

DEMANDE DE DÉROGATION DE LOTISSEMENT

Rapport technique du service d'urbanisme



ANNEXE 1

Nom du lotissement : Gaetan Savoie

N° de dossier : 6567

N° de requête : 42725

Localisation : rue Joseph, Néguaç

NID : 40521502

Zonage : C (zone littorale)

DESCRIPTION

Aménagement proposé : Le requérant désire lotir sa propriété de sorte à créer les lots 2024-1 et 2024-2 de 3651 m² chacun.

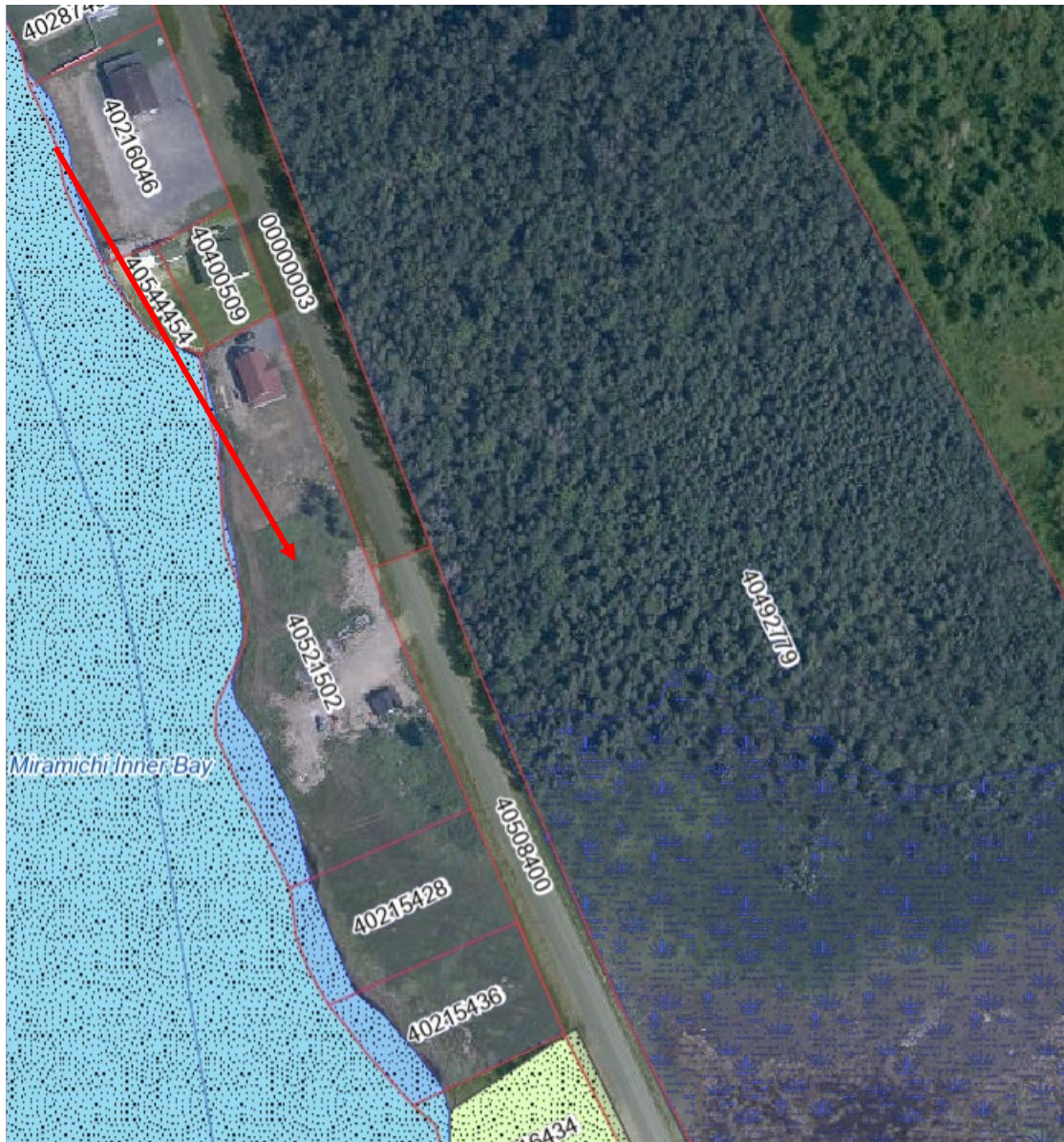
Demande : Permettre les lots 2024-1 et 2024-2 avec une superficie de 3651 m² chacun au lieu de 4000 m² (Arrêté no. 99-33, article 10.10 (1)a)(iii).

Raison de la demande : Le requérant désire vendre le lot 2024-2.

LOCALISATION



PHOTO



ANALYSE

Demande :

Numéro du lot à l'étude	Règlement concerné	Article	Exigence du règlement	Proposé	Différence
2024-1 et 2024-2	99-33	10.10 (1)a)(iii)	4000 m ²	3651 m ²	349 m ²

DEMANDE DE DÉROGATION DE LOTISSEMENT

Rapport technique du service d'urbanisme



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

Cette demande entraîne un passage devant le CRP étant donné que la superficie des lots 2024-1 et 2024-2 ne rencontre pas les normes minimales prescrites à l'intérieur du plan rural de Néguac. De plus, en vertu de l'article 78(1)a) de la *Loi sur l'urbanisme du N.-B.*, la CSR a le pouvoir de déroger à l'arrêté de lotissement municipal. La demande est donc nécessaire et justifiable.

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

La demande de dérogation est jugée comme mineure (environ 9%). Aussi, la demande est jugée raisonnable étant donné que le plan proposé est la meilleure façon pour le requérant de lotir son terrain.

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

Le projet consiste essentiellement à diviser la terre directement en deux lots en parts égales, de sorte à permettre la construction sur le lot 2024-2. Les lots 2024-1 et 2024-2 ne sont pas desservis par le réseau d'égout sanitaire de la municipalité.

Ce projet est situé le long de la rue Joseph, rue qui constitue la voie d'accès au site touristique de l'Île aux Foins. Ce coin est dominé par plusieurs milieux humides et des plans d'eau.

Lors de l'élaboration de son plan rural, la municipalité avait comme objectif de promouvoir le développement en conformité avec les normes environnementales prescrites par les ministères concernés et d'encourager la localisation du développement en retrait des terres humides. Pour ce faire, une marge recul de 30 mètres à respecter par rapport aux terres humides et aux cours d'eau est prescrite à l'intérieur du plan rural.

Ainsi, la demande a été envoyée au ministère de l'Environnement aux fins de commentaires. Ce ministère nous avise de la présence d'une terre humide cartographiée d'importance provinciale du côté Est de la rue Joseph et aussi une autre terre humide, celle-ci non-cartographiée, identifiée comme un marais côtier localisé à l'Ouest de la rue Joseph, soit en grande partie sur les lots 2024-1 et 2024-2. Cependant, selon ce ministère, ce marais côtier se trouve à être exempté de la *Loi sur l'assainissement de l'eau* en raison de sa superficie, qui est moins d'un (1) hectare, car il n'est pas contigu à un cours d'eau mais plutôt à une baie. Il faut également souligner que cette propriété est située en grande partie dans une zone d'inondation actuelle à récurrence de 20 ans.

Néanmoins, selon l'article 10.27(1) du plan rural de la municipalité de Néguac, il y a une marge de retrait de 30 mètres à respecter par rapport à la limite d'une terre humide et du plan d'eau, ce qui signifie qu'il ne reste plus beaucoup d'espace disponible pour construire ou aménager un bâtiment sur les lots 2024-1 et 2024-2. Selon le plan soumis, il reste 584 m² sur le lot 2024-1 et de 1049 m² sur le lot 2024-2 comme espace aménageable après avoir fait l'ablation des marges de recul de 30 mètres.

En mettant ces faits en perspective, la demande respecte les principes législatifs et le caractère du voisinage. Les terrains seraient constructibles avec les adaptations nécessaires pour parer les changements climatiques.

RECOMMANDATION

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

DEMANDE DE DÉROGATION DE LOTISSEMENT

Rapport technique du service d'urbanisme



ANNEXE

A - PLAN DE LOTISSEMENT

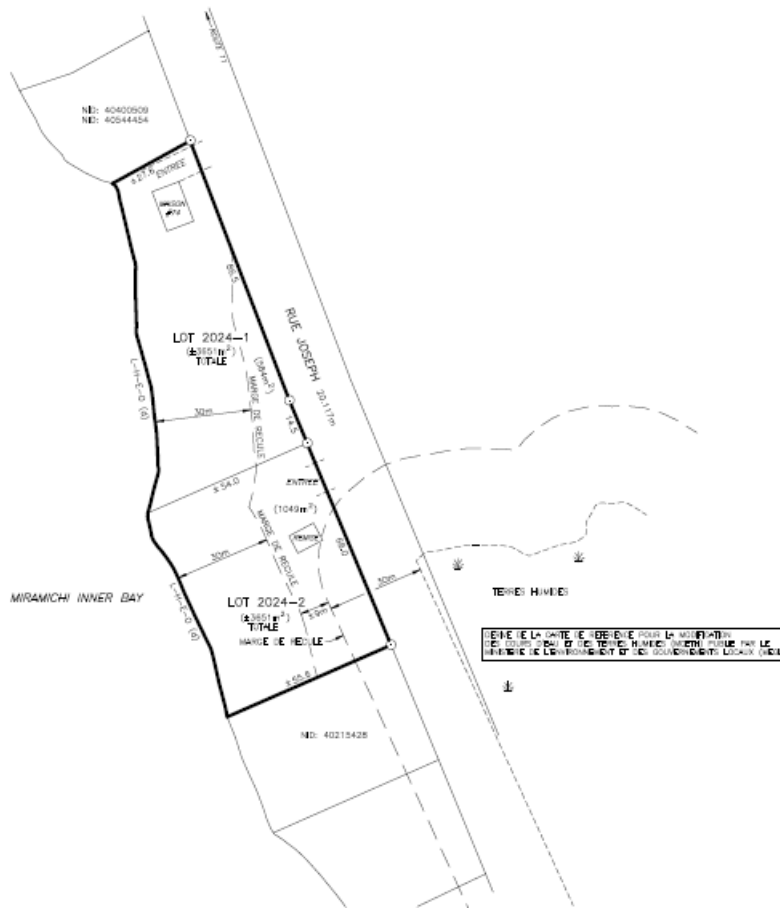
OBJECTIF DU PLAN

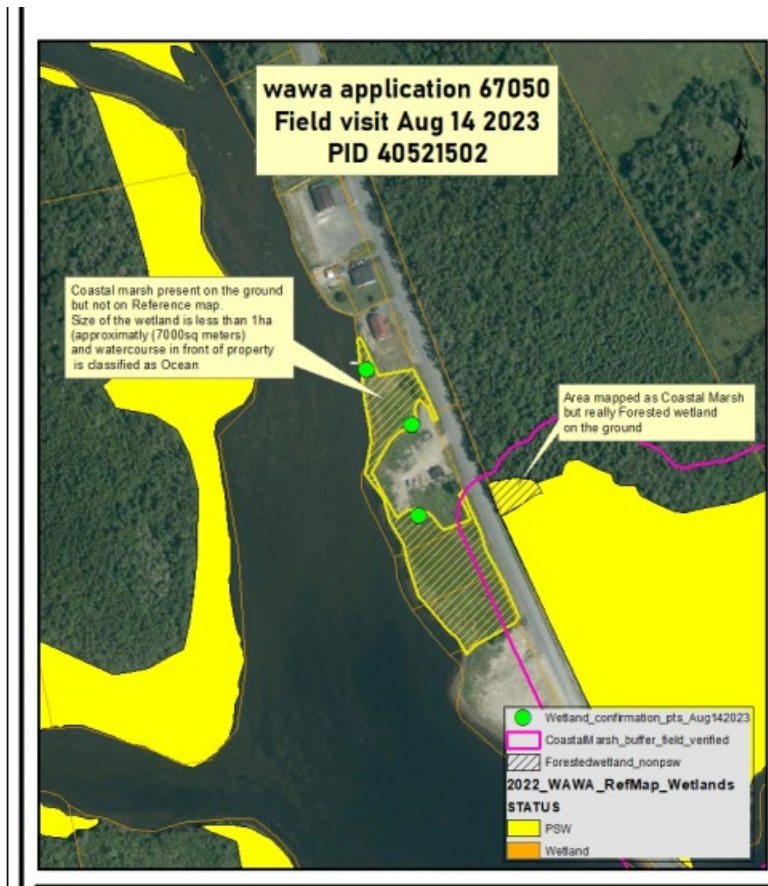
- CRÉER LES LOTS 2024-1 ET 2024-2.

DOCUMENTS DE TRANSFERT

ND: 40521502 (CPE)
DESAIT, FREDERICK J. BOSS
DESIGNAIRE, JACQUEN SAVOIE
DOC. 32411176
ENR. 2013-02-08

ÉCHELLE 1:500





ANNEXE 2

Nom du lotissement : Claudine Haché

N° de dossier : 6558

N° de requête : 42514

Localisation : Tracadie (Haut-Rivière-du-Portage)

NID : 40255770 et 40275489

Zonage : RU (rural)

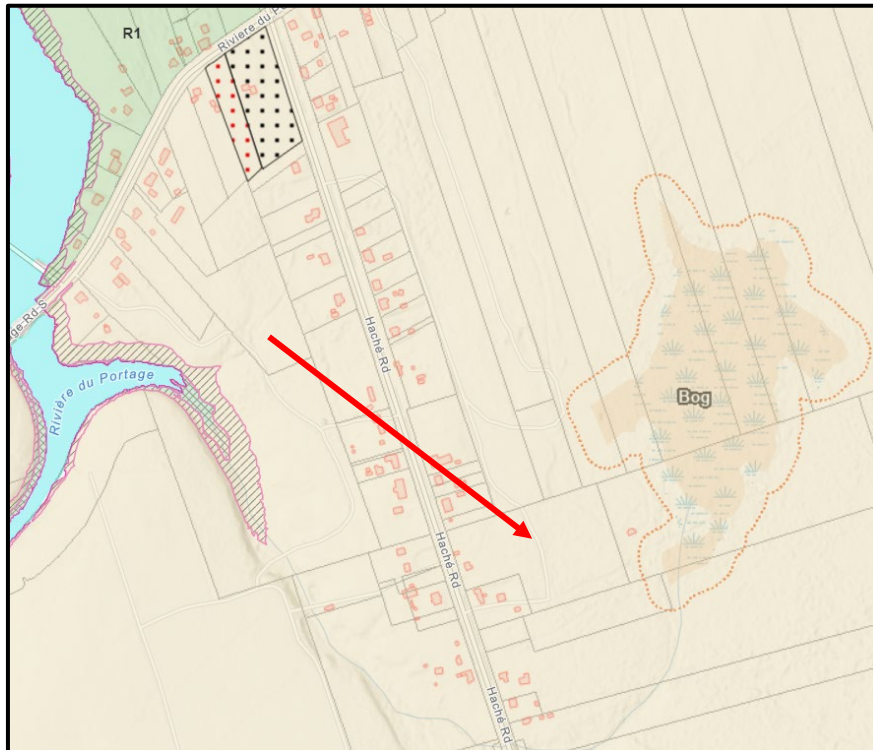
DESCRIPTION

Aménagement proposé : La requérante désire lotir sa propriété de sorte à créer le lot 2024-1 d'une superficie de 4226 m² et le lot 2024-2 d'une superficie de 2,19 hectares.

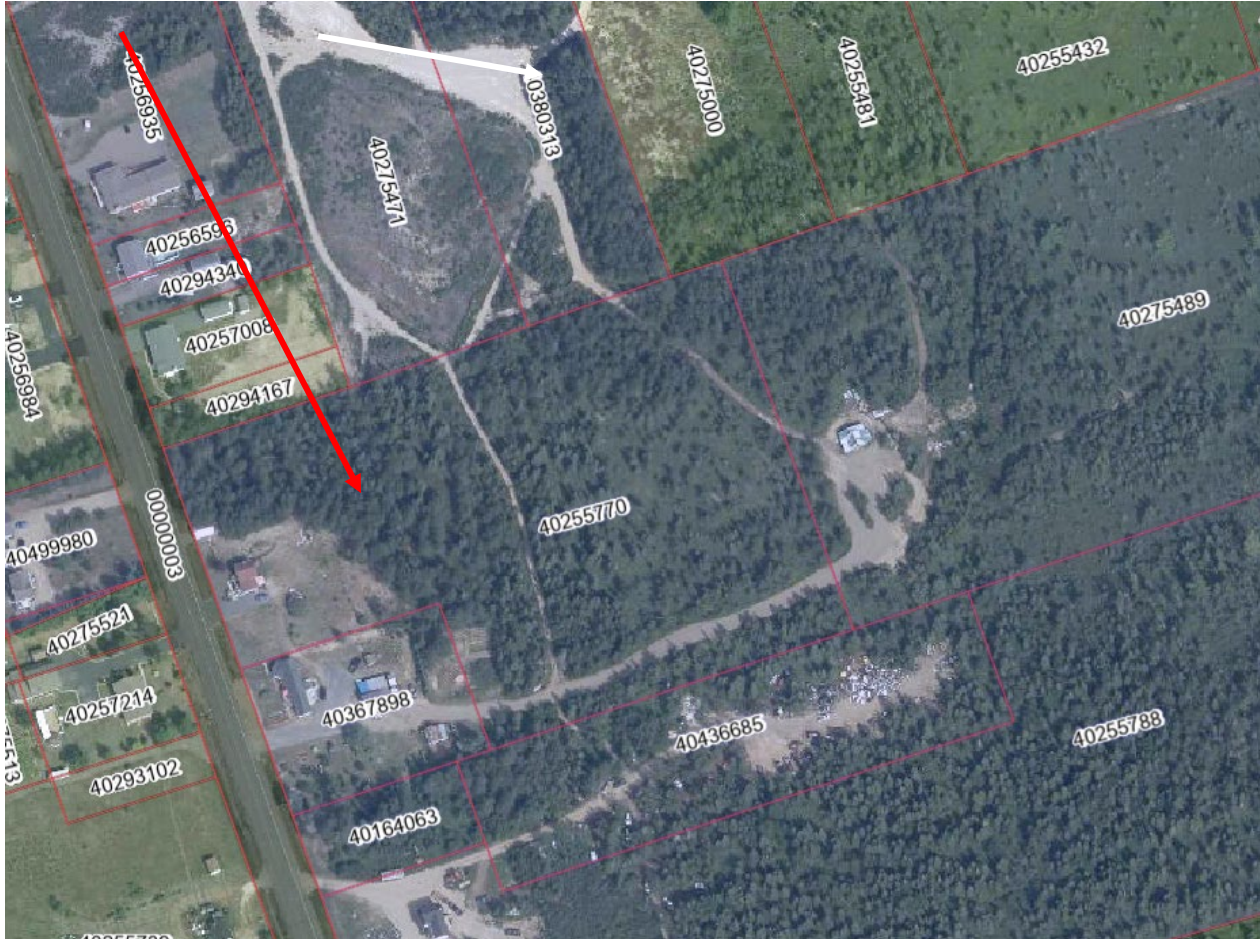
Demande : Permettre le lot 2024-2 avec une largeur de 24 mètres au lieu de 54 mètres (Règlement 030-00-2019, article 90, tableau 5).

Raison de la demande: La requérante désire transférer le lot 2024-2 et conserver le lot 2024-1.

LOCALISATION



PHOTO



ANALYSE

Demande :

Numéro du lot à l'étude	Règlement concerné	Article	Exigence du règlement	Proposé	Différence
2024-2	030-00-2019	90	54 m	24 m	30 m

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

En vertu de l'article 78(1)a) de la *Loi sur l'urbanisme du N.-B.*, la CSR a le pouvoir de déroger sur un arrêté de lotissement. La demande est donc nécessaire et justifiable.

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

La dérogation pour la largeur du lot 2024-2 est considérée majeure, soit de 55%. Néanmoins, la demande est jugée raisonnable étant donné qu'il serait difficile de lotir la propriété autrement.

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

Par cette opération cadastrale, le lot 2024-2 est considéré comme un lot drapeau. La forme du lot 2024-2 rencontre les critères de la politique de la Commission pour l'approbation de ce type d'opération.

Initialement, la largeur du couloir de 24 mètres du lot 2024-2 donnant sur le chemin Haché devait être une rue future.

Ce secteur de la municipalité est situé dans un secteur où les routes et les rues relèvent du ministère des Transports et de l'Infrastructure. Au 1^{er} janvier 2024, la municipalité devait transférer la gestion de ces routes à la province. Cependant, ce transfert n'est pas encore complètement finalisé légalement et celui-ci pourrait encore prendre un certain temps. Pour éviter les contretemps, la création d'un lot drapeau est la solution immédiate pour lotir ce terrain.

Au niveau de la fonctionnalité, le couloir de 24 mètres donnant sur le chemin Haché pourra éventuellement servir à la création d'une rue étant donné sa largeur légale et ce, pour y développer le lot 2024-2 ou même le lot 40275489.

RECOMMANDATION

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

ANNEXE 3

Nom du propriétaire : Chalets du rivage acadien inc.

Nom du demandeur : Jason Sivret

N° de dossier : 24060

N° de requête : 42884

Localisation : 66, allée Maximin, Île-de-Lamèque

Superficie du lot : 1 258 m² (0,31 acre)

NID : 20557781

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

DESCRIPTION

Aménagement proposé : Le requérant, monsieur Jason Sivret, désire aménager un bâtiment principal (habitation unifamiliale) sur la propriété. Cependant, le lot est seulement accessible par un accès privé. Ainsi, le projet ne pourra pas respecter une disposition du règlement ministériel relatif au plan rural des secteurs non constitués en municipalité des îles Lamèque et Miscou.

Demande : Permettre l'aménagement d'un bâtiment principal (habitation unifamiliale) sur un lot donnant sur un accès privé à titre d'usage comparable et compatible à une habitation unifamiliale sur un lot donnant sur une rue publique. (Règlement ministériel relatif au plan rural des secteurs non constitués en municipalité des Îles Lamèque et Miscou, 97-ILM- 018-00 - article 7.1a) (i) et partie B a)).

Raison de la demande : Afin que le lot soit constructible.

LOCALISATION



PHOTOS



ANALYSE

Demande : Permettre l'aménagement d'un bâtiment principal (habitation unifamiliale) sur un lot donnant sur un accès privé à titre d'usage comparable et compatible à une habitation unifamiliale sur un lot donnant sur une rue publique.

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

L'aménagement de l'habitation unifamiliale est proposé dans un zonage M1 (mixte résidentielle, commerciale, industrielle et institutionnelle) et C (côtière) au plan rural des secteurs non constitués en municipalité des Îles Lamèque et Miscou. Les zones M1 et C autorisent l'usage d'une habitation unifamiliale, mais uniquement si la propriété visée a un accès direct à une rue publique et non sur un accès privé.

Les principes du plan rural sont de maintenir la qualité de vie des citoyens tout en évitant les conflits entre usagers et de maintenir le caractère rural existant des communautés. Étant donné que le secteur de Pointe-Canot est majoritairement occupé par des habitations unifamiliales saisonnières, dont certaines sur des accès privés, l'ajout d'une habitation unifamiliale n'entraînerait pas de conflit d'usage et permettrait de conserver l'apparence des lieux. La demande ne contrevient donc pas aux grandes lignes directrices du Plan rural.

La demande est majeure, car elle sollicite la construction d'une habitation unifamiliale sur un accès privé. Cependant, ce projet ne créerait pas de précédent puisque d'autres demandes similaires ont déjà été approuvées dans différents secteurs de l'Île-de-Lamèque par le comité de révision et de la planification (CRP) depuis l'entrée en vigueur du règlement en 1997. En effet, sept demandes pour usage comparable et compatible (roulottes de voyage, remise ou chalet (PID 20180428)) ont été approuvées par le CRP dans le secteur de Pointe-Canot entre 2014 et 2020, ainsi que plusieurs dans le secteur de Pointe-Alexandre. De plus, quelques permis d'aménagement et de construction ont été délivrés sur l'allée Maximin.

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

Non, car l'usage est permis sur la propriété et les travaux d'aménagement n'étaient pas débutés lors du dépôt de cette demande.

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

L'allée Maximin ainsi que les rues et accès privés environnants sont principalement occupés par des habitations unifamiliales, saisonnières ou permanentes. Le risque de conflit d'usage est donc minime.

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

L'allée Maximin est un accès privé qui dessert le lot de la demande. La propriété à l'étude possède un droit de passage légalisé par l'acte de transfert numéro 42840323.

La propriété proposée cadre bien avec les habitations unifamiliales qui bordent l'allée Maximin ainsi qu'avec celles des rues environnantes. Elle contribuerait cependant à la densification du secteur, qui abrite encore quelques lots vacants.

Le maintien et l'entretien d'une assiette fiscale sont importants pour assurer la viabilité des infrastructures du territoire. L'installation d'une habitation unifamiliale ajoute une valeur à l'assiette fiscale.

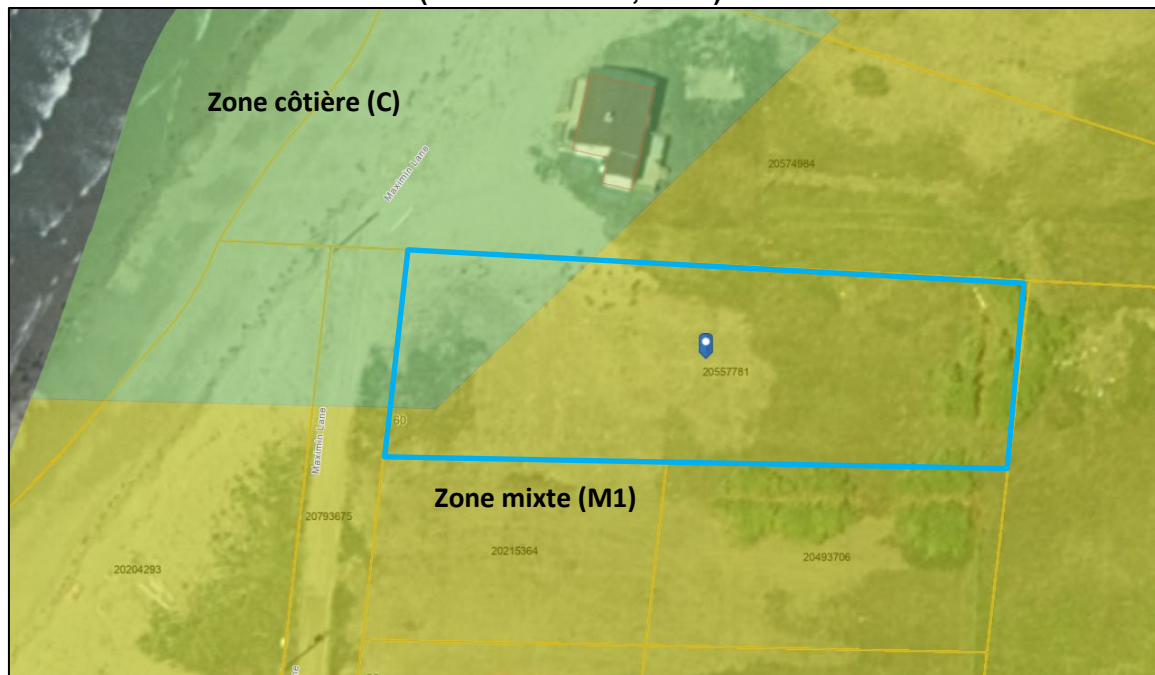
Pour ces raisons, il est jugé que la demande ne portera pas préjudice aux propriétés environnantes ni au caractère du voisinage.

RECOMMANDATION

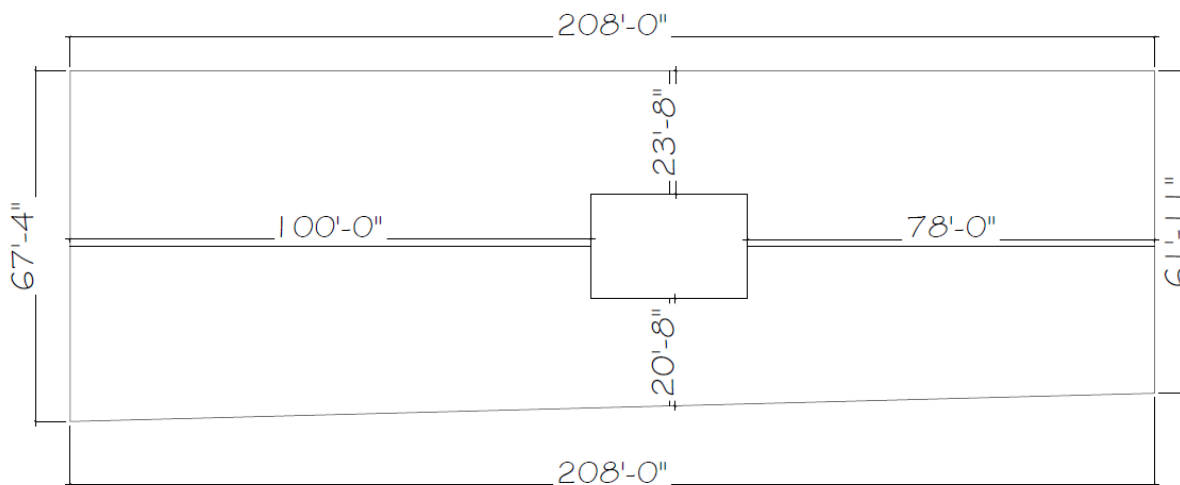
L'équipe technique recommande l'aménagement d'un bâtiment principal (habitation unifamiliale) sur un lot donnant sur un accès privé à titre d'usage comparable et compatible à une habitation unifamiliale sur un lot donnant sur une rue publique, car il cadre bien avec le voisinage et respecte les principes du plan rural. Cette demande est jugée raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de cette propriété.

ANNEXES

A - PLAN DE LOCALISATION (ESRI CANADA, 2020)



B - PLAN DE SITE FOURNI PAR LE REQUÉRANT



ANNEXE 4

Nom du propriétaire : Origène Haché et Diane Haché

Nom du demandeur : Origène Haché

No de dossier : 25527

No de requête : 42885

Localisation : 4076, boulevard des Fondateurs, Saint-Isidore

Superficie du lot : 4 047 m² (1 acre)

NID : 20917522

Zonage : M1 (mixte centrale)

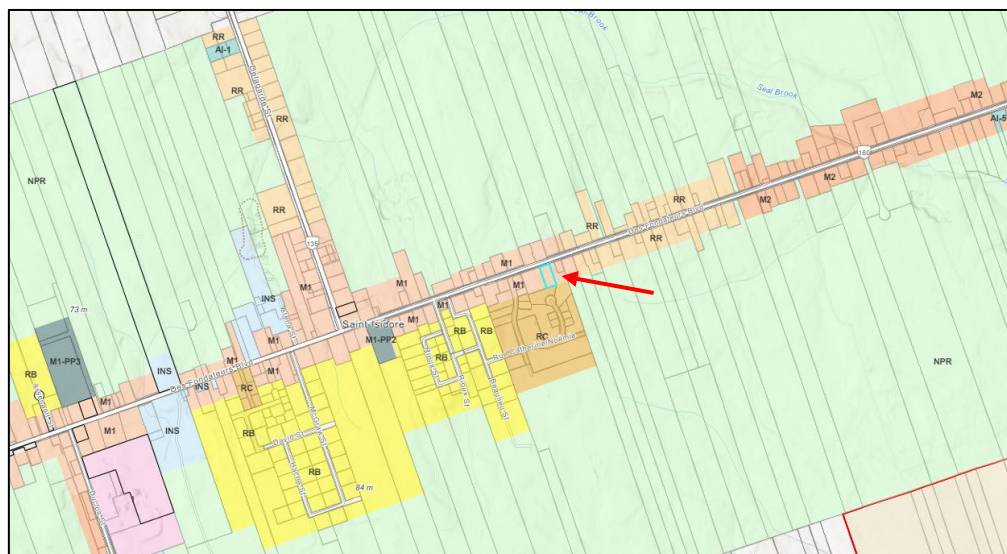
DESCRIPTION

Aménagement proposé : Le requérant, monsieur Origène Haché, désire aménager un nouveau bâtiment accessoire (garage) en cour avant du lot. Cependant, l'aménagement ne pourrait pas respecter une disposition de l'arrêté de zonage du village de Sainte-Isidore.

Demande : Permettre l'aménagement d'un bâtiment accessoire (garage) de 83,2 m² (28' x 32') en cour avant de la propriété au lieu d'être situé en cour latérale ou en cour arrière (Arrêté no. 11-20- article 11.4.10.1)

Raison de la demande : L'emplacement du garage était le seul endroit possible en raison de la topographie du terrain. La vue depuis le chemin, soit face à la maison, démontre que le côté gauche a une pente descendante. Quant au côté droit, il n'y a pas assez d'espace pour y installer un garage.

LOCALISATION



PHOTOS





ANALYSE

Demande : Permettre l'aménagement d'un bâtiment accessoire (garage) de 83,2 m² en cour avant de la propriété.

Règlement concerné	Article	Exigence du règlement	Proposé	Différence
Arrêté no. 11-20	11.4.10.1	Cour latérale et arrière	Cour avant	Prohibé

Mise en contexte

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

La demande est nécessaire en raison de la topographie du terrain; la maison est surélevée par rapport au reste du lot, et les espaces sont restreints en cours latérales. Le requérant justifie sa demande en affirmant que la cour avant était le seul emplacement possible étant donné la configuration du terrain. La demande est ainsi considérée nécessaire et justifiable.

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

La dérogation est majeure puisque le bâtiment accessoire proposé serait situé devant le bâtiment principal, ce qui est prohibé par le règlement. La cour latérale gauche (en faisant face à la maison) de la propriété à l'étude à une pente d'environ 2 m de dénivelé. La construction d'un garage à cet endroit pourrait être problématique (problèmes de structure, de ruissellement, etc.) ou aurait nécessité un nivellement du terrain. De plus, l'espace disponible dans les cours latérales est limité (16 m à gauche et 9 m à droite) et rendrait difficile la circulation autour des bâtiments. Il aurait cependant été possible d'aménager le garage en cour arrière, mais l'accès par les cours latérales aurait été complexe en raison des pentes.

De plus, deux dérogations, l'une en 2020 et l'autre en 2022, permettant un garage en cour avant ont été recommandées sur le même boulevard, pas très loin de la propriété à l'étude. Cette demande est donc jugée raisonnable.

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

L'arrêté de zonage en vigueur ne permet pas la construction d'un bâtiment accessoire en cour avant. L'objectif législatif derrière les dispositions concernant le positionnement des bâtiments accessoires est d'encourager l'utilisation des cours arrière pour les activités récréatives et de tenir compte du caractère public des cours avant et de limiter l'impact de ces activités sur les gens du voisinage en conservant un caractère plus privé aux bâtiments accessoires. Également, il est préférable d'éviter que ces bâtiments aient prédominance sur les bâtiments principaux. Il est donc important de porter une attention particulière à l'esthétique de l'agencement des volumes, surtout dans les quartiers résidentiels.

Le garage serait situé à 18 m de la ligne de rue et en ajoutant l'emprise municipale, il se trouverait à 25 m du boulevard. Étant donné son éloignement, l'aménagement en cour avant serait moins flagrant. La maison se trouve à 35 m de la ligne de lot, ce qui est plus éloigné que les autres maisons du secteur, les deux maisons voisines de gauche se trouvant environ à 10 m et 14 m, et la maison de droite à 12 m. Le garage proposé serait donc également plus loin à l'arrière de celles-ci. Cela ferait en sorte d'atténuer l'impact visuel qu'il pourrait avoir sur le bâtiment principal et sur l'ensemble du quartier. Considérant l'éloignement du garage, le principe serait respecté.

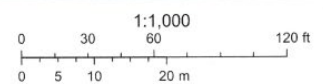
Le caractère du voisinage serait peu affecté, car plusieurs maisons dans ce secteur se trouvent également en retrait par rapport à la ligne de rue.

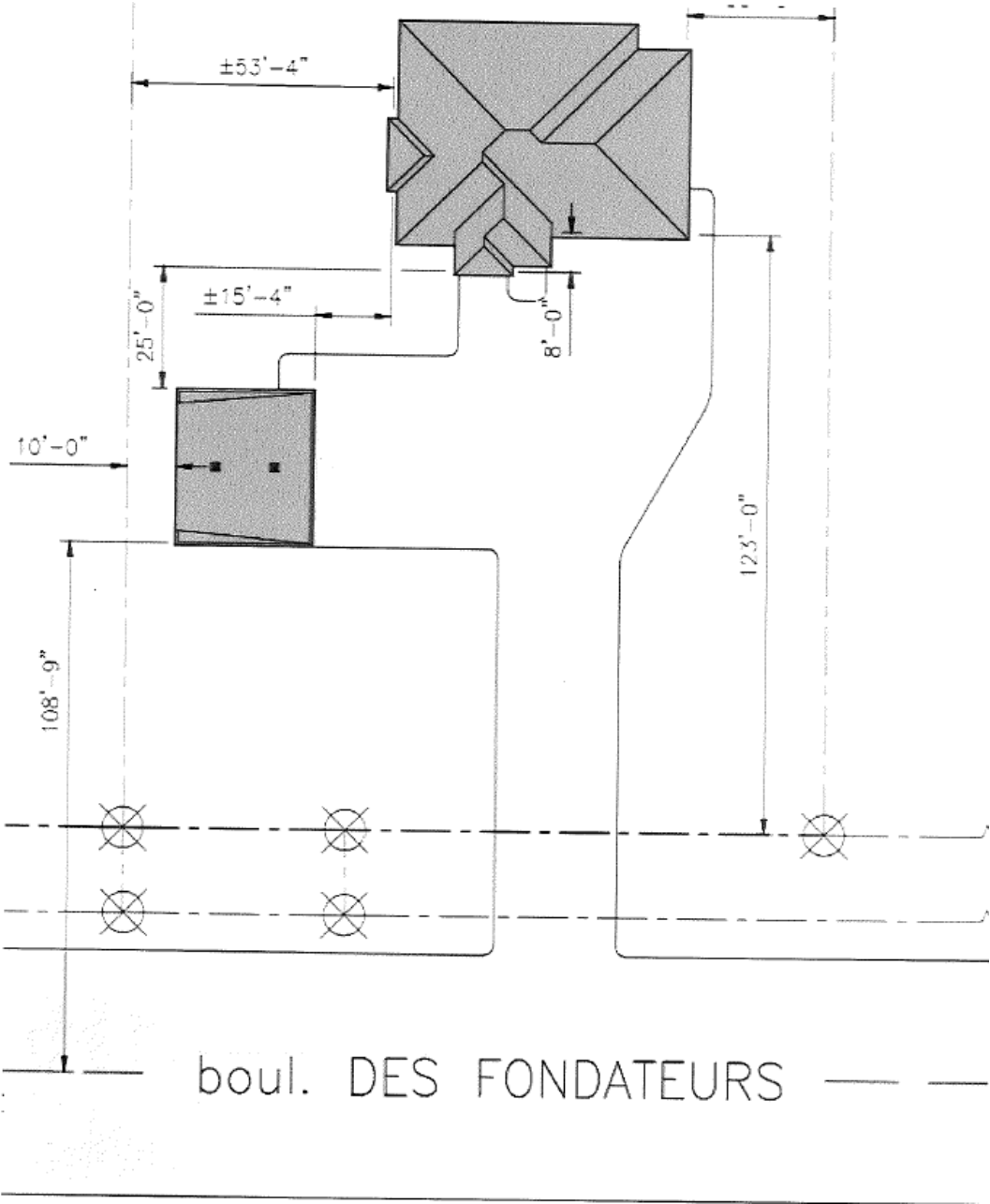
RECOMMANDATION

L'équipe technique recommande cette demande afin de permettre l'aménagement d'un bâtiment accessoire (garage) d'une superficie de 83,2 m² localisé en cour avant au lieu d'être aménagé en cour arrière ou latérale, considérant celle-ci raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de l'ensemble de cette propriété

ANNEXES

A – CARTE DE LOCALISATION





ANNEXE 6

Nom du propriétaire : Gestion R.G. Godin Ltée

Nom du demandeur : Rémi Godin

N° de dossier : 13158

N° de requête : 42919

Localisation : 70, rue du Portage, Caraquet

Superficie du lot : 5 790 m² (1,4 acre)

NID : 20500104 et 20864815

Zonage : RC (habitation multifamiliale)

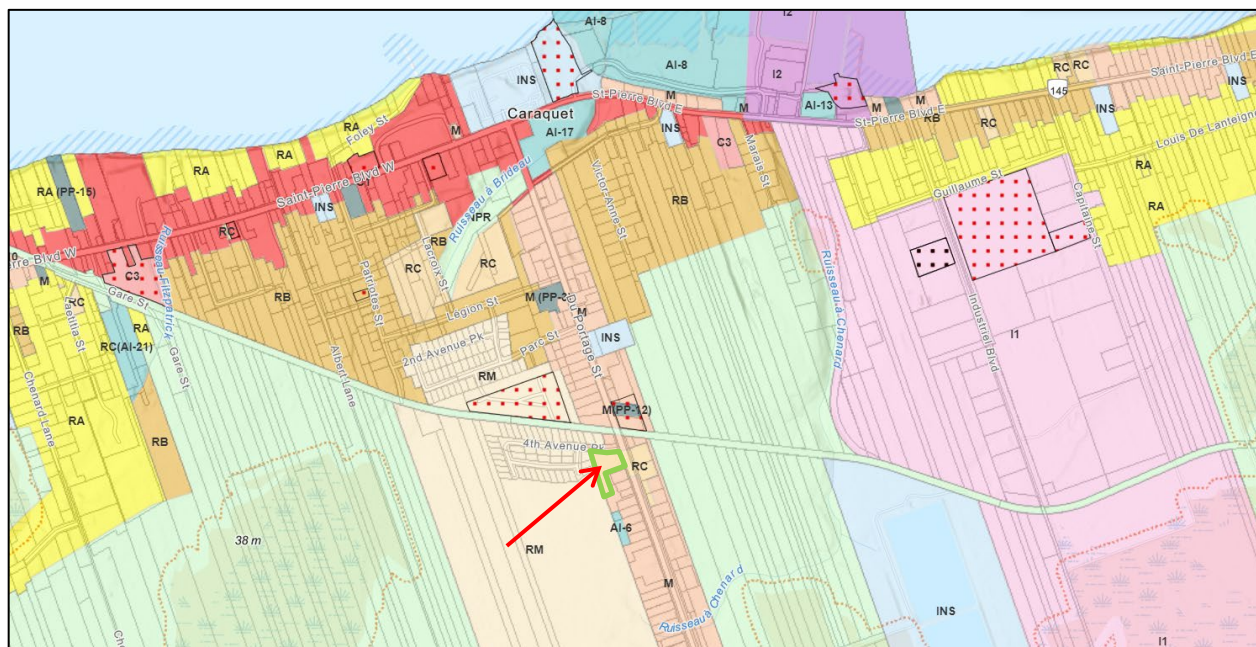
DESCRIPTION

Aménagement proposé : Le requérant, monsieur Rémi Godin, souhaite construire deux (2) bâtiments principaux (habitations multifamiliales) de 11 logements sur le lot. Cependant, l'aménagement ne pourrait pas respecter une disposition de l'arrêté de zonage de la ville de Caraquet.

Demande : Permettre l'aménagement de deux (2) bâtiments principaux (habitations multifamiliales) au lieu d'un (1) seul par lot. (Arrêté no. 211- article 13.24.1)

Raison de la demande: Afin de réaliser le projet tel que proposé.

LOCALISATION



PHOTOS



ANALYSE

Demande: Permettre l'aménagement de deux (2) bâtiments principaux (habitations multifamiliales) au lieu d'un (1) seul par lot.

Règlement concerné	Article	Exigence du règlement	Proposé	Différence
Arrêté no. 211	13.24.1	1 habitation unifamiliale	2 habitations unifamiliales	1 habitation supplémentaire

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

Cette demande n'est pas nécessaire, car le terrain aurait pu être subdivisé en deux lots distincts. Cependant, selon le plan d'implantation, la forme des lots serait plutôt irrégulière et la sortie commune sur la 4^e avenue du Parc poserait un problème pour le lotissement. Le requérant justifie sa demande afin de réaliser le projet tel que proposé.

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

La demande est majeure puisqu'elle nécessite un bâtiment principal de plus que ce qui est autorisé sur le terrain. Cependant, autoriser plus d'un bâtiment sur le même lot dans une logique du complexe d'hébergement peut être justifiable, considérant qu'il s'agit ici d'habitations multifamiliales et non d'habitations unifamiliales. Ainsi, ce projet permettrait de maximiser l'utilisation du lot et de densifier le secteur qui est à proximité du centre-ville et des services. Le projet est constitué de deux bâtiments dont un formé de trois (3) maisons en rangée et l'autre d'un immeuble de huit (8) logements. Avec une allée de circulation partagée, des cases de stationnement et un espace vert, il donne l'aspect d'un complexe d'habitations. Dans cette perspective, la demande est jugée raisonnable.

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

Le plan municipal veut favoriser l'idée d'un bâtiment principal par lot développé. Ce principe permet un aménagement plus prévisible du territoire avec des normes s'appliquant sur des limites réelles de terrain, par exemple. Cela facilite également un éventuel morcellement des propriétés, où l'on peut vendre un des bâtiments tout en conservant les autres. Dans le contexte d'un complexe d'hébergement, la présence de deux bâtiments principaux sur un lot est acceptable, puisqu'ils forment un tout en l'utilisation du même accès au lot, la même voie de circulation et les mêmes espaces verts.

De plus, le projet respecte le principe du plan municipal en favorisant les développements résidentiels à plus forte densité dans ou près du noyau villageois. En effet, ce projet est situé à l'entrée sud de la municipalité, à proximité du centre-ville et des services qu'il offre, non loin du secteur industriel et de ces emplois, et près de la piste cyclable.

Cette demande n'affecterait pas le caractère du voisinage puisque le projet, bien que l'entrée soit à proximité de la zone de maisons mobiles via la 4^e avenue du Parc, fait face à la rue du Portage où il y a déjà plusieurs habitations multifamiliales qui y sont construites. Le projet ne serait donc pas mal intégré dans son environnement immédiat.

RECOMMANDATION

L'équipe technique recommande la demande de dérogation afin de permettre l'aménagement de deux (2) bâtiments principaux (habitations multifamiliales) au lieu d'un (1) seul par lot à condition que les lots soient amalgamés (20500104 et 20864815). En respectant cette condition, l'équipe technique considère la demande raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de cette propriété et pour la municipalité.

ANNEXES

A – CARTE DE LOCALISATION (ARC READER, 2020)

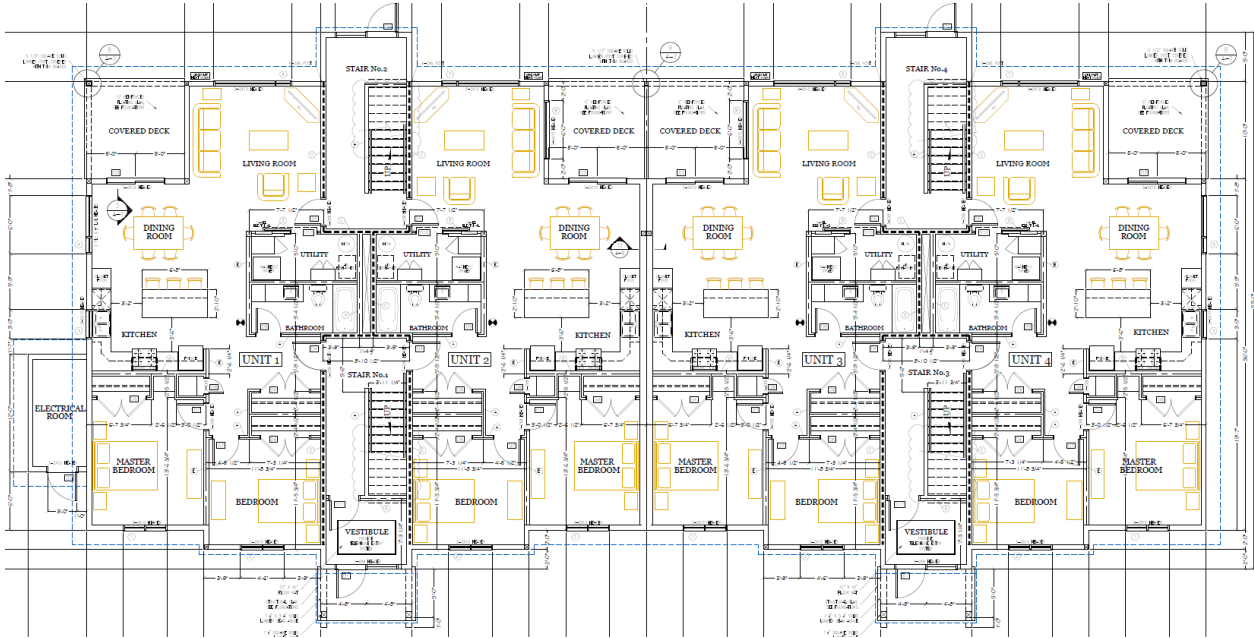


B - PLAN D'IMPLANTATION FOURNI PAR LE REQUÉRANT





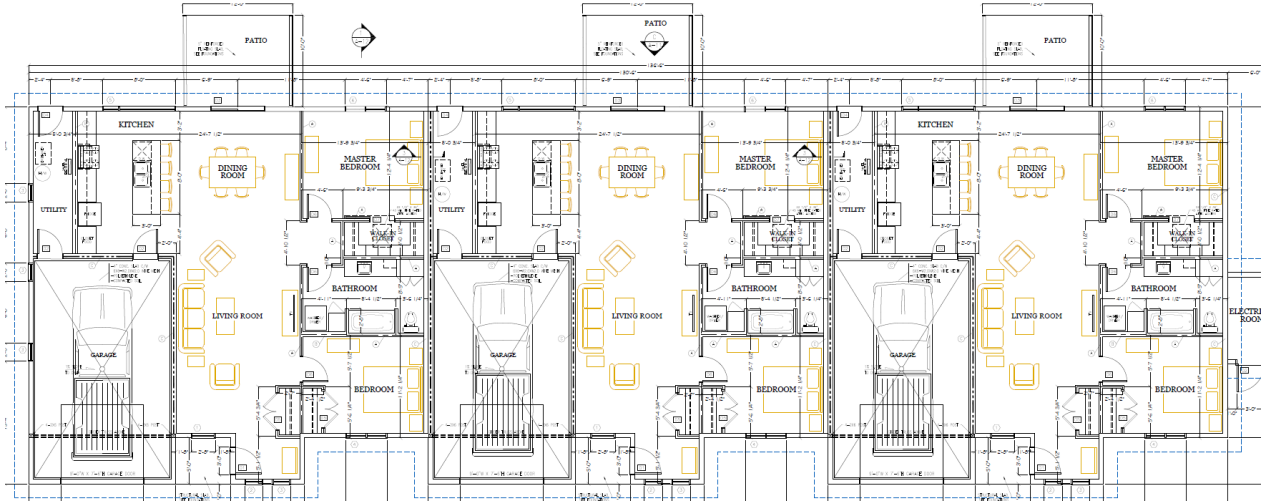
C - PLAN DE PLANCHER DU MULTI LOGEMENTS FOURNI PAR LE REQUÉRANT



D - PLAN DE FAÇADES DU MULTI LOGEMENTS FOURNI PAR LE REQUÉRANT



E - PLAN DE PLANCHER DES MAISONS EN RANGÉE FOURNI PAR LE REQUÉRANT



F - PLAN DE FAÇADES DES MAISONS EN RANGÉE FOURNI PAR LE REQUÉRANT

