

ANNEXE 8

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)

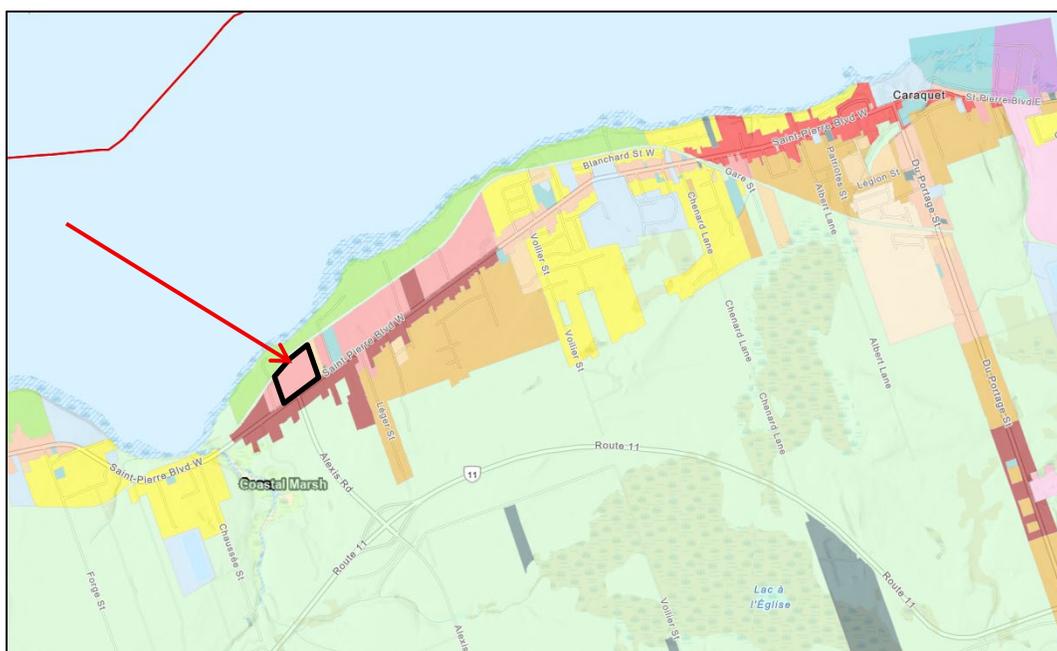
DESCRIPTION

Aménagement proposé : La requérante, madame Antonietta Tenore, représentante de International Neon, souhaite installer deux enseignes de façade provisoires. Cependant, cet aménagement ne respecterait pas une disposition de l'arrêté de zonage de la ville de Caraquet.

Demande : Autoriser un permis provisoire de six (6) mois afin de permettre l'aménagement de deux enseignes de façade sous forme de bannières qui annoncent la venue prochaine d'un commerce alimentaire (Maxi), par ailleurs défendu par le présent arrêté. (Arrêté n° 211- article 2.2.2. a))

Raison de la demande : Afin d'installer deux (2) bannières temporaires pour annoncer l'ouverture du magasin et le recrutement d'employés.

LOCALISATION



PHOTOS



ANALYSE

Demande : Autoriser un permis provisoire de six (6) mois afin de permettre l'aménagement de deux enseignes de façade sous forme de bannières qui annoncent 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 des enseignes et la durée d'affichage de celles-ci afin de promouvoir le commerce.

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

Il n'y a actuellement aucune enseigne qui annonce le commerce alimentaire en construction. Il y a présentement deux enseignes sur cette la façade du bâtiment (Hart et Daze Sport). La deuxième sera remplacée par l'une des bannières et l'autre restera en place. Il y aura donc trois (3) enseignes sur cette façade, ce qui est contraire au règlement. Cette demande de permis provisoire permettrait à la requérante d'obtenir les permis requis pour l'installation de deux bannières temporaires.

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. L'usage de commerce alimentaire est permis dans cette zone de commerce de grande surface.

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

Les bannières temporaires cadrent bien avec la vocation commerciale du centre d'achat. Situées sur la façade du bâtiment, elles ne porteront pas préjudice au voisinage. 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 et de nouveaux emplois.

RECOMMANDATION

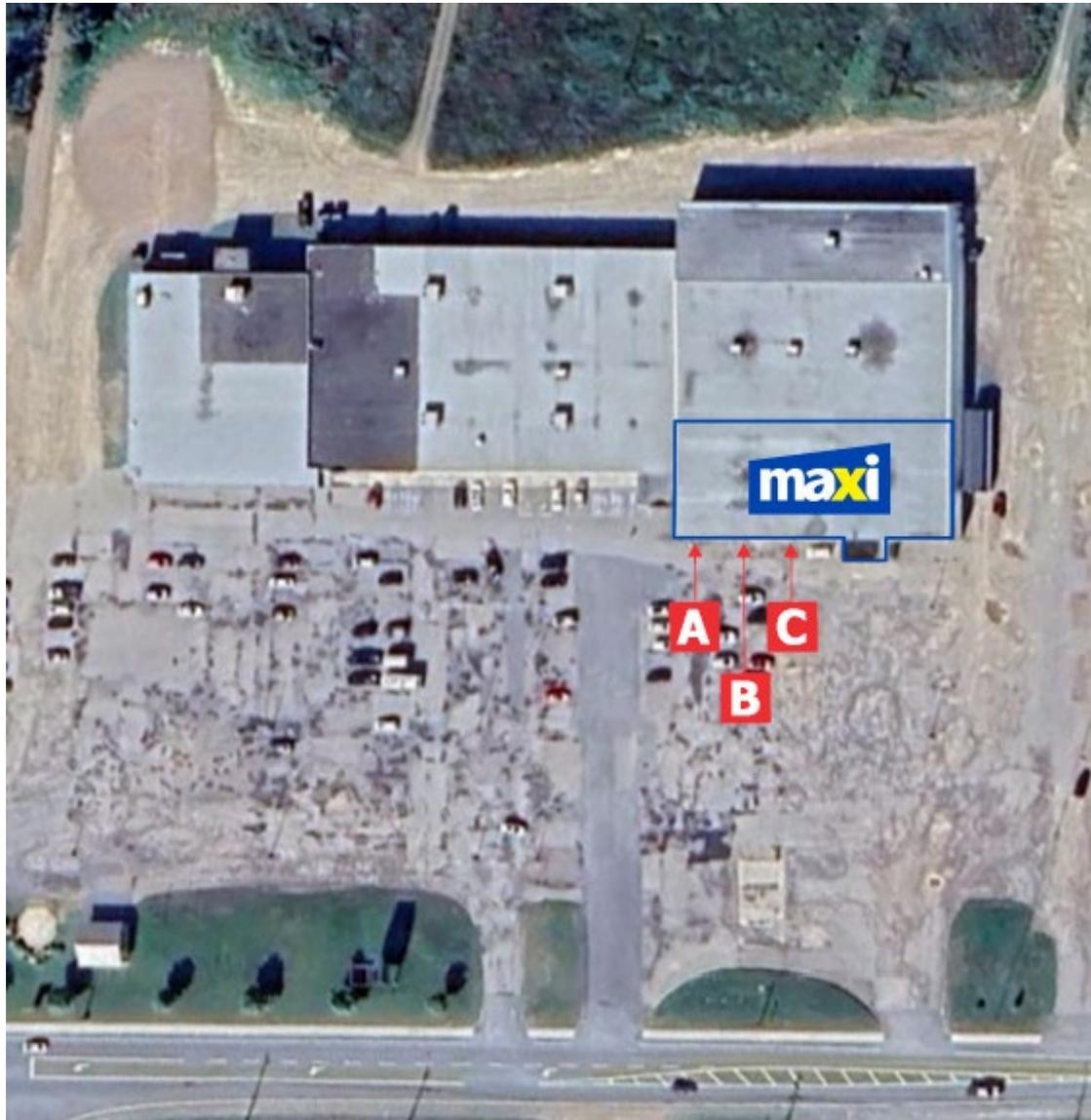
L'équipe technique recommande l'attribution d'un permis provisoire de six (6) mois afin de permettre l'aménagement de deux enseignes de façade sous forme de bannières qui annoncent la venue prochaine d'un commerce alimentaire (Maxi), par ailleurs défendu par le présent arrêté. Cette demande serait considérée souhaitable et raisonnable pour l'aménagement de cette propriété et en accord avec les principes du plan.

ANNEXES

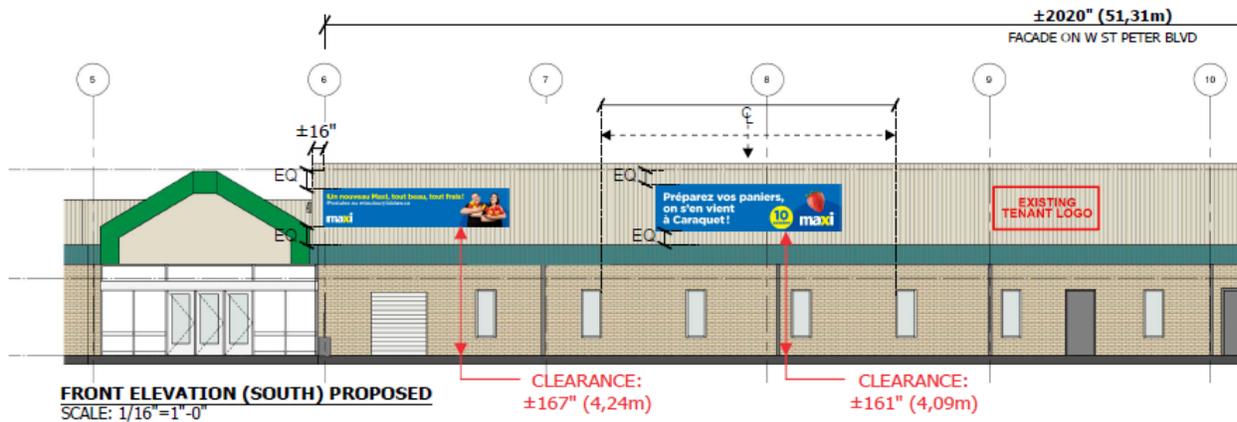
A – CARTE DE LOCALISATION



B – PLAN DE SITE DE LA REQUÉRANTE



C – PLAN DE L'ENSEIGNE FOURNI PAR LA REQUÉRANTE



A Vue de face • **NOUVELLE BANNIÈRE EN TOILE FLEXIBLE**
Échelle: 1/4" = 1'-0" **1X**

Superficie: **80 pi² ou 7,43 m²**



B Vue de face • **NOUVELLE BANNIÈRE EN TOILE FLEXIBLE**
Échelle: 1/4" = 1'-0" **1X**

Superficie: **100 pi² ou 9,29 m²**

ANNEXE 9

Nom du lotissement : Sylvio Blanchard

N° de dossier : 6696

N° de requête : 44810

Localisation : Hautes-Terres (Notre-Dame-des-Érables)

NID : 20110912

Zonage : Aucun

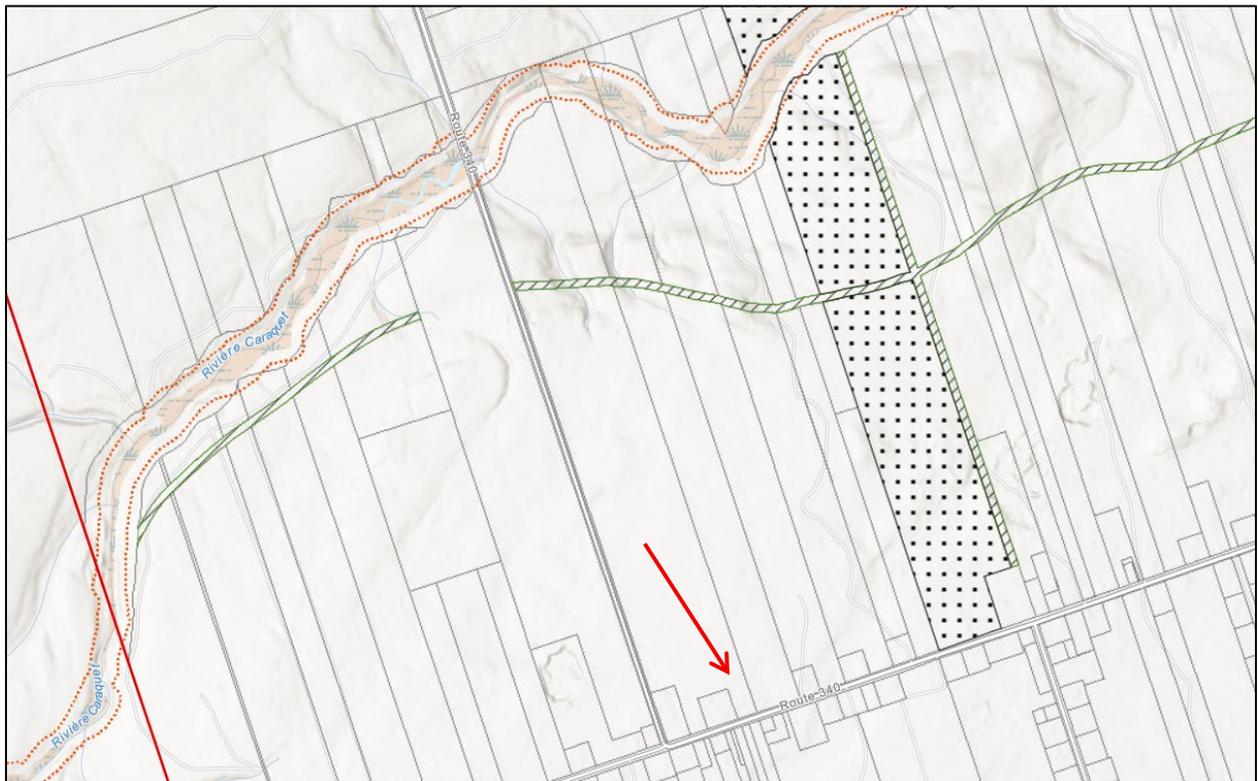
DESCRIPTION

Aménagement proposé : L'objectif de ce plan de lotissement provisoire est de créer le lot 2025-1 d'une superficie de 7360 m² et un restant de terrain.

Demande : Permettre le lot 2025-1 avec une largeur de 42,37 mètres au lieu de 54 mètres (Arrêté n° 2023-03, article 17, tableau 1).

Raison de la demande : Le propriétaire désire céder le lot 2025-1 à sa fille.

LOCALISATION



PHOTO



ANALYSE

Demande : Permettre le lot 2025-1 avec une largeur de 42,37 mètres au lieu de 54 mètres.

Numéro du lot à l'étude	Règlement concerné	Article	Exigence du règlement	Proposé	Différence
2025-1	2023-03	17, tableau 1	54 m	42,37 m	11,63 m

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

Cette demande entraîne un passage devant le CRP étant donné que la largeur du lot 2025-1 ne respecte pas les normes minimales prescrites par l'arrêté de lotissement de la Municipalité des Hautes-Terres. La demande est donc nécessaire et justifiable.

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

La demande de dérogation pour le lot 2025-1 est considérée comme majeure, soit de 21,5%.

Cependant, la demande est considérée comme raisonnable étant donné que l'espace utilisé pour créer le lot 2025-1 est situé entre deux lots existants.

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

Par cette opération cadastrale, le propriétaire désire céder le lot 2025-1 à sa fille.

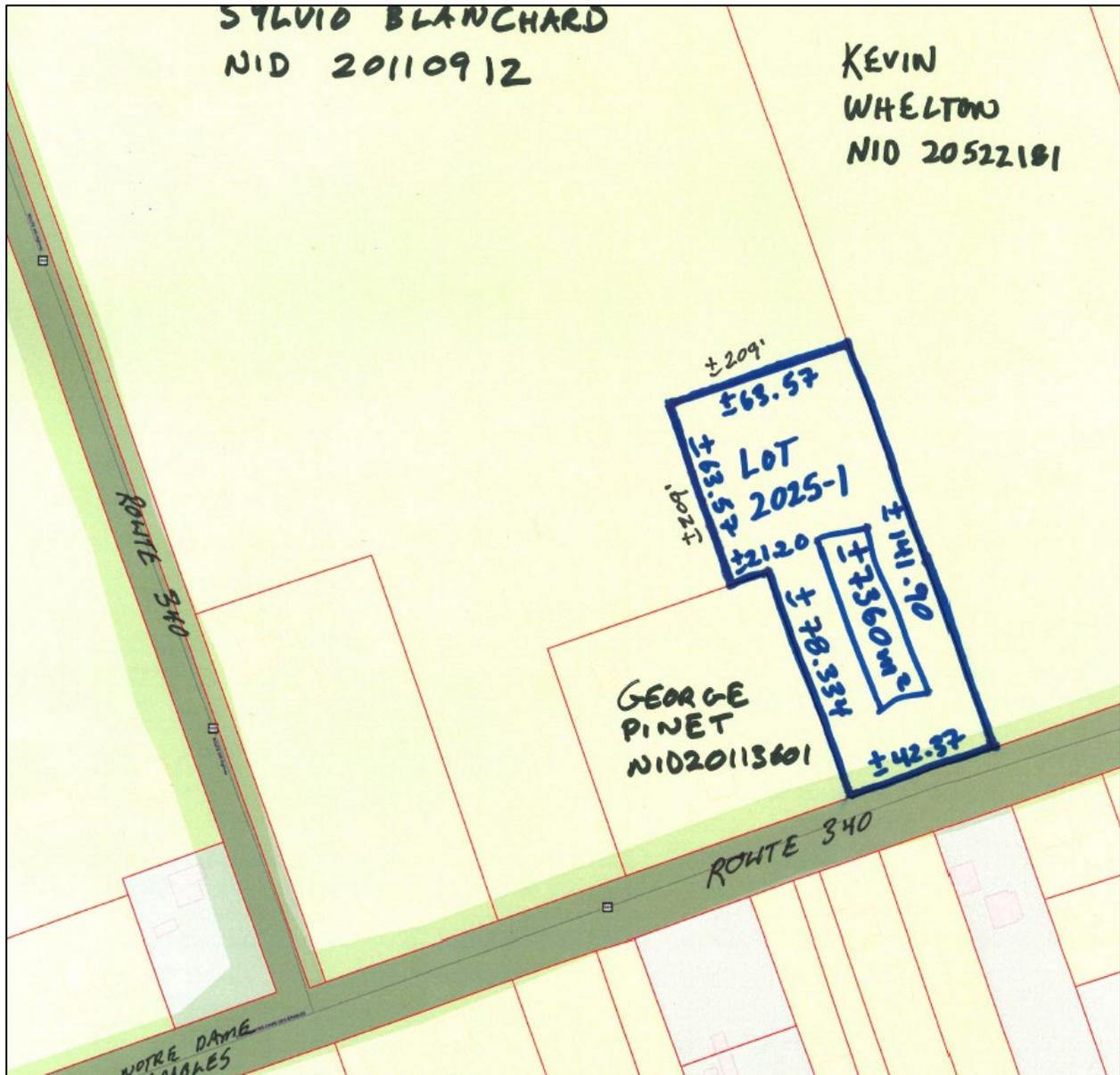
L'espace utilisé pour créer le lot 2025-1 est existant depuis environ 1973, soit l'année dont le lot portant le numéro de cadastre 20113601 fut enregistré.

RECOMMANDATION

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

ANNEXE

A - PLAN DE LOTISSEMENT



ANNEXE 10

Nom du propriétaire : Julien Landry et Alexandra Noël

Nom du demandeur : Julien Landry

No de dossier : 25850

No de requête : 44882

Localisation : rue Francis, Shippagan

Superficie du lot : 4759 m² (1,2 acre)

NID : 20929386

Zonage : RB (habitation uni et bifamiliale) et N (naturel)

DESCRIPTION

Aménagement proposé : Le requérant, monsieur Julien Landry, souhaite aménager un bâtiment principal (habitation unifamiliale) d'une superficie de 272 m². Cependant, l'aménagement ne pourrait pas respecter une disposition de l'arrêté de zonage de la ville de Shippagan.

Demande : Permettre l'aménagement d'un bâtiment principal (habitation unifamiliale) à 18,6 m de la ligne de rue. Ce faisant, la construction serait située en partie à l'extérieur du corridor de construction (entre 6 m et 30 m de la ligne de rue). (arrêté modifiant n° 78-2016 article 11.5.4.1a))

Raison de la demande : Afin d'aligner la future résidence avec celles des voisins immédiats. Les propriétés voisines ont aussi fait l'objet de demandes de dérogation similaires, qui furent acceptées et qui ont contribué à créer une uniformité d'implantation dans le secteur.

LOCALISATION



PHOTOS



ANALYSE

Demande : Permettre l'aménagement d'un bâtiment principal (habitation unifamiliale) à une distance de 42 m de la ligne de rue en zone RB au lieu d'un maximum de 30 m.

Règlement concerné	Article	Exigence du règlement	Proposé	Différence
Arrêté no. 78 et arrêté modifiant no. 78-2016	11.5.4.1 a)	Entre 6 m et 30 m de la ligne de rue	42 m	12 m

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

La demande pour l'aménagement d'un nouveau bâtiment principal (habitation unifamiliale) n'est pas nécessaire puisqu'il pourrait être conforme à l'arrêté de zonage de la Ville de Shippagan. Toutefois, le requérant souhaite aligner son habitation avec celles présentes de chaque côté. Considérant la profondeur du bâtiment proposé, il lui serait alors impossible de respecter les 30 m du corridor de construction.

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

La dérogation est majeure puisque le bâtiment principal serait en partie aménagé à l'extérieur du corridor de construction, soit jusqu'à 42 m de la ligne de rue (40%). Malgré le fait que le bâtiment principal soit situé en partie à l'extérieur du corridor de construction, l'implantation de celui-ci s'intégrerait bien dans le secteur car les deux résidences adjacentes sont également à l'extérieur de celui-ci (voir Annexe A). Cette demande est donc considérée raisonnable.

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

Le principe du corridor de construction (entre 6 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. Ce principe vise à aligner les bâtiments principaux dans un corridor afin de créer une ambiance de rue. Or, cette dérogation permettrait justement de mieux respecter ce principe législatif. À noter que cette disposition de corridor de construction s'applique uniquement aux nouveaux bâtiments principaux et lors de l'analyse, il est très important de considérer les habitations unifamiliales adjacentes afin de ne pas créer de préjudice.

Le bâtiment principal proposé suivrait sensiblement le même alignement que les deux propriétés adjacentes situées sur la rue Francis. De l'autre côté de la rue, deux dérogations ont été acceptées en lien avec la marge de recul maximale, soit les propriétés au 204 (20913844) et au 212 (20908042) rue Francis. En considérant les raisons précitées, cette demande n'irait pas à l'encontre des principes législatifs et ne devrait pas affecter le caractère du voisinage.

RECOMMANDATION

L'équipe technique recommande cette demande de dérogation afin de permettre la construction d'un nouveau bâtiment principal (habitation unifamiliale) en partie à l'extérieur du corridor de construction (entre 6 m et 30 m de la ligne de rue), considérant celle-ci raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de cette propriété.

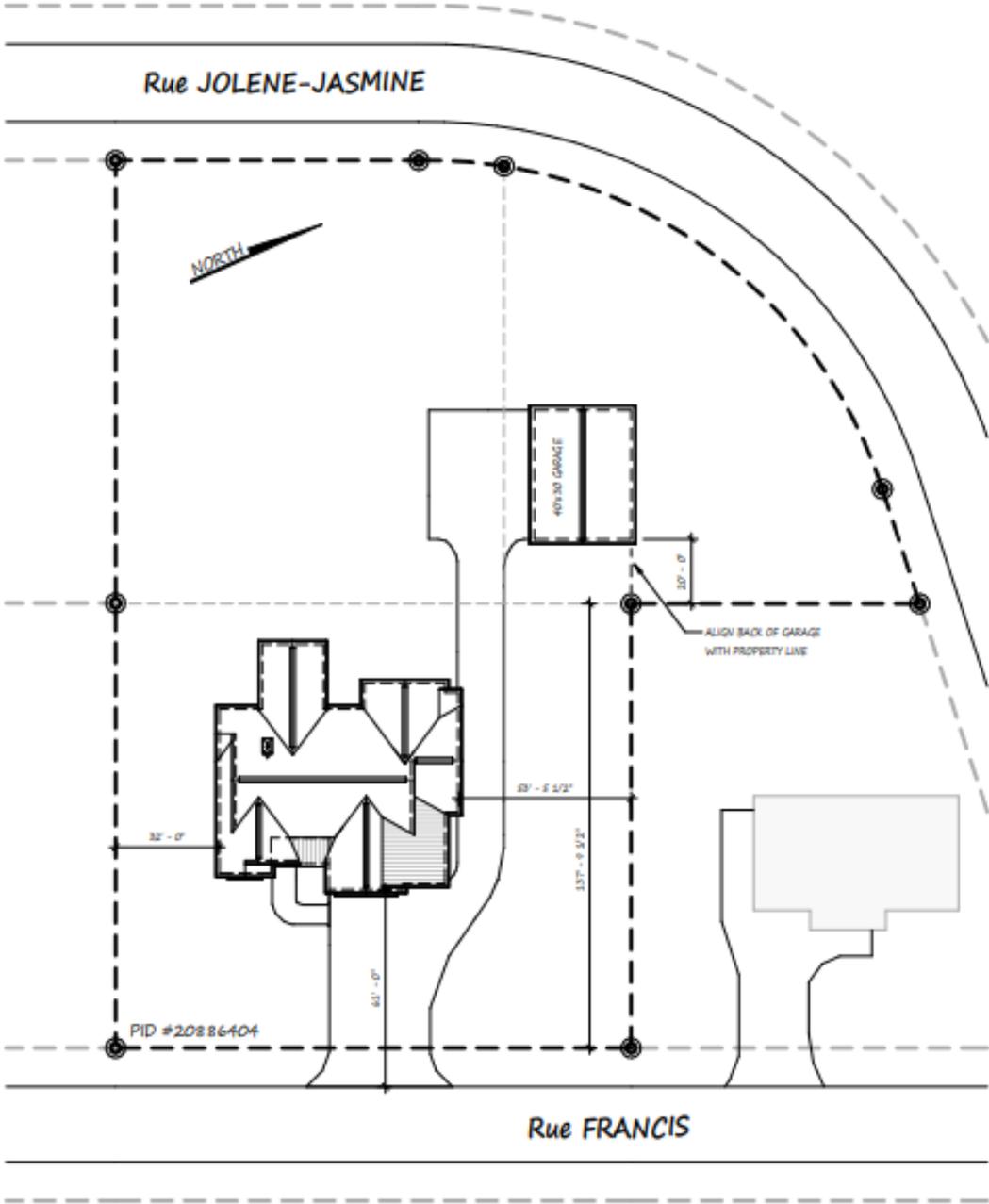
ANNEXES

A – CARTES DE LOCALISATION

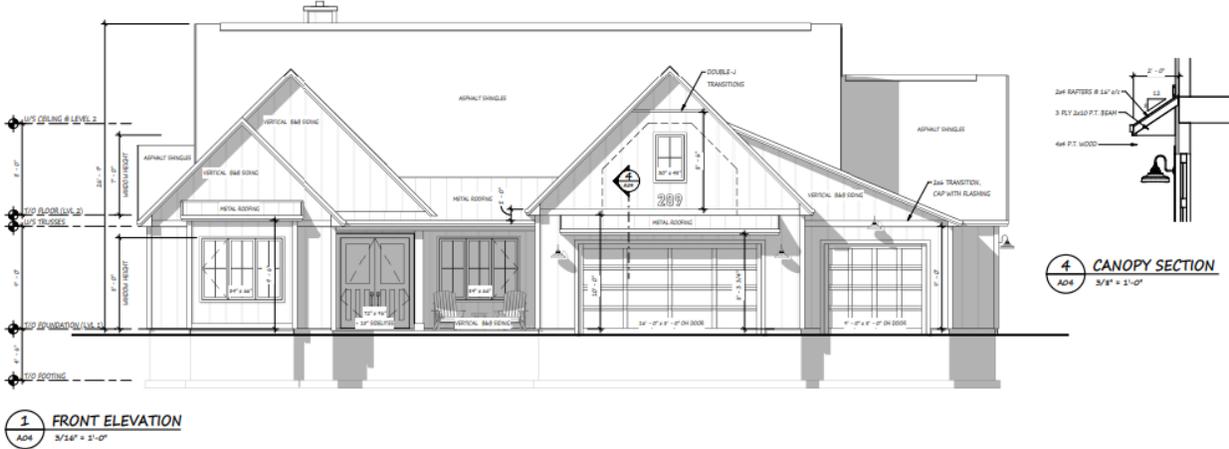


Source : Google Maps

B - PLAN DE SITE FOURNI PAR LE REQUÉRANT



C - PLAN DE FAÇADE FOURNI PAR LE REQUÉRANT



ANNEXE 11

Nom du propriétaire : Daniel Doiron et Nadine Pallot

Nom du demandeur : Daniel Doiron

N° de dossier : 14004

N° de requête : 44878

Localisation : 3738, route 350, Paquetville

Superficie des Lots : 1,67 hectare

NID : 20770889

Zonage : M2 (Mixte routière)

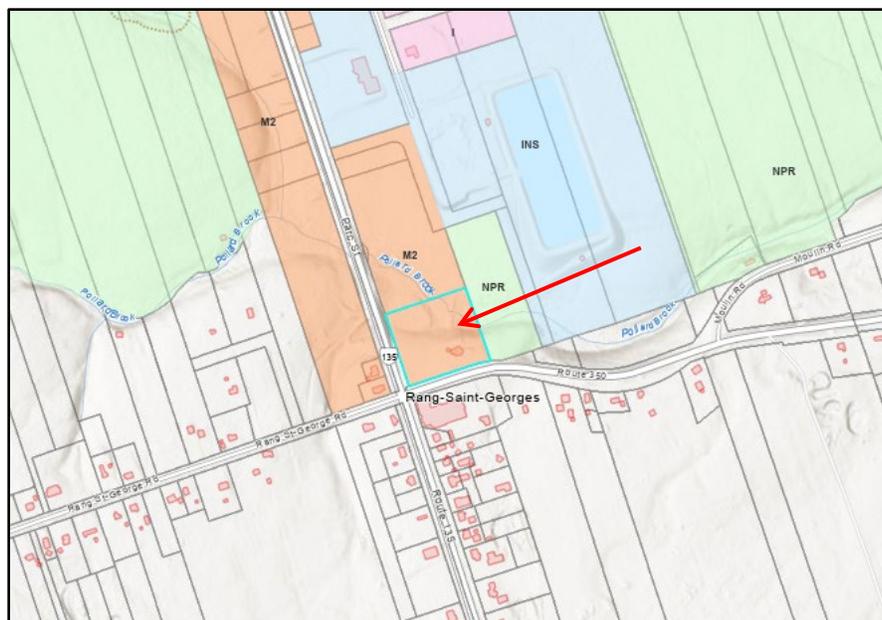
DESCRIPTION

Aménagement proposé : Le requérant, monsieur Daniel Doiron, souhaite aménager un bâtiment accessoire résidentiel (garage) d'une superficie de 120 m². Cependant, l'aménagement ne pourrait pas respecter une disposition de l'arrêté de zonage en vigueur du village de Paquetville.

Demande : Permettre un bâtiment accessoire (garage) situé en cour avant du bâtiment principal (arrêté n° 58 - article 12.4.10.1).

Raison de la demande: L'emplacement du garage sera près de la maison compte tenu du terrain en pente.

LOCALISATION



PHOTOS





ANALYSE

Demande : Permettre un bâtiment accessoire (garage) situé en cour avant du bâtiment principal.

Règlement concerné	Article	Exigence du règlement	Proposé	Différence
Arrêté n° 56	12.4.10.1	Cour arrière ou latérale	Cour avant	Prohibée

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

Cette demande n'est pas nécessaire puisque le requérant pourrait aménager un garage attaché au bâtiment principal ou en cour arrière. Toutefois, le requérant justifie l'emplacement du garage en raison de la pente en cour arrière.

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

La demande est majeure. Elle touche à une disposition régissant la localisation des bâtiments accessoires, qui sont uniquement permis en cour arrière ou en cour latérale lorsque les marges peuvent être respectées. Le présent projet propose plutôt un bâtiment accessoire (garage) en cour avant. Cependant, la propriété à l'étude, d'une superficie de plus d'un acre, comporte un important dénivelé à l'arrière de la maison, pouvant rendre difficile et coûteux l'aménagement d'un garage en cour arrière (voir Annexe B). Le lot possède également un impressionnant couvert forestier se trouvant à l'arrière du domicile. Deux des portes de garage sont situées sur le côté du bâtiment accessoire, et rendaient difficile l'implantation d'un garage en cour latérale. De plus, le garage proposé est situé à plus de 10,5 m de la ligne de rue, tel que mandaté pour les bâtiments accessoires. Ces facteurs atténuaient l'impact de l'avancement plus prononcé dudit bâtiment accessoire vers la rue. Depuis l'entrée en vigueur de l'arrêté de zonage de Paquetville en 2012, deux demandes ont été traitées par la Commission relativement à un bâtiment accessoire en cour avant. L'une d'entre elles a été acceptée. Pour ces raisons, cette demande est jugée raisonnable.

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

L'arrêté en vigueur ne permet pas la construction d'un bâtiment accessoire en cour avant afin d'encourager l'utilisation des cours arrière pour les activités récréatives, de tenir compte du caractère public des cours avant et de limiter l'impact de ces activités sur les gens du voisinage. Les dispositions incluses à l'arrêté de zonage concernant l'emplacement des bâtiments accessoires ont pour objectif d'éviter que ces bâtiments aient prédominance sur les bâtiments principaux, surtout dans les quartiers résidentiels.

DEMANDE DE DÉROGATION /

Rapport technique du service d'urbanisme



Ce principe est en grande partie respecté puisque l'on retrouve plusieurs facteurs qui font en sorte que l'on puisse justifier que l'aménagement proposé s'intègre bien dans le voisinage. La distance de la ligne de rue, le fait que la propriété soit située dans un secteur boisé et sur un lot avec une forte déclinaison qui explique et justifie la présence du bâtiment accessoire en cour avant. Cette demande ne devrait pas affecter le caractère du voisinage.

RECOMMANDATION

L'équipe technique recommande cette demande afin de permettre un bâtiment accessoire (garage détaché) d'une superficie de 120 m² en cour avant de la propriété, considérant celle-ci raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de l'ensemble de cette propriété.

ANNEXES

A – CARTE DE LOCALISATION (ARCREADER, 2020)

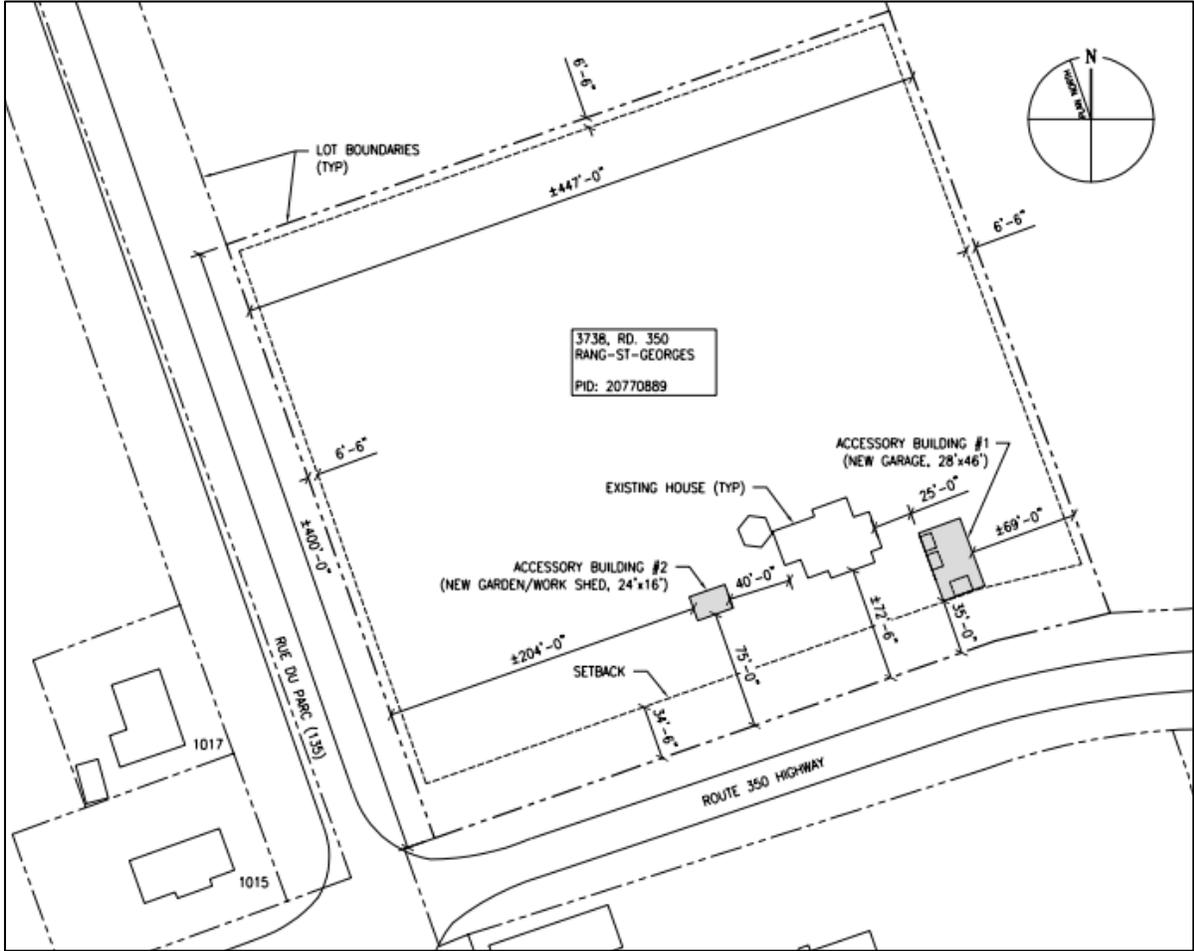


B – PHOTOS DÉMONTRANT LE DÉNIVELLEMENT DU TERRAIN SITUÉ À L'ARRIÈRE DE LA RÉSIDENCE

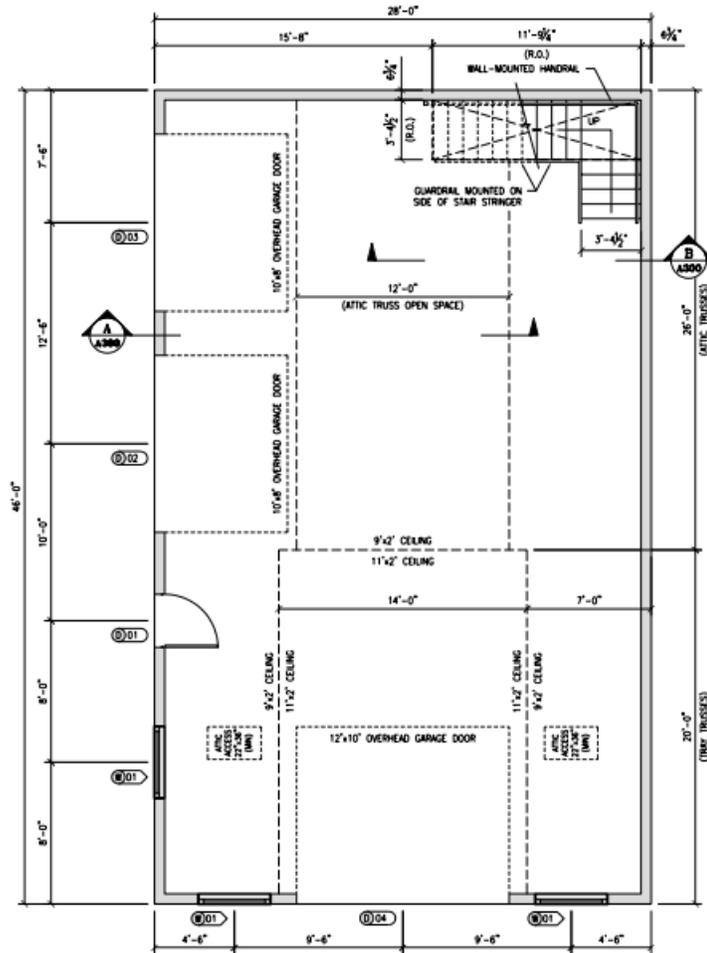




C - PLAN D'IMPLANTATION FOURNI PAR LE REQUÉRANT



D - PLAN ARCHITECTURAL FOURNI PAR LE REQUÉRANT



NEW GARAGE FLOOR PLAN (ACC. BUILD. #1)
 SCALE: 1/4" = 1'-0"