

ANNEXE 1

Nom du propriétaire : Choice Properties – Real Estate Investment Trust LPL NB Properties Ltd.

Nom du demandeur : Maya Mouawad

No de dossier : 11554

No de requête : 42639

Localisation : 3455, rue Principale, Tracadie (Superstore)

Superficie du lot : 23 100 m² et 1 145 m² (6 acres)

NID : 20777447 et 20796504

Zonage : C1 (Commerciale centre-ville)

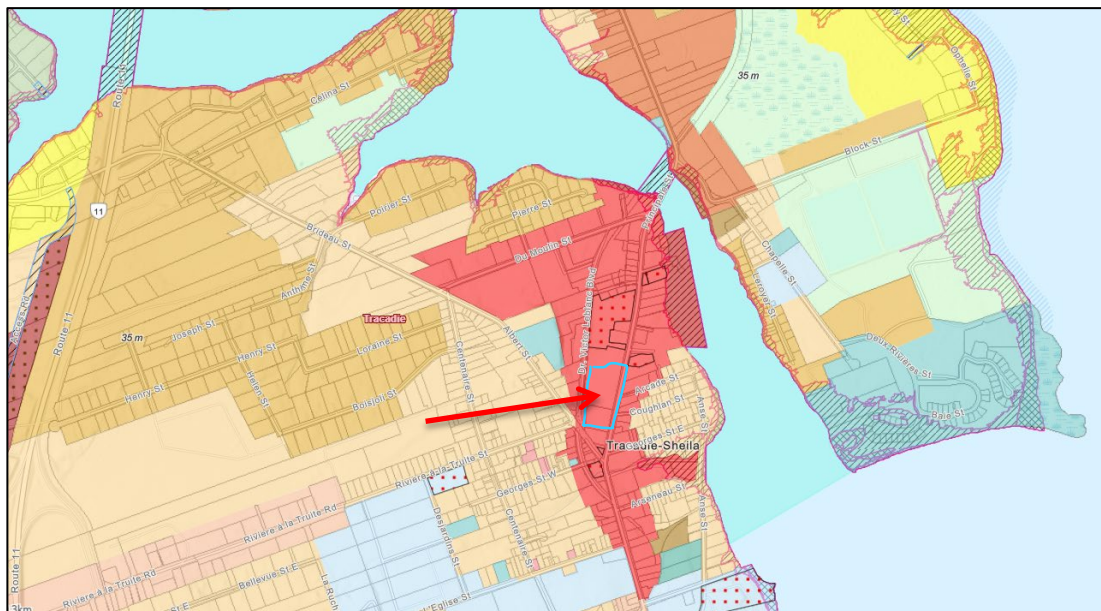
DESCRIPTION

Aménagement proposé : La requérante, madame Maya Mouawad, chargée de projet senior pour International Neon, souhaite installer une enseigne de façade d'une superficie de 0,8 m² sur une façade du commerce d'alimentation Superstore. Cependant, le projet ne pourra pas respecter une disposition du plan rural de la Municipalité régionale de Tracadie.

Demande : Permettre une superficie totale pour l'ensemble des enseignes de façade à 161 m² au lieu des 89 m² permis. (Plan rural de la Municipalité régionale de Tracadie no. 030-00-2019, article 278.1 a))

Raison de la demande : La chaîne Starbucks, qui sera située dans le bâtiment, souhaite que son enseigne soit visible pour afficher sa présence.

LOCALISATION



PHOTOS



ANALYSE

Demande : Permettre une superficie totale pour l'ensemble des enseignes de façade à 161 m² au lieu des 89 m² permis.

Règlement concerné	Article	Exigence du règlement	Proposé	Différence
Plan rural no. 030-00-2019	278.1 a)	89 m ²	161 m ²	72 m ²

Mise en contexte

En avril 2013, une demande de dérogation a été déposée afin de permettre l'aménagement de six enseignes sur le bâtiment. La recommandation de l'équipe technique était alors d'approuver l'installation de cinq enseignes de façade, dont quatre enseignes réparties sur les quatre façades du bâtiment annonçant le nom du commerce, et une enseigne annonçant une pharmacie en façade avant, mais de refuser l'installation d'une septième enseigne le long de la rue Principale identifiant une marque de produits vendus. Le CRP a proposé de suivre la recommandation de l'équipe technique.

Depuis l'approbation de la dérogation, les six enseignes recommandées ont bien été installées sur le bâtiment. Cependant, la recommandation n'a pas été respectée; en effet comme on peut le constater sur les photos, une septième enseigne, localisée le long de la rue Principale, a également été installée (voir annexe C).

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

La demande est nécessaire afin que l'affichage reflète le nouvel usage qui est exercé dans le bâtiment et afin qu'il soit ainsi visible par le public. La cliente justifie sa demande par le fait qu'elle souhaite que l'enseigne soit visible pour afficher la présence.

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

La dérogation est majeure puisque le bâtiment principal possède déjà sept enseignes de façade réparties sur les quatre murs de son bâtiment, pour un total 161 m². Cette superficie d'enseigne représente près du double (1,8 fois) de ce qui est permis par le plan rural, qui est de 89 m². Cependant, une dérogation soumise en 2013 a été accordée à la propriété pour l'installation de six de ces sept enseignes. Ces dernières totalisent aujourd'hui une superficie de 125,6 m². La septième enseigne, quant à elle, est d'une superficie de 34,3 m², portant la superficie totale actuelle à 160 m². L'affiche proposée dans cette requête n'a qu'une dimension de 0,8 m². De plus, le plan rural autorise une enseigne de façade par usage principal exercé dans le bâtiment. Considérant la petite taille de l'enseigne réclamée et la dérogation précédente, la demande est jugée raisonnable.

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

Le principe est de permettre un affichage au commerçant en évitant la surcharge d'enseignes, qui devient inesthétique. Le bâtiment étant de grande dimension, une enseigne par façade de bâtiment ne surcharge pas ce dernier et ne le rend pas inesthétique. De plus, la dimension restreinte de l'enseigne proposée n'aura pas pour effet de surcharger la façade avant du commerce. Étant situé dans une zone commerciale, le caractère du voisinage ne serait pas modifié négativement par cette dérogation.

RECOMMANDATION

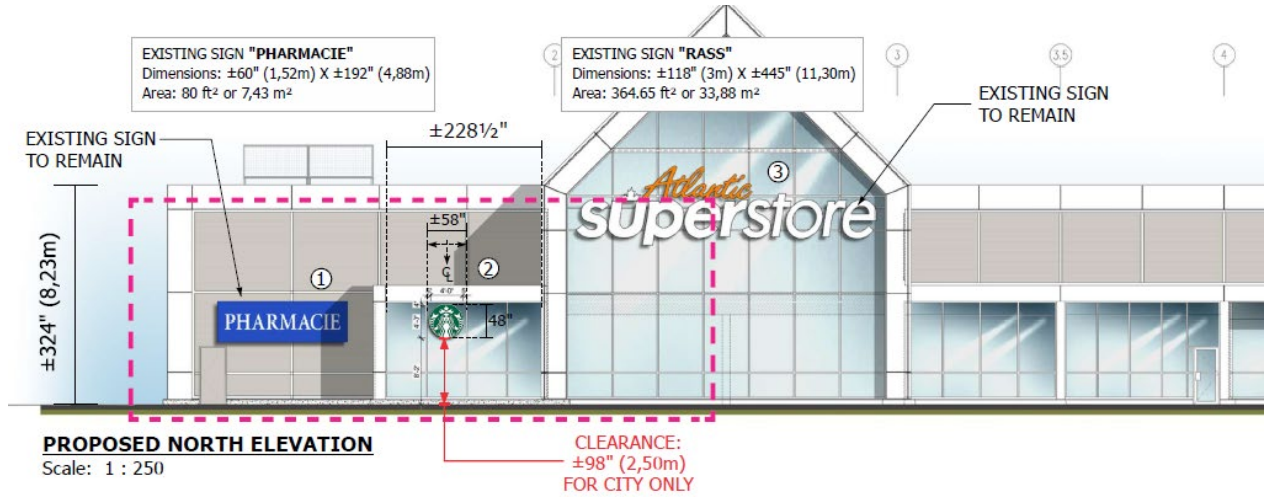
L'équipe technique recommande une superficie totale pour l'ensemble des enseignes de façade à 161 m² au lieu des 89 m² permis, dont l'ajout de l'enseigne de 0,8 m² reflétant le nouvel usage exercé dans le bâtiment, à la condition que l'enseigne située sur la façade de la rue Principale identifiant une marque produits vendus soit retirée (voir annexe C enseigne #4), tel que la dérogation de 2013 le recommandait. En respectant cette condition, la demande de dérogation serait souhaitable pour l'aménagement de la propriété.

ANNEXES

A – CARTE DE LOCALISATION

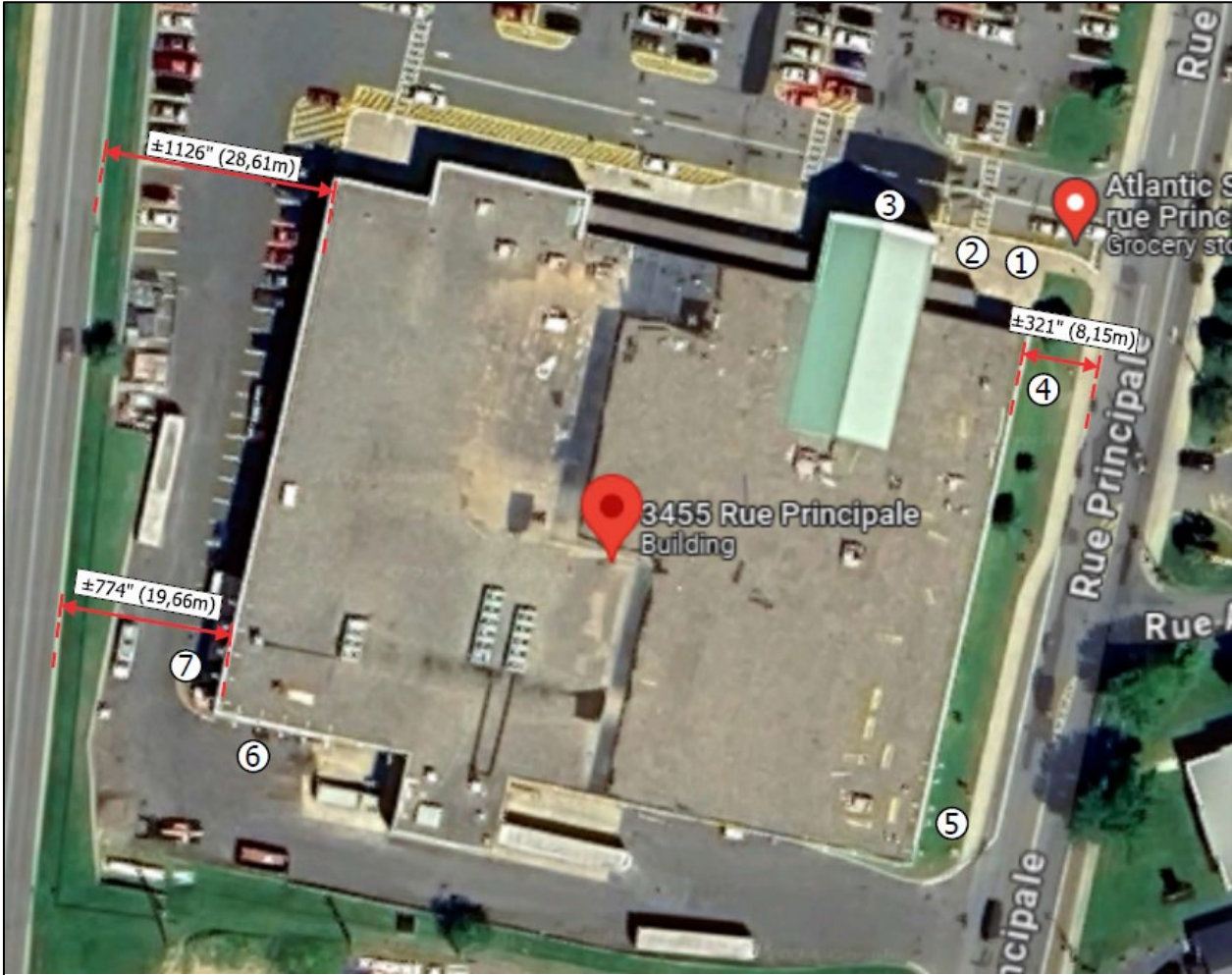


B – PLAN D'ENSEIGNE FOURNI PAR LA REQUÉRANTE



- A** **NEW LED ILLUMINATED CHANNEL LOGO W/ UNBREAKABLE LEXAN FACE** **X1**
 Scale: 3/4" = 1'-0"
- SIGN AREA: 9 ft² / 0,84 m²**
- SIGN WEIGHT: ± 80 Lbs**

C – LOCALISATION DES ENSEIGNES



Enseignes 4 et 5, côté de la rue Principale



Enseigne 6, côté du boulevard Dr. Victor Leblanc



Enseigne 7, arrière du bâtiment



DEMANDE DE DÉROGATION

Rapport technique du service d'urbanisme



ANNEXE 2

Nom du propriétaire : Mathieu Chiasson

Nom du demandeur : Mathieu Chiasson

N° de dossier : 1553

N° de requête : 42698

Localisation : 155, 12^e Rue Sud, Shippagan

Superficie du Lot : 1 154 m² (0,3 acre)

NID: 20901658

Zonage : RB (habitation unifamiliale et bi-familiale) et C1 (commerciale Centre-Ville)

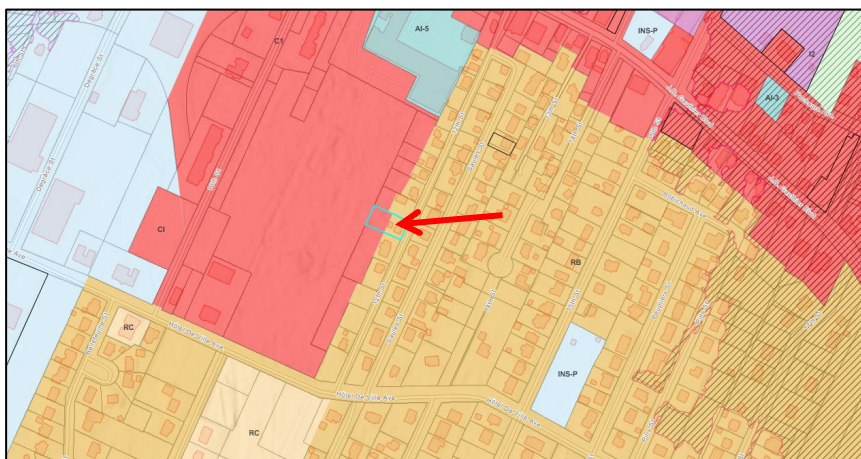
DESCRIPTION

Aménagement proposé: Le requérant, monsieur Mathieu Chiasson, veut relocaliser un bâtiment accessoire (remise) existant. Cependant, la remise est d'une hauteur supérieure à celle du bâtiment principal (maison). L'aménagement ne pourrait pas respecter une disposition de l'arrêté de zonage de la Ville de Shippagan.

Demande: Permettre un bâtiment accessoire (remise) d'une hauteur de 5 m au lieu de 4 m (hauteur du bâtiment principal (maison)). (Arrêté no. 78, article 11.4.4.1).

Raison de la demande: Cette demande a pour but de relocaliser la remise. La cour arrière du requérant est infestée par une plante envahissante, la renouée du Japon, dont autour de la remise. Il souhaite relocaliser la remise existante au fond de son terrain, dans la partie non contaminée, afin de pouvoir protéger sa remise contre la renouée, comme elle essaie de s'infiltrer par le plancher. Par ailleurs, tel que mentionné, le requérant souhaite pouvoir attaquer l'ensemble du problème en libérant l'espace occupé par la remise.

LOCALISATION



PHOTOS



DEMANDE DE DÉROGATION

Rapport technique du service d'urbanisme



ANALYSE

Demande : Permettre un bâtiment accessoire (remise) d'une hauteur de 5 m au lieu de 4 m (hauteur du bâtiment principal (maison)).

Règlement concerné	Article	Exigence du règlement	Proposé	Différence
Arrêté no. 78	11.4.4.1	4 m	5 m	1 m

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

Cette demande est nécessaire car le requérant ne peut relocaliser sa remise en respectant les normes de l'arrêté de zonage de la municipalité concernant la hauteur des bâtiments accessoires. Le requérant justifie sa demande puisque son terrain est infesté par une plante envahissante, ce qui nécessite la relocalisation de sa remise en terrain non contaminé afin d'éviter une infiltration par le plancher.

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

La demande est mineure car il s'agit d'une relocalisation d'une remise existante. Cette demande n'a pas pour objectif d'aménager ou de construire une nouvelle remise. La remise est déjà présente sur le terrain,

DEMANDE DE DÉROGATION

Rapport technique du service d'urbanisme



avec une hauteur de 5 m. De plus, elle serait relocalisée complètement au fond de la cour arrière, donnant sur un terrain vacant et boisé. Cette demande est donc considérée raisonnable.

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

L'objectif de la réglementation concernant la hauteur d'un bâtiment accessoire versus celle d'un bâtiment principal est de conserver un équilibre et une certaine homogénéité entre la hauteur et la superficie des bâtiments accessoires à l'intérieur de la municipalité. L'arrêté en vigueur ne permet pas qu'un bâtiment accessoire soit plus haut que le bâtiment principal (maison), et sa hauteur ne peut excéder 6 mètres. Lors de l'application de cette réglementation, le plus restrictif des deux s'applique. Ici, le bâtiment accessoire aurait une hauteur de 5 m au lieu de 4 m (1 m supérieur à ce qui est permis).

Bien que cette demande aille à l'encontre du principe et des orientations de la municipalité de Shippagan, la hauteur de la remise ne devrait pas affecter le caractère du voisinage puisque celle-ci était déjà présente sur le terrain. De plus, la nouvelle localisation de la remise serait complètement au fond du terrain, ce qui ferait en sorte que celle-ci paraisse moins haute que la maison. La différence de hauteur serait donc moins visible, diminuant ainsi l'impact visuel et par conséquent le point dérogatoire.

RECOMMANDATION

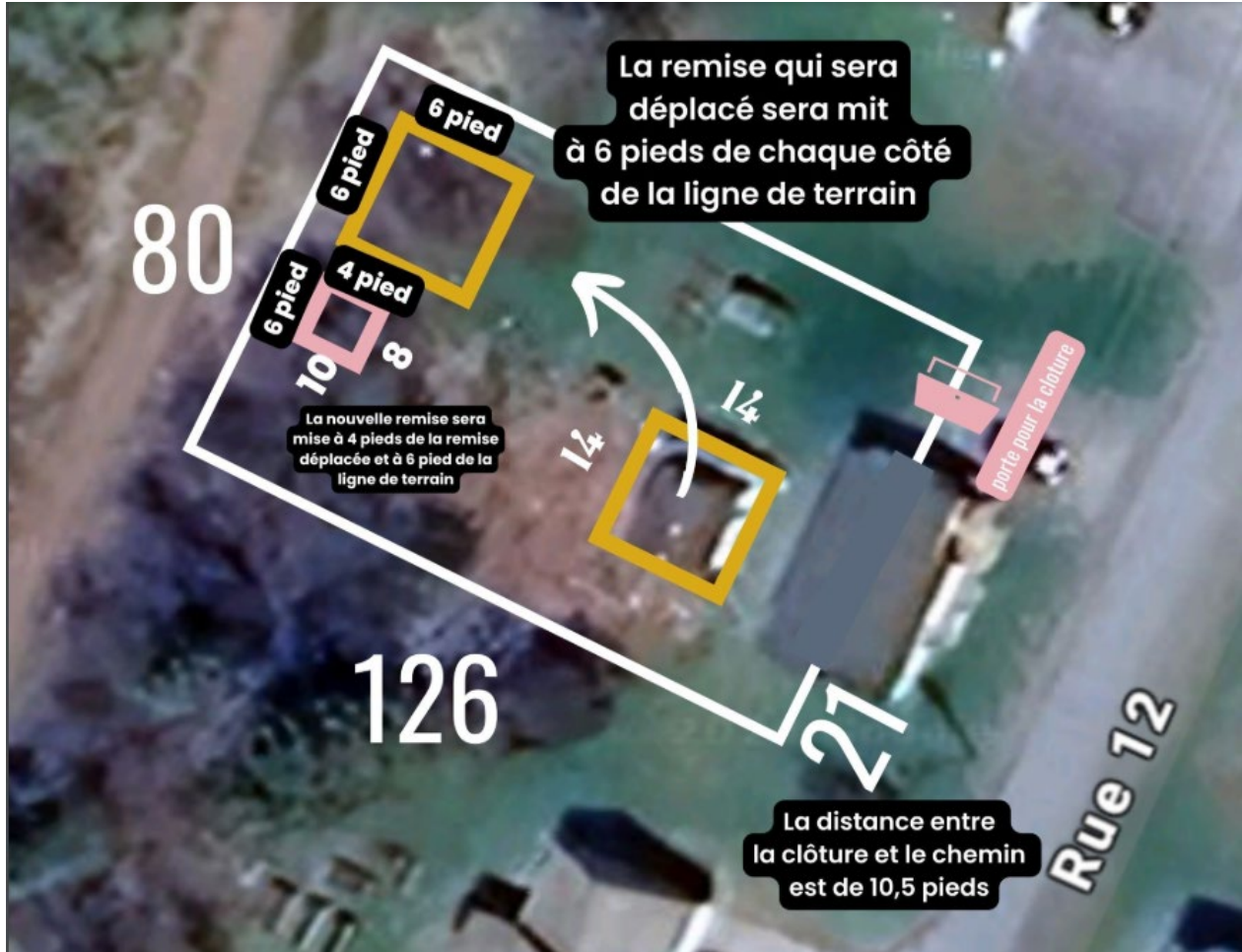
L'équipe technique recommande la dérogation afin de permettre un bâtiment accessoire (garage) d'une hauteur de 5 m au lieu de 4 m, jugeant cette demande souhaitable pour l'aménagement de cette propriété et en harmonie avec les intentions générales de l'arrêté.

ANNEXES

A – CARTE DE LOCALISATION



B - PLAN FOURNI PAR LE REQUÉRANTE



ANNEXE 3

Nom du propriétaire : Mark Dugas et Annie Dugas

Nom du demandeur : Mark Dugas

No de dossier : 16419

No de requête : 42699

Localisation : 260, rue de l'Île, Caraquet, NB

Superficie du lot : 1 324 m² (0,3 acre)

NID : 20592853

Zonage : RA (Résidentiel unifamilial)

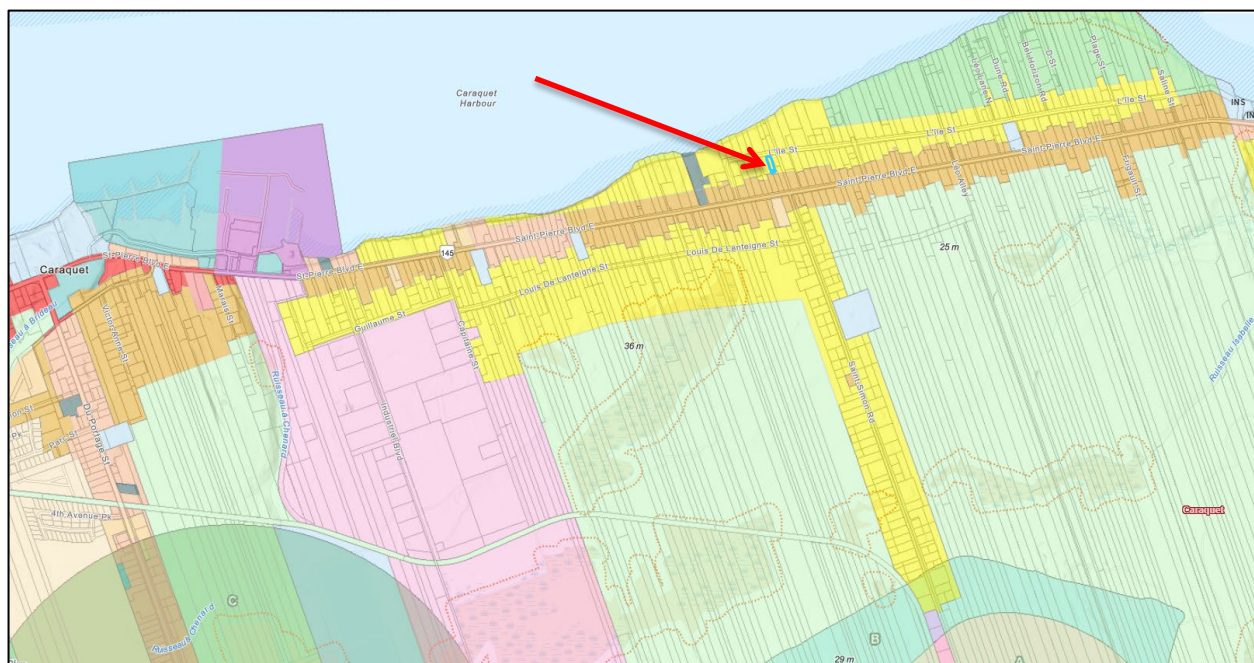
DESCRIPTION

Aménagement proposé : Le requérant, monsieur Mark Dugas, souhaite agrandir d'une superficie de 97 m² son bâtiment accessoire (garage). Cependant, l'aménagement ne pourrait pas respecter deux dispositions de l'arrêté de zonage de la Ville de Caraquet.

Demande : Permettre un bâtiment accessoire (garage) d'une superficie de 169 m² au lieu de 112 m²; Permettre un coefficient d'occupation du lot de 13% au lieu de 10%. (Arrêté no 211 et Arrêté modifiant 302-Articles 13.4.8.1 c) et 13.4.7.1))

Raison de la demande : Afin d'entreposer trois (3) véhicules et un tracteur.

LOCALISATION



PHOTOS



ANALYSE

Demande : Permettre un bâtiment accessoire (garage) d'une superficie de 169 m² au lieu de 112 m² et permettre un coefficient d'occupation du lot de 13% au lieu de 10%.

Règlement concerné	Article	Exigence du règlement	Proposé	Différence
Arrêté no. 211 et Arrêté modifiant 302	13.4.8.1.c)	112 m ²	169 m ²	57 m ²
	13.4.7.1	10 %	13%	3%

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

Les demandes ne sont pas nécessaires étant donné que le requérant peut aménager une remise au lieu d'agrandir son garage, qui est déjà à environ 125 m². Le requérant justifie sa demande afin d'entreposer trois (3) véhicules et un tracteur.

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

Les demandes sont majeures. Elles touchent deux dispositions régissant les bâtiments accessoires autorisés dans une zone RA (habitation unifamiliale), soit la superficie et le coefficient d'occupation du lot.

Coefficient d'occupation du lot : L'agrandissement du bâtiment accessoire ferait passer le coefficient à 13% d'occupation du lot au lieu du maximum de 10% inscrit dans l'arrêté de zonage, ce qui représente une différence de 3% d'occupation supplémentaire du lot. Cependant, considérant l'étroitesse du lot, le garage serait agrandi sur la profondeur et non la largeur, ce qui laisse de l'espace à l'arrière du bâtiment accessoire pour circuler. Ce point est jugé raisonnable.

Superficie : Le projet propose d'agrandir un bâtiment accessoire qui passerait d'une superficie d'environ 125 m² à une de 169 m², ce qui représente une différence de 57 m² au-dessus de la superficie autorisée, qui est de 112 m². Notons que le permis octroyé en 2016 pour la construction de ce garage autorisait la construction d'un bâtiment accessoire d'une superficie de 97 m² (26x40) et non de 125 m² (dimension fournie par le requérant).

Depuis l'entrée en vigueur de l'arrêté de zonage en 2005, 30 demandes de dérogation ont été traitées par la Commission sur des bâtiments accessoires plus grands que la superficie autorisée. Sur ce nombre, neuf (9) demandes ont déjà été refusées (94 m², 111,5 m², 139 m², 2 x 150 m², 167 m², 232 m², 313 m² et 160 m²) dont deux en zone RA de 139 m² (2014) et 160 m² (2024). Cette superficie est d'ailleurs supérieure à celle autorisée à un bâtiment accessoire situé en zone C2 (commerciale routière), où la superficie maximale est de 150 m².

De plus, le projet propose une superficie du bâtiment accessoire de 15 m² supérieure à la superficie du bâtiment principal à l'étude. En comparaison, dans le cas des deux (2) demandes de dérogation en zone RA, les bâtiments accessoires étaient également plus grands que des bâtiments principaux (35 m² et 49 m²) et ces demandes ont été refusées. Le projet à l'étude est déraisonnable, et pourrait créer un précédent.

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 la fonctionnalité du site et de conserver l'homogénéité dans le gabarit des bâtiments. Le plan de site démontre que la circulation et l'utilisation du lot sont respectées. Cependant, la dimension proposée du bâtiment ne respecterait pas le gabarit des constructions accessoires du voisinage.

Le principe législatif, limitant la taille permise pour les bâtiments accessoires, a pour objectif de favoriser la primauté de la fonction résidentielle sur le terrain et de conserver un certain cadre mettant plus en valeur les habitations et de conserver une homogénéité de celles-ci à l'intérieur de la ville. Le fait de permettre des

garages d'une superficie supérieure à la réglementation pourrait modifier le caractère du voisinage et constituer un aménagement disproportionné par rapport aux propriétés voisines. De plus, après observations du voisinage, nous ne notons pas de garage de cette superficie dans le voisinage immédiat. Le projet serait donc mal intégré dans son environnement; avec cette superficie, ce bâtiment serait davantage similaire à un entrepôt qu'à un bâtiment accessoire résidentiel. Cette demande pourrait créer un précédent sur l'ensemble de la ville en permettant des garages disproportionnés. En tenant compte des éléments précités, cette demande va à l'encontre du principe et des orientations de l'arrêté de zonage de la Ville de Caraquet.

RECOMMANDATION

L'équipe technique ne recommande pas les demandes afin de permettre un bâtiment accessoire (garage) d'une superficie de 169 m² au lieu de 112 m² et de permettre un coefficient d'occupation du lot de 13% au lieu de 10%, car elle juge que ces demandes ni souhaitables, ni raisonnables pour l'aménagement de la propriété.

ANNEXES

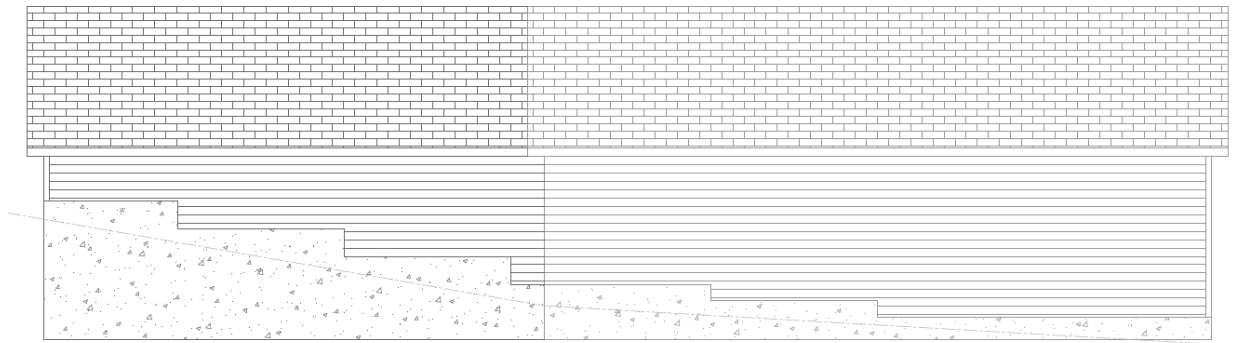
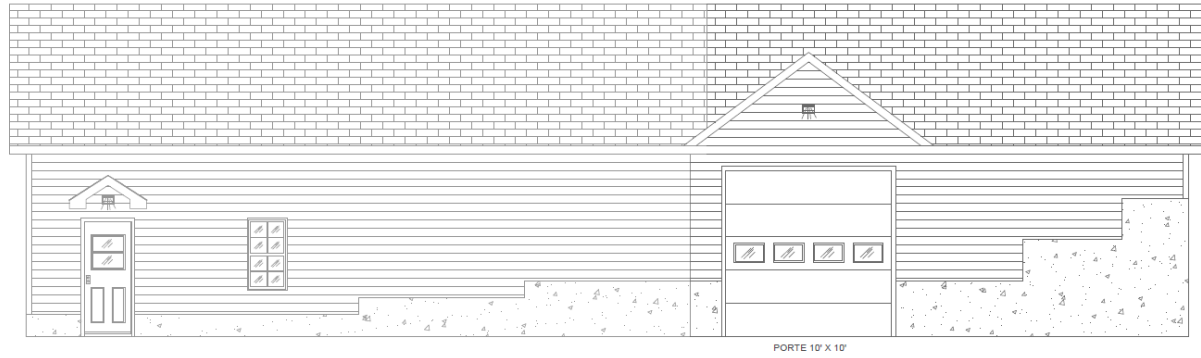
A – CARTE DE LOCALISATION



B – PLAN DE SITE DU REQUÉRANT



C – PLAN DE FACADES DU REQUÉRANT



ANNEXE 4

Nom du propriétaire : Daniel Thibodeau

Nom du demandeur : Daniel Thibodeau

No de dossier : 2233

No de requête : 42747

Localisation : 36, chemin de la Vieille Usine, Tracadie

Superficie du lot : 23 100 m² (6 acres)

NID : 20585683

Zonage : R1 (Zone rurale développement résidentiel (riverain et côtier))

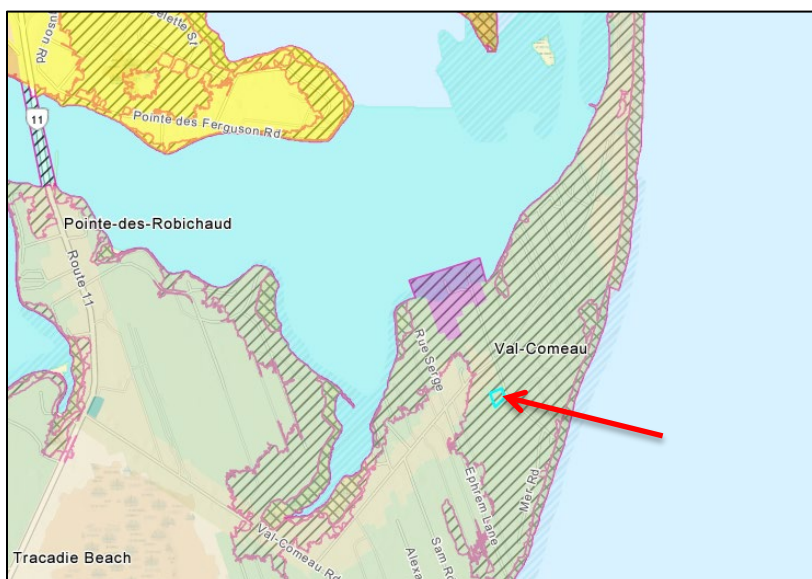
DESCRIPTION

Aménagement proposé : Le requérant, monsieur Daniel Thibodeau, souhaite agrandir son bâtiment principal (habitation unifamiliale) pour y aménager un garage. Cependant, le corridor qui connecte ledit agrandissement au bâtiment principal serait trop étroit. L'aménagement ne pourrait pas respecter une disposition du Plan rural de la Municipalité Régionales de Tracadie.

Demande : Permettre l'agrandissement du bâtiment principal avec un mur mitoyen de 2 m au lieu de 3 m. (Plan rural de la Municipalité régionale de Tracadie no 030-00-2019, article 126)

Raison de la demande : Cette demande a pour but de construire un corridor (mur conjoint) connectant le bâtiment principal au garage au maximum de largeur possible mais inférieur aux 3 m requis et ce, sans apporter de modifications majeures à sa maison.

LOCALISATION



PHOTOS



ANALYSE

Demande : Permettre l'agrandissement d'un bâtiment principal (habitation unifamiliale) avec un mur mitoyen (corridor) d'une largeur d'une 2 m au lieu de 3 m.

Règlement concerné	Article	Exigence du règlement	Proposé	Différence
Plan rural no. 030-00-2019	126	3 m	2 m	1 m

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

La demande est nécessaire puisque l'espace entre la cheminée et la galerie ne permettrait pas l'aménagement d'un corridor respectant l'arrêté en vigueur. Le requérant justifie sa demande du fait qu'aménager un corridor de 3 m nécessiterait le déplacement de la cheminée, la modification des corniches existantes de la maison, et le réaménagement des pièces intérieures. En raison de ces éléments, cette demande est considérée justifiable.

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

Cette demande est majeure (différence de 1 m). Cependant, en considérant l'aménagement intérieur des pièces de la maison et la localisation de la cheminée (voir annexe C, photo 3), cette demande serait considérée raisonnable.

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

L'objectif de la réglementation est de conserver le caractère esthétique et visuel de tout nouvel aménagement (intégration et mise en valeur). Donc, il n'est pas souhaitable qu'un agrandissement composé de longs corridors étroits puisse donner l'impression que l'on relierait deux bâtiments principaux où un aménagement ressemblerait à un raccordement ou à une insertion de maison mobile ou mini maison entre les deux bâtiments.

Pour cette demande, l'agrandissement est une continuité du bâtiment principal et le corridor proposé (d'une longueur de 2 m) ne donnerait pas l'impression de créer une nette séparation (coupure) entre les deux bâtiments (voir annexe C, photo 1). À noter que le garage aménagé ne comporte aucun point dérogatoire et qu'il respecte toutes les limites de terrains. Cette demande ne devrait pas affecter le caractère du voisinage étant donné que le corridor proposé se situerait entre le garage et le bâtiment principal.

RECOMMANDATION

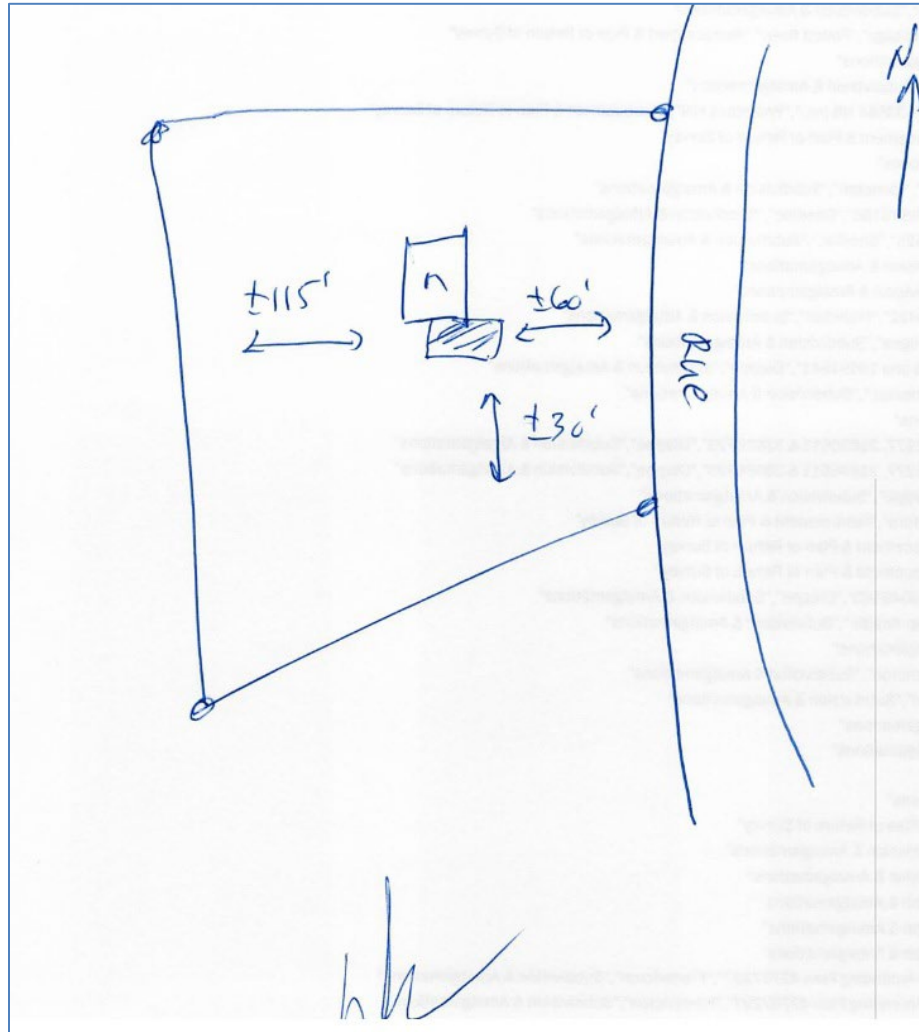
L'équipe technique recommande de permettre l'agrandissement d'un bâtiment principal (habitation unifamiliale) avec un mur mitoyen (corridor) d'une largeur d'une 2 m au lieu de 3 m, jugeant celle-ci raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de cette propriété.

ANNEXES

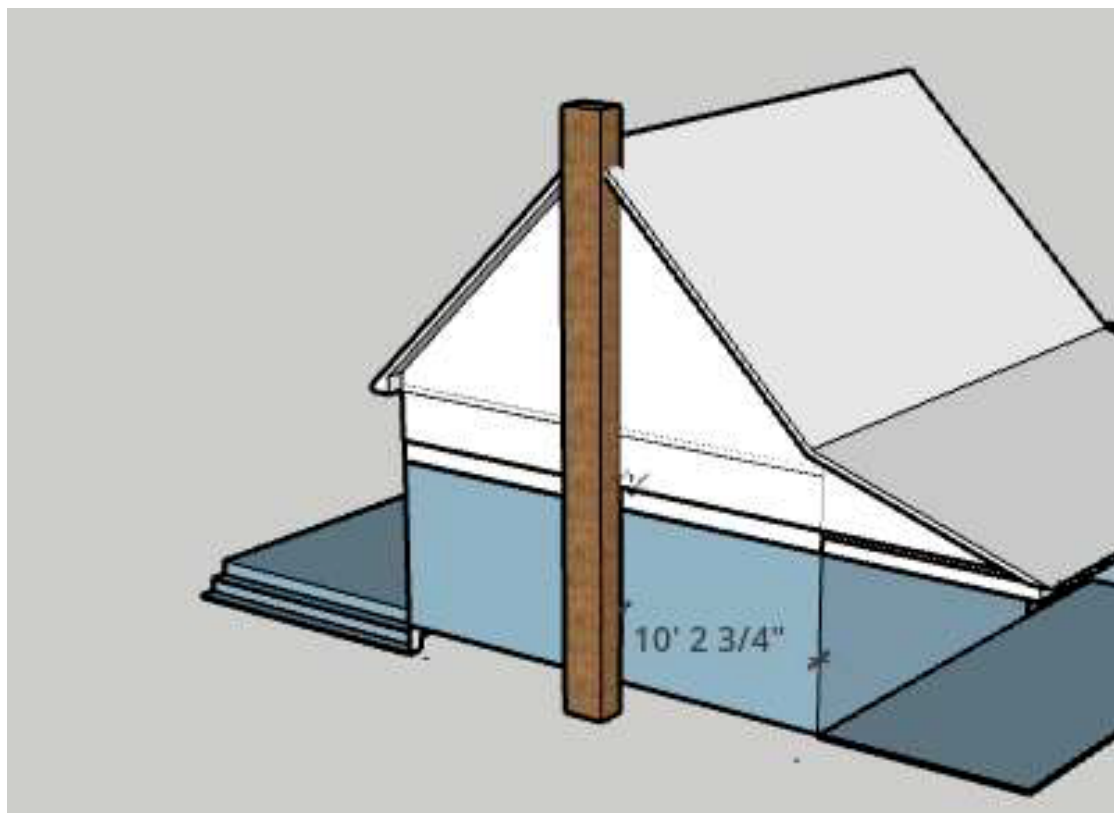
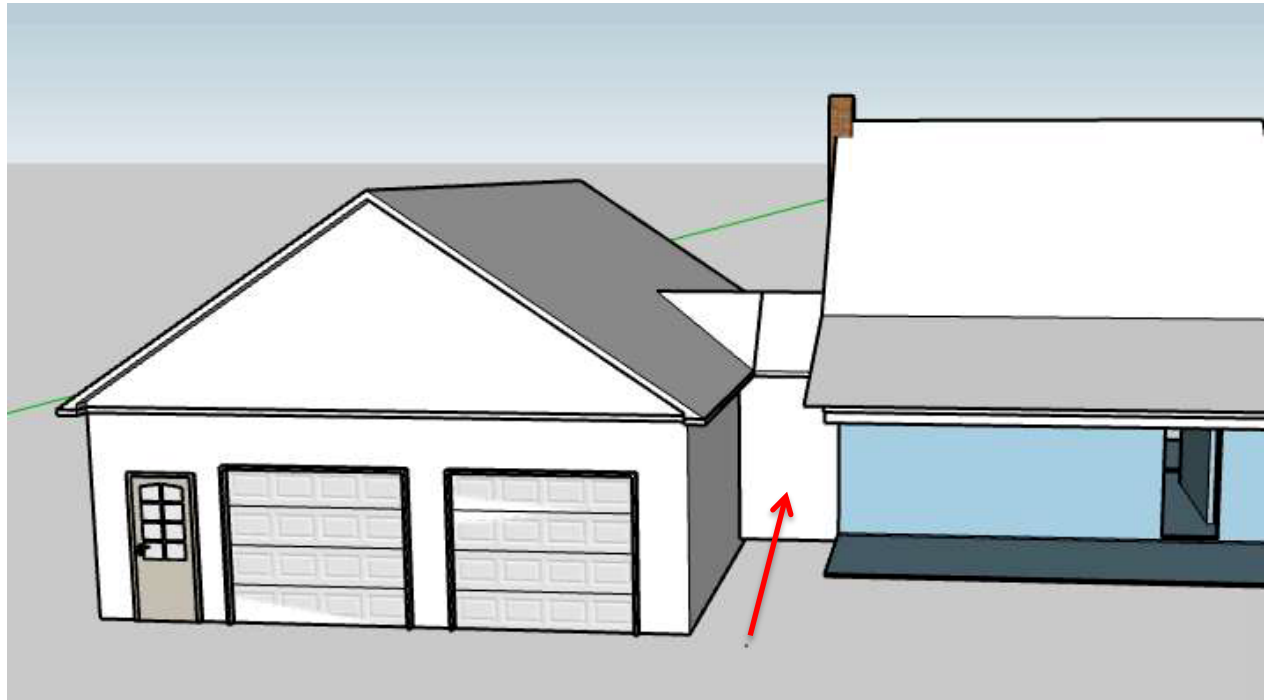
A – CARTE DE LOCALISATION

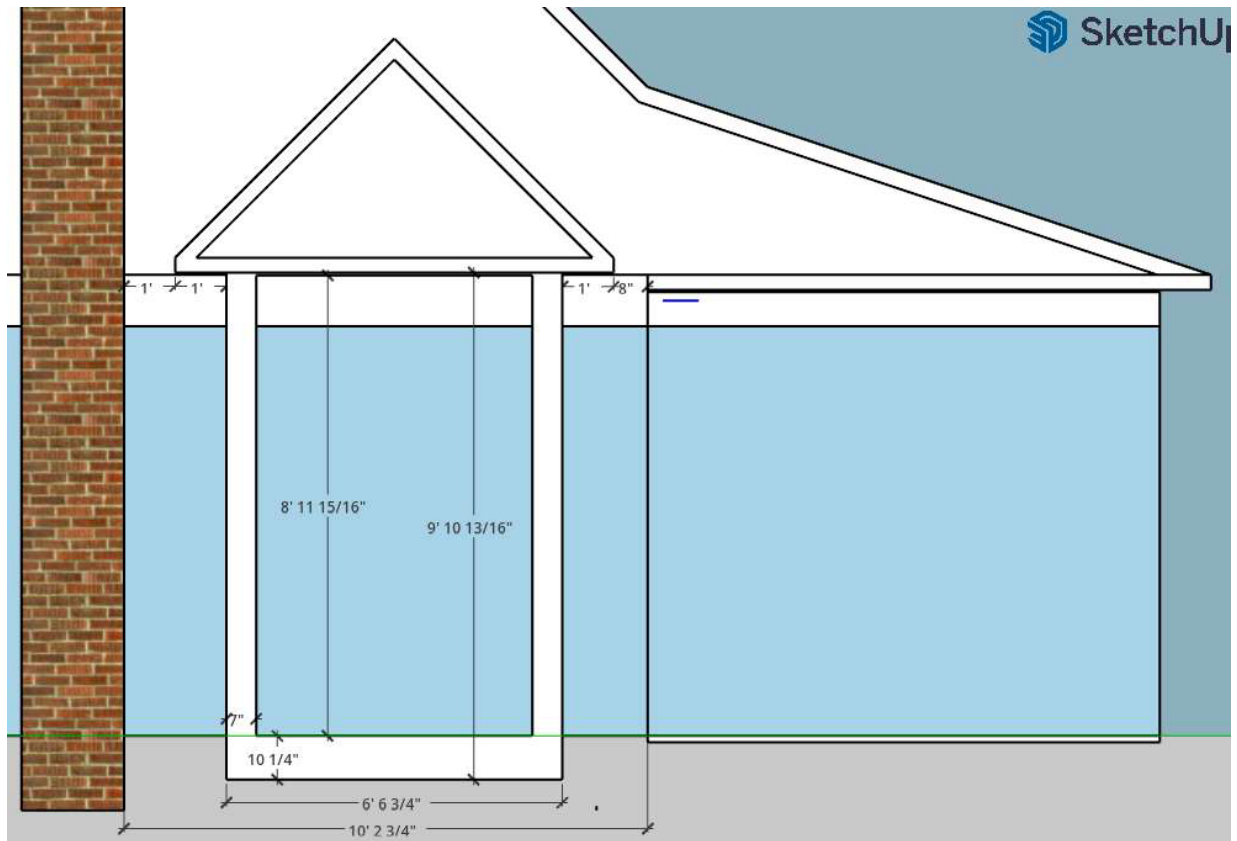


B – PLAN DE SITE FOURNI PAR LE REQUÉRANT



C – PLANS DE FAÇADE FOURNI PAR LA REQUÉRANTE





ANNEXE 5

Nom du propriétaire : Guy Auguste Robichaud et Albertine Liette Robichaud

Nom du demandeur : Guy Robichaud

No de dossier : 15797

No de requête : 42771

Localisation : 1554, route 370, Tracadie

Superficie du lot : 8 994 m² (2,2 acres)

NID : 20849071

Zonage : R1 (Zone rurale développement résidentiel (riverain et côtier))

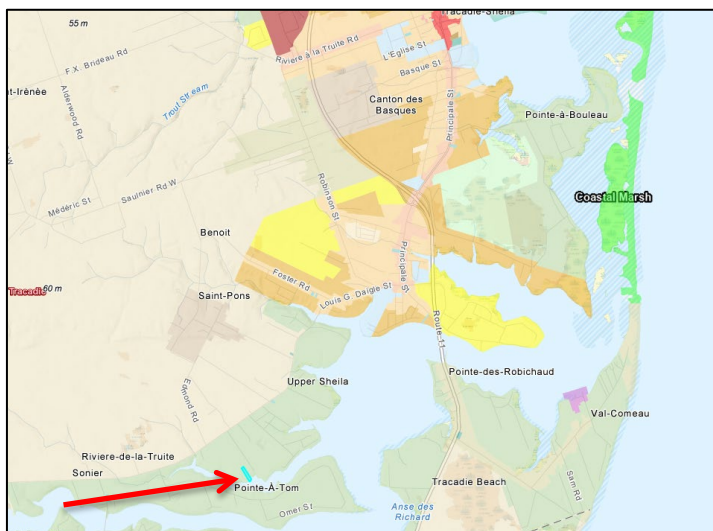
DESCRIPTION

Aménagement proposé : Le requérant, monsieur Guy Robichaud, désire aménager des panneaux solaires en cour avant de sa propriété. Cependant, l'aménagement ne pourrait pas respecter une disposition du Plan rural de la Municipalité régionale de Tracadie.

Demande : Permettre l'installation de panneaux solaires en cour avant au lieu d'être situés en cour latérale ou arrière ou sur le toit d'un bâtiment. (Plan rural de la Municipalité régionale de Tracadie no 030-00-2019, article 195).

Raison de la demande : L'emplacement des panneaux a été choisi compte tenu de la localisation du terrain, qui est en bordure de l'eau; l'avant de la maison fait face à la rivière, tandis que l'arrière de la maison comprend le garage et les terrains de bleuets. Étant donné la distance par rapport à la route, l'installation de panneaux solaires ne constituera en aucun cas une pollution visuelle, car les automobilistes ne verront pas ceux-ci et ne seront pas distraits par cette structure, éliminant ainsi tout danger pour la sécurité.

LOCALISATION



PHOTOS



ANALYSE

Demande : Permettre l'installation de panneaux solaires en cour avant au lieu d'être situés en cour latérale ou arrière ou sur le toit d'un bâtiment.

Règlement concerné	Article	Exigence du règlement	Proposé	Différence
Plan rural no. 030-00-2019	195	Cour arrière ou latérale	Cour avant	Prohibé

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

La demande est nécessaire afin d'installer des capteurs solaires sur le terrain du requérant. Considérant qu'il s'agit d'un lot riverain, l'installation de panneaux en cour arrière ou latérale obstruerait la vue sur le plan d'eau. Le client justifie sa demande afin d'installer ces panneaux solaires de manière à conserver la fonctionnalité de son terrain. Il affirme que ceux-ci ne causeraient pas de pollution visuelle, étant donné la présence d'un champ de bleuets entre les capteurs et la route.

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

La dérogation est majeure puisque l'installation de l'ensemble des capteurs solaires est proposée en cour avant au lieu de la cour arrière ou latérale, tel que le prescrit le plan rural. Le bâtiment principal est situé en bordure du cours d'eau et fait face à celui-ci, à un peu plus de 35 m de la rive. Édifier les panneaux en cour arrière ou latérale, soit entre le plan d'eau et le bâtiment principal, aurait pour effet d'obstruer la vue sur ce cours d'eau. De plus, le bâtiment principal est en retrait par rapport à la rue; il est situé à 775 m de la route 370. Considérant qu'il s'agit d'un lot riverain et de son éloignement de la rue, la demande est jugée raisonnable.

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

Le principe législatif visant à prohiber les constructions en cour avant et à établir une distance de la ligne de rue est d'éviter d'avoir des bâtiments devant des façades, et d'avoir un alignement similaire de part et d'autre d'une même rue. Le principe législatif concernant l'installation de capteurs solaires, quant à lui, est de chercher à minimiser l'impact visuel des capteurs dans leur environnement proche et lointain tout en conservant leur spécificité fonctionnelle (orientation vers le sud). Dans le cas présent, le lot est localisé en bordure du cours d'eau, et accessible par droit de passage à près de 600 m de la route 370. L'espace entre la route et le terrain est occupé par des champs. Considérant l'éloignement de la ligne de rue et son isolement, les principes législatifs seraient respectés.

Le voisinage est principalement constitué de champs, de boisés et de quelques habitations. Le bâtiment principal le plus près se situe à plus de 90 m. Les capteurs seraient peu visibles de l'avant du bâtiment et ne bloqueraient pas la vue sur le plan d'eau. En tenant compte de l'isolement du terrain et les espaces vastes qui l'entourent, les capteurs solaires ne nuiraient pas au caractère du voisinage.

RECOMMANDATION

L'équipe technique recommande l'installation de panneaux solaires en cour avant au lieu d'être situés en cour latérale ou arrière ou sur le toit d'un bâtiment, considérant la demande raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de cette propriété.

ANNEXES

A – CARTES DE LOCALISATION



B – PLAN DE SITE FOURNI PAR LE REQUÉRANT

