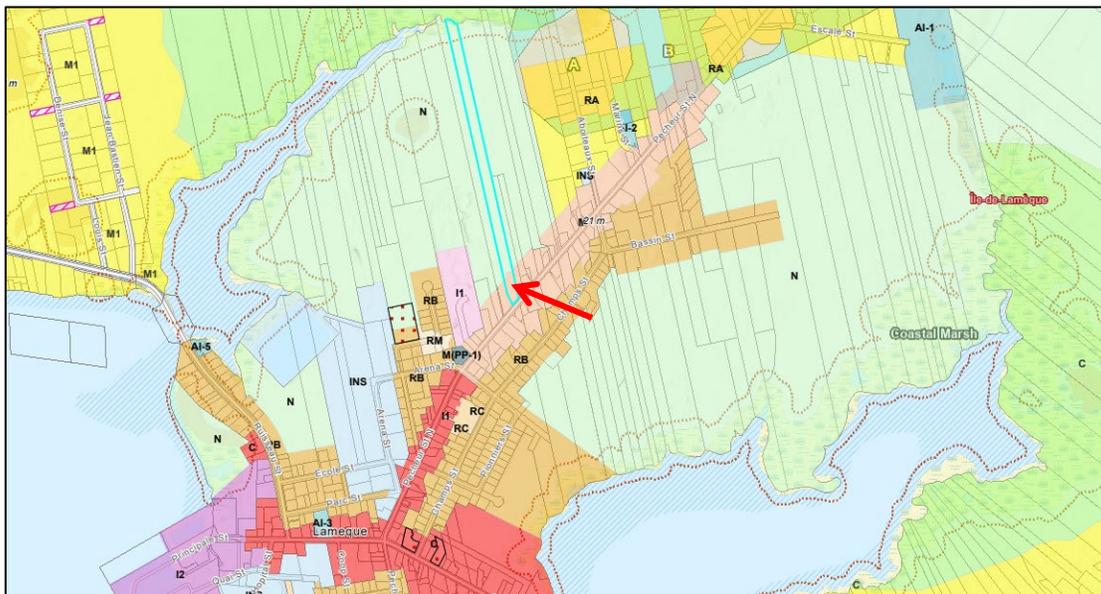
DESCRIPTION

Aménagement proposé : Le requérant, Monsieur Jean-Pierre Plourde, souhaite aménager un bâtiment accessoire (garage détaché) d'une superficie de 320 m². Cependant, l'aménagement ne pourrait pas respecter une disposition de l'arrêté de zonage de la Ville de Lamèque.

Demande : Permettre l'aménagement d'un bâtiment accessoire (garage détaché) d'une superficie de 320 m² au lieu de 100 m². (Arrêté no. 120, article 12.5.8.1 c))

Raison de la demande : Afin d'avoir un espace de rangement pour ses agrès de pêche; cela serait plus esthétique que de laisser les choses sur le terrain.

LOCALISATION



PHOTOS



DEMANDE DE DÉROGATION

Rapport technique du service d'urbanisme



ANALYSE

Dérogation : Permettre l'aménagement d'un bâtiment accessoire (garage détaché) d'une superficie de 320 m² au lieu de 100 m².

Règlement concerné	Article	Exigence du règlement	Proposé	Différence
Arrêté no. 120	12.5.8.1 c)	100 m ²	320 m ²	220 m ² .

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

Cette demande n'est pas nécessaire étant donné que le requérant peut construire un garage détaché d'une superficie conforme à l'arrêté de zonage de la municipalité de Lamèque. Le requérant justifie sa demande afin de pouvoir avoir un espace de rangement pour ses agrès de pêche, car cela serait plus esthétique que de laisser les choses sur le terrain.

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

La demande est majeure. Elle touche une disposition régissant la superficie d'un bâtiment accessoire dans une zone mixte, soit un maximum de 100 m². Actuellement, les dispositions de l'arrêté de zonage autorisent l'aménagement d'un bâtiment ou d'une construction accessoire ayant une superficie de soit celle correspondant au bâtiment principal, ou à la construction principale, ou à 42 m² dans une zone RM, à 100 m² pour les zones RA, RB, RC, M, N et INS et 150 m² dans une zone I1 ou I2.

La demande visant la superficie du bâtiment accessoire proposé (320 m² (40' x 86')) est plus du triple du maximum permis qui est de 100 m². De plus, on retrouve également un garage détaché d'une superficie de 139,2 m² (30' x 50') situé près de la résidence.

Depuis l'entrée en vigueur de l'arrêté de zonage en 2007, quatre (4) demandes de dérogation ont été traitées par la Commission ou par le CRP sur la superficie de bâtiments accessoires.

Année	Exigence du règlement	Projet proposé	Acceptée	Zone
2017	100 m ²	114,5 m ²	Oui	RB
2018	100 m ²	118,9 m ²	Oui	RA
2022	100 m ²	111,5 m ²	Oui	RA
2022	100 m ²	118,9 m ²	Oui	RA

DEMANDE DE DÉROGATION

Rapport technique du service d'urbanisme



Donc, depuis les 16 dernières années, seulement quatre (4) demandes de dérogation ont été traitées par les membres du CRP sur la superficie des bâtiments accessoires résidentiels et ce, comparativement à plus de 115 permis de garages et de remises conformes, qui ont été émis sur cette même période. Sur ces quatre (4) demandes, deux (2) demandes étaient recommandées afin de permettre des bâtiments accessoires ayant une superficie de 118,9 m².

En 2023, la municipalité a entamé une modification à son règlement afin d'offrir une plus grande flexibilité et plus de possibilités aux citoyens de Lamèque ayant pour objectif d'assouplir le règlement prévu pour la superficie des bâtiments et constructions accessoires (garages, remises) en permettant d'emblée une superficie de 145 m² (39' x 40'; 1 560 p²) au lieu de 100 m² et ce, peu importe la superficie du bâtiment principal pour les zones RA, RB, RC, M, N et INS uniquement. Cette modification permettrait d'éviter les dérogations futures et tout de même conserver un équilibre entre la superficie des bâtiments et constructions accessoires versus la superficie des bâtiments principaux, afin de conserver une homogénéité de ceux-ci à l'intérieur de la municipalité. Ce processus de modification au zonage est toujours en cours.

Ici, le projet propose un bâtiment accessoire d'une superficie de 320 m², soit plus du double de ce qui a été recommandé par le CRP. Cette demande est excessive et déraisonnable.

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

L'objectif de la réglementation est de conserver dans une zone donnée à l'intérieur du village, un équilibre entre la hauteur, le nombre, la superficie des bâtiments accessoires. En plus d'un maximum de 100 m² à respecter, l'arrêté de zonage de la municipalité ne restreint pas le nombre de bâtiments accessoires en zone mixte, mais limite plutôt son coefficient du sol à 10 % de l'ensemble de ses bâtiments afin d'assurer le fonctionnement du site, de conserver l'homogénéité dans le gabarit des bâtiments et de quand même limiter le nombre de bâtiments et constructions accessoires. Ceci porte sur un principe de ne pas nécessairement contrôler le nombre de bâtiments accessoires que l'on peut retrouver sur une propriété, mais plutôt la superficie au sol sur laquelle l'on peut construire. Ce principe du plan se traduit de façon à avoir un gabarit de bâtiment accessoire similaire et de conserver également une primauté à la fonction résidentielle des quartiers. Donc, plus le terrain est grand, plus le nombre de bâtiments accessoires peut être élevé.

Après observations du voisinage, aucun garage hors norme n'est constaté. Le projet serait donc mal intégré dans son environnement immédiat (avec cette superficie, ce bâtiment serait plus similaire à un entrepôt qu'à un bâtiment accessoire résidentiel). Cette demande pourrait créer un précédent sur l'ensemble de la municipalité en permettant des garages disproportionnés comparativement à l'usage principal.

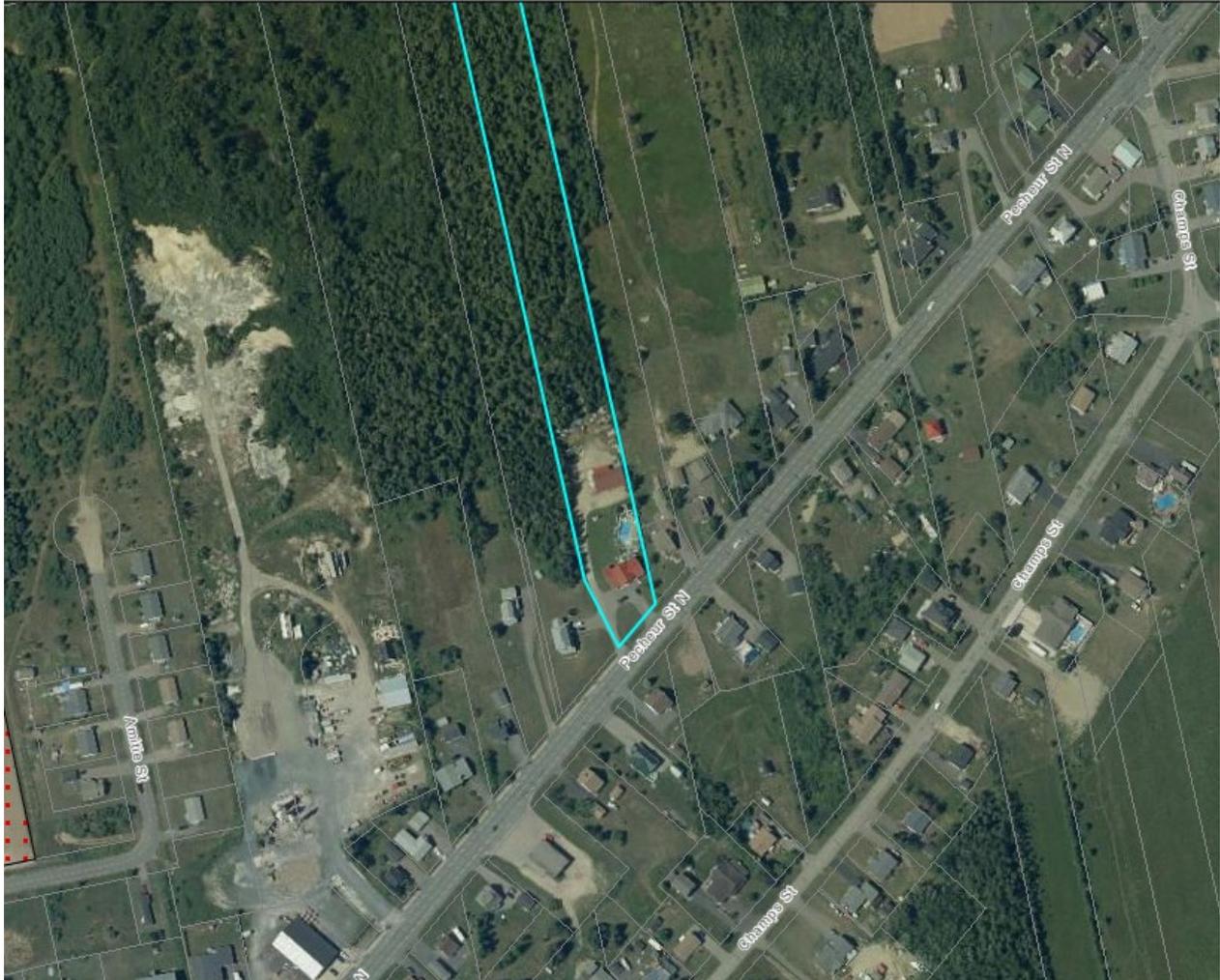
RECOMMANDATION

L'équipe technique ne recommande pas la demande de dérogation afin de permettre l'aménagement d'un bâtiment accessoire (garage détaché) d'une superficie de 320 m² au lieu de 100 m² en considérant que :

- la multiplication de véhicules ou de biens personnels (équipements de pêche) ne justifie pas l'approbation d'un garage aux superficies trois fois supérieures à celles permises;
- que le requérant a la possibilité de construire plusieurs garages aux normes;
- qu'elle va à l'encontre de l'intention générale de l'arrêté de zonage de la municipalité de Lamèque; et
- que celle-ci est jugée excessive.

ANNEXES

A – CARTE DE LOCALISATION (ESRI CANADA, 2020)

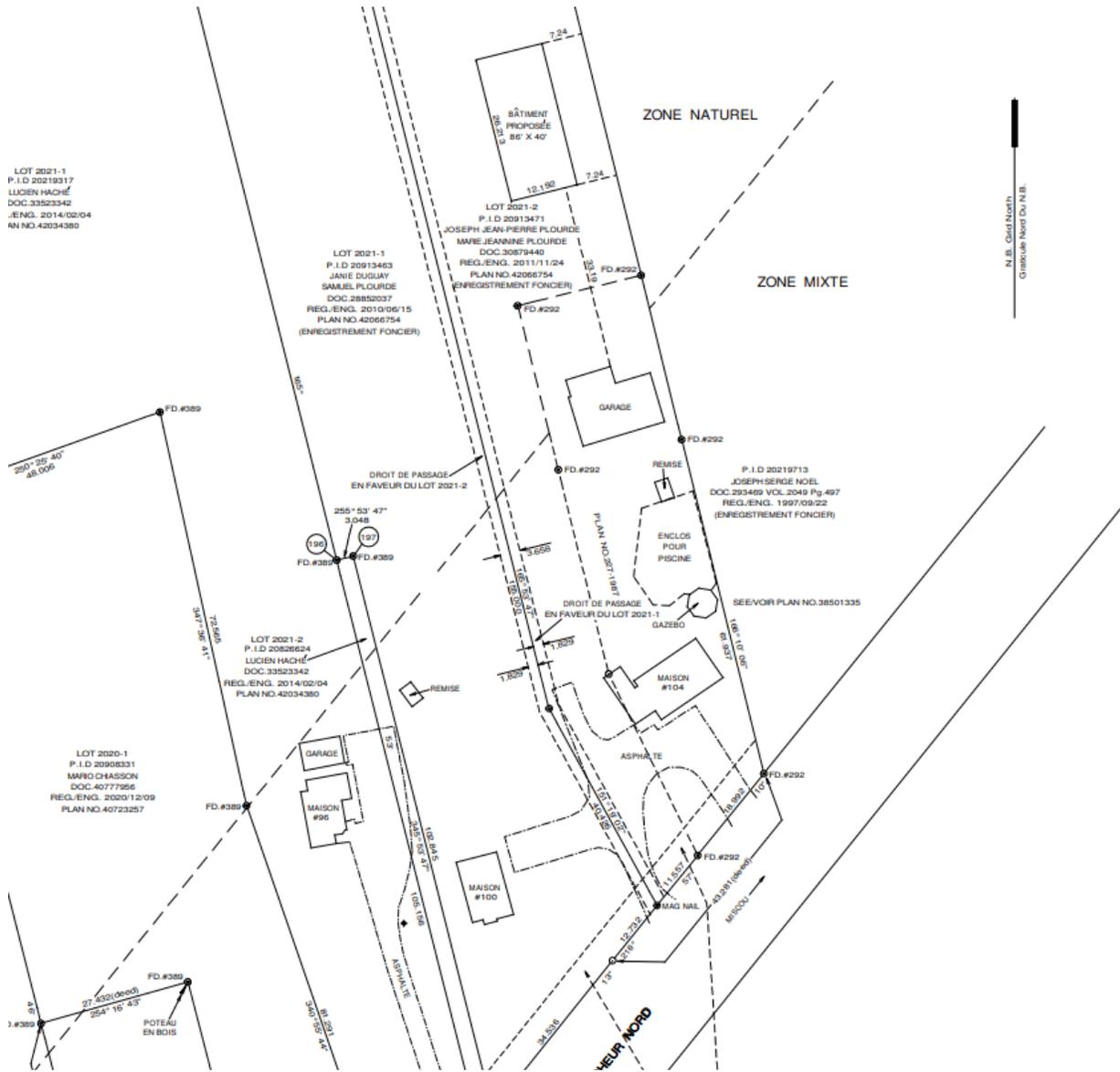


DEMANDE DE DÉROGATION

Rapport technique du service d'urbanisme



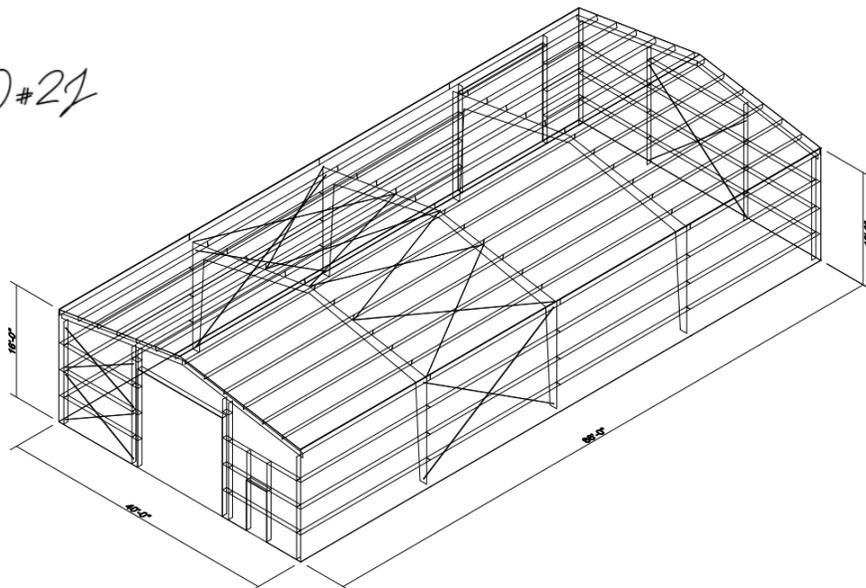
B - PLAN D'IMPLANTATION FOURNI PAR LE REQUÉRANT



C – PLAN DE FAÇADE FOURNI PAR LE REQUÉRANT



0#21



ANNEXE 6

Nom du propriétaire : Pharmacie Marie-Claude Cyr Inc.

Nom du demandeur : Marie-Claude Cyr

N° de dossier : 25276

N° de requête : 41556

Localisation: 1074, rue du Parc, Paquetville

Superficie du lot : 5 835 m² (1,4 acre)

NID: 20920047

Zonage : C (zone commerciale)

DESCRIPTION

Aménagement proposé : La requérante, Madame Marie-Claude Cyr, souhaite aménager sur sa propriété une enseigne autoportante identifiant trois commerces (COOP, Alcool NB et Familiprix). Cependant, l'aménagement proposé ne respecterait pas deux (2) dispositions de l'arrêté de zonage du Village de Paquetville.

Demandes:

1 - Demande d'autorisation d'usage : Autoriser une enseigne autoportante sur un lot autre que celui où l'activité est située et ce, aux conditions que la Commission peut imposer. (arrêté no. 58 - article 12.16.6.1 a) (ii))

2 - Demande de dérogation : Permettre l'aménagement d'une enseigne autoportante hors-site proposée sur un lot occupé par un commerce au lieu d'un lot vacant. (arrêté no. 58 - Article 12.16.6.1 a) (iv))

Raison de la demande: Afin de proposer une enseigne de regroupement et de partager les coûts entre commerces. Le stationnement et l'entrée vers la COOP incluant Alcool NB et la pharmacie seront partagés.

LOCALISATION



PHOTOS



1- DEMANDE D'AUTORISATION D'USAGE

ANALYSE

Demande : Autoriser une enseigne autoportante sur un lot autre que celui où l'activité est située et ce, aux conditions que la Commission peut imposer.

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

Le plan municipal a comme principe « d'assurer l'implantation d'enseignes esthétiques en harmonie avec le cadre bâti du secteur commercial et ce, en contrôlant, par l'entremise de l'arrêté de zonage, l'aménagement de certains types d'enseignes ». À l'arrêté de zonage, une des dispositions 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, mais sous certaines conditions. C'est pourquoi la requérante nécessite l'approbation de la Commission, puisque son enseigne ne représente pas une activité ou un usage situé sur le terrain à l'étude. Cette demande va à l'encontre du principe puisqu'il s'agit de permettre une enseigne autoportante d'une superficie de 9 m² et affichant deux commerces de vente au détail (COOP et Alcool NB) sur une propriété où serait situé un autre usage (pharmacie).

Le règlement autorise une enseigne autoportante par propriété. Ici, il est proposé d'aménager une seule enseigne de regroupement pour les deux propriétés, qui sont voisines l'une de l'autre, regroupant les trois commerces. Du point de vue esthétique et visuel, cette demande serait souhaitable et éviterait la surcharge d'enseignes autoportantes situées sur la rue du Parc, ce qui va donc dans le sens des principes du plan quant à assurer l'implantation d'enseignes esthétiquement souhaitables. À noter que le stationnement et l'entrée vers la COOP incluant Alcool NB et la pharmacie seront partagés.

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

Non; l'enseigne autoportante n'était pas installée lors du dépôt de cette demande. Cette demande rendrait l'enseigne et son emplacement conformes. Le projet tel que proposé comporte un point dérogatoire, soit de permettre une enseigne sur un lot occupé par un commerce au lieu d'un lot vacant.

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

Le terrain à l'étude se trouve sur la rue du Parc, qui est une artère principale avec services existants et à l'un des trois points d'entrée routière de la municipalité. Cette rue fait également face à un débit relativement important de circulation automobile. En périphérie du site à l'étude, on retrouve plusieurs restaurants, un lave-auto, une station-service et des lots vacants. De plus, on ne retrouve que deux habitations unifamiliales dans un rayon de 200 m à partir du terrain à l'étude. Le fait de regrouper les trois commerces sur une seule enseigne autoportante ne créerait pas de conflit avec les usages limitrophes.

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

Cette demande ne devrait pas affecter le caractère du voisinage puisqu'une enseigne autoportante est autorisée sur le lot à l'étude. L'enseigne proposée serait aménagée à proximité d'une limite d'un lot résidentiel. Cependant, celle-ci respecterait toutes les distances prescrites à l'arrêté de zonage.

RECOMMANDATION

L'équipe technique recommande d'autoriser une enseigne autoportante sur un lot autre que celui où l'activité est située et ce, sans aucune condition additionnelle. Cette demande est jugée raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de la propriété.

2- DEMANDE DE DÉROGATION

ANALYSE

Demandes : Permettre l'aménagement d'une enseigne autoportante hors-site proposée sur un lot occupé par un commerce au lieu d'un lot vacant.

Règlement concerné	Article	Exigence du règlement	Proposé	Différence
Arrêté no. 58	12.16.6.1 a) (iv)	Lot vacant	Lot occupé	Prohibé

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

La demande est nécessaire et justifiable quant à permettre une enseigne autoportante hors-site puisque l'enseigne desservirait également le commerce où elle serait située. La requérante justifie sa demande par le fait qu'elle propose une enseigne de regroupement et ainsi pouvoir partager les coûts entre commerces.

La dérogation est-elle mineure ou raisonnable ?

La demande est majeure. Cependant, l'arrêté en vigueur permettrait à ces deux commerces de vente au détail d'aménager une enseigne autoportante pour chacune des propriétés. Cependant, lorsqu'un commerce désire s'afficher sur un autre lot, la deuxième enseigne doit être située sur un lot vacant et non sur lot occupé par un autre commerce. Cette demande est considérée raisonnable.

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

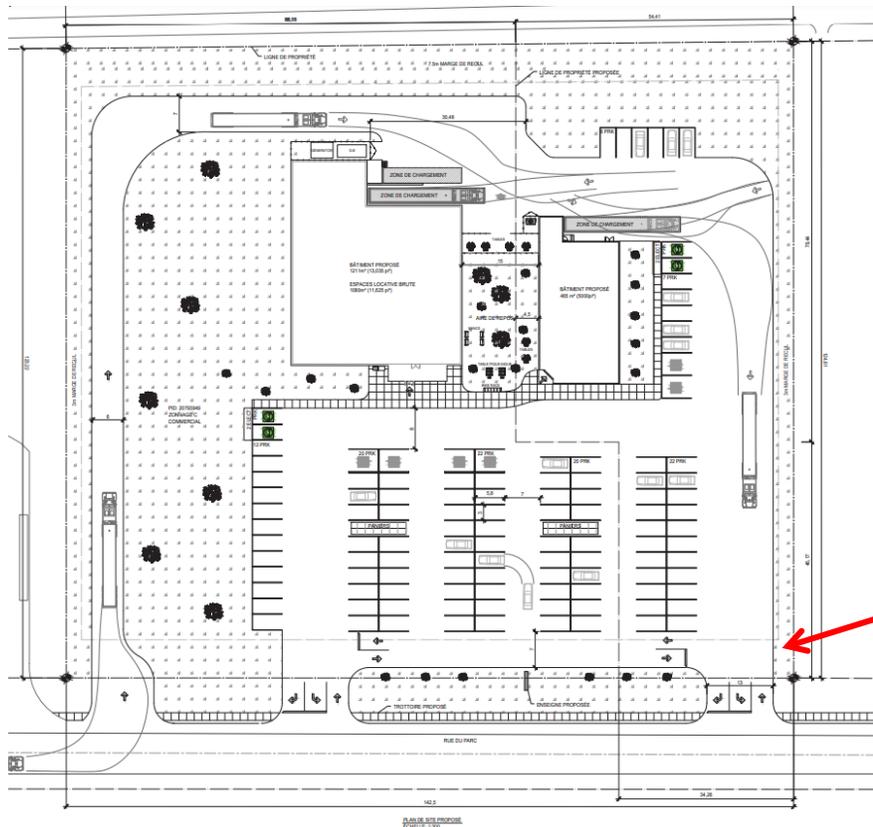
Le principe derrière les restrictions pour les enseignes hors-site est de limiter leur impact visuel sur des terrains non liés à l'usage. Dans le contexte particulier de la demande, considérant qu'il s'agit d'une seule enseigne autoportante qui sera installée afin de desservir les deux bâtiments commerciaux comportant trois (3) usages (COOP, Alcool NB et Familiprix), cette demande serait souhaitable et éviterait la surcharge d'enseignes autoportantes situées sur la rue du Parc. La demande va donc dans le sens des principes du plan quant à assurer l'implantation d'enseignes esthétiquement souhaitables. Cette demande ne devrait pas affecter le caractère du voisinage.

RECOMMANDATION

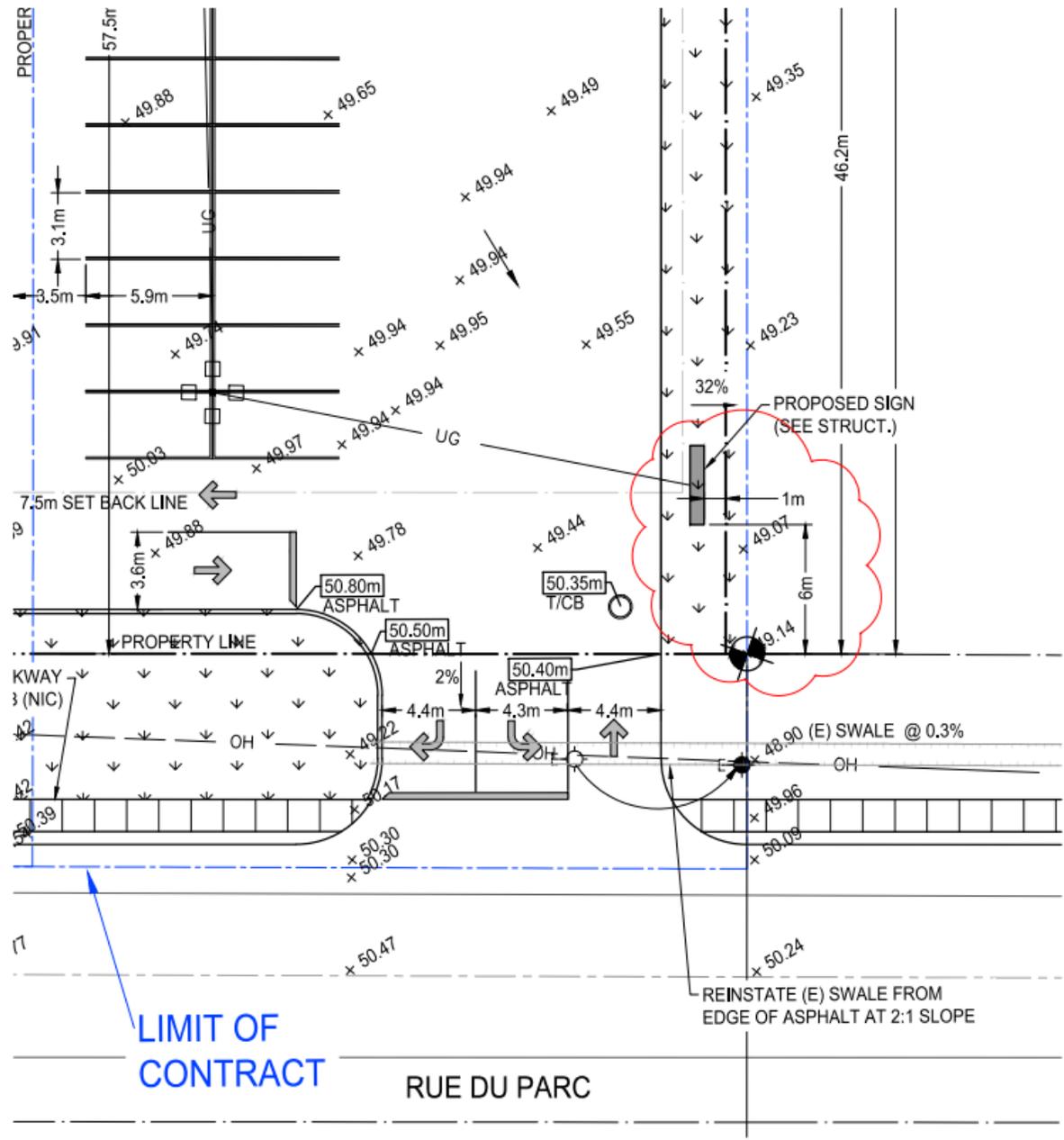
L'équipe technique recommande la demande de dérogation afin de permettre l'aménagement d'une enseigne autoportante hors-site proposée sur un lot occupé par un commerce au lieu d'un lot vacant, considérant celle-ci raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de cette propriété.

ANNEXES

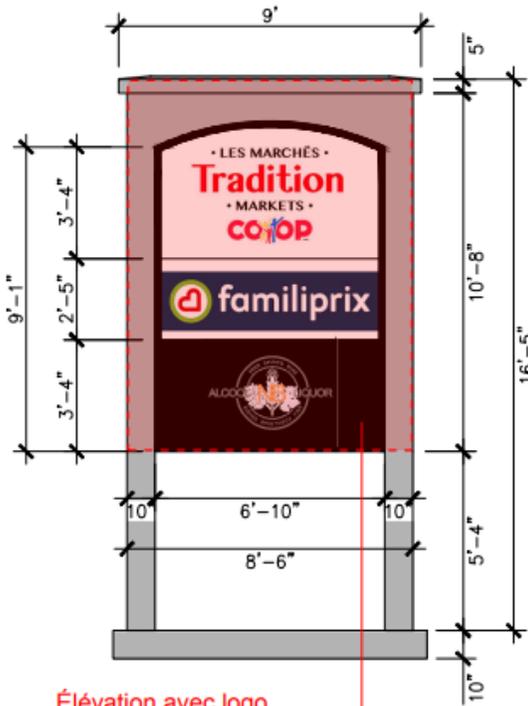
A – CARTE DE LOCALISATION (ESRI CANADA, 2020)



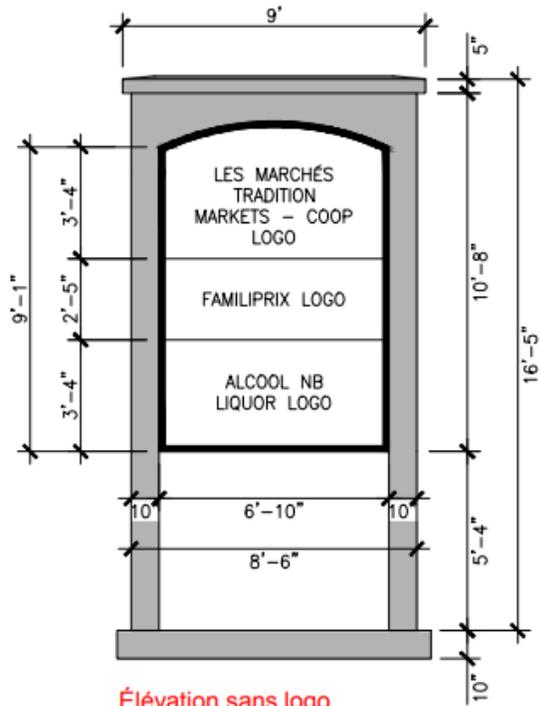
B - PLAN DE SITE FOURNI PAR LA REQUÉRANTE



D – PLAN D'ENSEIGNE FOURNI PAR LA REQUÉRANTE



Élévation avec logo



Élévation sans logo

Superficie de l'enseigne = 95 pi²
= 8,8 m²



Image 3D du design

ANNEXE 7

Nom du lotissement : Succession Clifford Ferguson

N° de dossier : 6508

N° de requête : 41571

Localisation : Route 11, Pokemouche

NID: 20486890

Zonage : Aucun

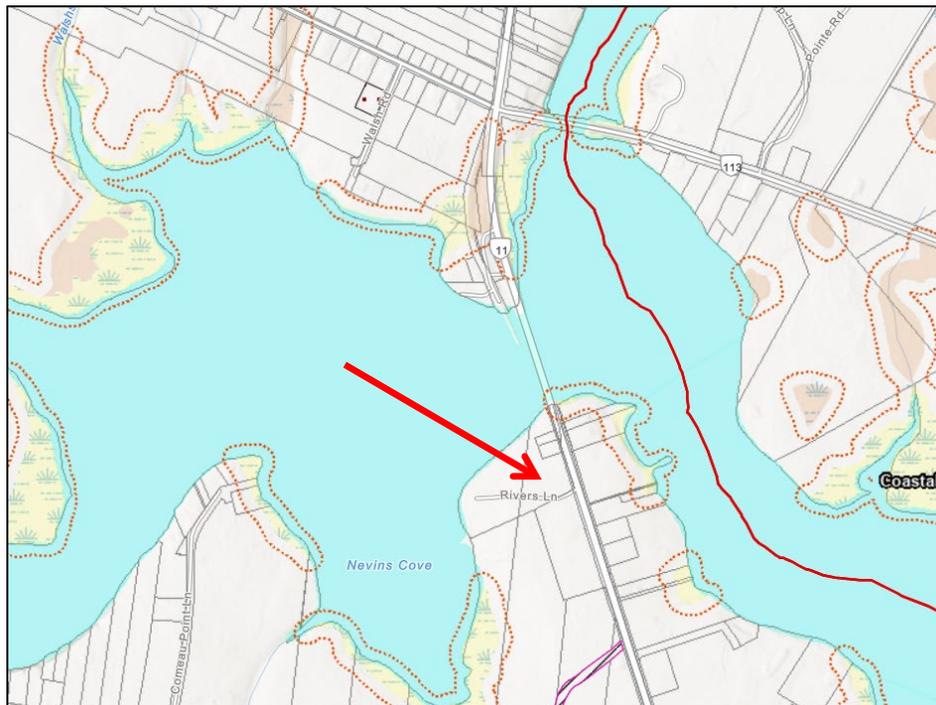
DESCRIPTION

Aménagement proposé : L'objectif de ce plan de lotissement provisoire est de créer le lot 2023-2 d'une superficie de 3 431 m² et le lot 2023-3 d'une superficie de 1,03 hectares.

Demande : Permettre le lot 2023-2 avec une superficie de 3 431 m² au lieu de 4 000 m² et permettre le lot 2023-3 avec une largeur de 34,69 m au lieu de 54 m (Arrêté no. 2023-02, article 18, Annexe 1).

Raison de la demande : Ce projet consiste essentiellement à exécuter le testament de Monsieur Clifford Ferguson.

LOCALISATION



PHOTO



ANALYSE

Demande : Permettre le lot 2023-2 et le lot 2023-3 avec une superficie et une largeur inférieures aux normes prescrites par l'arrêté de lotissement de Caraquet.

Numéro du lot à l'étude	Règlement concerné	Article	Exigence du règlement	Proposé	Différence
2023-2	2023-02	18	4 000 m ²	3 431 m ²	569 m ²
2023-3	2023-02	18	54 m	34,69 m	19,31 m

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

Cette demande entraîne un passage devant la CSR étant donné que la superficie du lot 2023-2 et la largeur du lot 2023-3 ne rencontrent pas les normes minimales prescrites à l'intérieur de l'arrêté de lotissement de la municipalité de Caraquet. La demande est donc nécessaire et justifiable.

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

Les demandes de dérogations sont jugées comme majeures soit de 14,2 % pour la superficie du lot 2023-2 et de 35,74 % pour la largeur du lot 2023-3. Cependant, les demandes sont jugées raisonnables étant donné que pour le lot 2023-2, il s'agit d'agrandir le lot 20055034 et pour le lot 2023-3, la largeur est existante le long de la route 11.

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

Tout récemment, une partie du testament de M. Ferguson fut exécutée par la création du lot 2023-1 qui est occupé par la maison portant le numéro civique 11307, ainsi que la création de la parcelle A devant être annexée au lot arrière appartenant à Earl Shawn Rivers. Cette demande n'est pas passée devant le CRP étant donné que l'opération est conforme. Le projet soumis est donc la seconde étape afin d'exécuter ledit testament.

Pour ce qui est de la dérogation sur la superficie du lot 2023-2, cette opération cadastrale a pour but d'agrandir le lot 20055034, lot créé vers 1964 et qui n'a qu'une superficie d'environ 1045 m². La création du lot 2023-2 va donc améliorer grandement la situation du lot existant, permettant au propriétaire de refaire un système d'évacuation des eaux usées selon les normes établies.

Pour ce qui est de la largeur dérogatoire du lot 2023-3, la partie donnant sur la route 11 se trouve pour ainsi dire coincée entre le lot 2023-1 (approuvé sur un précédent plan) et le lot 20051397. La largeur restreinte du lot 2023-3 est amplement compensée par sa superficie, qui est bien au-delà des normes minimales.

Aussi, cette opération cadastrale permet d'ajuster correctement la limite du lot de la succession de Clifford Ferguson avec celle du lot de Earl Shawn Rivers.

En mettant ces faits en perspectives, la demande respecte donc 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.

DEMANDE DE DÉROGATION DE LOTISSEMENT

Rapport technique du service d'urbanisme

