

ANNEXE 1

Nom du propriétaire : Paloma Ltée (Locataire : Société des alcools du Nouveau-Brunswick)

Nom du demandeur : Mary Horsman

No de dossier : 09759

No de requête : 43654

Localisation : 268, boul. J.D. Gauthier, Shippagan

Superficie du lot : 2 424 m² (0,6 acre)

NID : 20734307

Zonage : C1 (Commerciale centre-ville)

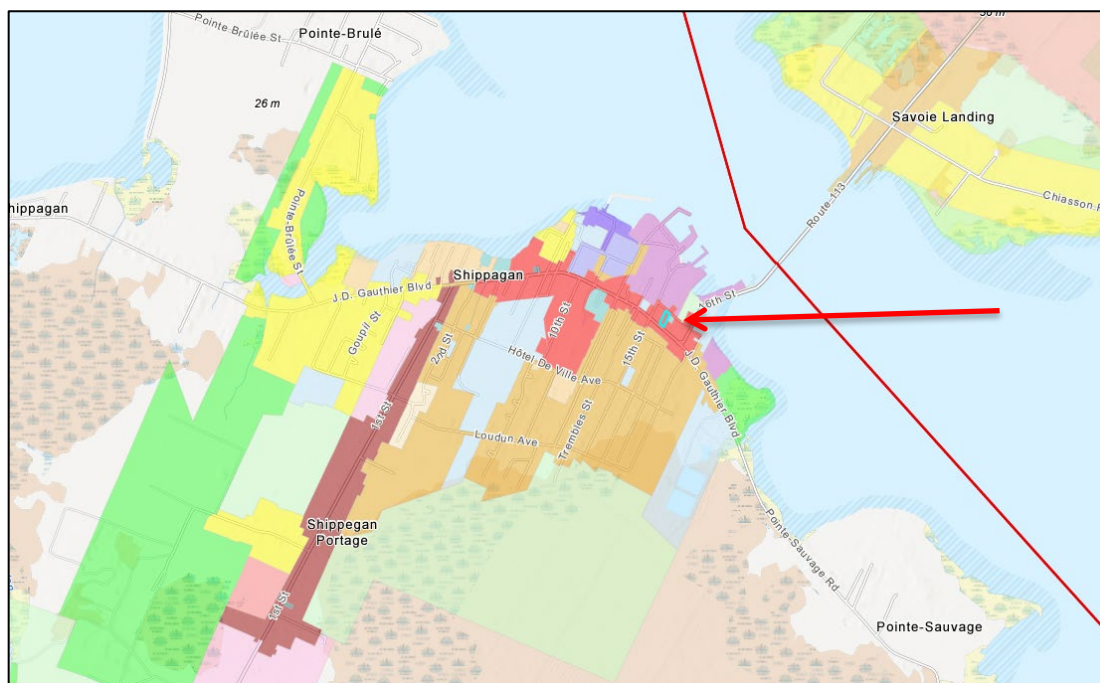
DESCRIPTION

Aménagement proposé : La requérante, madame Mary Horsman de l'entreprise Hansen Signs, représentante d'Alcool NB, souhaite remplacer trois enseignes de façade par trois nouvelles sur un bâtiment commercial. Cependant, l'aménagement ne pourrait pas respecter une disposition de l'arrêté de zonage de la ville de Shippagan.

Demande : Permettre l'aménagement de trois (3) enseignes de façade au lieu de deux (2) enseignes. Arrêté no. 78- article 11.17.5.2 c))

Raison de la demande : Remplacer trois (3) enseignes de façade par trois (3) nouvelles.

LOCALISATION



PHOTOS



ANALYSE

Demande : Permettre l'aménagement de trois (3) enseignes de façade au lieu de deux (2) enseignes.

Règlement concerné	Article	Exigence du règlement	Proposé	Différence
Arrêté de zonage no. 78	11.17.5.2 c)	2	3	1

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

La demande est nécessaire afin d'actualiser l'affichage (nouveau logo) et d'afficher dans les deux langues officielles. La cliente justifie sa demande afin de remplacer les enseignes de façade existantes par de nouvelles.

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

La dérogation est majeure puisqu'elle demande l'implantation d'une enseigne de façade de plus que ce qui est permis par le règlement. Ce dernier permet deux (2) enseignes au lieu des trois (3) demandées par la requérante. Notons que la superficie totale des enseignes ne dépasse pas celle inscrite dans l'arrêté de zonage. L'enseigne supplémentaire demandée vise à afficher les produits vendus dans l'autre langue officielle. Ainsi, d'un côté de l'entrée principale l'enseigne serait en français et de l'autre, en anglais. Considérant le besoin d'afficher dans les deux langues officielles, 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. La faible hauteur du lettrage des enseignes localisées de part et d'autre de l'entrée principale n'aurait pas pour effet de surcharger la façade du bâtiment. L'ajout d'une enseigne apporte même un côté plus esthétique au bâtiment en offrant une symétrie sur la façade. Pour ces raisons, l'aménagement de trois enseignes ne serait pas inesthétique et donc en conformité avec le principe législatif. Le commerce étant situé dans une zone commerciale du centre-ville, le caractère du voisinage ne serait pas modifié négativement par cette dérogation.

RECOMMANDATION

L'équipe technique recommande l'aménagement de trois (3) enseignes de façade au lieu de deux (2), considérant la demande souhaitable pour l'aménagement de la propriété et compatible avec l'objectif général de l'arrêté.

B – PHOTO DE FAÇADE DU BÂTIMENT (Google nov. 2022)



C- PLAN D'ENSEIGNE FOURNI PAR LA REQUÉRANTE

PROPOSED SIGNAGE



EXISTING



ANNEXE 2

Nom du propriétaire : Landry Asphalte Ltée

Nom du demandeur : Guy-Paul Landry

No de dossier : 12433

No de requête : 43680

Localisation : 14, rue du Portage, Caraquet

Superficie du lot : 1 330 m² (0,33 acre)

NID : 20772018

Zonage : M (Mixte)

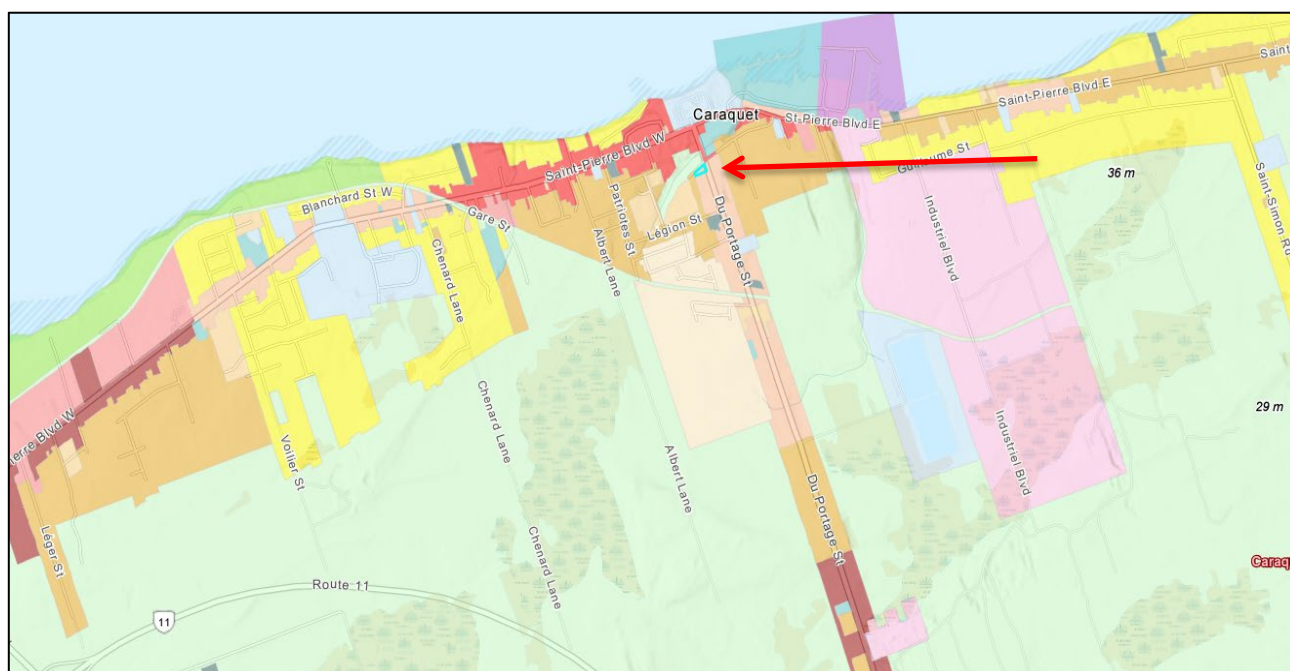
DESCRIPTION

Aménagement proposé : Le requérant, monsieur Guy-Paul Landry, représentant de Landry Asphalte Ltée, souhaite construire un nouveau bâtiment principal (immeuble à bureaux). Cependant, le projet ne pourra pas respecter deux dispositions de l'arrêté de zonage de la Ville de Caraquet.

Demande : Permettre l'aménagement d'un bâtiment principal (immeuble à bureaux) à une distance de 3,5 m au lieu de 7,5 m de la ligne de rue (rue des Robin); Permettre l'absence d'une zone tampon de 3 m sur une section du côté latéral sud du terrain. (Arrêté de zonage n° 211, articles 13.5.4.1(c) et 13.3.8(a))

Raison de la demande : Afin de réaliser le projet tel que proposé.

LOCALISATION



PHOTOS



ANALYSE

Demande : Permettre l'aménagement d'un bâtiment principal (immeuble à bureaux) à une distance de 3,5 m au lieu de 7,5 m de la ligne de rue (rue des Robin); Permettre l'absence d'une zone tampon de 3 m sur une section du côté latéral sud du terrain.

Règlement concerné	Article	Exigence du règlement	Proposé	Différence
Arrêté de zonage no. 211	13.5.4.1(c)	7,5 m	3,5 m	4 m
	13.3.8(a)	3 m	0 m (sur une portion)	3 m

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

La demande est nécessaire afin de construire le nouveau bâtiment sur le lot selon les dimensions proposées et avec l'aire de circulation. La forme du terrain, son emplacement en coin de rue et sa taille réduite rendent difficile l'implantation du nouveau bâtiment en respectant la réglementation. Le requérant justifie sa demande afin de réaliser le projet tel que présenté.

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

La dérogation est majeure puisqu'elle contrevient à deux dispositions de l'arrêté de zonage.

Ligne de rue : Le requérant désire construire un nouveau bâtiment principal à 3,5 m de la rue au lieu de 7,5 m tel que prescrit par le règlement. La différence (4 m) est plus de la moitié de ce qui est demandé. Cependant, avec la dimension proposée du bâtiment principal, l'allée de circulation pour accéder au stationnement à l'arrière et la forme triangulaire du lot sur un coin de rue, il serait impossible de respecter les dispositions du règlement. Notons que le bâtiment proposé serait plus éloigné de la ligne de rue que le bâtiment qui est présentement sur le lot, mais aurait une façade plus longue que l'existant.

Zone tampon : Le requérant désire aménager une allée de circulation à l'arrière du bâtiment pour accéder au stationnement. Afin de respecter la largeur minimum de l'allée (7 m), cette dernière empièterait sur la zone tampon de 3 m qui doit être aménagée sur le terrain à la limite commune entre un usage non résidentiel et un usage résidentiel dans une zone mixte. L'empiètement dans la zone tampon se ferait sur une longueur approximative de 20 m. Sur cette longueur, la largeur de la zone tampon diminuerait graduellement jusqu'à ce qu'elle ne soit plus présente sur environ 3 m. Une zone tampon de 3 m serait aménagée sur le reste du 64 m (environ 44 m) de la limite mitoyenne du lot résidentiel au sud. Avec l'emplacement suggéré du bâtiment principal, l'allée de circulation pourrait difficilement être localisée autrement.

Considérant la disposition du terrain et la largeur de l'allée de circulation, la demande est jugée raisonnable.

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

Un des principes concernant la distance à la ligne de rue est de permettre la création d'une perspective de rue relativement uniforme tout en réservant un espace à caractère plus public devant les bâtiments. Les terrains étant vacants au nord de la rue Robin, la perspective de rue ne serait pas affectée. Un autre aspect esthétique à ne pas négliger est la proposition d'une façade arrière de bâtiment de 30 m qui donnera sur la rue des Robin. Un effort devra être apporté au traitement esthétique de cette façade en insérant des ouvertures et des variations de matériaux dans le but d'estomper ce mur de 30 m de longueur situé à 3,5 m de l'emprise.

Un autre principe en ce qui a trait à une distance d'une ligne rue se rapporte au domaine public, soit à la sécurité de la population et à l'entretien d'une voie publique. La municipalité et les responsables du département des travaux publics de la municipalité ont été consultés, et ils ne s'opposent pas à cette demande de dérogation.

Le principe d'une zone tampon (un espace gazonné et planté entre un usage commercial et un terrain résidentiel) vise à minimiser les inconvénients de voisinage (bruit, circulation, etc.) et protéger l'intimité des gens en plus de permettre de conserver un caractère privé. Considérant que la zone tampon s'étirera sur plus de 70% de la limite et que celle-ci sera absente sur seulement 3 m, les inconvénients liés à la circulation sont jugés limités. Le fait qu'il s'agisse d'une allée de circulation et non d'un bâtiment ou d'entreposage extérieur diminue également les inconvénients possibles. En tenant compte de ces faits, cette demande n'irait pas à l'encontre des principes législatifs.

Considérant la présence actuelle d'un bâtiment et d'une allée de circulation sur le lot, le caractère du voisinage ne devrait pas être affecté.

RECOMMANDATION

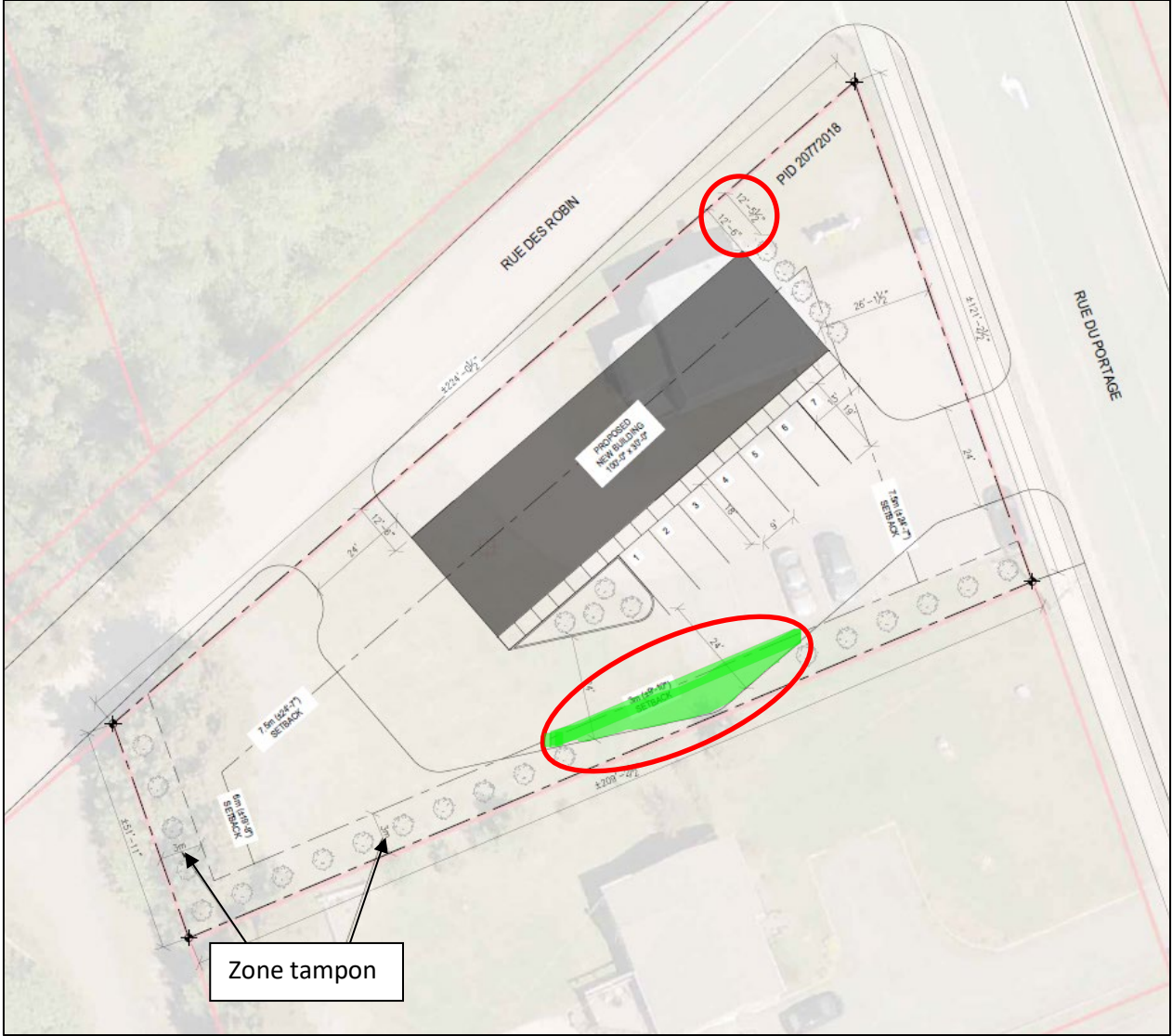
L'équipe technique recommande l'aménagement d'un bâtiment principal (immeuble à bureaux) à une distance de 3,5 m au lieu de 7,5 m de la ligne de rue (rue des Robin) et l'absence d'une zone tampon de 3 m sur une section du côté latéral sud du terrain, aux conditions d'avoir un pourcentage d'ouverture similaire entre la façade arrière et la façade avant et que des changements de matériaux ou des cadrages permettent de casser l'apparence longiligne de ce bâtiment du côté de la rue des Robin. À ces conditions, l'équipe considère la demande souhaitable pour l'aménagement de la propriété et compatible avec l'objectif général de l'arrêté.

ANNEXES

A – CARTE DE LOCALISATION



B – PLAN DE SITE FOURNI PAR LE REQUÉRANT



ANNEXE 4

Nom du propriétaire : Antoine Khallouf
Nom du demandeur : Antoine Khallouf
N° de dossier : 3211
N° de requête : 43682
Localisation : 578, rue Acadie, Grande-Anse
Superficie du lot : 4 038 m² (1 acre)
NID : 20605663
Zonage : M2 (zone mixte routière)

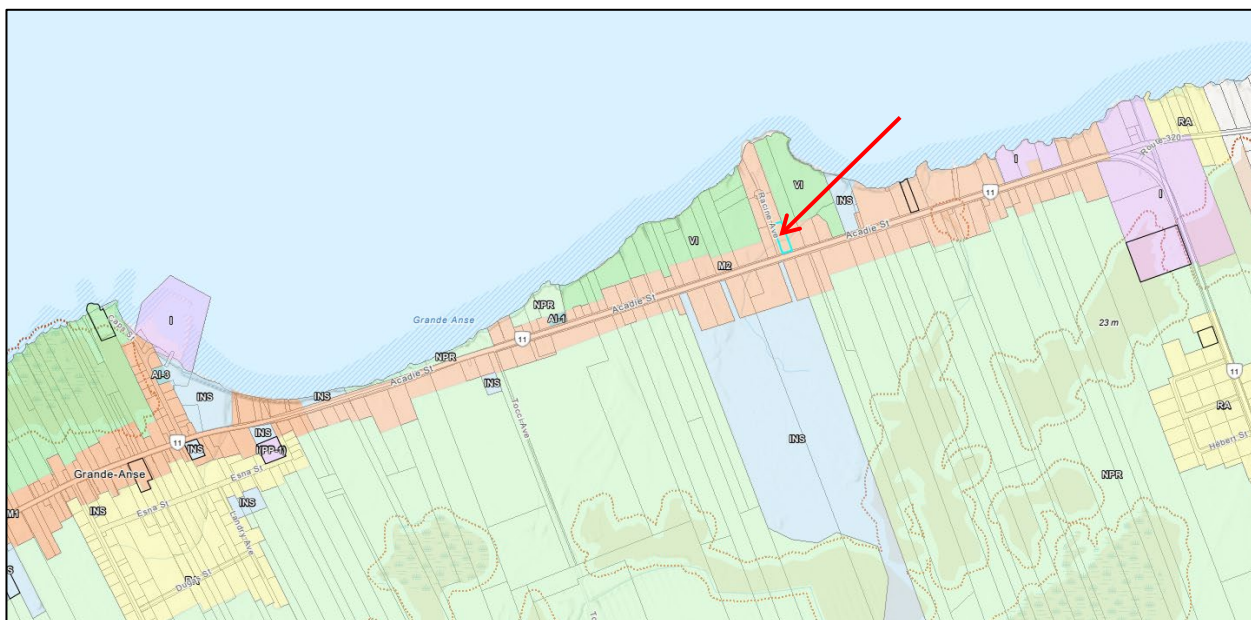
DESCRIPTION

Aménagement proposé : Le requérant, monsieur Antoine Khallouf, souhaite agrandir son habitation unifamiliale d'une superficie 20,5 m². Cependant, l'aménagement ne pourrait pas respecter une disposition de l'arrêté de zonage du Village de Grande-Anse.

Demande : Permettre l'aménagement d'un bâtiment principal (habitation unifamiliale existante) à une distance de 6,1 m au lieu de 7,5 m de la ligne de rue (avenue Racine). (arrêté no. 78 - article 12.5.4.1.b)

Raison de la demande : Afin de rendre conforme un bâtiment principal.

LOCALISATION



PHOTOS



ANALYSE

Demande : Permettre l'aménagement d'un bâtiment principal (habitation unifamiliale existante) à une distance de 6,1 m au lieu de 7,5 m de la ligne de rue (avenue Racine).

Règlement concerné	Article	Exigence du règlement	Proposé	Différence
78	12.5.4.1.b)	7,5 m	6,1 m	1,4 m

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

La dérogation est nécessaire puisque le bâtiment principal est existant sur le lot. L'agrandissement proposé n'a pas d'impact sur la distance de la ligne de rue puisque que celui-ci se fera du côté opposé. Cette demande est justifiée par le fait que le requérant désire rendre conforme sa propriété.

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

La dérogation est mineure. L'habitation unifamiliale est déjà située à 6,1 m de la ligne de rue au lieu de 7,5 m (différence de 1,4 m). De plus, on note une distance de ± 5 m gazonné entre la rue et la limite de lot du requérant. Cette espace supplémentaire a pour effet d'éloigner davantage le bâtiment de la voie de circulation, ce qui amoindrit l'aspect dérogatoire et comblerait la différence de 1,4 m exigé par le règlement. Considérant ce fait, la demande est jugée raisonnable

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

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

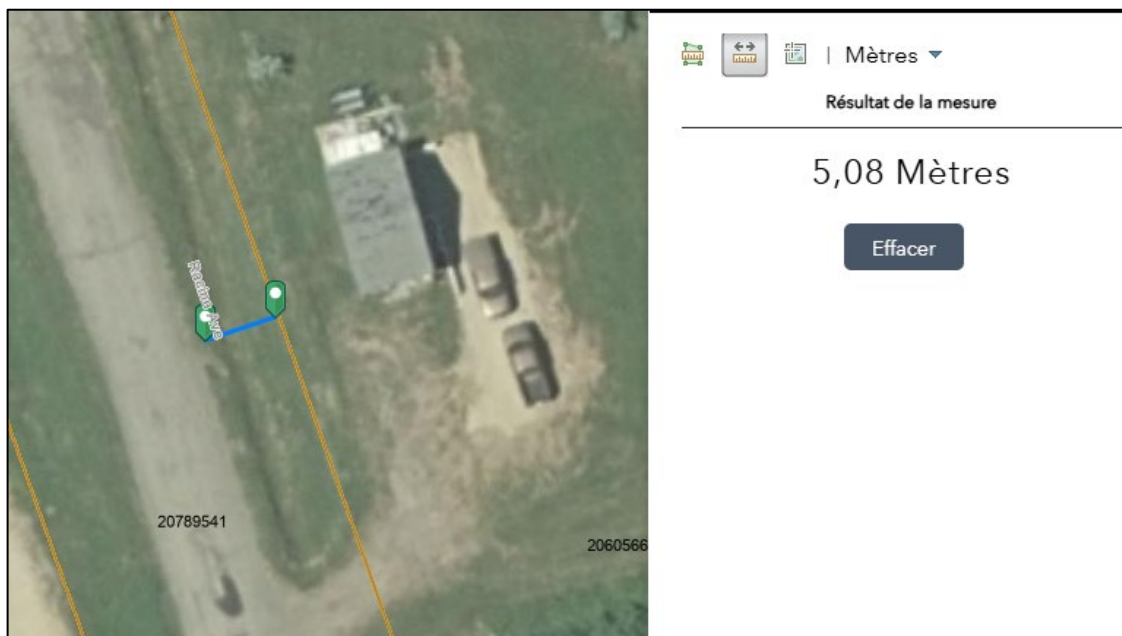
En ce qui a trait au caractère du voisinage, celui-ci ne devrait pas être affecté par cette demande puisqu'il s'agit d'une habitation unifamiliale existante et que l'agrandissement proposé ne serait pas situé vers la ligne de rue.

RECOMMANDATION

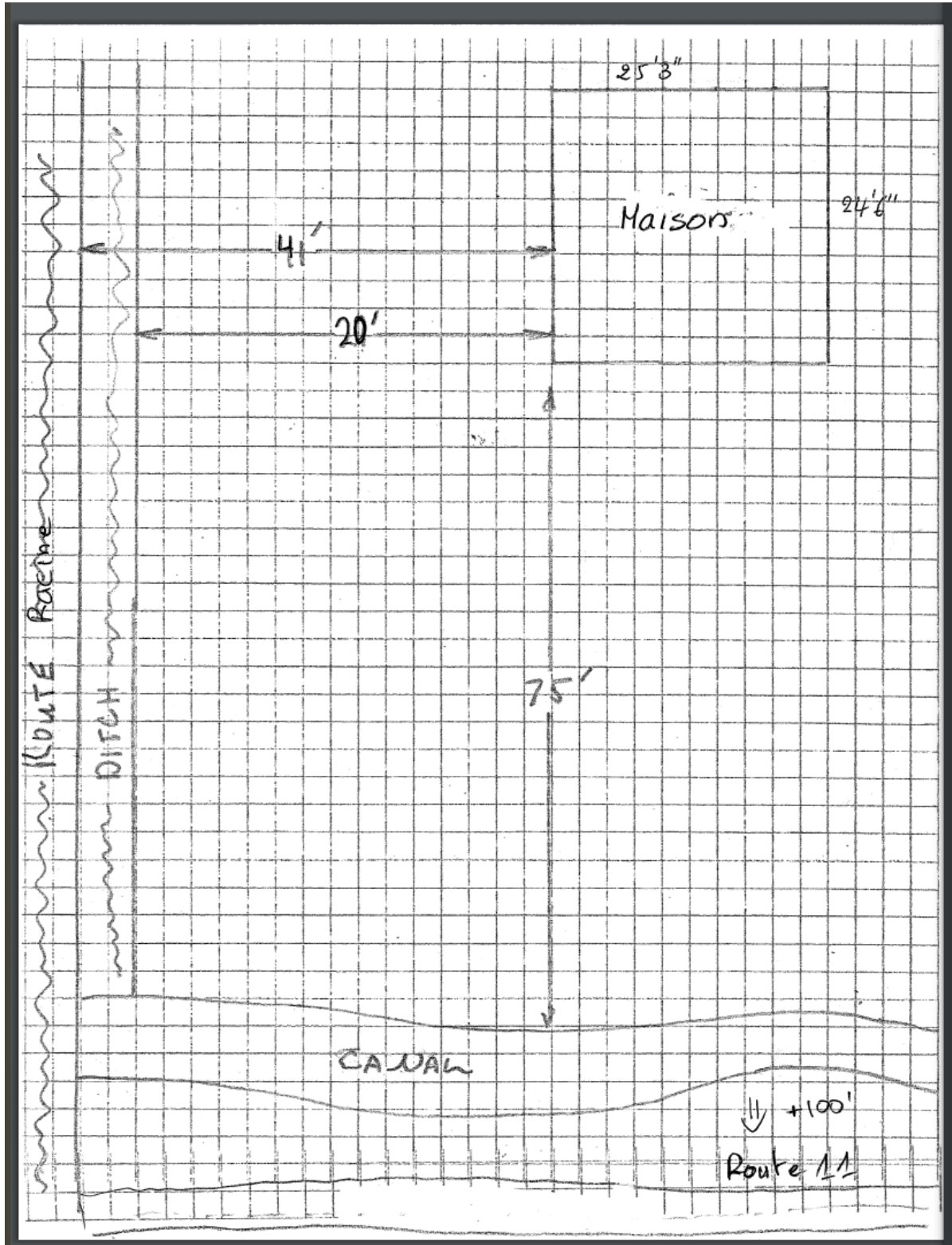
L'équipe technique recommande la demande de dérogation afin de permettre l'aménagement d'un bâtiment principal (habitation unifamiliale existante) à une distance de 6,1 m au lieu de 7,5 m de la ligne de rue (avenue Racine), considérant celle-ci raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de la propriété et en harmonie avec les principes de la législation.

ANNEXES

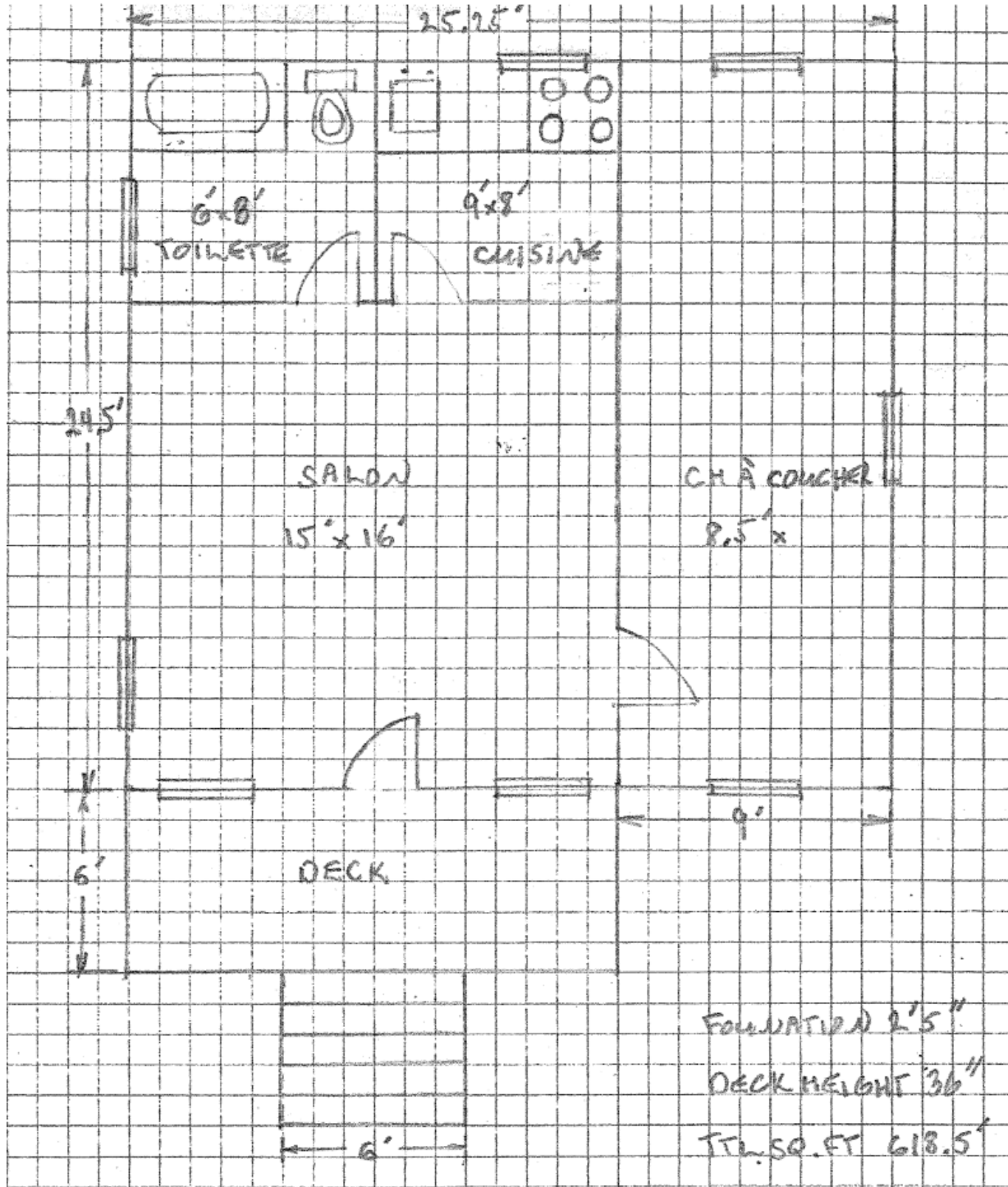
A – CARTE DE LOCALISATION – ESRI, 2020



B - PLAN FOURNI PAR LE REQUÉRANT



C - PLAN DE PLANCHER FOURNI PAR LE REQUÉRANT



DEMANDE DE DÉROGATION

Rapport technique du service d'urbanisme



PHOTOS



ANALYSE

Demande : Permettre l'aménagement d'un bâtiment accessoire (remise) en cour avant au lieu de la cour arrière ou latérale de la propriété. Permettre l'aménagement d'un réservoir de propane hors-terre en cour avant au lieu de la cour arrière ou latérale de la propriété.

Règlement concerné	Article	Exigence du règlement	Proposé	Différence
Plan rural no. 030-00-2019	157	Cour latérale ou arrière	Cour avant	prohibée
	191 (1)	Cour latérale ou arrière	Cour avant	prohibée

Mise en contexte de la demande

La CRSPA est responsable du développement et de la coordination du service d'autobus qui dessert la Péninsule acadienne. Pour opérer les six autobus qui fonctionnent au propane et mettre en place de nouveaux trajets desservant les municipalités de Caraquet, Shippagan et Tracadie d'ici la fin janvier 2025, la CSRPA doit installer une station de recharge. Cependant, l'installation permanente ne peut être faite

DEMANDE DE DÉROGATION

Rapport technique du service d'urbanisme



dans les délais souhaités. Afin d'assurer un service d'autobus à la population, la CSRPA a donc identifié un endroit temporaire, pour une durée d'un ou deux ans, pour son projet sur le terrain du centre de traitement des déchets à Tracadie.

La station de recharge comprend un bâtiment accessoire servant à abriter le matériel électrique, une pompe et un réservoir. L'emplacement a été choisi en fonction de divers critères tels le respect de la dynamique du site (présence de bâtiment, stationnement, aire de circulation, etc.), la présence d'une connexion électrique à proximité, la surface du sol et la sécurité. De plus, la localisation a été validée par le fournisseur de propane, garantissant le respect des normes provinciales. Les installations seront également ceinturées d'une clôture et de blocs de béton.

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

Ces demandes sont nécessaires pour assurer un approvisionnement rapide au service d'autobus à la population de la Péninsule acadienne. Considérant le positionnement des infrastructures sur le lot, la nécessité d'une source en électricité à proximité et la facilité d'accès aux installations, la remise et le réservoir hors-terre n'auraient pas pu respecter les dispositions du plan rural en vigueur. Le requérant justifie sa demande en affirmant qu'il s'agit de la localisation optimale pour la gestion efficace et sécuritaire des installations.

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

Les demandes sont majeures, car elles requièrent que les infrastructures soient localisées en cour avant au lieu de la cour latérale ou arrière. Il faut cependant considérer que cette station de recharge est un usage indépendant des activités du centre de traitement des déchets. La localisation en cour arrière ou latérale pourrait entraîner des conflits avec les opérations du site (circulation de camions et d'employés). De plus, l'installation nécessite une proximité avec la ligne électrique, qui circule le long de la rue de l'Entreprise, et une surface déjà aménagée afin de ne pas augmenter les coûts inutilement. Ces deux éléments se trouvent en cour avant. À noter que le bâtiment accessoire et le réservoir ne peuvent être séparés puisque le premier assure l'alimentation en électricité au deuxième. Pour ces raisons, ces demandes sont raisonnables.

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

Le principe législatif visant à prohiber les bâtiments et constructions accessoires en cour avant et d'établir une distance de la ligne de rue est d'éviter d'avoir des bâtiments accessoires devant des façades de bâtiments principaux et d'avoir un alignement similaire de part et d'autre d'une même rue. Le projet est situé en zone industrielle le long de la rue de l'Entreprise et, bien qu'il y ait quelques bâtiments principaux sur cette rue, il n'y a pas vraiment d'alignement de bâtiments. De plus, l'usage proposé est un service public et il est plutôt souhaitable, pour des raisons de sécurité, que le bâtiment en question soit situé en cour avant de la propriété. La demande respecte ainsi le principe législatif.

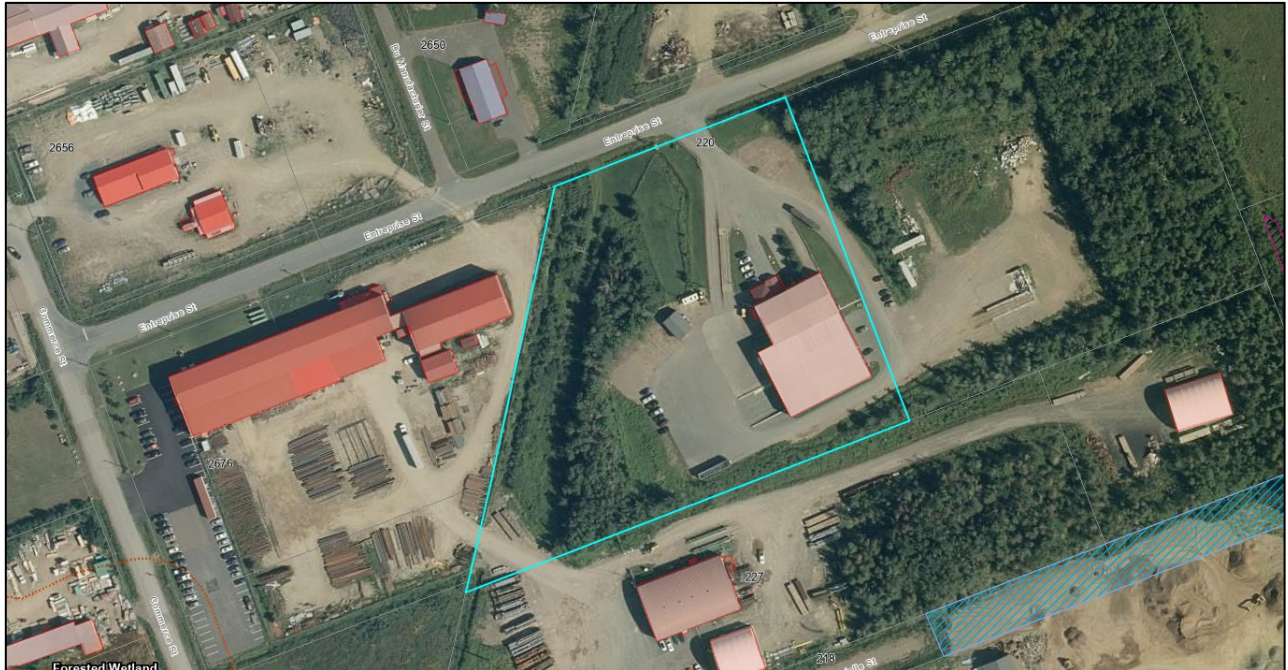
Cette demande ne devrait pas affecter le caractère du voisinage puisque la propriété est située en zone industrielle, où ce type de projet est souhaitable.

RECOMMANDATION

L'équipe technique recommande l'aménagement d'un bâtiment accessoire (remise) en cour avant au lieu de la cour arrière ou latérale et de permettre l'aménagement d'un réservoir de propane hors-terre en cour avant au lieu de la cour arrière ou latérale de la propriété, jugeant lesdites dérogations raisonnables et souhaitables pour l'aménagement de l'ensemble de cette propriété et en harmonie avec les principes de la législation.

ANNEXES

A - CARTE DE LOCALISATION



B - PLAN DE SITE FOURNI UN AGENT ET SIGNÉ PAR LA REQUÉRANTE



Charlotte Poirier

14-11-2024

C - PLAN DU RÉSERVOIR DE PROPANE

