

DEMANDE D'APPROBATION DE LOTISSEMENT

Rapport technique du service d'urbanisme

ANNEXE 1

Nom du lotissement : Les Investissements M. Cormier Ltée

N° de dossier : 6548

N° de requête : 42383

Localisation : Avenue Loudun, Shippagan

NID : 20656401, 20779179, 20724696, 20656385 et 20744025

Zonage : RB (résidentiel uni et bifamilial)

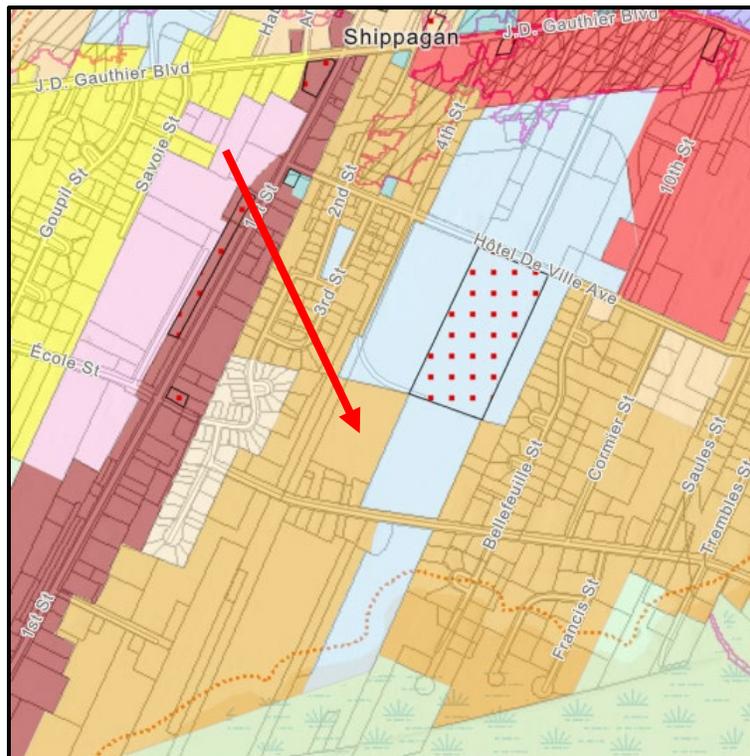
DESCRIPTION

Aménagement proposé : L'objectif de ce plan provisoire est de créer une rue publique, le lot 2024-1 d'une superficie de 7185 m², le lot 2024-2 d'une superficie de 1946 m², le lot 2024-3 d'une superficie de 1474 m² et le lot 2024-4 d'une superficie de 1,16 hectare.

Demande : Recommandation au Conseil relativement à l'emplacement de la rue publique (*Loi sur l'urbanisme du N.-B.*, article 88(4)a)).

Raison de la demande : La municipalité a approché le propriétaire dans le but d'ouvrir des lots pour des immeubles à logements.

LOCALISATION



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

En 2004, les anciens propriétaires ont soumis une demande à la Commission pour lotir ce terrain en 19 lots et trois (3) rues publiques. Ce projet n'a jamais été exécuté.

En 2022, une autre demande fut proposée pour lotir ce terrain en six (6) lots résidentiels, un lot d'utilité publique, et une rue en forme de P. Encore une fois, ce projet n'a pas été réalisé.

Aujourd'hui, le propriétaire soumet une nouvelle demande comportant un projet un peu différent de ceux soumis à l'époque. L'objectif est de créer des lots qui peuvent accueillir des immeubles à logements. Cependant, le zonage actuel ne permet pas ce type d'usage. Ainsi, selon l'article 31 de l'arrêté de lotissement de la municipalité de Shippagan, l'agent d'aménagement ne peut approuver un plan de lotissement si lui-même ou la Commission estime que le terrain visé ne convient pas à l'affectation prévue et qu'il est raisonnable de s'attendre à ce qu'il ne reçoive pas cette affectation dans un délai raisonnable après l'adoption du plan de lotissement. Ainsi, une modification à l'arrêté de zonage devra être exécutée afin de permettre ce type de projet de construction.

Ce projet est situé près d'un noyau urbain consolidé, où le développement résidentiel est déjà amorcé. Ce projet rencontre les grandes lignes des principes du plan municipal, soit de prioriser les développements sur les rues publiques, près des secteurs où l'on trouve déjà une certaine concentration de services offerts à la population, de favoriser le développement près du noyau villageois, et de consolider l'accessibilité aux parcs publics et aux équipements récréatifs.

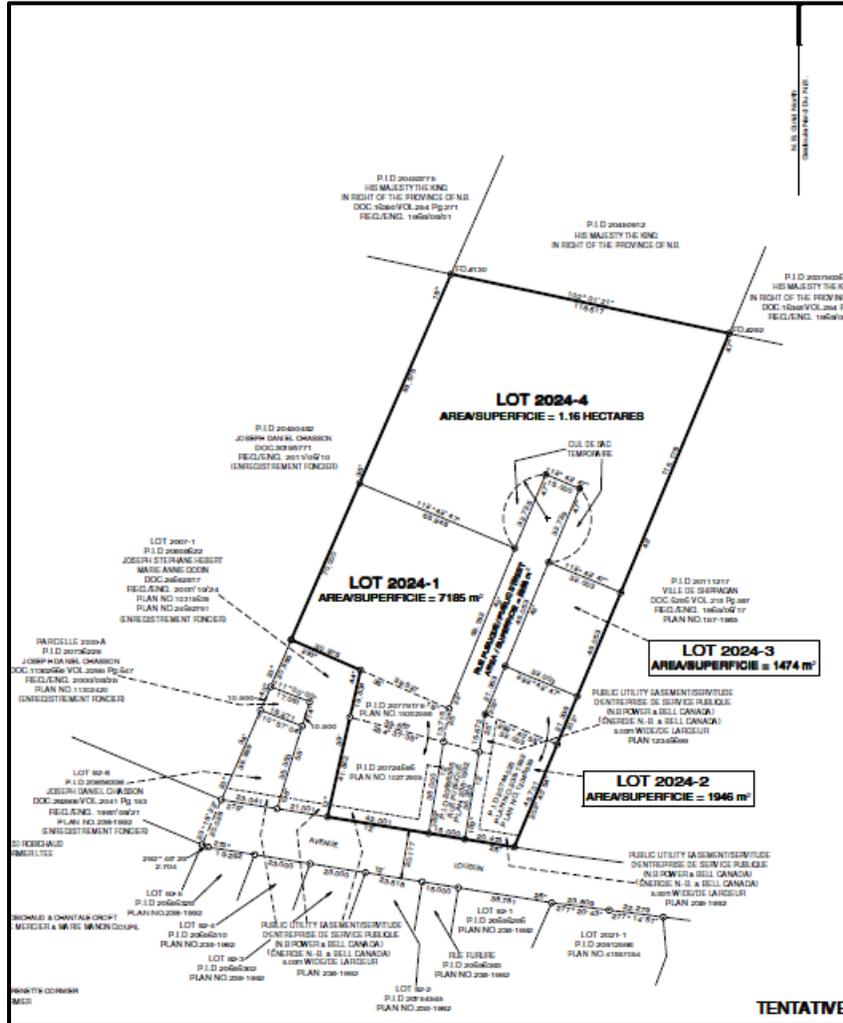
En mettant ces faits en perspective, la demande respecte donc les principes législatifs et le caractère du voisinage.

RECOMMANDATION

L'équipe technique recommande l'approbation de cette demande, la jugeant souhaitable pour l'aménagement du terrain. Cependant, le terrain devra faire l'objet d'une modification au zonage.

ANNEXE

A - PLAN DE LOTISSEMENT



ANNEXE 4

Nom du propriétaire : 701831 NB Inc.

Nom du demandeur : Louis Degrâce

N° de dossier : 12987

N° de requête : 42498

Localisation : 241, rue Exportation, Tracadie

Superficie du lot : 2,51 hectares (4,94 acres)

NID : 20774683

Zonage : I1 (zone industrielle centrale)

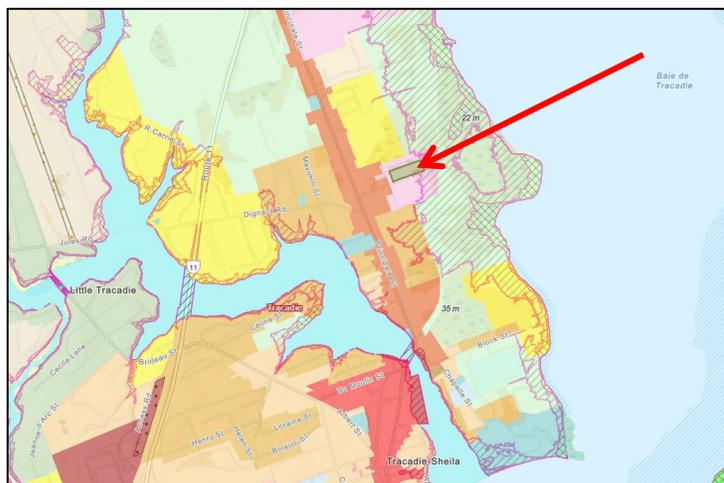
DESCRIPTION

Aménagement proposé : Le requérant, M. Louis Degrâce de l'entreprise Everest Plastik, souhaite aménager un nouveau bâtiment principal. Cependant, les aménagements proposés ne pourraient pas respecter une disposition du plan rural de la Municipalité régionale de Tracadie.

Demande : Permettre l'aménagement d'un bâtiment principal supplémentaire à ce qui a été accordé par dérogation par le CRP en mars dernier, portant le total à quatre (4) bâtiments principaux (industrie du plastique) au lieu d'un (1) seul par lot (plan rural de la Municipalité régionale de Tracadie no.030-00-2019, article 100).

Raison de la demande : Everest Plastik, une entreprise établie dans le parc industriel de Tracadie depuis plus de 25 ans, est en pleine croissance. Pour répondre à la demande grandissante pour nos produits, nous sommes en train d'accomplir un projet dans le but d'augmenter notre capacité de production. Everest Plastik est une entreprise réputée pour son innovation dans le domaine de la production de pièces moulées en plastique. Nous avons de 20 à 30 employés qui travaillent à notre usine de Tracadie. Un agrandissement de 250 pieds à notre bâtiment (dôme) existant est la solution. En ce sens, nous espérons que la dérogation pour avoir plusieurs bâtiments (pour usage de production) nous sera accordée.

LOCALISATION



PHOTOS



ANALYSE

Demande : Permettre l'aménagement de trois (4) bâtiments principaux (industrie du plastique) au lieu d'un (1) seul par lot.

Règlement concerné	Article	Exigence du règlement	Proposé	Différence
030-00-2019	100	1 bâtiment principal	4 bâtiments principaux	3 bâtiments principaux

Mise en contexte :

Une demande de dérogation a été déposée en mars dernier pour cette entreprise au même endroit. La demande consistait à permettre l'aménagement de trois (3) bâtiments principaux sur le lot au lieu d'un seul. Le CRP a recommandé à l'unanimité cette dérogation (voir procès-verbal de la réunion ordinaire du 20 mars 2024 / CRP24-53).

À ce moment, le projet du requérant consistait en l'agrandissement d'un de ses bâtiments principaux. Cependant, suite à l'analyse de nos inspecteurs, force est de constater que l'agrandissement ne pouvait respecter le Code national du bâtiment. Le requérant, appuyé de nos inspecteurs, a décidé d'aménager un nouveau bâtiment au lieu d'agrandir un des bâtiments en place. Cette dérogation vise donc à permettre l'aménagement d'un nouveau bâtiment principal, un de plus que ce qui a été accordé en mars par une décision du CRP portant le total à quatre (4).

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

Afin d'augmenter sa capacité de production, l'entreprise a besoin de plus d'espace et comme l'agrandissement d'un des bâtiments principaux ne peut respecter le Code national du bâtiment, une nouvelle construction est nécessaire. La présence de quatre (4) bâtiments principaux est donc nécessaire et justifiable.

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

La dérogation est majeure. L'arrêté de zonage de la municipalité permet un bâtiment principal par lot. Cette demande consiste à autoriser un total de quatre (4) bâtiments principaux sur le lot, soit trois (3) de plus que ce qui est autorisé et un (1) de plus que ce qui a été accordé au requérant par le CRP en mars 2024. Il est à noter qu'il s'agit de déroger sur un ensemble des bâtiments principaux qui servent au même usage, soit un usage industriel de transformation du plastique et non de permettre des usages différents dans chacun des bâtiments. Cette disposition sur le terrain va dans la logique d'un complexe industriel (ensemble de bâtiments dans un même lieu qui concourt à la fabrication de produits ou à leur transformation) qui permet une densification du territoire.

Dans le même ordre d'idée, plusieurs dérogations sur le nombre de bâtiments principaux par lot ont été recommandées par le CRP au cours des dernières années. Pour la plupart, il s'agit de regrouper plusieurs habitations multifamiliales sur un même lot (complexe d'habitation). Une dérogation pour un usage industriel dans un second bâtiment principal fut également accordée pour l'aménagement d'une usine de fabrication de masques jetables dans un bâtiment existant en zone rurale.

En considérant que l'ensemble des bâtiments œuvrent en synergie et permettent une densification de la zone, la demande est considérée raisonnable.

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

Le plan rural veut favoriser l'idée d'un bâtiment principal par lot développé. Ce principe permet un aménagement plus prévisible du territoire avec des normes s'appliquant sur des limites réelles de terrain,

DEMANDE DE DÉROGATION – CRP 24

Rapport technique du service d'urbanisme



par exemple. Cela facilite également un éventuel morcellement des propriétés, où l'on peut vendre un des bâtiments tout en conservant les autres. En considérant le fait qu'il s'agit de plusieurs bâtiments dédiés au même usage qui forment un tout, cette demande n'irait pas à l'encontre de ce principe.

Mentionnons également qu'avec l'ajout d'un bâtiment principal, la superficie non bâtie du terrain demeure suffisante pour poursuivre les opérations extérieures comme l'entreposage, le chargement, le déchargement et la circulation de camions-remorques.

De plus, il est important de considérer que l'augmentation du nombre de bâtiments a un impact sur l'imperméabilisation du sol et sur l'augmentation du ruissellement. Un plan de drainage pourrait être demandé par la municipalité pour en assurer le contrôle.

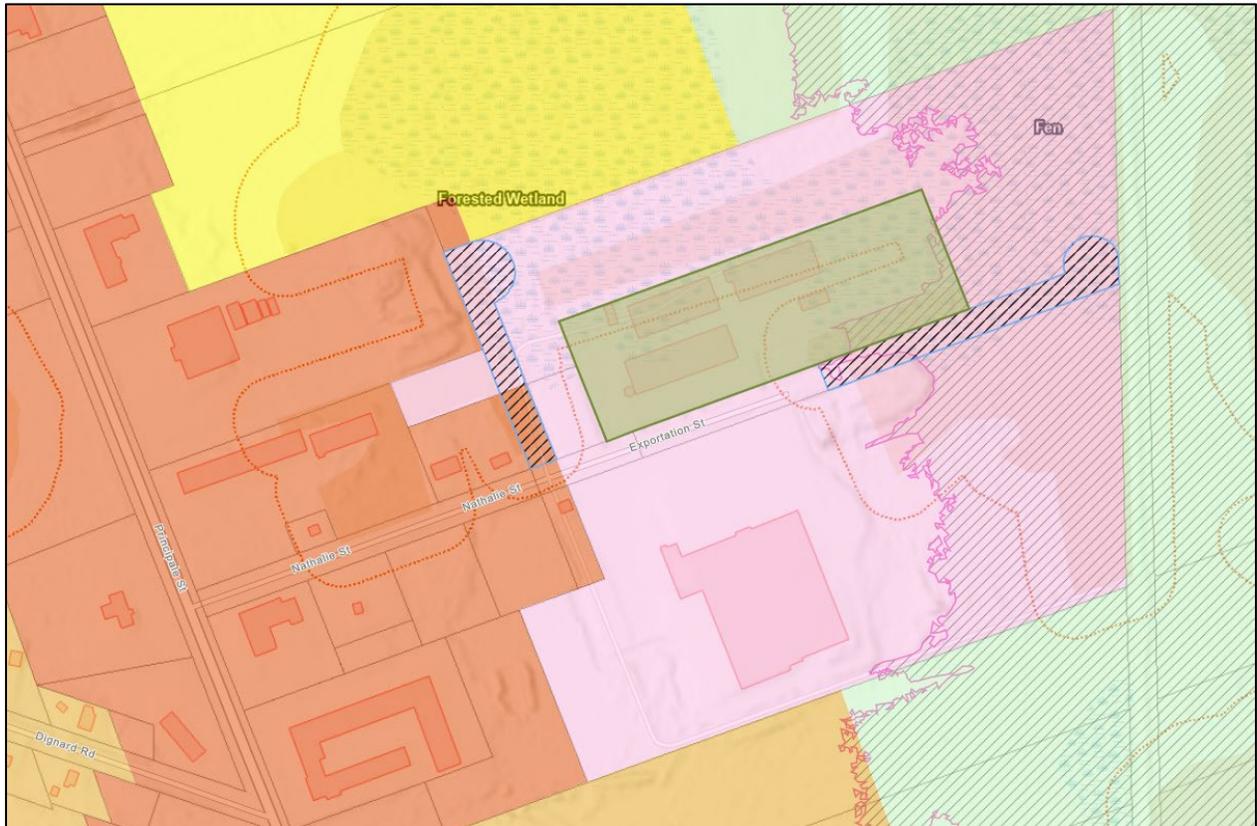
Cette demande ne devrait pas affecter le caractère du voisinage, car le terrain est situé au milieu d'une zone industrielle.

RECOMMANDATION

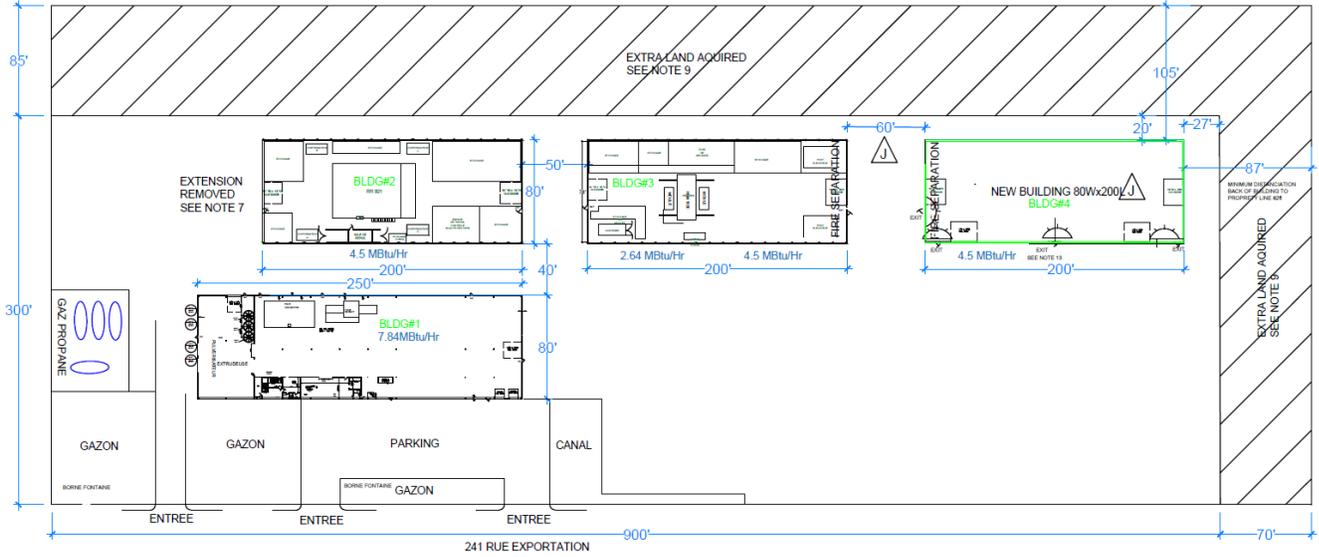
Considérant que les bâtiments principaux sont tous dédiés au même usage, l'équipe technique recommande l'aménagement d'un bâtiment principal supplémentaire à ce qui a été accordé par dérogation par le CRP en mars dernier, portant le total à quatre (4) bâtiments principaux (industrie du plastique) au lieu d'un (1) seul par lot. La demande est jugée raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de la propriété.

ANNEXES

A - CARTE DE LOCALISATION (ArcReader, 2020)



B – PLAN DE SITE FOURNI PAR LE REQUÉRANT



C - PHOTO DE FAÇADE



ANNEXE 5

Nom du propriétaire : Vanessa Robichaud

Nom du demandeur : Vanessa Robichaud

No de dossier : 23446

No de requête : 42536

Localisation : 206, rue Francis, Shippagan, NB

Superficie du Lot : 7019 m²

NID : 20913844

Zonage : RB (habitation uni et bifamiliale) et N (naturel)

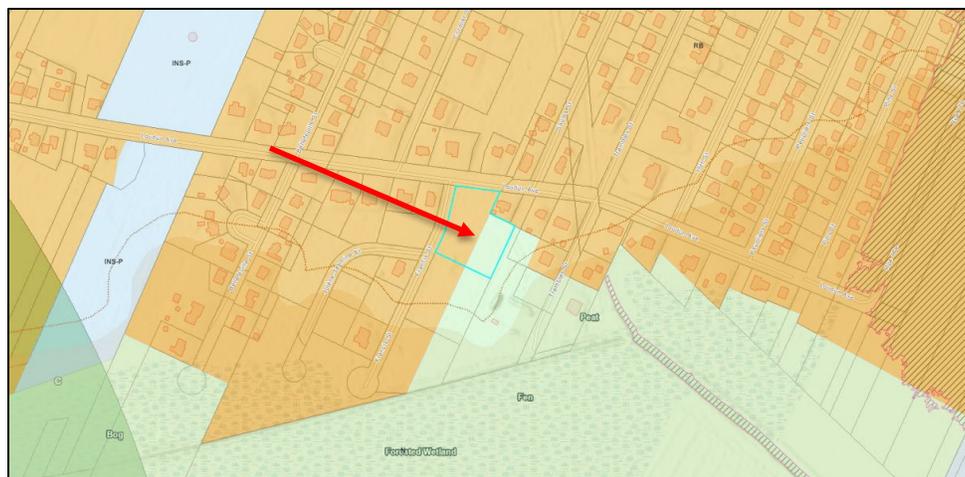
DESCRIPTION

Aménagement proposé: La requérante, Madame Vanessa Robichaud, souhaite aménager un nouveau bâtiment principal (habitation unifamiliale) de 275 m² sur sa propriété. Cependant, l'aménagement proposé ne pourra pas respecter une disposition de l'arrêté de zonage de la municipalité de Shippagan.

Demande: Permettre la construction d'un bâtiment principal (habitation unifamiliale) à 26 m de l'emprise de la rue jusqu'à 42 m. Ce faisant, la construction sera en partie à l'extérieur du corridor de construction (entre 6 m et 30 m de la ligne de rue) (Arrêté no. 78 et Arrêté modifiant no.78-2016, article 11.5.4.1 a)).

Raison de la demande: Le recul proposé est le même que celui de la propriété voisine. En raison de la profondeur de la maison (16 mètres), il ne resterait pas beaucoup d'espace devant la maison. Rapprocher la maison causerait une pente (remblai) trop élevée, ce qui pourrait être dangereux en hiver. De plus, afin de prévenir les dégâts d'eau, le plancher du sous-sol ne doit pas être au-dessous du niveau de la route actuelle. Avancer la maison causerait une pente trop haute et abrupte (plus haute que celle du voisin, ce qui n'est pas souhaitable non plus).

LOCALISATION



PHOTOS



ANALYSE

Demande : Permettre l'aménagement d'un bâtiment principal (habitation unifamiliale) à une distance de 42 m de la ligne de rue en zone RB au lieu d'un maximum de 30 m.

Règlement concerné	Article	Exigence du règlement	Proposé	Différence
Arrêté no. 78 et arrêté modifiant no. 78-2016	11.5.4.1 a)	Entre 6 m et 30 m de la ligne de rue	42 m	12 m

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

L'aménagement du nouveau bâtiment principal (habitation unifamiliale) pourrait être conforme à l'arrêté de zonage de la Ville de Shippagan. Cependant, la requérante justifie cette distance puisqu'elle désire aménager une pente de terrain raisonnable à l'avant de sa propriété et ce, afin d'éviter des problèmes d'infiltration d'eau dans leur sous-sol, et également par mesure de sécurité, car le fait rapprocher la maison causerait une pente (remblai) trop élevée, ce qui pourrait être dangereux en hiver.

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

La dérogation est majeure puisque le bâtiment principal serait en partie aménagé à l'extérieur du corridor de construction, soit jusqu'à 42 m de la ligne de rue. Malgré le fait que le bâtiment principal soit situé en partie à l'extérieur du corridor de construction, l'implantation de celui-ci s'intégrerait bien dans le secteur car les deux résidences adjacentes se trouvant à gauche sont également à l'extérieur de celui-ci (voir Annexe A). Cette demande est donc considérée raisonnable.

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

Le principe du corridor de construction (entre 6 m et 30 m) permet de conserver l'alignement et l'implantation des constructions et des bâtiments afin d'obtenir des perspectives de rues typiques des quartiers résidentiels. Ce principe vise à aligner les bâtiments principaux dans un corridor afin de créer une ambiance de rue. De plus, cette distance assure un certain alignement des cours arrière entre voisins. À noter que cette disposition de corridor de construction s'applique uniquement aux nouveaux bâtiments principaux et lors de l'analyse, il est très important de considérer les habitations unifamiliales adjacentes afin de ne pas créer de préjudice.

Le bâtiment principal proposé suivrait le même alignement que les deux propriétés adjacentes situées sur la rue Francis (voir Annexe A). La maison proposée serait aménagée un peu moins en retrait que celle d'un de ses voisins. De plus, une demande de dérogation pour cette résidence se trouvant à une distance 50,5 m de la ligne de rue avait été acceptée en 2021. En considérant les raisons précitées, cette demande n'irait pas à l'encontre des principes législatifs et ne devrait pas affecter le caractère du voisinage.

RECOMMANDATION

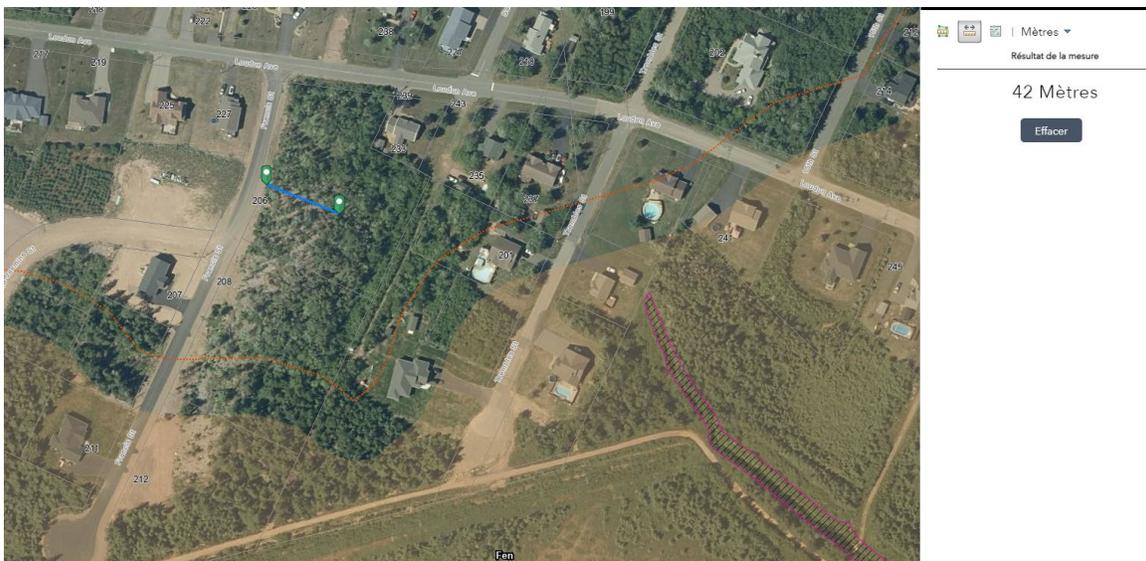
L'équipe technique recommande cette demande de dérogation afin de permettre la construction d'un nouveau bâtiment principal (habitation unifamiliale) en partie à l'extérieur du corridor de construction (entre 6 m et 30 m de la ligne de rue), en considérant celle-ci raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de cette propriété.

ANNEXES

A – CARTES DE LOCALISATION



Source : Google Maps

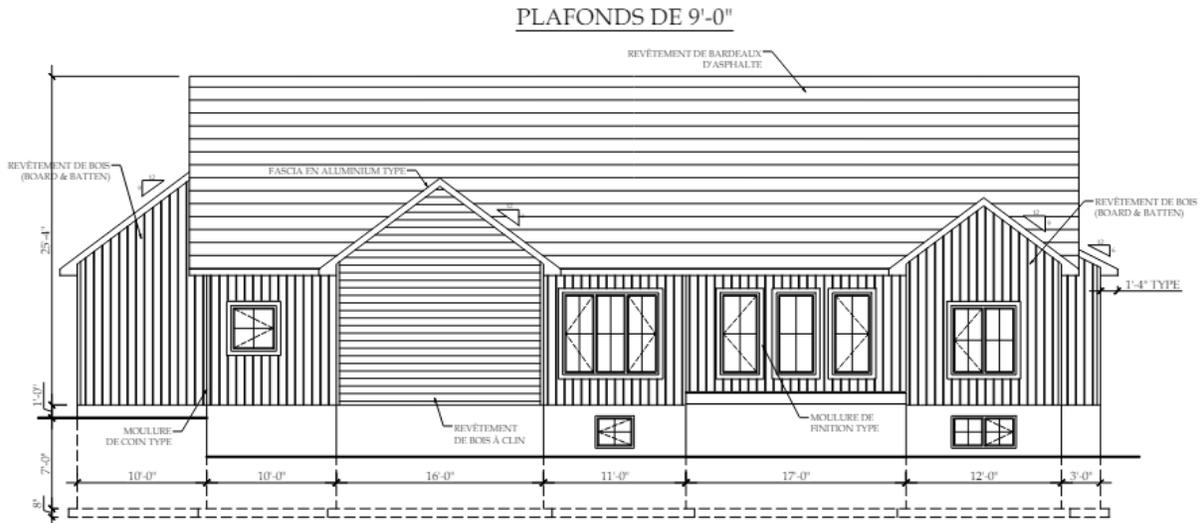


Source : Map ArcGis

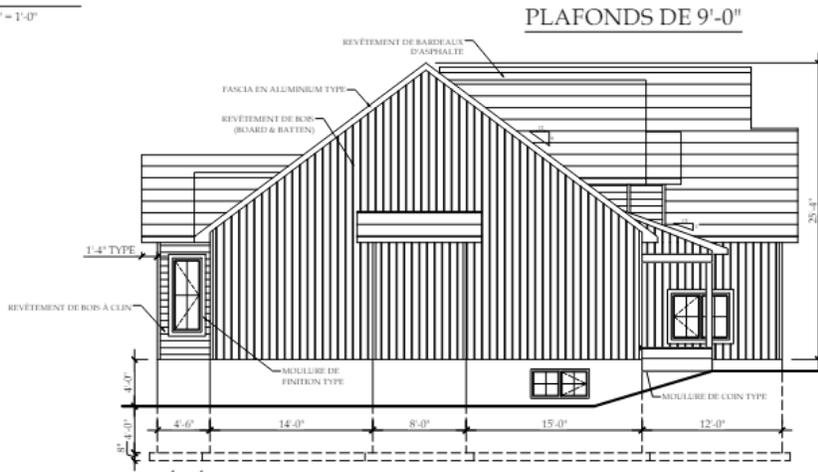
C - PLAN DE SITE



C - PLAN DE FAÇADE FOURNI PAR LES REQUÉRANTS



ÉLÉVATION C
 ÉCHELLE 1/8" = 1'-0"



ÉLÉVATION D
 ÉCHELLE 1/8" = 1'-0"