

ANNEXE 3

Nom du lotissement : Shippagan et Club de l'âge d'or de Shippagan Inc.

N° de dossier : 6709

N° de requête : 45126

Localisation : Shippagan

NID : 20752374, 20752358, 20376182, 20817185 et 20371092

Zonage : INS-P (Institutionnel de proximité) et C1 (Commercial centre-ville)

DESCRIPTION

Aménagement proposé : L'objectif de ce plan de lotissement provisoire est de créer une rue publique, le lot 2025-1 d'une superficie de 3772 m² dans le but d'y aménager un immeuble à logements, le lot 2025-2 d'une superficie de 3054 m² occupé par un bâtiment, le lot 2025-3 d'une superficie de 3508 m² et trois (3) restants de terrain.

Demande : Permettre un bâtiment à une distance de 0,78 mètres et 0,96 mètres au lieu de 3 mètres de la limite latérale (Arrêté n° 78, article 11.556.1 b)). 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 développement pour y aménager un lot pour ensuite y construire un immeuble à logements et confirmer deux lots existants.

LOCALISATION



PHOTO



ANALYSE

Demande : Permettre un bâtiment à une distance de 0,78 mètres et 0,96 mètres au lieu de 3 mètres de la limite latérale du lot. 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
2025-2	Arrêté n° 78	11.5.5.1 b)	3 m	0,78 m et 0,96 m	2,22 m et 2,04 m
Rue publique	<i>Loi sur l'urbanisme</i> du N.-B.	88(4)	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 relativement aux exigences au niveau de l'emplacement des bâtiments.

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 largeur et la longueur de la rue publique proposée sont conformes aux dispositions minimales contenues à l'intérieur de l'arrêté de lotissement de la municipalité, soit une largeur minimale de 15 mètres et longueur maximale de 365 mètres.

La taille des lots 2025-1, 2025-2 et 2025-3 sont également conformes aux normes prescrites par l'arrêté de zonage de la municipalité, soit une largeur minimale de 30 mètres, une profondeur de 38 mètres et une superficie minimale de 1140 m².

La dérogation sur la limite latérale du lot pour le bâtiment du Club de l'âge d'or est considérée comme majeure. Cependant, par cette opération cadastrale, le problème d'encombrement dudit bâtiment sera en partie réglé, étant donné que ce bâtiment est situé en partie sur le terrain adjacent. La limite entre les lots 2025-2 et 2025-3 a été installée sur la clôture existante. Cette clôture délimite un parc communautaire. Au niveau de la conformité avec le Code national du bâtiment, la distance restreinte entre ledit bâtiment et la limite latérale est tolérée étant donné que la situation est améliorée, les matériaux de recouvrement extérieur sont inflammables, et qu'il n'y a pas de changement d'usage ni d'agrandissement proposé au bâtiment.

Par ces faits, la demande est considérée mineure et raisonnable.

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. Il permet également 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 par le biais de la rue Degrâce vers le centre-ville et l'avenue Hôtel-de-Ville. Ce projet permet de consolider le bouclage du quartier, remplir un espace inutilisé propre à du développement, permettre un accès légal au bâtiment occupé par le Club de l'âge d'or de Shippagan et favoriser la fluidité de la circulation dans les deux sens.

DEMANDE D'APPROBATION ET DE DÉROGATION DE LOTISSEMENT

Rapport technique du service d'urbanisme



Les lots proposés seront desservis par les services d'eau et égout sanitaire publics. L'un des objectifs visés par ce projet est, entre autres, d'y permettre éventuellement un immeuble à logements contenant huit (8) unités.

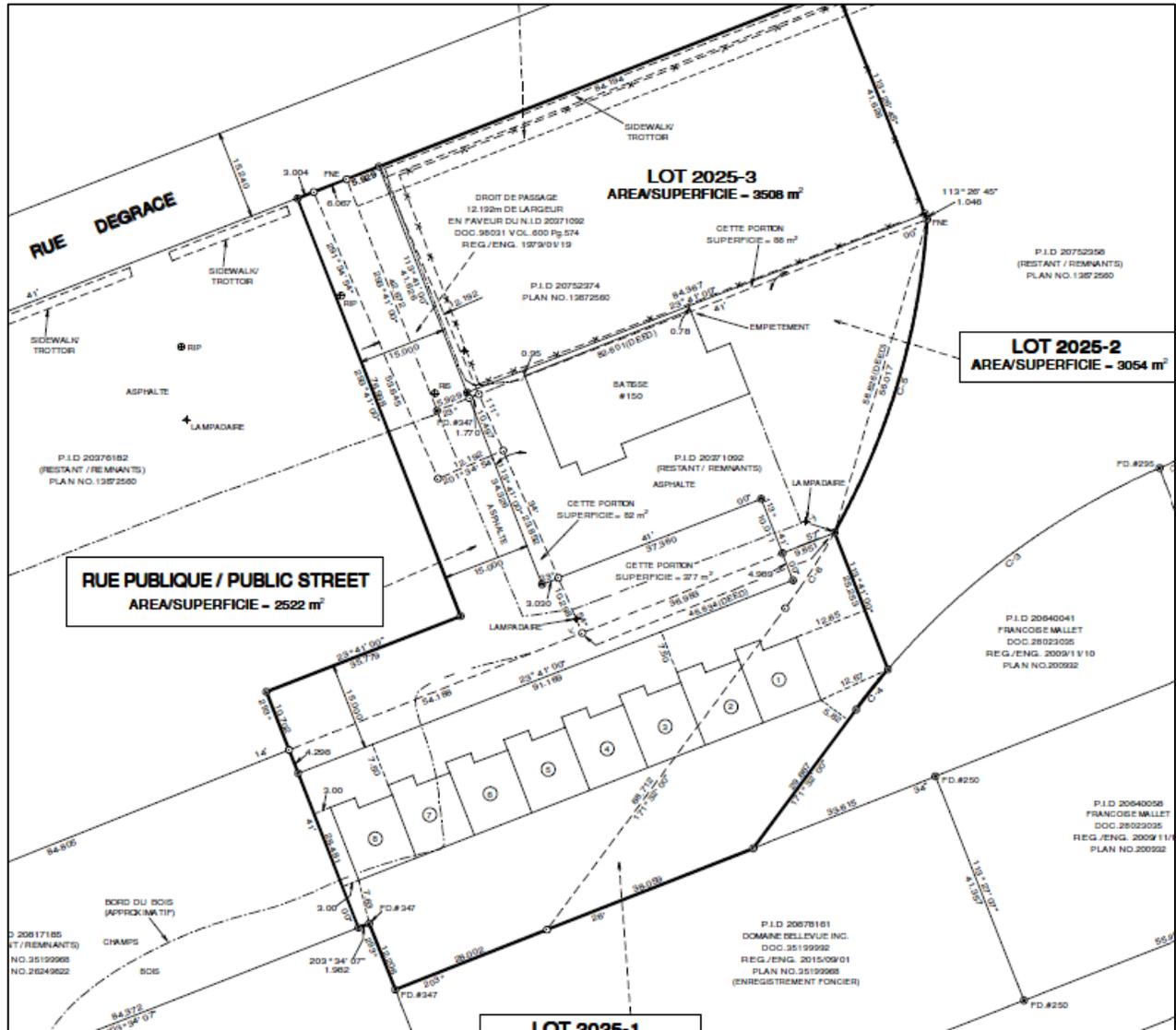
Quoique le zonage soit présentement INS-P et C1, soit institutionnel de proximité et commercial centre-ville, le plan municipal et le zonage doivent être modifiés pour y permettre le projet.

RECOMMANDATION

L'équipe technique recommande l'approbation de cette demande, la jugeant souhaitable pour l'aménagement du terrain, à condition que le plan municipal et l'arrêté de zonage soient modifiés avant que le plan final de lotissement soit approuvé par l'agent d'aménagement de la CSR.

DEMANDE D'APPROBATION ET DE DÉROGATION DE LOTISSEMENT

Rapport technique du service d'urbanisme



ANNEXE 6

Nom du propriétaire : Diane McLaughlin

Nom du demandeur : Diane McLaughlin

N° de dossier : 18219

N° de requête : 45125

Localisation : 13, rue Beaulieu, Saint-Isidore

Superficie du lot : 4 047m² (1 acre)

NID : 20861563

Zonage : RB (habitation et bifamiliale)

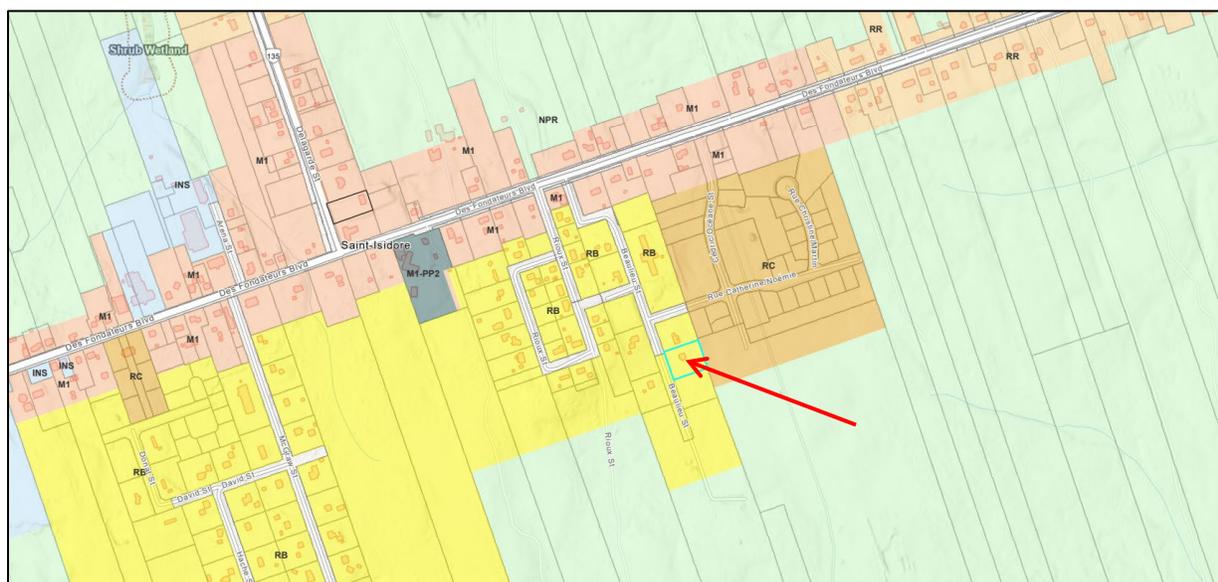
DESCRIPTION

Aménagement proposé : La requérante, madame Diane McLaughlin, souhaite aménager un bâtiment accessoire résidentiel (garage) d'une superficie de 94 m². Cependant, l'aménagement ne pourrait pas respecter une disposition de l'arrêté de zonage du Village de Saint-Isidore.

Demande : Permettre trois (3) bâtiments accessoires au lieu du maximum de deux (2) (Arrêté n° 11-20- article 11.4.9.1 c)).

Raison de la demande : Afin d'avoir un garage pour les voitures et de l'entreposage.

LOCALISATION



PHOTOS





ANALYSE

Demande : Permettre trois (3) bâtiments accessoires au lieu du maximum de deux (2). (Arrêté n° 11-20, article 11.4.9.1 c)).

Règlement concerné	Article	Exigence du règlement	Proposé	Différence
Arrêté n° 11-20	11.4.9.1 c)	1 garage et 1 remise ou 2 remises	2 garages et 1 remise	Prohibée

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

La demande n'est pas nécessaire étant donné que la requérante pourrait respecter l'arrêté de zonage en vigueur du Village de Saint-Isidore. La requérante pourrait également construire un garage attaché au bâtiment principal ou agrandir l'un des deux autres bâtiments accessoires présents sur sa propriété. La

DEMANDE DE DÉROGATION /CRP25

Rapport technique du service d'urbanisme



requérante justifie sa demande afin de pouvoir stationner ses véhicules et avoir plus d'espace de rangement.

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

La demande est majeure puisqu'elle touche une disposition régissant le nombre de bâtiments accessoires autorisés dans une zone RB (habitation uni et bifamiliale).

On trouve actuellement sur la propriété un garage existant aménagé sur des blocs, d'une superficie de 70 m² (permis émis en 2022) et une remise d'une superficie de 17,8 m² (permis émis en 2018). On retrouve également sur la propriété une cabane à éperlan (de façon temporaire) et une petite bécosse décorative qui, selon la requérante, est vide (voir photos). Aujourd'hui, la requérante désire aménager un 2^e garage d'une superficie de 94 m², ce qui ferait un total de deux garages et d'une remise sur cette propriété. En considérant que le garage existant ne peut accueillir des véhicules à moteur et qu'il est situé du côté opposé à l'allée d'accès (entrée de la maison), il n'est pas fonctionnel pour y aménager des véhicules. La demande est donc considérée est raisonnable.

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

L'objectif de la réglementation est de conserver un équilibre entre la hauteur, la superficie et le nombre des bâtiments accessoires et ce, afin de conserver une homogénéité de ceux-ci à l'intérieur du village. Le fait de permettre des garages et remises en plus grand nombre pourrait modifier le caractère du voisinage.

L'arrêté de zonage en vigueur interdit la présence de deux garages sur une propriété. Seuls un garage et une remise par lot ou deux remises par lot sont autorisés dans toutes les zones résidentielles de la municipalité. Pour les autres zones, mis à part une superficie maximale et le coefficient du sol, le nombre et le type de bâtiments accessoires ne sont pas pris en considération, qu'il s'agisse d'un garage ou d'une remise.

Depuis l'entrée en vigueur de l'arrêté de zonage de Saint-Isidore en 2011, aucune demande afin de permettre un plus grand nombre de bâtiments accessoires n'a été traitée. Malgré le fait que cette demande pourrait créer un précédent et qu'elle pourrait aller à l'encontre de ce principe, l'étude de celle-ci a pris en considération les éléments précités et l'intégration de ce nouveau bâtiment accessoire sur la propriété. Le nouveau garage serait aménagé sur l'emplacement habituel d'un garage détaché (en cour arrière, près de la maison, et aligné avec une allée d'accès). Ce projet ne serait donc pas mal intégré dans son environnement immédiat, qui est à caractère plus rural.

RECOMMANDATION

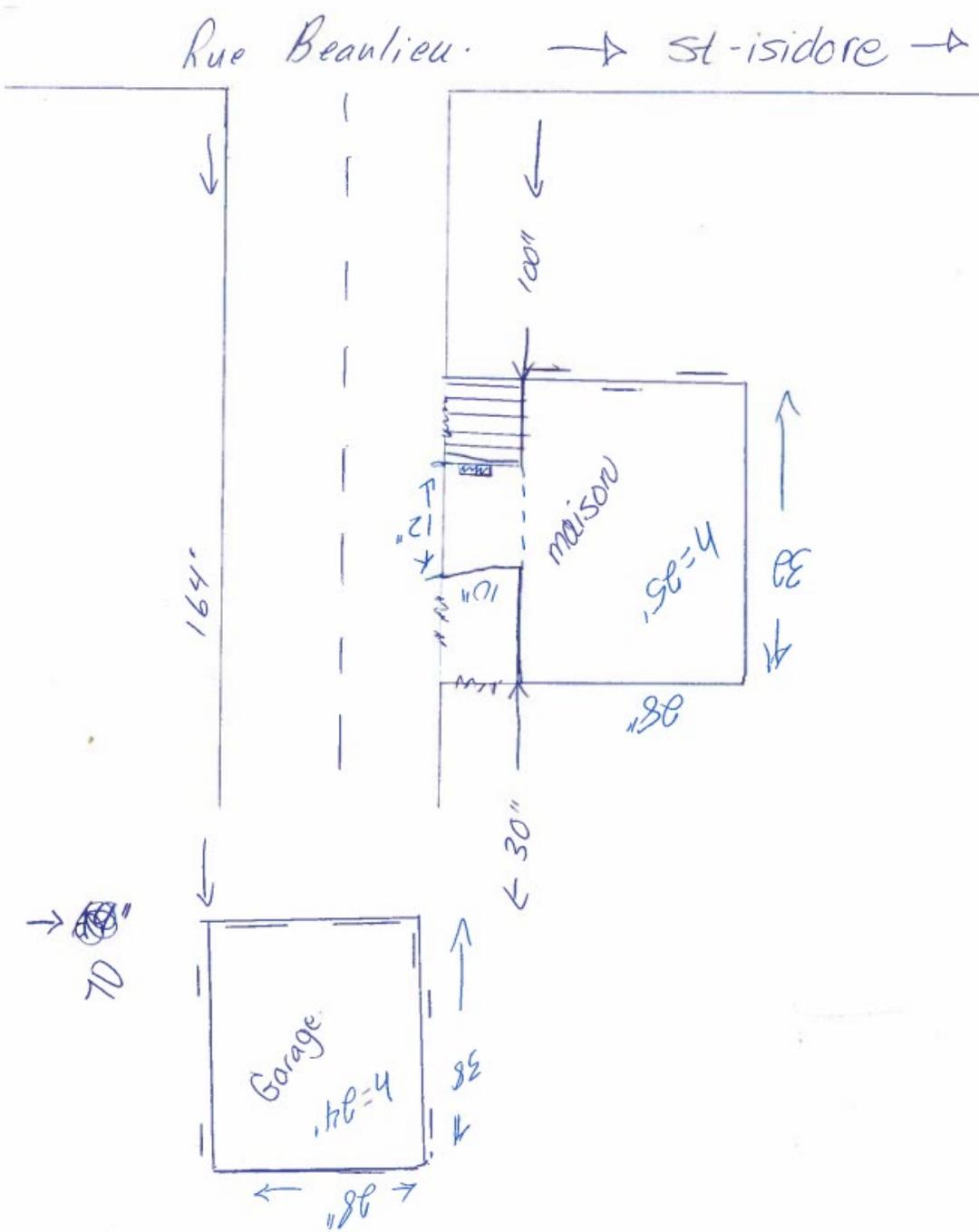
L'équipe technique recommande la demande de dérogation afin de permettre trois (3) bâtiments accessoires résidentiels, soit deux (2) garages et une (1) remise au lieu du maximum d'un (1) garage et d'une (1) remise, ou de deux (2) remises, considérant cette demande raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de cette propriété.

ANNEXES

A – CARTE DE LOCALISATION (ESRI, 2020)



B - PLAN D'IMPLANTATION FOURNI PAR LA REQUÉRANTE



C - PLAN D'IMPLANTATION RÉALISÉ PAR UN AGENT D'AMÉNAGEMENT



DEMANDE DE DÉROGATION /CRP25
Rapport technique du service d'urbanisme



D - PLAN DE FAÇADE FOURNI PAR LA REQUÉRANTE

Maison hauteur 25'

Cocher le type de toiture

Dessiner l'emplacement des portes et fenêtres

E - PLAN DE LOTISSEMENT DÉMONSTRANT UNE SERVITUDE SUR LE LOT À L'ÉTUDE

APPROVAL / APPROBATION

PLANNING COMMISSION / COMMISSION D'AMÉNAGEMENT

APPROVED / APPROBÉ

OWNER'S STATEMENT / DÉCLARATION DU PROPRIÉTAIRE

Parcel	Remarks	Acquiring	Releasing
13-1			
13-2			
13-3			

**AMENDING SUBDIVISION PLAN No. 2013-1-1
PLAN DE LOTISSEMENT No. 2013-1-1
OF/DE
LOTISSEMENT ADRIEN BEAULIEU
& FLORENT HACHÉ
AT/A
VILLAGE DE ST-ISIDORE
PARISH OF
PAROISSE DE ST-ISIDORE**

ANNEXE 7

Nom du propriétaire : N.B. Supply and Services

Nom du demandeur : Lucie Roy

No de dossier : 9498

No de requête : 45154

Localisation : 15, boulevard St-Pierre Est, Caraquet

Superficie du lot : 3 099 m² (0,8 acre)

NID : 20387239

Zonage : INS (Institutionnelle)

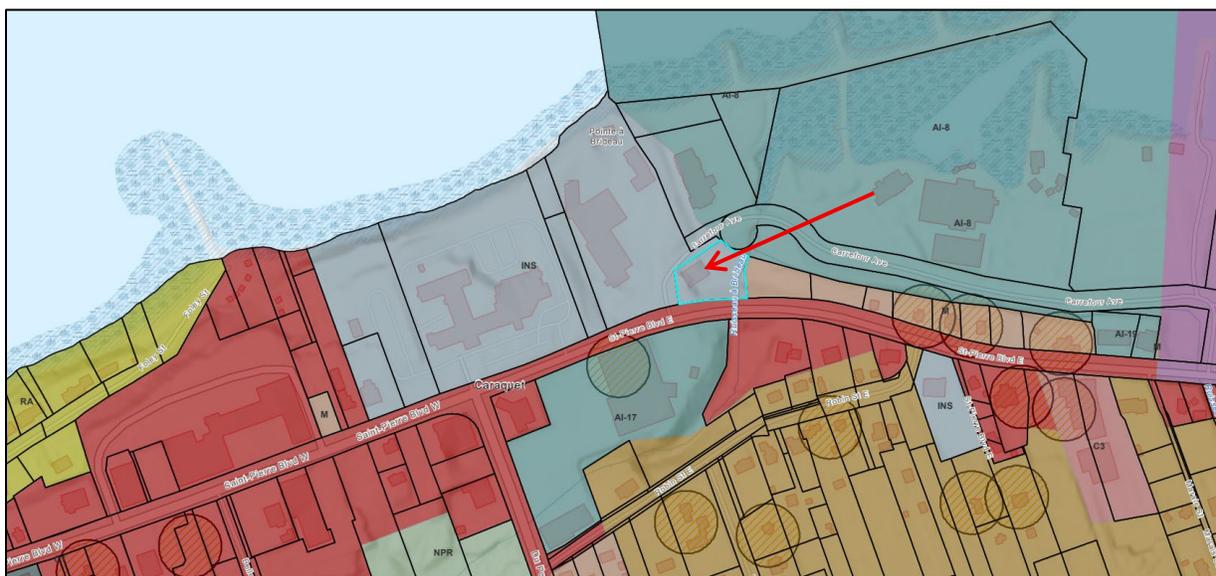
DESCRIPTION

Aménagement proposé : La requérante, madame Lucie Roy, Directrice des opérations et de la programmation d'Evencia diffusion, désire obtenir un permis provisoire afin de pouvoir aménager un bar au sous-sol du Musée acadien. Cependant, l'usage proposé ne respecterait pas une disposition de l'arrêté de zonage de la ville de Caraquet puisque l'usage d'un bar n'est pas autorisé à l'intérieur de la zone INS (Institutionnelle).

Demande : Autoriser un permis provisoire du 1^{er} au 16 août 2025 afin de permettre l'aménagement temporaire d'un bar au sous-sol du Musée acadien. (Arrêté n° 211- article 2.2.2 a))

Raison de la demande : Afin d'obtenir un permis d'alcool pour l'évènement.

LOCALISATION



PHOTOS





ANALYSE

Demande : Autoriser un permis provisoire du 1^{er} au 16 août 2025 afin de permettre l'aménagement temporaire d'un bar au sous-sol du Musée acadien.

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

Le plan municipal identifie cette propriété avec une affectation INS (institutionnelle). Le projet est d'aménager sur la propriété, pour une durée de seize (16) jours consécutifs, un bar au sous-sol d'un musée (Musée acadien), une tente extérieure de 40' x 40' et l'installation de quatre (4) toilettes chimiques. Selon la demande, cet événement pourrait attirer jusqu'à 100 personnes par jour. Les heures d'ouvertures du bar seraient entre 17h et 2h du matin, ce qui correspondrait aux heures de fermeture du Musée qui, pour sa part fermerait à 17h. L'usage d'un bar n'est pas permis en zone institutionnelle et doit être situé à l'extérieur d'un rayon de 800 m de tout établissement d'enseignement géré par le ministère de l'Éducation ; voir article 7.1.2.1 c) (xviii) de l'arrêté de zonage en vigueur. Ici, on retrouve le Collège communautaire du Nouveau-Brunswick à moins de 50 m de la propriété à l'étude. Cependant, l'usage proposé serait temporaire et correspondrait avec la durée du Festival acadien.

Cette demande n'irait pas à l'encontre des grandes lignes du plan municipal puisque la zone institutionnelle autorise les usages tels que les musées, établissements ou complexes récréotouristiques, parcs ou terrains de jeux municipaux, qui sont des usages similaires à ce qui est proposé.

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

Cette demande est temporaire (16 jours consécutifs). Le site serait aménagé afin de recevoir cette activité. Cette demande de permis provisoire permettrait à la requérante d'obtenir les permis requis pour l'obtention d'un permis d'alcool pour cet événement.

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

Cette demande ne devrait pas représenter un risque élevé de conflit avec les usages limitrophes puisque la propriété à l'étude est adjacente au complexe récréotouristique du Carrefour de la mer et à côté du Collège communautaire du Nouveau-Brunswick (CCNB).

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

Le projet se situe dans une zone institutionnelle où l'on planifie des usages accompagnés de nuisances (bruit, rassemblements publics, circulation). Des travaux intérieurs sont en cours pour aménager le bar au sous-sol du bâtiment. L'usage se concentre sur la propriété à l'étude uniquement. Cependant, l'aire de stationnement serait située sur une propriété voisine (CCNB), où les clients devront traverser une rue publique pour s'y rendre.

RECOMMANDATION

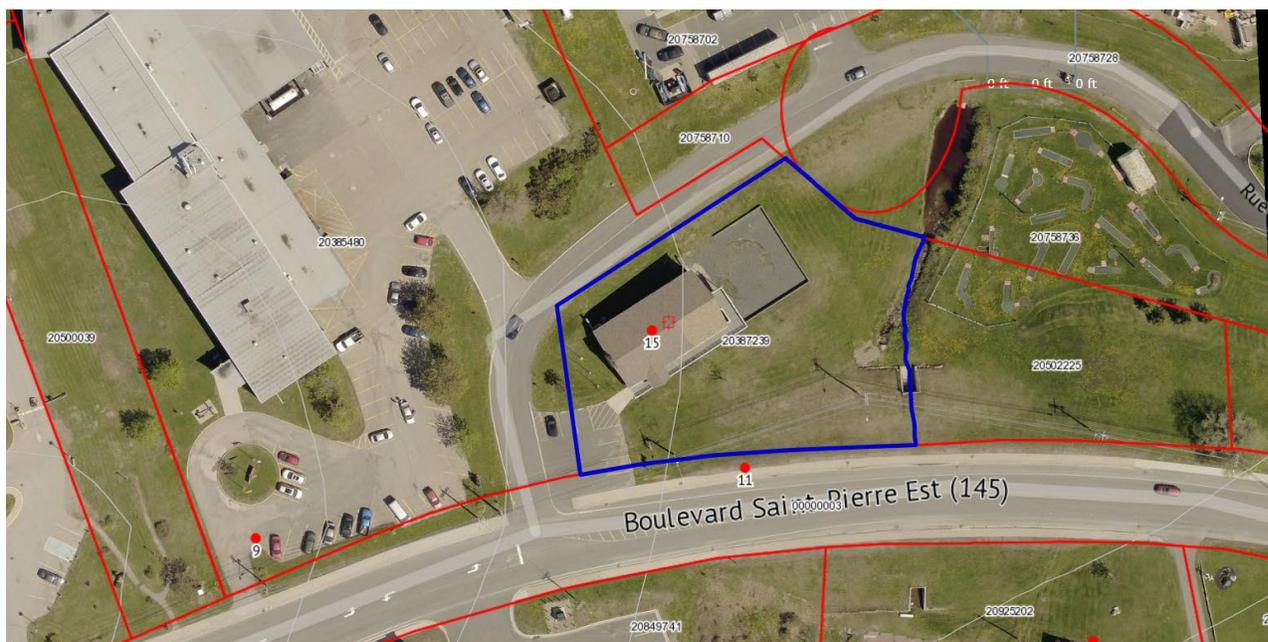
L'équipe technique recommande l'approbation d'un permis provisoire pour la période du 1^{er} au 16 août 2025, inclusivement. Ces 16 jours permettront d'organiser et tenir l'activité, et de remettre la propriété à son état original et ce, aux conditions suivantes :

- Obtenir une entente de stationnement (non notariée) avec le Collège communautaire du Nouveau-Brunswick (CCNB);
- Le nombre de toilettes chimiques devra respecter le Code national du bâtiment; et
- Obtenir un permis d'aménagement et de construction pour les travaux effectués au sous-sol du Musée pour l'aménagement d'un bar.

En respectant ces conditions, 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 (ArcReader, 2020 et ConnectExplorer, 2016)



B – PLAN DE SITE DE LA REQUÉRANTE

