

DEMANDE DE DÉROGATION DE LOTISSEMENT

Rapport technique du service d'urbanisme

ANNEXE 1

Nom du lotissement : George et Bernard Sivret

N° de dossier : 6681

N° de requête : 44388

Localisation : boulevard des Fondateurs, Saint-Isidore

NID : 20229092, 20313110, 20314506 et 20328431

Zonage : M2 (mixte routier) et NPR (naturel, de protection et récréatif)

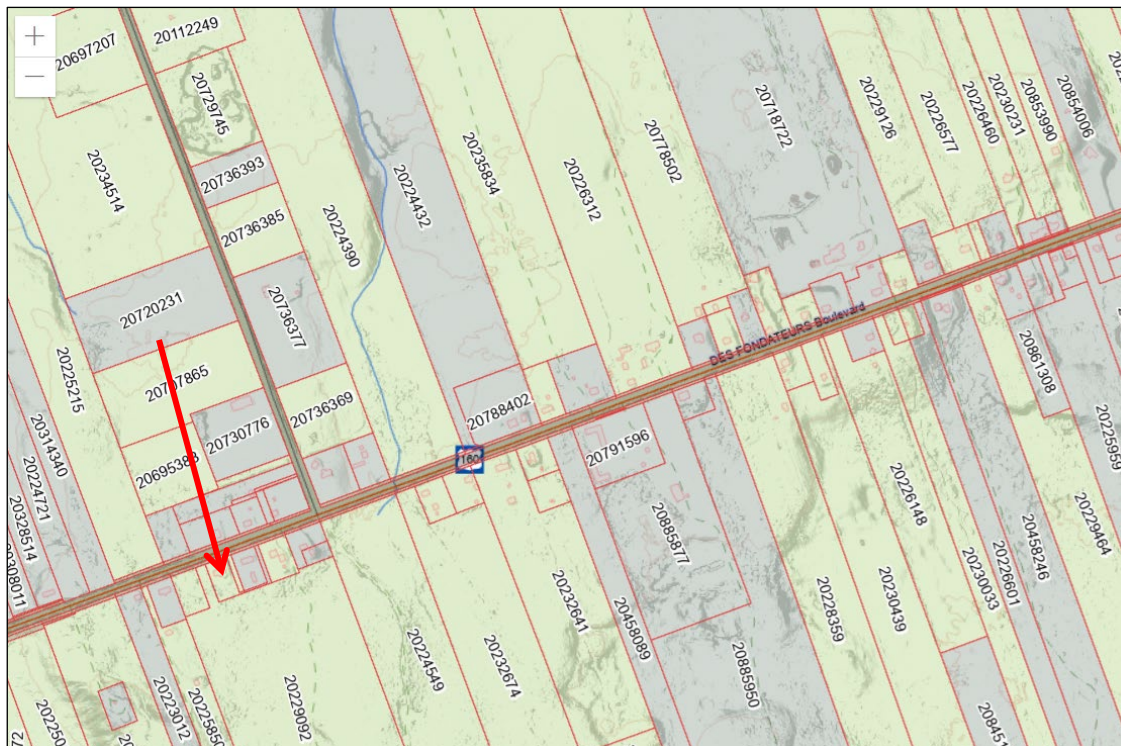
DESCRIPTION

Aménagement proposé : L'objectif de ce plan de lotissement provisoire est de créer le lot 2025-1 d'une superficie de 1,65 hectare et la parcelle A d'une superficie de 1944 m² pour être annexée au lot 20229092, qui constitue aussi le restant de terrain.

Demande : Permettre la parcelle A, qui agrandit le lot 20229092, avec une largeur de 24 mètres au lieu de 54 mètres (Arrêté 11-20, article 11.10.3.1 a)).

Raison de la demande : Réaménager les lots existants.

LOCALISATION



PHOTO



ANALYSE

Demande : Permettre la parcelle A, qui agrandit le lot 20229092, avec une largeur de 24 mètres au lieu de 54 mètres (Arrêté 11-20, article 11.10.3.1 a)).

Numéro du lot à l'étude	Règlement concerné	Article	Exigence du règlement	Proposé	Différence
Parcelle A	11-20	11.10.3.1a)	54 m	24 m	30 m

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

Cette demande entraîne un passage devant le CRP étant donné que la largeur proposée de la parcelle A, qui est annexée au restant, ne rencontre pas les normes minimales prescrites par l'arrêté de zonage de Saint-Isidore. Par ce fait, cette demande est donc nécessaire et justifiable.

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

La demande de dérogation est considérée comme majeure pour la parcelle A (restant de terrain), soit de 55,5%. Cependant, cette demande est considérée comme raisonnable étant donné que ce projet respecte la politique de la CSR pour la création des lots en drapeau.

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

La forme de la parcelle A (restant de terrain) rencontre les objectifs recherchés pour la création des lots en drapeau, soit pour y permettre l'exploitation des ressources et y permettre certaines activités récréatives ou saisonnières en zone NPR.

Ainsi, les requérants désirent remodeler la forme cadastrale des lots existants, lots qui furent créés par plan de lotissement enregistré en 1981.

Ce faisant, le but du projet soumis sera donc de relocaliser l'accès créé en 1981 le long de la limite ouest du lot et y créer le lot 2025-1 avec les parcelles restantes du plan historique. Par ces faits, les principes législatifs et le caractère du voisinage sont respectés.

RECOMMANDATION

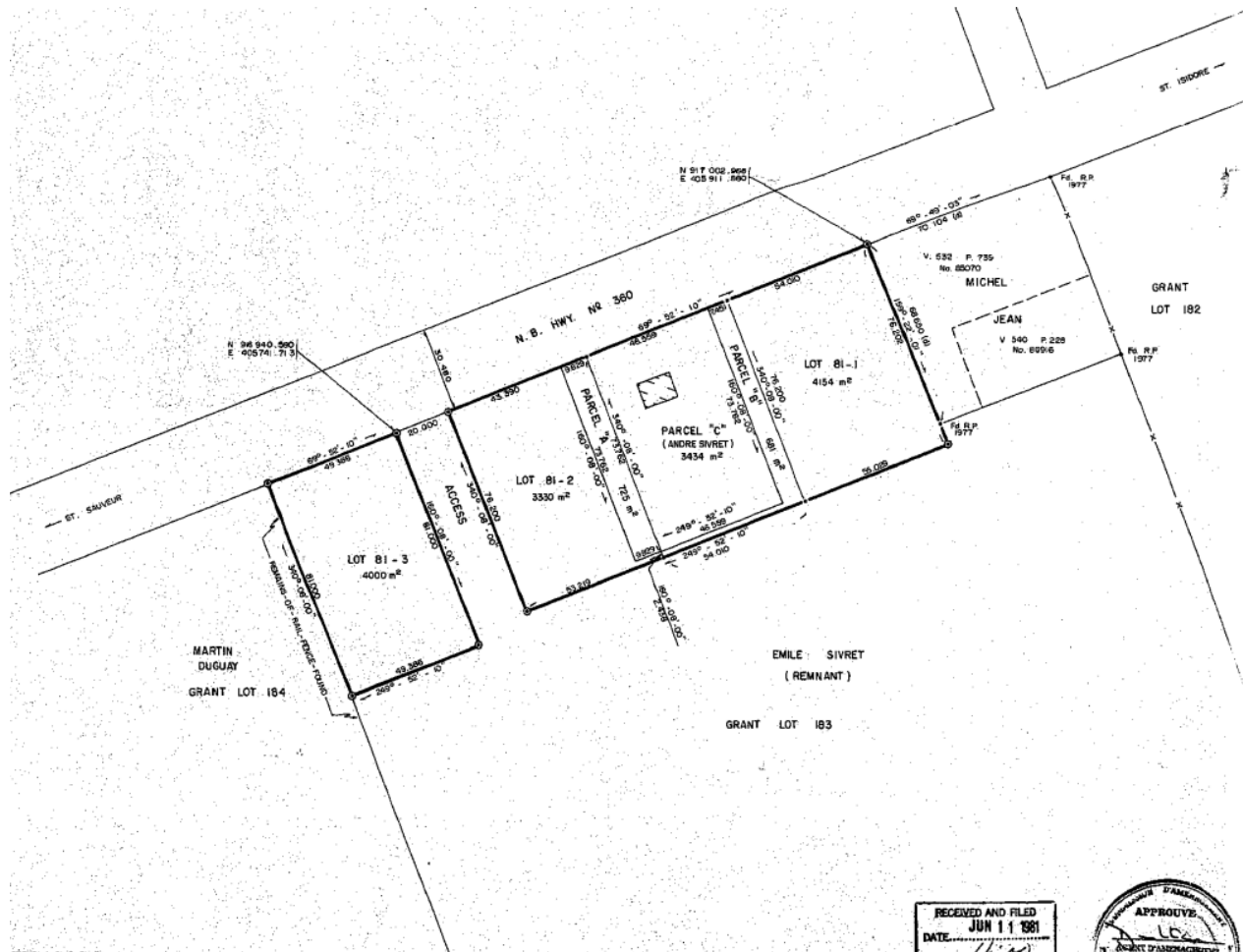
L'équipe technique recommande l'approbation de cette demande, la jugeant souhaitable pour l'aménagement du terrain.

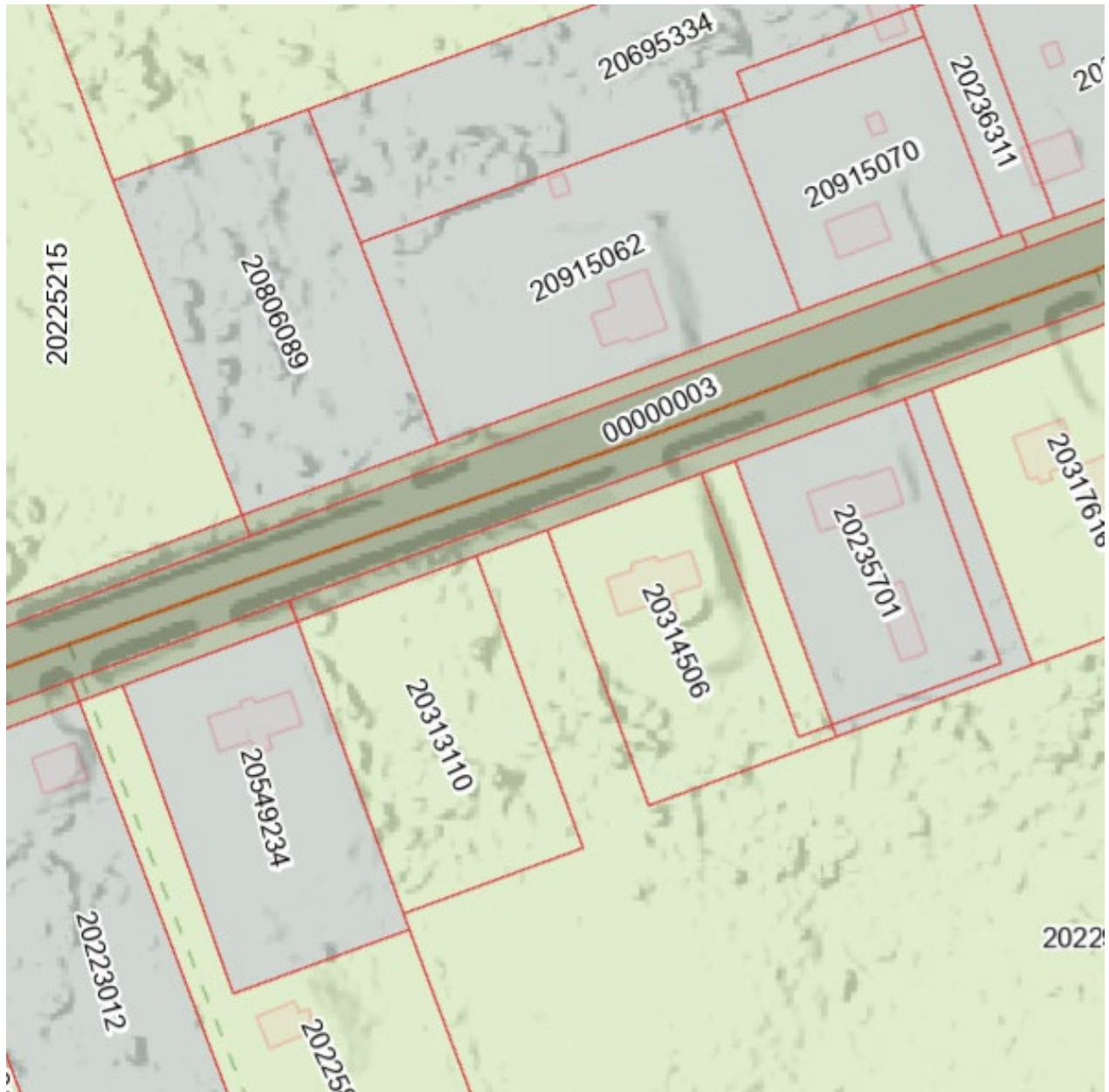
A - PLAN DE LOTISSEMENT

[illegible]

DEMANDE DE DÉROGATION DE LOTISSEMENT

Rapport technique du service d'urbanisme





DEMANDE D'APPROBATION ET DE DÉROGATION DE LOTISSEMENT

Rapport technique du service d'urbanisme



ANNEXE 4

Nom du lotissement : K.D.N. Entreprises Inc.

N° de dossier : 6663

N° de requête : 44139

Localisation : rue des Fondateurs, Shippagan

NID : 20839627, 20576971 et 20643185

Zonage : RA

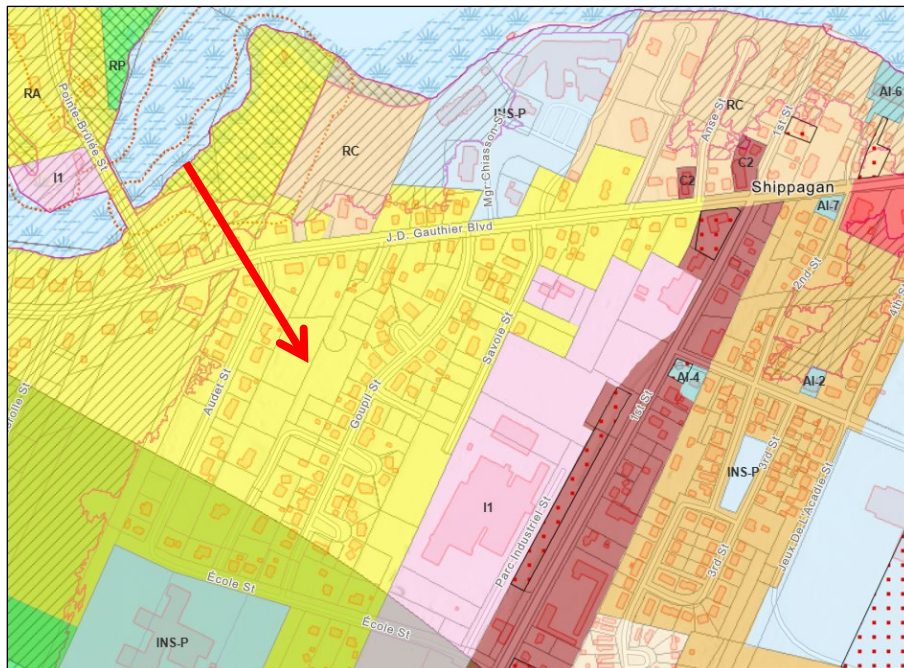
DESCRIPTION

Aménagement proposé : L'objectif de ce plan de lotissement provisoire est de créer les lots 2025-1 à 2025-7 ainsi que de rallonger la rue des Fondateurs.

Demande : Permettre les lots 2025-2 et 2025-3 avec une largeur de 26,58 mètres chacun au lieu de 30 mètres (Arrêté n° 78, article 11.11.4.1 c)(i)); Permettre les lots 2025-4 à 2025-7 avec une largeur de 26,69 mètres chacun au lieu de 30 mètres; Permettre les lots 2025-4 à 2025-7 avec des profondeurs allant de 35,14 mètres à 35,99 mètres au lieu de 38 mètres; Permettre les lots 2025-4 à 2025-7 avec des superficies allant de 1053 m² à 1060 m² au lieu de 1140 m² (Arrêté n° 78, articles 11.11.4.1. c)(i), (ii) et (iii)). 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 : Ouvrir un quartier résidentiel pour y aménager des immeubles à logements.

LOCALISATION



An aerial photograph of a residential neighborhood with property boundaries outlined in red. Each parcel is labeled with a white parcel number. A red arrow points to parcel 20643185, which is a large, mostly undeveloped lot. Other visible parcel numbers include 20375010, 20377032, 20372397, 20371019, 20836698, 20371506, 20371480, 20765889, 20765905, 20765939, 20765921, 20894523, 20839601, 20839577, 20715702, 20718672, 20839627, 20576963, 20576971, 20377370, 20377362, 20376950, 20461281, 20376992, 20461299, 20461307, 20377396, 20375564, 20836698, 20782520, 200000003, 20914735, 20392643, and 20894515.

ANALYSE

Demande : Permettre les lots 2025-2 et 2025-3 avec une largeur de 26,58 mètres chacun au lieu de 30 mètres (Arrêté n° 78, article 11.11.4.1 c)(i)); Permettre les lots 2025-4 à 2025-7 avec une largeur de 26,69 mètres chacun au lieu de 30 mètres; Permettre les lots 2025-4 à 2025-7 avec des profondeurs allant de 35,14 mètres à 35,99 mètres au lieu de 38 mètres; Permettre les lots 2025-4 à 2025-7 avec des superficies allant de 1053 m² à 1060 m² au lieu de 1140 m² (Arrêté n° 78, articles 11.11.4.1. c)(i), (ii) et (iii)). Recommandation au conseil relativement à l'emplacement de la rue publique (*Loi sur l'urbanisme* du N.-B., article 88(4)).

Numéro du lot à l'étude	Règlement concerné	Article	Exigence du règlement	Proposé	Différence
2025-2	78	11.11.4.1a)	30 m	26,58 m	3,42 m
2025-3	78	11.11.4.1a)	30 m	26,58 m	3,42 m
2025-4	78	11.11.4.1a)	30 m	29,69 m	0,31 m
2025-4	78	11.11.4.1b)	38 m	35,14 m	2,86 m
2025-4	78	11.11.4.1c)	1140 m ²	1053 m ²	87 m ²
2025-5	78	11.11.4.1a)	30 m	29,69 m	0,31 m
2025-5	78	11.11.4.1b)	38 m	35,37 m	2,3 m
2025-5	78	11.11.2.1c)	1140 m ²	1054 m ²	86 m ²
2025-6	78	11.11.4.1a)	30 m	29,69 m	0,31 m
2025-6	78	11.11.4.1b)	38 m	35,60 m	2,4 m
2025-6	78	11.11.4.1c)	1140 m ²	1060 m ²	80 m ²
2025-7	78	11.11.4.1a)	30 m	29,69 m	0,31 m
2025-7	78	11.11.4.1b)	38 m	35,83 m	2,17 m
2025-7	78	11.11.4.1c)	1140 m ²	1062 m ²	78 m ²

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

En vertu de l'article 55 de la *Loi sur l'urbanisme* du N.-B., la CSR a le pouvoir de déroger sur un arrêté de zonage municipal relativement aux exigences pour la taille minimale des lots.

De plus, 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?

Pour la largeur dérogatoire des lots 2025-2 et 2025-3, les dérogations sont jugées majeures, soit de 11,3%. Cependant, la demande est raisonnable étant donné que la configuration des lots a été conçue en fonction de la taille et du positionnement des bâtiments proposés.

Les dérogations pour la largeur des lots 2025-4 à 2025-7 sont jugées mineures, soit de 1%. Les dérogations pour les profondeurs des lots 2025-4 à 2025-7 sont aussi considérées mineures, soit de 5,2% à 7,5%. Également, cette demande est jugée raisonnable étant donné l'espace disponible entre la rue proposée et que la ligne arrière de ces lots est existante.

La largeur de la rue publique proposée est conforme aux dispositions minimales contenues à l'intérieur de l'arrêté de lotissement de la municipalité.

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

Ce projet est situé près d'un noyau urbain consolidé où l'on retrouve certains services publics. Permettre des lots plus compacts permet justement de consolider et de développer des zones d'habitation plus denses. Cette approche vise à éviter ou atténuer l'étalement urbain afin d'assurer un développement plus durable.

La création de cette rue permet une connexion au nord avec le boulevard J.D. Gauthier et au sud par la rue de l'École. Ce projet permet de consolider le bouclage du quartier et favorise la fluidité de la circulation vers le centre-ville.

Les lots proposés seront desservis par les services d'eau et égout sanitaires publics. L'objectif de la création de ces lots est pour y permettre éventuellement des immeubles à logements.

Quoique le zonage soit présentement RA, soit résidentiel unifamilial, les procédures de modification au zonage doivent être complétées pour y permettre le projet.

RECOMMANDATION

L'équipe technique recommande l'approbation de cette demande, la jugeant souhaitable pour l'aménagement du terrain, à condition que le changement au zonage soit adopté et enregistré.

Rapport technique du service d'urbanisme



A - PLAN DE LOTISSEMENT



ANNEXE 5

Nom du lotissement : Habitat du Havre Inc.

N° de dossier : 6664

N° de requête : 44142

Localisation : Shippagan

NID : 20914669

Zonage : RC (résidentiel multifamilial)

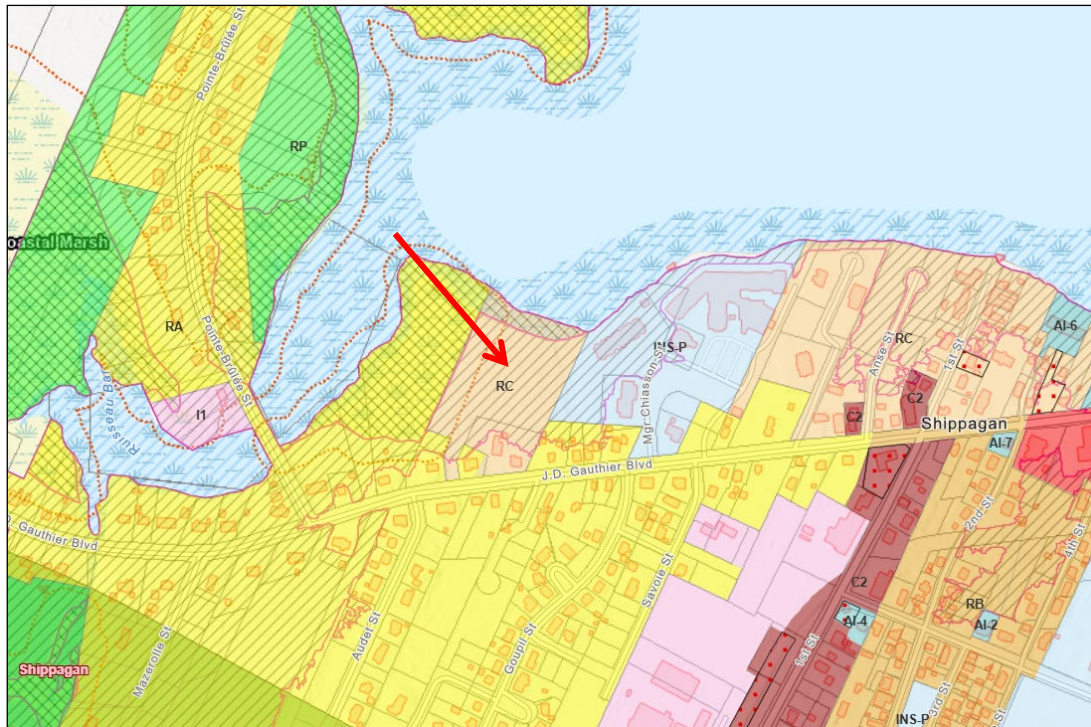
DESCRIPTION

Aménagement proposé : L'objectif de ce plan de lotissement provisoire est de créer une rue publique ainsi que le lot 2025-1 d'une superficie de 2512 m², le lot 2025-2 d'une superficie de 2716 m² et le lot 2025-3 d'une superficie de 1,41 hectare.

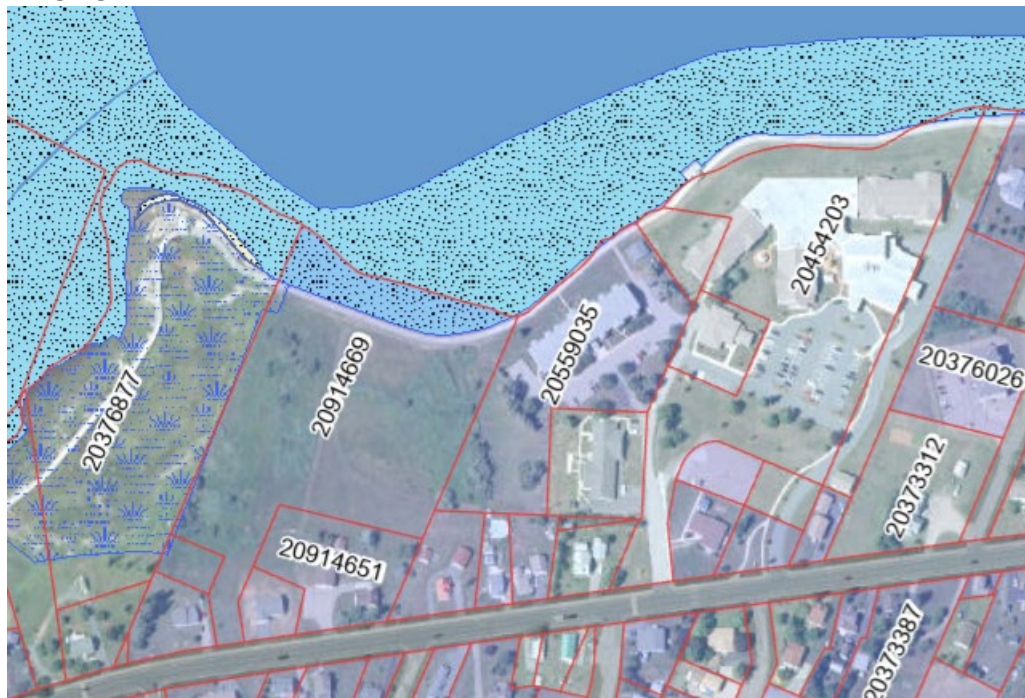
Demande : Permettre le lot 2025-3 en partie avec une profondeur de 34,84 mètres au lieu de 38 mètres (Arrêté n° 78, article 11.11.4.1 c) (i) et (ii)). Recommandation au conseil relativement à l'emplacement de la rue publique (*Loi sur l'urbanisme* du N.-B., article 88(4)).

Raison de la demande : Créer des lots pour aménager des immeubles à logements.

LOCALISATION



PHOTO



ANALYSE

Demande : Permettre le lot 2025-3 en partie avec une profondeur de 34,84 mètres au lieu de 38 mètres (Arrêté n° 78, article 11.11.4.1 c) (i) et (ii)). Recommandation au conseil relativement à l'emplacement de la rue publique (*Loi sur l'urbanisme* du N.-B., article 88(4)).

Numéro du lot à l'étude	Règlement concerné	Article	Exigence du règlement	Proposé	Différence
2025-2	78	11.11.4.1	38 m	34,84 m	3,16 m
Approbation rue	<i>Loi sur l'urbanisme</i> du N.-B.	88	Recommandation au Conseil		

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

En vertu de l'article 55 de la *Loi sur l'urbanisme* du N.-B., la CSR a le pouvoir de déroger sur un arrêté de zonage municipal par rapport aux exigences requises pour la taille minimale des lots.

De plus, 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.

La demande est donc nécessaire et justifiable.

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

La demande de dérogation sur la profondeur d'une partie du lot 2025-3 est considérée mineure, soit de 8,3%.

La rue et les services d'aqueduc et égouts sanitaires seront aménagés par la municipalité.

La largeur et la longueur de la rue proposée sont conformes aux normes prescrites par l'arrêté de lotissement municipal.

La demande est donc mineure et raisonnable.

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

Le projet consiste à créer trois lots dans le but d'y aménager des immeubles à logements.

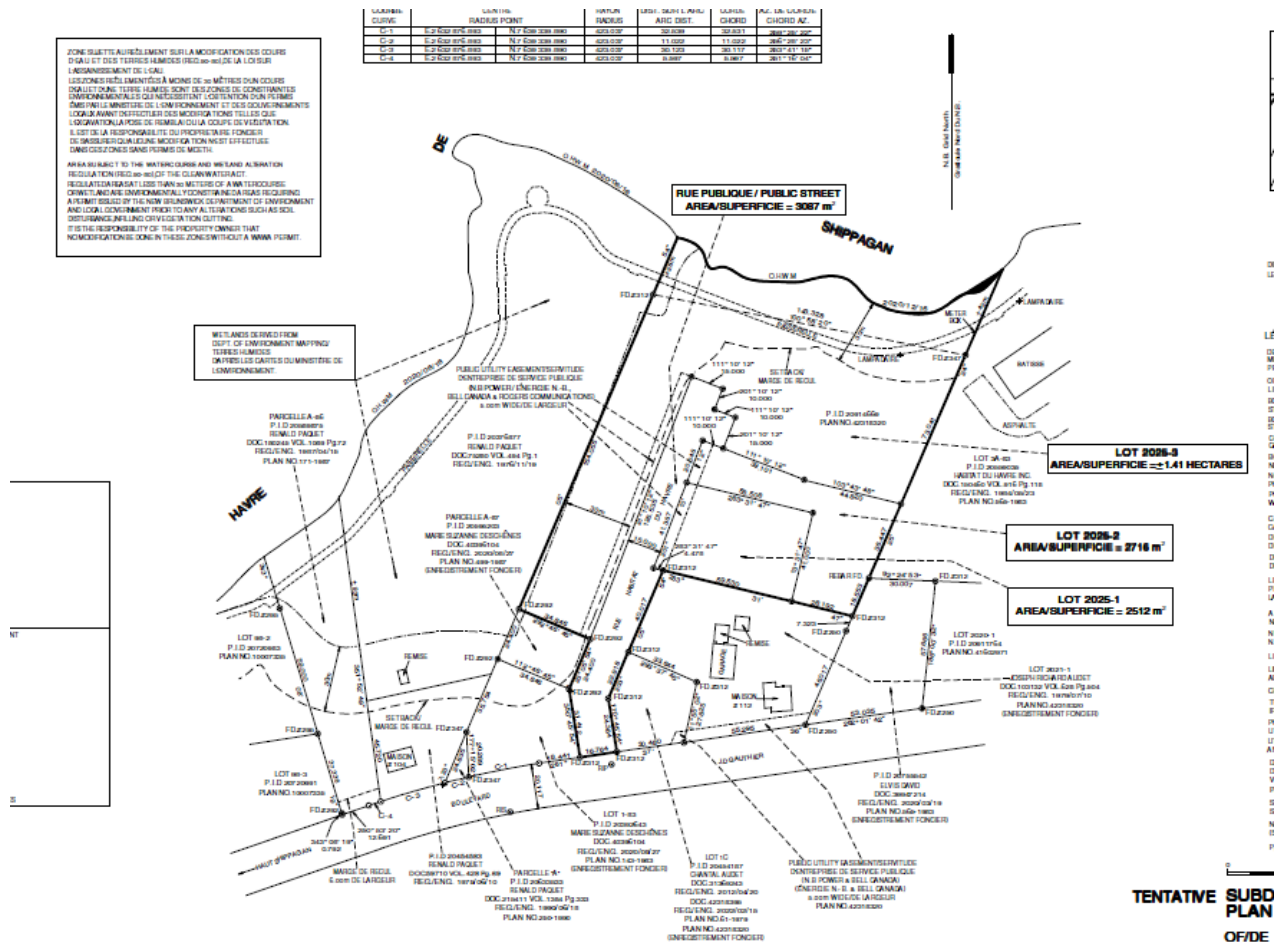
Ce projet sera complémentaire au complexe déjà existant, situé sur le lot 20559035, qui est immédiatement à l'Est. D'ailleurs, il y aura une connectivité entre le projet proposé sur le lot 2025-3 et le complexe situé sur le lot 20559035. Par ce fait, le raccordement aux services d'eau et égout municipaux se fera par le lot 20559035. Aussi, les espaces de stationnement et la fluidité de la circulation se feront en partie par le lot situé du côté Est.

Ce projet est situé près d'un noyau urbain consolidé où l'on retrouve certains services publics. Permettre des lots plus compacts permet justement de consolider et de développer des zones d'habitation plus denses. Cette approche vise à éviter ou atténuer l'étalement urbain afin d'assurer un développement plus durable.

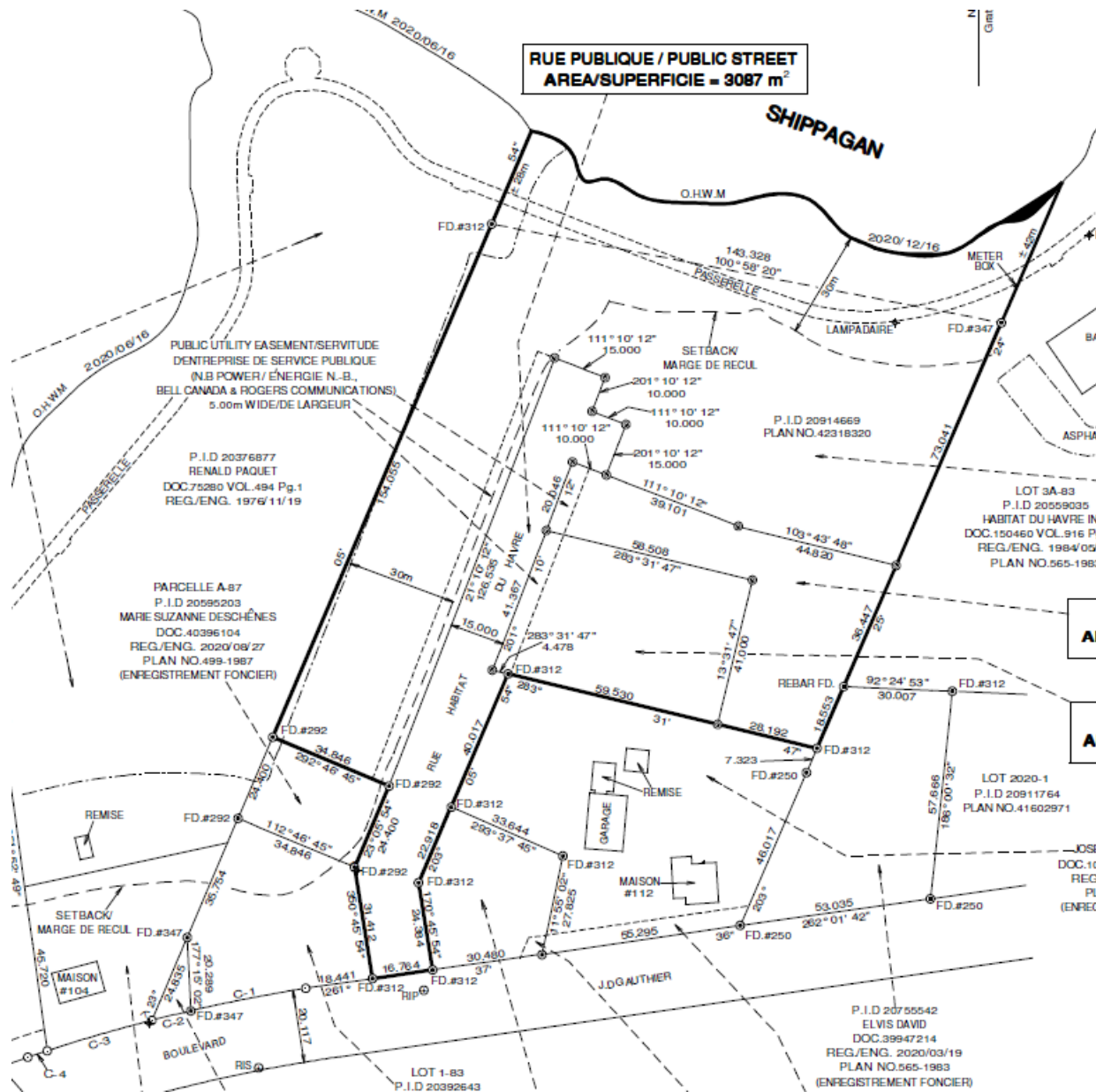
RECOMMANDATION

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

A - PLAN DE LOTISSEMENT



Rapport technique du service d'urbanisme



ANNEXE 6

Nom du propriétaire : Société en Commandite INB

Nom du demandeur : Antonietta Tenore, représentante de l'entreprise International Neon

No de dossier :1466

No de requête : 44480

Localisation : 445, boulevard St-Pierre Ouest, Caraquet

Superficie du lot : 51 230 m² (12,6 acres)

NID : 20780177

Zonage : C3 (Commercial de grande surface)

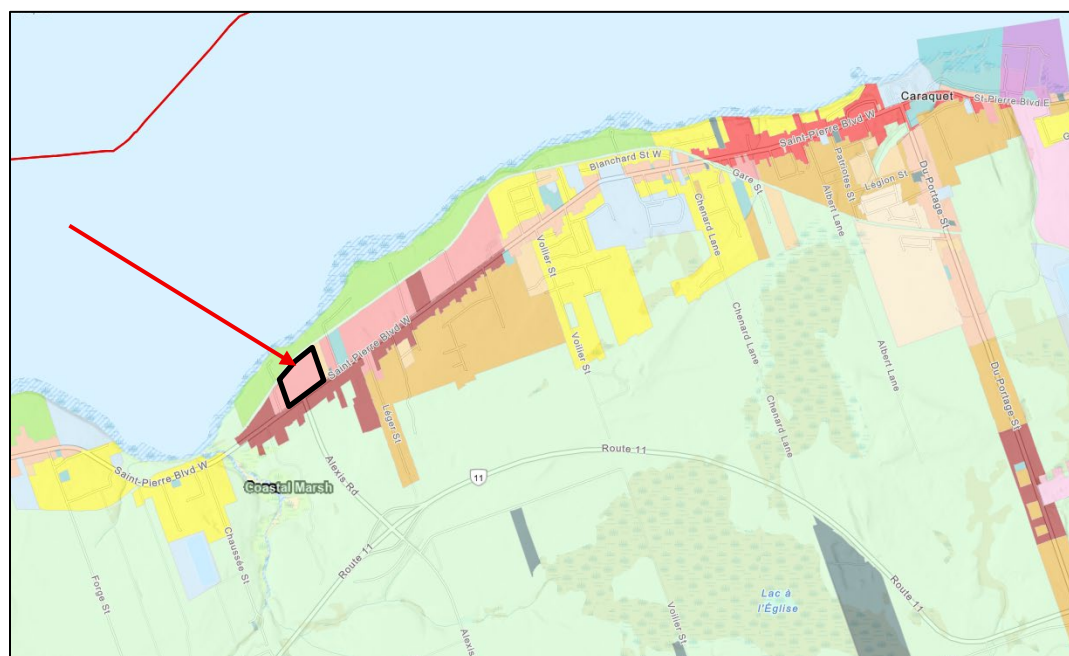
DESCRIPTION

Aménagement proposé : La requérante, madame Antonietta Tenore, représentante de l'entreprise International Neon, souhaite installer une enseigne autoportante temporaire. Cependant, l'aménagement proposé ne respecterait pas une disposition de l'arrêté de zonage de la ville de Caraquet.

Demande : Autoriser un permis provisoire d'un (1) an afin de permettre l'aménagement d'une deuxième enseigne autoportante qui annonce la venue prochaine d'un commerce alimentaire (Maxi), par ailleurs défendu par le présent arrêté. (Arrêté no. 211- article 2.2.2. a))

Raison de la demande : Ajouter une enseigne temporaire au sol qui ne sera affichée que pour une courte durée afin de faire la publicité de l'ouverture du magasin.

LOCALISATION



PHOTOS



ANALYSE

Demande : Autoriser un permis provisoire d'un (1) an afin de permettre l'aménagement d'une deuxième enseigne autoportante qui annonce la venue prochaine d'un commerce alimentaire (Maxi), par ailleurs défendu par le présent arrêté.

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

Le projet cadre bien avec les propositions et principes des zones commerciales qui visent à favoriser le développement commercial de grande surface principalement le long de l'axe de circulation principal qu'est le boulevard St-Pierre, et à assurer l'implantation d'enseignes esthétiques et souhaitables. Le permis provisoire vise justement à encadrer l'édification de l'enseigne et sa durée afin de promouvoir le commerce.

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

Il n'y a présentement aucune enseigne qui annonce le commerce alimentaire en construction ; il ne s'agit donc pas de rendre conforme l'usage. De plus, l'usage de commerce alimentaire est permis dans cette zone de commerce de grande surface. Cette demande de permis provisoire permettrait à la requérante d'obtenir les permis requis pour débiter les travaux d'aménagement de l'enseigne autoportante temporaire.

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

Non, cette demande ne représente aucun risque de conflit avec les usages de la zone commerciale. Il existe présentement une enseigne autoportante qui annonce certains commerces qui se trouvent à l'intérieur du centre d'achat. L'ajout d'une seconde enseigne de hauteur réduite pour une durée maximum d'un an s'harmonise bien avec la vocation commerciale du secteur.

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

La seconde enseigne temporaire cadre bien avec la vocation commerciale du centre d'achat. Située sur la portion avant de la propriété le long du boulevard St-Pierre entre le stationnement et le bâtiment, la seconde enseigne ne nuira pas aux propriétés voisines. Au contraire, l'annonce de la venue du commerce alimentaire pourra insuffler une nouvelle vie au centre d'achat et au secteur, en offrant un service de proximité pour les résidences des alentours.

RECOMMANDATION

L'équipe technique recommande l'attribution d'un permis provisoire d'un (1) an afin de permettre l'aménagement d'une deuxième enseigne autoportante qui annonce la venue prochaine d'un commerce alimentaire (Maxi), par ailleurs défendu par le présent arrêté et ce, à la condition suivante :

- Obtenir une résolution du conseil municipal qui appuie la demande de permis provisoire.

En respectant cette condition, cette demande serait considérée souhaitable et raisonnable pour l'aménagement de cette propriété et en accord avec les principes du plan.

ANNEXES

A – CARTE DE LOCALISATION



B – PLAN DE SITE DE LA REQUÉRANTE



PLAN DE LOCALISATION
Aucune échelle

NOTE: AREA SUBJECT TO BE CONFIRMED BY SURVEYOR

C – PLAN DE L'ENSEIGNE FOURNI PAR REQUÉRANTE



ANNEXE 7

Nom du lotissement : Caraquet – Rue Comeau

N° de dossier : 6690

N° de requête : 44527

Localisation : Caraquet

NID : 20382131 et 20499729

Zonage : RB (Résidentiel uni et bifamilial)

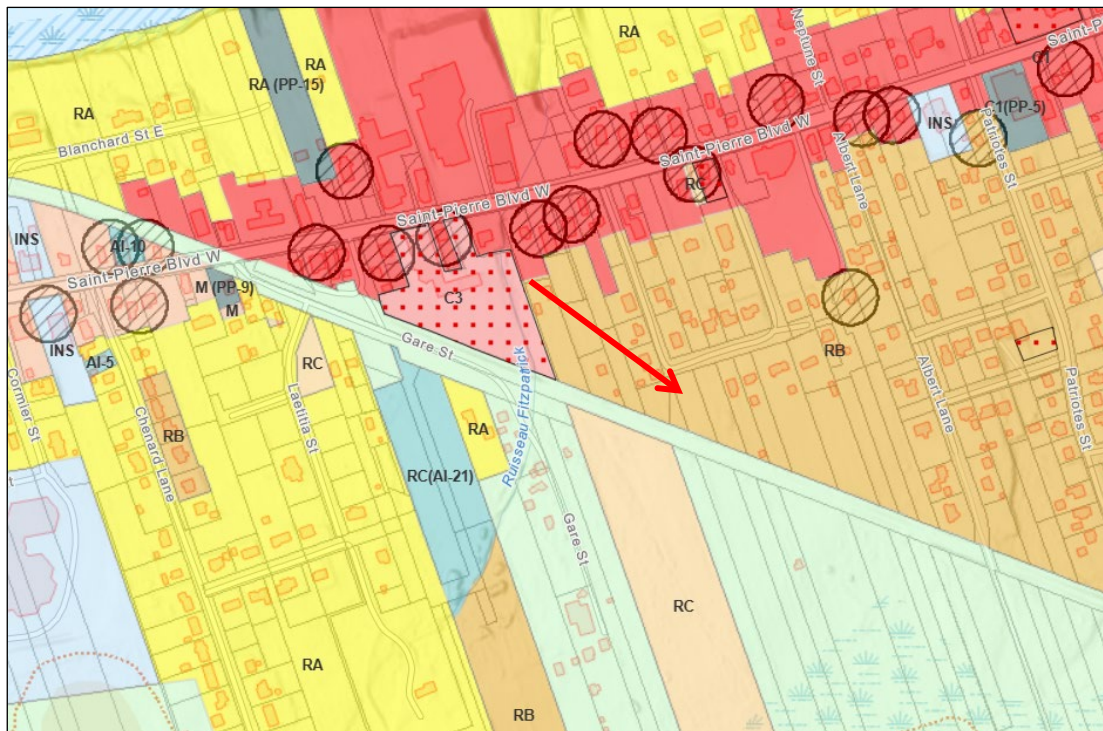
DESCRIPTION

Aménagement proposé : L'objectif de ce plan de lotissement provisoire est d'élargir une rue publique, créer le lot 2025-2 d'une superficie de 1570 m², le lot 2025-3 d'une superficie de 1569 m², et la parcelle A d'une superficie de 1023 m² pour être annexée au lot numéro 20382164 appartenant à Marc Cormier et Marie-Michelle Godin.

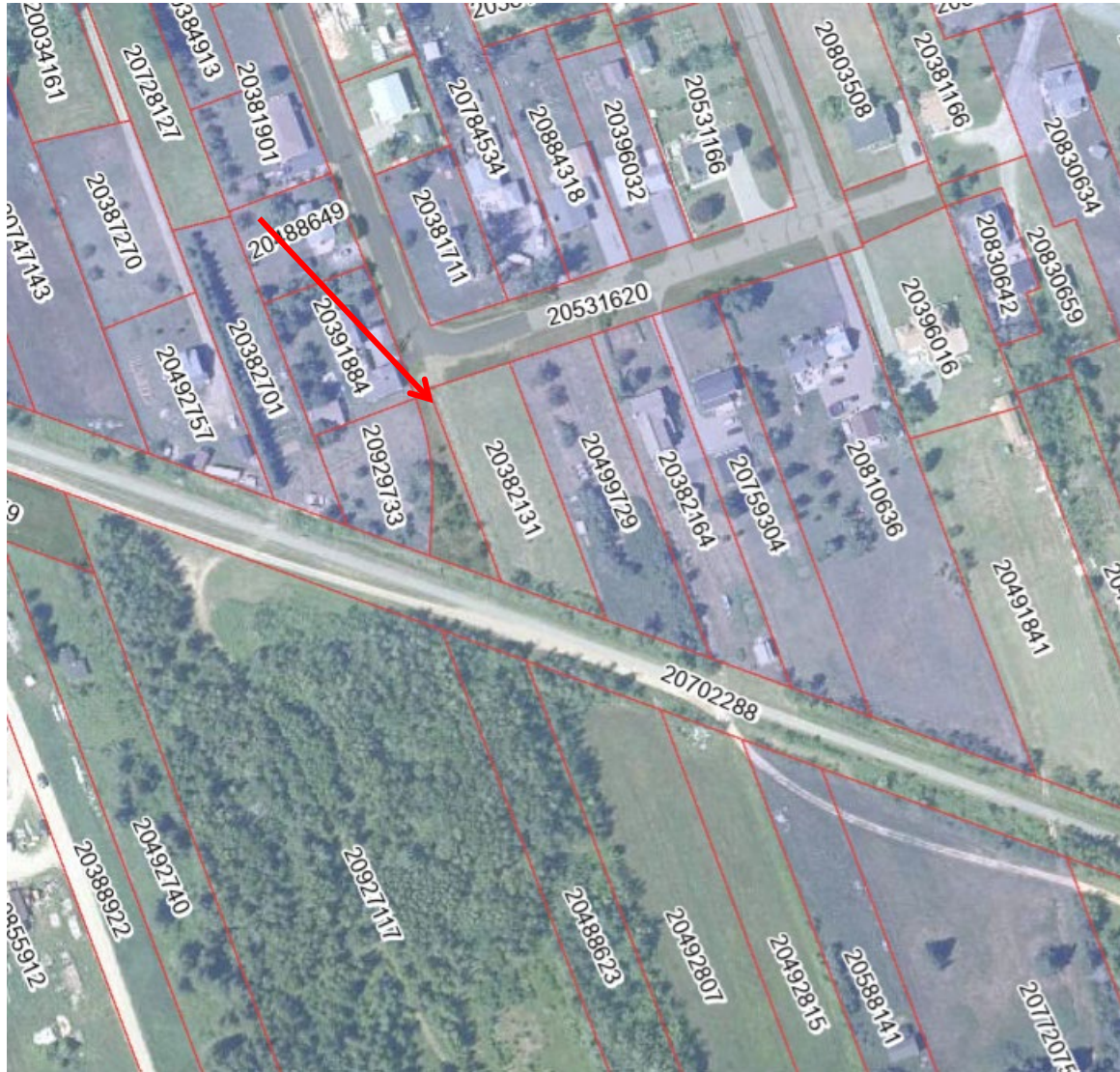
Demande : Recommandation au conseil relativement à l'emplacement de la rue publique (*Loi sur l'urbanisme* du N.-B., article 88(4)).

Raison de la demande : Rendre conforme une rue publique.

LOCALISATION



PHOTO



ANALYSE

Demande : Recommandation au Conseil relativement à l'emplacement de la rue publique.

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

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?

Il n'y a aucune dérogation pour le projet proposé. La largeur et la longueur de la rue proposée sont conformes à l'arrêté de lotissement municipal.

La demande est donc mineure et raisonnable.

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 au mois de mars dernier.

Lors de cette réunion, le CRP a dérogé sur la largeur de la rue proposée et recommandé son emplacement au conseil municipal. Aujourd'hui, ce plan a pour but de rendre conforme la largeur de la rue. La création de cette rue fut l'une des conditions à respecter pour l'aboutissement du développement résidentiel situé au sud de la piste cyclable.

La présente demande respecte donc l'une des conditions exigées par le CRP.

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

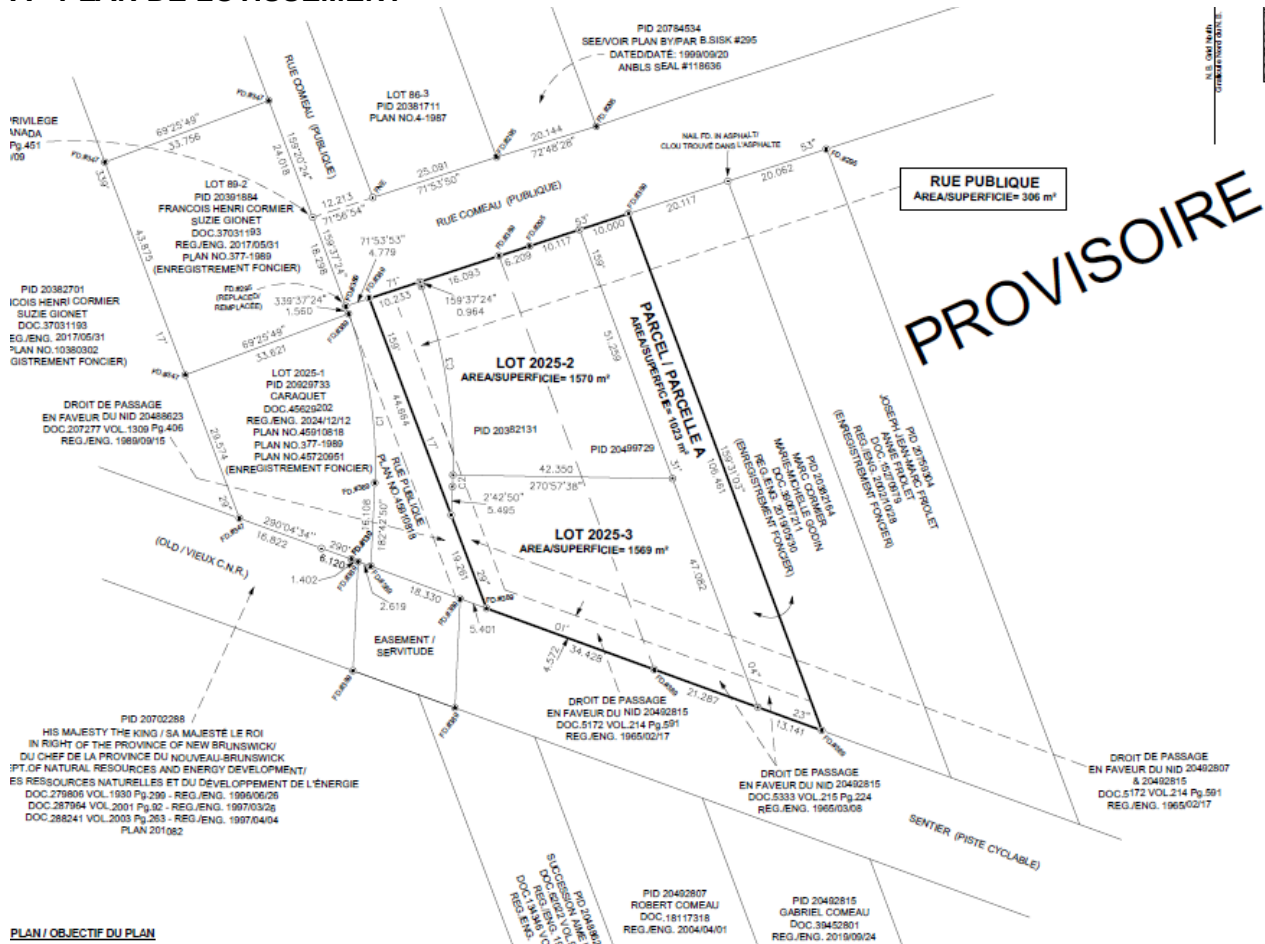
En mettant ces éléments en perspective, la demande respecte les principes législatifs et le caractère du voisinage.

RECOMMANDATION

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

ANNEXE

A - PLAN DE LOTISSEMENT



Rapport technique du service d'urbanisme

