

ANNEXE 1

Nom du lotissement : Pêcheries Michèle Kelly Inc. et Rénald Lanteigne

N° de dossier : 6524

N° de requête : 41710

Localisation : 8798, route 313, Petit-Shippagan

NID: 20271284 et 20783585

Zonage : M1

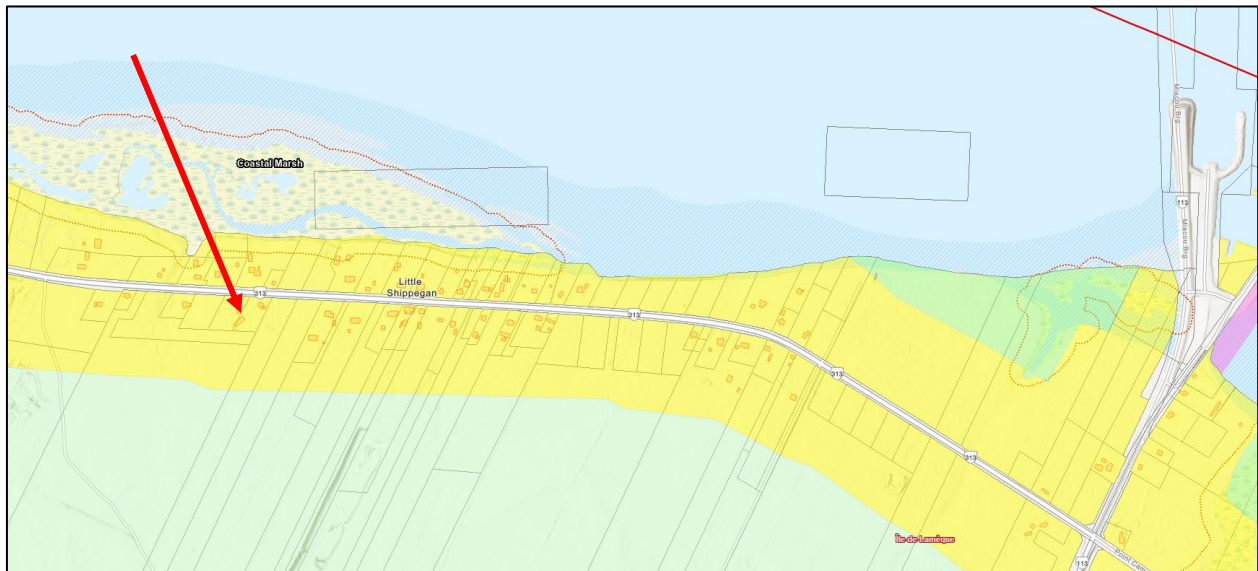
DESCRIPTION

Aménagement proposé : L'objectif de ce plan de lotissement provisoire est de créer le lot 2023-1 d'une superficie de 4919 m² et le lot 2023-2 d'une superficie de 3354 m².

Demande : Permettre le lot 2023-2 avec une largeur de 50,19 mètres au lieu de 54 mètres et permettre une superficie de 3354 m² au lieu de 4000 m² (Arrêté no. 7, article 18, Annexe 1).

Raison de la demande : Le requérant aimerait que le hangar soit sur un lot distinct de celui de la maison.

LOCALISATION



PHOTOS



ANALYSE

Demande : Permettre le lot 2023-2 avec une largeur de 50,19 mètres au lieu de 54 mètres et permettre une superficie de 3354 m² au lieu de 4000 m² (Arrêté no. 7, article 18, Annexe 1).

Numéro du lot à l'étude	Règlement concerné	Article	Exigence du règlement	Proposé	Différence
2023-2	7	18	54 m	50,196 m	3,8 m
2023-2	7	18	4000 m ²	3354 m ²	646 m ²

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

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

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

La demande de dérogation pour la superficie du lot 2023-2 est jugée comme majeure, soit de 16,15%. En ce qui concerne la largeur du lot 2023-2, la demande est jugée raisonnable, soit de 7%, étant donné que ce lot fait partie d'un projet approuvé en 1995, qui avait pour but d'agrandir un lot qui fut créé en 1974.

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

Ce projet consiste essentiellement à régler un problème d'encombrement d'un bâtiment qui chevauche deux lots existants. Un permis fut émis le 21 juillet 2017 afin d'aménager un garage de 30' x 85' sur le 20271284. Le propriétaire de l'époque appartenait les lots 20271284 et 20783585. Selon le plan rural des secteurs non constitués en municipalité des Îles Lamèque et Miscou, la définition de lot est :

« lot » désigne une parcelle de terrain ou deux ou plusieurs parcelles contigües appartenant à un même propriétaire et servant ou destinées à servir d'emplacement à un bâtiment ou à une construction ou à une dépendance de ceux-ci.

Le requérant de l'époque étant propriétaire des deux lots, le permis pouvait être émis en toute légalité.

En 2020, l'ancien propriétaire a transféré le lot 20271284 (lot 2023-1) à Pêcheries Michèle Kelly Inc. et en 2021, le lot 20783585 (lot 2023-2) fut transféré à Rénald Lanteigne avec un bâtiment qui chevauche les deux lots tout en n'ayant aucune servitude d'occupation enregistrée.

Ce secteur étant situé en zone M1, les entrepôts sont permis comme usage principal sur un lot. Cependant, ces bâtiments doivent être viabilisés avec un système d'égouts conforme et respecter les normes minimales du Code national du bâtiment.

Néanmoins, par cette opération cadastrale, la superficie du lot 2023-2 se trouve considérablement en-deçà des normes minimales prescrites, qui sont de 4000 m².

Naturellement, la maison située sur le lot 2023-2 est déjà desservie par son système autonome des eaux usées et son puits artésien. En cas de remplacement, il faudra suffisamment de superficie de terrain pour aménager un nouveau système d'évacuation des eaux usées. Une telle installation requiert l'approbation du ministère de la Sécurité publique. Dans les cas où la superficie des lots est inférieure aux normes, le ministère de la Sécurité publique demande habituellement l'avis du ministère de la Santé.

Dans cas-ci, les ministères concernés ne recommandent pas l'approbation de cette demande.

RECOMMANDATION

L'équipe technique ne recommande pas l'approbation de la demande, la jugeant non souhaitable pour l'aménagement des terrains.

ANNEXE 2

Nom du propriétaire : Place Bellevue Ltée

Nom du demandeur : Josée Friolet

N° de dossier : 22052

N° de requête : 41718

Localisation : 20, boulevard Saint-Pierre Ouest, Caraquet

Superficie des lots : 2 250 m² (0,6 acre)

NID: 20897492

Zonage : C1 (Commercial centre-ville)

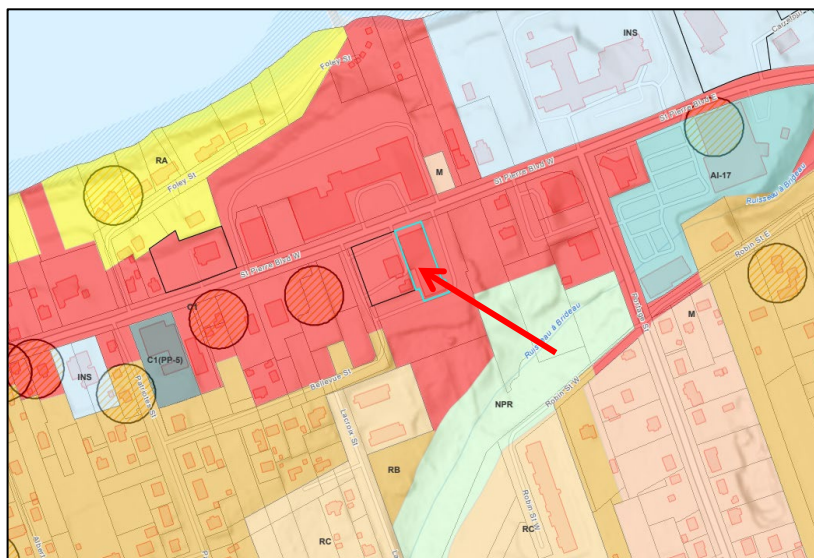
DESCRIPTION

Aménagement proposé : La requérante, madame Josée Friolet, souhaite aménager une deuxième enseigne de façade sur le bâtiment de Place Bellevue à Caraquet. Cependant, l'aménagement proposé ne pourrait pas respecter une disposition de l'arrêté de zonage de la ville de Caraquet.

Demande : Permettre l'aménagement de deux (2) enseignes de façade au lieu d'une (1) par établissement lorsqu'un bâtiment compte plus d'un établissement commercial. (Arrêté no. 211, Article 13.17.6.2c))

Raison de la demande : Il y a déjà un précédent sur le bâtiment : Service Canada a l'exclusivité sur la façade Nord, ce qui limite l'affichage. Présentement, il est impossible de voir le commerce de vente au détail si les passants viennent vers l'est. Il est primordial d'avoir un autre affichage.

LOCALISATION



PHOTOS



ANALYSE

Demande : Permettre l'aménagement de deux (2) enseignes de façade au lieu d'une (1) par établissement lorsqu'un bâtiment compte plus d'un établissement commercial.

Règlement concerné	Article	Exigence du règlement	Proposé	Différence
Arrêté no. 211	13.17.6.2c)	1 enseigne de façade	2 enseignes de façade	1 enseigne supplémentaire

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

Cette demande n'est pas une solution nécessaire puisque le commerce (Le Marchand de cannabis) possède déjà une enseigne de façade sur le bâtiment principal. La requérante justifie sa demande afin de pouvoir installer une enseigne avec éclairage sur le mur Ouest du bâtiment puisque les clients de l'extérieur de la ville ne peuvent pas trouver le commerce facilement.

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

Cette demande est majeure. Les dispositions régissant les enseignes de façade permettent une seule enseigne par établissement lorsqu'un bâtiment compte plus d'un établissement commercial. En plus de permettre une enseigne de façade par établissement, l'arrêté en vigueur autorise le commerce à aménager une enseigne autoportante, une enseigne perpendiculaire et une enseigne chevalet. Ici, la requérante propose d'aménager une deuxième enseigne de façade sur le côté ouest du bâtiment (voir Annexe B). Cette enseigne sous forme de lettrage incluant des lumières afficherait le nom du commerce. L'équipe technique est d'avis qu'il n'est pas souhaitable de multiplier le nombre d'enseignes sur un même bâtiment et considère cette demande excessive et non raisonnable. Par ailleurs, une demande similaire avait été présentée devant les membres du CRP en septembre concernant une propriété située presque en face de celle à l'étude et celle-ci n'avait pas été recommandée, pour les mêmes raisons.

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

Le principe est de permettre un affichage au commerçant en évitant la surcharge d'enseignes qui devient inesthétique. Par son nombre, cette demande va à l'encontre des principes retrouvés dans l'arrêté en vigueur qui a pour objectif d'avoir une uniformité des enseignes.

On remarque néanmoins qu'une autre institution possède deux enseignes de façade. Il faut donc préciser que, mis à part l'enseigne de façade qui a déjà été installée par le requérant, toutes les enseignes présentes sur ce bâtiment ont été aménagées sans permis. L'équipe technique est d'avis que cette demande pourrait créer un précédent et ainsi inciter dans le futur tous les autres commerçants du bâtiment à l'étude de s'afficher sur une autre façade du bâtiment.

RECOMMANDATION

L'équipe technique ne recommande pas cette demande de dérogation afin de permettre l'aménagement de deux (2) enseignes de façade au lieu d'une (1) par établissement lorsqu'un bâtiment compte plus d'un établissement commercial et ce, afin d'éviter une multiplication d'enseignes pour un même usage sur un bâtiment. Cette demande n'est pas considérée raisonnable ni souhaitable pour l'aménagement de cette propriété. L'équipe technique recommande à la requérante de vérifier avec le propriétaire du bâtiment pour aménager une enseigne autoportante de regroupement et ainsi le commerce à l'étude et les autres pourraient être vus des deux côtés du boulevard.

ANNEXES

A – CARTE DE LOCALISATION (ESRI CANADA, 2020)



B - PLAN D'ENSEIGNE FOURNI PAR LA REQUÉRANTE





ANNEXE 5

Nom du propriétaire : Claude Albert

Nom du demandeur : Philippe Albert

N° de dossier : 13938

N° de requête : 41826

Localisation : 1339, rue Degrâce, Maisonnette

Superficie du lot : 1 270 m² (0,31 acre)

NID: 20508743

Zonage : CH1 (Chalet)

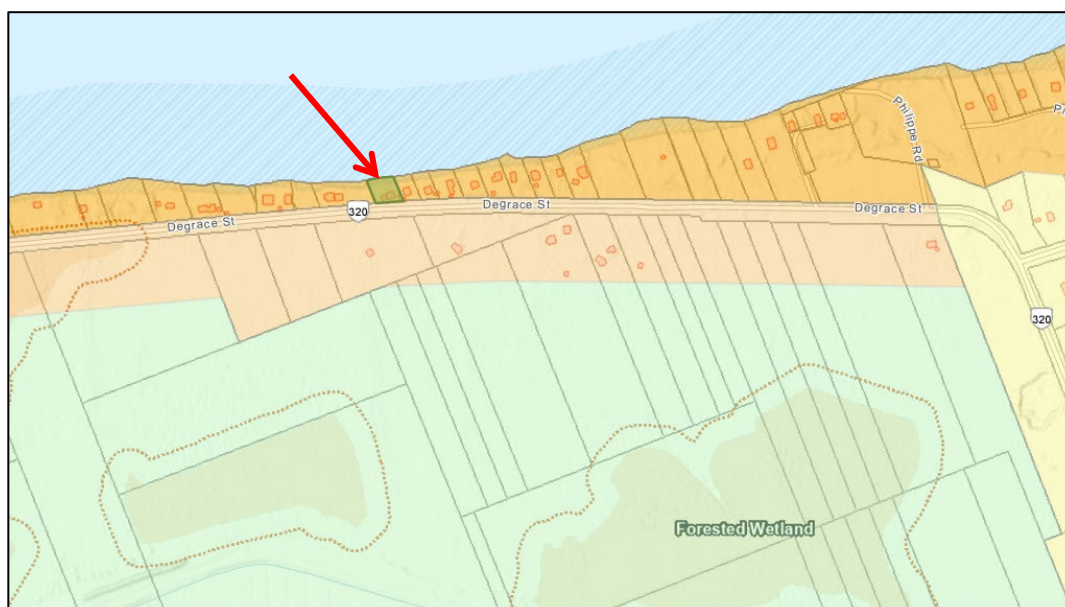
DESCRIPTION

Aménagement proposé : Le requérant, monsieur Philippe Albert, souhaite remplacer le chalet existant par un chalet d'une superficie de 206 m². Cependant, l'aménagement ne pourrait pas respecter deux dispositions de l'arrêté de zonage du village de Maisonnette.

Demande : Permettre la construction d'un bâtiment principal (chalet) à une distance de 3,6 m de la ligne de rue au lieu de 7,5 m et à une distance de 9,5 m du plan d'eau au lieu de 30 m (Arrêté de zonage de Maisonnette no 25- Articles 10.5.2.1 a) et 10.33.3 a)).

Raison de la demande : Le chalet existant doit être remplacé sur le terrain qui est vraiment étroit. Beaucoup d'énergie a été consacrée pour faire l'étude de la fosse septique, la marge de recul pour le stationnement et la descente sur la berge. Le relief ne permet pas d'élargir le chalet alors il doit être conçu sur la profondeur. Un investissement majeur a été fait sur la berge avec de l'enrochement.

LOCALISATION



PHOTOS





ANALYSE

Demande : Permettre la construction d'un bâtiment principal (chalet) à une distance de 3,6 m de la ligne de rue au lieu de 7,5 m et à une distance de 9,5 m du plan d'eau au lieu de 30 m. (Arrêté no 25- Articles 10.5.2.1 a) et 10.33.3 a)).

Règlement concerné	Article	Exigence du règlement	Proposé	Différence
Arrêté no. 25	10.5.2.1 a	7,5 m	3,6 m	3,9 m
Arrêté no. 25	10.33.3 a)	30 m	9,5 m	20,5 m

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

Cette demande n'est pas une solution nécessaire puisque le chalet aurait pu être de plus petite dimension. Cependant, considérant la petite superficie du lot, d'un peu plus de 800 m², la localisation de la rampe d'accès à l'eau et celle de la fosse septique, le chalet n'aurait pas pu être implanté autrement sur le lot. Le requérant justifie sa demande afin de remplacer le chalet sur le terrain qui est vraiment étroit (24 m) et où le relief ne permet pas son élargissement. De plus, beaucoup d'efforts ont été mis dans l'étude de la fosse septique.

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

Cette demande est majeure. Le requérant désire remplacer le chalet actuel d'une superficie d'environ 88 m² et un abri permanent de 41 m² pour une roulotte de voyage, par un chalet d'une superficie de près de 205 m². L'implantation de ce dernier en profondeur du lot ne permet pas de respecter à la fois la disposition de la ligne de rue et celle de la distance du plan d'eau.

Ligne de rue : La dérogation touche la distance que le bâtiment doit avoir avec la ligne de rue. L'arrêté exige que la distance soit de 7,5 m, mais le requérant désire planter son chalet à 3,6 m ; une différence de 3,9 m. À noter que le chalet actuel se situe à 3 m de la ligne de rue; le projet propose donc une légère amélioration par rapport à la situation présente. De plus, un examen visuel du voisinage nous permet de constater que plusieurs bâtiments principaux et secondaires se situent à des distances similaires de la ligne de rue que le projet à l'étude. Pour ces raisons la demande est jugée raisonnable. Cependant, notons qu'aucune demande de dérogation faite par les voisins par rapport à la ligne de rue n'a été retrouvée dans notre système.

DEMANDE DE DÉROGATION /

Rapport technique du service d'urbanisme



Distance du plan d'eau : Le client désire implanter son nouveau chalet à 9,5 m (31,5') du plan d'eau au lieu de 30 m, ce qui représente un écart de plus de 20 m avec l'arrêté. De plus, le projet constitue un rapprochement d'environ 2,7 m (9') par rapport à la position du chalet actuel. Cependant, plusieurs dérogations ont été accordées sur cette rue à proximité du terrain du requérant. Les dérogations accordées varient plus ou moins entre 21,5 m et 12,2 m, la plus courte distance du plan d'eau allant même jusqu'à 7,6 m. En tenant compte des dérogations accordées aux bâtiments du voisinage et de la faible profondeur du lot, le projet du requérant est jugé raisonnable.

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

Un des principes énoncés en ce qui a trait à une marge de recul requise par rapport à une ligne de rue se rapporte au domaine public, soit à la sécurité de la population et à l'entretien d'une voie publique. La municipalité a été consultée et n'a pas d'objection au projet proposé. En tenant compte de ce fait, cette demande n'irait pas à l'encontre des principes législatifs.

Le second principe législatif porte sur un principe de protection de l'environnement (protéger les milieux aquatiques, les berges et les terres humides) et de limiter l'empreinte au sol des constructions et des activités dans les 30 m d'un plan d'eau. Le projet propose une implantation certes plus près du plan d'eau que le chalet actuel, mais ne demande aucun déboisement ni de modification du plan d'eau. De plus, un enrochement important de la berge a été aménagé afin de la protéger de l'érosion, assurant du même coup une barrière entre le plan d'eau et les activités humaines.

Le caractère du voisinage serait préservé puisque ce secteur est principalement constitué de bâtiments qui conservent tous un enlignement similaire vis-à-vis du littoral et de la ligne de rue que ce que propose le requérant.

RECOMMANDATION

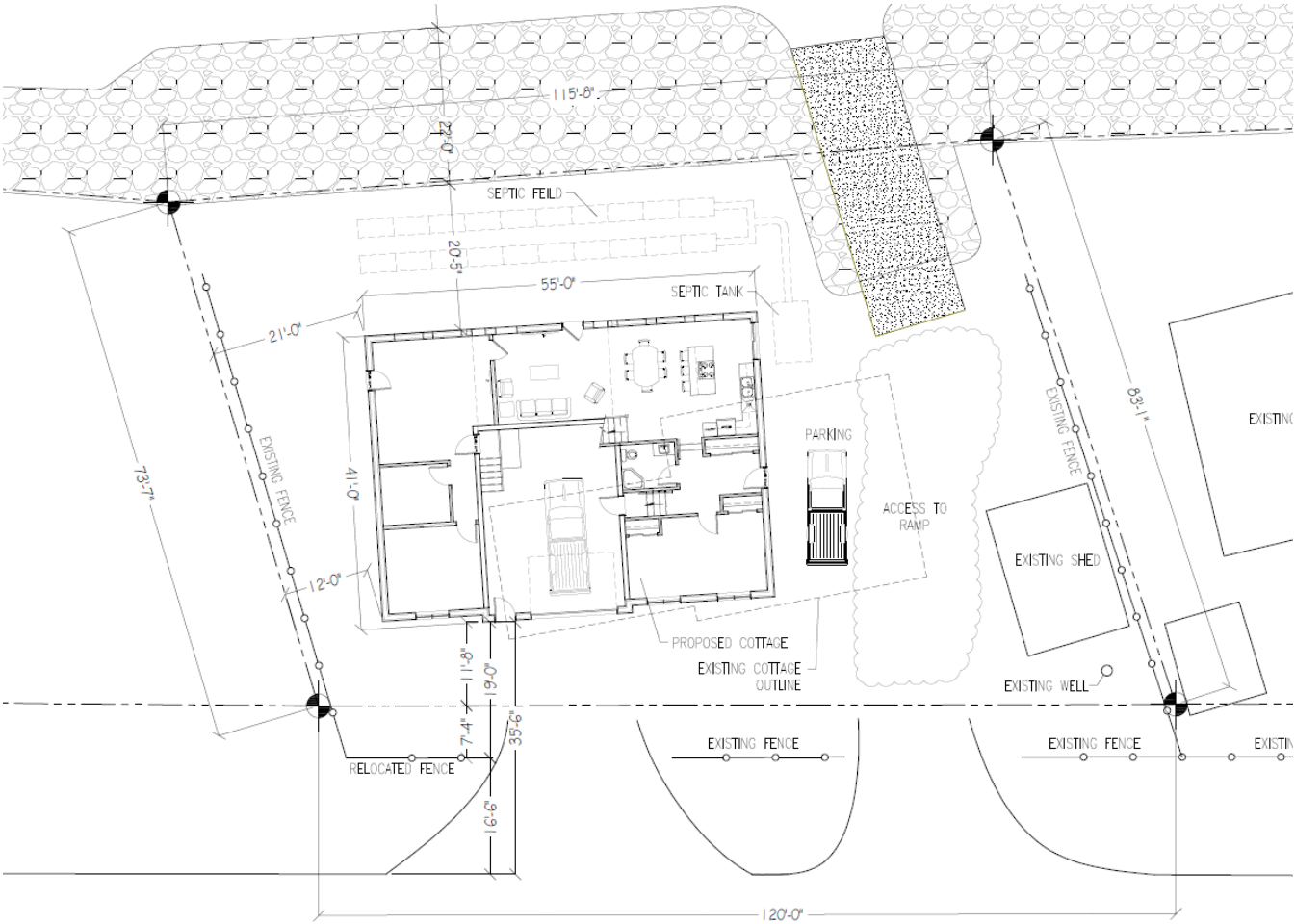
L'équipe technique recommande cette demande de dérogation afin de permettre l'aménagement d'un bâtiment principal (chalet) à une distance de 3,6 m de la ligne de rue au lieu de 7,5 m et à 9,5 m du plan d'eau au lieu de 30 m, considérant celle-ci raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de cette propriété.

ANNEXES

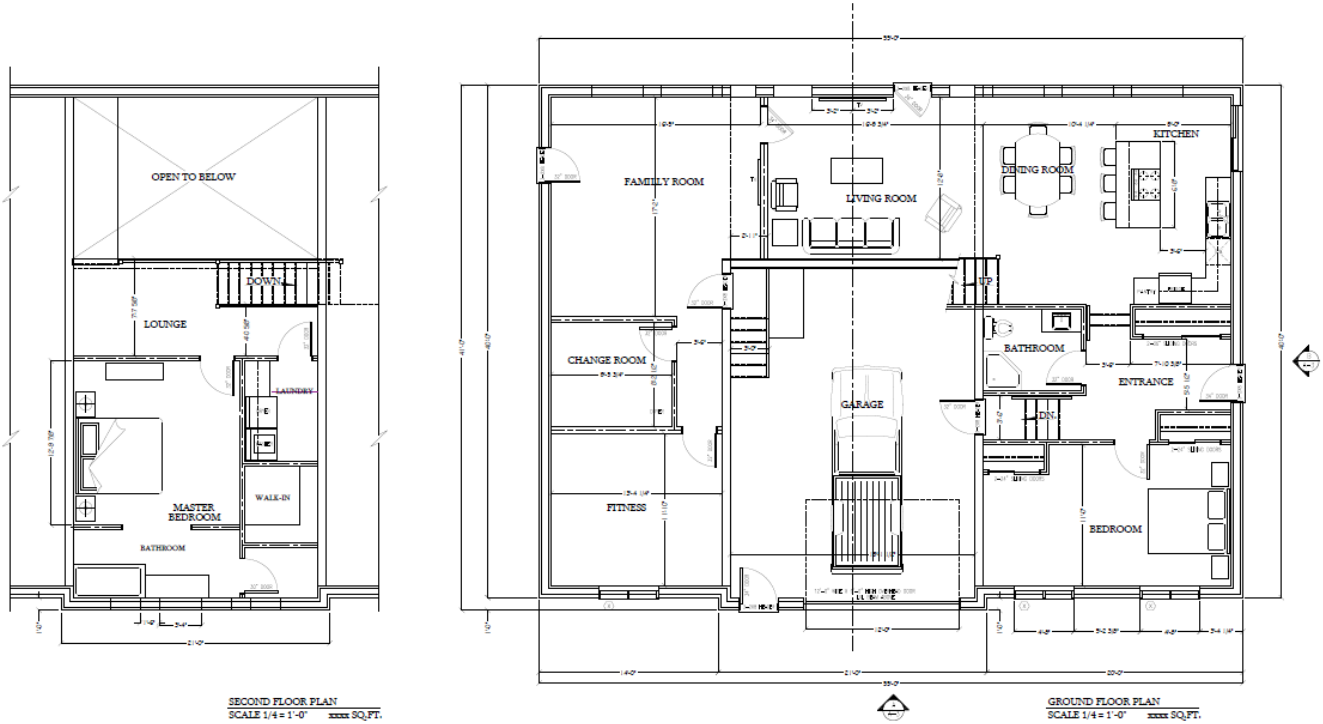
A – CARTE DE LOCALISATION (ESRI CANADA, 2020)



B - PLAN D'IMPLANTATION FOURNI PAR LE REQUÉRANT



C- PLAN DE PLANCHER FOURNI PAR LE REQUÉRANT



E- PLAN DE FACADE FOURNI PAR LE REQUÉRANT

