

ANNEXE 8

Nom du propriétaire : Joël Benoit et Colette Larocque

Nom du demandeur : Joël Benoit

No de dossier : 18080

No de requête : 43337

Localisation : 4021, boulevard des Fondateurs, Saint-Isidore

Superficie du lot : 4 000 m² (1 acre)

NID : 20672572

Zonage : M1 (Mixte centrale)

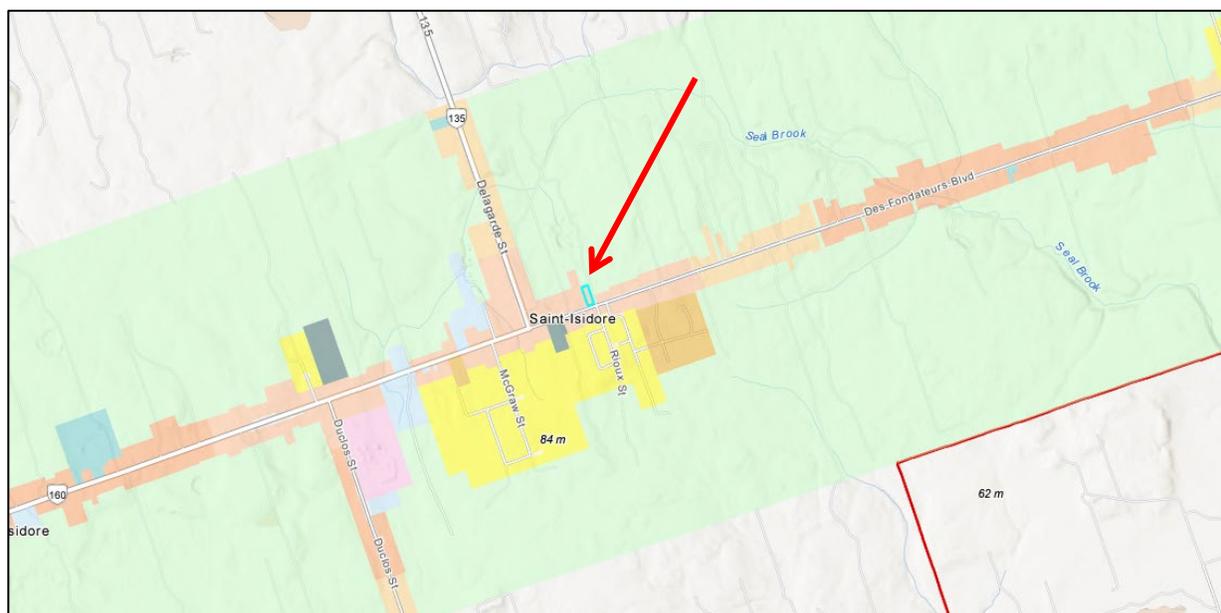
DESCRIPTION

Aménagement proposé : Le requérant, monsieur Joël Benoit, souhaite aménager une nouvelle clôture d'une hauteur qui varie entre 1,2 m et 1,8 m sur une longueur de 58 m. Cependant, cet aménagement ne pourrait pas respecter une disposition de l'arrêté de zonage du village de Saint-Isidore.

Demande : Permettre l'aménagement d'une construction accessoire (clôture) à une distance de 0,3 m au lieu de 0,6 m de la limite de l'emprise publique (accès privé). (Arrêté n° 11-20, 11.4.12- tableau 1, 2 a)

Raison de la demande : Afin d'aménager la construction accessoire (clôture) sur un terrain avec des restrictions.

LOCALISATION



PHOTOS



ANALYSE

Demande : Permettre l'aménagement d'une construction accessoire (clôture) à une distance de 0,3 m au lieu de 0,6 m de la limite de l'emprise publique (accès privé).

Règlement concerné	Article	Exigence du règlement	Proposé	Différence
Arrêté n° 11-20	11.4.12- tableau 1, 2 a)	0,6 m	0,3 m	0,3 m

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

La demande est nécessaire et justifiable en raison du positionnement de l'habitation principale et de l'allée d'accès, qui ne permettent pas le respect de la réglementation. Le requérant justifie sa demande afin d'aménager la construction accessoire (clôture) sur un terrain avec des restrictions.

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

La demande est majeure. L'arrêté exige une distance minimale de 0,6 m entre l'emprise publique (accès privé) et la cour latérale pour installer une construction accessoire. Il s'agit donc d'une différence de 0,3 m par rapport au règlement. Dans cette demande, il faut considérer le positionnement de la maison et de l'allée pavée donnant accès au garage sur le terrain. L'habitation principale est située à près de 5 m de la limite latérale de lot du côté de l'accès privé et cet espace est occupé par l'allée pavée. L'installation d'une clôture à 0,6 m rendrait difficile son implantation et l'utilisation de l'allée de stationnement. Il est également important de mentionner que la partie carrossable de l'accès privé est situé à un peu plus de 9 m de la limite de lot et que cet espace est gazonné. Pour la raison du manque d'espace, cette demande est jugée raisonnable.

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

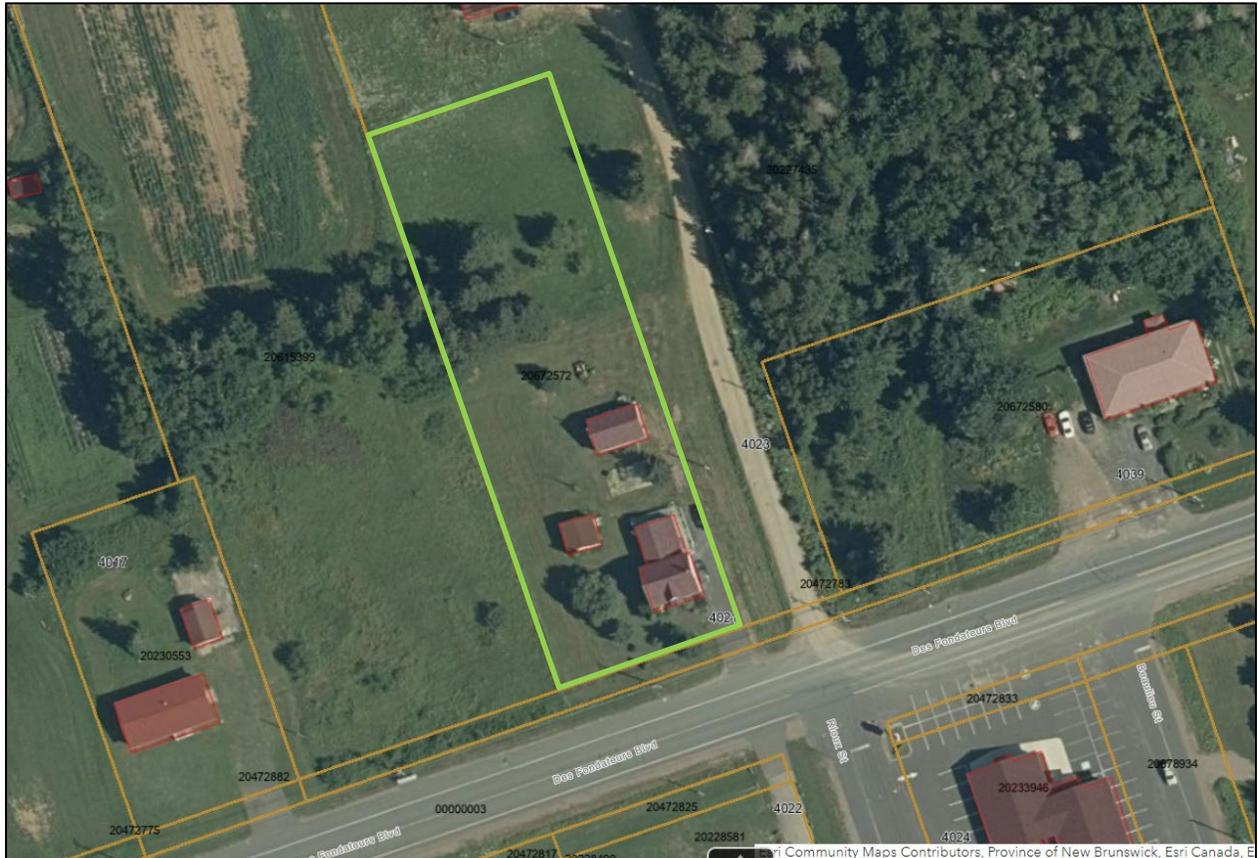
Le principe législatif des marges exigées dans l'arrêté de zonage vise à minimiser les inconvénients de voisinage et à assurer la sécurité publique et l'entretien de l'emprise. L'accès privé carrossable concerné se situe à plus de 9 m du projet; cet espace permet d'entretenir le chemin sans endommager la construction accessoire et offre une visibilité suffisante. Le principe législatif serait donc respecté. Le caractère du voisinage ne sera pas affecté.

RECOMMANDATION

L'équipe technique recommande la demande afin de permettre l'aménagement d'une construction accessoire (clôture) à une distance de 0,3 m au lieu de 0,6 m de la limite de l'emprise publique (accès privé), considérant le projet souhaitable pour l'aménagement de la parcelle et compatible avec l'objectif général de l'arrêté.

ANNEXES

A – CARTE DE LOCALISATION



B – PLAN DE SITE DU REQUÉRANT



- la distance entre la clôture et accès Privé est de 3cm
- la clôture est en Bois

Plan de site / de plancher	
Réalisé par	<u>Amrane Ichoussi</u>
agent d'aménagement de la CSIPA	
Le requérant accepte ce plan en le signant	
Signature du requérant	<u>[Signature]</u>
Date:	_____

ANNEXE 9

Nom du propriétaire : Camille LeBouthillier

Nom du demandeur : Camille LeBouthillier

No de dossier : 24956

No de requête : 43321

Localisation : 450, rue Pinet, Bertrand

Superficie du lot : 4 017 m² (1 acre)

NID : 20593877

Zonage : RAM (Résidentiel avec maison mobile)

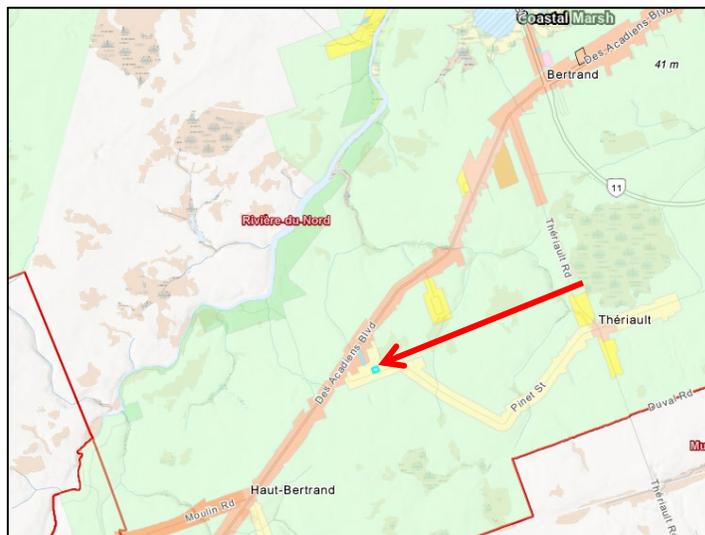
DESCRIPTION

Aménagement proposé : Le requérant, monsieur Camille LeBouthillier, souhaite aménager un bâtiment principal (habitation unifamiliale) de 59 m² sur son terrain. Cependant, l'aménagement ne pourrait pas respecter deux dispositions de l'arrêté de zonage du Village de Bertrand.

Demande : Permettre l'aménagement d'un bâtiment principal (habitation unifamiliale) à une distance de 36,5 m au lieu 30 m de la ligne de rue en zone RAM. Ce faisant, la construction sera à l'extérieur du corridor de construction (entre 7,5 m et 30 m de la ligne de rue); Permettre l'aménagement d'un bâtiment principal (habitation unifamiliale) avec une dimension horizontale de 6 m au lieu de 7,3 m. (arrêté no.40-2009 - articles 5.4.2.2, 12.5.4.1 a) et 12.5.8.1.1.b))

Raison de la demande : Afin de localiser la construction plus loin sur le terrain.

LOCALISATION



PHOTOS



ANALYSE

Demande : Permettre l'aménagement d'un bâtiment principal (habitation unifamiliale) à une distance de 36,5 m au lieu 30 m de la ligne de rue en zone RAM. Permettre l'aménagement d'un bâtiment principal (habitation unifamiliale) avec une dimension horizontale de 6 m au lieu de 7,3 m.

Règlement concerné	Article	Exigence du règlement	Proposé	Différence
Arrêté no.40-2009 et arrêté modifiant no.53	5.4.2.2, 12.5.4.1 a)	Entre 7,5 m et 30 m	À l'extérieur à 36,5 m	Prohibé 6,5 m
	12.5.8.1.1.b)	7,3 m	6 m	1,3 m

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

Les demandes ne sont pas nécessaires, car le terrain (superficie et topographie) permet l'aménagement d'un bâtiment principal qui respecte la réglementation. Le requérant justifie sa demande afin de localiser la construction plus loin sur le terrain.

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

Les demandes sont majeures. Elles touchent deux dispositions régissant les bâtiments principaux autorisés dans une zone RAM (Résidentielle avec maison mobile), soit sur le corridor de construction et la largeur du bâtiment.

Corridor de construction : Le requérant propose l'implantation d'un bâtiment principal (habitation unifamiliale) à 36,5 m de la ligne de rue, alors que le règlement établit un corridor de construction entre 7,5 m et 30 m. La résidence se trouverait donc complètement à l'extérieur du corridor. À noter que l'ensemble des habitations situées sur la rue sont à l'intérieur du corridor de construction. En fait, une seule habitation se trouve à 30 m de la ligne de rue; les autres se localisent généralement entre 10 m et 17 m de celle-ci. Aucune demande de dérogation sur ce point n'a été faite dans ce secteur. Considérant la disposition des habitations sur la rue, cette demande est jugée déraisonnable.

Largeur : L'habitation unifamiliale proposée est d'une dimension horizontale de 6 m au lieu de 7,3 m, ce qui diminue grandement la superficie d'habitation. Cependant, la superficie proposée (59 m²) est supérieure à la superficie minimale exigée par la réglementation pour une habitation unifamiliale d'un étage (56 m²). Malgré la largeur en-deçà de la norme, la superficie est adéquate. En tenant compte de cet argument, la demande est jugée raisonnable.

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

Le principe du corridor de construction (entre 7,5 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. Considérant que les habitations sur la rue respectent le corridor de construction et qu'elles sont généralement à moins de 20 m de la ligne de rue, cette demande ne respecte pas le principe législatif et affecterait le caractère du voisinage. De plus, elle créerait un précédent.

Le principe d'avoir un minimum de largeur d'une habitation est exigé afin d'assurer une qualité de vie à ses résidents. Comme l'habitation est conforme à la superficie minimum de l'arrêté, le principe serait respecté.

RECOMMANDATION

L'équipe technique ne recommande pas la demande afin de permettre l'aménagement d'un bâtiment principal (habitation unifamiliale) à une distance de 36,5 m au lieu de 30 m de la ligne de rue en zone RAM, considérant le projet non souhaitable pour la municipalité et le voisinage. Elle conseille au requérant

DEMANDE DE DÉROGATION / CRP24

Rapport technique du service d'urbanisme

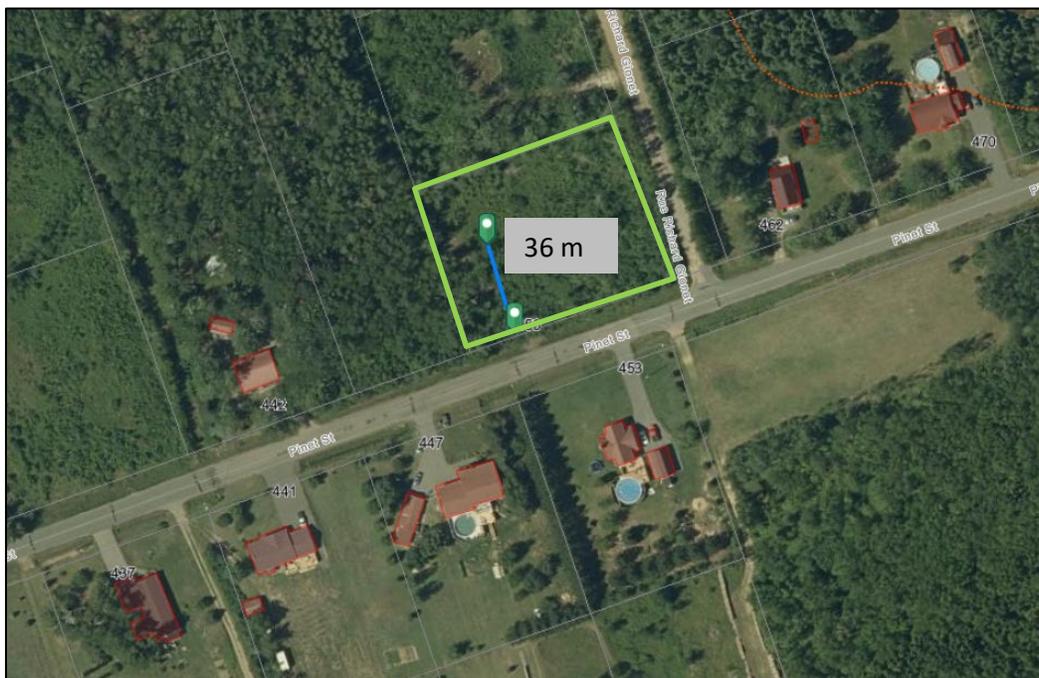
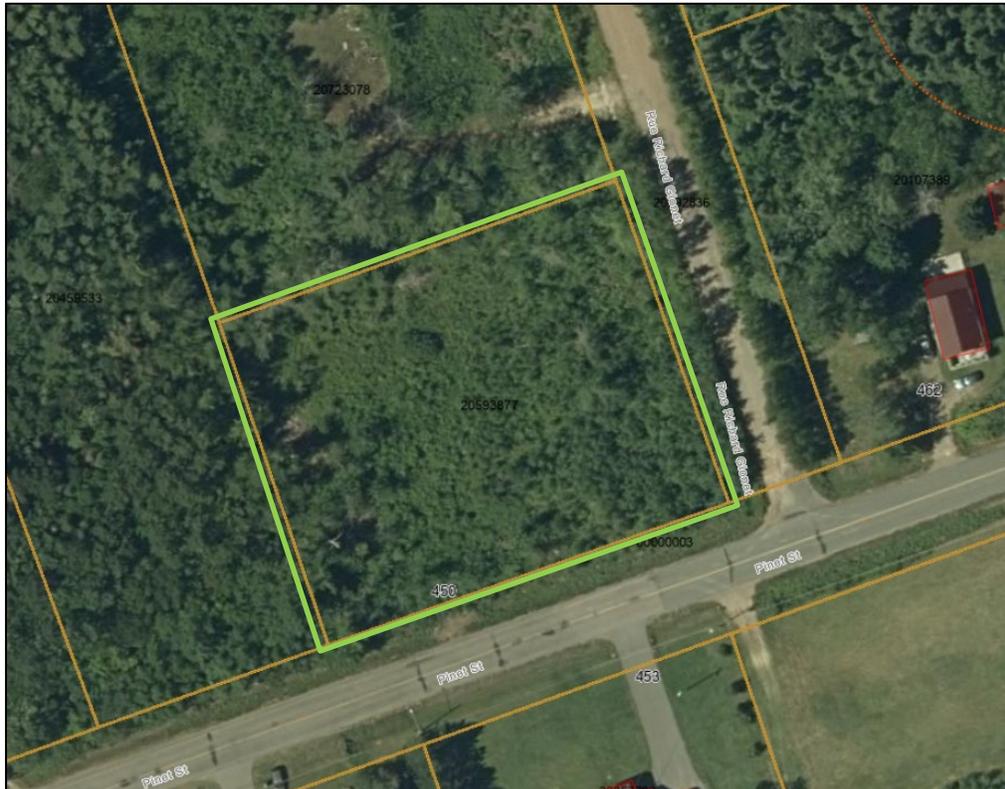


d'implanter son habitation unifamiliale dans le corridor de construction afin de respecter l'alignement que l'on peut observer dans la rue.

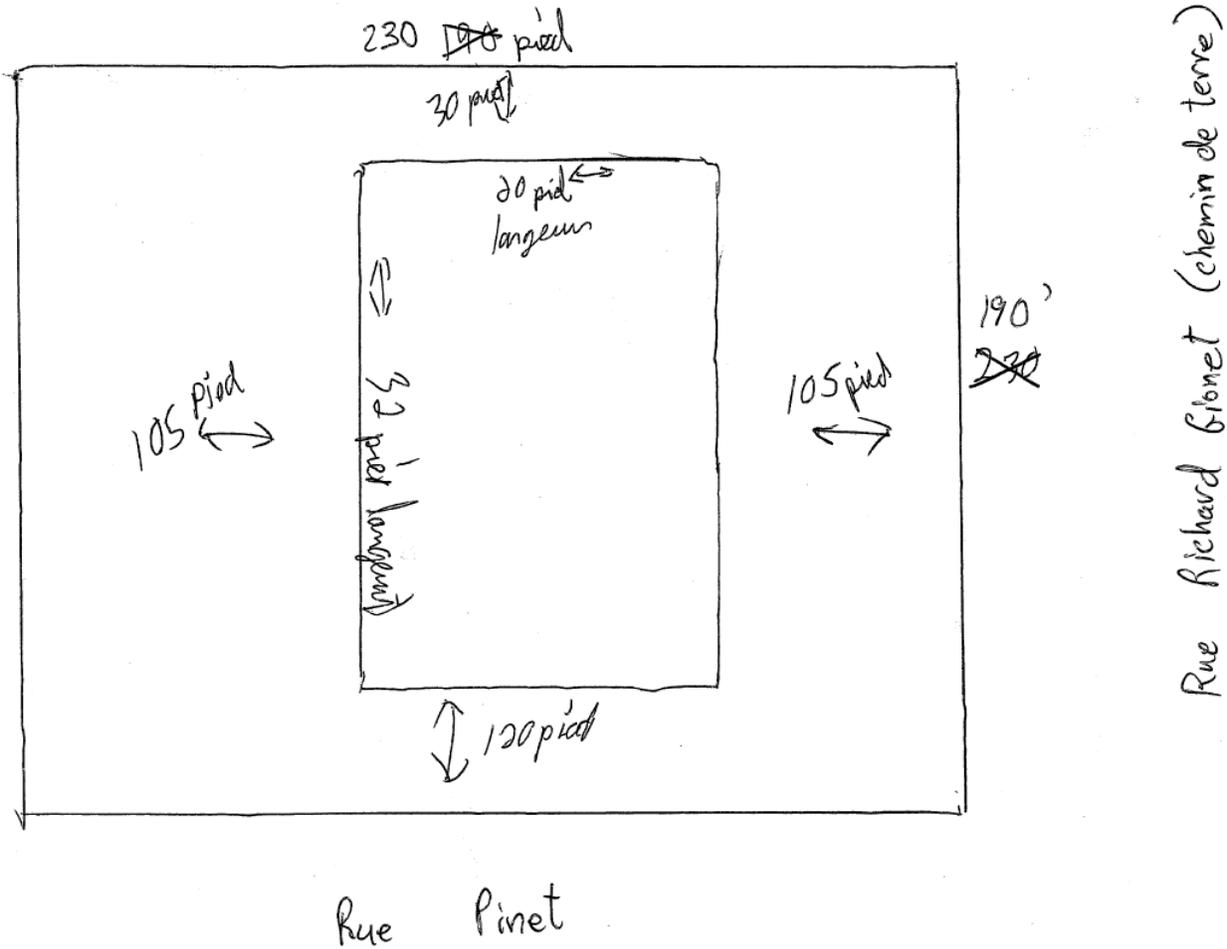
Toutefois, l'équipe technique recommande de permettre l'aménagement d'un bâtiment principal (habitation unifamiliale) avec une dimension horizontale de 6 m au lieu de 7,3 m, considérant le projet souhaitable pour le bâtiment et en respect avec les objectifs de la réglementation.

ANNEXES

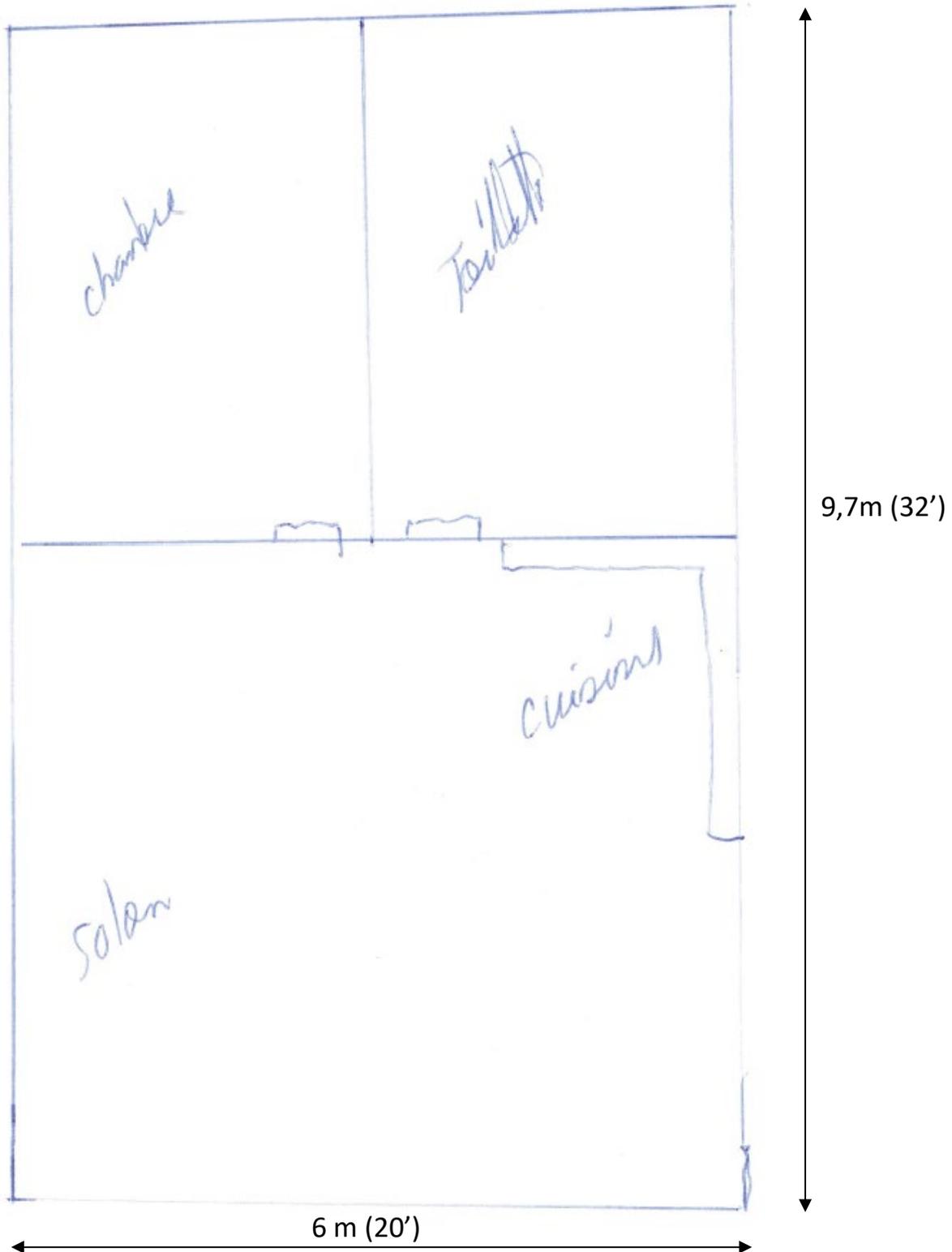
A – CARTE DE LOCALISATION



B – PLAN DE SITE DU REQUÉRANT



C – PLAN DE PLANCHER DU REQUÉRANT



ANNEXE 10

Nom du propriétaire : Mikaël Brideau et Jannik David

Nom du demandeur : Jannik David

No de dossier : 14559

No de requête : 43340

Localisation : 187, rue Bellefeuille, Shippagan

Superficie du lot : 1 102 m² (0,3 acre)

NID : 20377230

Zonage : Zone RB (habitation uni et bifamiliale)

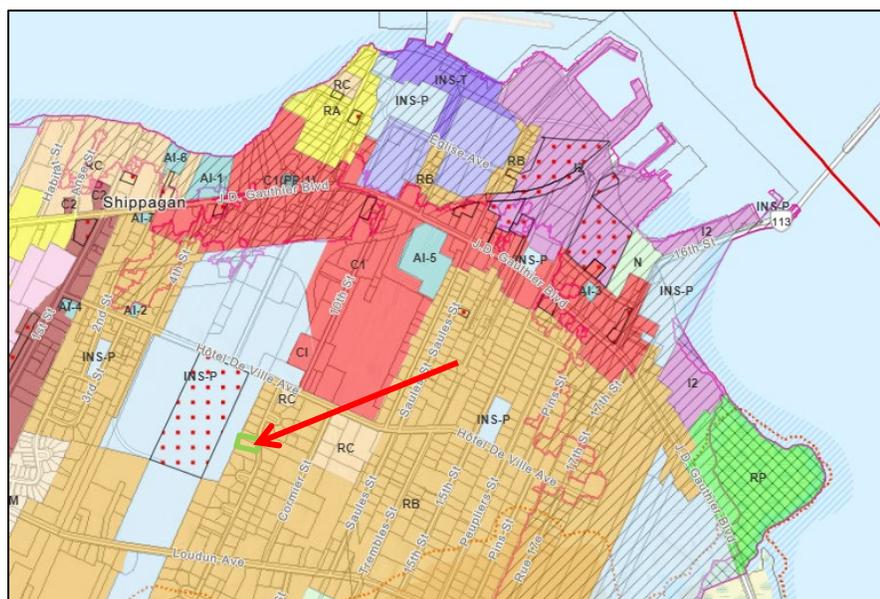
DESCRIPTION

Aménagement proposé : La requérante, madame Jannik David, a aménagé des constructions accessoires (une plateforme et une clôture) pour une piscine hors-terre. Cependant, cet aménagement ne pourrait pas respecter deux dispositions de l'arrêté de zonage de la Ville de Shippagan.

Demande : Permettre une construction accessoire (clôture sur une plateforme) avec une hauteur de 1,8 m au lieu de 1,2 m. Permettre une construction accessoire (plateforme et piscine) occupant 12 % de la superficie du terrain au lieu de 10 %. (Arrêté no 78 articles 11.27.2.1-11.4.7.1)

Raison de la demande : Afin de préserver l'intimité car le terrain est plus bas que les lots voisins.

LOCALISATION



PHOTOS



ANALYSE

Demande : Permettre une construction accessoire (clôture sur une plateforme) avec une hauteur de 1,8 m au lieu de 1,2 m. Permettre une construction accessoire (plateforme et piscine) occupant 12 % de la superficie du terrain au lieu de 10 %.

Règlement concerné	Article	Exigence du règlement	Proposé	Différence
Arrêté no.78	11.27.2.1	1,2 m	1,8 m	0,6 m
	11.4.7.1	10 %	12 %	2 %

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

Ces demandes pourraient respecter les dispositions retrouvées à l'arrêté de zonage et ce, en aménageant une clôture moins haute et une plateforme de plus petite dimension. Cependant, la requérante justifie sa demande afin de pouvoir conserver un caractère privé, puisque son terrain est en pente à l'arrière de sa propriété, donnant sur une cour extérieure d'une école secondaire.

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

Hauteur de la clôture : Cette demande est majeure. Quelques sections de la clôture aménagée sur la plateforme seraient d'une hauteur de 1,8 m selon les plans et les détails fournis par la requérante. La hauteur proposée est plus haute qu'une clôture opaque de hauteur réglementaire de 1,2 m (différence de 0,6 m). Cependant, mis à part la présence de deux pergolas, la clôture ne serait aménagée que sur une longueur de ± 10 m et de façon non continue, et orientée dans le but de conserver leur intimité (voir Annexe C).

Coefficient d'occupation du lot : Cette demande est mineure. En considérant que la superficie du lot n'est que 0,3 acre, la présence d'une remise sur la propriété fait en sorte que la requérante dépasse de 2 % le coefficient d'occupation du sol prévu pour un bâtiment et une construction accessoire (voir Annexe C). Ces demandes sont considérées raisonnables.

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

Hauteur de la clôture : Un des principes concernant la hauteur d'une clôture est de ne pas enclore de façon excessive une propriété ou un terrain de façon à l'isoler. De plus, le fait de dépasser la hauteur autorisée peut constituer un trouble anormal du voisinage puisque cette situation peut entraîner une sensation ou un sentiment d'enfermement, priver d'ensoleillement, ou causer toute autre gêne. Cette demande ne va pas complètement à l'encontre des principes législatifs puisque ce sont uniquement quelques sections de la clôture qui a été aménagée sur la plateforme qui sont d'une hauteur supérieure de 0,6 m à celle permise. Cette demande n'aurait pas comme effet d'avoir un mur opaque qui serait très imposant puisque le patio est proposé sur différentes hauteurs (voir annexe C).

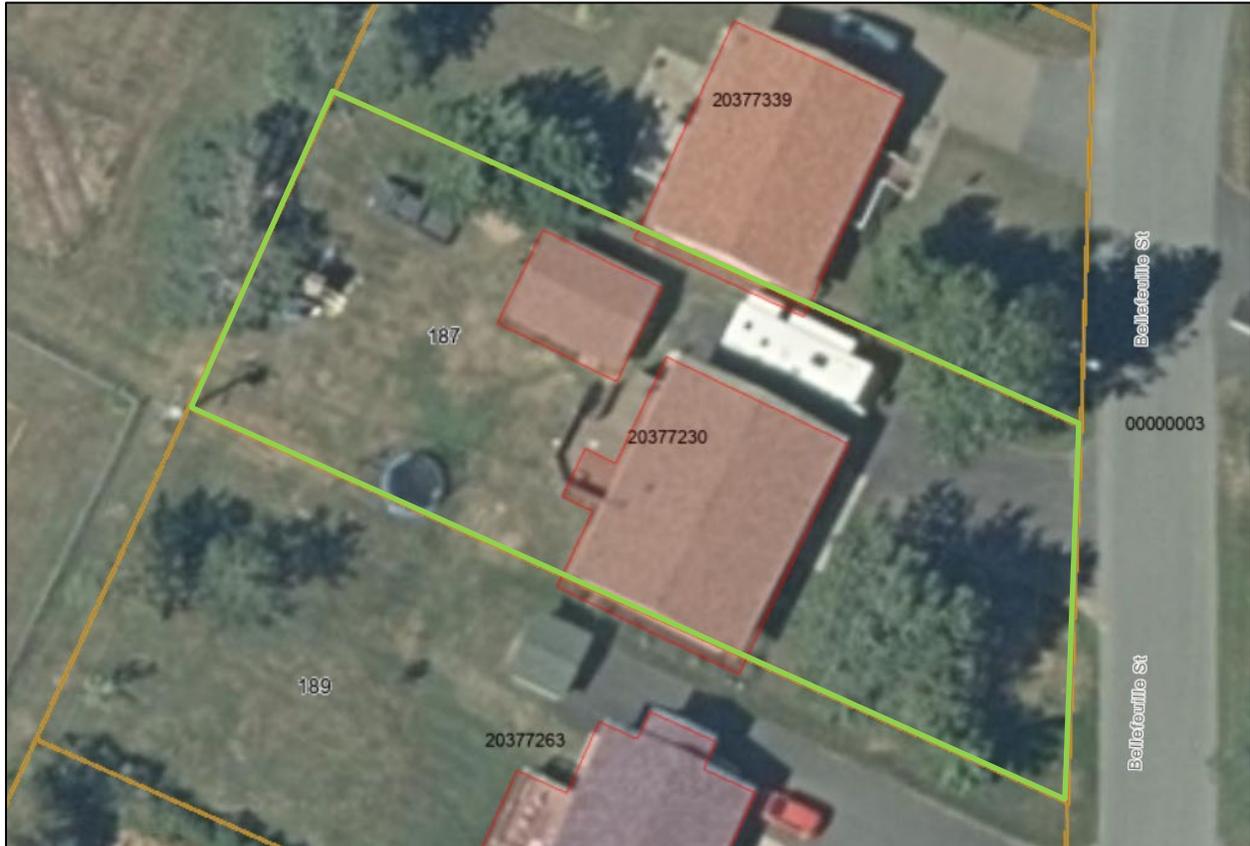
Coefficient d'occupation du lot : L'objectif d'exiger un certain coefficient d'occupation du sol sur une propriété a pour but d'assurer le fonctionnement du site, de conserver l'homogénéité des bâtiments et de ne pas créer d'impact visuel négatif. Ce principe est respecté puisque la requérante ne créerait pas d'impact visuel important et ne gênerait pas la vue des propriétés voisines, puisque les habitations voisines sont plus ou moins parallèles à la maison à l'étude. Cette demande ne devrait pas affecter le caractère du voisinage puisque le projet respect les marges de retrait vis-à-vis des limites de propriétés voisines (voir annexe B).

RECOMMANDATION

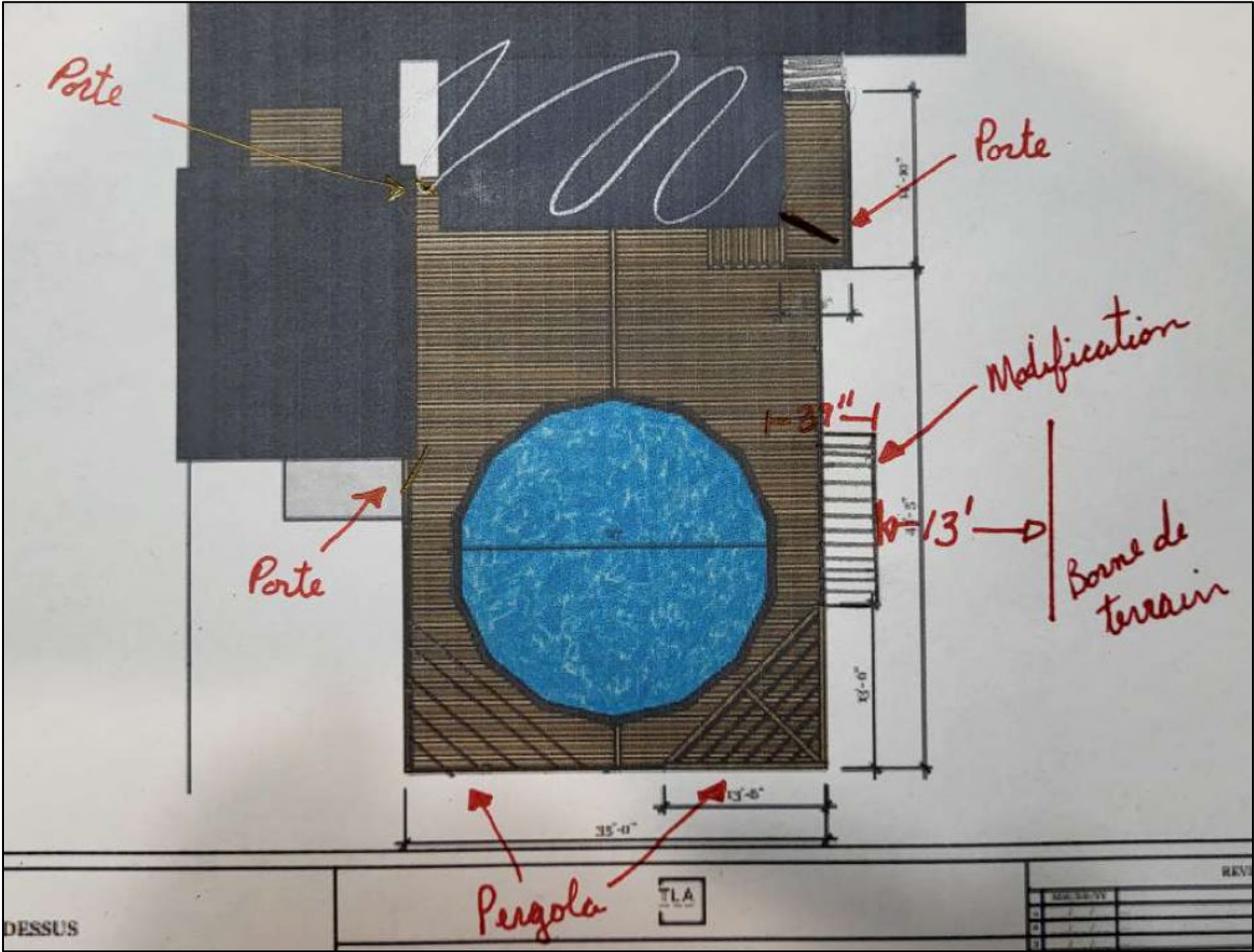
L'équipe technique recommande l'aménagement d'une construction accessoire (clôture sur une plateforme) avec une hauteur de 1,8 m au lieu de 1,2 m et ayant un coefficient d'occupation du lot de 12 % au lieu de 10 %, considérant cette demande raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de cette propriété et compatible avec l'objectif général de l'arrêté.

ANNEXES

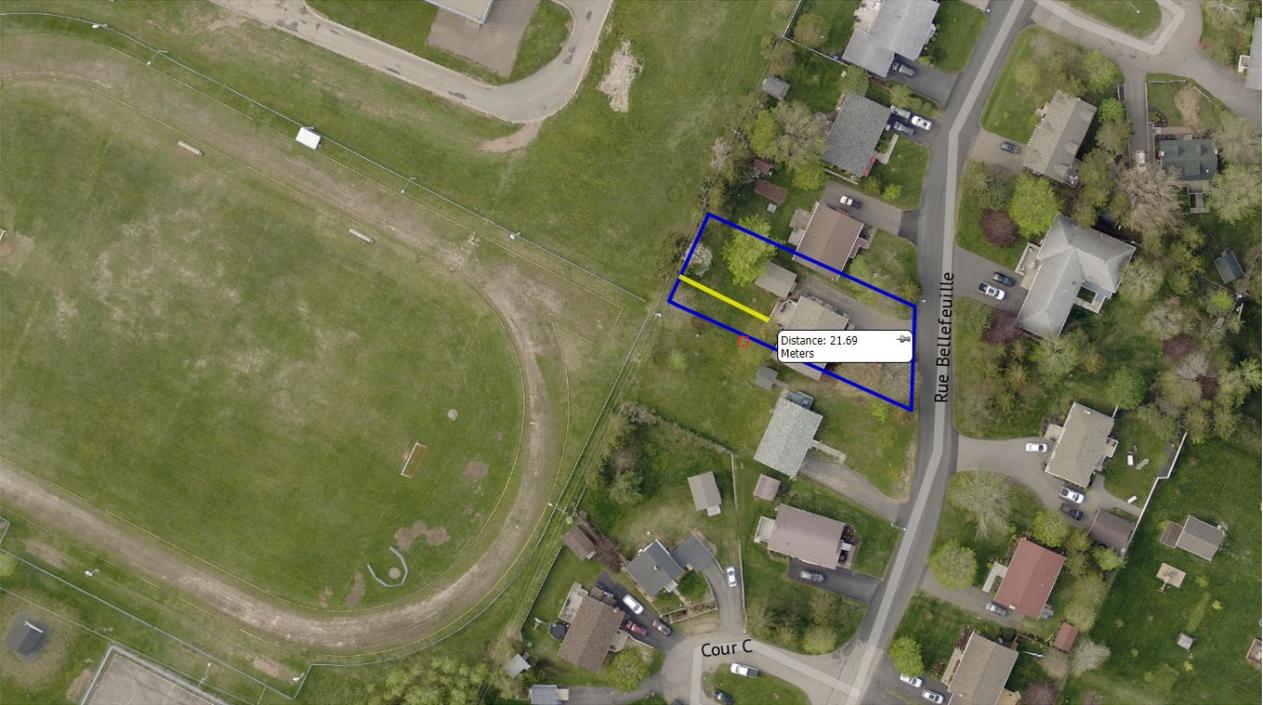
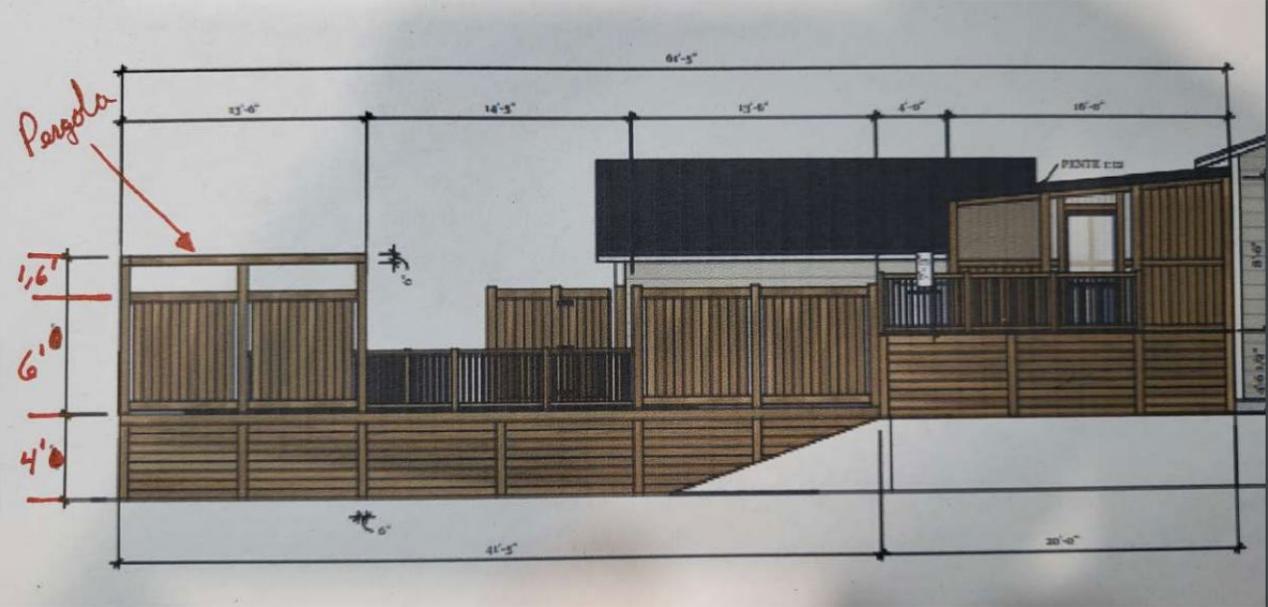
A – CARTE DE LOCALISATION



B – PLAN DE SITE FOURNI PAR LA REQUÉRANTE



C – PLAN DE FAÇADE FOURNI PAR LA REQUÉRANTE



ANNEXE 11

Nom du propriétaire : Georges Carey

Nom du demandeur : Georges Carey

No de dossier : 25158

No de requête : 43349

Localisation : rue de l'Anse, Tracadie

Superficie du lot : 1019 m² (0,25 acre)

NIDS : 20846408

Zonage : RC (résidentielle multifamiliale)

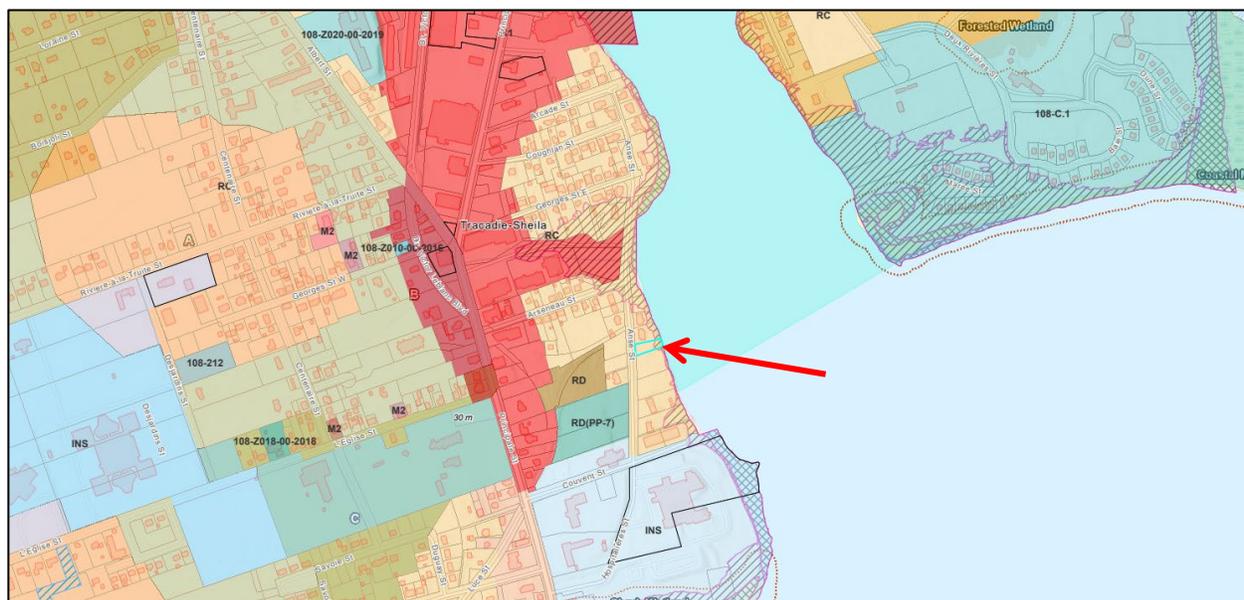
DESCRIPTION

Aménagement proposé : Le requérant, monsieur Georges Carey, a aménagé une construction accessoire (clôture) d'une longueur de 21,8 m ayant une hauteur variant entre 2,1 m et 2,6 m. Cependant, cet aménagement ne respecte pas une disposition du plan rural de la Municipalité régionale de Tracadie.

Demande : Permettre l'aménagement d'une construction accessoire (clôture) avec une hauteur variant entre 2,1 m et 2,6 m au lieu de 2 m. (Plan rural de la Municipalité régionale de Tracadie no. 030-00-2019, article 184 (3))

Raison de la demande : Afin de préserver l'intimité avec le lot voisin.

LOCALISATION



PHOTOS





ANALYSE

Demande : Permettre l'aménagement d'une construction accessoire (clôture) avec une hauteur variant entre 2,1 m et 2,6 m au lieu de 2 m.

Règlement concerné	Article	Exigence du règlement	Proposé	Différence
Arrêté no.030-00-2019	184 (3)	2 m	Entre 2,1 m et 2,6 m	De 0,1 m à 0,6 m

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

Cette demande n'est pas nécessaire puisque le requérant pourrait respecter les dispositions prévues au plan rural en vigueur. Le requérant justifie cette demande afin de pouvoir conserver un caractère privé avec le lot voisin et ce, lorsqu'il accède à son quai.

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

Cette demande est majeure. La clôture a été aménagée à partir d'une hauteur de 2,1 m et atteignant une hauteur de 2,6 m (8,5 pieds) selon les plans et les détails fournis par le requérant. La hauteur proposée est plus haute (différence de 0,6 m) qu'une clôture opaque de 2 m réglementaire. La clôture serait aménagée sur une longueur de 21,8 m (voir Annexe B).

Depuis l'entrée en vigueur du plan rural en 2019, aucune demande de dérogation n'a été traitée afin de permettre une clôture de plus de 2 m de hauteur. Cette demande est considérée excessive et pourrait créer un précédent.

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

Un des principes concernant la hauteur d'une clôture est de ne pas enclore de façon excessive une propriété ou un terrain de façon à l'isoler. De plus, le fait de dépasser la hauteur autorisée peut constituer un trouble anormal du voisinage puisque cette situation peut entraîner une sensation ou un sentiment d'enfermement ou de priver d'ensoleillement ou causer toute autre gêne. Le projet propose une clôture d'une hauteur variant entre 2,1 m et 2,6 m sur une longueur 21,8 m. Cette demande va à l'encontre des principes législatifs et pourrait affecter le caractère du voisinage puisqu'en combinant la hauteur et la longueur de ce mur, cela aurait comme effet d'avoir un mur opaque qui serait très imposant (voir photos).

RECOMMANDATION

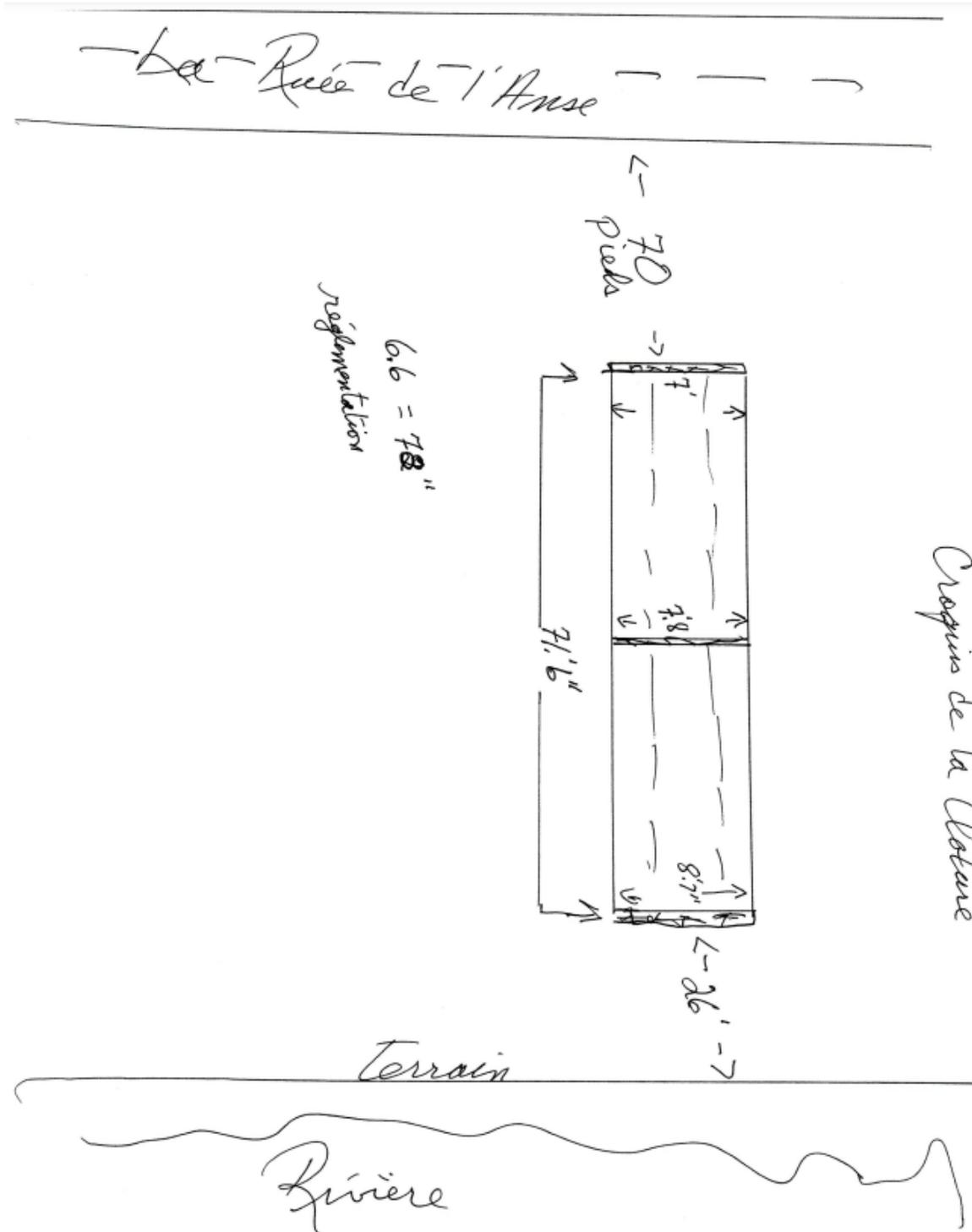
L'équipe technique ne recommande pas la demande de dérogation afin de permettre l'aménagement d'une construction accessoire (clôture) ayant une hauteur variant entre 2,1 m et 2,6 m au lieu de 2 m, jugeant cette demande non raisonnable et non souhaitable, et allant à l'encontre des principes du plan rural en vigueur pour l'aménagement de la propriété. L'équipe technique recommande plutôt d'autres options au requérant comme modifier la hauteur de sa clôture afin qu'elle respecte la hauteur telle qu'exigée par la réglementation, planter des arbres ou aménager une clôture végétale (arbres, haies ou arbustes) afin de pouvoir conserver un caractère plus privé de sa propriété.

ANNEXES

A – CARTE DE LOCALISATION



B – PLAN DE SITE FOURNI PAR LE REQUÉRANT



ANNEXE 12

Nom du propriétaire : Francyne Haché

Nom du demandeur : Francyne Haché

No de dossier : 5079

No de requête : 43319

Localisation : 2, rue McGraw, Saint-Isidore

Superficie du lot : 1 460 m² (0,4 acre)

NID : 20384178

Zonage : M1 (Mixte centrale)

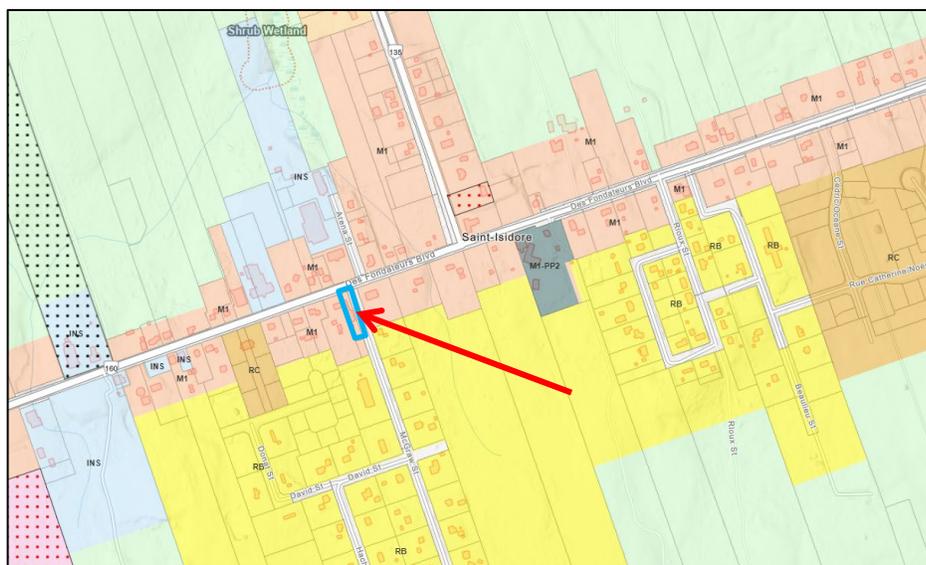
DESCRIPTION

Aménagement proposé : La requérante, madame Francyne Haché, souhaite rendre conforme un usage commercial existant (restaurant Casse-Croute Marielle) dans son bâtiment. Cependant, l'usage proposé contrevient à quatre (4) dispositions de l'arrêté de zonage de la Municipalité de Saint-Isidore.

Demande : Permettre une zone tampon de 2,7 m au lieu de 3 m; Permettre 0 case de chargement/déchargement au lieu de 1; Permettre 19 cases de stationnement au lieu de 23; Permettre une allée de circulation ou d'accès de 6,5 m au lieu de 7 m. (Arrêté no. 11-20- articles 11.3.8 a), 11.6 a) (i), 11.27.2.1, Tableau 2, point 2.ix) et 11.27.3.1, Tableau 3)

Raison de la demande : Afin de permettre un usage commercial, soit l'opération d'un restaurant, dans le bâtiment actuel. Le camion de livraison ne vient qu'une fois par semaine, pendant une demi-heure et ce, avant l'ouverture du restaurant (petit camion).

LOCALISATION



PHOTOS





ANALYSE

Demande : Permettre une zone tampon de 2,7 m au lieu de 3 m. Permettre 0 case de chargement/déchargement au lieu de 1. Permettre 19 cases de stationnement au lieu de 23. Permettre une allée de circulation ou d'accès de 6,5 m au lieu de 7 m.

Règlement concerné	Article	Exigence du règlement	Proposé	Différence
Arrêté n° 11-20	11.3.8 a)	3 m	2,7 m	0,3 m
	11.6 a) (i)	1 case	0 case	1 case
	11.27.2.1, Tableau 2, point 2.ix)	23 cases	19 cases	4 cases
	11.27.3.1, Tableau 3	7 m	6,5 m	0,5 m

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

Les demandes sont nécessaires afin de rendre conforme l'aménagement du restaurant à l'étude. Ces demandes sont justifiables en considérant la superficie du lot, le fait qu'il soit situé sur un coin de rue (boulevard des Fondateurs et rue McGraw), et la localisation du bâtiment principal sur le lot.

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

Les demandes sont majeures sur le nombre exigé de cases de stationnements et de chargement/déchargement, et mineures sur la zone tampon et l'allée d'accès.

Zone tampon : Le lot est d'une profondeur de ± 15 m et le bâtiment principal (sur toute sa longueur) est situé à 2,7 m de la limite arrière du lot, ce qui fait en sorte qu'il est difficile de faire respecter la zone tampon de 3 m (voir annexe C). Cette demande est mineure et raisonnable.

Chargement/déchargement : Les cases de chargement/déchargement sont calculées à partir du type d'usage qui est effectué sur une propriété et de sa superficie. Ici, la requérante ne peut aménager un espace de chargement/déchargement sur le terrain en considérant la superficie du lot et la localisation du bâtiment, sans réduire encore plus le nombre de cases de stationnement.

Cases de stationnement : Les cases de stationnement exigées sont calculées selon la superficie du bâtiment (espace utilisé par la clientèle et le personnel (1 case à 10 m² de superficie locative brute). Ici, la situation est existante depuis des dizaines d'années. Le service d'urbanisme n'a jamais reçu de plainte de la part du voisinage et malgré le fait qu'il y a un manque de quatre (4) cases, cette demande est raisonnable.

Allée d'accès : Le plan de site, à l'annexe C, nous démontre qu'il ne reste qu'une distance de 6,5 m au lieu de 7 m entre les cases de stationnement et la ligne de rue. Malgré le fait qu'il y a un manque 0,5 m, le site demeure fonctionnel et sécuritaire. Cette demande est mineure et raisonnable.

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

Zone tampon : Le principe législatif d'une zone tampon exigée dans l'arrêté de zonage vise à préserver un espacement qui doit être gazonné et planté entre un usage commercial et un terrain résidentiel. Cet espace vise ainsi à minimiser les inconvénients de voisinage (bruit, circulation) et protéger l'intimité des gens en plus de permettre de conserver un caractère privé. De plus, on ne retrouve aucune porte de secours ou autre porte d'accès à l'arrière du bâtiment, ce qui fait en sorte qu'il n'y aurait aucune utilisation du terrain dans les 2,7 m de la zone tampon.

Chargement/déchargement : Le principe législatif concernant les espaces de chargement et de déchargement est de s'assurer que les camions de livraison des marchandises pourront se stationner et circuler de façon sécuritaire sur le terrain. Dans le présent cas, selon la requérante, le camion de livraison ne vient qu'une fois par semaine, pendant une demi-heure et ce, avant l'ouverture du restaurant (petit camion). Cette situation n'aurait causé aucune problématique apparente ni au fonctionnement du site ni en lien avec les activités avoisinantes.

Cases de stationnement : Le principe législatif concernant les cases de stationnements est de s'assurer que tous les clients/employés puissent se stationner de façon sécuritaire sur le terrain où ils vont consommer/travailler. Malgré le fait qu'il y a un manque de quatre (4) cases de stationnement, le site reste fonctionnel et sécuritaire.

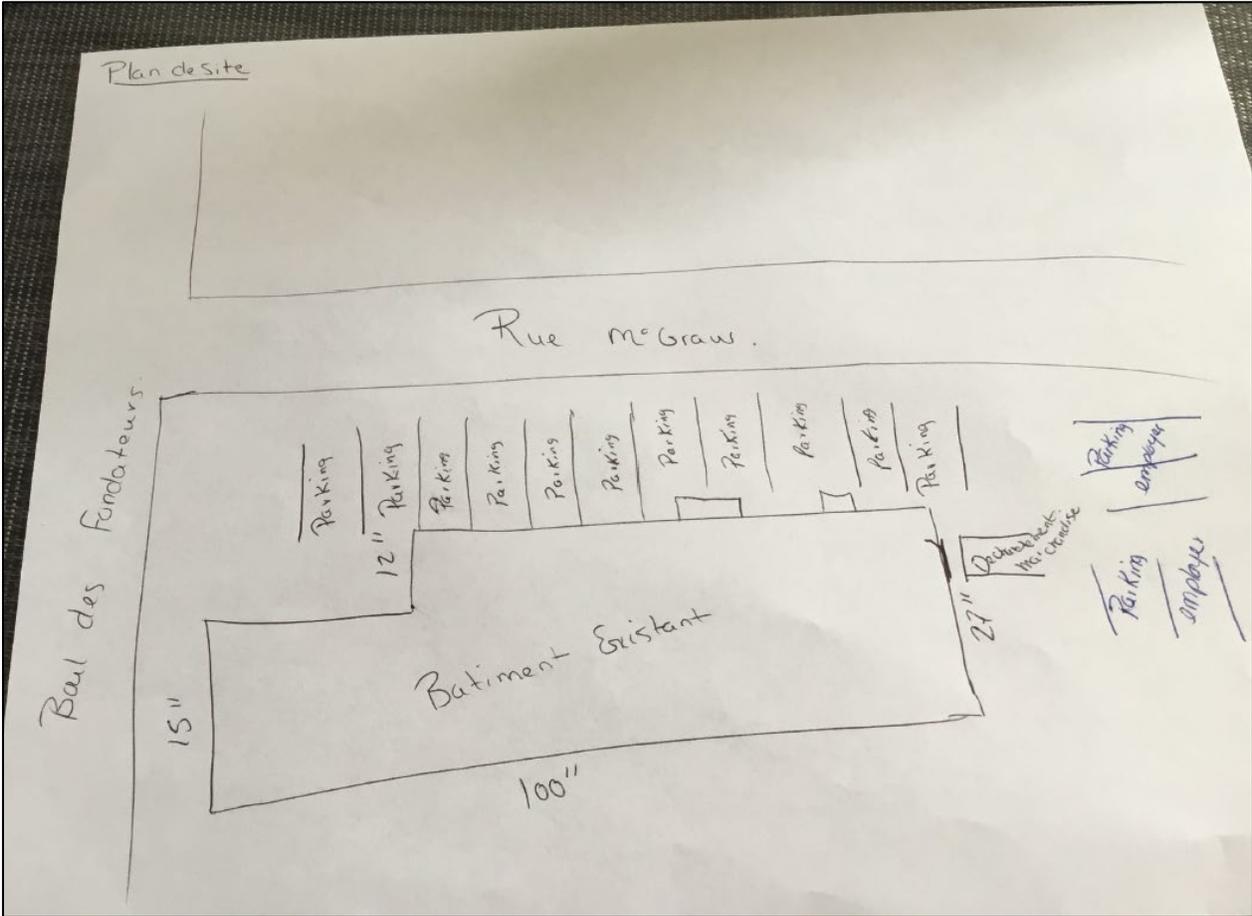
Allée d'accès : Le principe législatif concernant une largeur d'allée d'accès est de s'assurer que les véhicules peuvent entrer et sortir de la propriété de façon sécuritaire sur le terrain. Puisque la propriété ne possède aucune cour arrière, le fait d'aménager les cases de stationnement de chaque côté du bâtiment principal améliore celle-ci puisque que cela rendrait celle-ci plus sécuritaire pour les locataires et les visiteurs car la distance de 6,5 m leur permet de ne pas reculer directement dans la rue afin de pouvoir en sortir. Donc, bien que le principe législatif ne puisse être respecté, la requérante ne peut réaliser son projet autrement et cette demande est considérée raisonnable.

Ce bâtiment commercial existe depuis les années 1990 et il a été utilisé au cours des années par différents usages dont un salon de coiffure, un bureau d'avocat, une brasserie incluant un restaurant (La Hutte), un pub (La Charrette) mais principalement par différents restaurants (Le Bon Vivant, La Hutte et celui à l'étude). L'usage effectué sur ce terrain ainsi que le fonctionnement du site a toujours été sensiblement le même. Pour ces raisons, l'ensemble de ces demandes ne devraient pas affecter le caractère du voisinage.

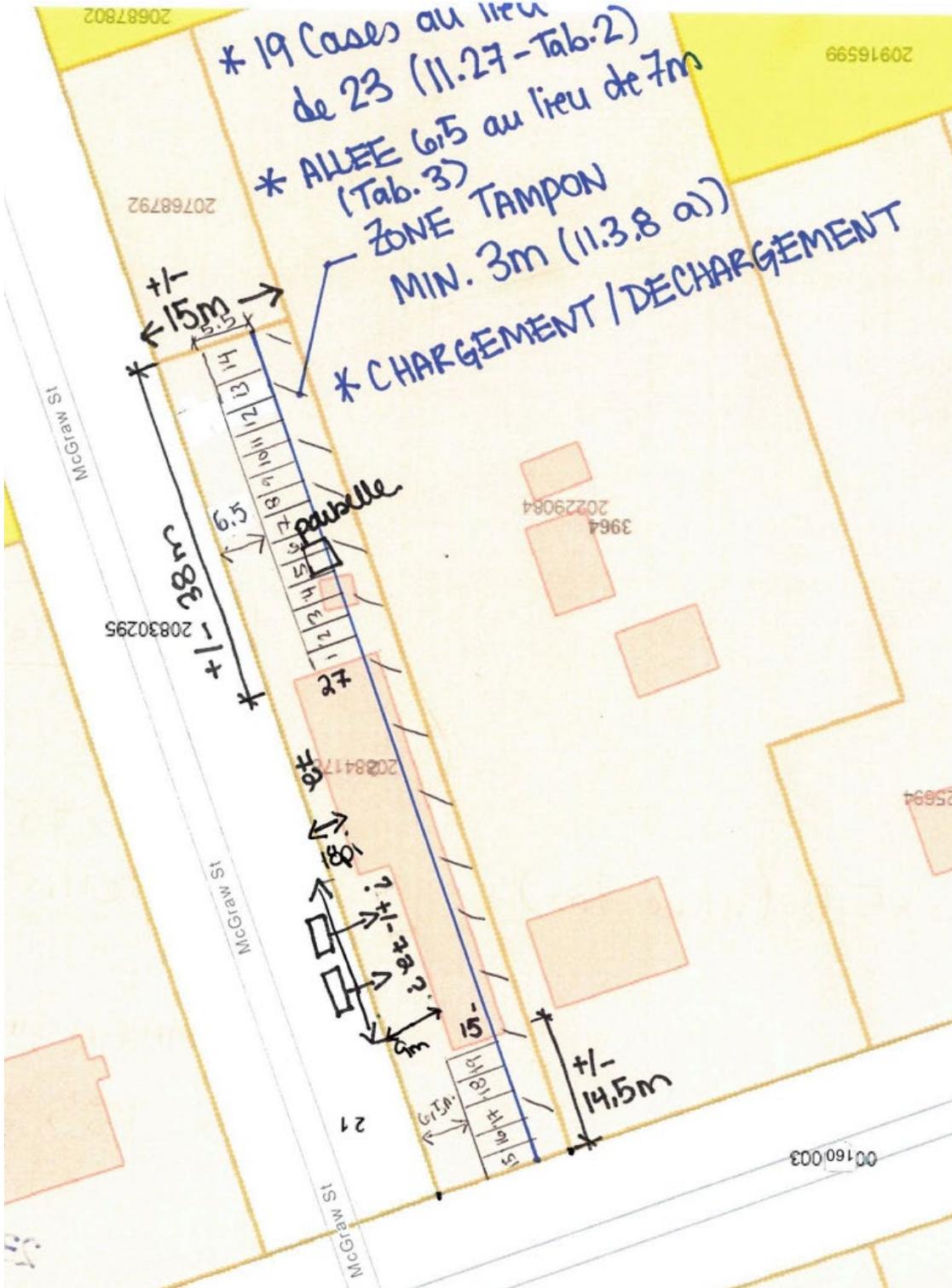
RECOMMANDATION

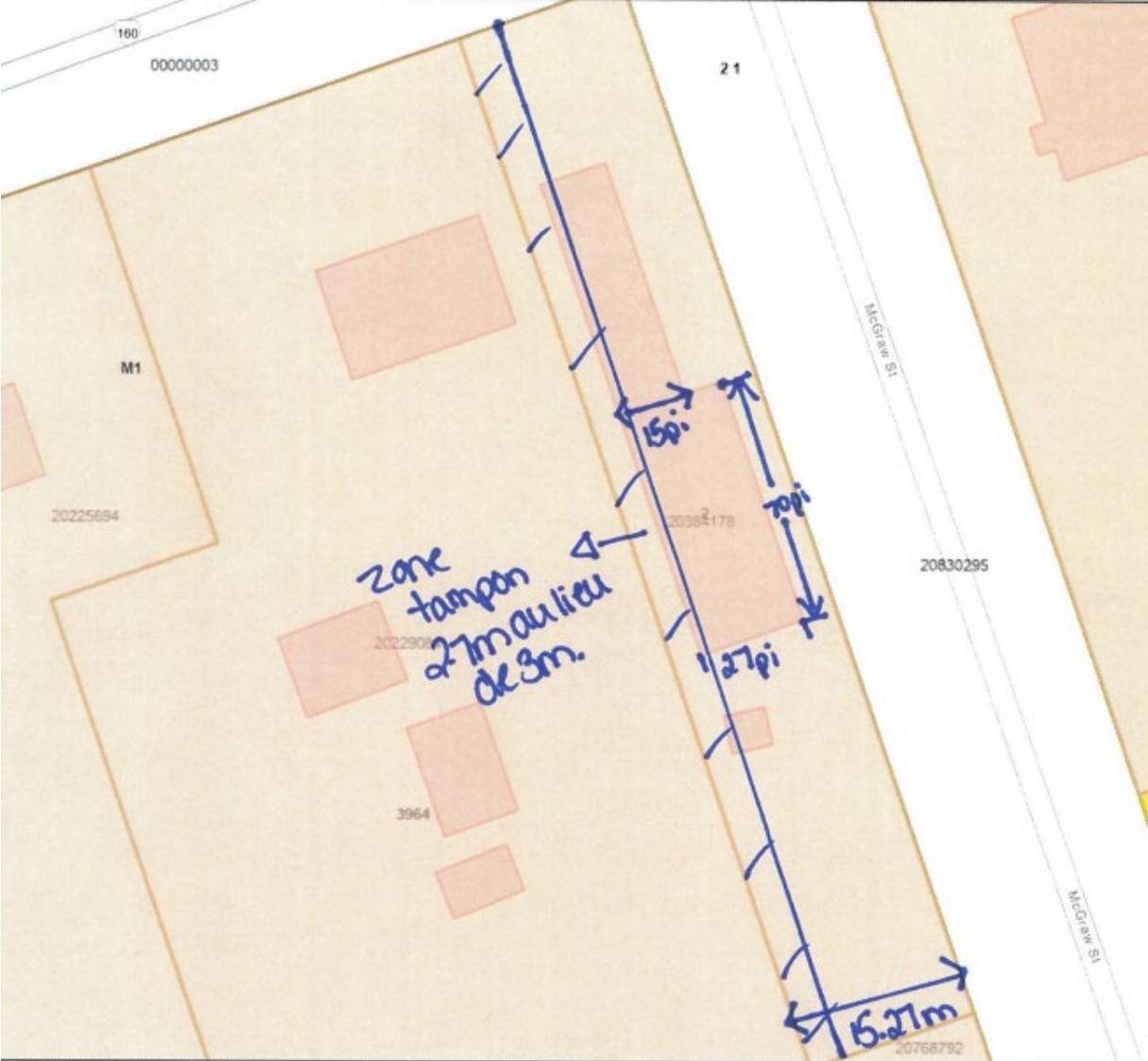
L'équipe technique recommande les demandes afin de permettre une zone tampon de 2,7 m au lieu de 3 m, 0 case de chargement/déchargement au lieu de 1, 19 cases de stationnement au lieu de 23, et de permettre une allée de circulation ou d'accès de 6,5 m au lieu de 7 m, considérant ces demandes souhaitables pour l'ensemble de cette propriété.

B – PLAN DE SITE FOURNI PAR LA REQUÉRANTE



C – PLANS DE SITE RÉALISÉS PAR UN AGENT D'AMÉNAGEMENT





D – PLAN DE PLANCHER FOURNI PAR LA REQUÉRANTE



ANNEXE 13

Nom du propriétaire : Ville de Caraquet

Nom du demandeur : Ghislain Fournier

N° de dossier : 14632

N° de requête : 43375

Localisation : 643, boulevard Saint-Pierre Ouest, Caraquet

Superficie des lots : 6 053 m² (1,5 acre)

NID : 20385514, 20468427, 20468401 et 20468419

Zonage : Mixte (M) et résidentielle unifamiliale (RA)

DESCRIPTION

Aménagement proposé: Le requérant, monsieur Ghislain Fournier, souhaite aménager trois (3) habitations de logements en bande de cinq (5) unités chacune. Cependant, l'aménagement ne pourrait pas respecter deux dispositions de l'arrêté de zonage de la Ville de Caraquet. À noter qu'une modification au zonage est présentement en cours.

Demande:

- 1- Permettre l'aménagement de trois (3) bâtiments principaux (habitations de logements en bande de 5 unités chacune) au lieu d'un bâtiment principal par lot. (Arrêté no 211, article 13.24.1).
- 2- Autoriser un permis provisoire d'un (1) an afin de débiter les travaux avant la fin du processus de modification au zonage. (Arrêté no. 211 - article 2.2.2 a)).

Raison de la demande: Afin de pouvoir débiter l'aménagement de trois bâtiments principaux et ce, avant la fin du processus de modification au zonage.

LOCALISATION



PHOTOS



ANALYSES

1- DEMANDE DE DÉROGATION

Demande : Permettre l'aménagement de trois (3) bâtiments principaux (habitation de logement en bande de 5 unités chacun) au lieu d'un bâtiment principal par lot.

Règlement concerné	Article	Exigence du règlement	Proposé	Différence
Arrêté no. 211	13.24.1	Un seul bâtiment principal par lot	3 bâtiments principaux sur un lot	Prohibé

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

Cette demande est nécessaire afin de maximiser l'espace disponible. La subdivision en trois lots distincts afin de respecter l'arrêté aurait été inapplicable compte tenu de la disposition des bâtiments et la forme du terrain. Le requérant justifie sa demande afin de réaliser le projet tel que proposé.

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

La demande est majeure puisqu'elle exige la construction de trois bâtiments principaux au lieu d'un seul bâtiment principal sur le lot. Autoriser plus d'un bâtiment sur le même lot dans une logique du complexe d'hébergement peut être justifiable, considérant qu'il s'agit ici d'habitations multifamiliales et non d'habitations unifamiliales. Ainsi, ce projet permettrait de maximiser l'utilisation du lot et de densifier le secteur desservi par les services et est situé sur l'axe routier majeur de la ville. Le projet est constitué de trois bâtiments principaux de logements en bande de cinq (5) unités chacun. Avec une allée de circulation partagée, des cases de stationnement et un espace vert, il donne l'aspect d'un complexe d'habitation. Dans cette perspective, la demande est jugée raisonnable.

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

Le plan municipal 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, par exemple. Cela facilite également un éventuel morcellement des propriétés, où l'on peut vendre un des bâtiments tout en conservant les autres. Dans le contexte d'un complexe d'hébergement, la présence de de trois bâtiments principaux sur un lot est acceptable, puisqu'ils forment un tout en l'utilisation du même accès au lot et la même voie de circulation.

De plus, le projet respecte le principe du plan municipal en favorisant les développements résidentiels à plus forte densité dans ou près du noyau villageois et en développant les lots intercalaires. En effet, ce projet est situé à l'ouest de la municipalité, sur le boulevard Saint-Pierre, qui est pourvu des services municipaux et où le transport collectif et actif sont disponibles.

Cette demande pourrait affecter légèrement le caractère du voisinage puisque le secteur est principalement occupé par des bâtiments de plus petite densité. Notons tout de même la présence du motel Bel-Air, qui a une empreinte au sol plus imposante que les autres. Malgré le format, le projet ne serait pas trop mal intégré dans son environnement immédiat.

RECOMMANDATION

L'équipe technique recommande la demande de dérogation afin de permettre l'aménagement de trois (3) bâtiments principaux (habitations de logements en bande de cinq (5) unités chacune) au lieu d'un bâtiment principal par lot, à condition que les lots soient amalgamés (20385514, 20468427, 20468401 et 20468419). En respectant cette condition, l'équipe technique considère la demande raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de ces propriétés et compatible avec l'objectif général de l'arrêté.

2- DEMANDE DE PERMIS PROVISOIRE

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 projet se situe à cheval sur une zone M (mixte) et une zone RA (habitation unifamiliale).

Le principe concerné pour l'affectation mixte est le suivant :

- Consolider les secteurs mixtes
 - o en ne permettant pas l'activité d'usages non conformes aux activités résidentielles et commerciales comme prévu dans les affectations mixtes;

L'ajout de l'usage d'habitation multifamiliale a pour but de permettre la densification des secteurs situés le long d'axes routiers majeurs, desservis par le réseau d'eau et d'égout et à proximité de certains services. Cet usage est compatible avec les activités résidentielles de moins forte densité et avec les activités commerciales. De fait, l'apport de logements peut contribuer à la rentabilité des commerces à proximité. Pour ces raisons, l'ajout d'habitations multifamiliales en zone mixte respecte les principes du plan municipal.

Les principes de l'affectation résidentielle concernés sont :

- Consolider les secteurs dans lesquels le développement résidentiel est déjà amorcé
 - o par le maintien des affectations résidentielles;
 - o par la concentration du développement résidentiel sur les rues publiques déjà existantes et où l'on retrouve une certaine concentration de services à la population.
- Uniformiser les secteurs résidentiels
 - o en ne permettant pas l'activité d'usages non conformes;
 - o en limitant les usages non conformes;
 - o en défavorisant la venue d'usages non résidentiels.

Le projet ne vise pas à modifier l'affectation résidentielle, mais simplement à modifier le type de zone afin de permettre une densification douce avec des logements. La rue du Vieux Moulin est desservie par les réseaux sanitaire et d'aqueduc, et l'implantation d'habitations permet de consolider le secteur en développant un lot intercalaire. Les principes du plan sont ainsi respectés.

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

Il n'y a présentement aucun bâtiment sur le terrain et aucun travail n'a été entamé. Selon l'arrêté en vigueur, l'usage proposé d'habitation multifamiliale n'est pas permis en zone M ni en zone RA. Une demande de modification au zonage est en cours pour permettre cet usage.

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

Le projet propose l'ajout de bâtiments résidentiels dans un secteur principalement résidentiel. Les usages étant de même nature, le risque de conflit est faible. La densification pourrait cependant augmenter le niveau d'activité sur les lieux. Toutefois, selon les plans, le terrain sera pourvu d'espaces verts, de cases de stationnement et d'une allée d'accès privé donnant directement sur le boulevard Saint-Pierre, minimisant ainsi les conflits potentiels avec le voisinage en raison de l'augmentation de la fréquentation du site.

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

L'implantation de trois bâtiments de cinq (5) logements chacun, en plus de la possibilité de deux unités bifamiliales, sur un terrain, peuvent représenter une densification importante pour le secteur, où les bâtiments sont espacés les uns des autres. Cependant, le fait qu'il s'agisse de bâtiments résidentiels de gabarit relativement petit sur un étage seulement permet une meilleure intégration dans le secteur principalement unifamilial. De plus, le mode d'implantation des bâtiments permet une meilleure intégration dans la trame urbaine et une perspective de rue intéressante. Cette demande ne devrait pas porter préjudice aux propriétés voisines et au caractère du voisinage.

RECOMMANDATION

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

- Obtenir une résolution du Conseil municipal qui appuie la demande de permis provisoire; et
- Amalgamer les lots 20385514, 20468427, 20468401 et 20468419 afin qu'ils ne forment qu'un seul lot.

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

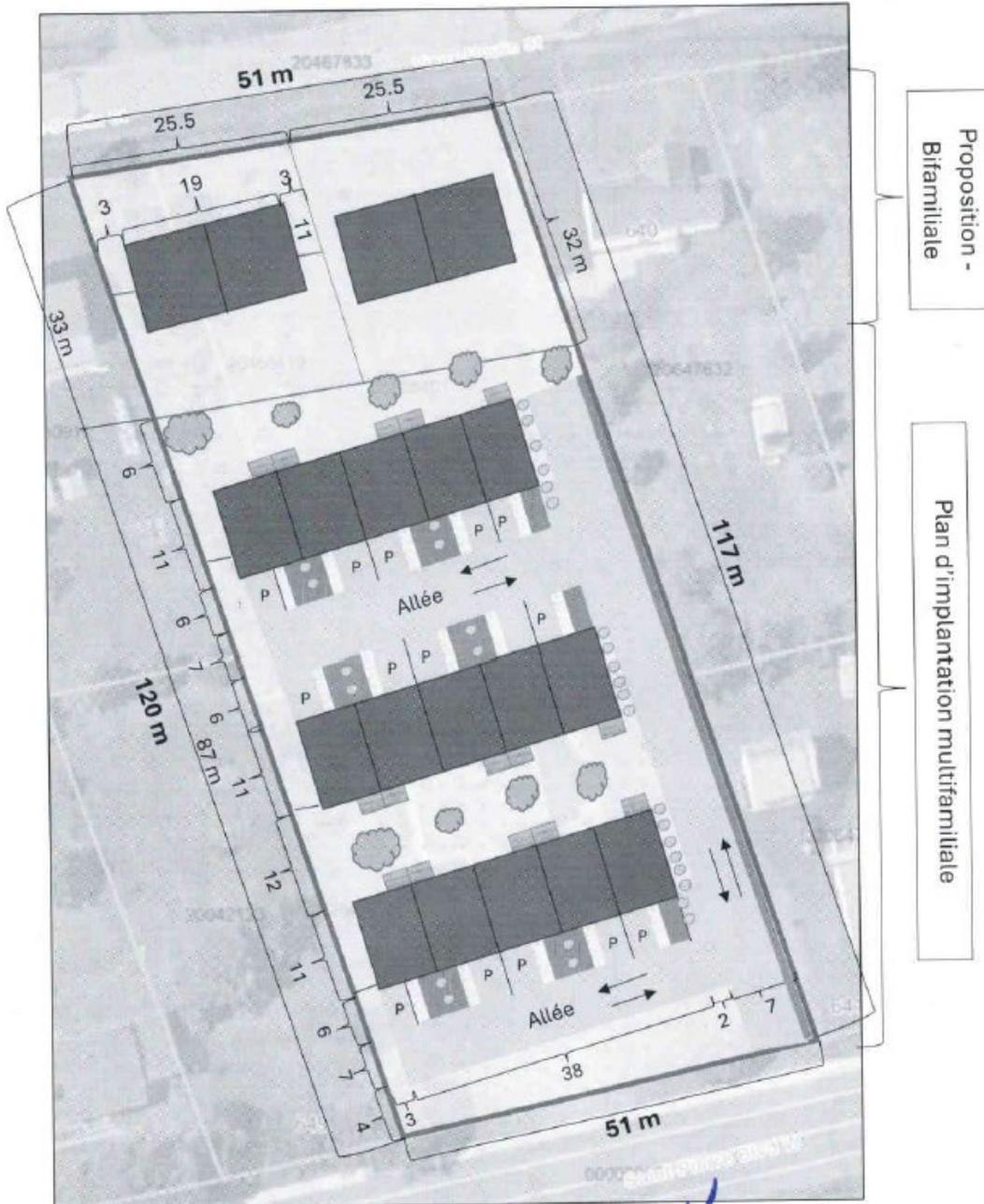
ANNEXES

A – CARTE DE LOCALISATION (ARCGIS, 2020)



B – PLAN D'IMPLANTATION RÉALISÉ PAR UN AGENT D'AMÉNAGEMENT ET SIGNÉ PAR LE REQUÉRANT

Plan d'implantation : modification de zonage 42987

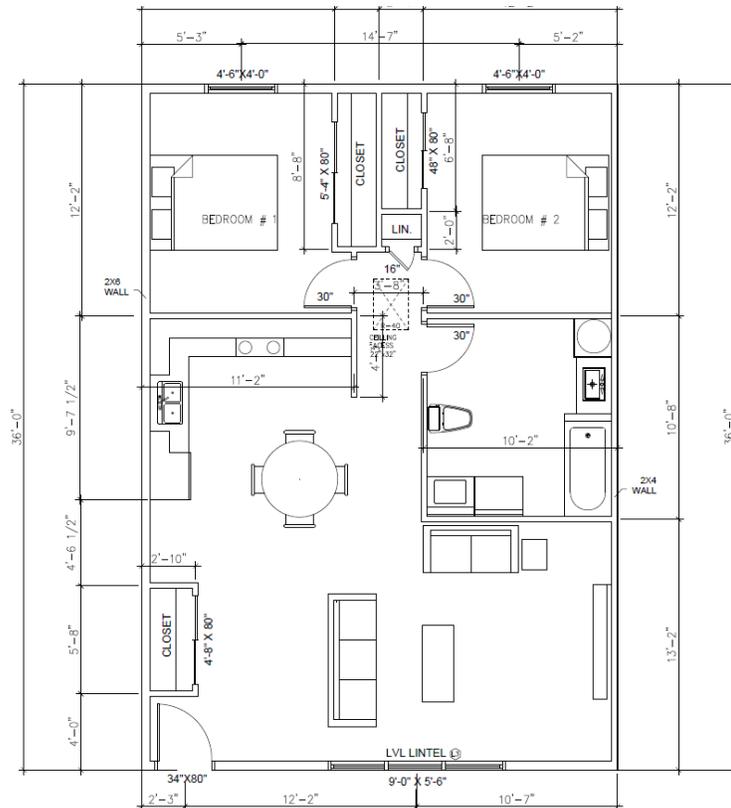


Proposition -
Bifamiliale

Plan d'implantation multifamiliale

[Signature]
24 juillet 2024

C – PLAN DE PLANCHER POUR LES HABITATIONS MULTIFAMILIALES FOURNI PAR LE REQUÉRANT

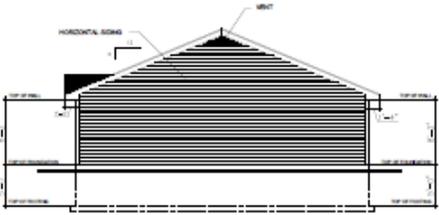


D - PLAN DE FACADE POUR LES HABITATIONS MULTIFAMILIALES FOURNI PAR LE REQUÉRANT



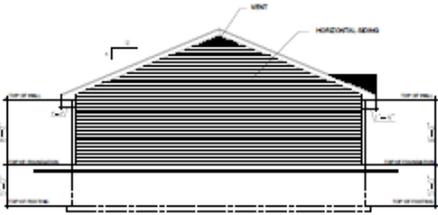
FRONT ELEVATION

SCALE: 1/8" = 1'-0"



RIGHT ELEVATION

SCALE: 1/8" = 1'-0"



LEFT ELEVATION

SCALE: 1/8" = 1'-0"



REAR ELEVATION

SCALE: 1/8" = 1'-0"