

DEMANDE DE DÉROGATION DE LOTISSEMENT

Rapport technique du service d'urbanisme

ANNEXE 3

Nom du lotissement : Rogers Communications Inc.

N° de dossier : 6659

N° de requête : 44093

Localisation : Hautes-Terres (Paquetville)

NID : 20662649

Zonage : INS (Institutionnelle)

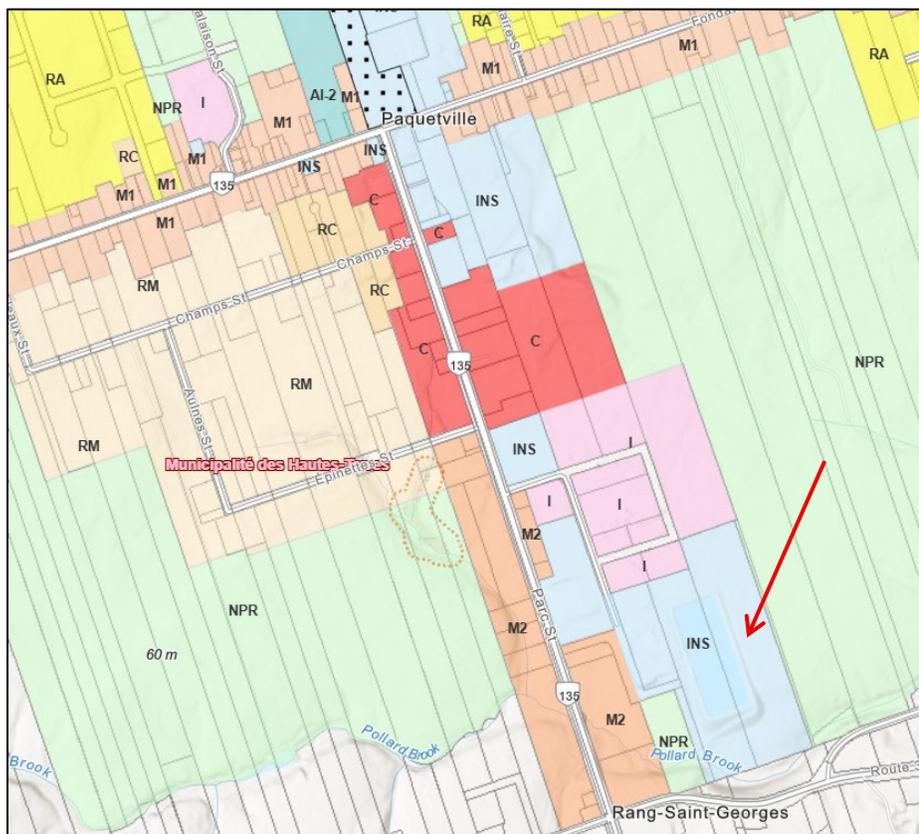
DESCRIPTION

Aménagement proposé : L'objectif de ce plan de lotissement provisoire est de créer le lot 25-1 d'une superficie de 1,44 hectare dans le but d'aménager une tour de télécommunications.

Demande : Permettre le lot 25-1 avec une largeur de 10,64 mètres, mais n'ayant aucune façade sur une rue publique (Arrêté n° 58, article 12.10.3.1 a)).

Raison de la demande : Afin d'aménager une tour de télécommunications.

LOCALISATION



PHOTO



ANALYSE

Demande : Permettre le lot 25-1 avec une largeur de 10,64 mètres.

Numéro du lot à l'étude	Règlement concerné	Article	Exigence du règlement	Proposé	Différence
25-1	58	12.10.3.1 a)	54 m	10,64 m	43,36 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 25-1 à la marge de recul de 7,5 mètres de la rue ne respecte pas les normes minimales prescrites à l'intérieur de l'arrêté de zonage de Paquetville. La demande est donc nécessaire et justifiable.

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

La demande de dérogation est jugée majeure, soit de 80,2%. Cependant, la rue sur laquelle le lot donne n'est pas aménagée et le service d'égout sanitaire de la municipalité n'y est également pas installé.

Cependant, cette partie de terrain n'a jamais été un lot distinct en soi; il fut créé en tant que parcelle pour être annexée au lot adjacent.

En prenant en considération les énoncés ci-dessus mentionnés, cette demande est jugée raisonnable.

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

Ce projet est situé dans le secteur du parc industriel et du bassin d'épandage du système sanitaire de Paquetville.

Le projet consiste essentiellement à l'octroi du lot 25-1 à Rogers Communications Inc. dans le but d'y aménager une tour de télécommunications. Le lot étant situé en zone institutionnelle, l'usage proposé y est permis.

L'entière partie du lot faisant l'objet de cette opération cadastrale fut acquise par la municipalité de Paquetville en 1993. Ainsi, une parcelle fut créée dans le but d'agrandir un lot existant, lot sur lequel fut aménagé une partie du bassin d'épandage. Ce faisant, le coin de cette parcelle touche une rue publique, partie du lot 25-1 duquel le CRP doit trancher au niveau de sa largeur dérogatoire.

En pratique, les gens ne pourront pas accéder au lot 25-1 par la rue publique sur laquelle donne le lot 25-1. Pour remédier à cette fâcheuse situation, la municipalité va accorder un accès sous forme de droit de passage d'une largeur de 10 mètres à partir de la rue Industrielle.

Les terres et les ressources qui s'y trouvent ont peu de valeur si les usagers ne peuvent y accéder et s'y déplacer ou recevoir et transmettre de l'information ou des biens. L'accès doit convenir à l'utilisation projetée.

Dans ce cas-ci, il faut considérer que les principaux utilisateurs du chemin d'accès au lot 25-1 seront les employés de Rogers Communications Inc., les services d'urgence et non le public en général.

Cependant, l'aménagement du chemin d'accès doit être conçu d'une façon sécuritaire. Ainsi, certaines normes de conception et de construction devraient être prises en considération lors de l'aménagement de cette voie d'accès.

En mettant ces faits 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, aux conditions suivantes :

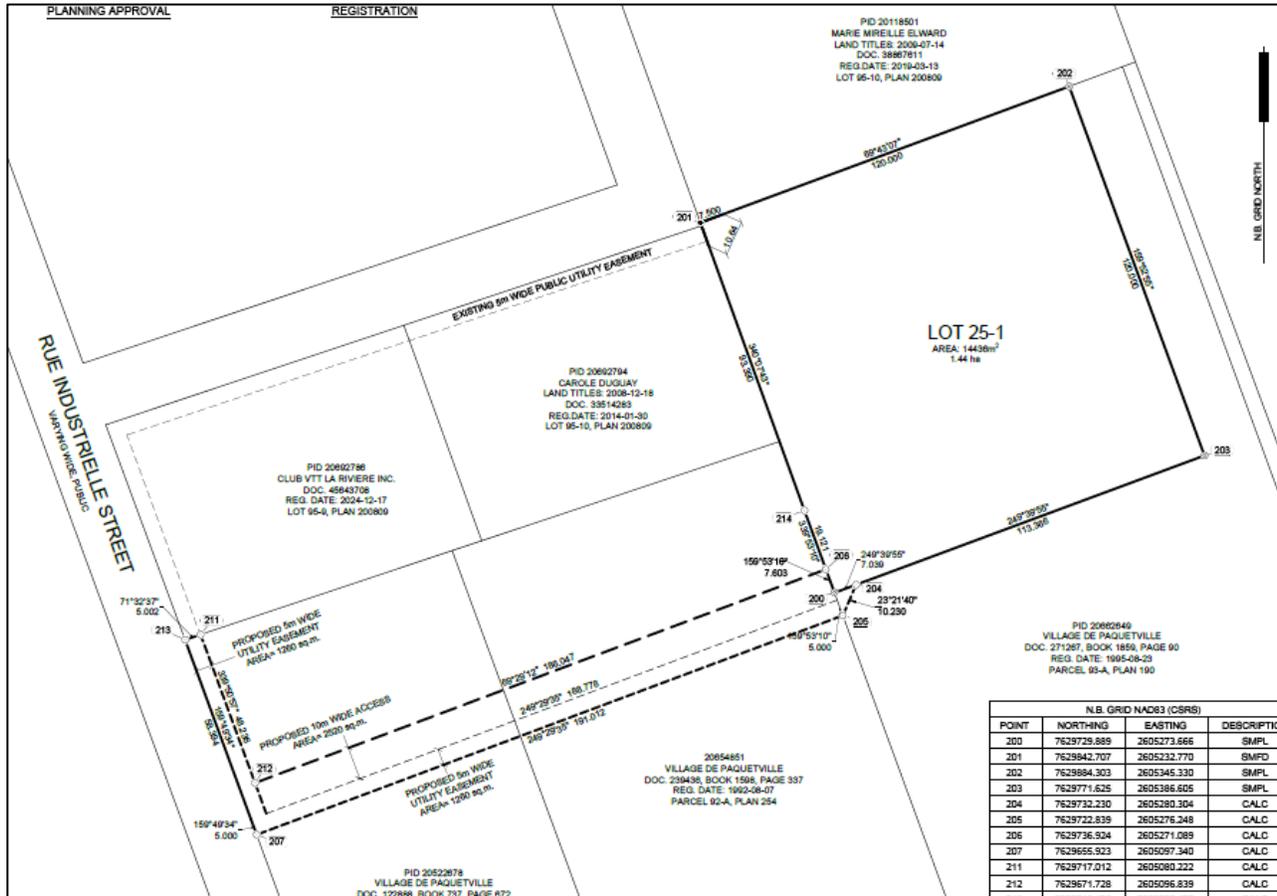
- que le chemin d'accès d'une largeur de 10 mètres réponde aux normes de l'article 3.2.5.6 de la plus récente édition du Code national du bâtiment.
- l'agent d'aménagement doit recevoir une confirmation écrite d'un ingénieur immatriculé du N.-B. précisant que la voie d'accès a été construite en conformité avec l'article 3.2.5.6 de la plus

récente édition du Code national du bâtiment. Cette confirmation doit être remise à l'agent d'aménagement avant que le plan final de lotissement lui soit soumis pour approbation.

- l'acte de transfert du lot 25-1 comportant une entente de droit de passage doit être soumis à l'agent d'aménagement lors du dépôt du plan final de lotissement pour approbation.
- l'acte de transfert du lot 25-1 doit inclure des conditions relativement à ce que le cédant et/ou le cessionnaire s'engage à maintenir la voie d'accès sécuritaire et y effectuer les travaux d'entretien en tout temps.

DEMANDE DE DÉROGATION DE LOTISSEMENT

Rapport technique du service d'urbanisme



DEMANDE DE DÉROGATION

Rapport technique du service d'urbanisme



ANNEXE 4

Nom du propriétaire : David Noël

Nom du demandeur : David Noël

No de dossier : 20698

No de requête : 45592

Localisation : 62, rue du Bocage, Lamèque

Superficie du lot : 9,1 hectares

NID: 20219507

Zonage : RA (habitation unifamiliale) et N (naturelle)

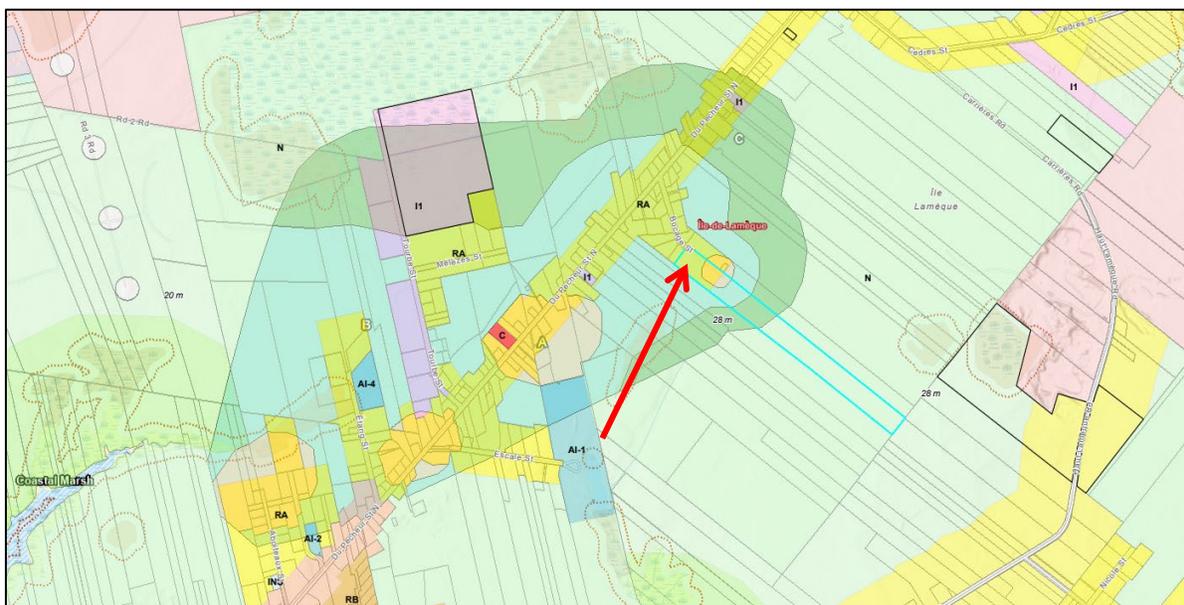
DESCRIPTION

Aménagement proposé : Le requérant, monsieur David Noël, souhaite aménager un bâtiment accessoire résidentiel (garage) de 167 m². Cependant, cet aménagement ne pourrait pas respecter une disposition de l'arrêté de zonage de la Ville de Lamèque.

Demande : Permettre l'aménagement d'un bâtiment accessoire (garage) d'une superficie de 167 m² au lieu de 145 m². (Arrêté n° 120 et arrêté modifiant n° 10-2- article 12.5.8.1.b))

Raison de la demande : Afin de réaliser le projet proposé et de préserver l'esthétique du site, évitant ainsi qu'il ne devienne visuellement négligé ou dévalorisé.

LOCALISATION



PHOTOS



DEMANDE DE DÉROGATION

Rapport technique du service d'urbanisme



ANALYSE

Dérogation : Permettre l'aménagement d'un bâtiment accessoire (garage) d'une superficie de 167 m² au lieu de 145 m².

Règlement concerné	Article	Exigence du règlement	Proposé	Différence
Arrêté n° 120 et arrêté modifiant n° 10-2	12.5.8.1.b)	145 m ²	167 m ²	22 m ² .

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

Cette demande n'est pas nécessaire étant donné que le requérant peut construire un garage détaché d'une superficie conforme à l'arrêté de zonage de la municipalité de Lamèque. Le requérant justifie sa demande afin de pouvoir avoir un espace de rangement pour ses effets personnels.

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

La demande est majeure. Elle touche une disposition régissant la superficie d'un bâtiment accessoire dans une zone résidentielle, soit un maximum de 145 m². La demande visant la superficie du bâtiment accessoire proposé (145 m² (30' x 60')) représente une différence de 22 m² au-dessus de ce qui est autorisé. On ne retrouve aucun autre bâtiment accessoire sur la propriété à l'étude. Cette demande est raisonnable en considérant le fait que le requérant a la possibilité d'aménager un méga-dôme sur sa propriété, qui n'a aucune limite quant à la superficie. De plus, la propriété est située à l'extrémité d'un cul-de-sac dans un secteur boisé.

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

Cette demande va à l'encontre des principes qui visent à conserver un équilibre entre la hauteur et la superficie des bâtiments accessoires et ce, afin de conserver une homogénéité de ceux-ci à l'intérieur de la ville.

Cependant, en 2018 et 2023, la municipalité avait modifié les dispositions encadrant les bâtiments accessoires en zone résidentielle et ce, afin d'offrir une plus grande flexibilité et plus de possibilités aux citoyens de Lamèque. Cependant, malgré ces changements effectués à l'arrêté de zonage, les citoyens désirent aménager de plus gros garages, et la superficie de 145 m² proposée en 2023 ne semble pas suffisante. En 2025, deux rezonages (un en cours et un autre terminé) ont été traités afin de permettre de plus gros garages sur des propriétés résidentielles.

L'équipe technique a reçu en septembre une résolution du conseil municipal de l'Île-de-Lamèque indiquant qu'il appuyait cette demande de dérogation. Cette résolution avise également le CRP et la CSRPA que le conseil a l'intention de modifier, lors de la rédaction du prochain règlement municipal, les dispositions sur les bâtiments accessoires de façon à les autoriser en zone RA (habitation unifamiliale) aux mêmes conditions qu'un méga-dôme. Ils ne seraient donc plus limités en superficie.

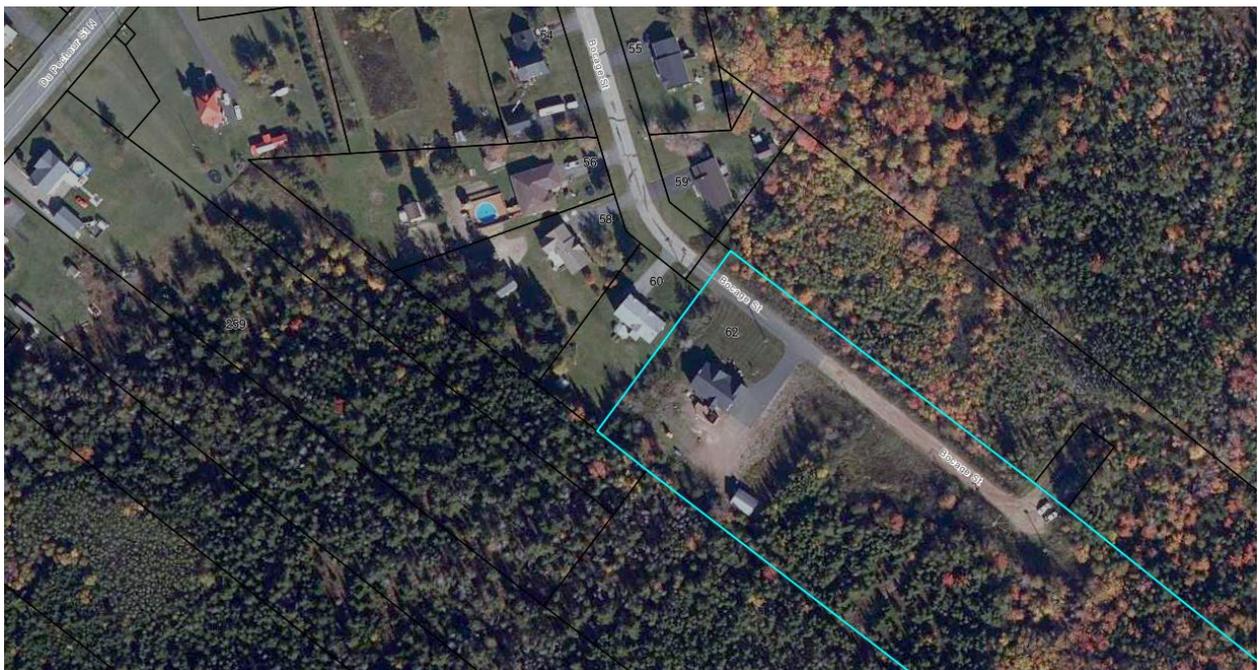
Cette demande ne devrait pas affecter le caractère du voisinage puisque la propriété, d'une superficie de 9 hectares, est située en retrait et à l'extrémité de la rue du Bocage.

RECOMMANDATION

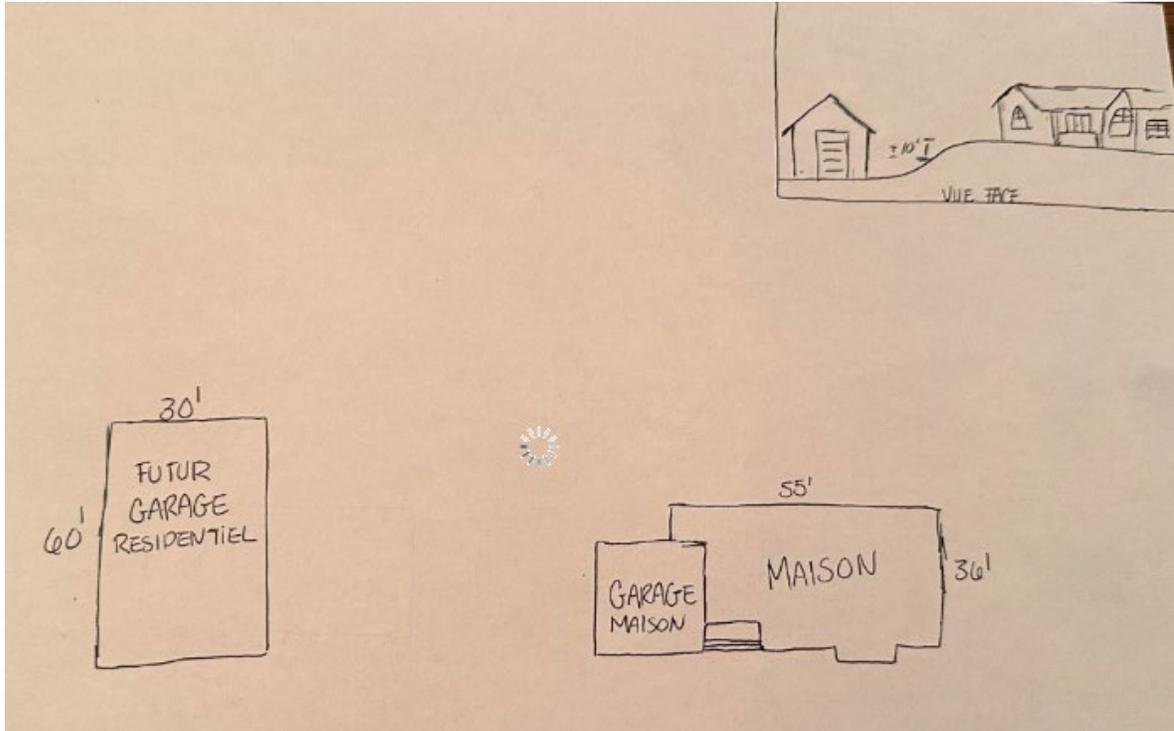
L'équipe technique recommande la demande de dérogation afin de permettre l'aménagement d'un bâtiment accessoire (garage) d'une superficie de 167 m² au lieu de 145 m², celle-ci étant considérée souhaitable et raisonnable pour l'aménagement de cette propriété.

ANNEXES

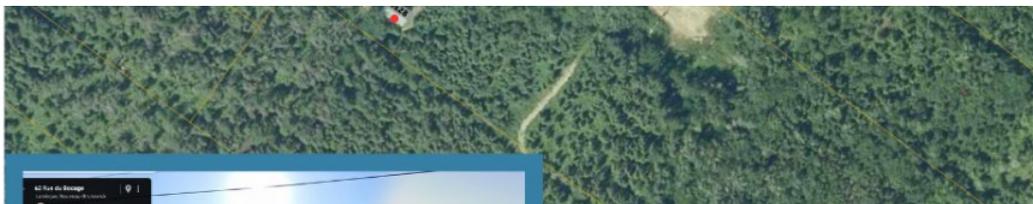
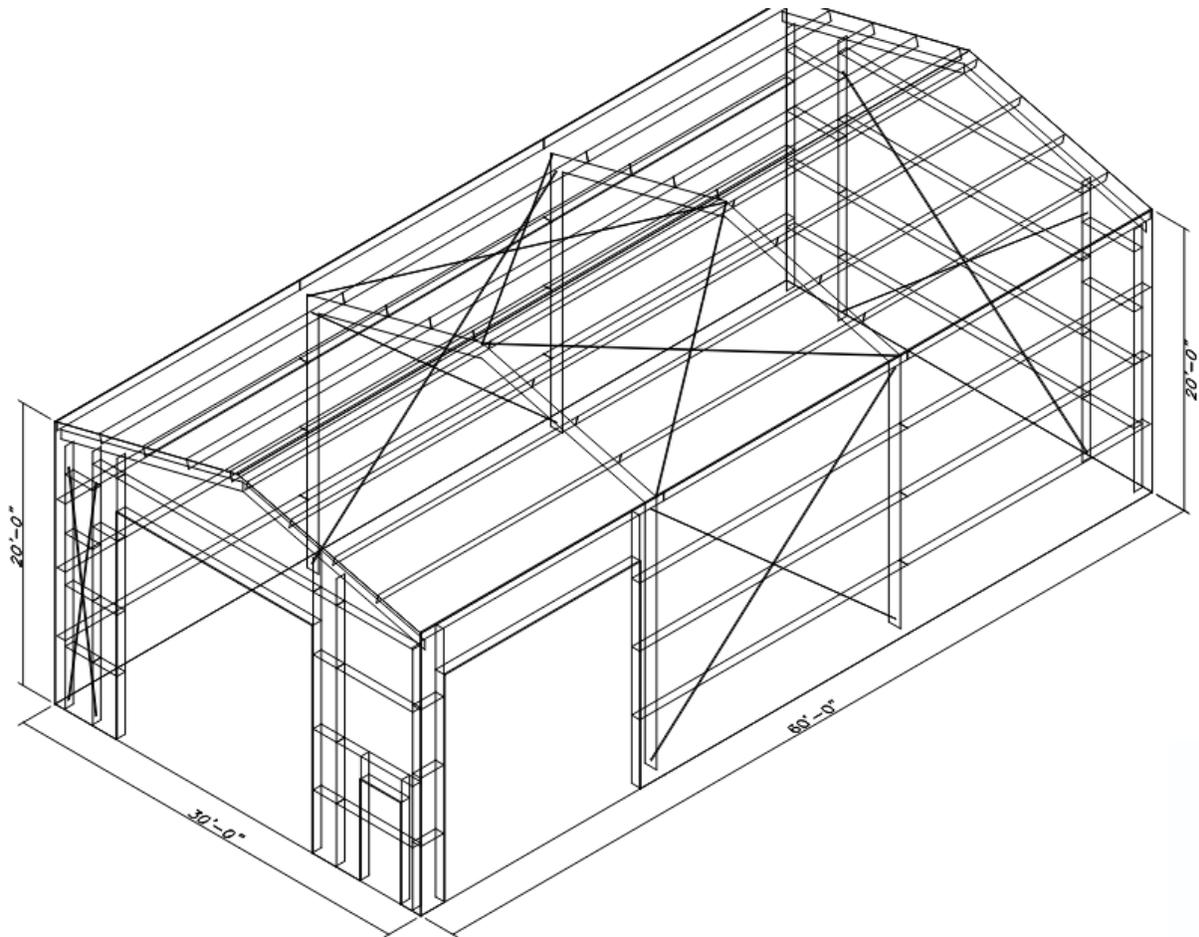
A – CARTES DE LOCALISATION (ESRI CANADA, 2020)



B - PLANS D'IMPLANTATION FOURNIS PAR LE REQUÉRANT



C – PLAN 3D FOURNI PAR LE REQUÉRANT



68,3 pi de la maison
86 pi du chemin
72,8 pi des lignes

- **Petite remise : 20x28 pi**
- **Maison : 42 x64.5 pi**

ANNEXE 7

Nom du lotissement : Caissie, Lanteigne et Lejeune

N° de dossier : 6731

N° de requête : 45681

Localisation : Caraquet

NID : 20841235 et 20917019

Zonage : RA (résidentielle unifamiliale)

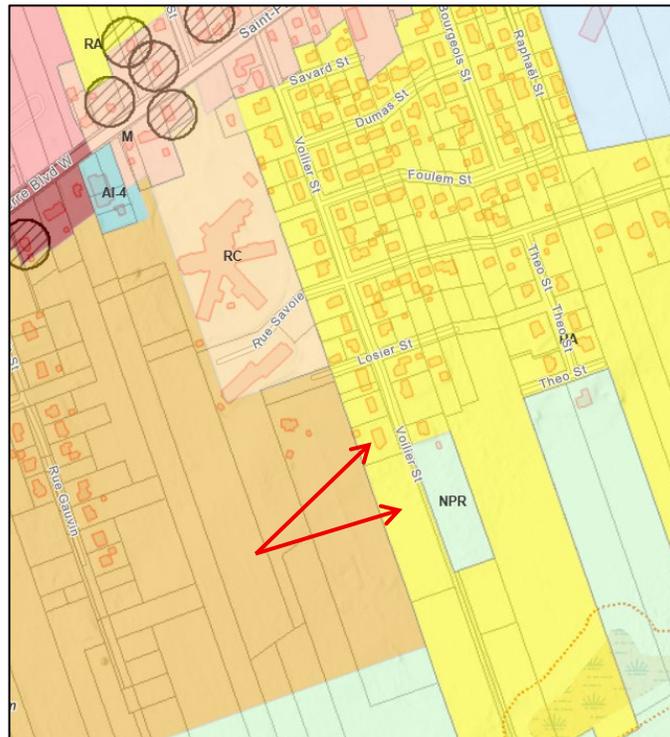
DESCRIPTION

Aménagement proposé : L'objectif de ce plan de lotissement provisoire est de créer le lot 2025-1 d'une superficie de 4584 m², le lot 2025-2 d'une superficie de 4630 m², un restant de terrain, et élargir la rue du Voilier.

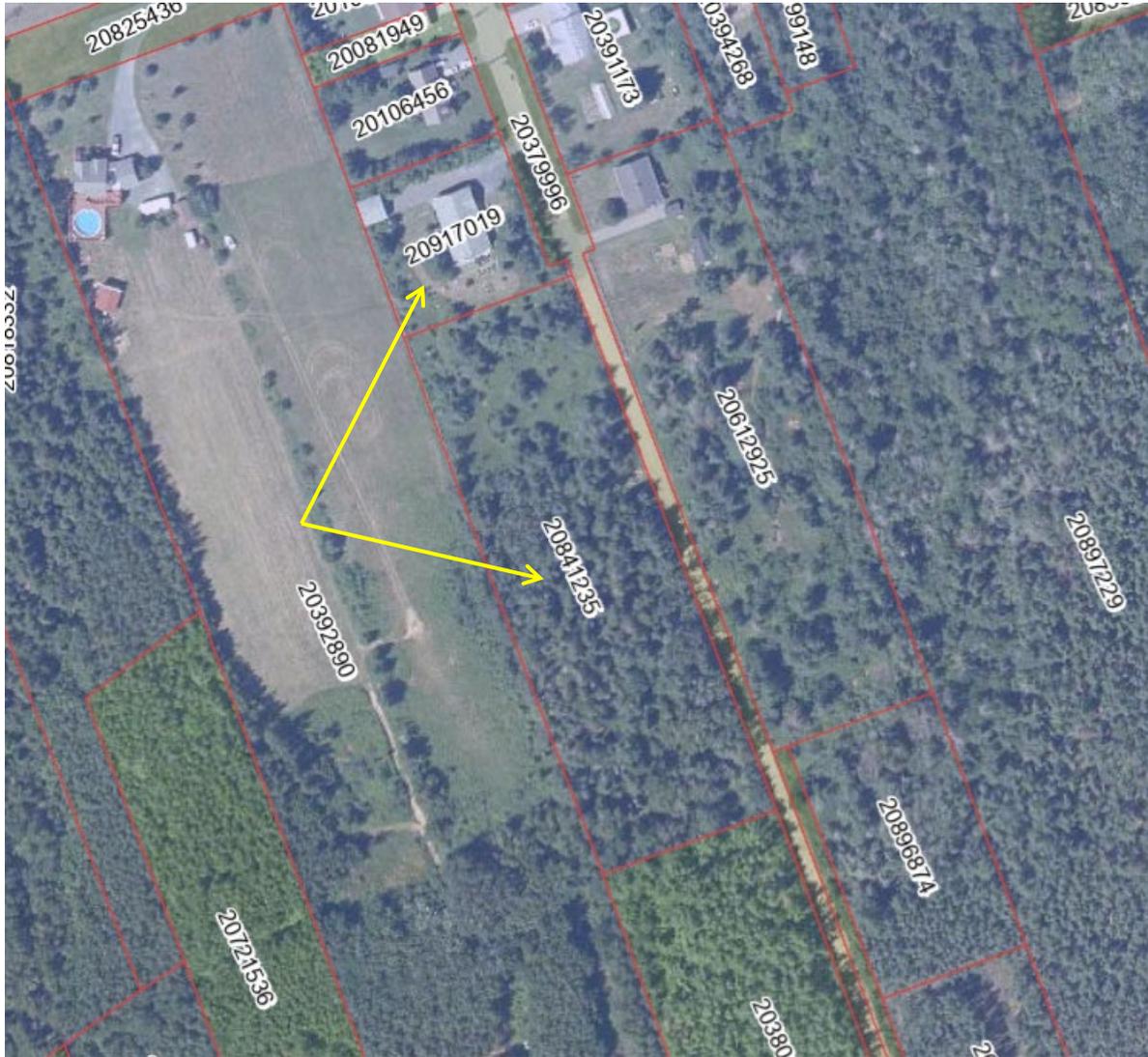
Demande : Permettre une rue publique avec une largeur de 11,17 mètres au lieu de 15 mètres (Arrêté n° 2023-02, article 7). Recommandation au conseil relativement à l'emplacement de la rue publique (*Loi sur l'urbanisme* du N.-B., article 88(4)).

Raison de la demande : Vente des lots 2025-1 et 2025-2.

LOCALISATION



PHOTO



ANALYSE

Demande : Permettre une rue publique avec une largeur de 11,17 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	11,17 m	3,83 m
Rue publique	2023-02	88(4)	Recommandation au conseil		

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. Par ailleurs, en vertu de l'article 78 de la *Loi sur l'urbanisme* du N.-B., la CSR a le pouvoir de déroger à un arrêté de lotissement municipal. La demande est donc nécessaire et justifiable.

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

La taille des lots 2025-1 et 2025-2 est conforme aux normes prescrites à l'intérieur de l'arrêté de zonage de Caraquet pour des lots sans services, soit une largeur minimale de 54 mètres et une superficie minimale de 4000 m².

La dérogation pour la largeur de la rue proposée est considérée majeure, soit de 25%. Cependant, cette demande est considérée raisonnable étant donné que la rue existante se trouve élargie par ce projet de lotissement.

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

Ce projet consiste essentiellement à créer deux lots aux fins de construction résidentielle. Ce secteur de la municipalité est identifié comme étant en zone résidentielle afin justement d'y permettre ce genre de développement.

Ce faisant, la municipalité a demandé aux développeurs d'élargir légèrement la rue du Voilier vis-à-vis des lots proposés.

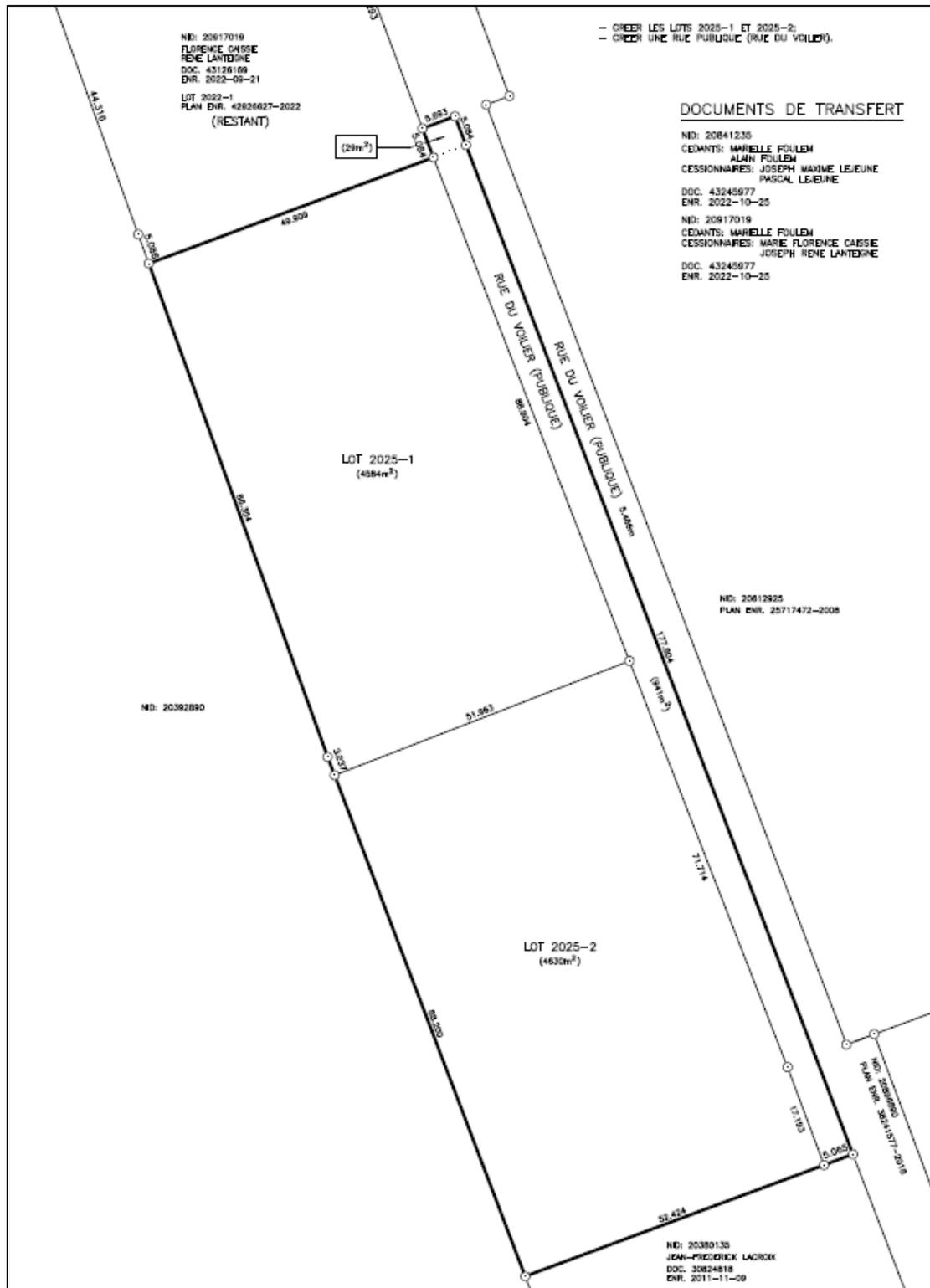
Les propriétaires du côté Est du projet proposé ont refusé de céder du terrain pour rendre conforme la largeur de la rue du Voilier. Néanmoins, la municipalité est prête à vivre avec le projet proposé. La municipalité pourrait aussi utiliser ses pouvoirs en vertu de la *Loi sur la gouvernance locale* pour exproprier la partie de terrain nécessaire à l'élargissement de la rue du Voilier.

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



DEMANDE DE DÉROGATION

Rapport technique du service d'urbanisme

ANNEXE 10

Nom du propriétaire : Valère Beaudin

Nom du demandeur : Valère Beaudin

No de dossier : 3193

No de requête : 45691

Localisation : 103, rue des Cèdres, Lamèque

Superficie du lot : 4 120 m² (1 acre)

NID: 20505327

Zonage : RA (habitation unifamiliale)

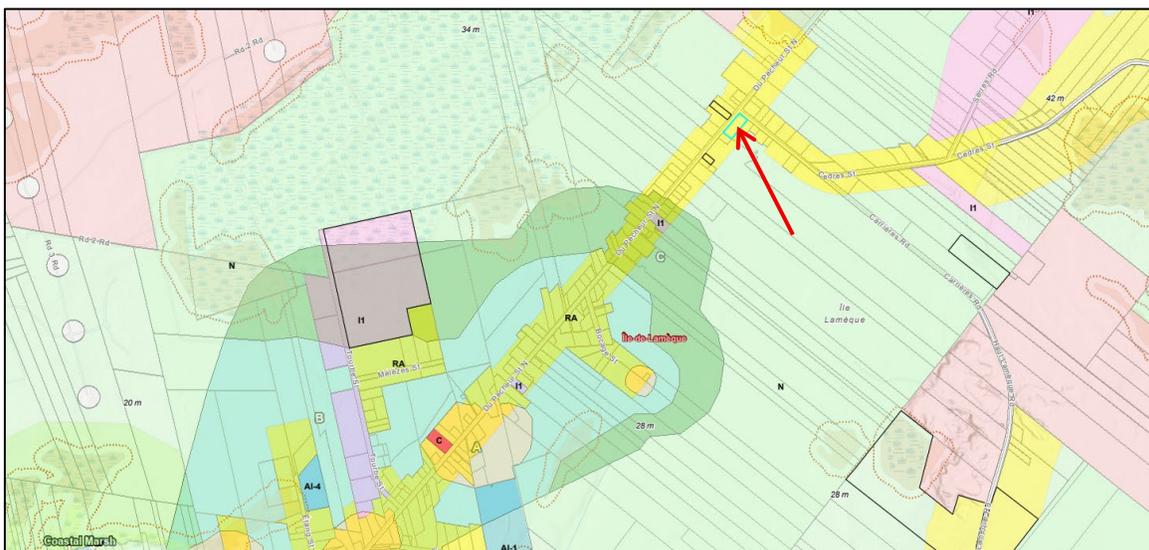
DESCRIPTION

Aménagement proposé : Le requérant, monsieur Valère Beaudin, souhaite aménager un bâtiment accessoire (garage) d'une superficie de 227 m². Cependant, le projet ne peut pas respecter plusieurs dispositions de l'arrêté de zonage de la Ville de Lamèque. À noter qu'un processus de modification du zonage est en cours.

Demande : Autoriser un permis provisoire d'un (1) an afin de débiter les travaux avant la fin du processus de modification au zonage. (Arrêté n° 120- article 2.3.2 a))

Raison de la demande : Afin de débiter les travaux avant l'hiver.

LOCALISATION



PHOTOS





ANALYSE

Dérogation : Autoriser un permis provisoire d'un (1) an afin de débiter les travaux avant la fin du processus de modification au zonage.

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

Cette demande n'affecte pas le plan municipal puisque celle-ci ne touche que les dispositions prévues aux bâtiments accessoires résidentiels retrouvés à l'arrêté de zonage.

En 2018 et 2023, la municipalité avait modifié les dispositions encadrant les bâtiments accessoires en zone résidentielle et ce, afin d'offrir une plus grande flexibilité et plus de possibilités aux citoyens de Lamèque. Cependant, malgré ces changements effectués à l'arrêté de zonage, les citoyens désirent aménager de plus gros garages, et la superficie de 145 m² proposée en 2023 ne semble pas suffisante. L'équipe technique a reçu en septembre une résolution du conseil municipal de l'Île-de-Lamèque. Celle-ci indique que le conseil a l'intention de modifier, lors de la rédaction prochain règlement municipal, les dispositions sur les bâtiments accessoires de façon à les autoriser en zone RA (habitation unifamiliale) uniquement et ce, similaires à un méga-dôme et ils ne seraient plus limités en superficie. Pour la demande à l'étude, la zone RA inclurait pour la propriété seulement, une proposition particulière permettant d'encadrer l'ensemble de bâtiments accessoires qui s'y trouvent.

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

La modification au zonage permettrait de rendre conforme l'ensemble des bâtiments accessoires existants et permettrait l'aménagement d'un troisième garage détaché. La propriété est située en zone RA (habitation unifamiliale), ce qui ne permet pas l'aménagement de trois (3) garages et de deux (2) remises, une superficie de 223 m² et un coefficient du sol qui est de plus de 10%. Une dérogation n'est pas une option pour ce projet puisqu'elle serait jugée excessive et pourrait créer un précédent.

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

Non, le terrain est situé sur un coin de rue, soit la rue des Cèdres et la rue du Pêcheur Nord, et celui-ci possède deux allées d'accès sur chacune des rues. La maison a façade sur la rue des Cèdres, qui est l'entrée d'un quartier résidentiel unifamilial, et la majorité des garages et remises ont façade sur la rue du Pêcheur Nord, qui est l'une des artères principales de la ville.

DEMANDE DE DÉROGATION

Rapport technique du service d'urbanisme



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

Cette demande ne devrait pas affecter le voisinage puisque plusieurs voisins en périphérie de celle-ci possèdent des méga-dômes.

RECOMMANDATION

L'équipe technique recommande l'attribution d'un permis provisoire d'un (1) an afin que le requérant puisse débiter les travaux de construction et ce, avant la fin du processus de modification au zonage, à condition d'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.

ANNEXES

A – CARTE DE LOCALISATION (ESRI CANADA, 2020)

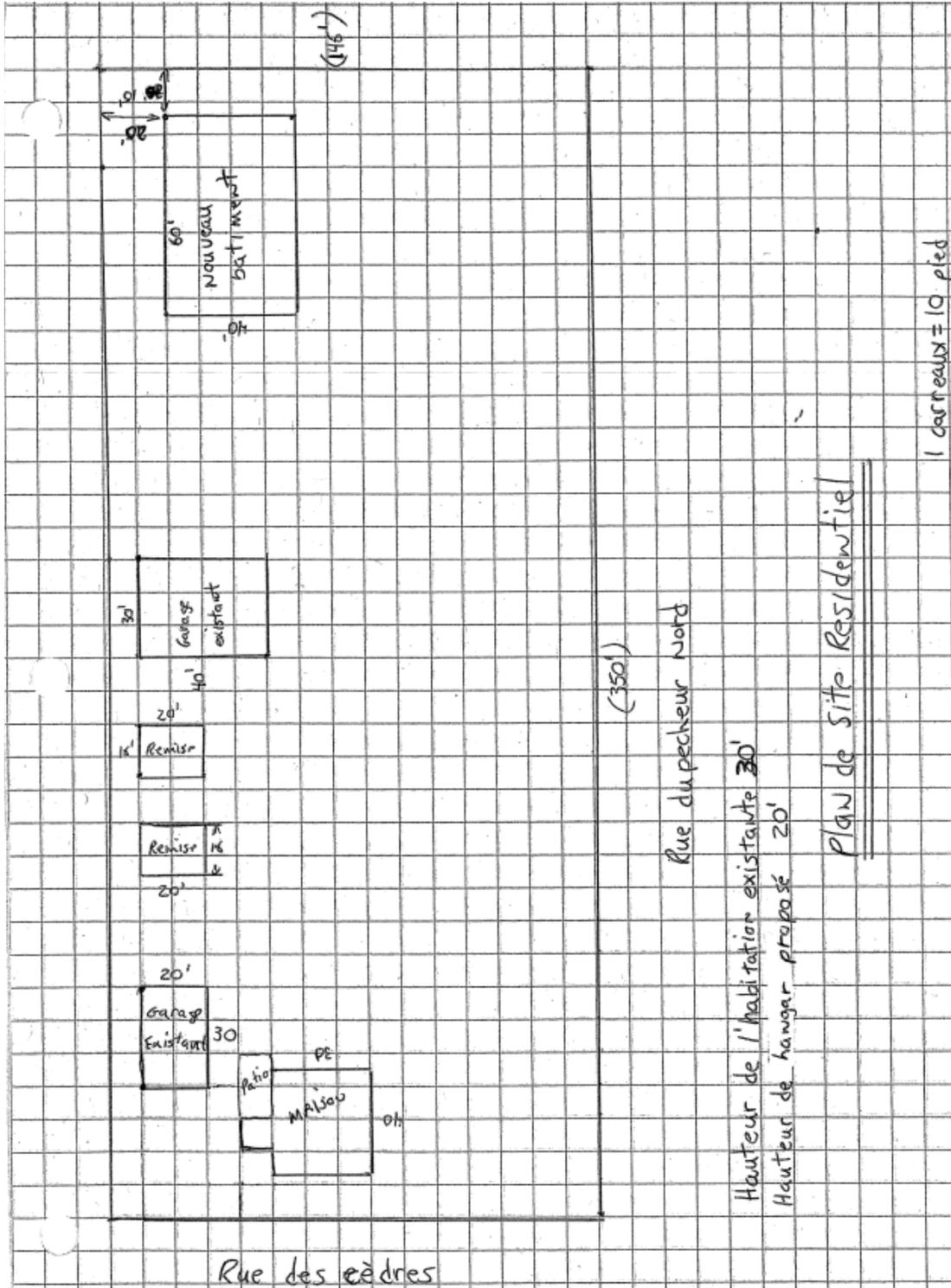


DEMANDE DE DÉROGATION

Rapport technique du service d'urbanisme



B - PLAN D'IMPLANTATION FOURNI PAR LE REQUÉRANT



C- PLAN DE FAÇADE FOURNI PAR LE REQUÉRANT

