

ANNEXE 2

Nom du lotissement : Succession Edmond Haché

N° de dossier : 6538

N° de requête : 41899

Localisation : Hautes-Terres (Rocheville)

NID : 20085759

Zonage : Aucun

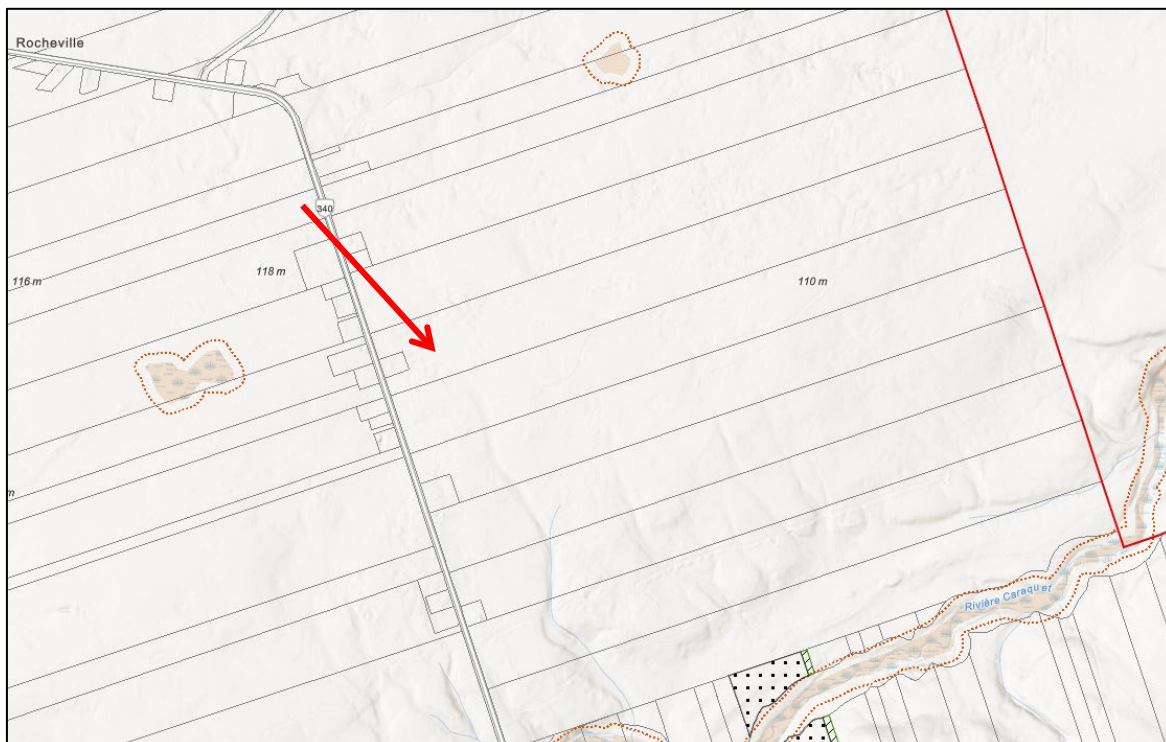
DESCRIPTION

Aménagement proposé : L'objectif de ce plan de lotissement provisoire est de créer le lot 2023-1 d'une superficie de 18,74 hectares et un restant de terrain.

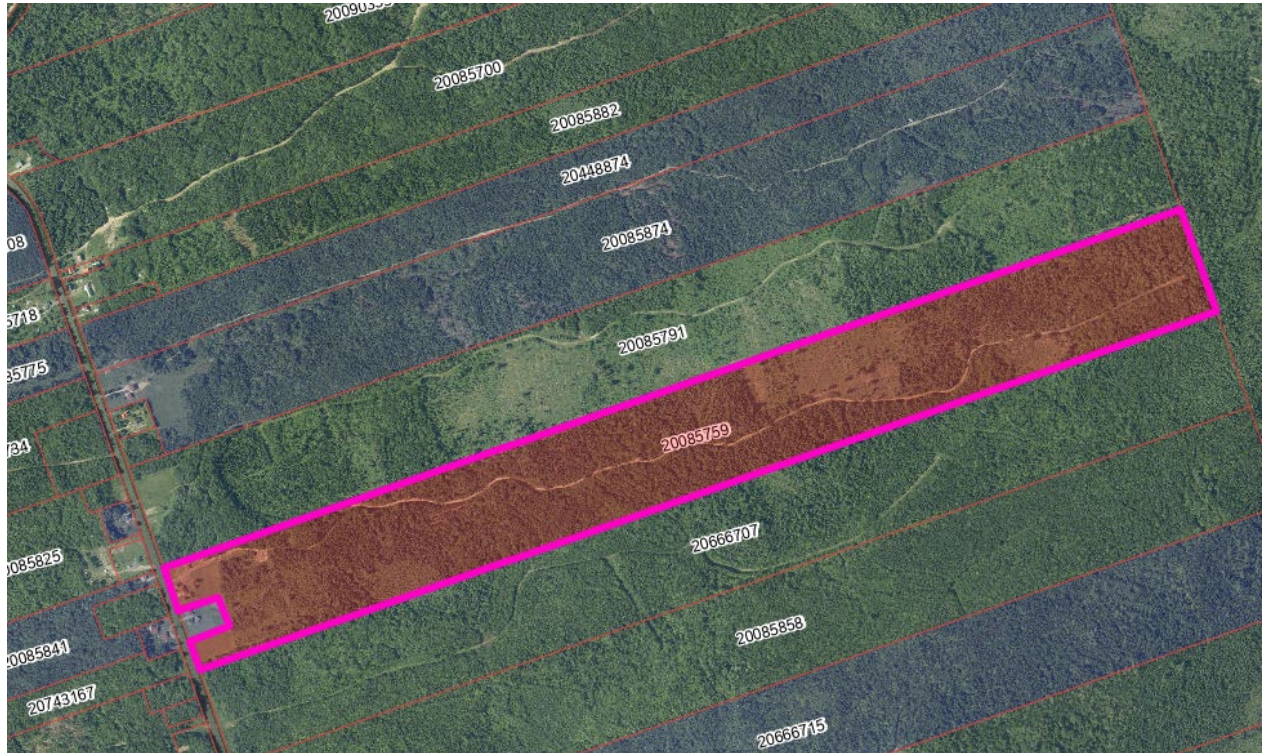
Demande : Permettre le lot 2023-1 avec une largeur de 41,6 mètres au lieu de 54 mètres et permettre le restant de terrain avec une largeur de 40,1 mètres au lieu de 54 mètres (Arrêté no. 2023-03, article 17, annexe 1).

Raison de la demande : Exécution du testament de M. Edmond Haché.

LOCALISATION



PHOTO



ANALYSE

Demande : Permettre le lot 2023-1 et le restant de terrain avec des largeurs inférieures aux normes prescrites par l'arrêté de lotissement des Hautes-Terres.

Numéro du lot à l'étude	Règlement concerné	Article	Exigence du règlement	Proposé	Différence
2023-1	2023-03	17	54 m	41,6 m	12,4 m
Restant	2023-03	17	54 m	40,112 m	12,888 m

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

Cette demande entraîne un passage devant le CRP étant donné que les largeurs proposées pour le lot 2023-1 et du restant de terrain ne rencontrent pas les normes minimales prescrites à l'intérieur de l'arrêté de lotissement de la municipalité des Hautes-Terres. 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 22,9 % pour le lot 2023-1 et de 25,7 % pour le restant de terrain. Cependant, les demandes sont jugées raisonnables étant donné c'est l'option la plus souhaitable pour lotir cette partie du terrain.

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

Ce projet est situé dans un secteur rural de la municipalité des Hautes-Terres. Ce coin est dominé par quelques habitations permanentes avec peu d'usages commerciaux dans le périmètre immédiat. La plupart des habitations sont situées sur de grands lots dont plusieurs furent créés avant l'adoption de l'arrêté provincial sur le lotissement.

Le projet consiste essentiellement à exécuter le testament de Monsieur Haché. L'option de créer un lot drapeau a été envisagée, mais étant donné la présence d'un bâtiment accessoire sur plancher de ciment, cette option est devenue difficilement réalisable. De plus, la taille du lot 2023-1 et du restant de terrain compensent amplement pour le manque à gagner de largeur le long de la route 340.

La maison située sur le restant de terrain est déjà desservie avec son propre puits artésien et son système d'évacuation des eaux usées.

En mettant ces faits en perspective, la demande respecte 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.

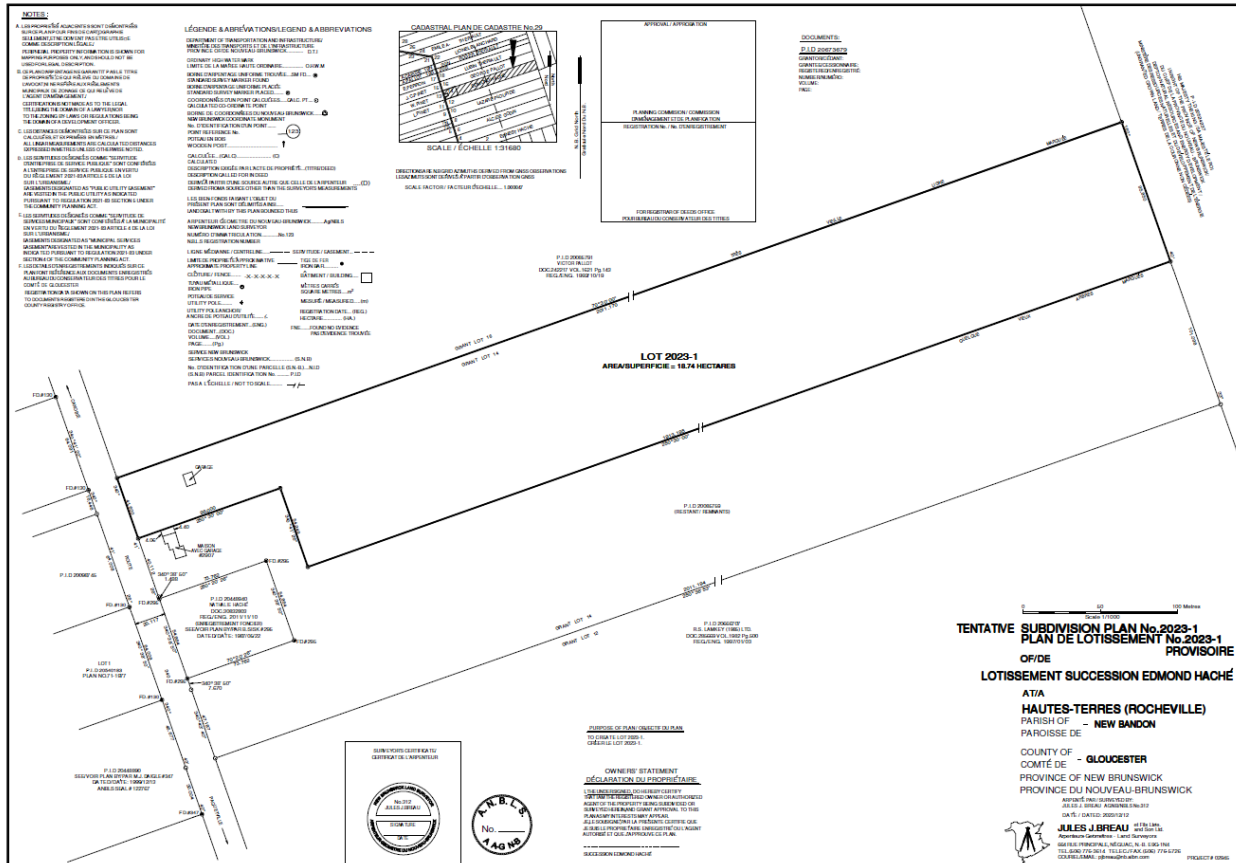
DEMANDE DE DÉROGATION DE LOTISSEMENT

Rapport technique du service d'urbanisme



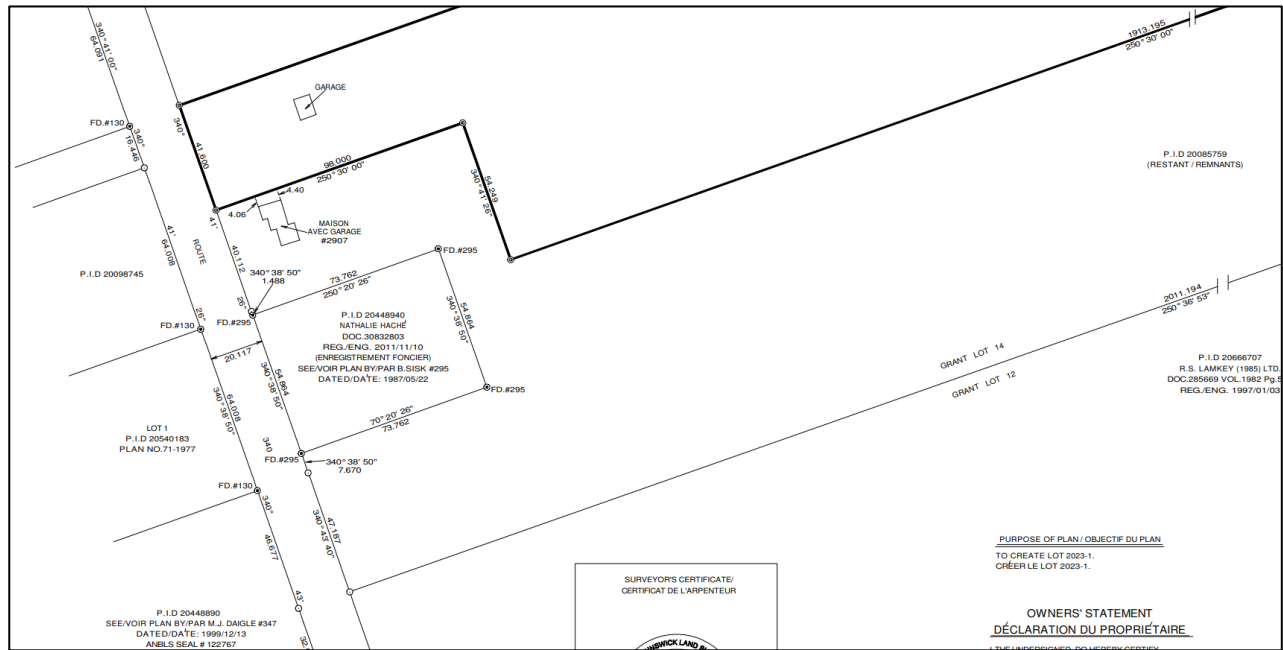
ANNEXES

A - PLAN DE LOTISSEMENT



DEMANDE DE DÉROGATION DE LOTISSEMENT

Rapport technique du service d'urbanisme



ANNEXE 3

Nom du propriétaire : Luc Mainville et Alain Racine

Nom du demandeur : Luc Mainville

N° de dossier : 10350

N° de requête : 41915

Localisation : 8083, rue Saint-Paul, Bas-Caraquet

Superficie du lot : 856 m²

NID: 20359600

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

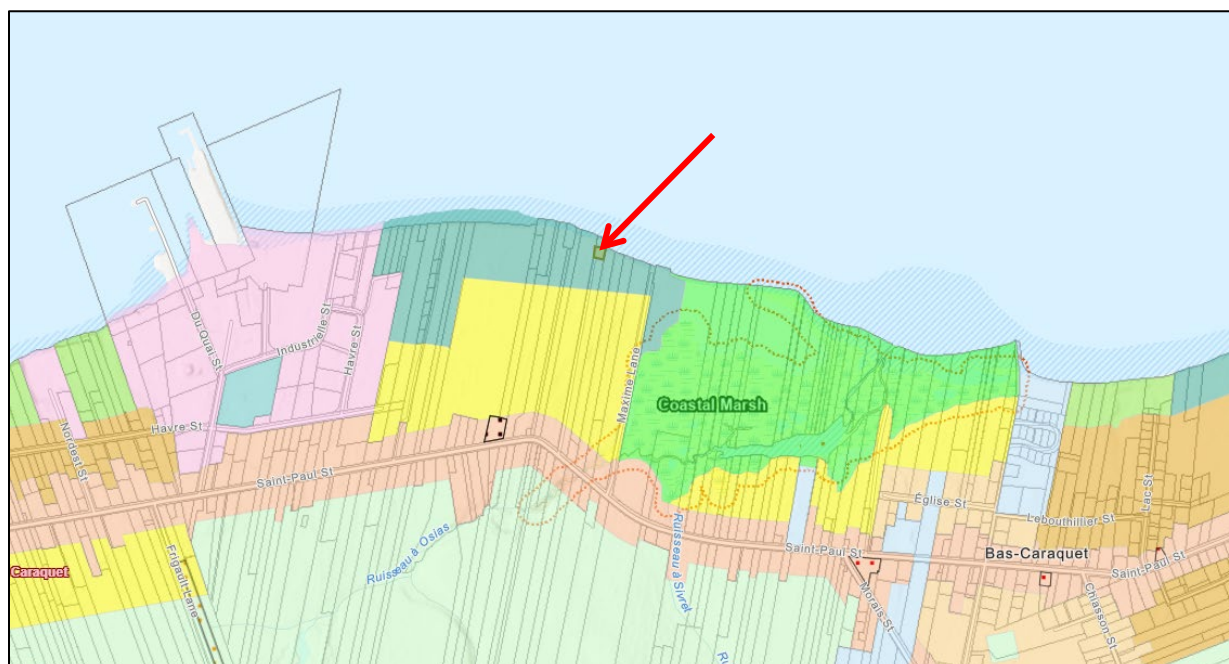
DESCRIPTION

Aménagement proposé : Les requérants, monsieur Luc Mainville et monsieur Alain Racine, souhaitent agrandir leur chalet d'une superficie de 145 m² et ce, pour y aménager un garage, une salle de séjour vitrée et une salle de bain. Cependant, l'aménagement ne pourrait pas respecter trois dispositions de l'arrêté de zonage du village de Bas-Caraquet.

Demande : Permettre l'agrandissement d'un bâtiment principal à une distance de 1,5 m au lieu de 7,5 m de la limite avant du lot. Permettre l'agrandissement d'un bâtiment principal à une distance de 4,7 m au lieu de 7,5 m de la limite arrière du lot. Permettre l'agrandissement d'un bâtiment principal à une distance de 10 m au lieu de 30 m de tout plan d'eau. (Arrêté no 9106, Articles 13.6.3.1 a), 13.6.5.1 et 13.27.3 a))

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

LOCALISATION



PHOTOS





ANALYSE

Demande : Permettre l'agrandissement d'un bâtiment principal à une distance de 1,5 m au lieu de 7,5 m de la limite avant du lot. Permettre l'agrandissement d'un bâtiment principal (chalet) à une distance de 4,7 m au lieu de 7,5 m de la limite arrière du lot. Permettre l'agrandissement d'un bâtiment principal à une distance de 10 m au lieu de 30 m de tout plan d'eau. (Arrêté no 9106, Articles 13.6.3.1a), 13.6.5.1 et 13.27.3 a))

Règlement concerné	Article	Exigence du règlement	Proposé	Différence
Arrêté n° 9106	13.6.3.1 a)	7,5 m	1,5 m	6 m
	13.6.5.1	7,5 m	4,7 m	2,8 m
	13.27.3 a)	30 m	10 m	20 m

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

Cette demande n'est pas jugée nécessaire puisque l'agrandissement du chalet et l'ajout d'un garage double auraient pu être de plus petite dimension. Cependant, considérant la petite superficie du lot et les dimensions du projet, ce dernier ne pourrait pas respecter le règlement. Le requérant justifie sa demande par le fait qu'il désire agrandir son chalet tel que le démontrent les plans.

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

La demande est majeure. Le client demande l'agrandissement de son chalet avec l'ajout d'une entrée, d'une salle de séjour, d'une salle de bain et de lavage, et d'un garage double. L'implantation ne permet pas de respecter à la fois la disposition de la ligne avant, de la ligne arrière et celle de la distance du plan d'eau.

Limite avant : Le client propose l'ajout d'un garage double (32'x28' ou 82 m²) en cour avant, portant ainsi le bâtiment à 1,5 m de la limite avant au lieu de 7,5 m comme le prescrit l'arrêté de zonage. Présentement, le bâtiment le plus proche de la limite avant est à environ de 250 m. L'espace entre les deux bâtiments est partiellement boisé et gazonné (voir photo annexe A). La construction d'un bâtiment accessoire sur le lot contigu à la ligne avant serait cependant possible, mais peu envisageable étant donné l'éloignement du bâtiment principal. De plus, ce rapprochement de la limite avant ne contrevient pas aux dispositions techniques du Code national du bâtiment. Compte tenu de ces informations, ce point dérogatoire est jugé raisonnable.

Limite arrière : L'agrandissement du chalet avec l'ajout d'une salle de séjour (23 m²), aurait pour conséquence d'apporter le bâtiment à 4,7 m de la limite arrière du lot. Le règlement exigeant 7,5 m, l'écart serait donc de 2,8 m. Il est à noter que le lot à l'arrière du terrain, appartenant au gouvernement fédéral, est occupé par un phare localisé à environ 16 m de la limite de lot. Aucun autre bâtiment n'est présent sur le lot arrière et nous pouvons supposer qu'il n'y aurait pas d'autre construction. En tenant compte de l'ouverture à l'arrière du lot, le point est jugé raisonnable.

Distance du plan d'eau : Le client désire agrandir son chalet en y ajoutant une salle de séjour vitrée de 23 m² sur la façade arrière du bâtiment. Cet ajout serait à une distance d'environ 10 m du plan d'eau au lieu de 30 m comme l'exige l'arrêté de zonage, ce qui représente un écart de 20 m. Le projet constitue un rapprochement d'environ 2 m du plan d'eau par rapport à la position actuelle du chalet. L'historique des dérogations similaires à Bas-Caraquet depuis l'adoption de l'arrêté nous montre que six (6) dérogations ont été déposées et acceptées par le CRP. Les distances dérogatoires du plan d'eau variaient entre 26 m et 13,7 m. Considérant le léger écart de 2 m entre l'implantation actuelle du chalet et l'agrandissement proposé, ce point dérogatoire est jugé raisonnable.

Cette demande est donc considérée raisonnable pour l'aménagement de la propriété.

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

Le principe législatif des marges avant et arrière exigées dans l'arrêté de zonage vise à minimiser les inconvénients du voisinage et protéger l'intimité des gens, en plus de permettre de conserver un caractère privé. Ce principe serait respecté puisqu'il n'y a pas de voisins à proximité du chalet. Effectivement, le lot appartenant au gouvernement fédéral ne contient aucune résidence, et l'habitation la plus proche est située à un peu plus de 60 m de l'agrandissement proposé. Le caractère du voisinage n'en serait donc pas affecté.

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 de 2 m plus près du plan d'eau que le chalet actuel et ne demande aucun déboisement ni de modification du plan d'eau. De plus, un enrochement 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 chalets dispersés le long du littoral.

RECOMMANDATION

L'équipe technique recommande cette demande afin de permettre l'aménagement d'un bâtiment principal (chalet) à une distance de 1,5 m au lieu de 7,5 m de la limite avant du lot, de permettre l'agrandissement d'un bâtiment principal à une distance de 4,7 m au lieu de 7,5 m de la limite arrière du lot, et de permettre un bâtiment principal (chalet) à une distance de 10 m au lieu de 30 m d'un cours d'eau, considérant celles-ci raisonnables et souhaitables pour l'aménagement de l'ensemble de cette propriété.

ANNEXES

A – CARTE DE LOCALISATION (ARCREADER, 2020)

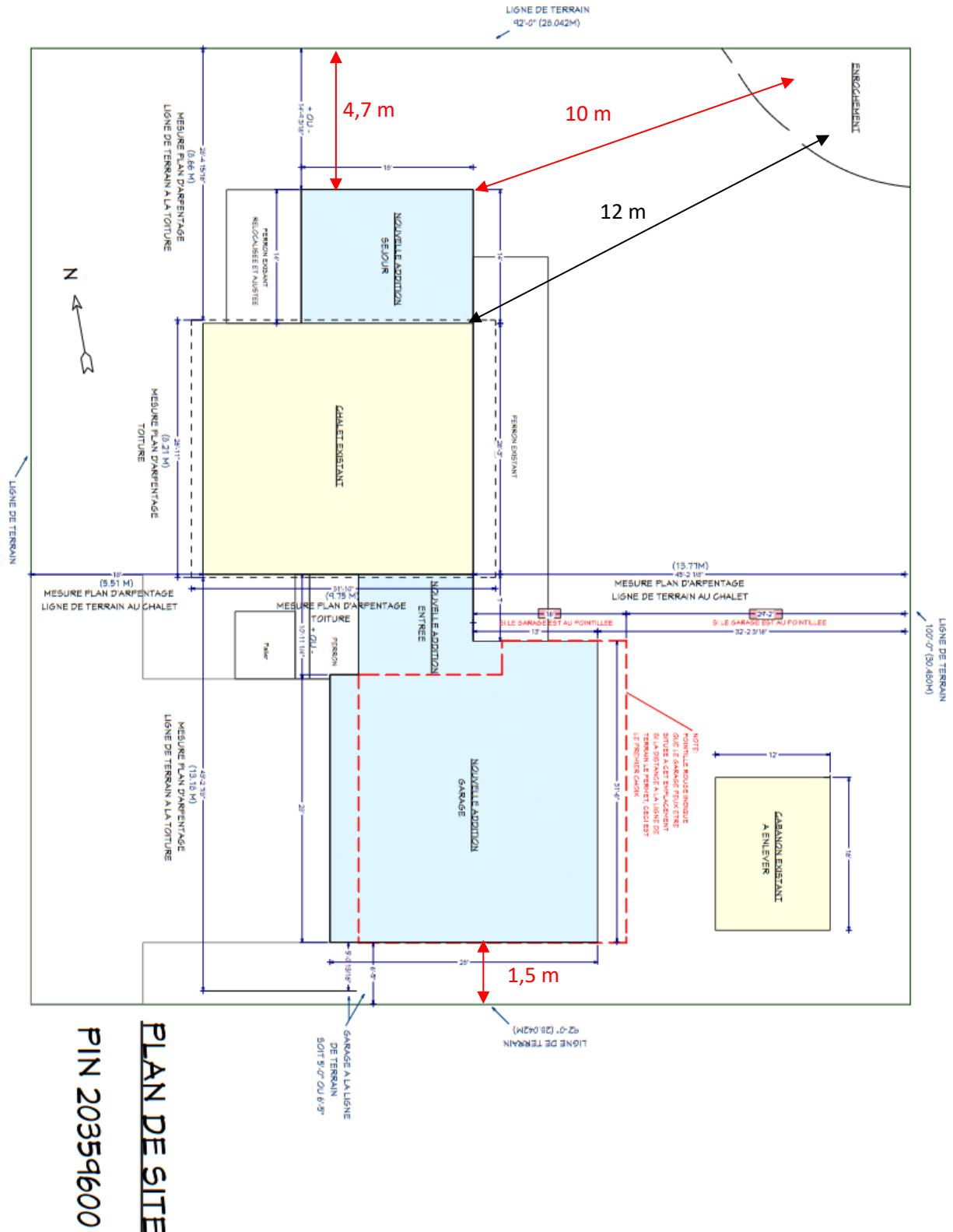
Le lot



Le voisinage

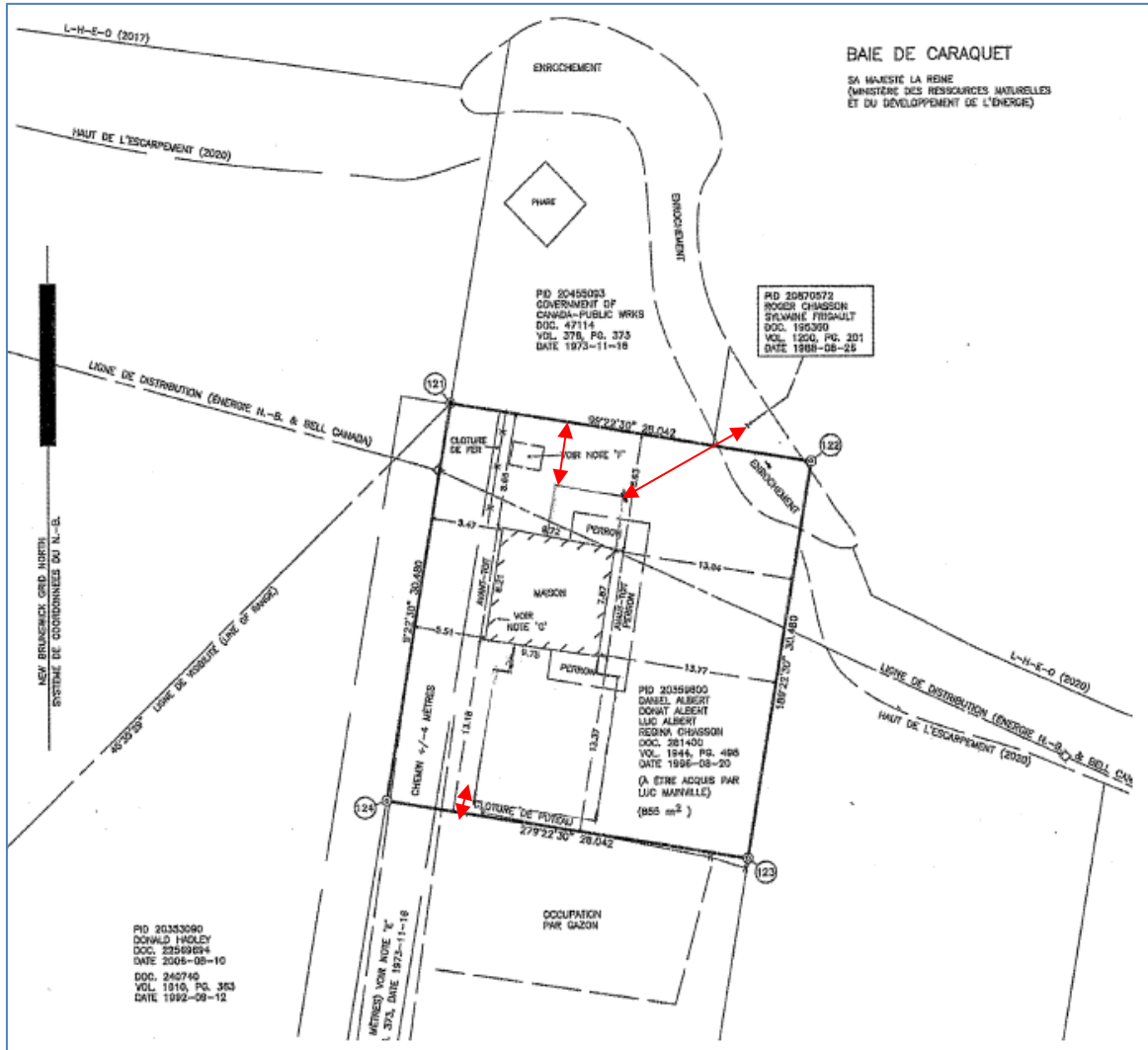


B - PLAN DE SITE FOURNI PAR LE REQUÉRANT

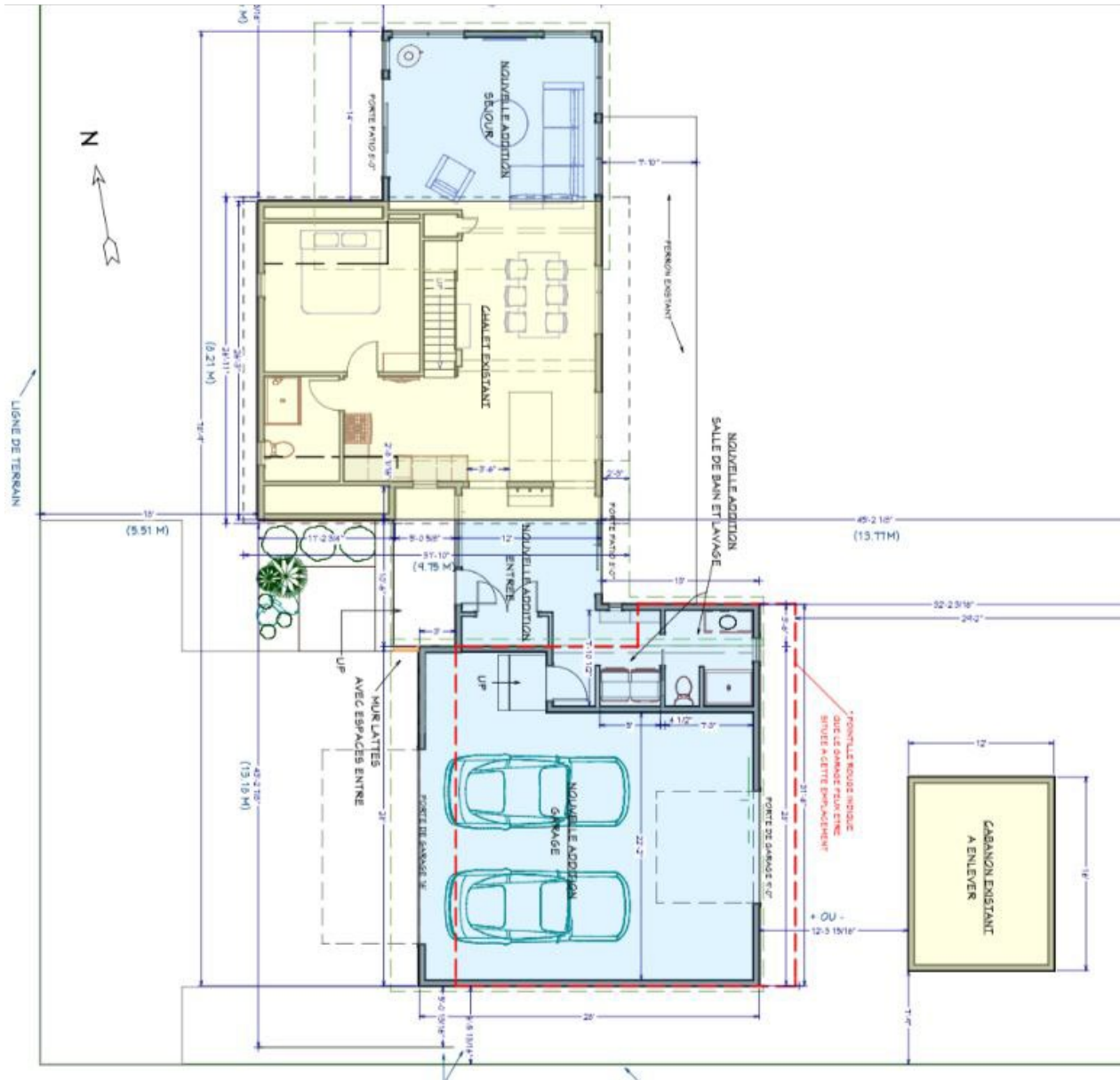


PLAN DE SITE
PIN 20359600

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



D - PLAN DE PLANCHER FOURNI PAR LE REQUÉRANT



E – ESQUISSE DU CHALET PROPOSÉ FOURNIE PAR LE REQUÉRANT



ANNEXE 4

Nom du propriétaire : Réseau des complexes jeunesse multifonctionnels NB Inc.

Nom du demandeur : Paul Haché

N° de dossier : 874

N° de requête : 42003

Localisation : 128, rue Delagarde, Saint-Isidore

Superficie du lot : 8 278 m² (2 acres)

NID : 20482907

Zonage : RR (résidentielles rurales)

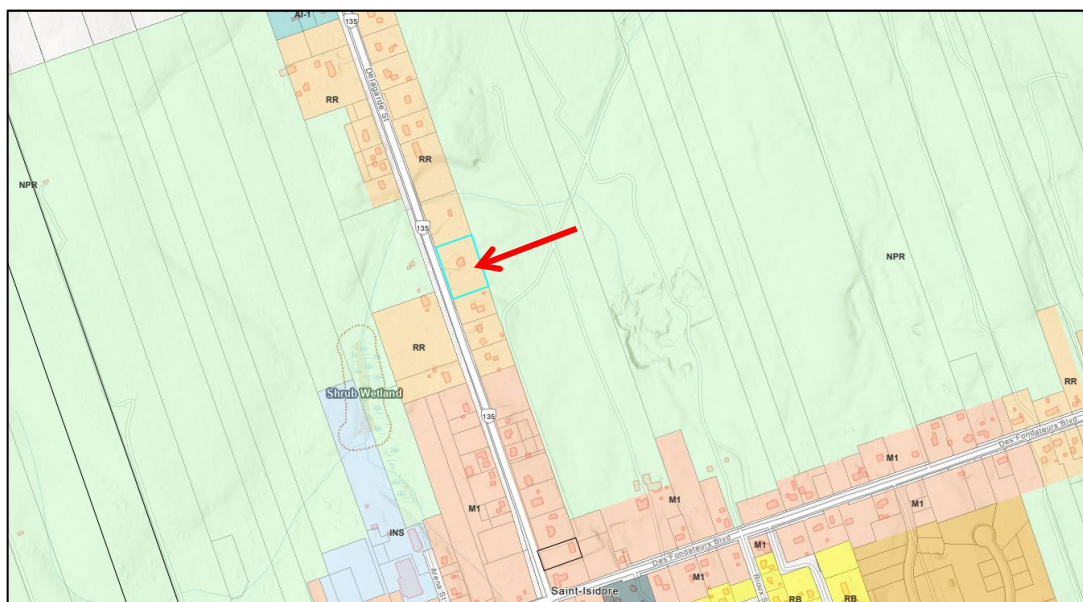
DESCRIPTION

Aménagement proposé : Le requérant, Monsieur Paul Haché, souhaite aménager une garderie. Cependant, l'aménagement ne pourrait pas respecter une disposition de l'arrêté de zonage du village de Saint-Isidore. À noter qu'une modification au zonage est présentement en cours.

Demande : Autoriser un permis provisoire afin de débiter les travaux et l'aménagement d'une garderie et ce, avant la fin du processus de modification au zonage. (Arrêté no.11-20, article 2.2.2 a))

Raison de la demande : Le client souhaite débiter les travaux avant la fin du processus de modification au zonage.

LOCALISATION



ANALYSE

Demande : Autoriser un permis provisoire afin de débiter les travaux et l'aménagement d'une garderie 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 les secteurs dans lesquels le développement résidentiel est déjà amorcé et ce, par le maintien des affectations résidentielles et d'uniformiser les secteurs résidentiels en limitant les usages non conformes, principalement ceux qui ne sont pas de nature résidentielle.

Ici, le requérant propose la réutilisation d'un bâtiment qui abritait autrefois la maison des jeunes pour en faire une garderie commerciale pouvant accueillir une cinquantaine d'enfants d'âge préscolaire. Cette garderie serait un organisme sans but lucratif dont le CA serait composé de plusieurs personnes d'affaires et de leaders de la communauté et des environs.

Malgré le fait que cette demande n'irait pas dans le sens de ces deux principes, l'usage proposé (garderie) remplacerait un usage similaire (maison des jeunes), qui était en fonction depuis 13 ans et autorisé spécifiquement dans la zone RR. La Maison des jeunes est un carrefour d'information, un espace d'échange, un lieu de passage et de progression vers l'autonomie. Les jeunes, entre 12 et 17 ans, s'y retrouvent entre amis pour flâner, rire, jouer, danser, jaser, rêver, s'informer et réaliser des projets.

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 pour débiter les travaux d'aménagement de la garderie 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 Delagarde, qui est un des axes principaux de circulation de la municipalité. Cette rue (route 135) fait le lien entre le village de Saint-Isidore et le village de Paquetville. La rue Delagarde est un des secteurs ruraux de la municipalité. La majorité des lots en périphérie du lot à l'étude sont occupés par des habitations unifamiliales sur de grands terrains boisés (voir Annexe B). On y retrouve également quelques lots qui sont toujours vacants et boisés.

Le terrain à l'étude est suffisamment grand (8 278 m² - 2 acres) pour soutenir la conversion de l'usage d'une maison des jeunes en une garderie commerciale qui nécessite l'aménagement d'un terrain de jeu et d'une aire de stationnement. La rue Delagarde est déjà relativement achalandée, et le trafic engendré par l'usage proposé pourrait bien s'y intégrer.

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. Un couvert forestier est actuellement présent entre les habitations unifamiliales et le terrain à l'étude (voir Annexe B).

RECOMMANDATION

L'équipe technique recommande l'attribution d'un permis provisoire d'un (1) an afin que le requérant puisse débiter les travaux et l'aménagement d'une garderie et ce, avant la fin du processus de modification au zonage aux conditions suivantes :

DEMANDE DE PERMIS PROVISOIRE CRP24

Rapport technique du service d'urbanisme

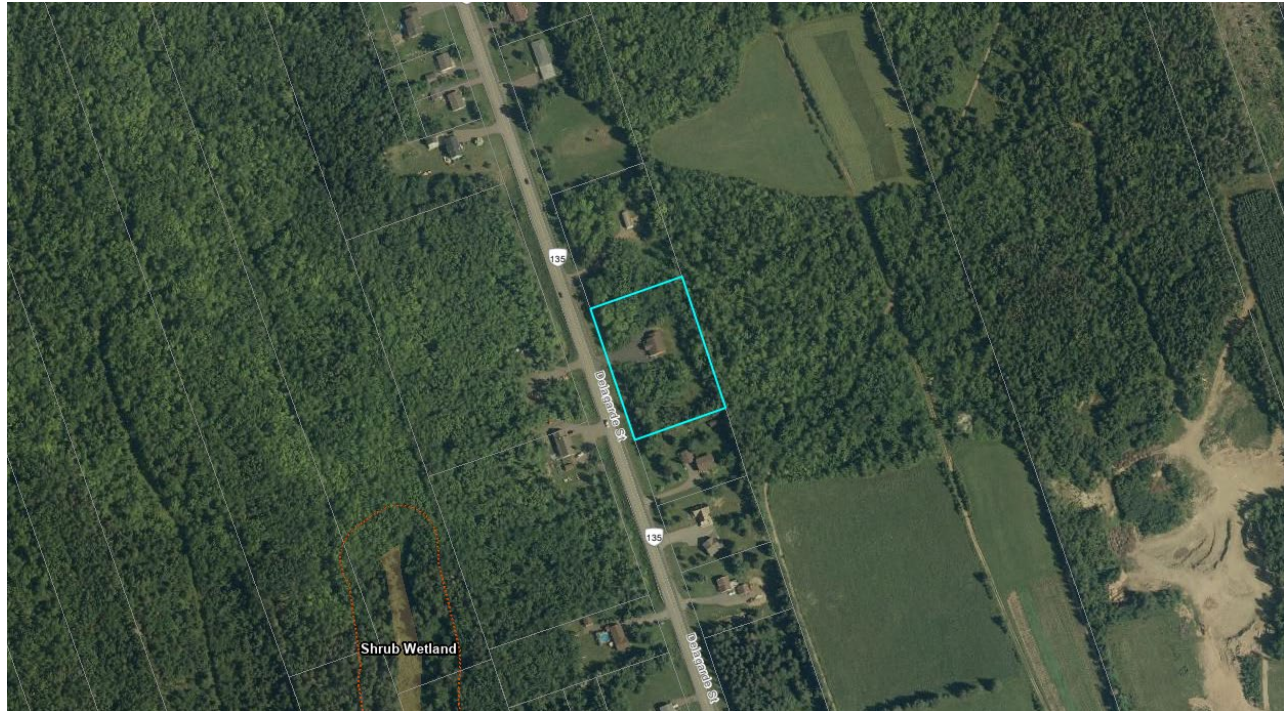


- obtenir une résolution du Conseil municipal qui appuie la demande de permis provisoire; et
- obtenir l'approbation du ministère de la Sécurité publique pour le système d'installation septique.

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

ANNEXES

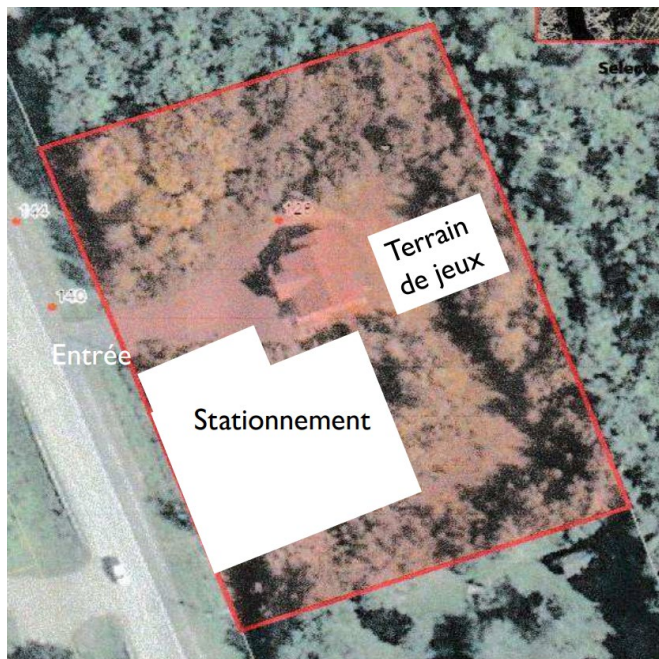
A – CARTE DE LOCALISATION (ESRI, 2020)



B – DISTANCE APPROXIMATIVE ENTRE LA GARDERIE ET LES HABITATIONS VOISINES



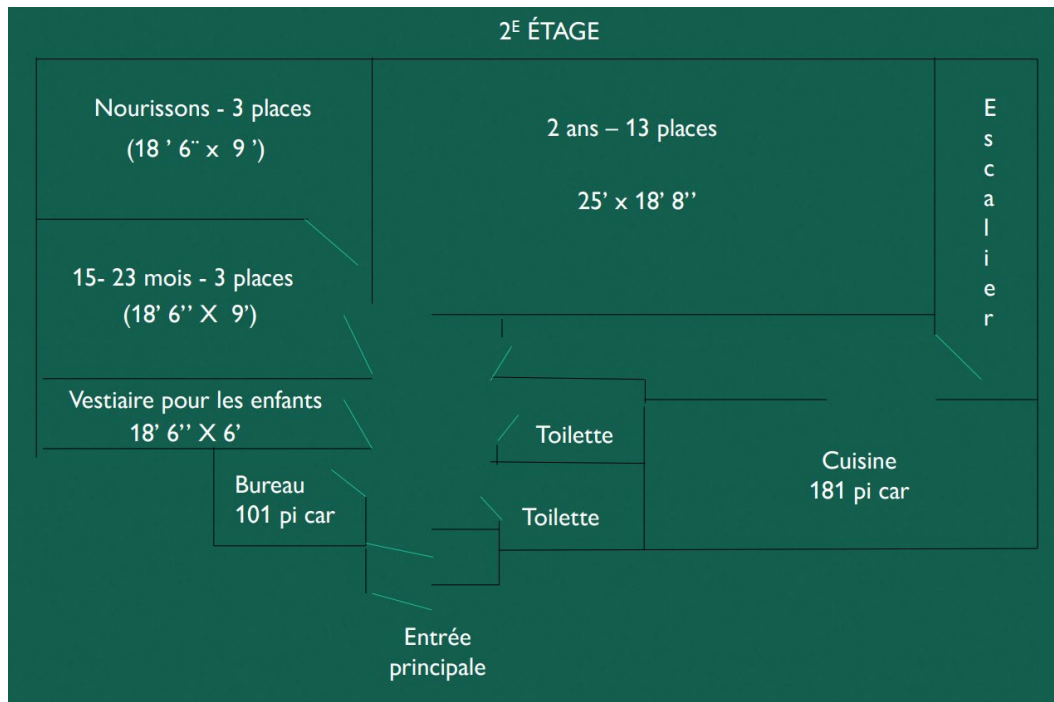
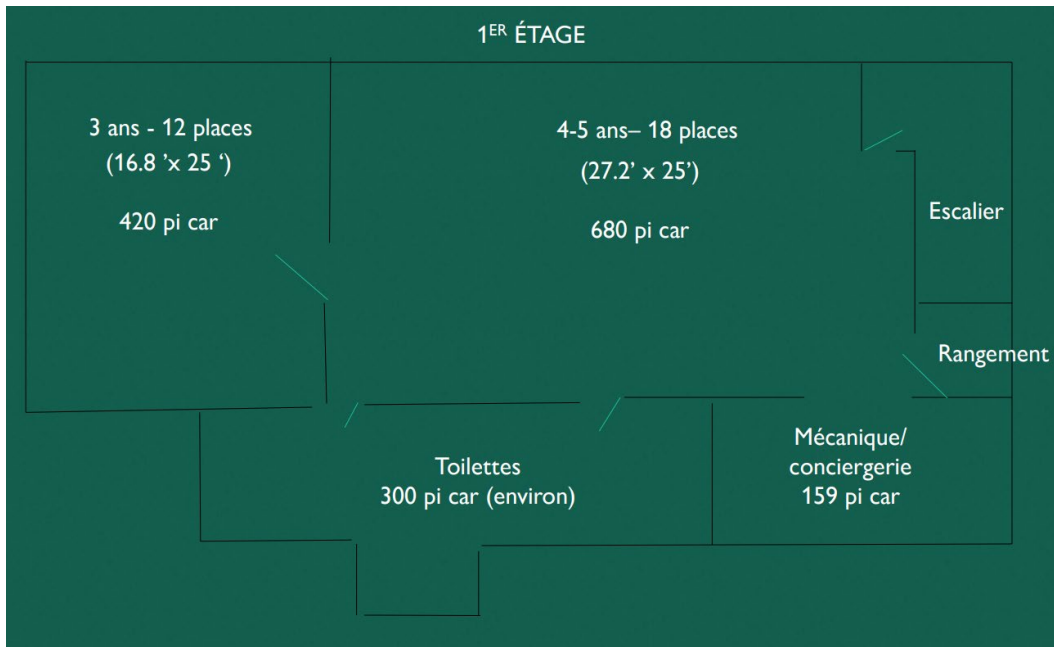
C - PLAN DE SITE FOURNI PAR LE REQUÉRANT



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



E - PLANS DE PLANCHER FOURNIS PAR LE REQUÉRANT



F – PHOTO DE LA FAÇADE PROPOSÉE FOURNIE PAR LE REQUÉRANT

