

ANNEXE 5

Nom du lotissement : Caraquet - Rue Comeau

N° de dossier : 6665

N° de requête : 44146

Localisation : Caraquet

NID : 20621272

Zonage : RB (zone résidentielle uni et bifamiliale)

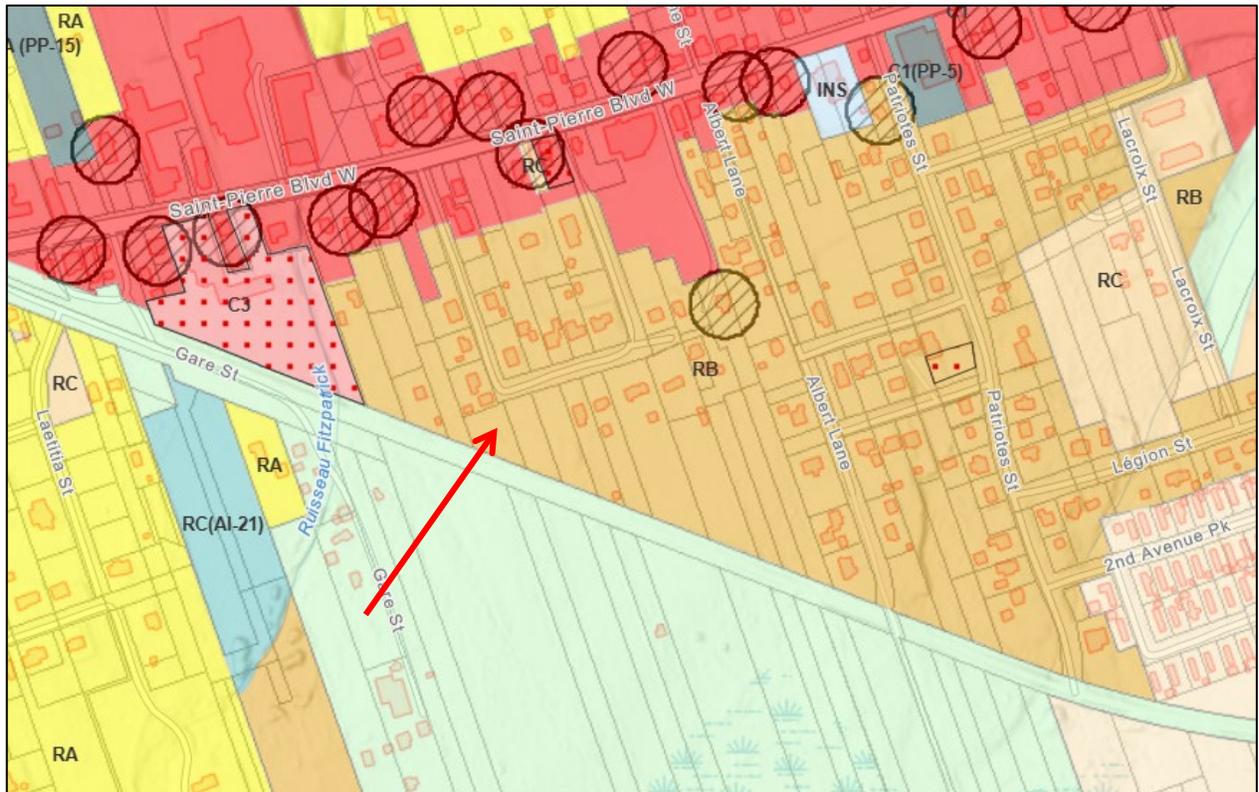
DESCRIPTION

Aménagement proposé : L'objectif de ce plan de lotissement provisoire est de créer le lot 2025-1 d'une superficie de 1764 m² et rallonger la rue Comeau.

Demande : Permettre une partie d'une rue publique avec une largeur de 4,779 mètres au lieu de 15 mètres (Arrêté n° 2023-02, article 7). Recommandation au conseil relativement à l'emplacement de la rue publique (*Loi sur l'urbanisme* du N.-B., article 88(4)).

Raison de la demande : Connecter la rue Comeau à un développement résidentiel.

LOCALISATION



PHOTO



ANALYSE

Demande : Permettre une partie d'une rue publique avec une largeur de 4,779 mètres au lieu de 15 mètres. Recommandation au conseil relativement à l'emplacement de la rue publique.

Numéro du lot à l'étude	Règlement concerné	Article	Exigence du règlement	Proposé	Différence
Rue publique	2023-02	7	15 m	4,779 m	10,23 m

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

En vertu de l'article 78 de la *Loi sur l'urbanisme* du N.-B., la CSR a le pouvoir de déroger aux exigences incluses à l'intérieur d'un arrêté de lotissement municipal.

En vertu de l'article 88 de la *Loi sur l'urbanisme* du N.-B., la CSR a le devoir de recommander l'emplacement d'une rue publique au conseil municipal. La demande est donc nécessaire et justifiable.

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

La dérogation sur une partie de la largeur de la rue proposée est considérée comme majeure, soit de 68,14%. Cependant, la demande est jugée raisonnable étant donné qu'un avis d'expropriation a été émis par la municipalité dans le but d'acquiescer une partie du lot portant le numéro d'identification 20382131, partie de lot qui sera utilisée pour éventuellement élargir la rue aux dimensions minimales prescrites par l'arrêté de lotissement, soit d'une largeur de 15 mètres.

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

Le projet soumis fait suite à la demande qui fut présentée devant le CRP le mois dernier. L'une des conditions à respecter pour l'aboutissement du développement résidentiel situé au sud de la piste cyclable est la connexion avec la rue Comeau. La présente demande respecte donc l'une des conditions exigées par le CRP.

Après l'enregistrement de l'avis d'expropriation ou de l'achat complet du lot portant le numéro d'identification 20382131, une nouvelle demande devra être soumise pour la création d'une rue publique ayant la largeur minimale prescrite par l'arrêté de lotissement municipal, soit de 15 mètres.

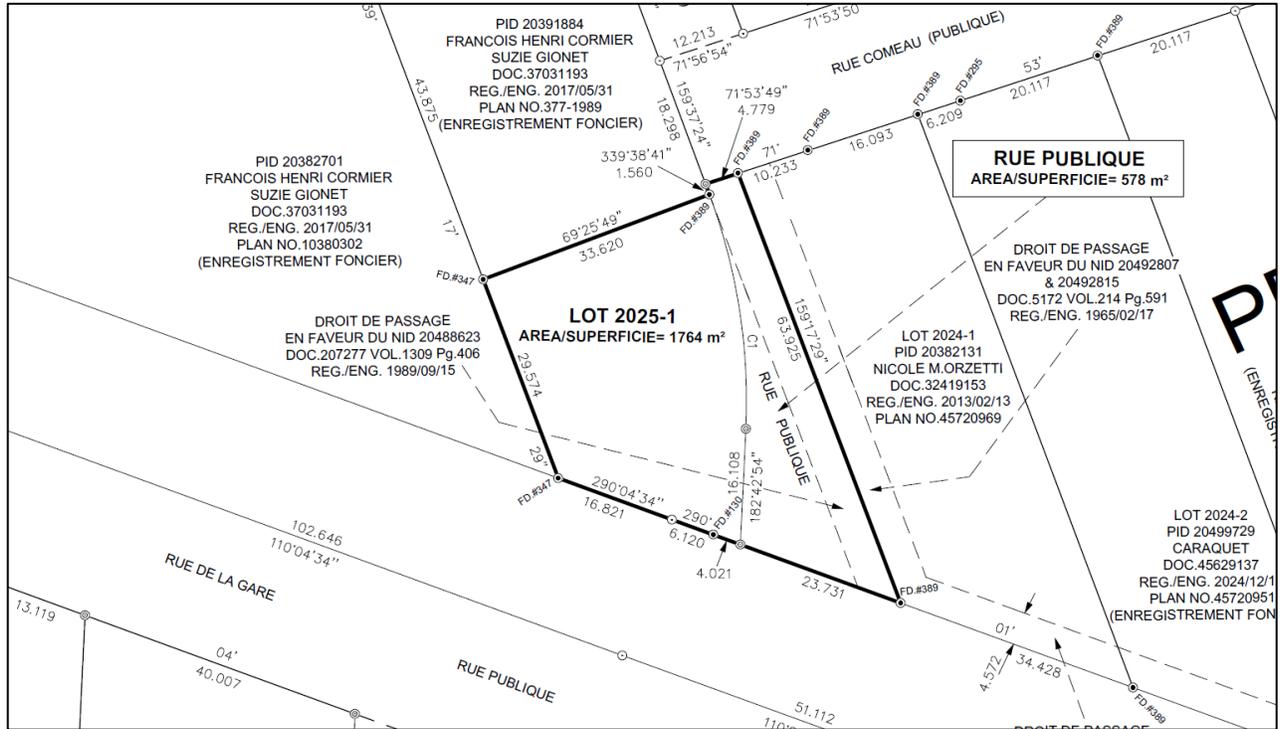
Aussi, les démarches ont été entreprises par la municipalité auprès des instances gouvernementales afin d'obtenir une servitude pour traverser la piste cyclable.

RECOMMANDATION

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

DEMANDE D'APPROBATION ET DE DÉROGATION DE LOTISSEMENT

Rapport technique du service d'urbanisme



ANALYSE

Demande : Autoriser un permis provisoire d'un (1) an afin de poursuivre ses activités avant la fin du processus de modification au zonage.

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

Actuellement oui, puisque le projet qui est proposé est de poursuivre les activités d'un garage de mécanique automobile sans service de remorquage dans une zone résidentielle, ce qui va à l'encontre des principes du plan municipal. Cependant, en décembre 2024, la municipalité a entamé une demande de modification au zonage afin d'autoriser des usages commerciaux sur l'ensemble de la rue des Pionniers (zone RA vers zone M1) et rendre conforme la propriété de M. Clément, puisque son projet allait à l'encontre des déclarations d'intérêt public (DIP) et du plan municipal.

Au plan municipal, ce projet irait à l'encontre de plusieurs propositions situées dans les secteurs d'affectation mixte. Cependant, cette demande n'irait pas à l'encontre de ces propositions si la municipalité modifiait les propositions 2.1.2, 2.1.4, 2.3.1 et 2.3.2 et supprimerait la proposition 2.4.3 du plan municipal. Ces propositions ont pour objectifs de protéger les secteurs résidentiels vis-à-vis des usages qui seraient non compatibles.

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

Pour cette demande, le requérant a aménagé un atelier de réparation automobile à l'intérieur d'une partie de son garage résidentiel (67 m²). Il désire conserver le reste du bâtiment (120 m²) pour son usage personnel (rangement). Ce projet comporte un point dérogatoire puisque le bâtiment accessoire (garage) est d'une superficie 187 m², ce qui est près du double de la superficie du bâtiment principal (habitation unifamiliale), qui est de 97,5 m². Depuis 2007, ce bâtiment accessoire n'a reçu aucun permis d'agrandissement et il est actuellement en infraction.

Un processus de modification au zonage est présentement en cours afin de rendre conforme cette propriété. Cependant, l'approbation de cette demande de permis provisoire permettrait au requérant d'obtenir les permis requis et ensuite une licence d'inspection des véhicules à moteur du ministère de la Sécurité publique, avant la fin du processus de modification au zonage.

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

La propriété donne sur l'extrémité sud de la rue des Pionniers, soit un des principaux quartiers résidentiels unifamiliaux développés de la municipalité de Saint-Léon. Dans un rayon de 100 m, on retrouve cinq habitations unifamiliales (voir Annexe E). La résidence la plus proche est à ± 58 m du bâtiment secondaire où l'on y retrouverait l'atelier de réparation (voir Annexe A). Le risque de conflits d'usages est donc présent (bruit et achalandage) entre l'usage d'atelier et les habitations unifamiliales à proximité. Tous les lots situés au sud et au sud-est de la propriété à l'étude sont vacants et boisés. Le terrain a façade sur la rue des Pionniers, qui est une route secondaire où l'on retrouve un trafic automobile très faible comparativement au boulevard Saint-Joseph, et est donc mal adapté pour recevoir une augmentation de trafic engendré par un commerce en réparation automobile.

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

Un usage commercial ne serait pas bien adapté et serait mal intégré à l'intérieur de ce quartier résidentiel unifamilial, tant pour l'achalandage que cet usage pourrait occasionner, que pour le milieu dans lequel il s'insère. Les contraintes sont liées notamment à la présence de véhicules à moteur à y être réparés, l'entreposage extérieur, ainsi que le bruit, les odeurs et la poussière engendrés par ce type d'usage. Cette demande pourrait porter préjudice aux propriétés voisines et au caractère du voisinage puisque ce type

DEMANDE DE PERMIS PROVISoire CRP25

Rapport technique du service d'urbanisme



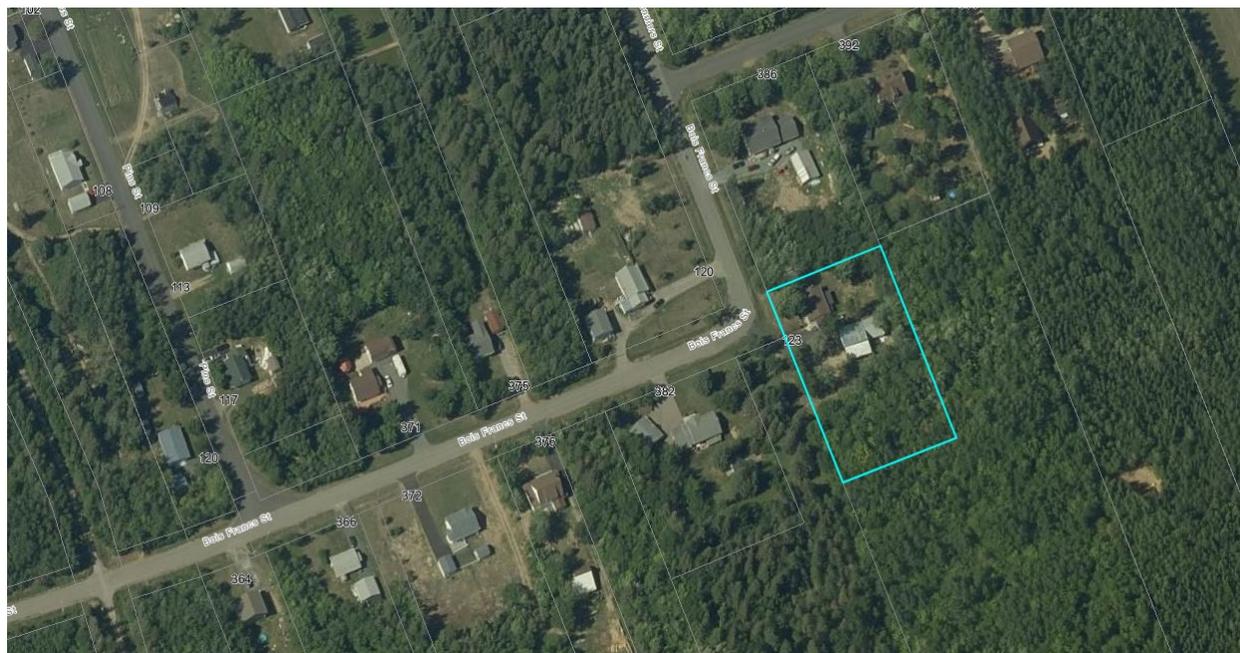
d'usage serait plus souhaitables sur le boulevard Saint-Joseph qu'à l'intérieur d'un quartier résidentiel et ce, afin de conserver la quiétude du quartier à l'étude.

RECOMMANDATION

En considérant ces éléments et après analyse, l'équipe technique ne recommande pas l'attribution d'un permis provisoire d'un (1) an afin que le requérant puisse poursuivre ses activités et ce, avant la fin du processus de modification au zonage, considérant que cette demande pourrait susciter une opposition du voisinage dans le quartier lors des audiences publiques. L'équipe recommande plutôt que le processus se poursuive jusqu'à son terme avant de pouvoir émettre un permis.

ANNEXES

A – CARTE DE LOCALISATION (ESRI, 2020)



B - PLAN DE SITE RÉALISÉ PAR UN AGENT D'AMÉNAGEMENT ET APPROUVÉ PAR LE REQUÉRANT

Carte de localisation - CSRPA



C - PHOTOS PRISES DE LA PROPRIÉTÉ À L'ÉTUDE ET DU VOISINAGE

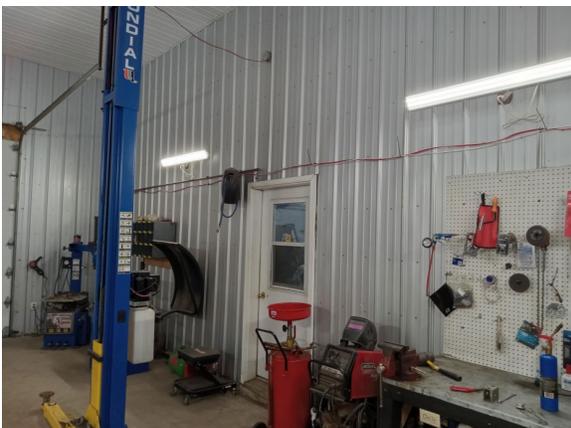


DEMANDE DE PERMIS PROVISoire CRP25
Rapport technique du service d'urbanisme

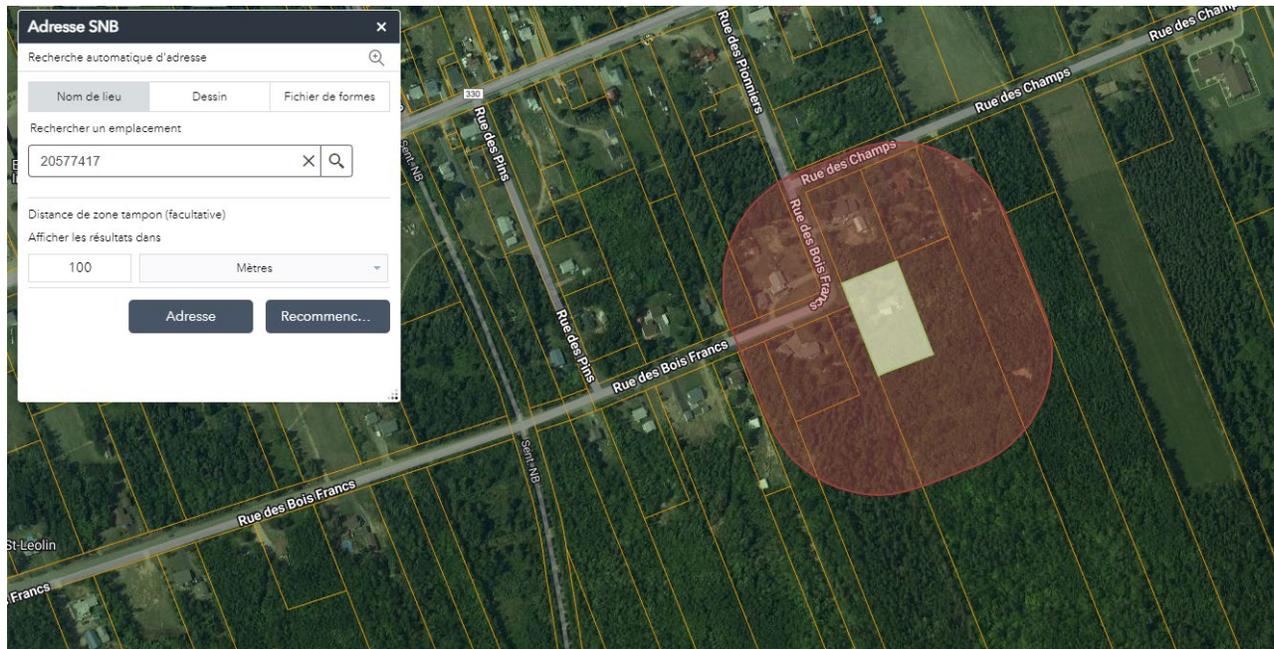




D - PHOTOS PRISES DE L'INTÉRIEUR D'UNE PARTIE DU BÂTIMENT ACCESSOIRE



E - RAYON DE 100 MÈTRES



DEMANDE DE DÉROGATION

Rapport technique du service d'urbanisme



ANNEXE 7

Nom du propriétaire : Sylvie Levesque

N° de dossier : 25620

N° de requête : 46156

Localisation : Chemin Haut-Lamèque, Haut-Lamèque

Superficie du lot : 5 182 m²

NID : 20116182

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

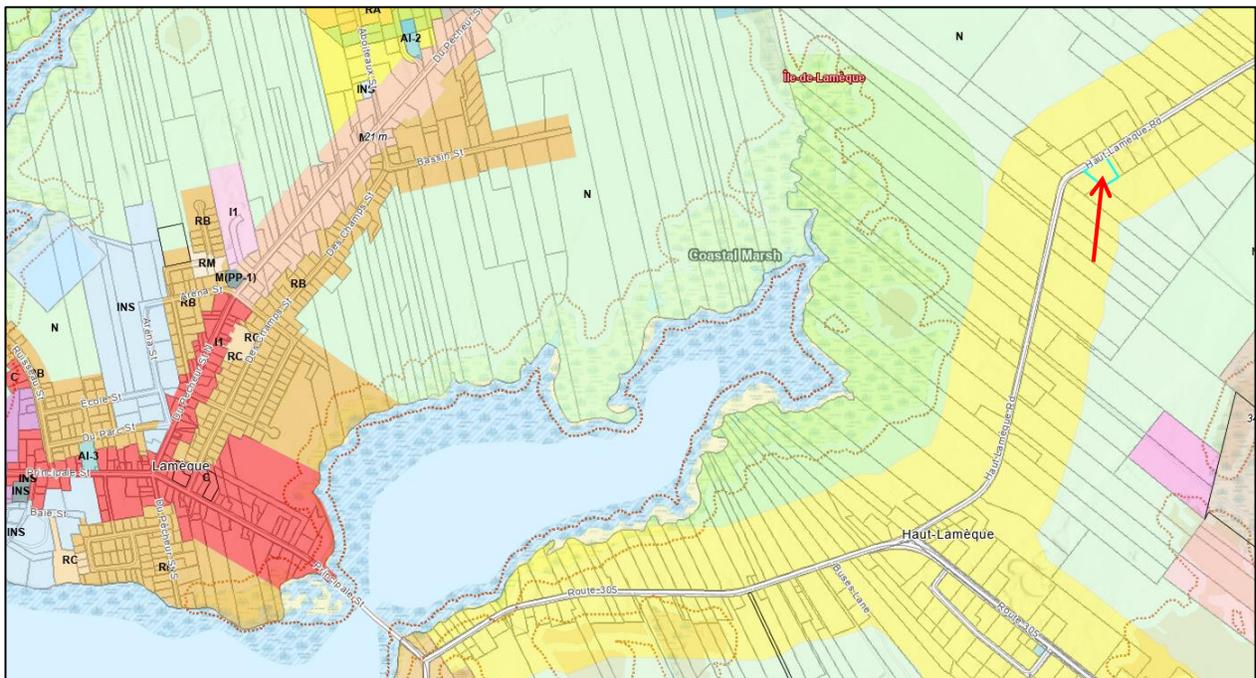
DESCRIPTION

Demande : La requérante, madame Sylvie Levesque, souhaite aménager un bâtiment principal (habitation unifamiliale) d'une superficie de 37 m². Cependant, l'aménagement proposé ne pourrait pas respecter une des dispositions du Règlement ministériel relatif au plan rural des secteurs non constitués en municipalité des îles Lamèque et Miscou.

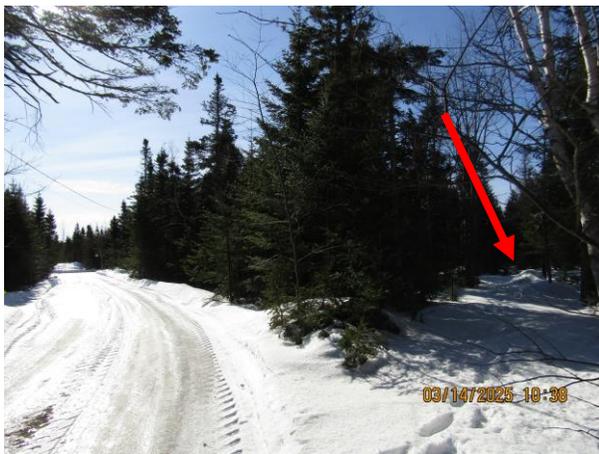
Dérogation : Permettre l'aménagement d'un bâtiment principal (habitation unifamiliale) ayant une superficie de 37 m² au lieu de 45 m² (Règlement ministériel relatif au plan rural pour les secteurs non constitués en municipalité des îles Lamèque et Miscou, no. 97-ILM-018-00, article 10.7(1)).

Raison de la demande : Afin d'avoir une qualité de vie, une accessibilité financière (un seul revenu), une construction écologique et durable, une harmonie avec l'environnement naturel, une facilité d'entretien et de gestion quotidienne, sans aucune incidence négative sur le voisinage.

LOCALISATION



PHOTOS



DEMANDE DE DÉROGATION
Rapport technique du service d'urbanisme



DEMANDE DE DÉROGATION

Rapport technique du service d'urbanisme



ANALYSE

Demande : Permettre l'aménagement d'un bâtiment principal (habitation unifamiliale) ayant une superficie de 37 m² au lieu de 45 m² (Règlement ministériel relatif au plan rural pour les secteurs non constitués en municipalité des îles Lamèque et Miscou, n° 97-ILM-018-00, article 10.7(1)).

Règlement concerné	Article	Exigence du règlement	Proposé	Différence
Plan rural n° 97-ILM-018-00	10.7 (1)	45 m ²	37 m ²	8 m ²

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

Cette demande n'est pas nécessaire, car le bâtiment principal pourrait respecter la superficie minimum prescrit par le règlement et cela, en respectant l'ensemble des autres normes du plan rural. La requérante justifie sa demande afin de construire l'habitation unifamiliale lui offrant une qualité de vie tout en étant accessible financièrement.

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

La demande est majeure. L'aire de plancher du rez-de-chaussée du bâtiment principal est de 18% (8 m²) plus petite que ce qui est exigé par le règlement (45 m²). Cette norme est puisée directement du règlement provincial sur la construction (81-126). Quoique la demande pour les maisons de très petites dimensions soit à la hausse et que des compagnies développent des plans pour ce type d'habitation, la réglementation en place ne permet pas leur implantation.

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

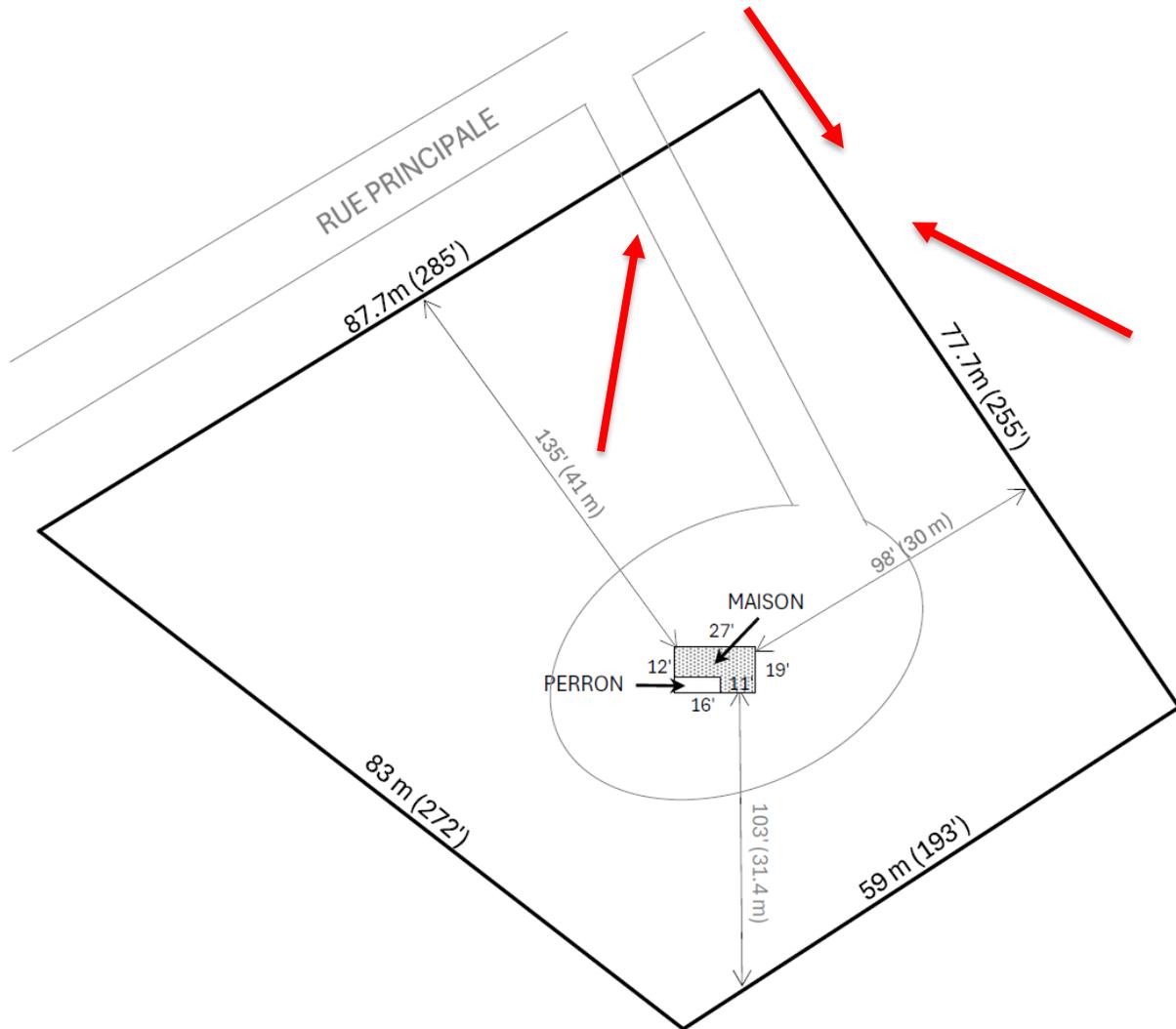
Les principes législatifs justifiant les dispositions concernant les superficies minimales des habitations proviennent d'inquiétudes concernant tant la santé physique que mentale des résidents, en plus d'une volonté de protéger une certaine image et homogénéité dans les secteurs résidentiels. Il s'agirait de la plus petite maison du voisinage.

Selon le plan de site fourni par la requérante, l'habitation unifamiliale ne serait pas visible de la rue. Elle n'affecterait donc pas le caractère du voisinage, bien qu'elle soit nettement plus petite que les autres habitations principales du secteur.

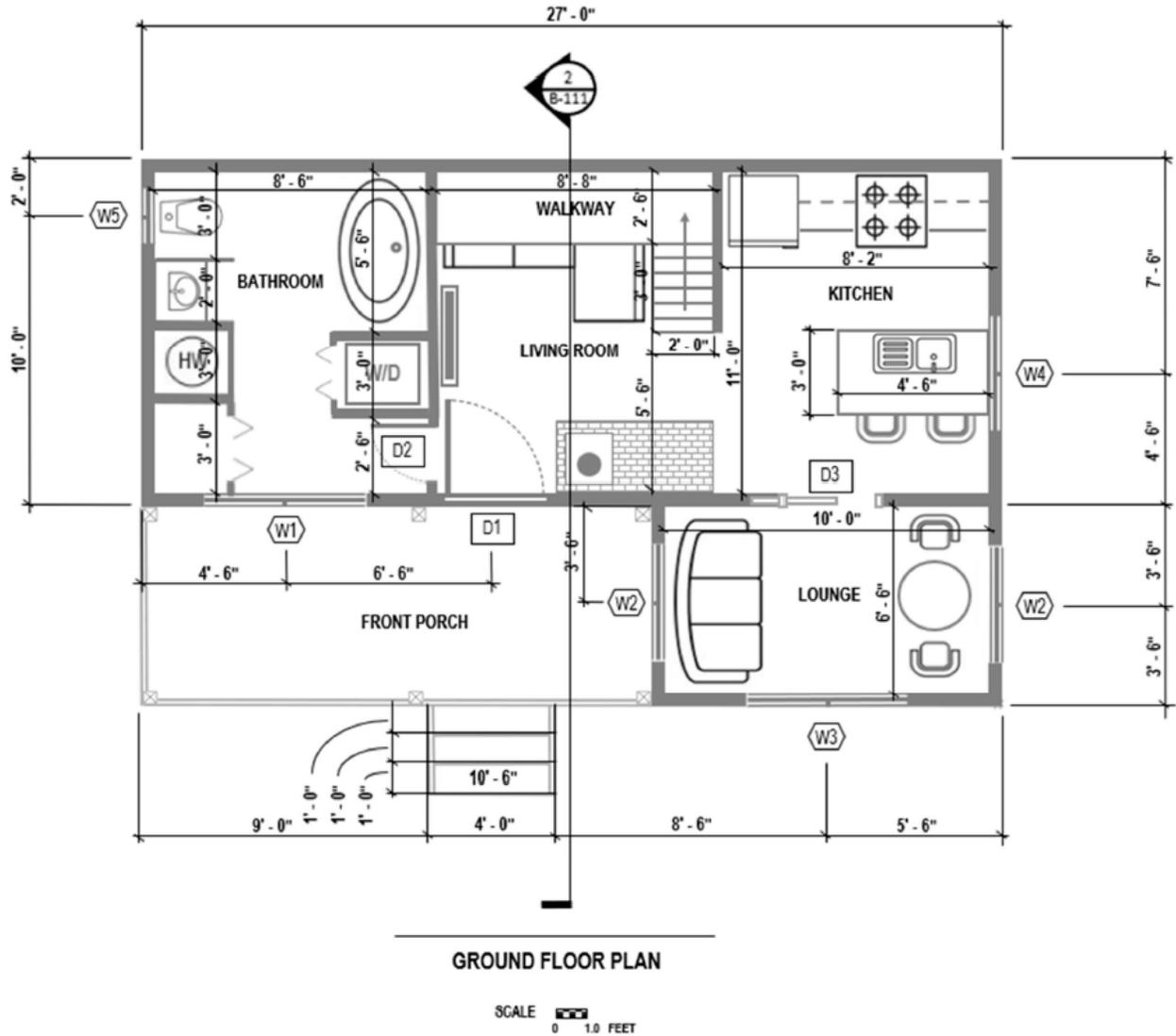
RECOMMANDATION

L'équipe technique ne recommande pas cette demande afin de permettre l'aménagement d'un bâtiment principal (habitation unifamiliale) ayant une superficie de 37 m² au lieu de 45 m² considérant celle-ci excessive, que la construction peut rencontrer les minimums réglementaires, et que le projet va résolument contre les principes législatifs de la réglementation et pourrait créer un précédent.

B - PLAN DE SITE FOURNI PAR LA REQUÉRANTE

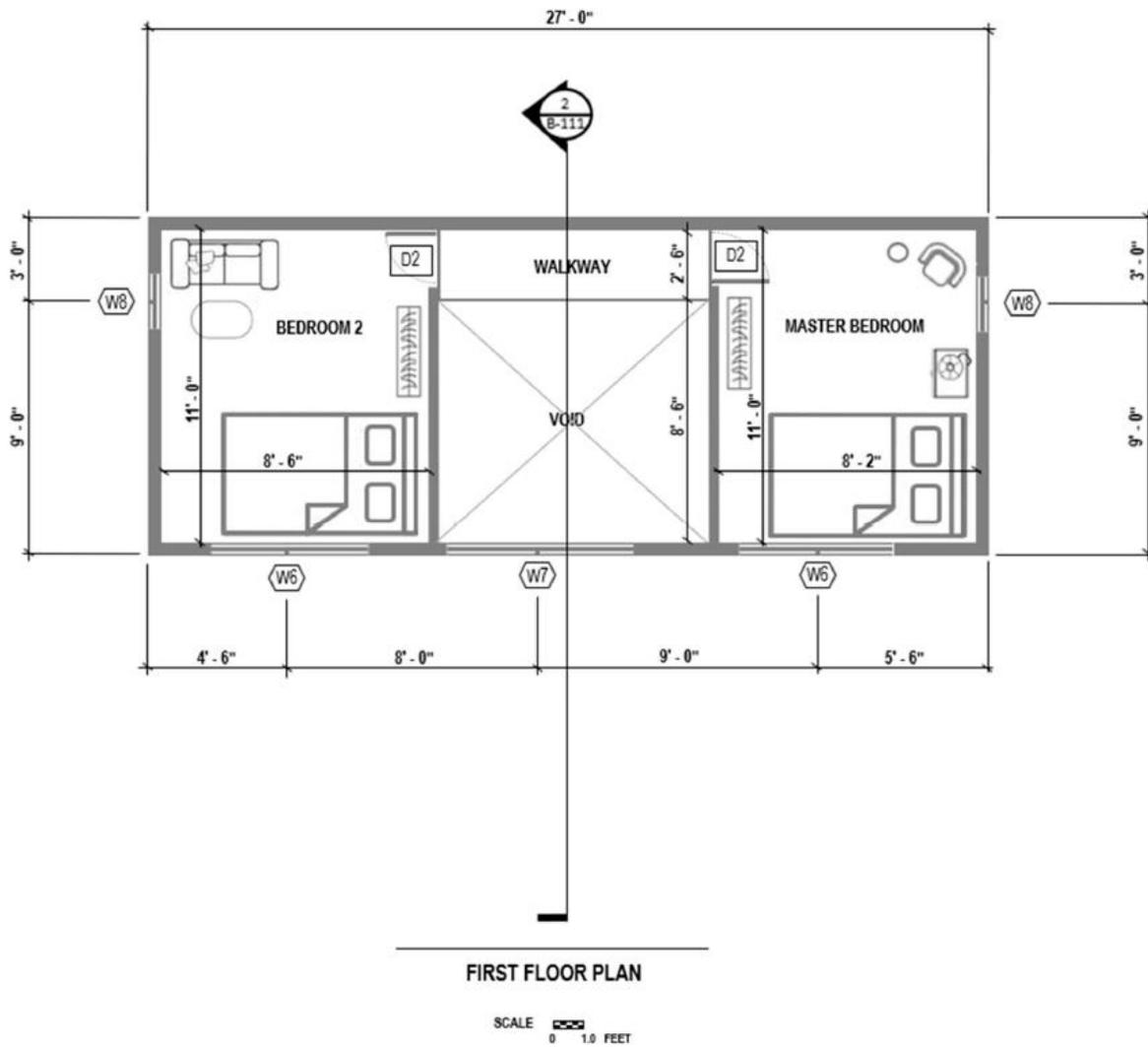


C - PLAN DE PLANCHER FOURNI PAR LA REQUÉRANTE

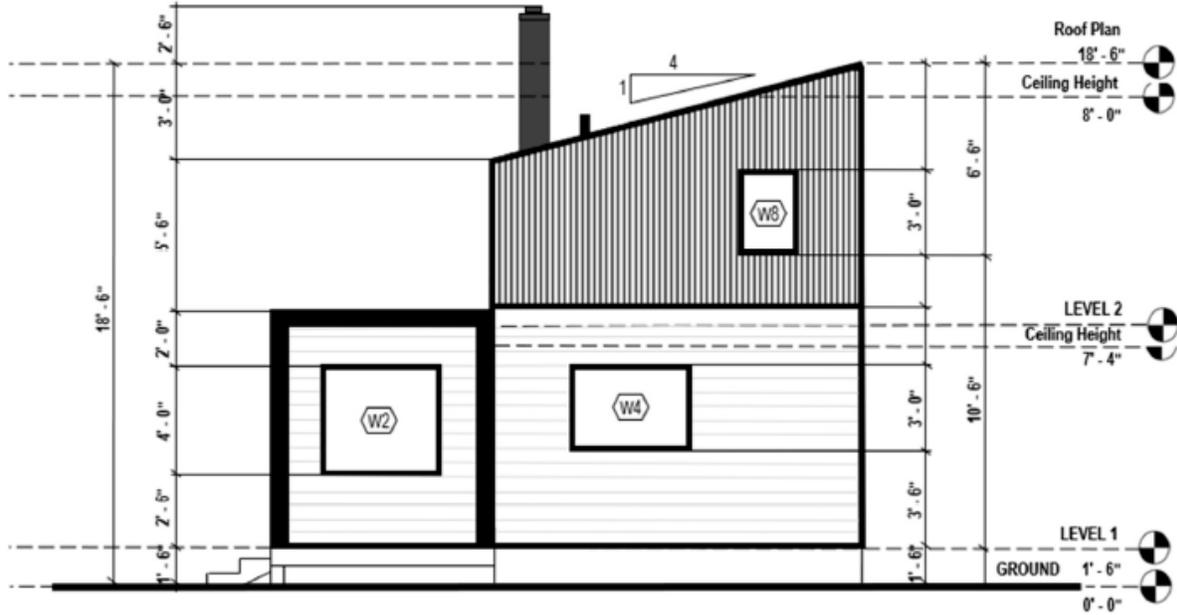


DEMANDE DE DÉROGATION

Rapport technique du service d'urbanisme

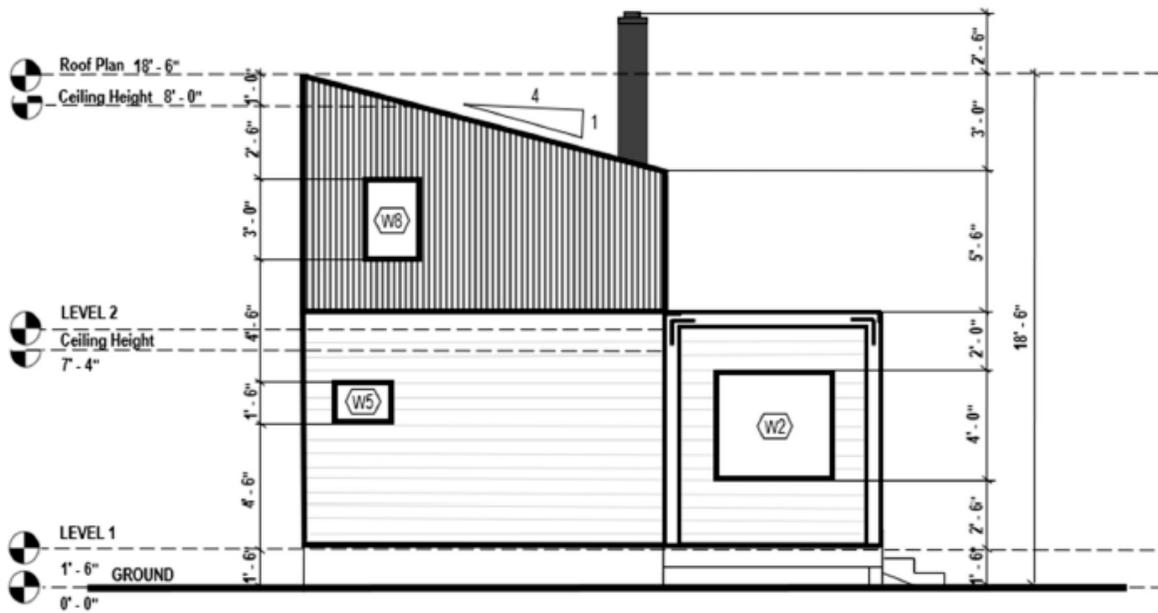


D - PLAN DE FACADE FOURNI PAR LA REQUÉRANTE



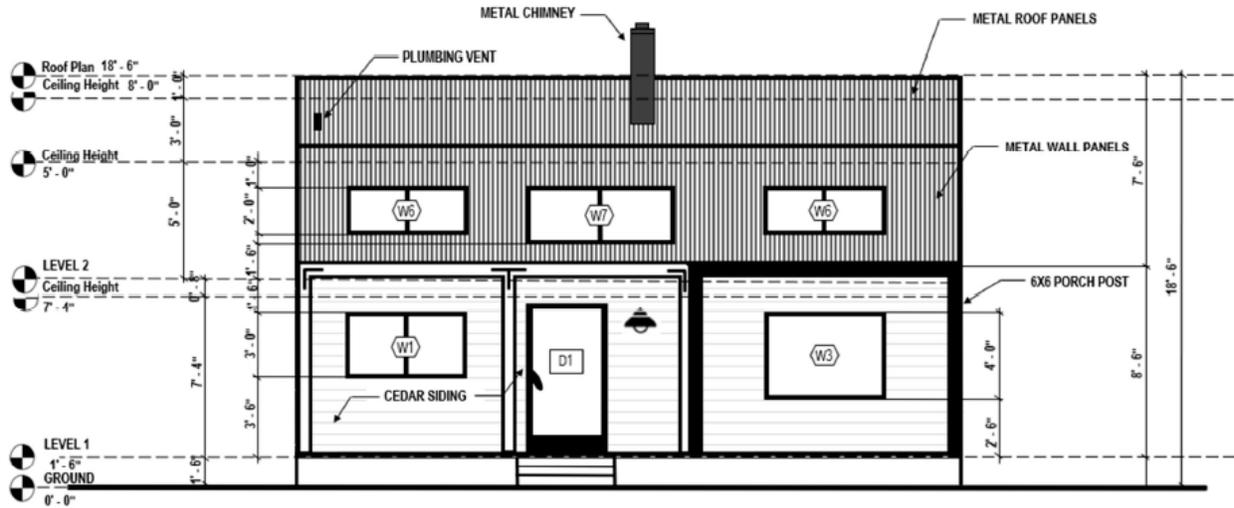
EAST EXTERIOR ELEVATION

SCALE 0 1.0 FEET



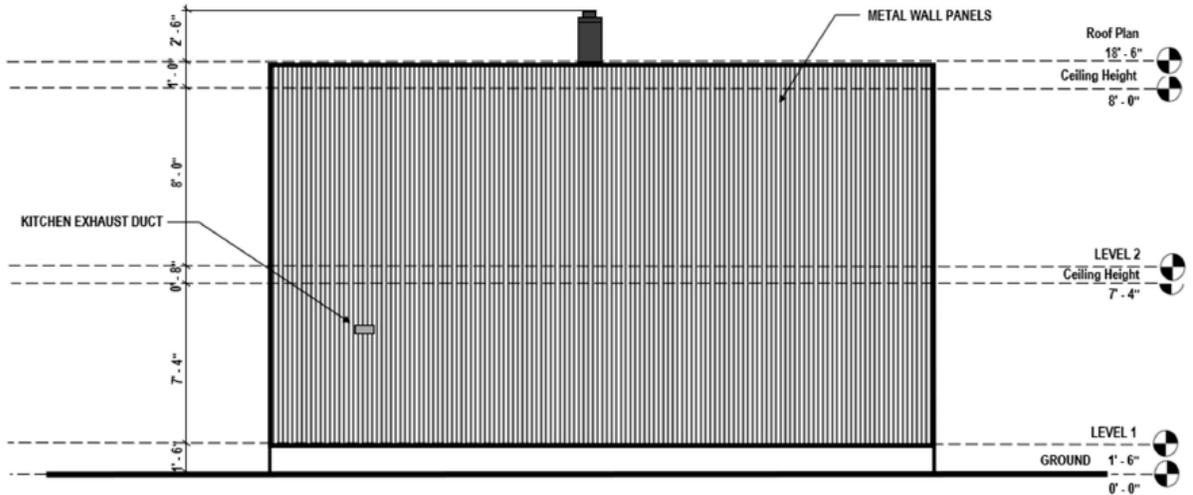
DEMANDE DE DÉROGATION

Rapport technique du service d'urbanisme



SOUTH EXTERIOR ELEVATION

SCALE 0 1.0 FEET



DEMANDE DE DÉROGATION

Rapport technique du service d'urbanisme

