

ANNEXE 1

Nom du lotissement : Tracadie

N° de dossier : 6546

N° de requête : 42322

Localisation : rue de l'Entreprise, Tracadie

NID : 20434460

Zonage : I1 (Industriel central)

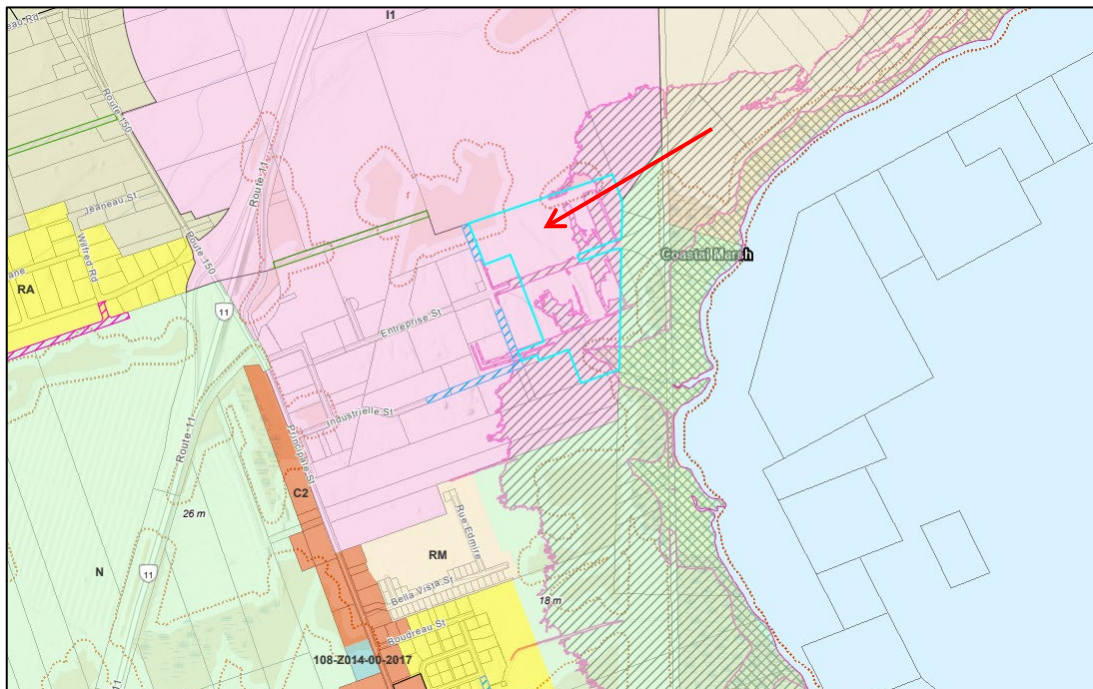
DESCRIPTION

Aménagement proposé : L'objectif de ce plan de lotissement provisoire est de rallonger la rue de l'Entreprise, et créer les lots 2023-2 et 2023-3.

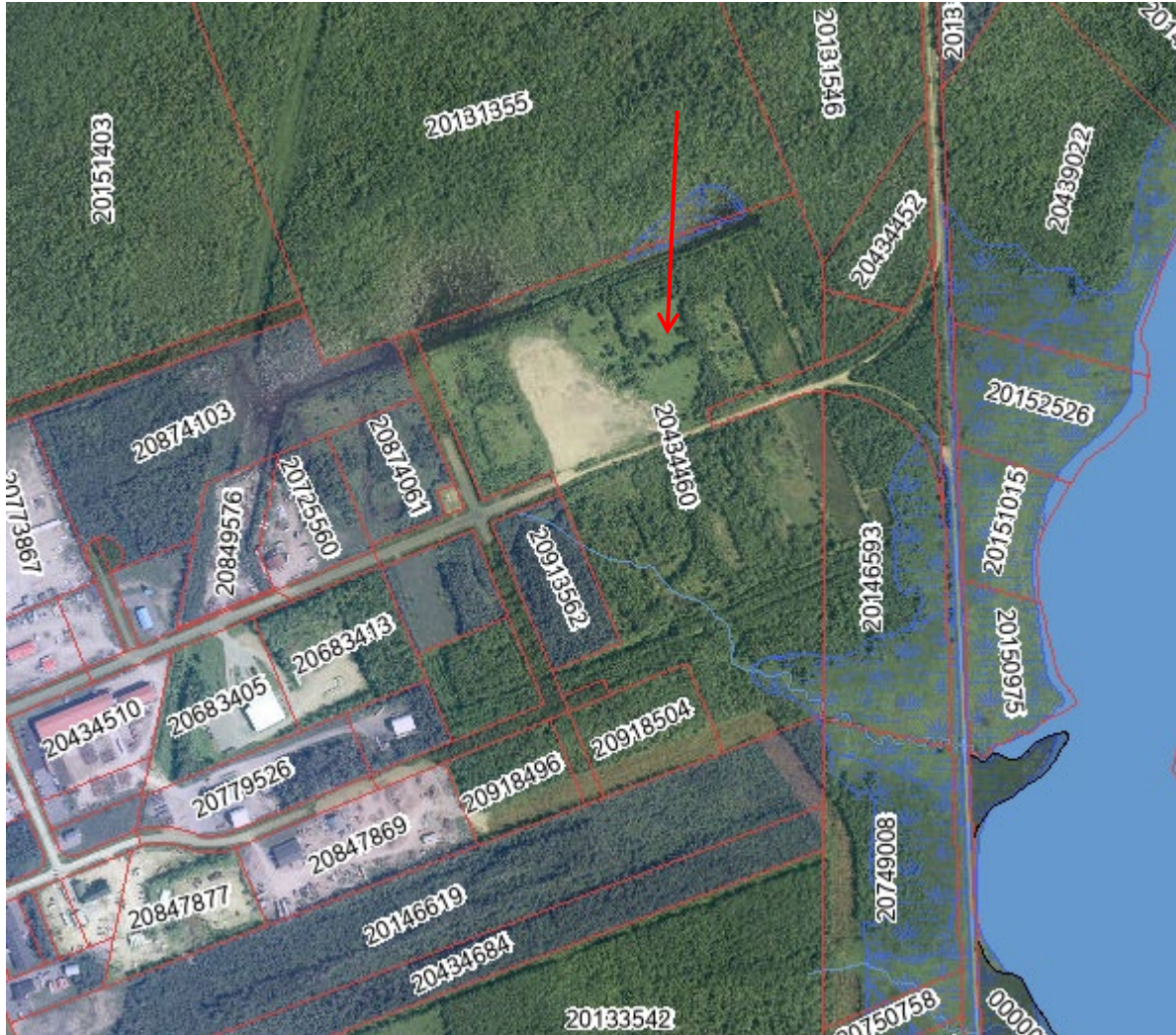
Demande : Permettre le lot 2023-3 avec une largeur de 25,23 mètres au lieu de 38 mètres; permettre une partie d'une profondeur de 27,19 mètres au lieu de 38 mètres; permettre une superficie de 967 m² au lieu de 1444 m², calculées en excluant les terres humides et les zones tampon cartographiées (Arrêté no. 030-00-2019, article 93, tableau 5). À noter que la Commission a déjà recommandé l'emplacement de la rue à la municipalité en date du 17 mai 2023.

Raison de la demande : La municipalité a reçu des offres d'achat de la part de deux entreprises qui désirent s'installer dans le parc industriel.

LOCALISATION



PHOTO



ANALYSE

Demande : Permettre le lot 2023-3 avec une superficie de 967 m² au lieu de 1444 m²; permettre une largeur de 25,23 mètres au lieu de 38 mètres; permettre une partie d'une profondeur de 27,19 mètres au lieu de 38 mètres, calculées en excluant les terres humides et les zones tampon cartographiées (Arrêté no. 030-00-2019, article 93, tableau 5). À noter que la Commission a déjà recommandé l'emplacement de la rue à la municipalité en date du 17 mai 2023.

Numéro du lot à l'étude	Règlement concerné	Article	Exigence du règlement	Proposé	Différence
2023-3	03-00-2019	90, 93 et tableau 5	1 444 m ²	967 m ²	477 m ²
2023-3	03-00-2019	90, 93 et tableau 5	38 m	25,23 m	12,77 m
2023-3	03-00-2019	90, 93 et tableau 5	38 m	27,19 m	10,81 m

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

En vertu des articles 55 et 78 de la *Loi sur l'urbanisme du N.-B.*, la CSR a le pouvoir de déroger respectivement sur un arrêté de zonage et sur un arrêté de lotissement municipal. La demande est donc jugée nécessaire et justifiable.

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

Les demandes de dérogations pour le lot 2023-3 sont jugées majeures, soit de 33% pour ce qui est de la superficie, de 33,6% pour la largeur et de 28,4% pour la profondeur. Cependant, suite à de nombreux échanges entre la municipalité, le ministère de l'Environnement et le délinéateur des terres humides, une entente est survenue afin d'en arriver à un consensus qui va permettre ce lotissement et ce, par le biais d'une compensation financière accordée à des organismes voués à la protection de l'environnement pour perte d'habitat. Le ministère de l'Environnement peut allouer d'utiliser 100% de la superficie des lots 2023-2 et 2023-3 moyennement le paiement requis.

Comme le stipule l'arrêté de lotissement de la municipalité, les lots donnent sur des rues publiques, étant le moyen privilégié pour maintenir et améliorer les services municipaux, provinciaux et fédéraux. Ainsi, le 17 mai 2023, la CSR a déjà recommandé l'emplacement de la rue publique qui est proposée sur ce plan, comme le stipule l'article 88 de la *Loi sur l'urbanisme du N.-B.* Suite à ces constats, la demande est jugée raisonnable.

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

Au mois de mai 2023, cette demande fut présentée au CRP. Comme l'exige l'article 81(3) de la *Loi sur l'urbanisme du N.-B.*, le plan fut aussi présenté au ministère de l'Environnement aux fins de commentaires, étant donné la proximité des terres humides par rapport à ce projet.

Ainsi, ce ministère a demandé à la municipalité d'embaucher une firme spécialisée dans la délimitation des terres humides. Le délinéateur choisi a identifié et localisé une terre humide d'une superficie beaucoup plus grande par rapport à ce qu'on peut observer sur les cartes officielles.

Par ce fait, le plan de lotissement provisoire a dû être modifié de sorte que la localisation de la terre humide soit identifiée sur ledit plan. Ce faisant, la superficie et les dimensions du lot 2023-3, situé à l'extérieur de la marge de recul de 30 mètres de la terre humide, ne respecte pas les normes minimales prescrites par le plan rural de la municipalité.

Cependant, le ministère de l'Environnement est prêt à octroyer un permis d'altération des cours d'eau et des terres humides pour les lots 2023-2 et 2023-3, à condition qu'une compensation financière soit accordée à des organismes voués à la protection de l'environnement et des habitats fauniques. Dans ce cas-ci, la municipalité s'est engagée à défrayer la somme d'argent exigée par le ministère de l'Environnement. Cet arrangement pourrait permettre aux futurs utilisateurs des lots 2023-2 et 2023-3 d'occuper jusqu'à 100% de la superficie desdits lots, ce qui permettrait des surfaces utilisables au niveau industriels.

Ce projet cadre dans les objectifs à court et moyen termes de la municipalité, soit d'agrandir son parc industriel pour y offrir des espaces supplémentaires avec les services d'eau et égouts publics aux futurs utilisateurs industriels. La municipalité a d'ailleurs zoné cette section de son territoire en conséquence. La municipalité a reçu des offres d'achat de la part de deux entrepreneurs pour installer leur entreprise sur les lots 2023-2 et 2023-3.

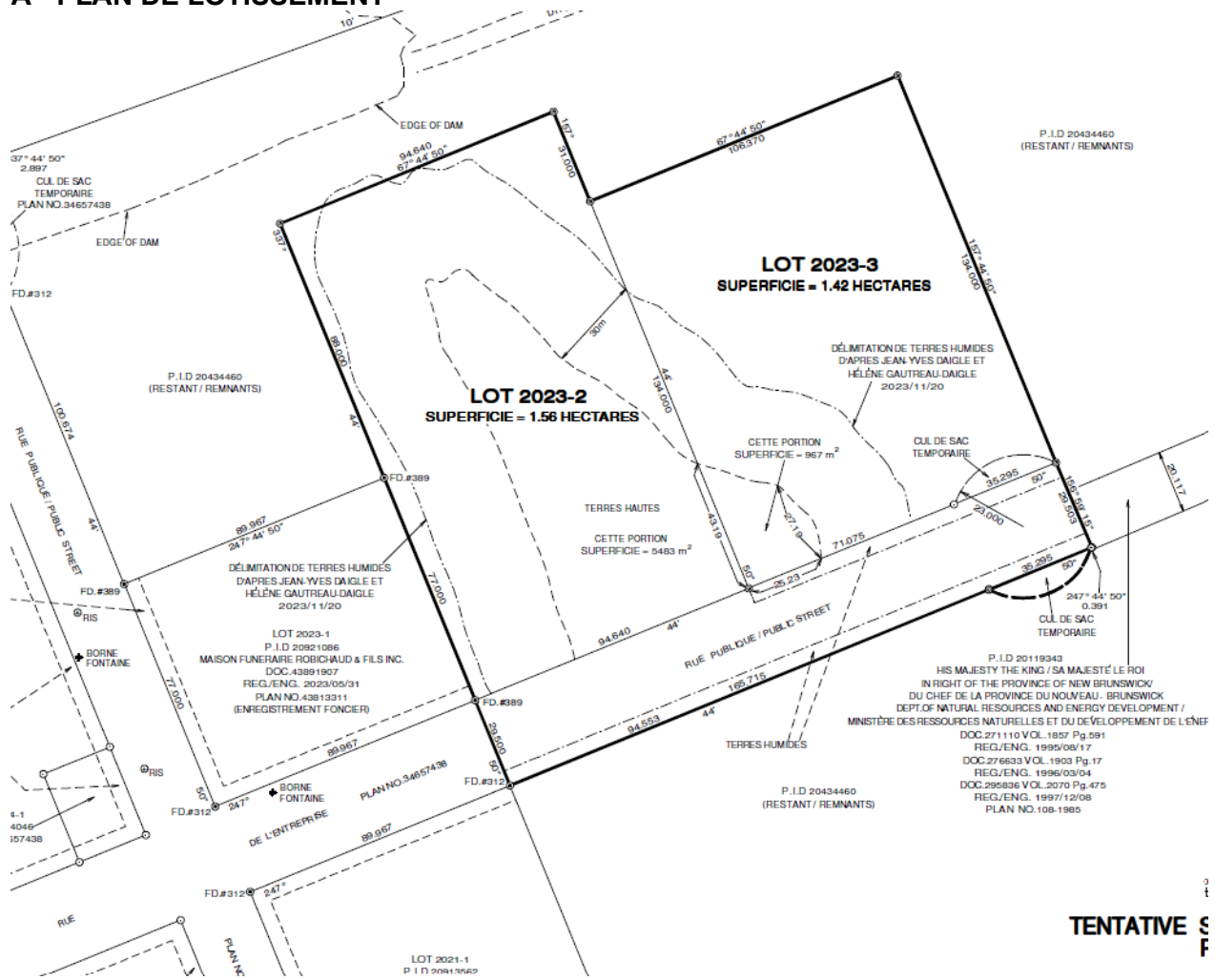
Les principes législatifs et le caractère du voisinage sont donc respectés, soit de consolider le développement industriel dans les zones définies à cette fin et développer certaines zones industrielles plus denses et plus compactes, comme le précise le plan rural de la municipalité.

RECOMMANDATION

L'équipe technique recommande l'approbation de cette demande, la jugeant souhaitable pour l'aménagement du terrain, à condition qu'une note soit inscrite sur le plan final de lotissement à l'effet que tout aménagement sur le lot 2023-3 reçoive l'approbation du ministère de l'Environnement.

ANNEXES

A - PLAN DE LOTISSEMENT



TENTATIVE S
F

PHOTOS



ANALYSE

Demande : Permettre un bâtiment principal (habitation unifamiliale) à une distance de 7 m au lieu de 7,5 m de la ligne de rue. Permettre un bâtiment principal (habitation unifamiliale) à une distance de 1,5 m au lieu de 3 m de la limite latérale du lot.

Règlement concerné	Article	Exigence du règlement	Proposé	Différence
Arrêté 030-00-2019	112 (2)	7,5 m	7 m	0,5 m
	116 (2)	3 m	1,5 m	1,5 m

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

La dérogation n'est pas nécessaire puisque le bâtiment principal aurait pu être de plus petites dimensions pour respecter le règlement. Cependant, il est à noter que le lot est relativement étroit (un peu plus de 15 m), et que l'habitation n'a que de 10 mètres de largeur. Le requérant justifie cette demande afin d'avoir une longueur suffisante pour le garage et afin de permettre l'accès à la remise existante.

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

La dérogation est mineure pour la limite avant et majeure pour la limite latérale.

Limite avant : L'habitation unifamiliale proposée serait à 7 m de la ligne de rue au lieu de 7,5 m. Selon notre registre des dérogations, plusieurs dérogations ont été accordées concernant cette limite. En effet, en 2021, l'agrandissement d'un bâtiment principal a été accordé à 2,09 m de la ligne de rue.

Limite latérale : Concernant le second point dérogatoire, le bâtiment est proposé à 1,5 m de la limite latérale au lieu de 3 m, une différence de 1,5 m par rapport aux exigences de l'arrêté. Cette implantation n'aggraverait cependant pas la situation actuelle, car le chalet présentement sur le lot se trouve à moins de 1,5 m de la limite latérale. De plus, il est également possible d'observer sur la rue des Chalets que quelques bâtiments principaux, sur des lots d'une étroitesse similaire, sont à moins de 3 m de la limite latérale (annexe A). Cette demande est donc considérée raisonnable.

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

Limite avant : Un des principes législatifs concernant la distance à respecter d'une ligne de rue se rapporte au domaine public, soit à la sécurité publique et à l'entretien de la rue concernée. La municipalité a été consultée et ne s'oppose pas au projet, considérant que des habitations existantes sur cette même rue sont à moins de 7 m de la ligne de rue. Cependant, la municipalité souligne qu'elle ne peut être tenue responsable des dommages au bâtiment causés par l'entretien et le déneigement, étant donné que la propriété ne respectera pas les normes minimales. Le principe est ainsi respecté.

Limite latérale : Le principe législatif des marges latérales 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. Dans le cas de ce projet, comme il s'agit de remplacer l'habitation unifamiliale existante par une nouvelle relativement au même endroit sur le terrain, les inconvénients du voisinage ne seraient pas aggravés. Le principe est respecté.

En ce qui a trait au caractère du voisinage, celui-ci ne devrait pas être affecté par cette demande puisqu'il s'agit de remplacer une habitation unifamiliale existante par une nouvelle, légèrement plus grande. De plus, il s'agit d'un secteur développé et consolidé.

RECOMMANDATION

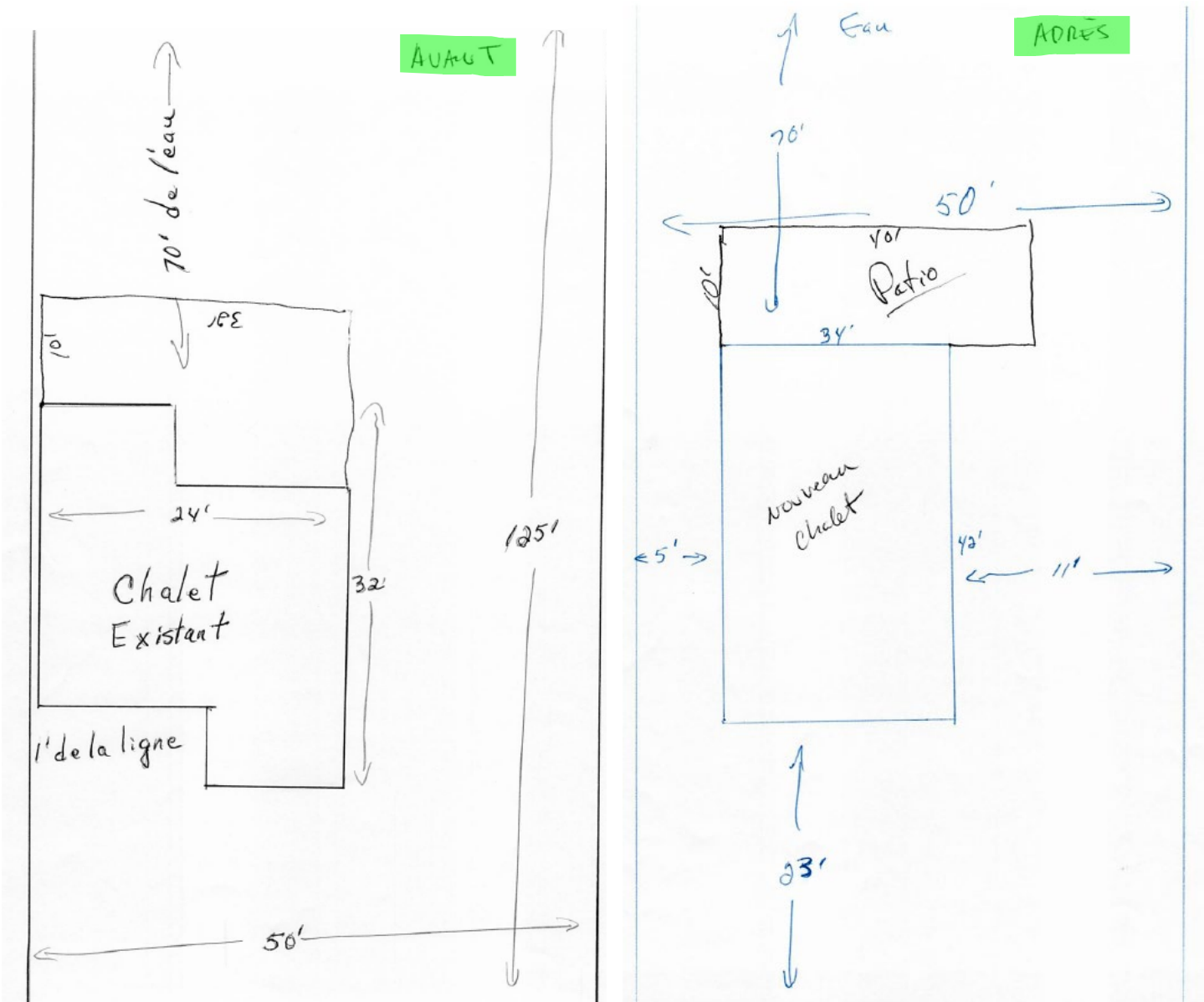
L'équipe technique recommande la demande de dérogation afin de permettre un bâtiment principal (habitation unifamiliale) à une distance de 7 m au lieu de 7,5 m de la ligne de rue ainsi que de permettre un bâtiment principal (habitation unifamiliale) à une distance de 1,5 m au lieu de 3 m de la limite latérale, considérant celles-ci raisonnables et souhaitables pour l'aménagement de la propriété et en harmonie avec les principes de la législation.

ANNEXES

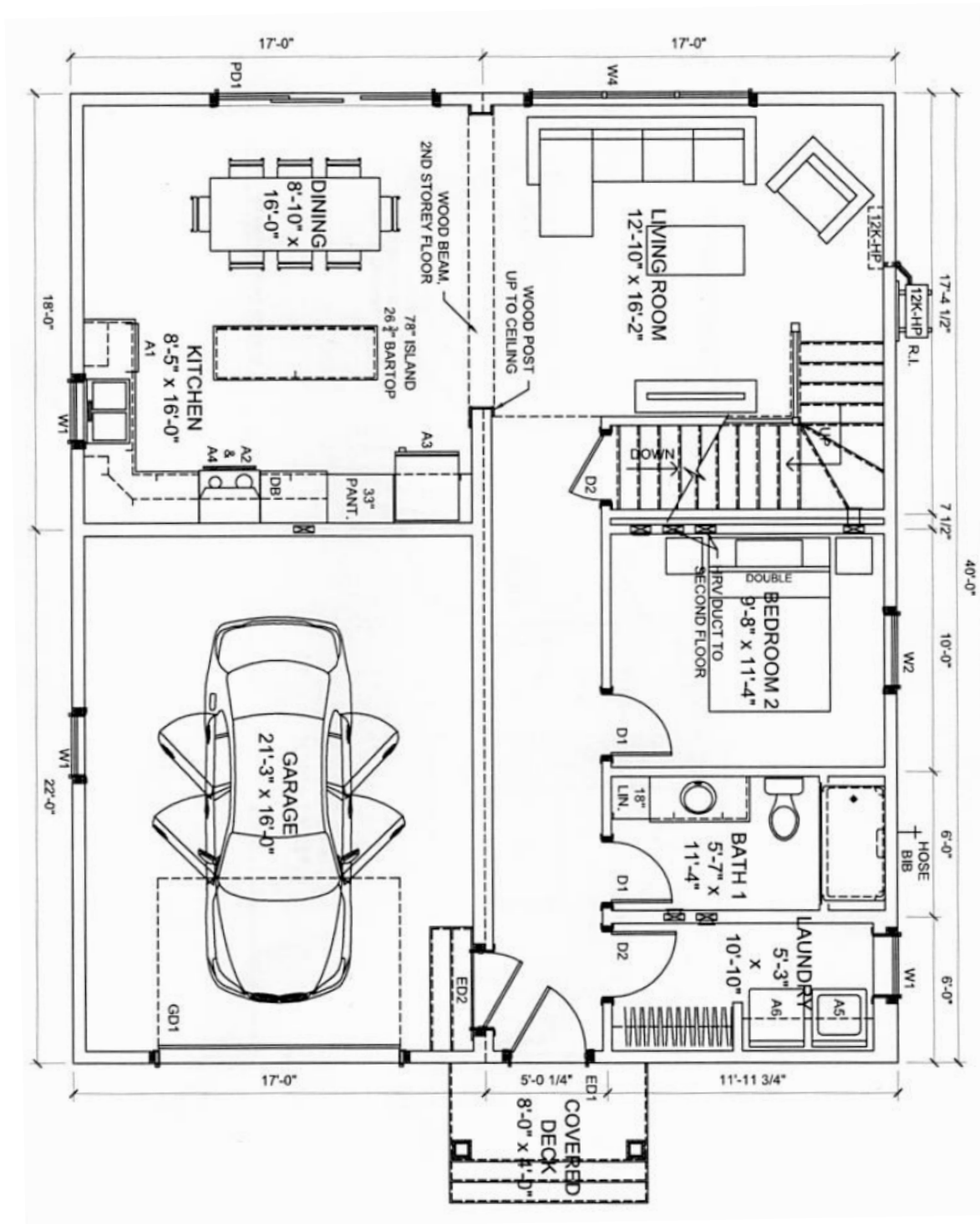
A – CARTE DE LOCALISATION – CONNECTEXPLORER, 2020



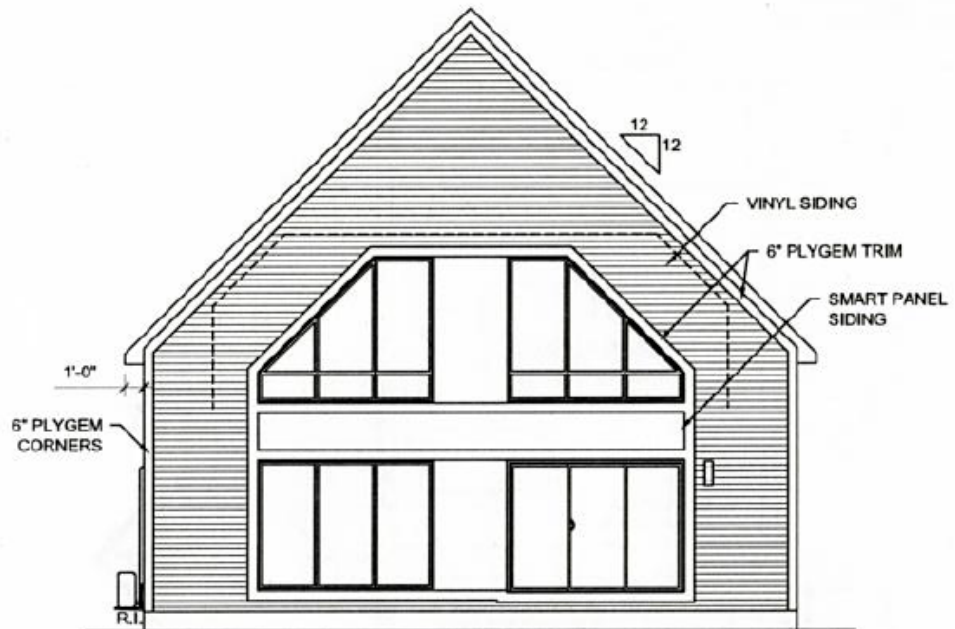
B - PLAN FOURNI PAR LES REQUÉRANTS



C - PLAN DE PLANCHER FOURNI PAR LES REQUÉRANTS



D - PLAN DE FAÇADE FOURNI PAR LES REQUÉRANTS



FRONT ELEVATION

SIDING AREAS

- VINYL SIDING 1873 S.F. + 20% = 2248 S.F.
- SMART PANEL SIDING 100 S.F. + 25% = 125 S.F.
- INSTONE 21 S.F. + 25% = 26 S.F.

COVERED DECK MATERIAL TYPE:

- SOFFIT VINYL
- BEAM CAPPED WITH ALUMINUM
- POSTS 6"x6" CAPPED WITH INSTON (SEE DETAIL A)
- RAILING NA
- DECKING PRESSURE TREADED



REAR ELEVATION

ANNEXE 4

Nom du propriétaire : Réfrigération Plus inc.

Nom du demandeur : Conrad Lambert

N° de dossier : 22367

N° de requête : 42351

Localisation : 346, boul. St-Pierre Ouest, Caraquet

Superficie du lot : 3 340 m² (0,8 acres)

NID : 20854469

Zonage : C2 (commerciale routière) et RB (habitation uni et bifamiliale)

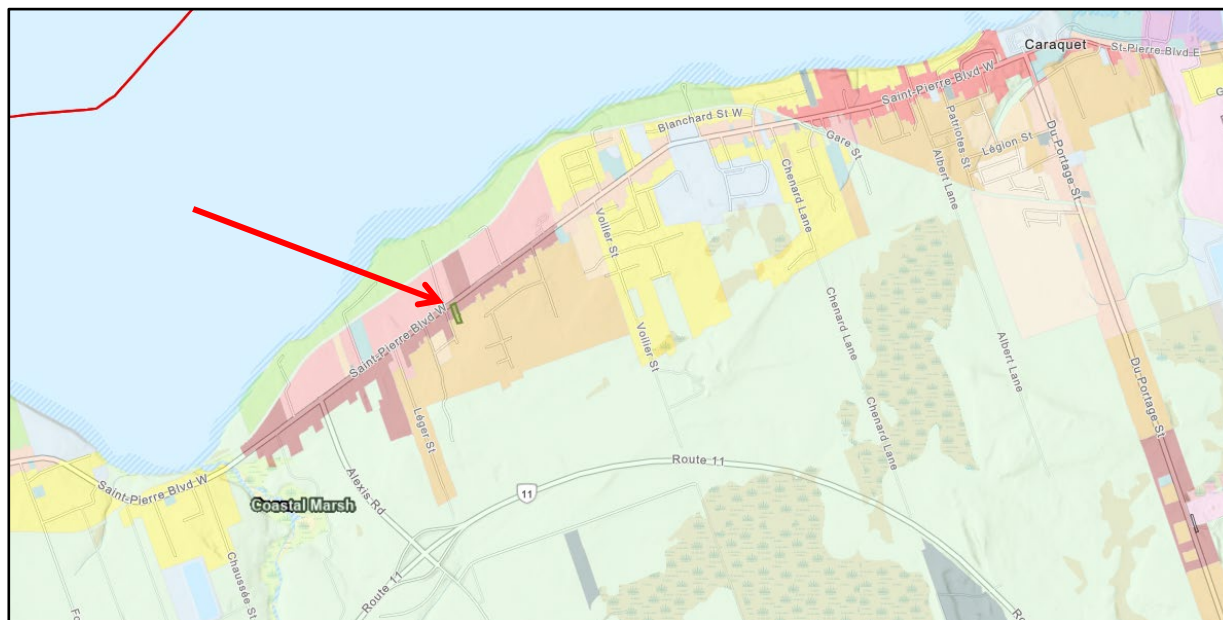
DESCRIPTION

Aménagement proposé : Le requérant, monsieur Conrad Lambert (Réfrigération Plus), possède un bâtiment accessoire (garage) de 95 m² (30x34) et souhaite l'agrandir de 101 m² (32x34), la superficie totale proposée étant de 196 m². Cependant, l'aménagement proposé contrevient à une disposition de l'arrêté de zonage de la Municipalité de Caraquet.

Demande : Permettre l'agrandissement d'un bâtiment accessoire (garage) d'une superficie totale de 196 m² au lieu de 112 m². (arrêté no. 211 - article 13.4.8.1 c))

Raison de la demande : Le projet vise à augmenter la superficie du garage afin d'y entreposer un tracteur, les accessoires et pièces, les tondeuses, un chariot élévateur et autres pièces d'équipement, pour ne pas les laisser détériorer à l'extérieur. De ce fait, ceci permettrait d'éviter une nuisance visuelle pour le voisinage.

LOCALISATION



PHOTOS



ANALYSE

Demande : Permettre l'agrandissement d'un bâtiment accessoire (garage) d'une superficie totale de 196 m² au lieu de 112 m².

Règlement concerné	Article	Exigence du règlement	Proposé	Différence
Arrêté no. 211	13.4.8.1 c)	112 m ²	196 m ²	84 m ²

Mise en contexte

Le terrain où est situé le projet est à cheval sur une zone commerciale routière (C2) et une zone résidentielle uni et bifamiliale (RB). L'entreprise de réfrigération, en façade du lot, est située dans la zone C2 ainsi que le garage. Cependant, l'agrandissement se trouve entièrement dans la zone RB, qui fait face à une rue projetée mais non construite. Lors de la détermination du zonage pour la rédaction de l'arrêté de 2005, un projet de rue à l'arrière du lot avait été envisagé. Cette situation explique le fait que l'on retrouve deux zonages sur le même lot. On note également que la circulation sur le lot se fait via le boulevard et non via l'arrière du terrain. L'agrandissement serait à plus de 35 m de la limite arrière du lot. De plus, il ne s'agit pas d'une nouvelle industrie, mais bien d'une entreprise de services qui est en activité sur ce terrain depuis plusieurs années. Cette dernière désire continuer ces opérations, mais a cependant besoin de plus d'espace d'entreposage.

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

La demande n'est pas nécessaire, car les dimensions auraient pu respecter l'arrêté de zonage. Toutefois, les dimensions de l'arrêté n'offriraient pas suffisamment d'espace de rangement pour les besoins de l'entreprise. Le requérant justifie sa demande afin de pouvoir entreposer son équipement pour son entreprise (tracteur, accessoires et pièces, tondeuses, chariot élévateur et autres pièces d'équipement) pour ne pas les laisser détériorer à l'extérieur. De ce fait, ceci permettrait d'éviter une nuisance visuelle pour le voisinage.

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

La demande est majeure. Le projet propose un bâtiment accessoire d'une superficie de 196 m² au lieu de 112 m² comme le prescrit l'arrêté. Cette différence de 84 m² constitue une augmentation de près de 75% de ce qui est permis pour un bâtiment accessoire en zone RB (habitation uni et bifamiliale). Il faut cependant considérer qu'une portion du terrain, où les activités de l'entreprise ont lieu, est en zone C2. La superficie autorisée pour un bâtiment accessoire dans cette zone est de 150 m². Ce qui constituerait une différence de 46 m² avec l'arrêté.

Depuis l'entrée en vigueur de l'arrêté de zonage en 2005, 29 demandes de dérogation ont été traitées par la Commission sur des bâtiments accessoires plus grands que la superficie autorisée. Sur ce nombre, huit (8) demandes, dont les superficies variaient entre 111 m² et 313 m², ont déjà été refusées. Parmi les demandes recommandées par la Commission, le projet ayant la superficie la plus élevée en zone RB était de 148 m² tandis qu'un projet de serre en zone C2 avait une superficie de 191 m². Ce dernier est localisé deux terrains plus à l'ouest du terrain de la demande, mais est situé entièrement en zone C2.

Notons également qu'en 2014, à la suite d'une révision partielle de son arrêté, la municipalité a augmenté la superficie d'un bâtiment accessoire de 100 m² à 112 m² pour tout usage résidentiel dans toutes les zones.

En considérant, l'historique et le zonage dans laquelle sont localisés l'entreprise et le garage actuel, la demande est jugée raisonnable.

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

L'objectif de la réglementation est de conserver un équilibre entre la hauteur et la superficie des bâtiments accessoires et ce, afin de conserver une homogénéité de ceux-ci à l'intérieur de la ville. Malgré l'agrandissement important du garage, le bâtiment principal demeurera de dimension supérieure (plus de 250 m²) à celui-ci. Le principe législatif est donc respecté.

Après l'étude du voisinage, il est possible d'observer que le gabarit comporte des bâtiments principaux ainsi qu'accessoires de grandes dimensions. De plus, l'entreprise Aux Mille et un Jardins, située à proximité, possède un grand bâtiment principal fait en long et deux bâtiments accessoires de 191 m² et 81 m² respectivement. Malgré la proximité de deux habitations unifamiliales, le projet serait bien intégré dans son environnement et n'affecterait pas le caractère du voisinage.

RECOMMANDATION

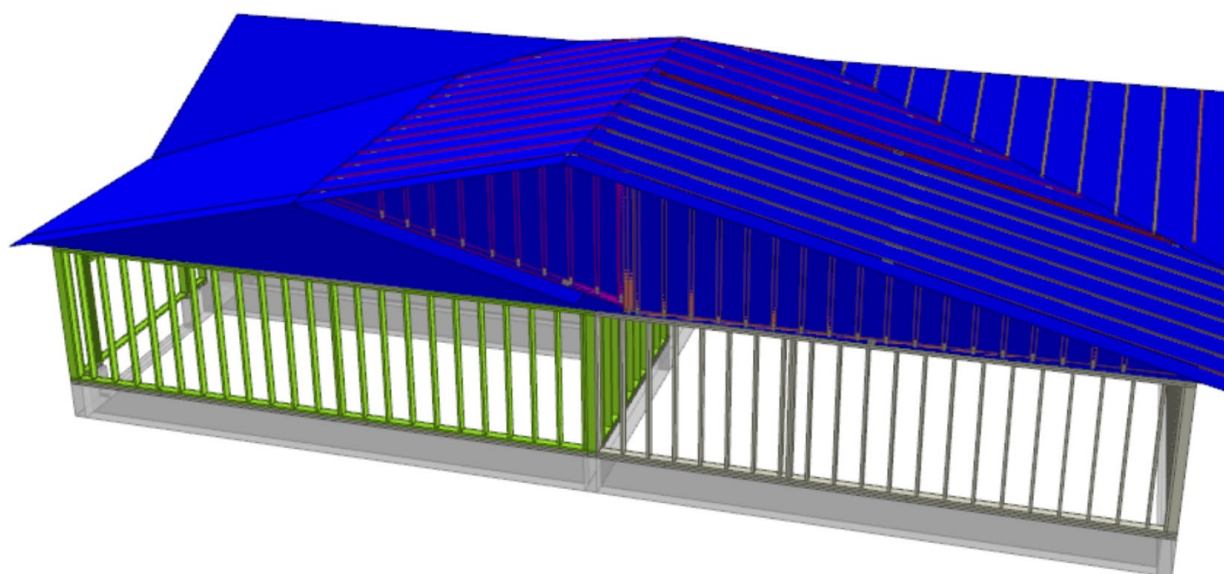
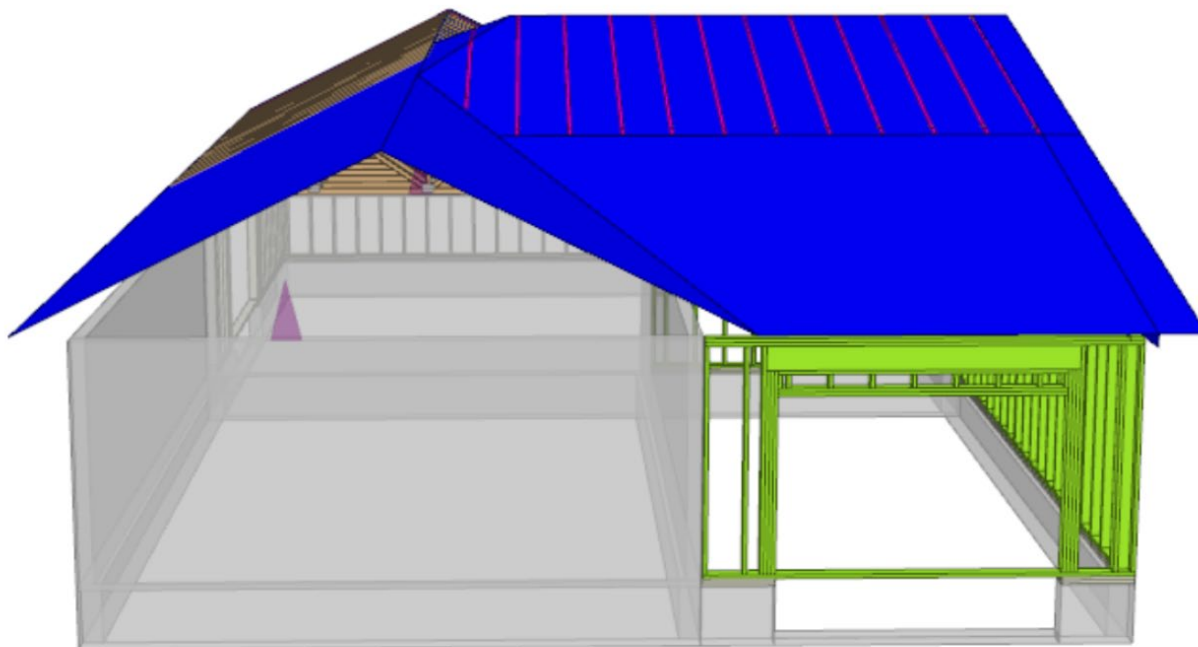
L'équipe technique recommande la demande afin de permettre l'agrandissement d'un bâtiment accessoire (garage) d'une superficie totale de 196 m² au lieu de 112 m², jugeant celle-ci raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de la propriété, et en harmonie avec les principes de la réglementation.

ANNEXES

A – CARTE DE LOCALISATION (ESRI,2020)



C- PLAN DE FAÇADE FOURNI PAR LE REQUÉRANT



ANNEXE 5

Nom du propriétaire : Marie-May Butler

Nom des demandeurs : Marie-May Butler

N° de dossier : 10061

No de requête : 42356

Localisation : 106, rue des Falaises, Grande-Anse

Superficie du lot : 3 750 m² (0,9 acre)

NID : 20088597

Zonage : VI (villégiature)

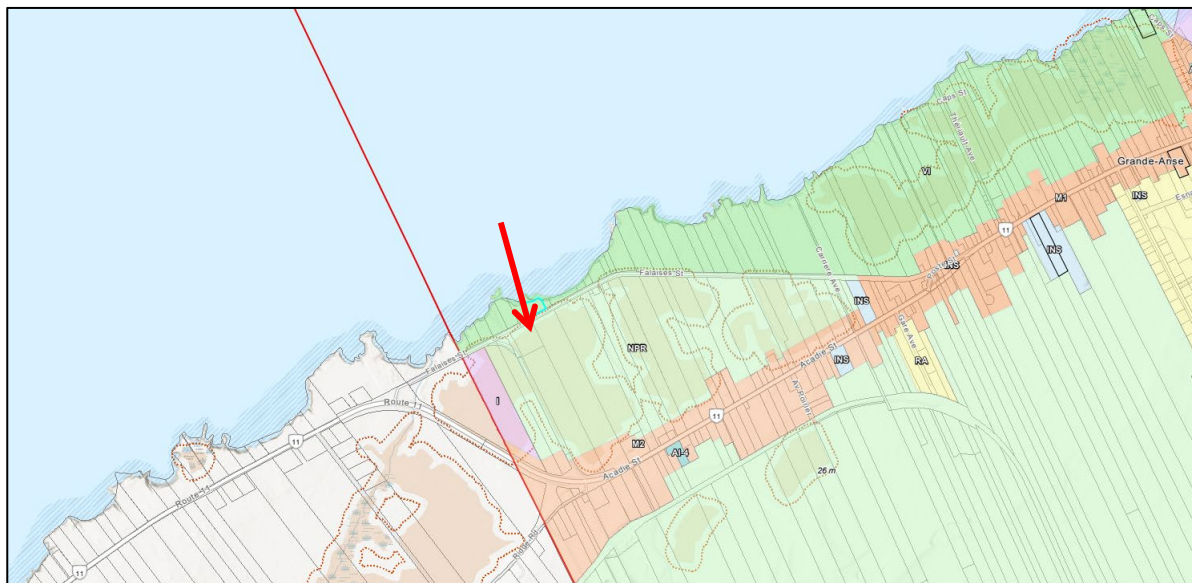
DESCRIPTION

Aménagement proposé : La requérante, madame Marie-May Butler, possède une habitation située à plus ou moins 11,6 m de la falaise. Elle propose la relocalisation d'un bâtiment principal (habitation unifamiliale) incluant un agrandissement. Cependant, l'aménagement ne pourrait pas respecter une disposition de l'arrêté de zonage du Village de Grande-Anse.

Demande : Permettre la relocalisation d'un bâtiment principal (habitation unifamiliale) et ce, à une distance d'environ 23,5 m au lieu de 30 m de tout plan d'eau ou de tout cours d'eau. (Arrêté de zonage no. 78 - article 12.27.3 a))

Raison de la demande : Le projet permettrait d'éviter tout dommage lié à l'érosion et améliorerait la configuration des aménagements sur le lot.

LOCALISATION



PHOTOS





ANALYSE

Demande : Permettre la relocalisation d'un bâtiment principal (habitation unifamiliale) et ce, à une distance d'environ 23,5 m au lieu de 30 m de tout plan d'eau ou de tout cours d'eau.

Règlement concerné	Article	Exigence du règlement	Proposé	Différence
Arrêté no. 78	12.27.3 a)	30 m	23,5 m	6,5 m

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

La demande est jugée nécessaire et justifiable car la requérante souhaite relocaliser et agrandir son bâtiment principal (habitation unifamiliale) sur son terrain d'une superficie de $\pm 0,9$ acre. Avec les dimensions du projet et la taille du terrain, une dérogation est inévitable. La requérante souhaite reculer sa maison de la falaise car elle craint la perte continue de son terrain dû à l'érosion. Celui-ci se trouve actuellement à environ 11,6 m de celle-ci (voir Annexes A et B).

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

La dérogation est majeure puisque le bâtiment principal proposé serait situé à 23,5 m du plan d'eau (empiètement de 6,5 m). Cependant, cette demande est raisonnable puisqu'elle améliorerait grandement

DEMANDE DE DÉROGATION /

Rapport technique du service d'urbanisme



la situation. Le bâtiment principal serait relocalisé à 23,5 m du plan d'eau au lieu de 11,6 m comme c'est le cas présentement. De plus, la relocalisation du bâtiment principal serait située à 7,5 m de la ligne de rue, ce qui respectait la limite avant sans occasionner de dérogation supplémentaire.

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

Le principe est de restreindre et de contrôler le développement du territoire dans les affectations concernées par les conséquences des changements climatiques. Il se porte également sur un principe de protection de l'environnement. Ce principe inclut de limiter l'empreinte au sol des constructions et des activités dans les 30 m d'une rive. L'objectif est de réduire les risques et d'améliorer les situations existantes. Ce principe ne serait pas respecté si certaines conditions ne sont pas exigées. Dans ce cas-ci, la requérante améliore grandement la situation existante en relocalisant sa résidence à 23,5 m d'un plan d'eau au lieu d'y être à 11,6 m comme c'est le cas présentement. Le caractère du voisinage serait préservé, puisque le secteur comporte déjà quelques chalets ou habitations à proximité de la baie.

RECOMMANDATION

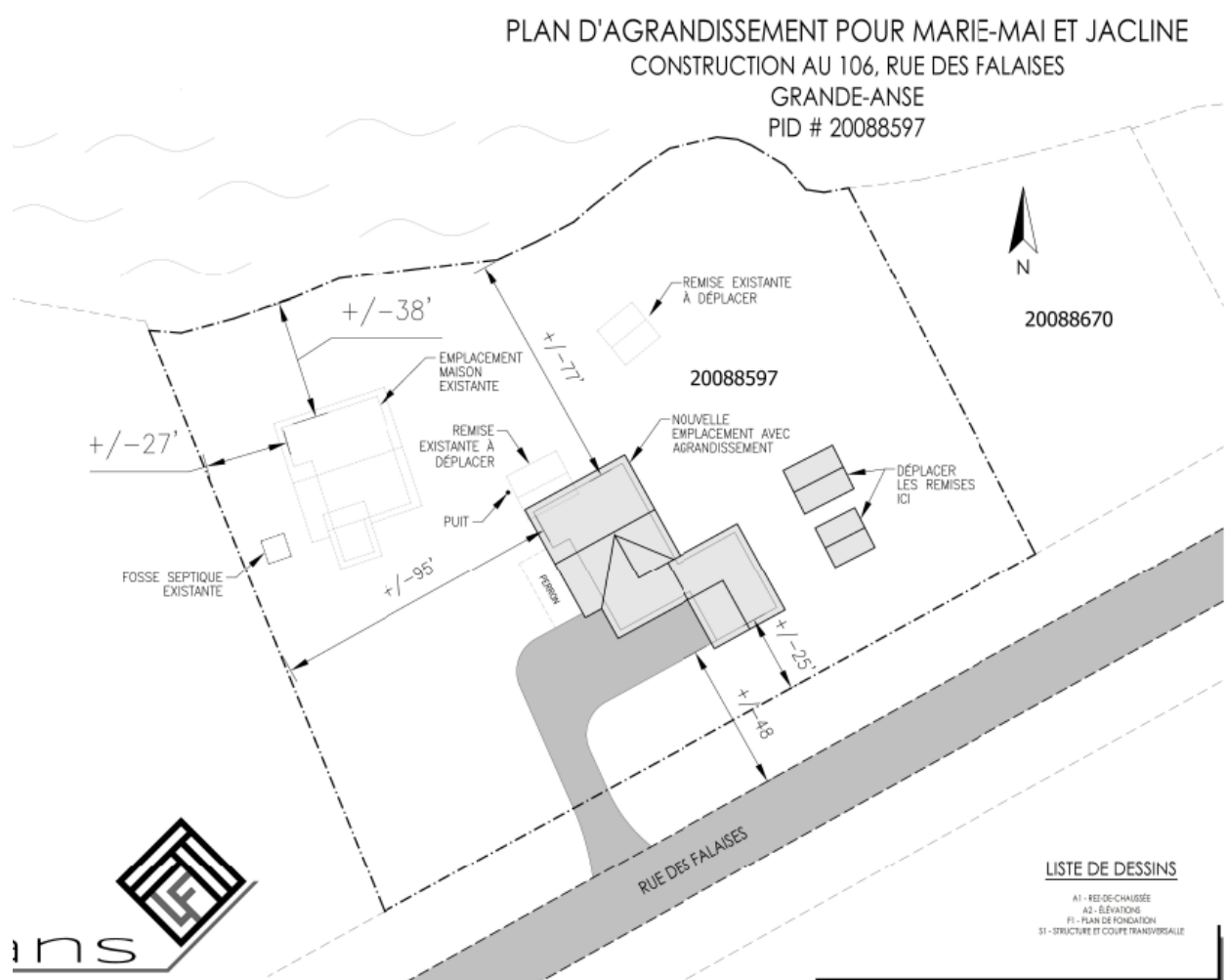
L'équipe technique recommande cette demande afin de permettre la relocalisation et l'agrandissement du bâtiment principal (habitation unifamiliale) à une distance de 23,5 m au lieu de 30 m d'un plan d'eau, considérant celle-ci raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de l'ensemble de cette propriété.

ANNEXES

A – CARTE DE LOCALISATION (ESRI, 2020)



B - PLAN D'IMPLANTATION FOURNI PAR LA REQUÉRANTE



C - PLAN DE FAÇADE DU CHALET QUI SERA AMÉNAGÉ SUR LE TERRAIN À L'ÉTUDE, FOURNI PAR LA REQUÉRANTE

