

ANNEXE 1

Nom du propriétaire : Philippe Doiron

Nom du demandeur : Antoine Bezeau

N° de dossier : 23172

N° de requête : 31934

Localisation : Chemin de la Croix, Sainte-Cécile

Superficie du Lot : 4 065 m² (1 acre)

NID: 20210704

Zonage : M1 (zone mixte résidentielle, commerciale, industrielle et institutionnelle)

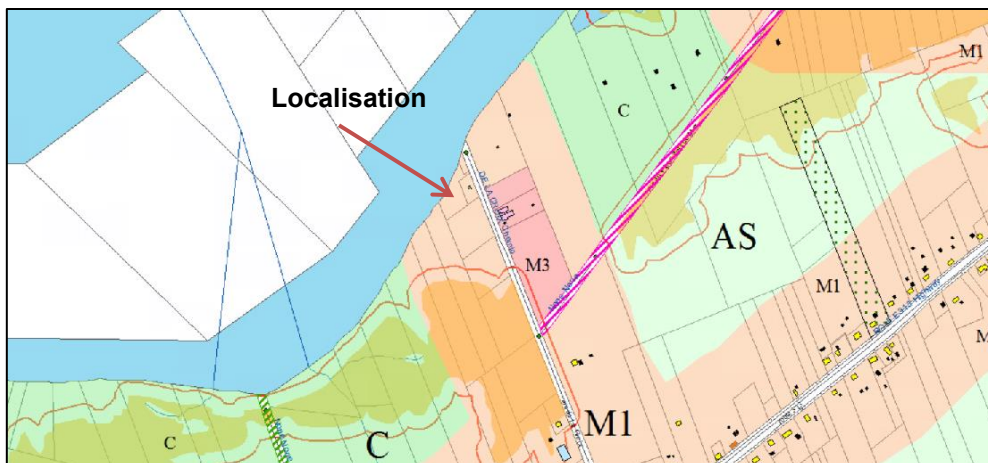
DESCRIPTION

Aménagement proposé : Le requérant, Monsieur Antoine Bezeau, souhaite aménager une roulotte de voyage, en zone M1, ainsi qu'un bâtiment accessoire (remise de 12' x 12') pour alimenter ladite roulotte en électricité. Cependant, selon le Règlement ministériel relatif au plan rural des secteurs non constitués en municipalité des îles Lamèque-Miscou, l'usage de roulotte de voyage n'est pas permis dans la zone proposée.

Demande : Permettre l'aménagement d'une roulotte de voyage en zone M1, à titre d'usage comparable et compatible à un usage d'habitation unifamiliale. (Règlement ministériel relatif au plan rural des secteurs non constitués en municipalité des îles Lamèque Miscou - article(s) 7. 1 a) et alinéa(s) 55 (1) a) de la Loi sur l'urbanisme).

Raison de la demande : Selon le requérant, la demande est justifiable, car le voisinage contient peu de maisons, le terrain serait utilisé sur une base saisonnière uniquement et le lot possède une façade sur l'eau.

LOCALISATION



PHOTOS



ANALYSE

Demande : Permettre l'aménagement d'une roulotte de voyage en zone M1, à titre d'usage comparable et compatible à un usage d'habitation unifamiliale.

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

L'usage d'une roulotte de voyage (voir définition à l'annexe C) proposé en zone M1 au Plan rural des îles Lamèque et Miscou n'est pas permis.

À la demande du Ministère de l'Environnement et des Gouvernements locaux, responsable des modifications audit Plan rural, le projet proposé fut analysé comme usage comparable et compatible au lieu d'être traité comme une demande de modification au zonage.

Résumé Plan rural :

Habitations uni, bi et multifamiliales

Autorisées en zones M1 (mixte résidentielle, commerciale, industrielle et institutionnelle), C (côtière) et AS (usage accessoire en zone agricole, forestière) mais, uniquement si la propriété visée a un accès direct à une rue publique.

Roulotte de voyage

L'usage d'une roulotte de voyage, toutes zones confondues, n'est actuellement pas prévu au Plan rural. Par contre, depuis l'entrée en vigueur de ce dernier en 1997, le service d'urbanisme de la CSRPA associe les roulottes de voyage à l'usage "terrain de camping" qui est autorisé à l'intérieur des zones C (zones côtières), des zones AS (zones agricoles, forestières) et des zones P (zones de protection). Ce service s'assure également que lesdites roulottes respectent toutes autres normes et dispositions prévues au Plan rural et à tout autres loi ou règlement applicables. C'est d'ailleurs dans les zones précitées que les chalets sont autorisés, et ce, sur des propriétés donnant sur des droits de passage notariés, des rues publiques ou des accès approuvés.

Le plan rural délimite les zones M1 par une bande d'une largeur régulière de part et d'autre des rues. Ainsi, le terrain visé qui est situé en bordure de l'eau, même s'il a les mêmes caractéristiques des lots retrouvés en zones côtières (C) et qu'il devrait se retrouver à l'intérieur d'une telle zone, se situe en zone M1. Une roulotte de voyage et un chalet ne peuvent être aménagés sur le terrain en question puisque les chalets ne sont pas permis en zone M1.

L'objectif du plan rural est de maintenir la qualité de vie des citoyens tout en évitant les conflits entre usagers. Étant donné que ce secteur (extrémité nord du chemin de la Croix) est majoritairement occupé par des chalets et des roulottes de voyages (activités saisonnières situées au bord de l'eau), la demande ne contrevient pas aux grandes lignes directrices du Plan rural.

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

Le zonage ne permet pas l'usage projeté. Cette demande rendrait l'usage de la roulotte de voyage conforme.

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

Dans ce secteur, les usages limitrophes sont majoritairement saisonniers (roulottes de voyage et présence de quelques chalets adjacents). On retrouve une usine de transformation de produits de la mer à proximité et l'habitation unifamiliale la plus près est à plus de 480 m (1 575 pieds) de l'entrée du lot à l'étude. Il n'y a donc aucun risque de conflit avec ces usages existants.

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

Le secteur environnant est peu développé. Le chemin de la Croix est une rue publique, mais secondaire. L'extrémité nord de cette rue représente, de par la présence de quelques chalets et roulottes, les caractéristiques de lots qui se trouvent en zones côtières, malgré la présence d'une industrie à proximité. Le caractère du voisinage ne serait pas affecté par cette demande.

La demande respecte-t-elle les principes législatifs?

La propriété à l'étude est située dans une zone de villégiature existante, mais peu développée. Le ministère des Gouvernements locaux, responsable des modifications audit Plan rural, est sur le point d'adopter un nouveau plan rural. Celui-ci ne permettra pas l'usage proposé sur cette propriété, mais le proposerait sur le lot situé de l'autre côté du chemin de la Croix et à la gauche du lot à l'étude.

RECOMMANDATION

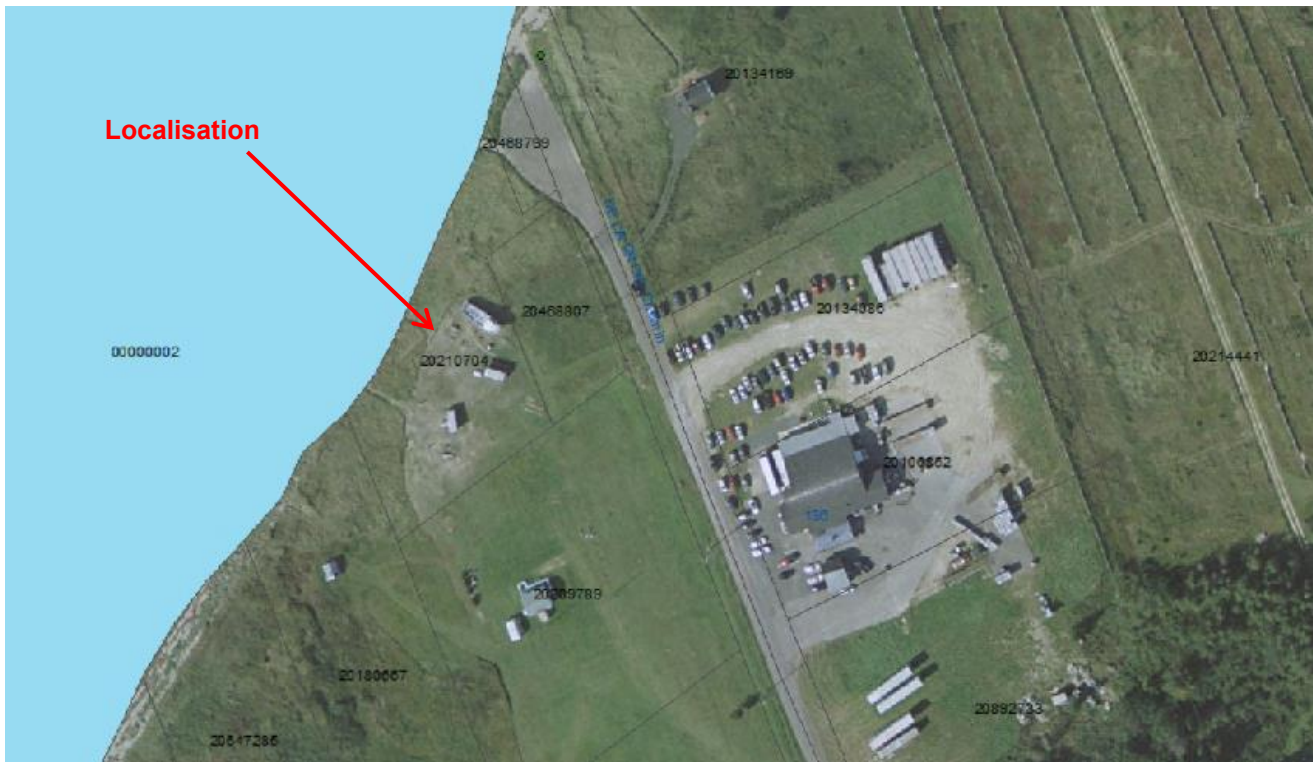
L'équipe technique recommande que l'aménagement d'une roulotte de voyage soit autorisé comme un usage comparable et compatible à l'usage d'une habitation unifamiliale considérant les éléments précités, et aux conditions suivantes :

- qu'une approbation du ministère de la Sécurité publique (système septique) soit obtenue;
- que la roulotte de voyage ainsi que le bâtiment accessoire proposé (remise de 16 x 16) respectent une distance de 3m (10 pieds) de toute limite du lot; et
- qu'un maximum de deux (2) roulottes de voyage soit autorisé par terrain, et ce, afin de maintenir la qualité de vie des citoyens.

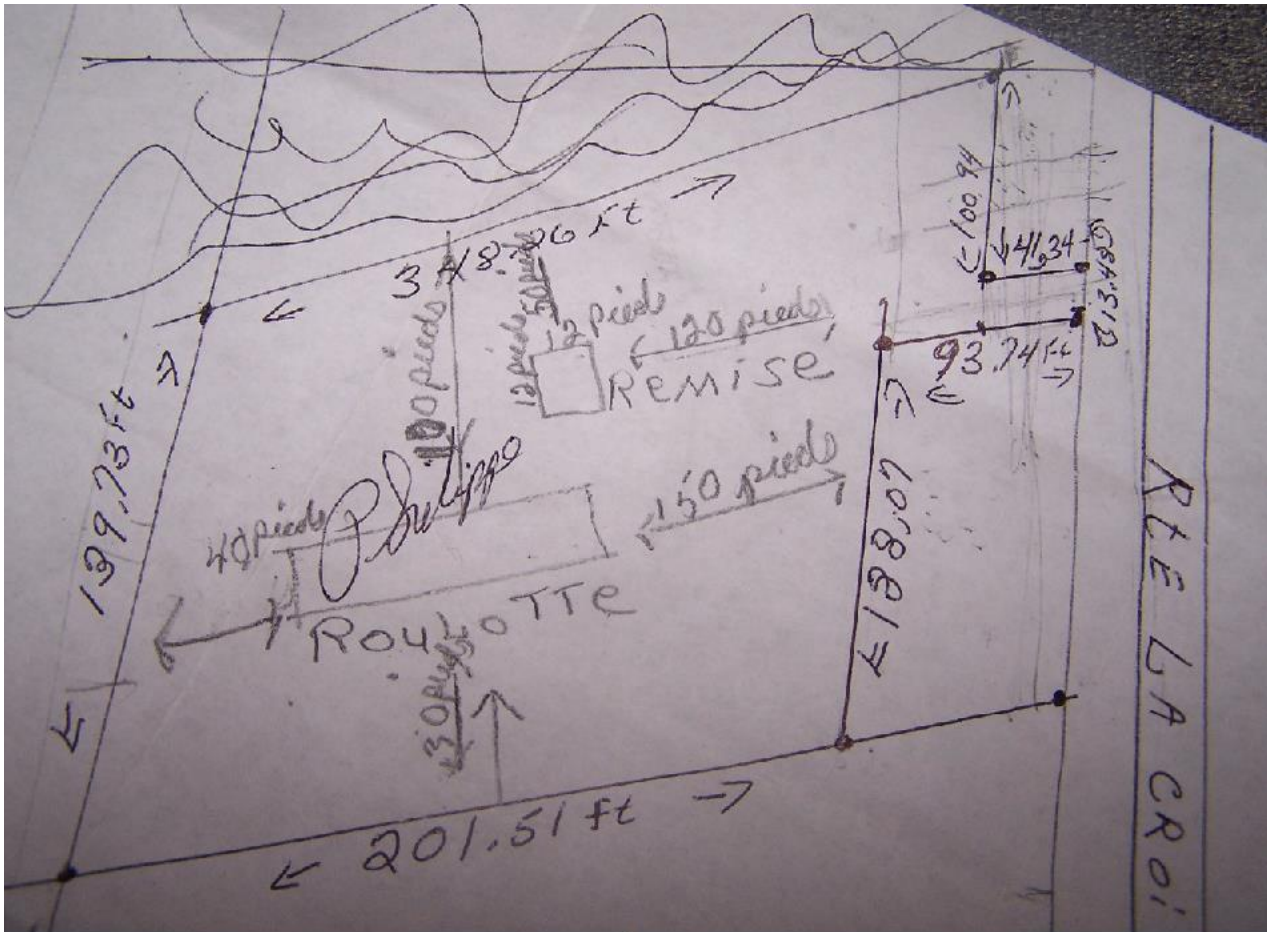
À ces conditions, la demande est jugée raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de cette propriété.

ANNEXES

A - PLAN DE LOCALISATION INCLUANT ORTHOPHOTO DE 2012



B - PLAN FOURNI PAR LE REQUÉRANT



C – DÉFINITION :

Voir arrêté modifiant no. 06-ILM-018-06 pour la définition de roulotte.

Roulotte : désigne tout véhicule aménagé pour y loger ou manger et construit de façon à pouvoir être attelé à un véhicule à moteur et tiré par celui-ci, que cette roulotte soit placée sur cric ou que son train de roues soit enlevé.

DEMANDE D'APPROBATION DE LOTISSEMENT

Rapport technique du service d'urbanisme



ANNEXE 2

Nom du lotissement : Réналd Noël

N° de dossier : 6057

N° de requête : 32272

Localisation : rue Nicholas, Pokemouche

NID: 20777421

Zonage : Aucun

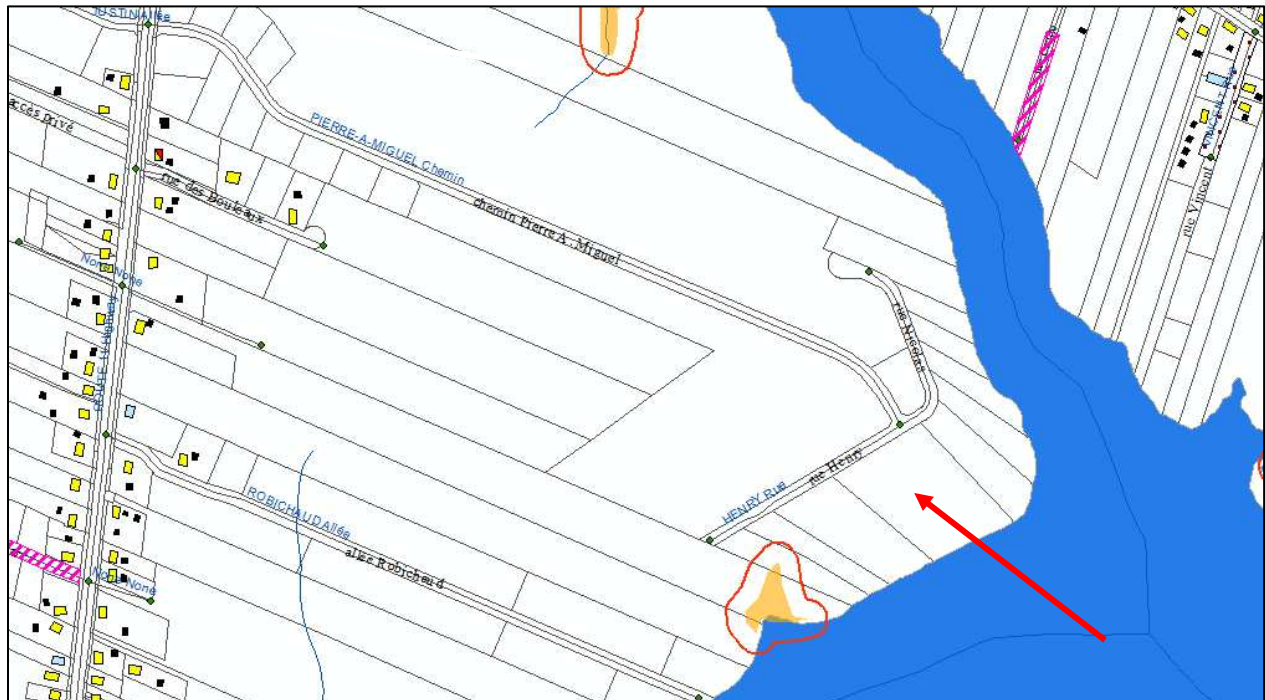
DESCRIPTION

Aménagement proposé: L'objectif de ce plan de lotissement provisoire est de créer les lots 2020-1 et 2020-2 de 1,5 hectare chacun.

Demande: Permettre les lots 2020-1 et 2020-2 sur une autre voie d'accès que la Commission peut approuver comme étant utile à l'aménagement du terrain (Règlement 80-159, article 6(1)b)).

Raison de la demande: Désire lotir sa propriété en deux lots.

LOCALISATION



PHOTOS



ANALYSE

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

En vertu de l'article 6(1)b) du Règlement provincial sur le lotissement, la CSR a le pouvoir de juger si la voie d'accès pour les lots proposés pour ce projet de lotissement est utile pour l'aménagement du terrain.

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

Il n'y a aucune dérogation pour les lots proposés par ce projet.

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

L'accès privé doit répondre aux directives de la CSR pour les lotissements de type 2, soit un lotissement donnant sur un accès privé déjà approuvé par la Commission avant 2015.

RECOMMANDATION

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

- Que la totalité des accès privés, correspondant aux rues Nicholas et Pierre à Miguel, soit aménagée conformément à l'article 3.2.5.6 de la plus récente édition du Code National du bâtiment et être approuvé par un ingénieur immatriculé du N.-B (déjà reçu). Cette approbation doit être soumise à l'agent d'aménagement comme condition à l'approbation du plan provisoire (déjà reçu);
- Qu'un plan de drainage des eaux pluviales approuvé par un ingénieur immatriculé du N.-B. soit soumis à l'agent d'aménagement comme condition à l'approbation du plan provisoire (déjà reçu);
- Que les actes de transfert des lots # 2020-1 à # 2020 -2 soient présentés à l'agent d'aménagement au même moment que le plan final de lotissement;
- Que les actes de transfert des lots # 2020-1 à # 2020-2 soient accompagnés de conditions liées à un droit de passage sur l'accès privé figurant sur le plan de lotissement (document déjà enregistré pour tous les accès privés existants);
- Que les actes de transfert pour les lots # 2020-1 à # 2020-2 soient accompagnés d'un engagement de la part du cédant ou du cessionnaire reconnaissant leurs responsabilités à assurer et à maintenir l'accessibilité en toute sécurité des véhicules d'urgence sur l'accès privé figurant sur le plan de lotissement (document déjà enregistré pour tous les accès existants).

ANNEXES

A – CARTE DE LOCALISATION INCLUANT ORTHO PHOTO DE 2012

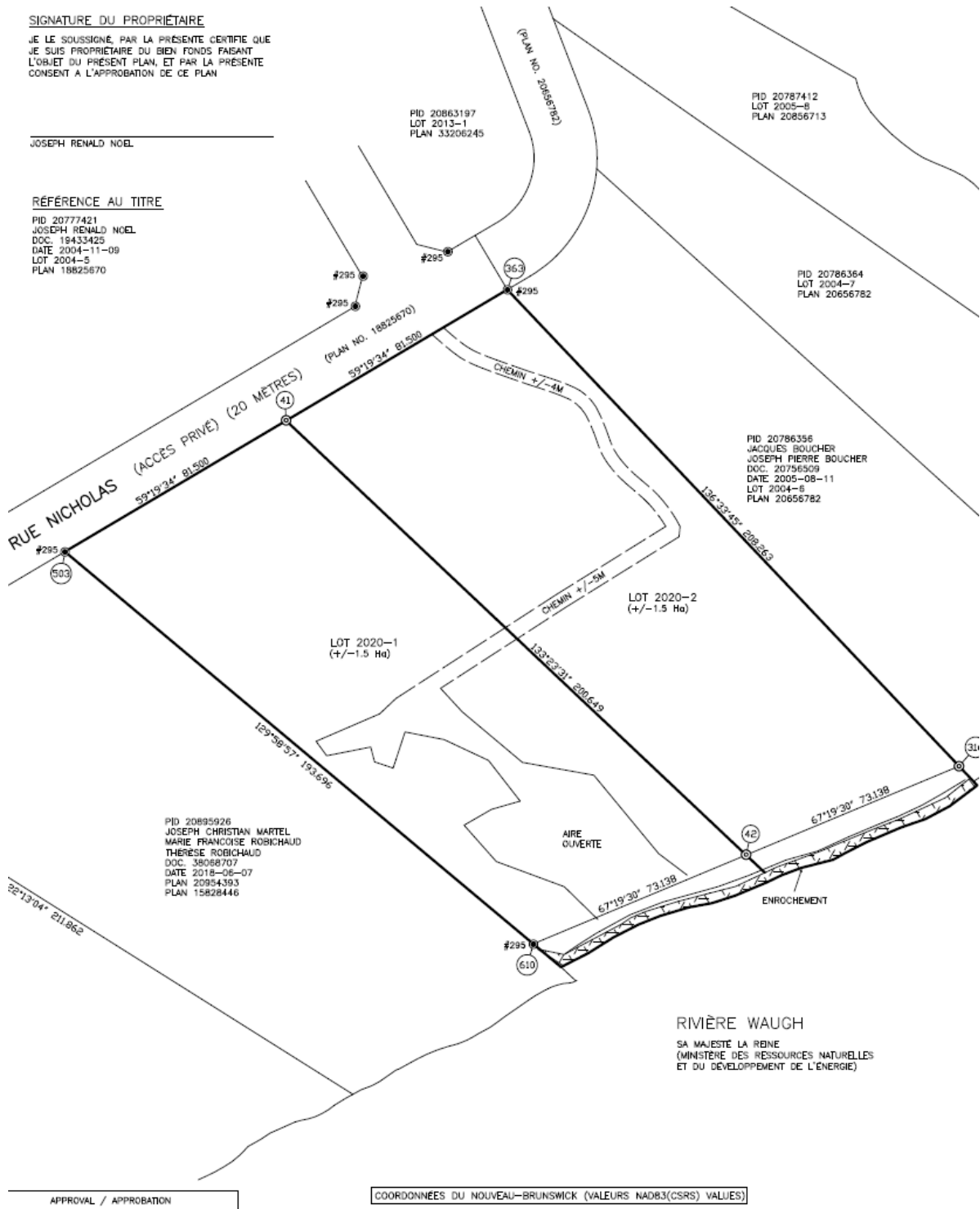


DEMANDE D'APPROBATION DE LOTISSEMENT

Rapport technique du service d'urbanisme



B - PLAN DE LOTISSEMENT



ANNEXE 3

Nom du lotissement : Clermont Mallet

N° de dossier : 6061

N° de requête : 323261

Localisation : 146, rue Pointe Brûlée, Shippagan

NID: 20764312

Zonage : RA (résidentiel unifamilial) et RP (récréatif et protection)

DESCRIPTION

Aménagement proposé: L'objectif de ce plan de lotissement provisoire est de créer le lot # 2020-1 d'une superficie de 7136 m² et le lot # 2020-2 d'une superficie de 6071 m².

Demande: Permettre une largeur de 7,62 m au lieu de 23 m pour le lot #2020-2 (Arrêté no. 78, article 11.11.1 a)).

Raison de la demande: Désire lotir sa propriété afin d'y permettre une nouvelle habitation sur la partie riveraine de celle-ci.

LOCALISATION



PHOTOS



DEMANDE DE DÉROGATION DE LOTISSEMENT

Rapport technique du service d'urbanisme



ANALYSE

Demande : Permettre une largeur de 7,62 m au lieu de 23 m pour le lot #2020-2.

Numéro du lot à l'étude	Règlement concerné	Article	Exigence du règlement	Proposé	Différence
2020-2	78	11.11.1 a)	23m	7,62m	15,38m

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

En vertu de l'article 55(1)b) de la Loi sur l'urbanisme du N.-B., la CSR a le pouvoir de déroger à un arrêté de zonage municipal.

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

La dérogation est considérée comme majeure, soit de 66,8%.

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

Le projet peut être conforme en déplaçant le lot du côté nord de la propriété.

RECOMMANDATION

L'équipe technique ne recommande pas l'approbation de cette demande la jugeant non souhaitable pour l'aménagement du terrain.

ANNEXES

A - CARTE DE LOCALISATION

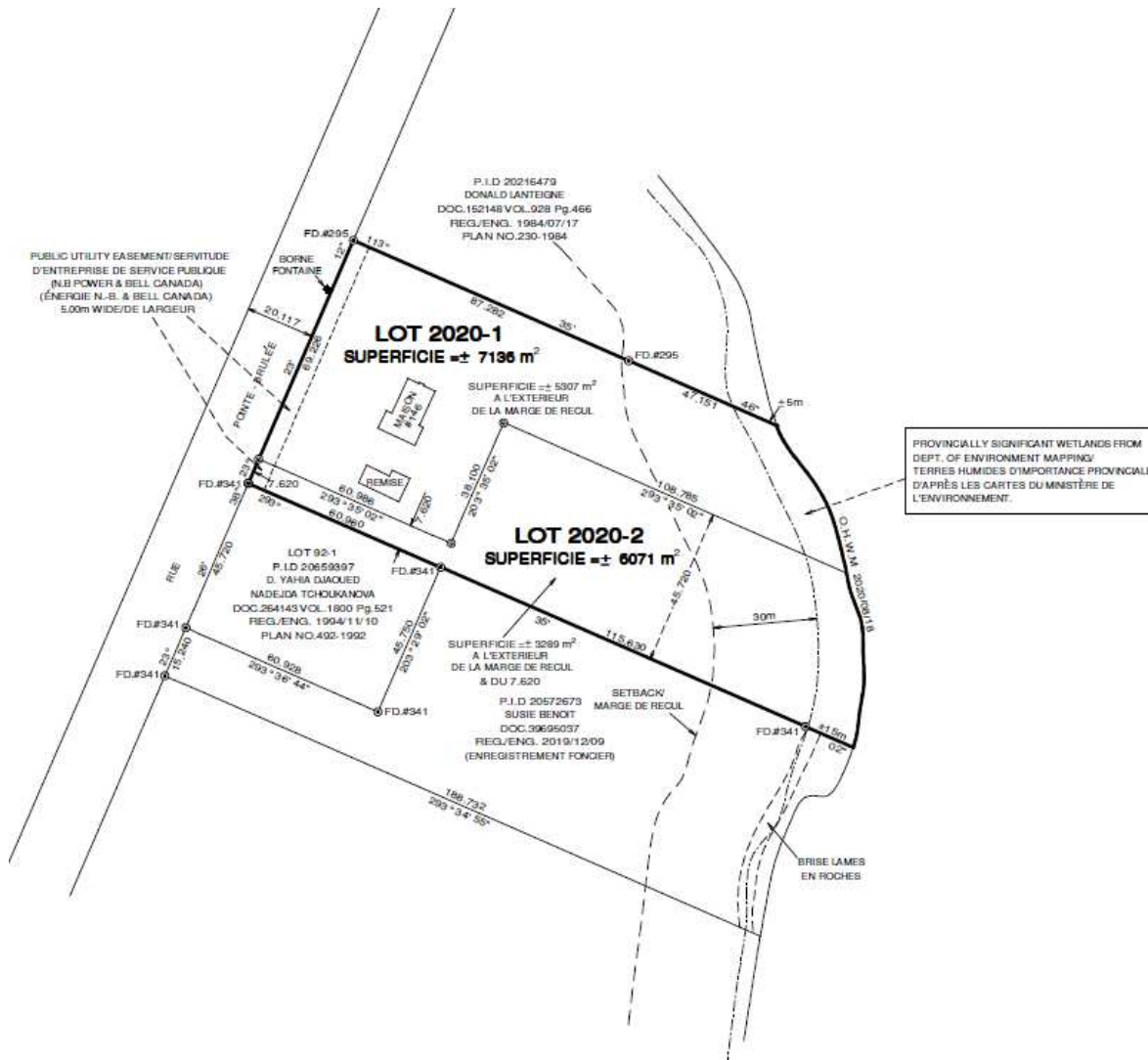


DEMANDE DE DÉROGATION DE LOTISSEMENT

Rapport technique du service d'urbanisme



B - PLAN DE LOTISSEMENT



ANNEXE 5

Nom du lotissement : Mona Cormier

N° de dossier : 6062

N° de requête : 32327

Localisation : 439, Route 320, Anse-Bleue

NID: 20595757

Zonage : Aucun

DESCRIPTION

Aménagement proposé: L'objectif de ce plan de lotissement provisoire est de créer le lot # 2020-1 d'une superficie de 1,14 hectares, le lot #2020-2 d'une superficie de 9797 m² et le lot # 2020-3 d'une superficie de 7561 m².

Demande: Permettre des largeurs de 53,84 m au lieu de 54 m pour les lots #2020-2 et #2020-3 (règlement 80-159, article 6(4)a)). Permettre un îlot ayant une profondeur d'un lot au lieu de deux lots (règlement 80-159, article 6(5)). Permettre les lots #2020-2 et #2020-3 sur une autre voie d'accès que la commission peut approuver comme étant utile à l'aménagement du terrain (règlement 80-159, article 6(1)b)).

Raison de la demande: Désire lotir la propriété de sorte à séparer la maison du chalet.

LOCALISATION



PHOTOS



ANALYSE

Demande : Permettre des largeurs de 53,84 m au lieu de 54 m pour les lots #2020-2 et #2020-3 (règlement 80-159, article 6(4)a)). Permettre un îlot ayant une profondeur d'un lot au lieu de deux lots (règlement 80-159, article 6(5)). Permettre les lots #2020-2 et #2020-3 sur une autre voie d'accès que la commission peut approuver comme étant utile à l'aménagement du terrain (règlement 80-159, article 6(1)b)).

Numéro du lot à l'étude	Règlement concerné	Article	Exigence du règlement	Proposé	Différence
2020-2	80-159	6(4)	54m	53,84m	0,16m
2020-3	80-159	6(4)	54m	53,84m	0,16m

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

En vertu de l'article 78(1) de la Loi sur l'urbanisme du N.-B., une CSR a le pouvoir de déroger à un arrêté de lotissement.

En vertu de l'article 6(1)b) du Règlement provincial sur le lotissement, la CSR a le pouvoir de juger si la voie d'accès proposée sur ce projet de lotissement est utile à l'aménagement du terrain.

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

Les dérogations par rapport aux largeurs des lots #2020-2 et #2020-3 sont jugées raisonnables, ainsi que pour la profondeur de l'îlot étant donné que le lot #2020-1 pourrait être loti.

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

Étant donné la superficie totale du lot, il est souhaitable de développer sa partie riveraine en aménageant un accès convenable et qui respecte les conditions que la CSR peut imposer. D'ailleurs, l'aménagement de l'accès privé doit répondre aux directives de la CSR pour ce type de projet.

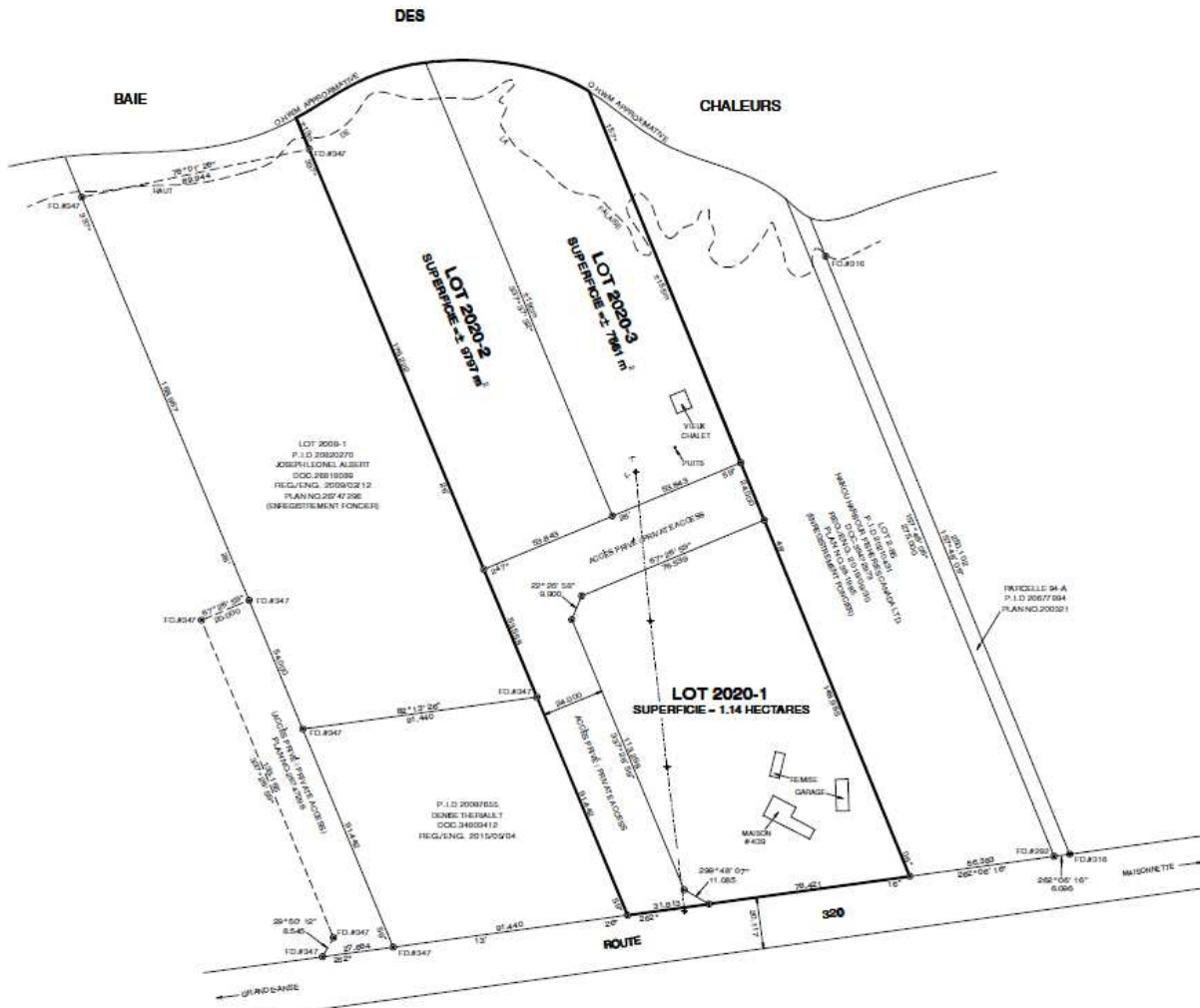
RECOMMANDATION

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

- Que l'accès privé soit aménagé conformément aux normes de la plus récente édition du "Guide des Normes minimales pour la Construction de chemins et de Rues de lotissement" du ministère des Transports et de l'Infrastructure, à l'exception de la partie 4.3.2.3 pour la longueur d'un cul-de-sac et de la partie 4.4.6 pour la couche supérieure en agrégats;
- Que les actes de transferts des lots #2020-2 et #2020-3 soient accompagnés de conditions liées à une entente de droit de passage sur l'accès privé démontré sur le plan de lotissement. Les actes de transferts doivent être soumis à l'agent d'aménagement pour approbation lors du dépôt du plan final de lotissement;
- Que les actes de transferts doivent être accompagnés d'un engagement de la part du cédant ou du cessionnaire reconnaissant leurs responsabilités à assurer et maintenir l'accessibilité en toute sécurité des véhicules d'urgence sur l'accès privé

ANNEXES

A - PLAN DE LOTISSEMENT



DEMANDE DE DÉROGATION

Rapport technique du service d'urbanisme



ANNEXE 7

Nom du propriétaire : Guillaume Girouard

Nom du demandeur : Guillaume Girouard et Roland Leclair

N° de dossier : 19834

N° de requête : 32128

Localisation : rue Robichaud, Néguaç

Superficie du Lot : 6 600 m² (1,6 acre)

NID: 40213647

Zonage : M1 (zone résidentielle, commerciale, industrielle et institutionnelle)

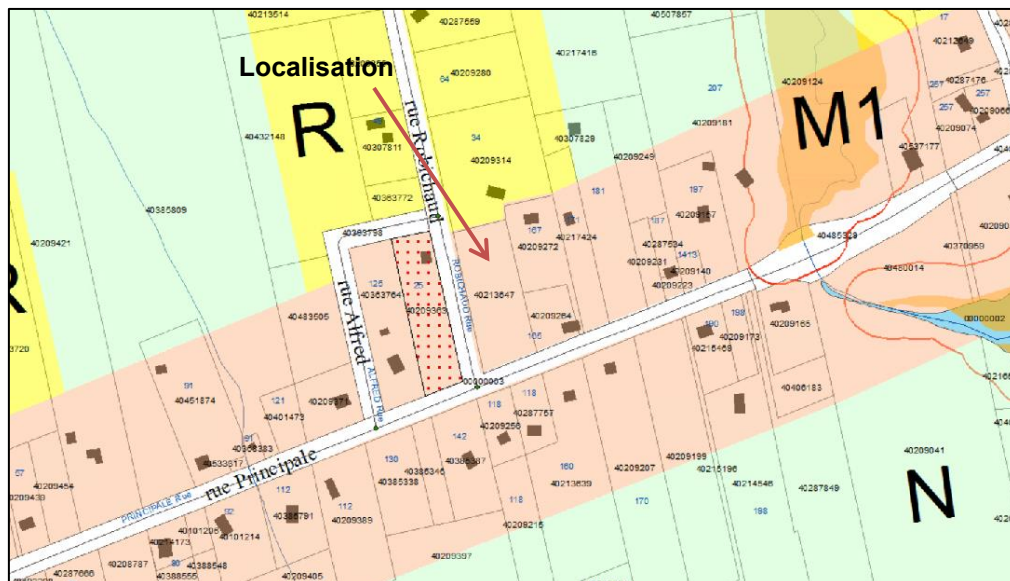
DESCRIPTION

Aménagement proposé: Les requérants, monsieur Guillaume Girouard et monsieur Roland Leclair, souhaitent aménager un bâtiment principal (multifamilial) de 10 logements. Cependant, l'aménagement ne pourrait pas respecter une disposition du plan rural du village de Néguaç.

Demande: Permettre l'aménagement d'un bâtiment principal (multifamilial) avec un coefficient d'occupation au sol de 21.4% au lieu de 15%. (plan rural no. 99-33 – article 10.9(1) c)

Raison de la demande: Afin de combler un manque en logements dans la municipalité et ainsi construire un immeuble de 10 logements.

LOCALISATION



PHOTOS



DEMANDE DE DÉROGATION

Rapport technique du service d'urbanisme



ANALYSE

Demande : Permettre l'aménagement d'un bâtiment principal (multifamilial) avec un coefficient d'occupation au sol de 21.4% au lieu de 15%.

Règlement concerné	Article	Exigence du règlement	Proposé	Différence
plan rural no. 99-33	10.9(1) c))	15%	21,4 %	6.4 %

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

Cette demande pourrait respecter les dispositions retrouvées au plan rural, et ce, en construisant un immeuble à logements plus petit. Cependant, le requérant justifie sa demande par un manque de logements à l'intérieur de la municipalité. Le village de Néguaac a également envoyé une lettre appuyant le projet en ce sens.

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

Cette demande est majeure, mais raisonnable considérant que le projet présente une différence 6,4% par rapport à la norme, ce qui n'est pas excessif. De plus, le requérant démontre que l'ensemble du site (allée d'accès, aire de stationnement, cour avant, arrière et latérale) serait fonctionnel malgré le fait que la construction sur le terrain serait maximisée. Aucun autre point dérogatoire n'est relié à cette demande. Cette demande est considérée raisonnable.

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

L'objectif d'exiger un certain coefficient d'occupation du sol sur une propriété a pour but d'assurer le fonctionnement du site et de conserver l'homogénéité dans le gabarit des bâtiments. Ici, le plan de site démontre que ce principe serait respecté. Les habitations multifamiliales sont autorisées à l'intérieur de cette zone (M1). Cette demande ne devrait pas affecter le caractère du voisinage quant à son insertion à l'intérieur de ce secteur de la municipalité puisque le projet est proposé sur un seul étage, d'une hauteur de 5,5 m (18 pieds), comparativement à une habitation multifamiliale qui aurait pu être aménagée sur plusieurs étages. À noter que les bâtiments principaux adjacents sont pour la plupart tous aménagés sur deux étages.

RECOMMANDATION

L'équipe technique recommande l'agrandissement d'un bâtiment principal avec un coefficient d'occupation au sol de 21,4 % au lieu de 15 %, et ce, en considérant cette demande raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de cette propriété.

ANNEXES

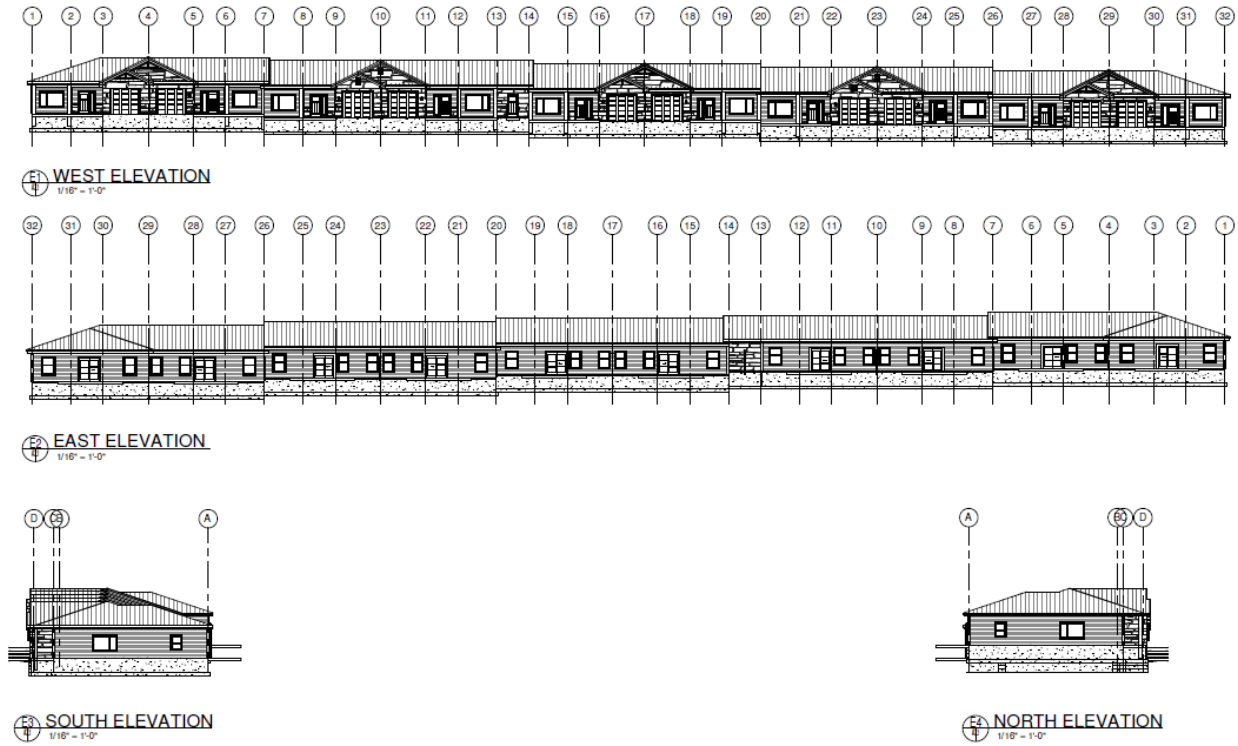
A – CARTE DE LOCALISATION



B - PLAN DE SITE FOURNI PAR LE REQUÉRANT



C - PLAN DE FAÇADE FOURNI PAR LE REQUÉRANT



D - PLAN DE PLANCHER FOURNI PAR LE REQUÉRANT



DEMANDE DE DÉROGATION

Rapport technique du service d'urbanisme



ANNEXE 9

Nom du propriétaire : Eitaro et Ursule Takatsuka

Nom du demandeur : Kevin Downing

N° de dossier : 11833

N° de requête : 32109

Localisation : 450, chemin à Willie (P)

Superficie du Lot : 1 480 m² (0,4 acre)

NID: 20762597

Zonage : VI (zone de villégiature)

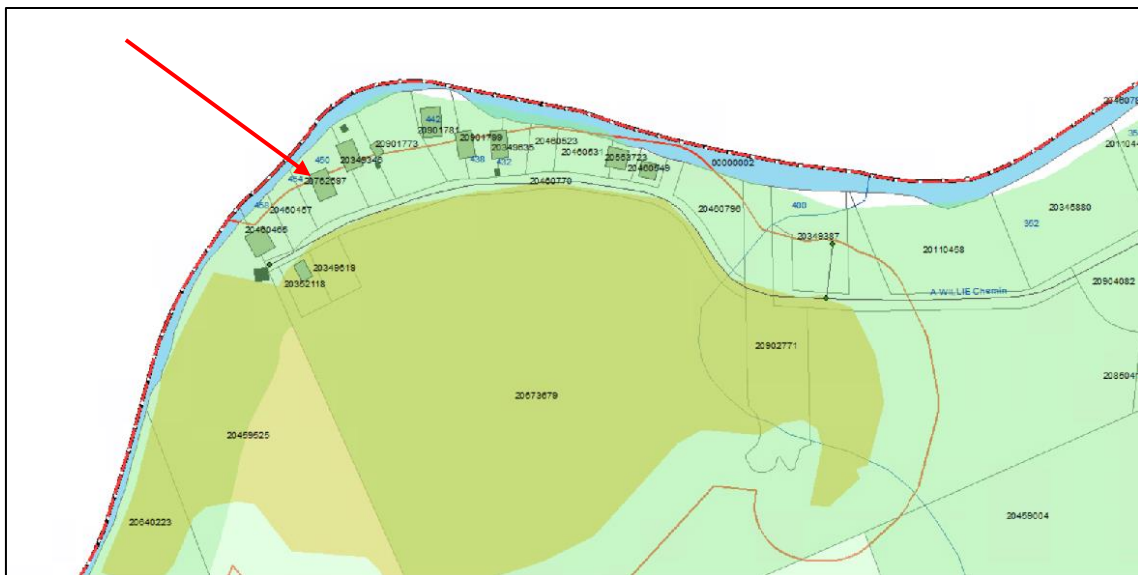
DESCRIPTION

Aménagement proposé: Le requérant, monsieur Kevin Downing, souhaite agrandir un bâtiment principal (chalet) d'une superficie de 8,9 m² afin d'y aménager une entrée et un salon. Cependant, l'aménagement ne pourrait pas respecter une disposition de l'arrêté de zonage du village de Bertrand.

Demande: Permettre l'agrandissement d'un bâtiment principal (chalet) d'une superficie de 8,9 m², et ce, à une distance de 18,3 m au lieu de 30 m de tout cours d'eau. (arrêté no.40 - article 12.27.3 a))

Raison de la demande: Le chalet est déjà situé à moins de 30 m de la rivière.

LOCALISATION



PHOTOS

DEMANDE DE DÉROGATION
Rapport technique du service d'urbanisme



DEMANDE DE DÉROGATION

Rapport technique du service d'urbanisme



ANALYSE

Demande : Permettre l'agrandissement d'un bâtiment principal (chalet) d'une superficie de 8,9 m², et ce, à une distance de 18,3 m au lieu de 30 m du cours d'eau.

Règlement concerné	Article	Exigence du règlement	Proposé	Différence
arrêté no.40	12.27.3 a)	30 m	18,3 m	11,7 m

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

Cette demande est jugée nécessaire, considérant que le bâtiment principal (chalet) est déjà situé à l'intérieur de la marge de retrait d'un cours d'eau. Toute modification ou agrandissement effectués sur le bâtiment serait dérogatoire. Le demandeur justifie sa demande d'agrandissement par le souhait de pouvoir ajouter au chalet une entrée et un salon d'une superficie de 8,9 m².

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

Cette demande est majeure (empiètement de 11,7 m). Cependant, l'agrandissement est proposé du côté opposé du cours d'eau, c'est-à-dire entre le chemin à Willie et le chalet existant. Cette demande est jugée raisonnable.

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

La dérogation porte sur un principe de protection de l'environnement. Limiter l'empreinte au sol des constructions et des activités dans les 30 m d'un cours d'eau. Le requérant a déposé une demande d'approbation auprès du ministère de l'Environnement et il est toujours en attente de cette décision. Cette demande serait conditionnelle à l'obtention d'une approbation du ministère concerné. De plus, le chalet est déjà existant à cet endroit depuis longtemps et le projet d'agrandissement qui serait aménagé sur des pieux ne propose pas de déboisement ni de modification du cours d'eau. Cette demande n'affecterait pas le caractère du voisinage considérant que l'agrandissement respecte les limites latérales, la ligne de rue et que celui-ci n'a pas pour objectif de se rapprocher du cours d'eau.

RECOMMANDATION

L'équipe technique recommande de permettre l'agrandissement d'un bâtiment principal (chalet) d'une superficie de 8,9 m², et ce, à une distance de 18,3 m au lieu de 30 m du cours d'eau considérant les éléments précités, et à la condition suivante :

- qu'une approbation du ministère de l'Environnement soit obtenue;

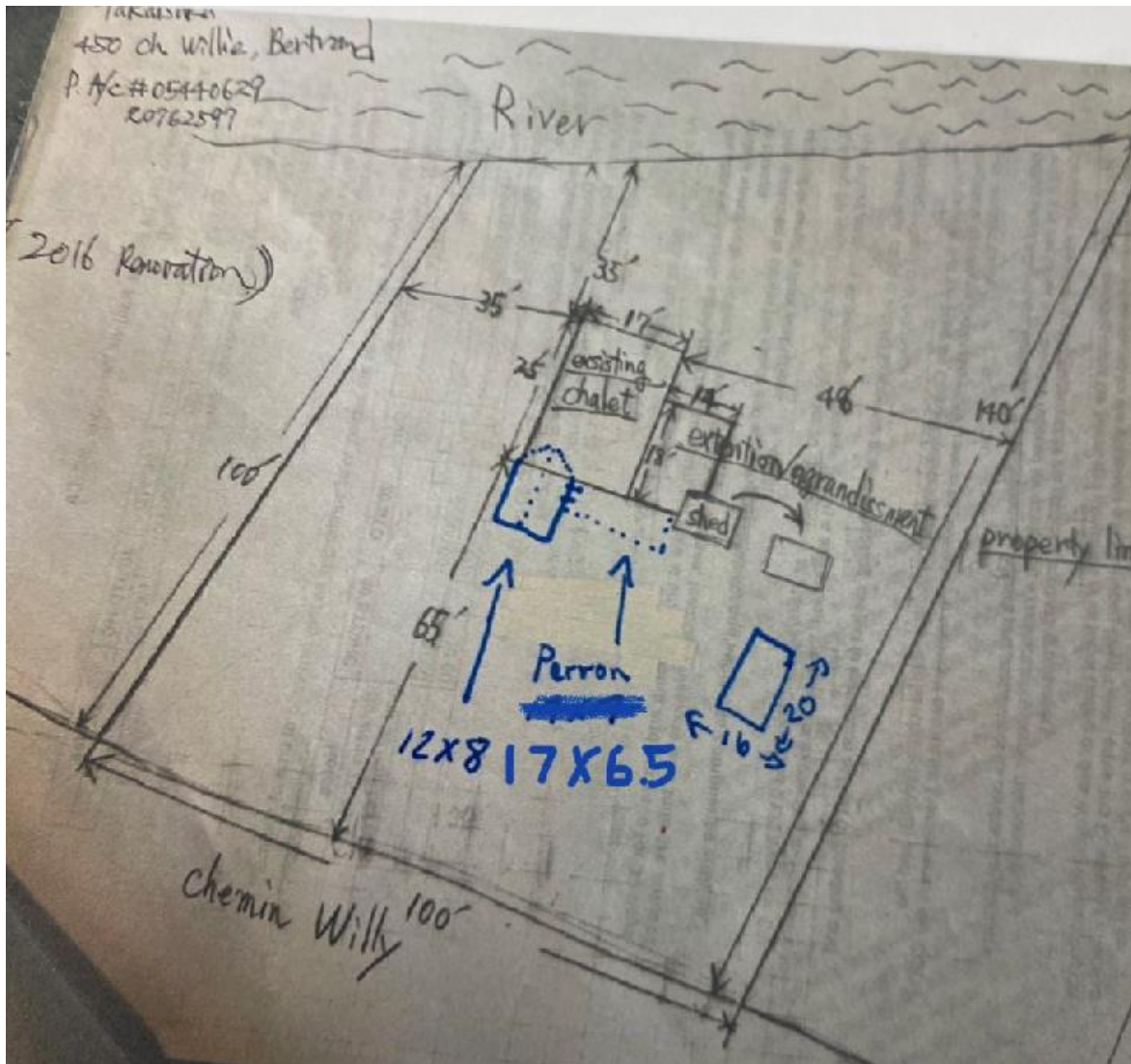
À cette condition, cette demande est jugée raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de cette propriété.

ANNEXES

A - CARTE DE LOCALISATION INCLUANT ORTHO PHOTO DE 2012



B - PLAN D'IMPLANTATION FOURNI PAR LE REQUÉRANT



DEMANDE DE DÉROGATION

Rapport technique du service d'urbanisme



ANNEXE 10

Nom du propriétaire : Plaza 2990 inc.

Nom du demandeur : Denis Poirier (Wissen Consultants)

N° de dossier : 16750

N° de requête : 31961

Localisation : 7272, Route 11, Pointe des Robichaud

Superficie du lot : 5 534 m² (1,4 acre)

NID: 20122677

Zonage : MR (zone rurale développement mixte)

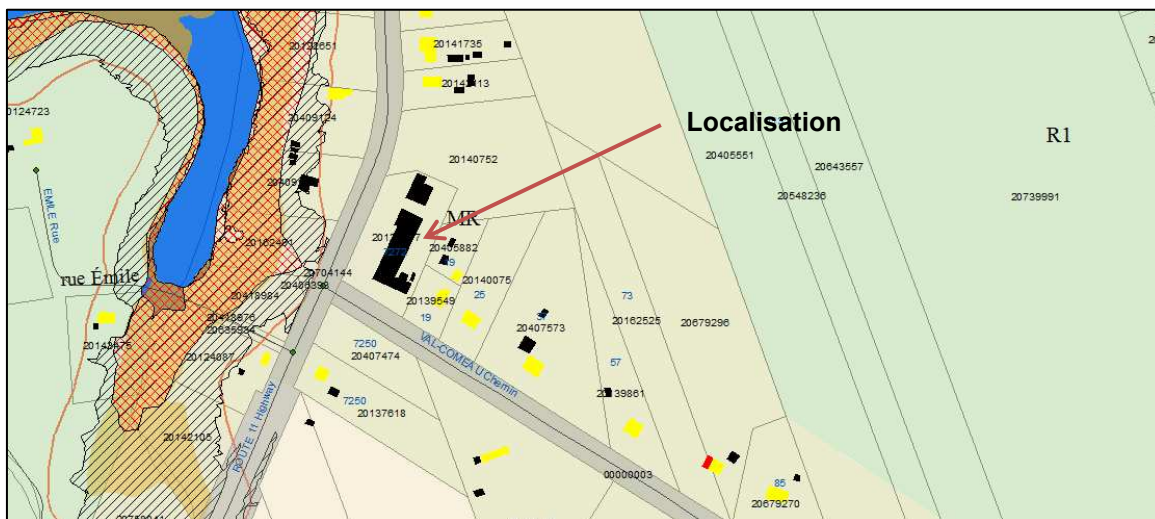
DESCRIPTION

Aménagement proposé: Le requérant, monsieur Denis Poirier de l'entreprise Wissen Consultants, souhaite aménager une usine de fabrication de masques jetables dans un bâtiment existant. Cependant, l'aménagement ne pourrait pas respecter deux dispositions du plan rural de la Municipalité régionale de Tracadie.

Demande: Permettre une zone tampon de 3,05 m au lieu de 10 m. Permettre deux bâtiments principaux sur le même lot au lieu d'un. (Plan rural de la Municipalité régionale de Tracadie no. 030-00-2019 - article 213 (3)b) et article 100)

Raison de la demande: Afin de mener à terme le projet.

LOCALISATION



PHOTOS



DEMANDE DE DÉROGATION

Rapport technique du service d'urbanisme



ANALYSE

Demande : Permettre une zone tampon de 3,05 m au lieu de 10 m. Permettre deux bâtiments principaux sur le même lot au lieu d'un.

Règlement concerné	Article	Exigence du règlement	Proposé	Différence
Plan rural de la Municipalité régionale de Tracadie no. 030-00-2019	213 (3)b)	10 m	3,05 m	6,95 m
	100	1	2	1

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

Les bâtiments sont déjà existants sur la propriété, mais l'usage en serait changé afin d'y intégrer un usage industriel. Le changement d'un usage commercial vers un usage industriel augmente l'exigence de zone tampon de 4,5 m à 10 m. Jusqu'à récemment, la propriété se situait dans un DSL qui ne comportait pas de règlement concernant les zones tampons et aucune n'était donc nécessaire.

Le deuxième bâtiment principal est également existant et continuerait de servir à du libre-entreposage. De fait, la situation est déjà existante pour les deux points dérogatoires. Comme régler ces points nécessiterait la démolition des bâtiments, la demande est jugée nécessaire et justifiable.

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

Dans les deux cas, la demande est majeure. Pour la zone tampon, le positionnement actuel du bâtiment fait qu'il serait impossible d'avoir une zone tampon réglementaire. Le changement d'usage vers un usage industriel augmente les exigences à ce niveau.

Pour les deux bâtiments principaux, ceux-ci permettraient de poursuivre le commerce de libre-entreposage et d'amener la nouvelle fabrication de masques, à la façon d'un complexe industriel. Dans le cadre de l'usage précédent, le deuxième bâtiment avait plutôt un rôle secondaire pour le commerce de libre-entreposage. Avec le projet, il devient le bâtiment principal de ce commerce. La demande est donc jugée raisonnable.

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

Le principe législatif derrière l'imposition d'une zone tampon pour les usages industriels est de permettre de mitiger les effets souvent négatifs de ces usages sur leur voisinage. En ce sens, la demande ne respecte pas ce principe, mais découle d'une situation existante. La propriété voisine affectée par cette zone tampon réduite dispose d'une limite boisée avec une petite clôture le séparant du lot ciblé par la demande. Cela mitige un peu les effets négatifs de la zone tampon réduite. Le fait d'avoir deux bâtiments principaux va également à l'encontre des principes législatifs, mais découle également ici d'une situation existante et fait donc déjà partie du caractère du voisinage.

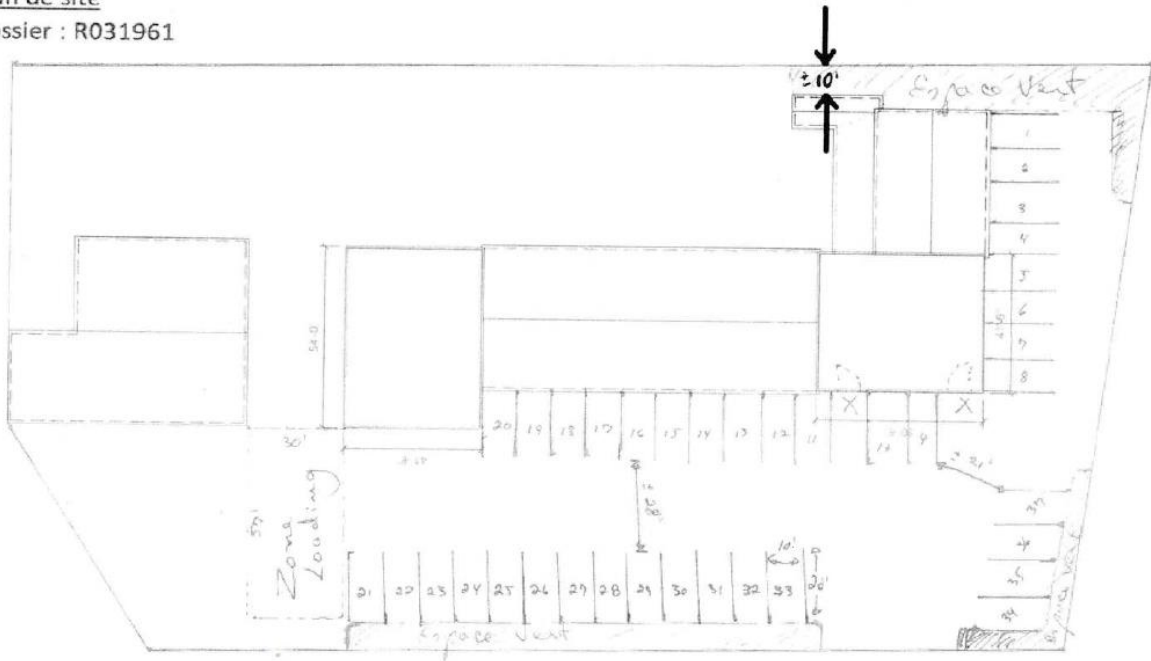
RECOMMANDATION

L'équipe technique recommande la demande concernant une zone tampon de 3,05 m plutôt que 10 m et la présence de deux bâtiments principaux sur la propriété plutôt qu'un seul, considérant celle-ci comme raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de ladite propriété.

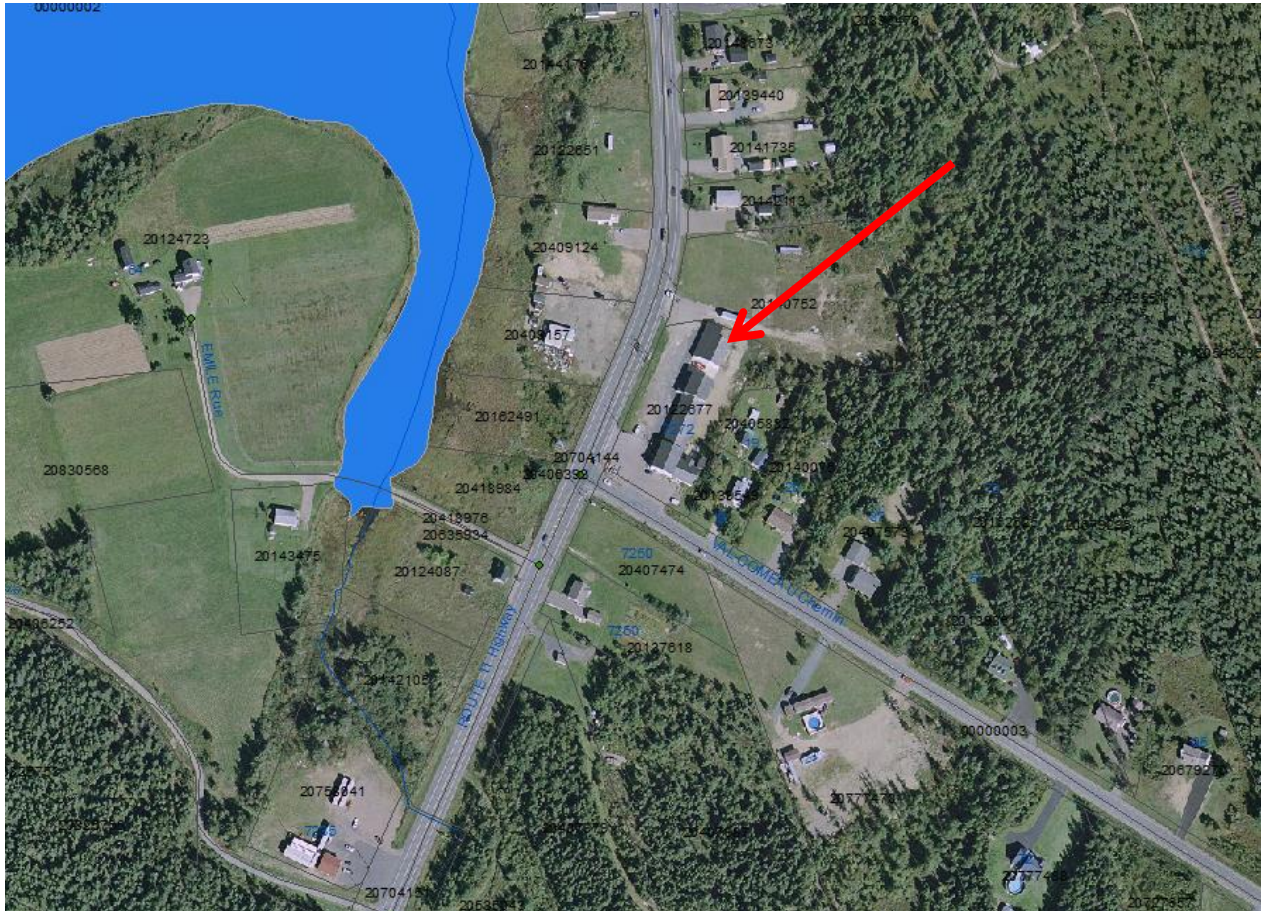
ANNEXES

A - PLAN DE SITE

Plan de site
Dossier : R031961



C – ORTHOPHOTO (ARCREADER 2012)



ANNEXE 11

Nom du propriétaire : Plaza 2990 inc.

Nom du demandeur : Denis Poirier (Wissen Consultants)

N° de dossier : 16750

N° de requête : 32426

Localisation : 7272, Route 11, Pointe des Robichaud

Superficie du lot : 5 534 m² (1,4 acre)

NID: 20122677

Zonage : MR (zone rurale développement mixte)

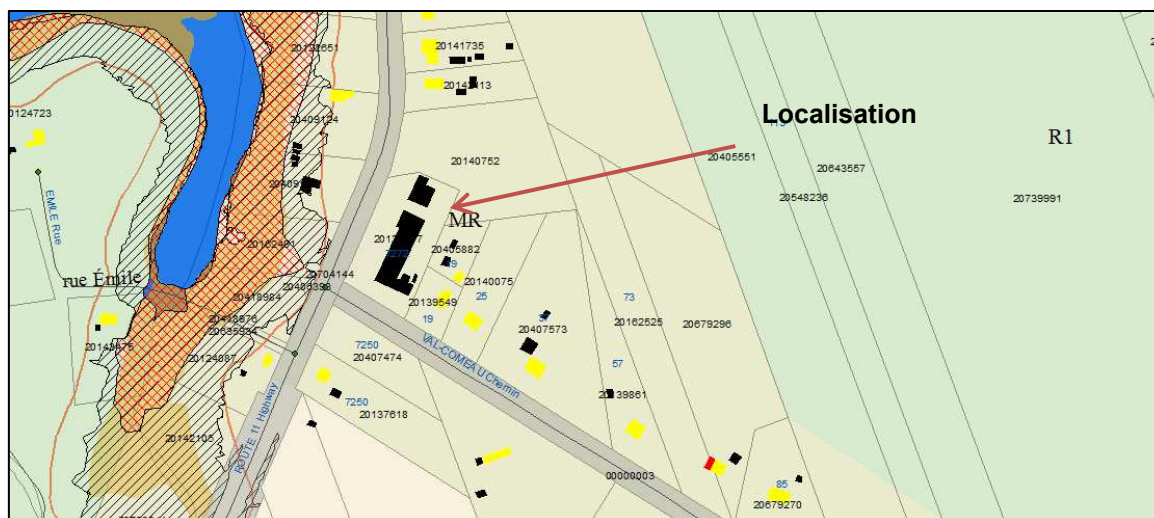
DESCRIPTION

Aménagement proposé: Le requérant, monsieur Denis Poirier de l'entreprise Wissen Consultants, souhaite aménager une usine de fabrication de masques jetables dans un bâtiment existant. Cependant l'usage proposé n'est pas permis en zone MR. À noter qu'un processus de modification au zonage est présentement en cours.

Demande: Autoriser un permis provisoire d'un (1) an afin de débiter les travaux d'aménagement d'une usine de fabrication de masques jetables dans un bâtiment existant, et ce, avant la fin du processus de modification au zonage. (Plan rural de la Municipalité régionale de Tracadie no. 030-00-2019 - article 10 (1)).

Raison de la demande: Afin de mener à terme le projet.

LOCALISATION



PHOTOS



ANALYSE

Demande : Autoriser un permis provisoire d'un (1) an afin de débiter les travaux d'aménagement d'une usine de fabrication de masques jetables dans un bâtiment existant, et ce, avant la fin du processus de modification au zonage.

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

Un des principes du plan rural concernant l'industrie est d'assurer une compatibilité de celle-ci avec les autres usages afin de maintenir une qualité de vie aux citoyens et une vitalité industrielle. Une des propositions associées vise à reconnaître le caractère hétérogène existant le long des axes majeurs.

Dans ce cas-ci, le projet contribuerait à la vitalité industrielle de la municipalité et, si bien encadrer, pourrait ne pas trop affecter la qualité de vie des citoyens avoisinants. Sans contrôle, un usage d'Industrie à contraintes limitées pourrait avoir des effets néfastes sur son voisinage. Il faut mentionner qu'il s'agit d'un secteur d'un ancien DSL, et que l'usage aurait été permis sans contrôle avant l'adoption du plan rural. L'usage irait donc dans le sens du caractère hétérogène d'un axe majeur, soit la route 11.

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

L'usage d'Industrie à contraintes limitées n'est pas permis de plein droit dans la zone MR (rurale de développement mixte) par le biais d'une entente avec le Conseil. En d'autres mots, il est jugé qu'il s'agit d'usages pouvant être souhaitables dans la zone, mais que le Conseil souhaite se conserver un contrôle à la pièce pour ces projets, ce qui permet l'imposition de conditions spécifiques.

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

Une Industrie à contraintes limitées peut comporter des risques de conflits avec les usages limitrophes, dépendamment desdits usages. Considérant que la grande majorité des usages avoisinants sont des Habitations unifamiliales, le risque de conflit est bien présent, particulièrement avec le voisin tout juste à l'est sur le chemin Val-Comeau. C'est pourquoi des mesures de mitigations de ces effets devraient être considérées afin de permettre de préserver la qualité de vie du voisinage.

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

Le bâtiment où l'usage devra se dérouler est déjà existant, le cadre bâti ne devrait pas être modifié. Le nouvel usage pourrait apporter de nouvelles répercussions, comme engendrer un trafic de véhicules lourds plus important. En ce sens, la route 11 est déjà un axe où l'on retrouve un achalandage important, incluant les véhicules lourds. Les préjudices associés au projet seraient donc moindres que s'il s'agissait d'un nouveau bâtiment ou encore d'une route moins fréquentée. Les principaux préjudices seraient dus à l'activité accrue sur la propriété en question.

RECOMMANDATION

L'équipe technique recommande l'attribution d'un permis provisoire d'un an afin de permettre à la municipalité de finaliser le processus de modification au zonage et de permettre au requérant d'obtenir les permis d'aménagement et de construction nécessaires, mais aux conditions suivantes :

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

DEMANDE DE PERMIS PROVISoire

Rapport technique du service d'urbanisme



- Éventuellement, si le Conseil en décide ainsi dans la modification au zonage, d'aménager une clôture telle que prescrite par ladite modification au zonage.

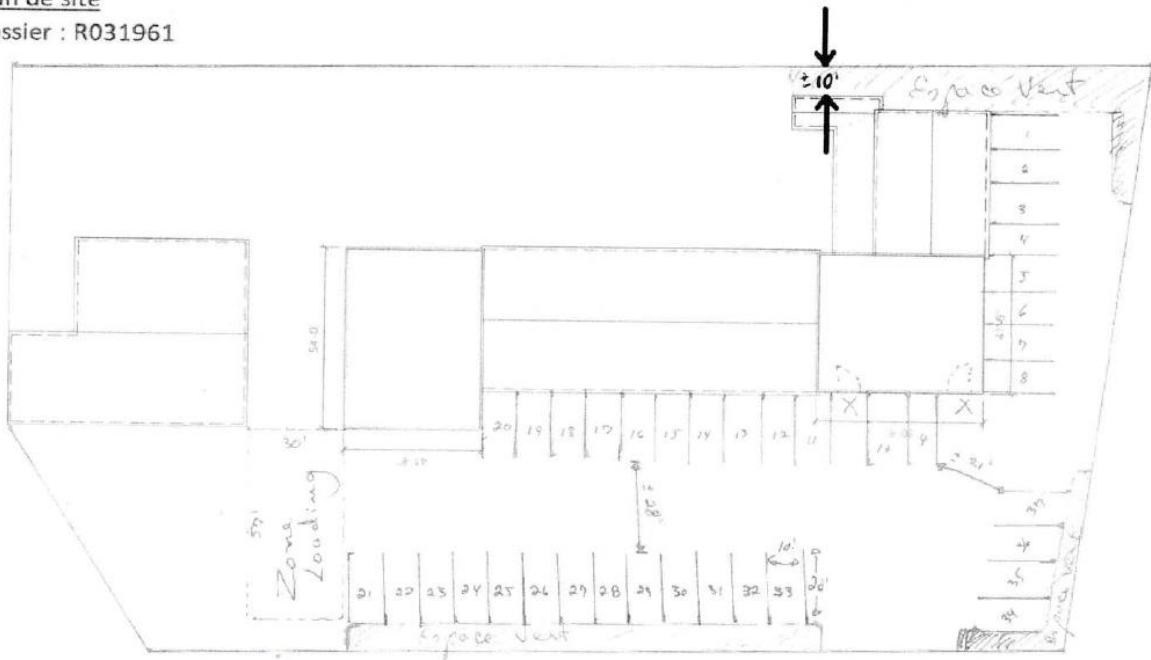
En respectant ces conditions, l'équipe technique considère que cette demande est raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de cette propriété.

ANNEXES

A – PLAN DE SITE

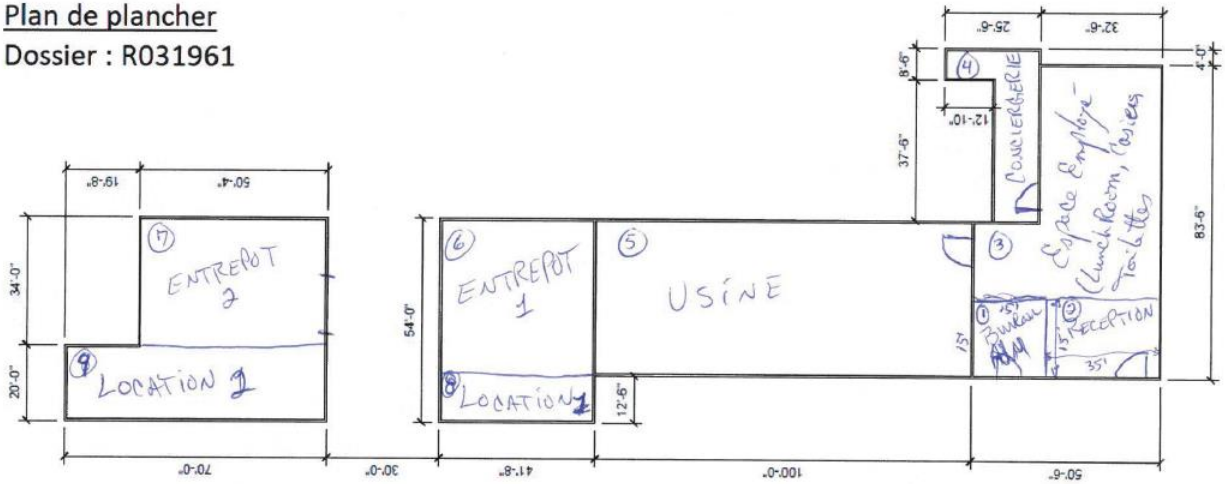
Plan de site

Dossier : R031961



B – PLAN DE PLANCHER

Plan de plancher
Dossier : R031961



DEMANDE DE DÉROGATION

Rapport technique du service d'urbanisme



ANNEXE 12

Nom du propriétaire : Stewart Blueberry Pond Ltd.

N° de dossier : 23259

N° de requête : 31617

Localisation : 80, rue du Pêcheur Nord, Lamèque

Superficie du Lot : 12,4 acres (5,75 hectares)

NID: 20902565

Zonage : N (zone naturelle)

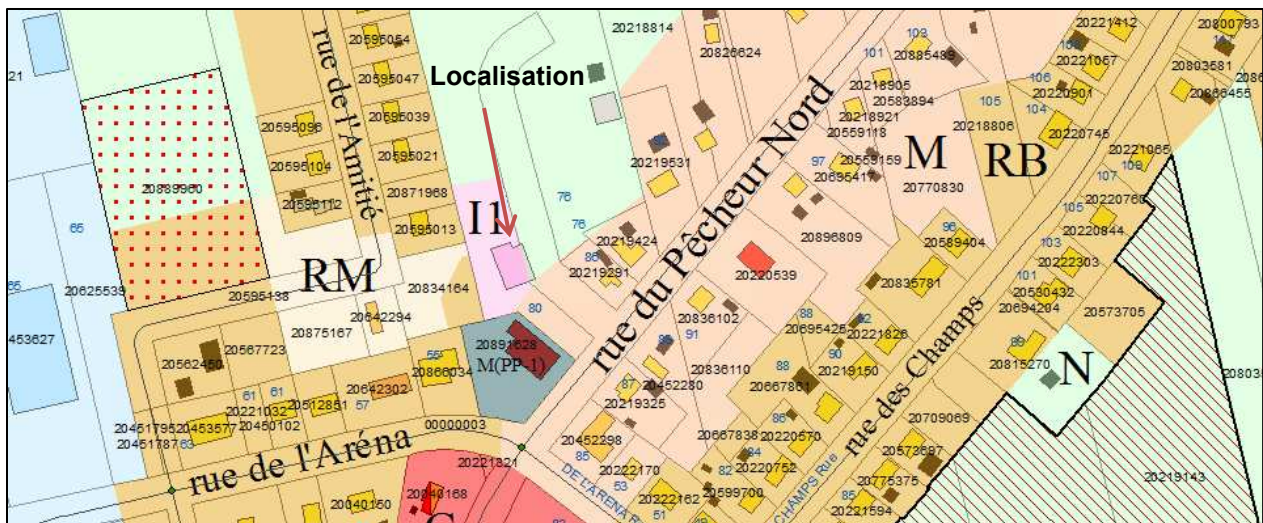
DESCRIPTION

Aménagement proposé: Le requérant, monsieur Lane Stewart, souhaite reconstruire un garage industriel qui a été détruit suite à un incendie. Cependant, l'aménagement ne pourrait pas respecter deux dispositions de l'arrêté de zonage de la ville de Lamèque.

Demande: Permettre l'aménagement d'un bâtiment principal (garage industriel) à une distance de 3,45 m au lieu de 14 m de la ligne de rue. Permettre une zone tampon de 6,1 m au lieu de 10 m. (arrêté no. 120 - article 12.6.4.1 c) et article 12.3.8. b))

Raison de la demande: Le terrain est étroit, il y a déjà une clôture en cour arrière d'une hauteur de 2,4 m en béton et la rue n'est pas aménagée.

LOCALISATION



PHOTOS



ANALYSE

Demande : Permettre l'aménagement d'un bâtiment principal (garage industriel) à une distance de 3,45 m au lieu de 14 m de la ligne de rue. Permettre une zone tampon de 6,1 m au lieu de 10 m.

Règlement concerné	Article	Exigence du règlement	Proposé	Différence
Arrêté de zonage no. 120	12.6.4.1 c)	14 m	3,45 m	10,55 m
	12.3.8. b)	10 m	6,1 m	3,9 m

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

La distance dérogatoire à la ligne de rue n'est pas une distance de la rue du Pêcheur nord, qui est la rue publique aménagée donnant accès à la propriété, mais à la rue cadastrée et non aménagée pénétrant dans la propriété. Dans la réalité du terrain, cette partie de parcelle sert exclusivement à l'usage industriel ayant cours sur la propriété en question. Bien qu'un garage conforme à la norme serait possible, la demande est jugée justifiable.

DEMANDE DE DÉROGATION

Rapport technique du service d'urbanisme



Une zone tampon réglementaire pourrait être respectée. Cependant, en comparant la zone tampon proposée et en la comparant à la situation qui existait avant l'incendie du bâtiment précédent, qui avait une zone tampon de seulement environ 4 m, la demande est donc jugée justifiable sur ce point.

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

Dans les deux cas, la demande est majeure. Cependant, la ligne de rue en est une d'une rue non aménagée et que cette partie de terrain ne sert qu'à l'usage industriel de la propriété en question et l'on n'y retrouve aucun trafic public. La municipalité est au courant de la situation, n'a pas l'intention à terme de développer une rue publique sur cette parcelle et à l'aise avec la situation actuelle d'exploitation du terrain. La zone tampon réduite pourrait avoir un impact sur les habitations du voisinage dont la cour arrière donne sur l'exploitation industrielle. La zone tampon proposée est toutefois supérieure à la situation qui était existante avant l'incendie. Pour ces raisons, la demande est considérée raisonnable.

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

Le principe législatif d'exiger une distance à la ligne de rue est de créer une perspective de rue homogène, avec comme objectif secondaire pour les usages industriels d'éloigner ces usages à impacts plus importants de la rue qui correspond à un espace public. En ce sens, le principe législatif est ici respecté puisque bien que le terrain est cadastré comme rue publique, il n'y a physiquement aucune rue à cet endroit.

Une zone tampon a pour objectif de mitiger les impacts négatifs que certains usages peuvent avoir sur leur voisinage. En ce sens, le principe ici n'est pas respecté, mais la situation est améliorée vis-à-vis de ce qui existait avant l'incendie.

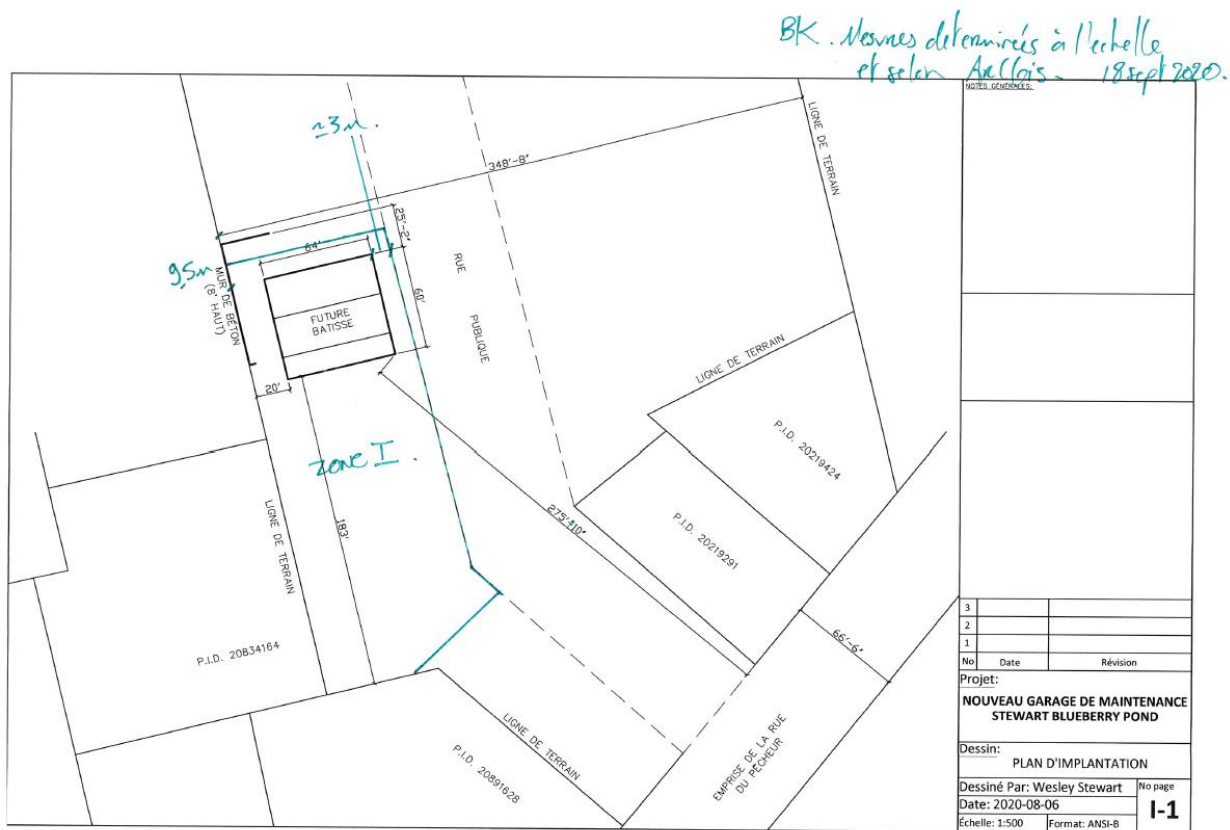
Le caractère du voisinage ne serait pas affecté, puisqu'il s'agit de la reconstruction d'un bâtiment qui a subi un incendie, et que les deux situations dérogatoires étaient existantes.

RECOMMANDATION

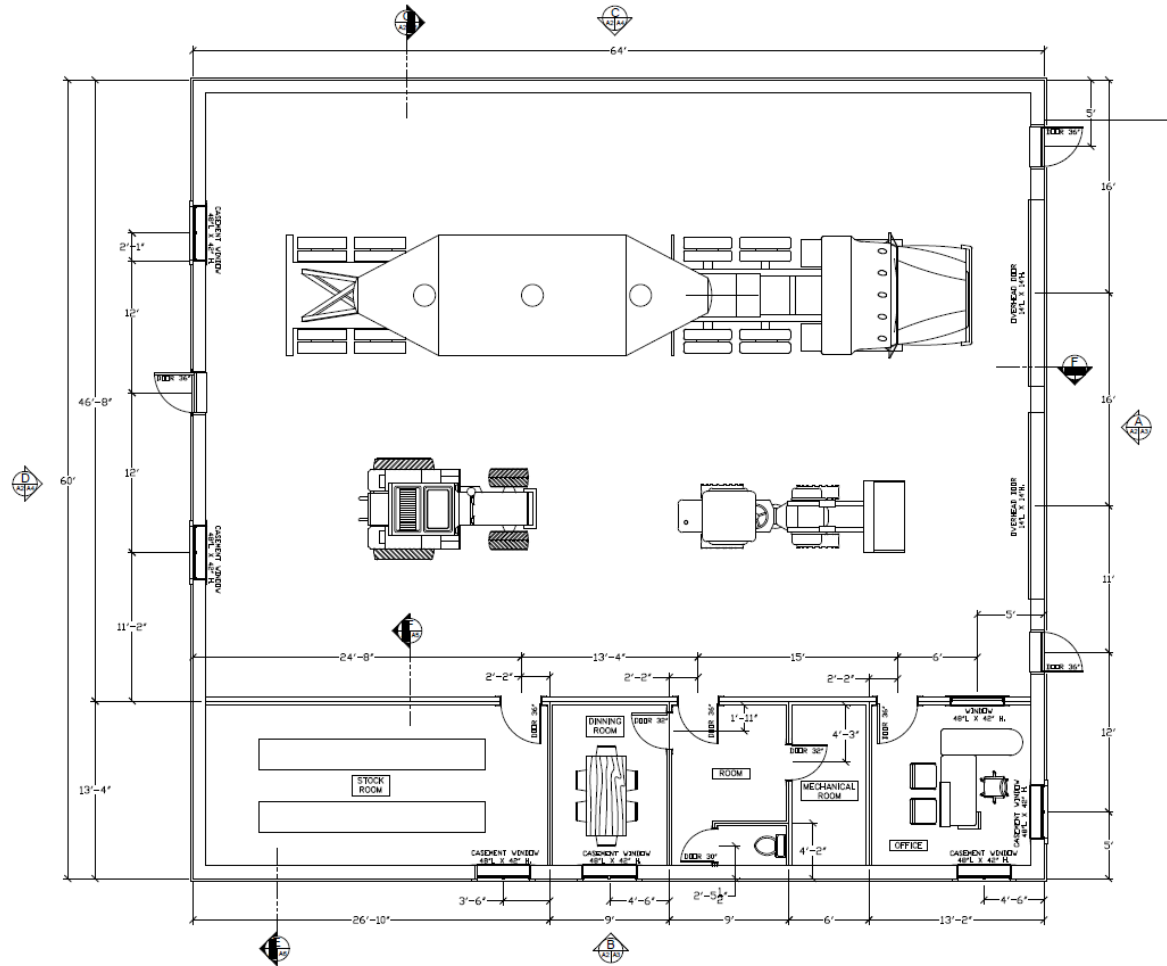
L'équipe technique recommande la demande concernant une distance à la ligne de rue de 3,45 m plutôt que de 14 m et d'une zone tampon de 6,1 m plutôt que de 10 m, considérant celle-ci comme raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de ladite propriété.

ANNEXES

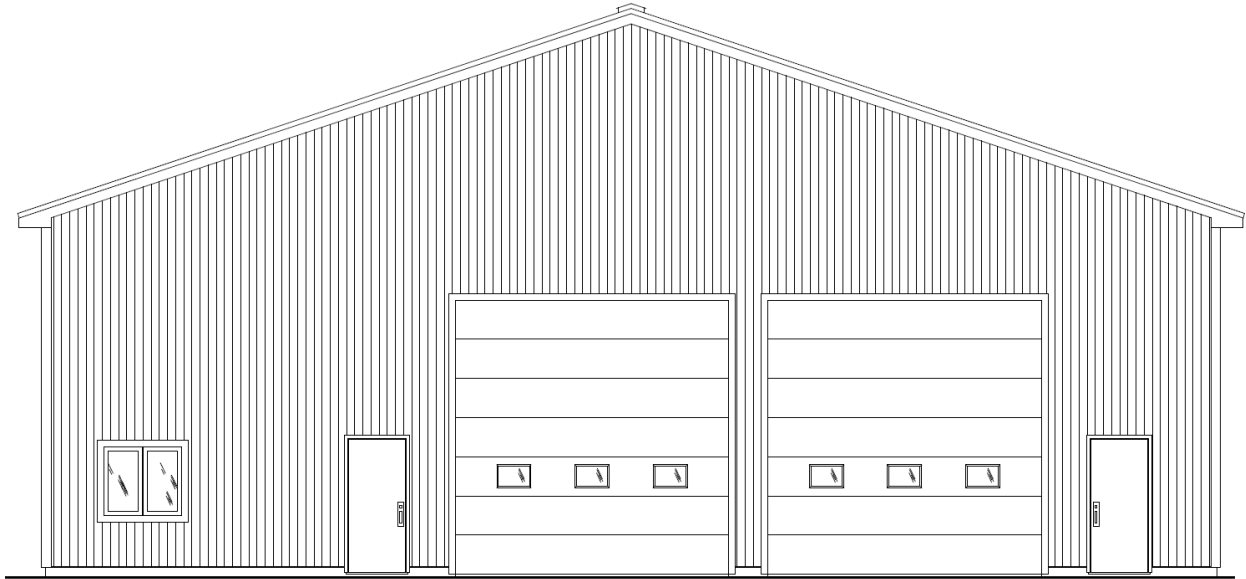
A - PLAN DE SITE



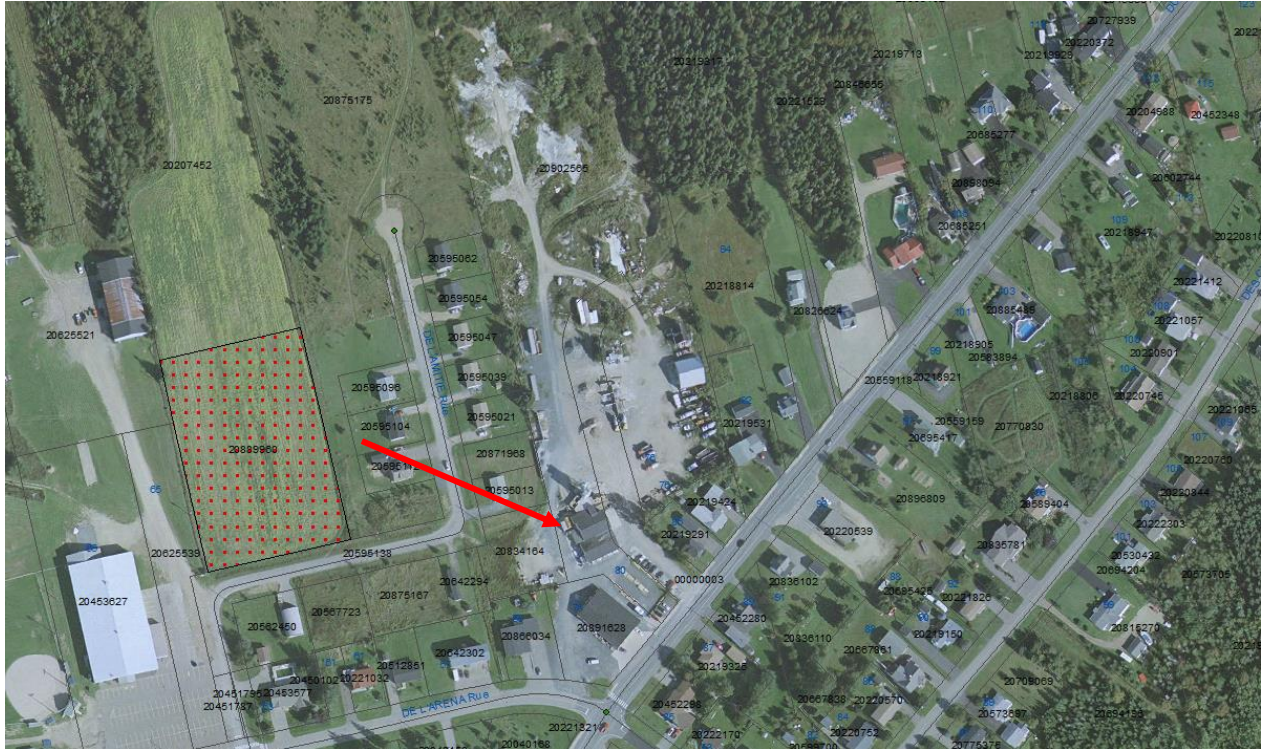
B – PLAN DE PLANCHER



C – BÂTIMENT PROPOSÉ



D – ORTHOPHOTO (ARCREADER 2012)



DEMANDE DE DÉROGATION

Rapport technique du service d'urbanisme



ANNEXE 13

Nom du propriétaire : Aldoria Jos Lanteigne

Nom du demandeur : Diane Lanteigne

N° de dossier : 23626

N° de requête : 32274

Localisation : 7833, rue Nordest, Bas-Caraquet

Superficie du Lot : 871 m² (0,2 acre)

NID: 20545695

Zonage : RB (habitation uni et bifamiliale)

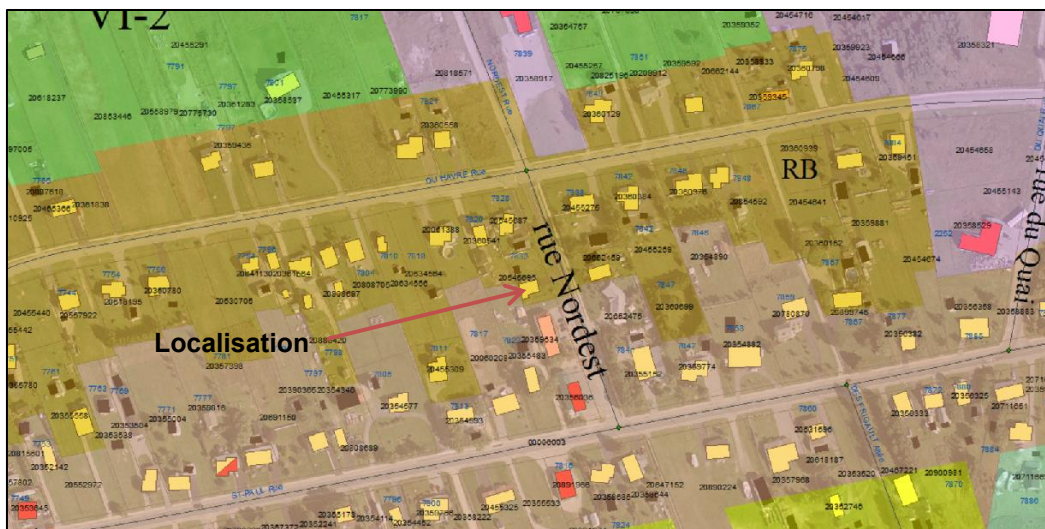
DESCRIPTION

Aménagement proposé: La requérante, Madame Diane Lanteigne, souhaite agrandir d'une superficie de 31,2 m² son bâtiment principal (habitation unifamiliale) et ce, pour y aménager un salon et une chambre. Cependant, l'aménagement proposé ne pourrait pas respecter une disposition de l'arrêté de zonage du village de Bas-Caraquet.

Demande: Permettre l'agrandissement d'un bâtiment principal (habitation unifamiliale) à une distance de 4,2 m au lieu de 7,5 m de la limite arrière de la propriété (arrêté no. 9106 - article 13.6.5.1).

Raison de la demande: La maison est déjà située près de la limite arrière de la propriété. La requérante aimerait rendre son habitation plus attrayante.

LOCALISATION



PHOTOS



DEMANDE DE DÉROGATION

Rapport technique du service d'urbanisme



ANALYSE

Demande : Permettre l'agrandissement d'un bâtiment principal (habitation unifamiliale) à une distance de 4,2 m au lieu de 7,5 m de la limite arrière de la propriété.

Règlement concerné	Article	Exigence du règlement	Proposé	Différence
arrêté no. 9106	13.6.5.1	7,5 m	4,2 m	3,3 m

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

La demande est nécessaire et justifiable compte tenu de la forme rectangulaire et la superficie du terrain (0,2 acre), de l'emplacement du bâtiment principal sur le lot et le fait que la requérante désire aménager une chambre supplémentaire et agrandir le salon. La disposition des pièces intérieures fait en sorte que l'agrandissement proposé ne pourrait être situé à un autre endroit sur le bâtiment principal où ailleurs sur la propriété.

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

La dérogation est majeure. L'agrandissement, d'une largeur de 3,7 m (12 pieds) x 8,5 m (28 pieds) serait un prolongement du mur arrière. La maison existante se situe déjà à 4,2 m de la limite arrière donc tout agrandissement dans le prolongement de la maison serait dérogatoire. La dérogation est majeure, mais raisonnable.

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

La marge de recul par rapport à la limite arrière est exigée afin de minimiser les inconvénients de voisinage et protéger l'intimité des gens en plus de permettre de conserver un caractère privé. Considérant la profondeur du lot (± 24 m) et l'emplacement du bâtiment existant, cette demande n'irait pas à l'encontre de ce principe.

En ce qui a trait au caractère du voisinage, le projet respecte les limites latérales vis-à-vis des propriétés voisines et le projet d'agrandissement se situerait au cœur même de la propriété. Cette demande n'affecterait pas le caractère du voisinage.

RECOMMANDATION

L'équipe technique recommande cette demande afin de permettre l'agrandissement d'un bâtiment principal (habitation unifamiliale) à une distance de 4,2 m au lieu de 7,5 m de la limite arrière de la propriété en la considérant raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de cette propriété.

ANNEXES

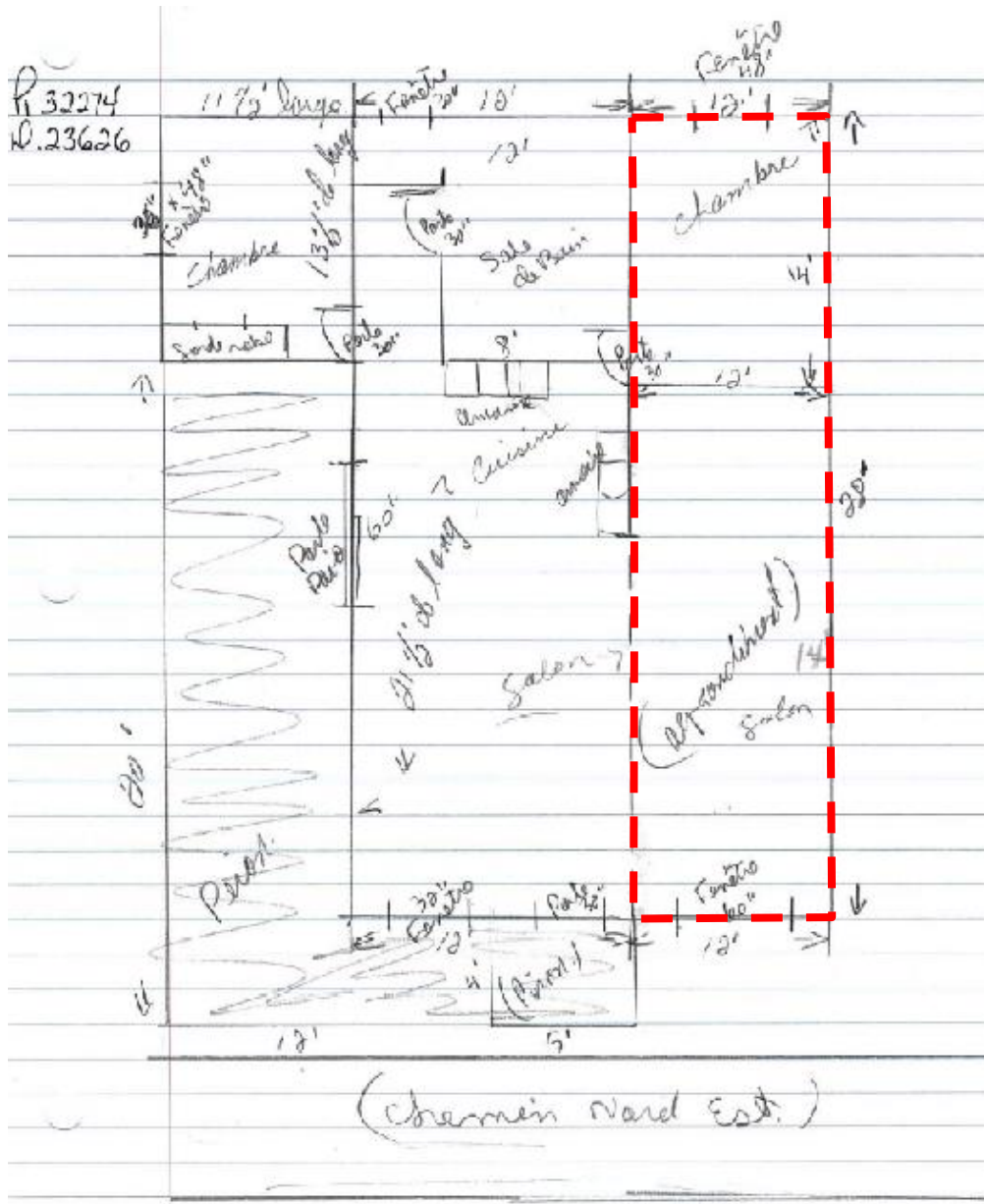
A – CARTE DE LOCALISATION, 2016



B - PLAN D'IMPLANTATION FOURNI PAR LA REQUÉRANTE



C - PLAN DE PLANCHER FOURNI PAR LA REQUÉRANTE



DEMANDE DE DÉROGATION

Rapport technique du service d'urbanisme



ANNEXE 14

Nom du propriétaire : Rita Albert et Rose Thériault

Nom du demandeur : Rose Thériault

N° de dossier : 15507

N° de requête : 31855

Localisation : 725, boulevard des Acadiens, Bertrand

Superficie du Lot : 4 021 m² (1 acre)

NID: 20727392

Zonage : M2 (zone mixte routière)

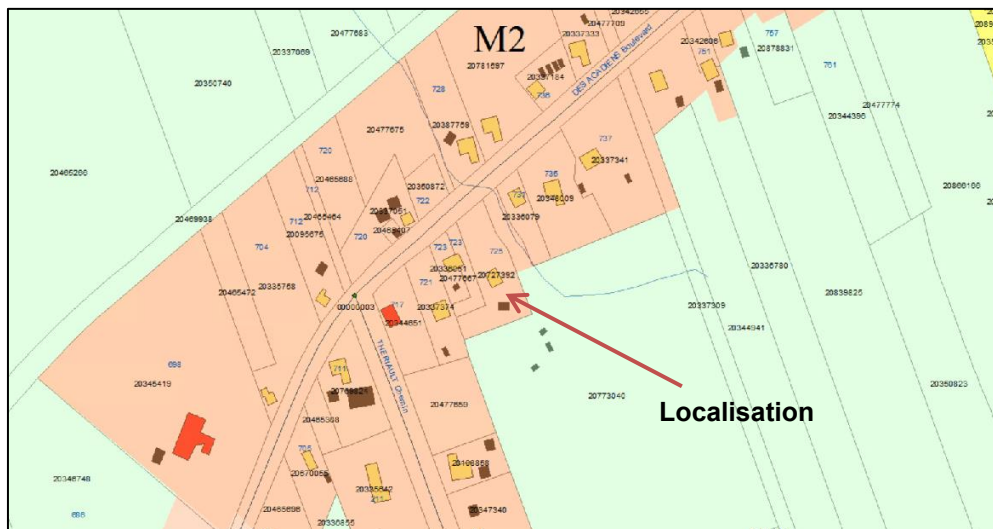
DESCRIPTION

Aménagement proposé: La requérante, Madame Rose Thériault, souhaite aménager un bâtiment accessoire résidentiel (garage détaché) d'une superficie de 83,2 m² (28' x 32'). Cependant, l'aménagement proposé ne pourrait pas respecter deux dispositions de l'arrêté de zonage du village de Bertrand.

Demande: Permettre l'aménagement d'un bâtiment accessoire résidentiel (garage détaché) avec une fondation à 20 m au lieu de 30 m d'un cours d'eau. Permettre l'aménagement d'un bâtiment accessoire résidentiel (garage détaché) à 4,5 m au lieu de 10,5 m de la limite latérale côté rue (accès privé). (arrêté no.40 - articles 12.27.3.b) et 12.4.5.1.b))

Raison de la demande: L'emplacement proposé du garage répond mieux aux besoins de la requérante du fait qu'il est proche de son habitation.

LOCALISATION



PHOTOS



DEMANDE DE DÉROGATION

Rapport technique du service d'urbanisme



ANALYSE

Demande : Permettre l'aménagement d'un bâtiment accessoire résidentiel (garage détaché) avec une fondation à 20 m au lieu de 30 m d'un cours d'eau. Permettre l'aménagement d'un bâtiment accessoire résidentiel (garage détaché) à 4,5 m au lieu de 10,5 m de la limite latérale côté rue (accès privé).

Règlement concerné	Article	Exigence du règlement	Proposé	Différence
arrêté no.40	12.27.3.b)	30 m	20 m	10 m
	12.4.5.1.b)	10,5 m	4,5 m	6 m

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

Ces demandes sont nécessaires compte tenu de la forme du terrain (en L), de la localisation du bâtiment principal (maison), de la présence d'un accès privé et d'un cours d'eau qui longe la propriété et de la présence de deux remises situées complètement à l'arrière de la maison. La requérante justifie cette demande afin de pouvoir aménager un garage, pour y entreposer ces véhicules, qui serait situé à proximité de sa maison et à l'extrémité de son entrée.

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

Le projet proposé est de construire un bâtiment accessoire (garage) d'une superficie de 83 m² (28' x 32') et d'une hauteur de 5,8 m (19 pieds) et qui serait aménagé à l'arrière du bâtiment principal et à ± 73 m (pieds) de la ligne de rue.

Distance du cours d'eau : Cette demande est majeure (empiètement de 10 m). Cependant, puisque le cours d'eau longe la propriété du même côté où on retrouve l'entrée de la maison, il serait impossible d'aménager un garage fonctionnel en dehors de la marge de recul de 30 m exigée sans déplacer les remises existantes. Cette demande est jugée raisonnable.

Ligne de rue (accès privé) : La demande est majeure. Cependant, l'accès privé longe également la propriété du même côté que le cours d'eau et la requérante n'aurait pas la possibilité d'aménager un garage ailleurs sur la propriété, due à la configuration de l'ensemble de celle-ci. De plus, le lot est un lot de coin de rues, donc désavantagées par deux cours avant. Pour les raisons précitées, cette demande est considérée raisonnable.

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

Distance du cours d'eau : La dérogation porte sur un principe de protection de l'environnement. Limiter l'empreinte au sol des constructions et des activités dans les 30 m d'un cours d'eau. La requérante a déposé une demande d'approbation auprès du ministère de l'Environnement et elle est toujours en attente de cette décision. Cette demande serait conditionnelle à l'obtention d'une approbation du ministère concerné.

Ligne de rue (accès privé) : Un des principes énoncés, en ce qui a trait à une marge de recule requise par rapport à une rue publique ou à un accès privé, se rapporte au domaine public ou privé, soit à la sécurité de la population, à l'entretien de la voie publique ou privée. Dans ce cas-ci, l'accès d'une largeur de ± 15 m n'est pas aménagé et la distance proposée de 4,5 m est raisonnable considérant que c'est une construction accessoire et que si la zone était résidentielle au lieu d'être mixte, la distance exigée serait de 7,5 m au lieu de 10,5 m.

RECOMMANDATION

L'équipe technique recommande que l'aménagement d'un bâtiment accessoire résidentiel (garage détaché) avec une fondation à 20 m au lieu de 30 m d'un cours d'eau et à 4,5 m au lieu de 10,5 m de la limite latérale côté rue (accès privé) considérant les éléments précités, et à la condition suivante :

- qu'une approbation du ministère de l'Environnement soit obtenue;

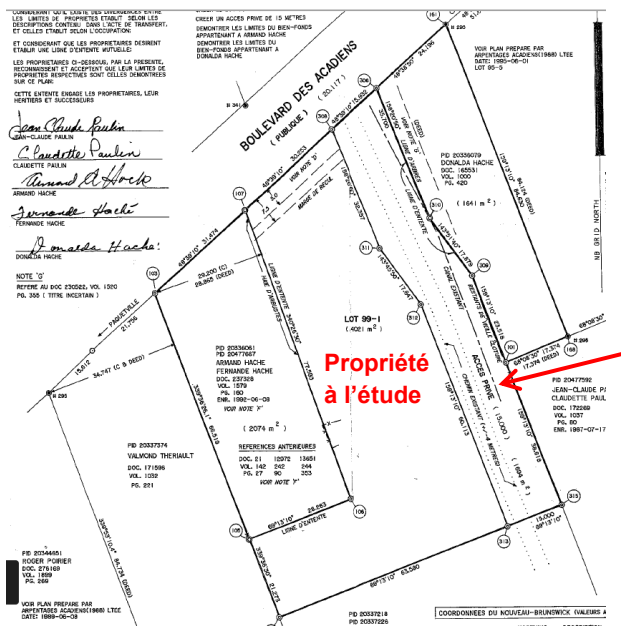
À cette condition, la demande est jugée raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de cette propriété.

ANNEXES

A - CARTE DE LOCALISATION

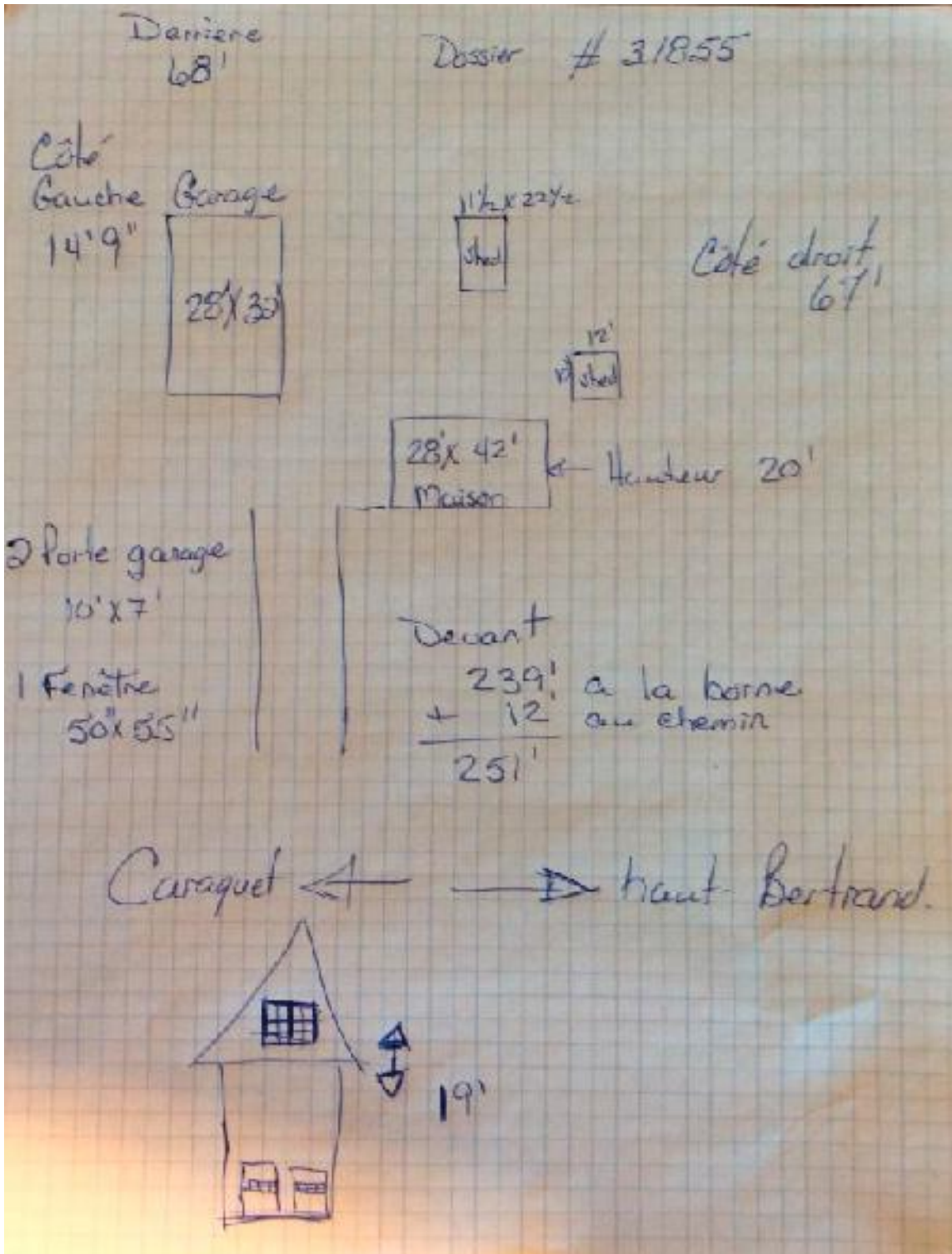


B - PLAN DE LOTISSEMENT

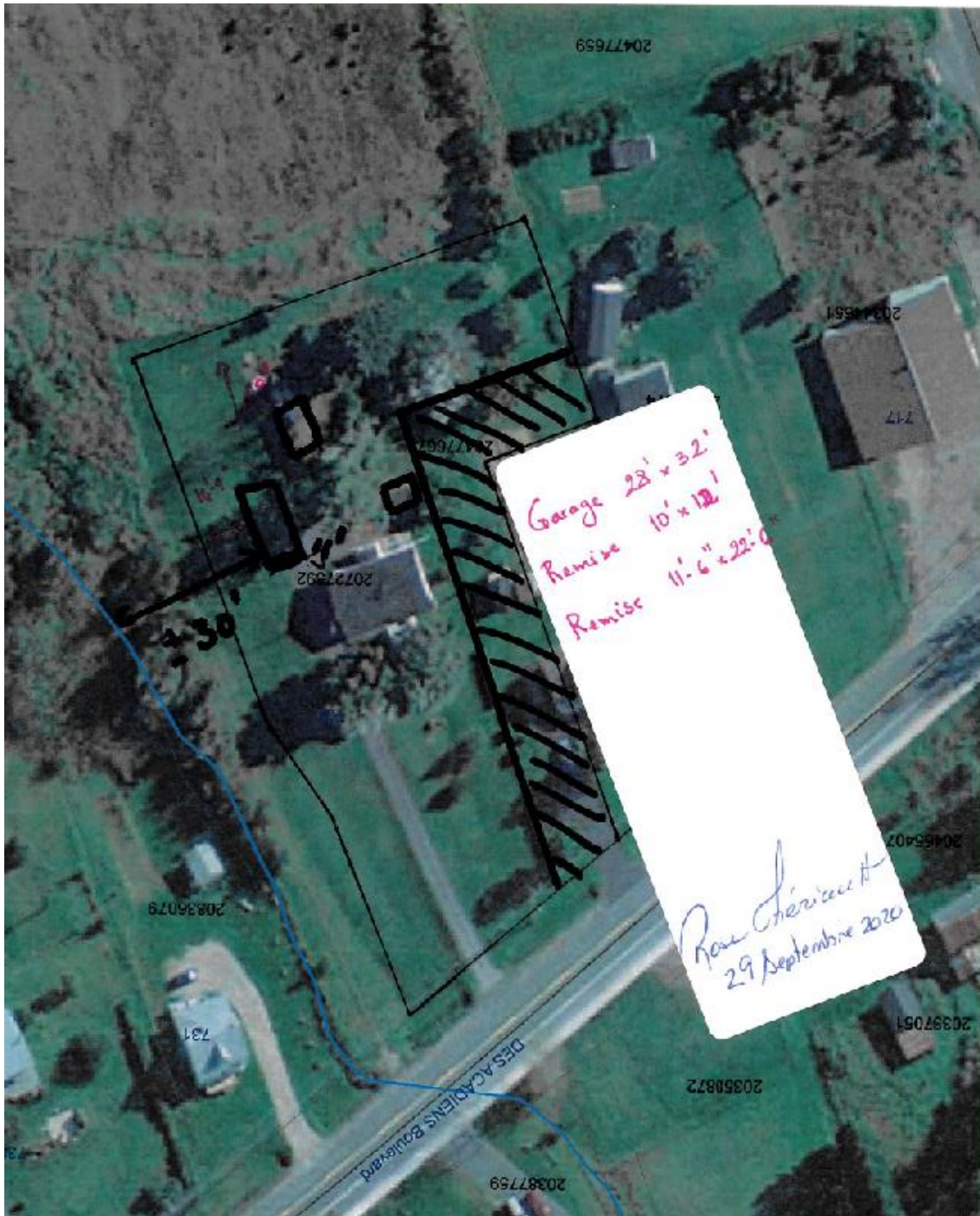


4,5 m au lieu de 10,5 m de la limite latérale côté rue (accès privé)

C - PLAN FOURNI PAR LA REQUÉRANTE



D - PLAN IMPLANTATION ANNOTÉ PAR L'AGENT



ANNEXE 15

Nom du propriétaire : Gestion Shippagan Ltd.

Nom du demandeur : Gérald Lizotte

N° de dossier : 905

N° de requête : 30924

Localisation : 200, boulevard J.-D. Gauthier, Shippagan

Superficie du lot : 1 041 m² (0,3 acre)

NID: 20370888

Zonage : C1 (zone commerciale centre-ville)

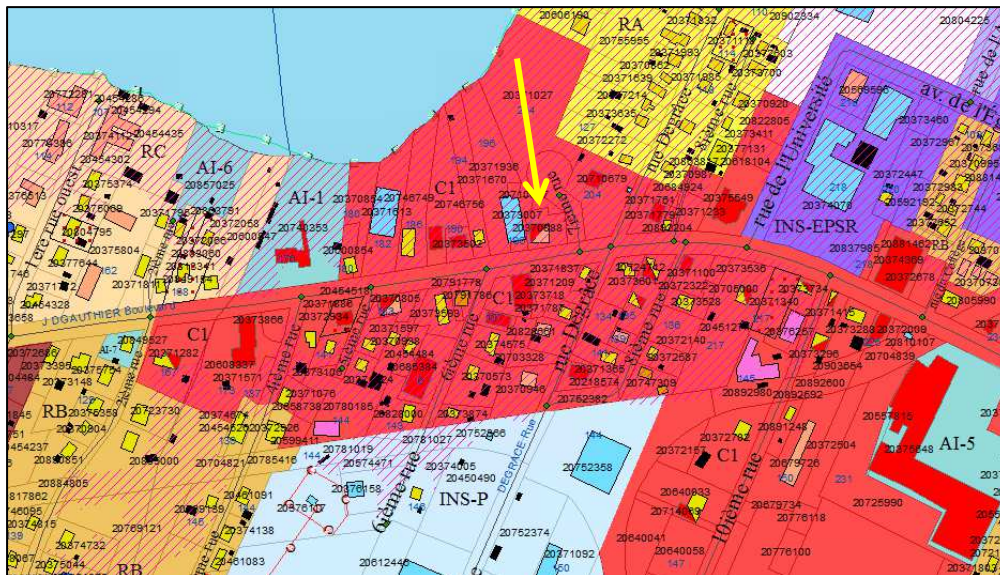
DESCRIPTION

Aménagement proposé: Le requérant, monsieur Gérald Lizotte, souhaite convertir son espace commercial en 4 logements, ce qui transformerait le bâtiment principal en une habitation multifamiliale exclusivement. Cependant, l'usage d'une habitation multifamiliale sur un terrain ayant façade sur le boulevard J.D. Gauthier n'est pas permis en zone C1. À noter qu'un processus de modification au zonage est présentement en cours.

Demande: Autoriser un permis provisoire d'un (1) an afin de débiter les travaux avant la fin du processus de modification au zonage. (arrêté no. 78 - article 2.2.2.a))

Raison de la demande: Afin de pouvoir débiter les travaux avant la fin du processus de modification au zonage.

LOCALISATION



Source : ArcReader, Cadastre avril 2020

PHOTOS



ANALYSE

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

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

La propriété est située dans un secteur d'affectation C (commercial) au plan d'urbanisme et dans une zone C1 (commerciale centre-ville) à l'arrêté de zonage.

Ici, le projet est de convertir les aires commerciales du rez-de-chaussée d'un bâtiment en quatre logements résidentiels, qui s'ajouteraient aux quatre logements déjà présents à l'étage afin de créer une habitation multifamiliale de huit logements. Cependant, ce projet rendrait la propriété non conforme puisque les habitations multifamiliales comme usage principal ne sont pas permises en zone C1 le long du boulevard J.D. Gauthier. Par contre, un processus de modification de l'arrêté de zonage est actuellement en cours afin de créer une zone commerciale incluant une proposition particulière.

Le secteur d'affectation commerciale est présentement consolidé, bien que parsemé de différents usages résidentiels. En ce sens, le fait de permettre un nouvel usage résidentiel dans ce secteur irait à l'encontre d'une consolidation de celui-ci. Cependant, une des propositions en lien à ce principe est de décourager certains usages non conformes, nuisibles au développement commercial. Un usage d'habitation multifamiliale n'est pas nécessairement nuisible au développement commercial. Bien que des espaces commerciaux seront perdus, l'usage projeté permettrait d'augmenter la densité de population du noyau commercial et ainsi de rapprocher les potentiels consommateurs des différents commerces actuellement présents. Pour ces raisons, cette demande ne va pas à l'encontre des principes retrouvés au plan municipal.

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

Le bâtiment principal est existant et des travaux sur les façades extérieures ont été débutés. Cependant, l'usage proposé n'est pas autorisé, ce qui rend cette propriété non conforme. Une fois le processus de modification au zonage complété, cette propriété deviendrait conforme. L'approbation de cette demande de permis provisoire permettrait au requérant de pouvoir obtenir les permis requis, et ce, avant la fin du processus de modification au zonage.

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

Le projet est situé sur l'axe principal de la municipalité, soit le boulevard J.D. Gauthier, à proximité des usages institutionnels liés au collège et à l'université. Le secteur comporte plusieurs commerces, parmi lesquels sont parsemées différentes habitations unifamiliales. La plupart des terrains à proximité sont de petites tailles et les bâtiments sont ainsi rapprochés. Également à proximité, au nord de la propriété ciblée, se situe un quartier résidentiel unifamilial consolidé. Il s'agit d'un secteur où l'on retrouve déjà un fort achalandage, l'usage proposé ne créerait donc pas une situation nouvelle à ce niveau. Le bâtiment fait déjà partie intégrante du milieu. Ne plus avoir de locaux commerciaux vacants et plutôt avoir des logements locatifs occupés permettrait une meilleure intégration du bâtiment à la « vie active » du centre-ville. Cette demande ne présente aucun risque élevé de conflit avec les usages limitrophes.

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

On peut supposer que les travaux pour rafraîchir le bâtiment seraient favorables à l'acceptabilité. Les fonctions résidentielles locatives ne sont généralement pas celles engendrant le plus d'externalités négatives pour leur voisinage, et permettraient d'approcher d'éventuels consommateurs aux commerces du centre-ville. L'intensité de la transformation du milieu serait minime puisque le bâtiment est existant.

DEMANDE DE PERMIS PROVISOIRE

Rapport technique du service d'urbanisme



Le terrain comporte suffisamment d'emplacements de stationnement, même si le bâtiment est trop rapproché des limites ouest et sud du lot.

RECOMMANDATION

L'équipe technique recommande l'attribution d'un permis provisoire d'un an afin de permettre à la municipalité de finaliser le processus de modification au zonage et de permettre au requérant d'obtenir les permis d'aménagement et de construction nécessaires, mais à la condition suivante :

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

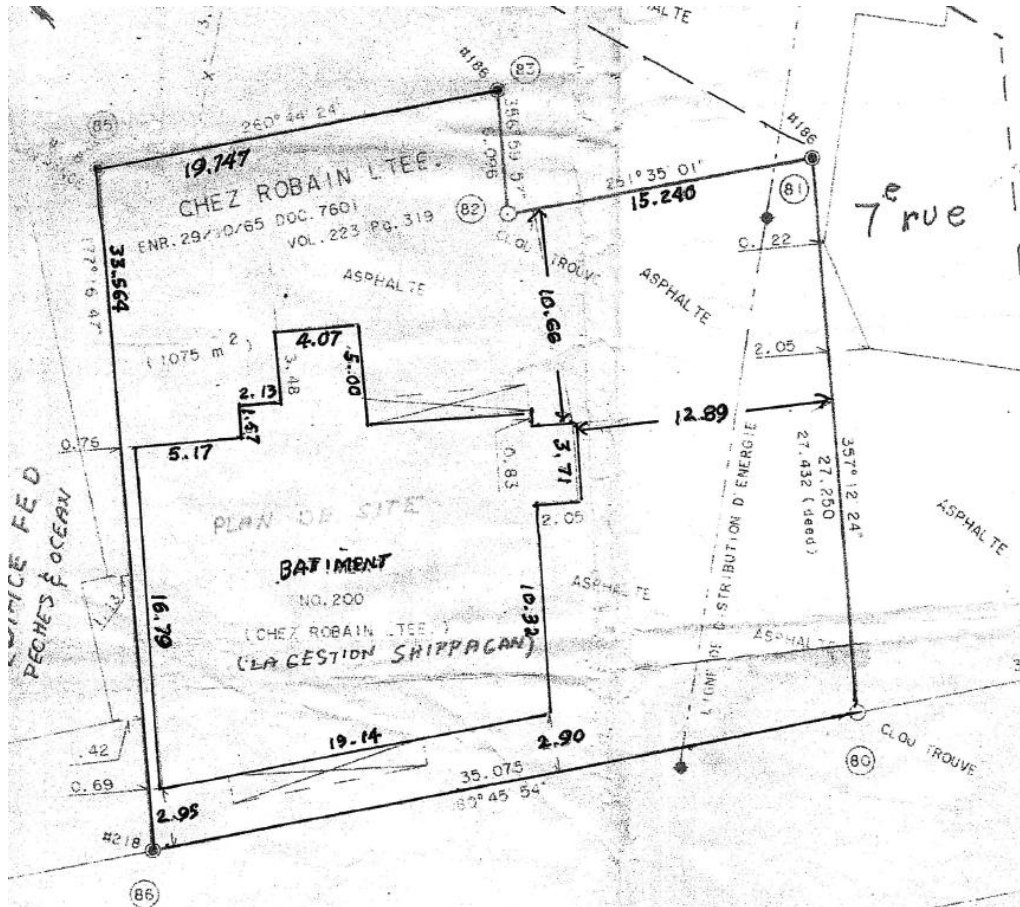
En respectant cette condition, l'équipe technique considère que cette demande est raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de cette propriété.

ANNEXES

A – CARTE DE LOCALISATION INCLUANT ORTHO PHOTO DE 2012



B - PLAN DE SITE FOURNI PAR LE REQUÉRANT



C - BÂTIMENT PROPOSÉ



4 appartements au rez de chaussée.

DEMANDE DE DÉROGATION

Rapport technique du service d'urbanisme



ANNEXE 16

Nom du propriétaire : Clara Aubut

Nom du demandeur : Anne Marie Larocque Chalut

N° de dossier : 23619

N° de requête : 32236

Localisation : 1723, boulevard de la Mer, Ste-Marie-St-Raphaël

Superficie du Lot : 6 000 m² (1,5 acre)

NID: 20165817

Zonage : M (mixte)

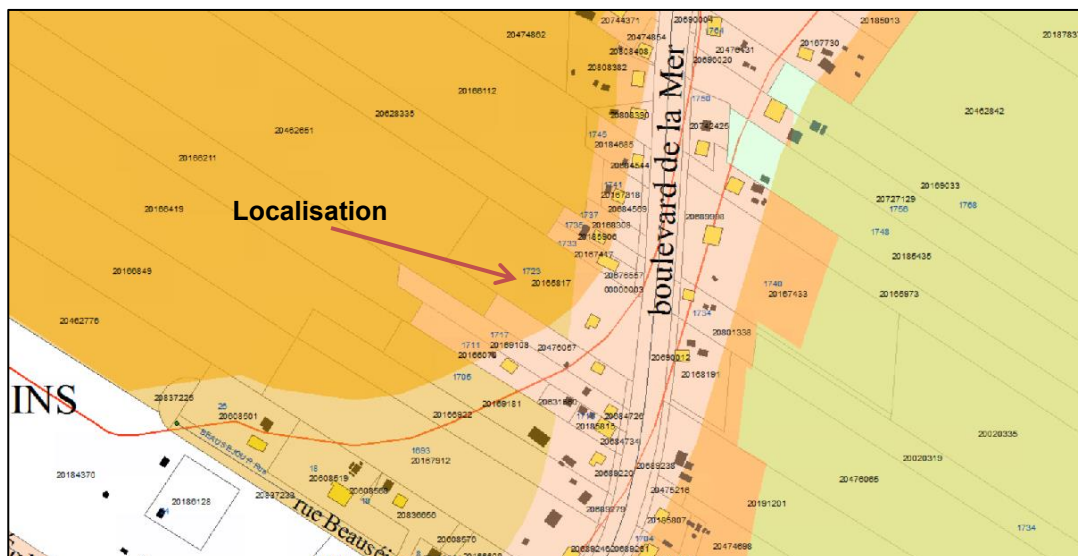
DESCRIPTION

Aménagement proposé: La requérante, madame Anne Marie Larocque Chalut, souhaite refaire deux constructions accessoires (galerie de 8' x 8' et perron de 6' x 6'). Cependant, ces aménagements ne pourraient pas respecter deux dispositions de l'arrêté de zonage du village de Ste-Marie-St-Raphaël.

Demande: Permettre une construction accessoire (galerie) ayant une saillie de 2,4 m en court avant au lieu de 2 m maximum. Permettre deux constructions accessoires (galerie et perron) à 20 m au lieu de 30 m de tout cours d'eau (terre humide). (arrêté no. 03 - 01, articles 10.22.1 et 10.32.3.a)

Raison de la demande: La maison est déjà à l'intérieur de la zone tampon d'une terre humide. La galerie existante était de 8' x 15' et la cliente la modifie pour que la galerie soit d'une superficie de 8' x 8'.

LOCALISATION



PHOTOS - GOOGLE MAPS, SEPT. 2013



ANALYSE

Demande : Permettre une construction accessoire (galerie) ayant une saillie de 2,4 m en court avant au lieu de 2 m maximum. Permettre deux constructions accessoires (galerie et perron) à 20 m au lieu de 30 m de tout cours d'eau (terre humide).

Règlement concerné	Article	Exigence du règlement	Proposé	Différence
arrêté no. 03 - 01	10.22.1	2 m	2,4 m	0,4 m
	10.32.3.a)	30 m	20 m	10 m

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

Distance du cours d'eau : Cette demande est jugée nécessaire et justifiable, considérant la localisation du bâtiment principal (maison) qui est situé entièrement à l'intérieur de la marge de retrait d'un cours d'eau (terre humide). Toute modification, ajout ou tout remplacement de la structure existante effectué sur le bâtiment principal ou des constructions accessoires attenantes (perron, patio, galerie) serait dérogatoire.

Avancée de la saillie : La saillie souhaitée en cour avant, soit une galerie, s'avance d'environ 2,4 m par rapport à l'entrée principale. Toutefois, l'avancée proposée n'est pas excessive (0,4 m). Considérant également que la galerie s'avance pour couvrir la porte d'accès principal au bâtiment, la demande est jugée nécessaire et justifiable.

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

Distance du cours d'eau : La dérogation, quant à la distance du cours d'eau, est majeure (empiètement de 10 m). Cependant, cette demande est le remplacement d'un perron d'une superficie de 3,3 m² (6' x 6') et d'une galerie d'une superficie de 11,2 m² (8' x 15') qui serait remplacé par une galerie d'une superficie moindre de 6 m² (8' x 8'). Considérant que le bâtiment principal est situé entièrement à l'intérieur de la marge de recul de 30 m et que le projet proposé ne consiste qu'à remplacer un perron et une galerie, cette demande est jugée raisonnable.

Avancée de la saillie : La dérogation pour l'avancée de la saillie est mineure. Avec une différence d'avancement de 0,4 m, cette demande permet de bien s'agencer au bâtiment principal (maison) et d'avoir un impact visuel réduit. En ce sens, la demande est jugée raisonnable.

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

Distance du cours d'eau : La dérogation porte sur un principe de protection de l'environnement. Limiter l'empreinte au sol des constructions et des activités dans les 30 m d'un cours d'eau. La requérante a déposé une demande d'approbation auprès du ministère de l'Environnement et elle est toujours en attente de cette décision. Cette demande serait conditionnelle à l'obtention d'une approbation du ministère concerné.

Avancée de la saillie : Le principe législatif en cause est ici de préserver le caractère plus public de la cour avant. Bien que le principe législatif ne soit pas respecté, le bâtiment principal est situé à plus de 26 m (85 pieds) du boulevard de la mer, la galerie proposée d'une superficie de 6 m² n'est pas excessive et n'aurait pas pour objectif de cacher ou déguiser la façade avant du bâtiment. La saillie proposée avec un excédent de 0,4 m ne devrait pas être trop visible à partir du boulevard de la Mer.

DEMANDE DE DÉROGATION

Rapport technique du service d'urbanisme



Ces demandes ne devraient pas affecter le caractère du voisinage.

RECOMMANDATION

L'équipe technique recommande de permettre une construction accessoire (galerie) ayant une saillie de 2,4 m en court avant au lieu de 2 m maximum et de permettre deux constructions accessoires (galerie et perron) à 20 m au lieu de 30 m de tout cours d'eau ou de tout plan d'eau (terre humide) considérant les éléments précités, et à la condition suivante :

- qu'une approbation du ministère de l'Environnement soit obtenue;

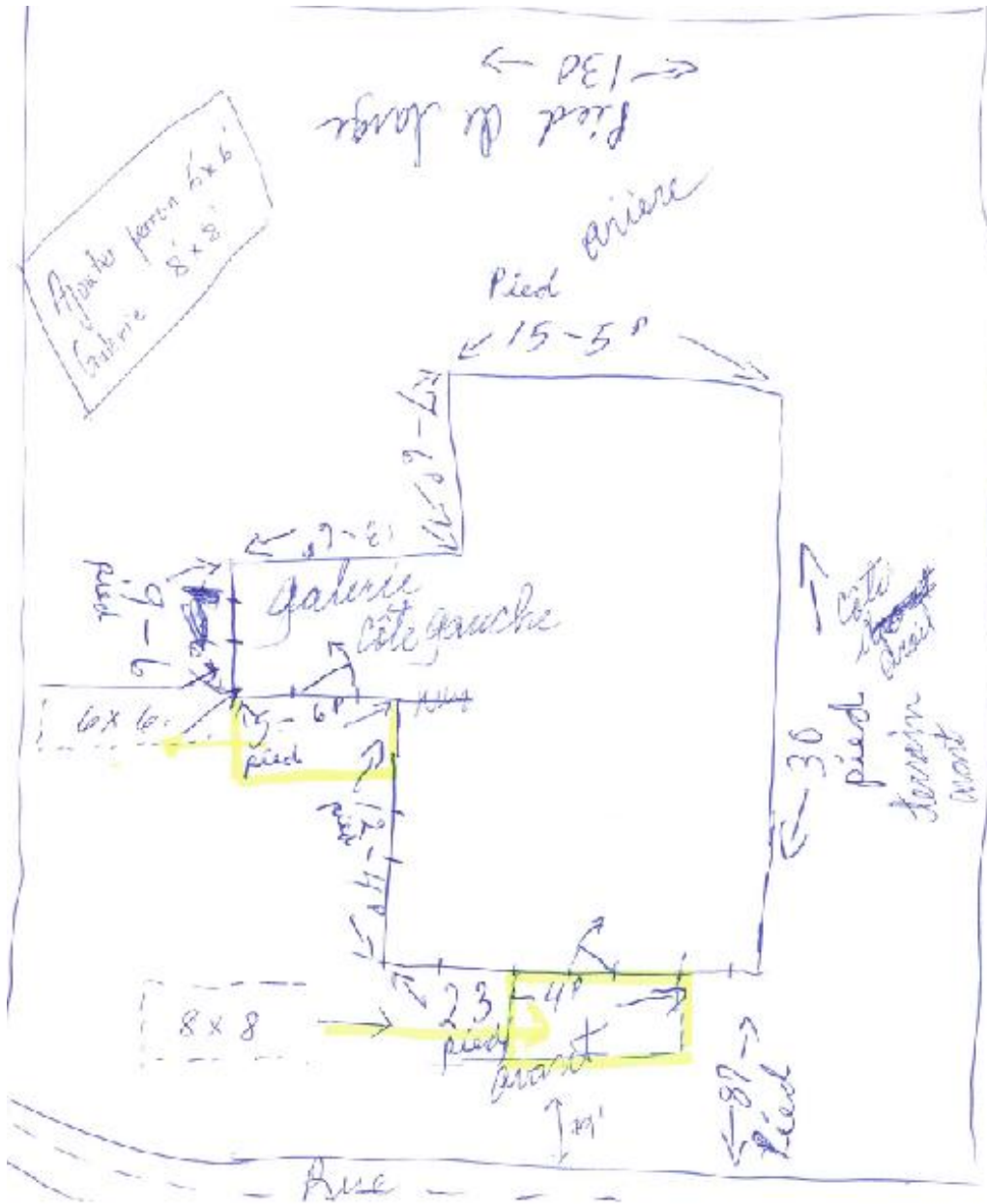
À cette condition, cette demande est jugée raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de cette propriété.

ANNEXES

A - CARTE DE LOCALISATION INCLUANT UNE ORTHO PHOTO DE 2012



B - PLAN D'IMPLANTATION FOURNI PAR LE REQUÉRANTE



ANNEXE 17

Nom du propriétaire : Rénovations J.G. Thériault inc.,

Nom du demandeur : Steeve Thériault

N° de dossier : 07194

N° de requête : 31359

Localisation : 541, rue des Champs, Paquetville

Superficie du lot : 7 994 m² (2 acres)

NIDs: 20573044 et 20667119

Zonage : RM (zone d'habitation uni et bifamiliale et maison mobile)

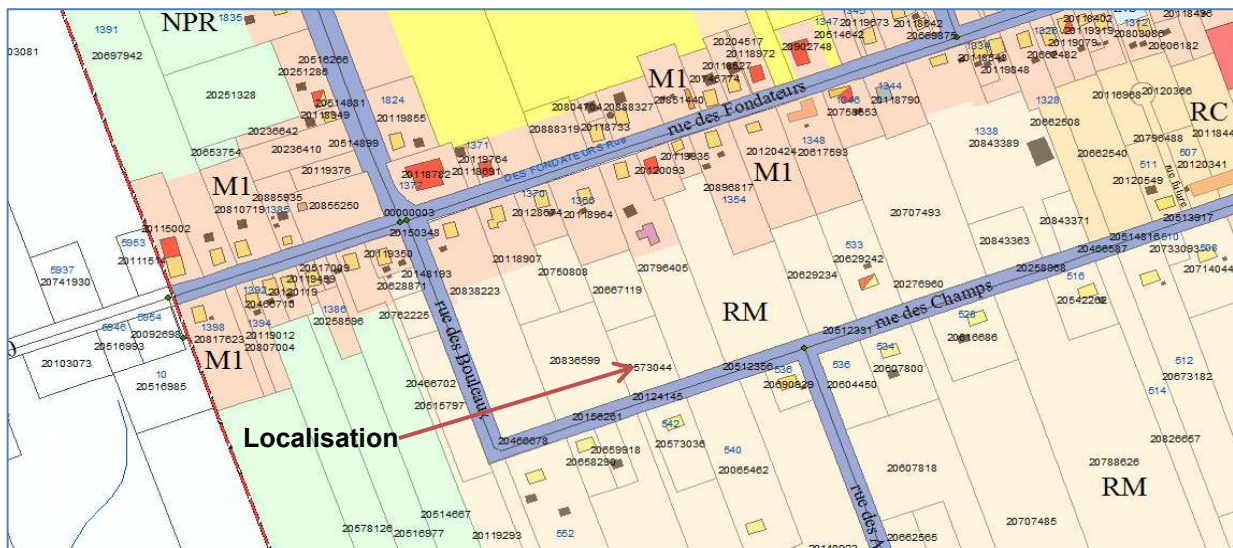
DESCRIPTION

Aménagement proposé: Le requérant, monsieur Steeve Thériault, souhaite aménager un bâtiment principal (habitation multifamiliale) de 4 logements. Cependant, l'usage proposé n'est pas permis en zone RM. À noter qu'un processus de modification au zonage est présentement en cours.

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

Raison de la demande: Afin de pouvoir débiter les travaux avant la fin du processus de modification au zonage.

LOCALISATION



PHOTOS



ANALYSE

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

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

Le plan municipal identifie le secteur du projet comme un secteur résidentiel, ayant comme potentiel un développement résidentiel plus intime. Une habitation multifamiliale ne correspond pas exactement à cette idée, mais le bâtiment proposé de logements en bande en diminue les effets. Le projet irait également dans le sens du principe des affectations résidentielles de consolider ledit développement résidentiel. Permettre un développement résidentiel à plus forte densité consiste bien en consolider l'utilisation résidentielle du territoire.

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

L'usage d'habitation multifamiliale n'est présentement pas permis dans la zone RM où se situe le lot. Un permis provisoire permettrait au requérant de débiter ses travaux avant que l'usage n'y soit permis par la modification du règlement de zonage.

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

La plupart des lots avoisinants sont vacants. Le terrain voisin sert de cour à un usage industriel. On retrouve surtout dans le secteur des habitations unifamiliales. L'usage résidentiel n'est pas de nature à entraîner de grands conflits avec son voisinage. Une habitation multifamiliale de quatre logements augmenterait la densité résidentielle du secteur de manière raisonnable et ne devrait pas créer de risques de conflit particulier, compte tenu de la nature et du développement du voisinage.

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

Une section du voisinage a déjà un zonage permettant les habitations multifamiliales, soit le secteur le plus près de la rue du Parc. Une habitation multifamiliale est d'ailleurs déjà présente sur cette rue. Le gabarit du bâtiment proposé, sur un seul étage, ne devrait pas trop porter préjudice aux quelques habitations unifamiliales du voisinage. L'ajout de développement résidentiel permettrait également d'augmenter la vitalité du secteur.

RECOMMANDATION

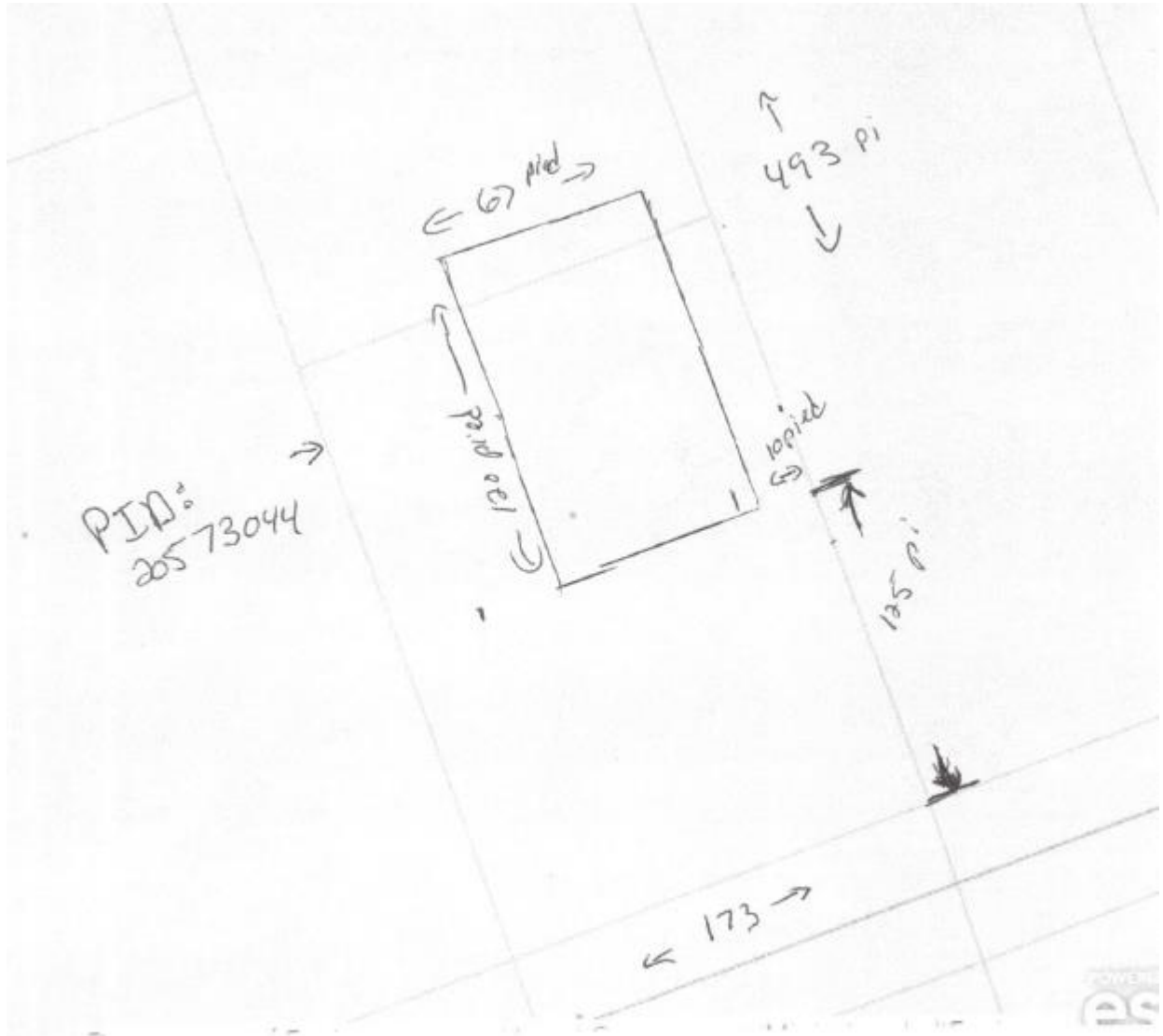
L'équipe technique recommande l'attribution d'un permis provisoire d'un an afin de permettre à la municipalité de finaliser le processus de modification au zonage et de permettre au requérant d'obtenir les permis d'aménagement et de construction nécessaires, mais à la condition suivante :

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

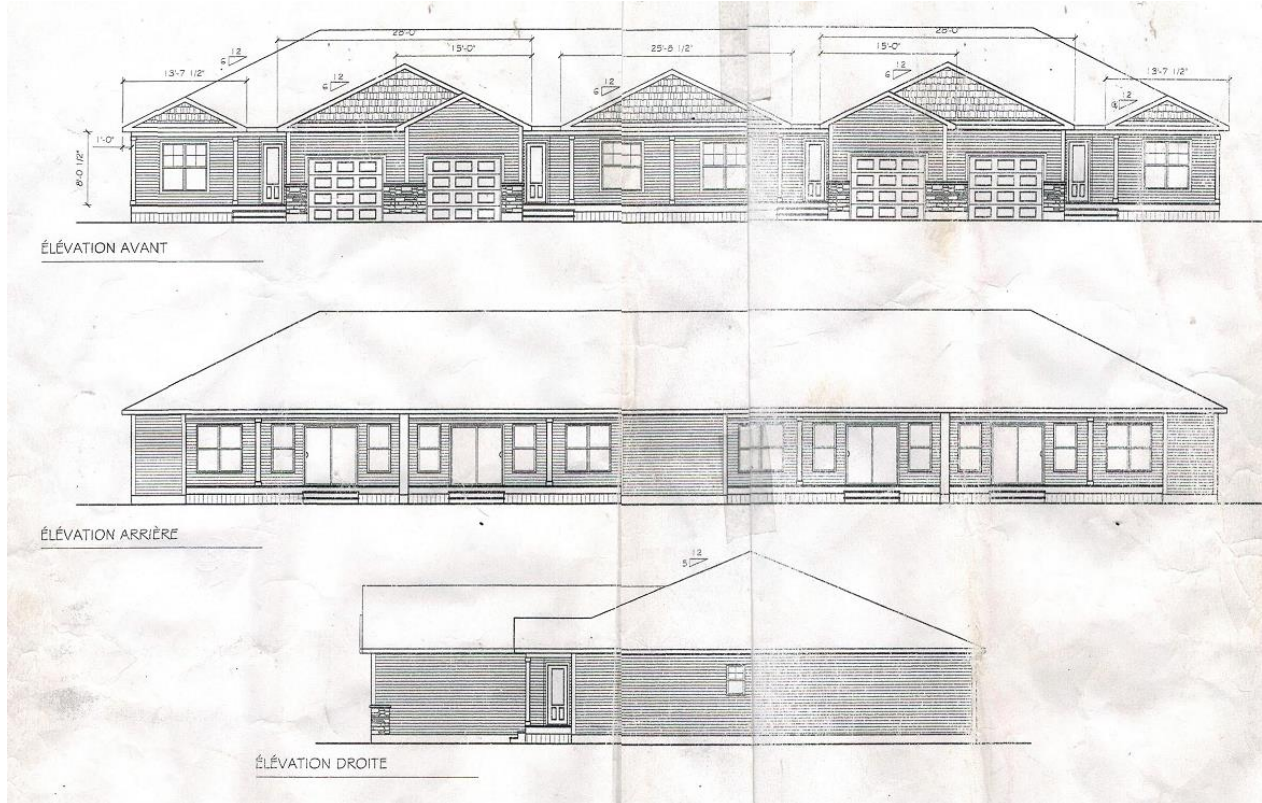
En respectant cette condition, l'équipe technique considère que cette demande est raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de cette propriété.

ANNEXES

A – PLAN DE SITE



B – PLAN D'ÉLÉVATION



C – ORTHOPHOTO (ARCREADER 2012)

