

# 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 m<sup>2</sup> chacun.

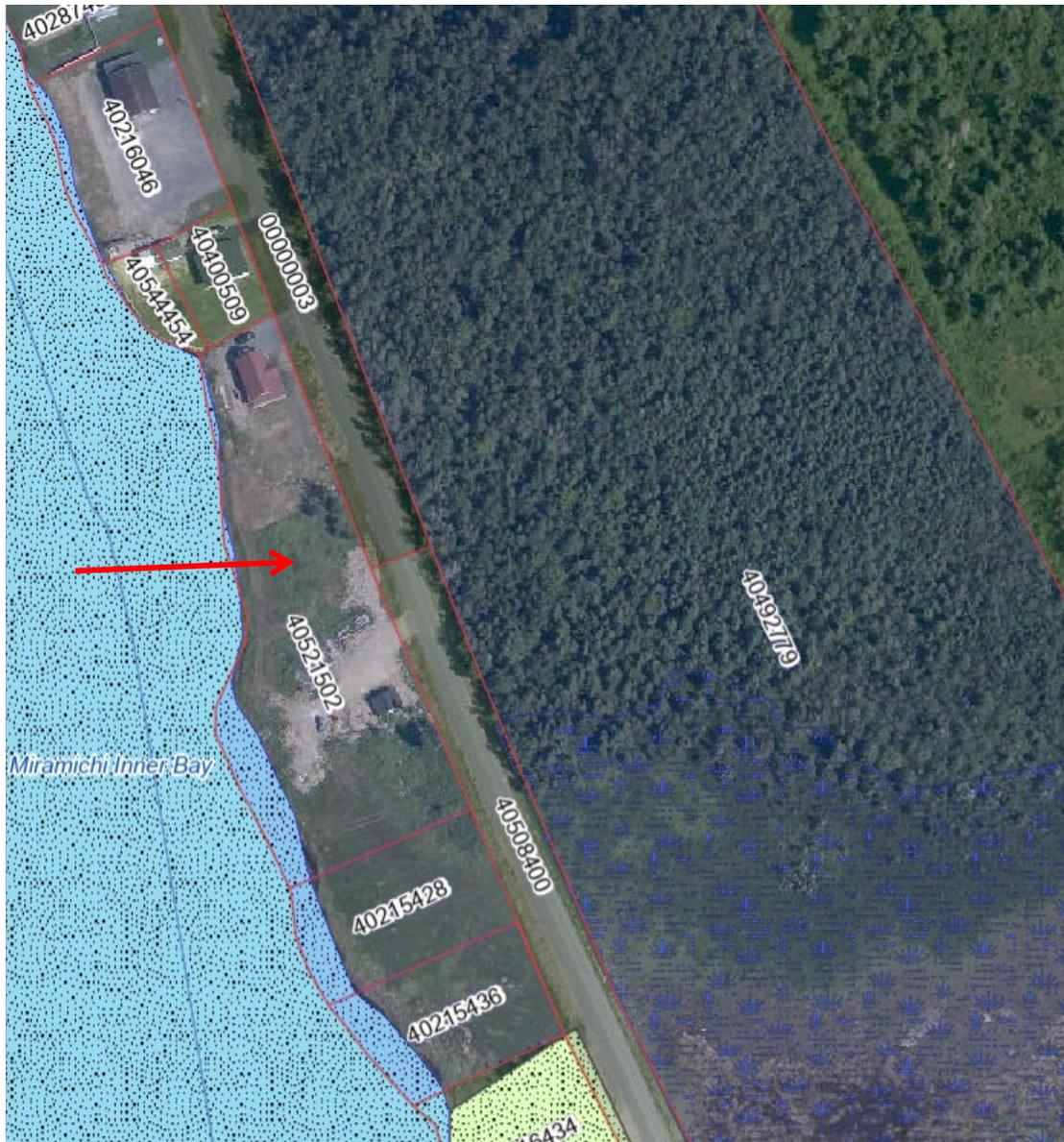
**Demande** : Permettre les lots 2024-1 et 2024-2 avec une superficie de 3651 m<sup>2</sup> chacun au lieu de 4000 m<sup>2</sup> (Arrêté no. 99-33, article 10.10 (1)a)(iii)).

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

### LOCALISATION



PHOTO



ANALYSE

**Demande : Permettre les lots 2024-1 et 2024-2 avec une superficie de 3 651 m<sup>2</sup> chacun au lieu de 4 000 m<sup>2</sup>.**

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)	4 000 m <sup>2</sup>	3 651 m <sup>2</sup>	349 m <sup>2</sup>

# 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 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 d'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 m<sup>2</sup> sur le lot 2024-1 et de 1049 m<sup>2</sup> sur le lot 2024-2 comme espaces aménageables après avoir fait l'ablation des marges de recul de 30 mètres, ce qui est suffisant pour installer un puits, un système septique et une habitation.

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.

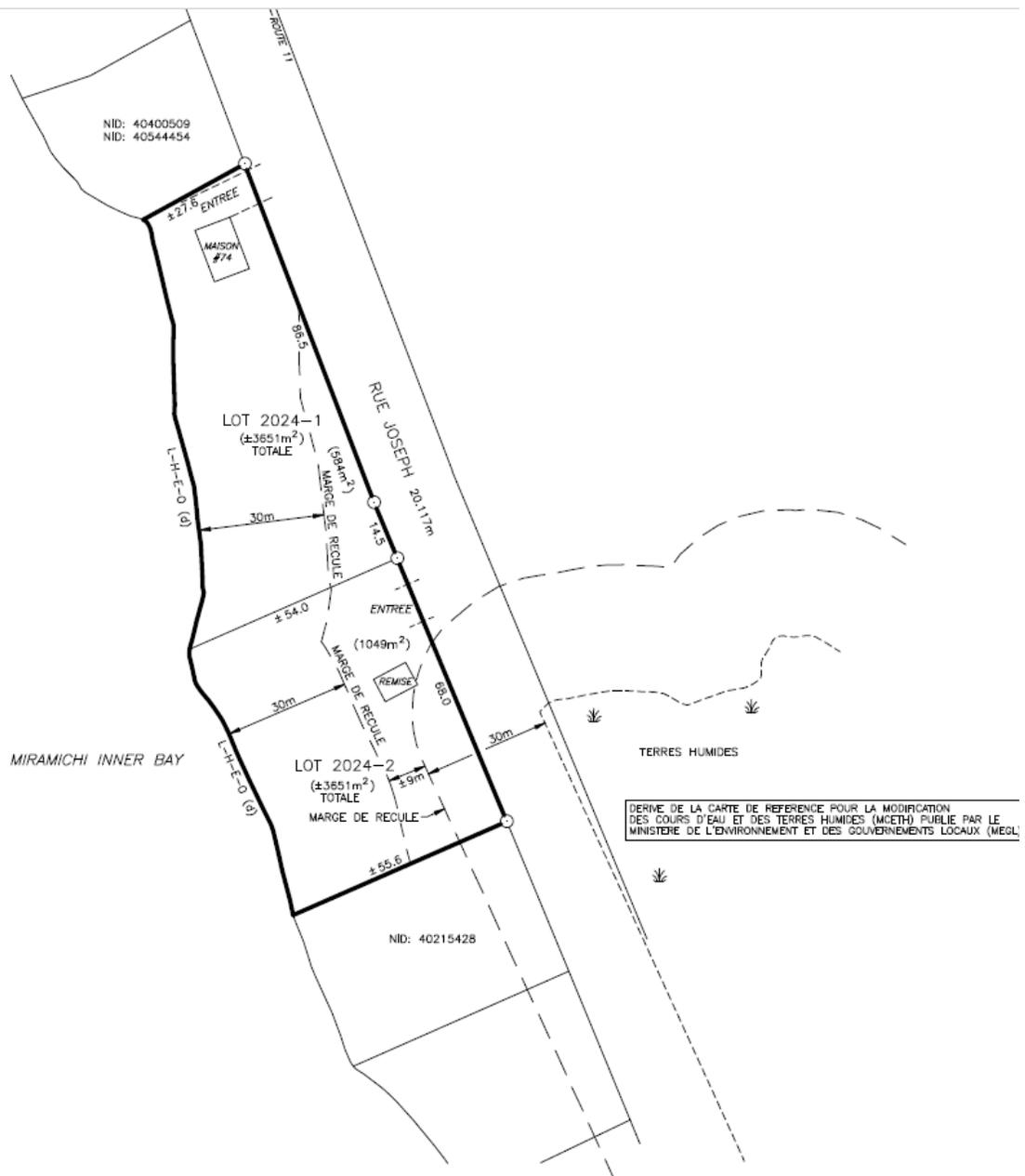
### **RECOMMANDATION**

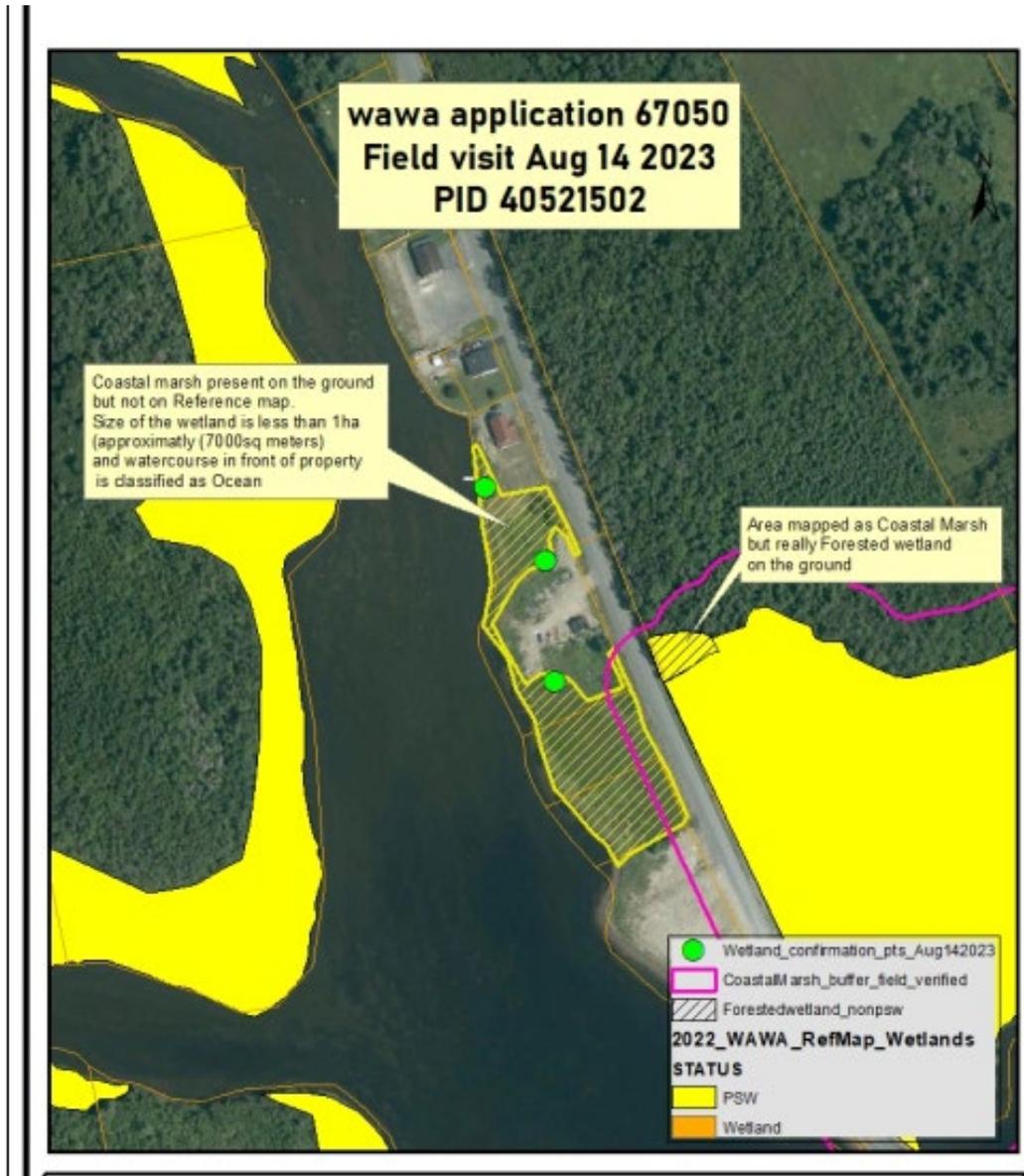
L'équipe technique recommande l'approbation de cette demande, la jugeant souhaitable pour l'aménagement du terrain.



# DEMANDE DE DÉROGATION DE LOTISSEMENT

## Rapport technique du service d'urbanisme







PHOTO



ANALYSE

**Demande : Permettre le lot 2024-1 avec une superficie de 3268 m<sup>2</sup> au lieu de 4000 m<sup>2</sup>; Permettre une largeur de 36,06 mètres au lieu de 54 mètres et permettre le restant de terrain avec une largeur de 12 mètres au lieu de 54 mètres (Arrêté no. 2023-03, article 17, Annexe 1).**

Numéro du lot à l'étude	Règlement concerné	Article	Exigence du règlement	Proposé	Différence
2024-1	2023-03	17	4000 m <sup>2</sup>	3268 m <sup>2</sup>	732 m <sup>2</sup>
2024-1	2023-03	17	54 m	36,06 m	17,94 m
Restant	2023-03	17	54 m	12 m	42 m

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

Cette demande entraîne un passage devant le CRP étant donné que les largeurs proposées pour le lot 2024-1 et pour le restant de terrain ne rencontrent pas les normes minimales prescrites par l'arrêté de lotissement de la Municipalité des Hautes-Terres.

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

Les demandes de dérogation sont considérées majeures, soit de 18,3% pour la superficie du lot 2024-1 et de 33,2% sur la largeur de celui-ci, et également de 77,7% sur la largeur du restant de terrain.

Cependant, les demandes sont considérées raisonnables étant donné que ce lotissement consiste à régler un problème d'encombrement et d'occupation d'un bâtiment, tout en agrandissant un lot qui a une superficie et une largeur en-deçà des normes minimales. Le lot existant est agrandi de 2223 m<sup>2</sup>.

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

La taille du lot 2024-1 s'apparente sensiblement aux lots avoisinants, généralement assez petits, puisque ce projet est situé dans un secteur cadastré bien avant l'adoption du règlement provincial sur le lotissement.

Le restant de terrain rencontre les exigences de la CSR pour la création des lots drapeau, et les objectifs d'aménagement proposés rencontrent également les objectifs recherchés pour la création des lots drapeau, soit pour y permettre l'exploitation des ressources et permettre certaines activités récréatives ou saisonnières en secteur rural.

#### **RECOMMANDATION**

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

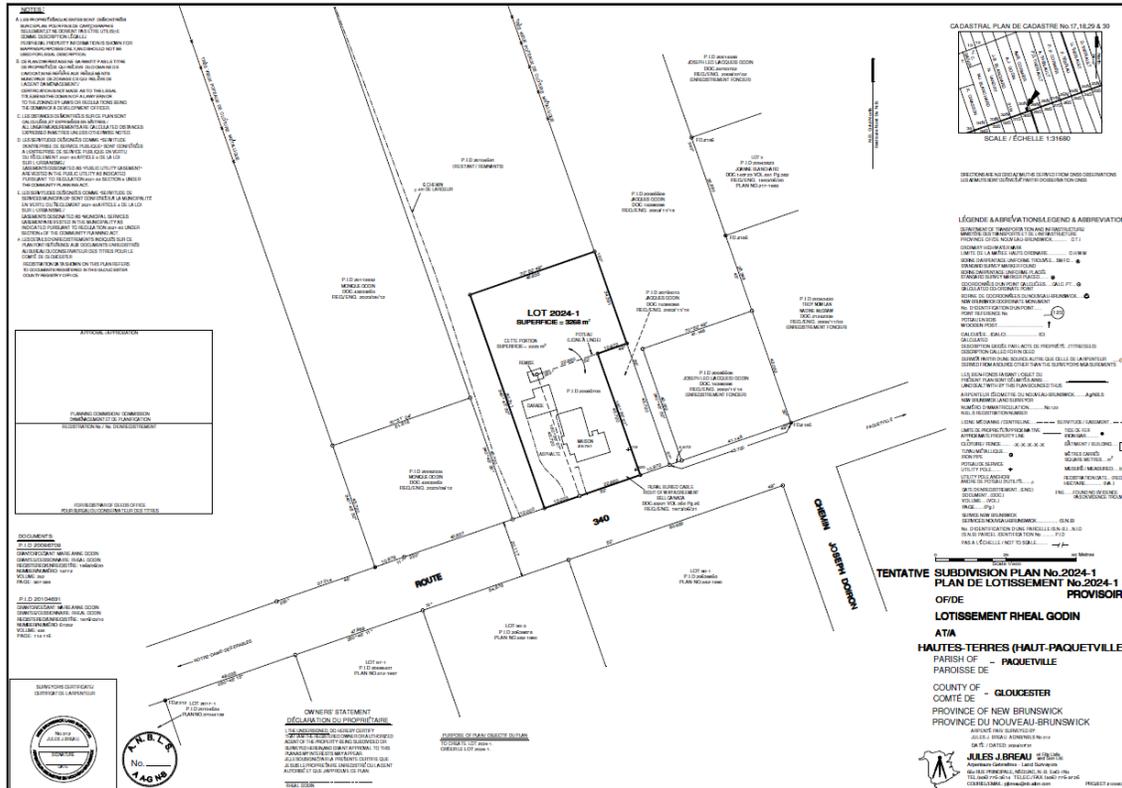
# DEMANDE DE DÉROGATION DE LOTISSEMENT

## Rapport technique du service d'urbanisme



### ANNEXE

### A - PLAN DE LOTISSEMENT



## ANNEXE 3

Nom du propriétaire : Stéphanie Duguay et Dominique Alain

Nom du demandeur : Stéphanie Duguay

No de dossier : 06178

No de requête : 43272

Localisation : 535 A, boulevard St-Pierre Ouest, Caraquet

Superficie des lots : 1 014 m<sup>2</sup> (0,25 acre)

NID : 20833067

Zonage : NPR (Naturelle, de protection et récréative)

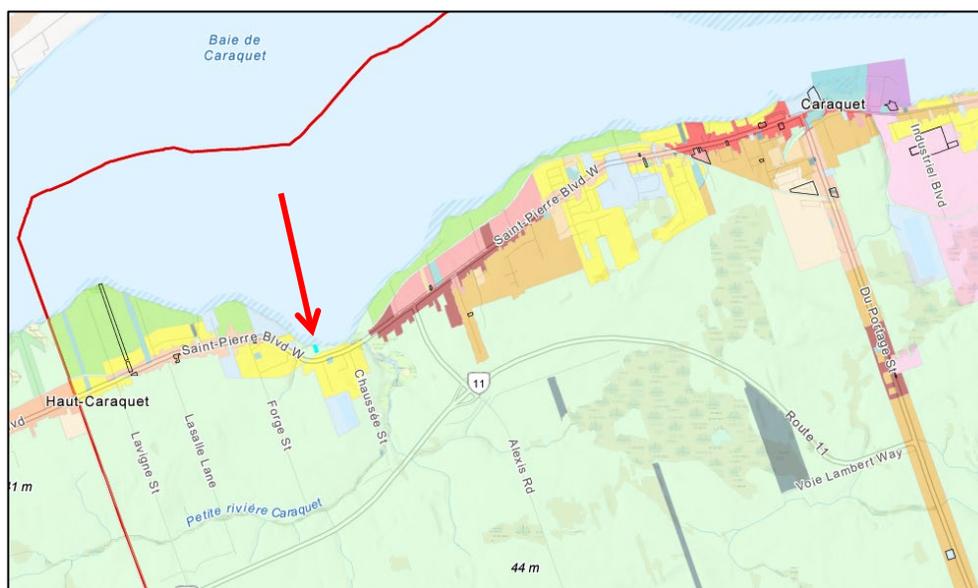
## DESCRIPTION

**Aménagement proposé :** La requérante, madame Stéphanie Duguay, souhaite construire un bâtiment accessoire (remise) de 16' x 24'. Cependant, l'aménagement ne pourrait pas respecter deux dispositions de l'arrêté de zonage de la Ville de Caraquet.

**Demande :** Permettre l'aménagement d'un bâtiment accessoire (remise) à une distance de 1 m au lieu de 7,5 m de la limite avant de la propriété (accès privé). Permettre l'aménagement d'un bâtiment accessoire (remise) en cour avant au lieu de la cour latérale ou arrière (arrêté no. 211 - articles 13.4.5.1.a) et 13.4.10.1)).

**Raison de la demande :** Afin de ne pas aménager la remise derrière la maison car notre terrain est en pente. De plus, cela permettrait de ne pas obstruer la vue sur la mer, tant pour nous que pour nos voisins.

## LOCALISATION



PHOTOS



## ANALYSE

**Demande : Permettre l'aménagement d'un bâtiment accessoire (remise) à une distance de 1 m au lieu de 7,5 m de la limite avant de la propriété (accès privé). Permettre l'aménagement d'un bâtiment accessoire (remise) en cour avant au lieu de la cour latérale ou arrière.**

Règlement concerné	Article	Exigence du règlement	Proposé	Différence
Arrêté no. 211 et Arrêté modifiant 302	13.4.5.1.a)	7,5 m	1 m	6,5 m
	13.4.10.1)	Cour latérale ou arrière	Avant	Prohibé

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

Les demandes sont nécessaires considérant la topographie et la configuration du terrain ainsi que la localisation du bâtiment principal. La requérante justifie sa demande par la pente du terrain et la conservation de la vue sur la mer, tant pour elle et son conjoint que pour leurs voisins.

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

Les demandes sont majeures. Elles touchent deux dispositions régissant les bâtiments accessoires autorisés dans une zone NPR (naturelle, de protection et récréative), soit sur la position par rapport à la limite avant et la cour.

Limite avant : La cliente propose l'ajout d'une remise de 16'x24' (36 m<sup>2</sup>) en cour avant, portant ainsi le bâtiment à 1 m de la limite avant au lieu de 7,5 m comme le prescrit l'arrêté de zonage. Le lot, contigu au projet, abrite la piste cyclable qui est à un peu plus de 15 m de la limite avant du lot. Aucun bâtiment ne se trouve à proximité. L'espace entre le bâtiment et la piste cyclable est boisé (voir photo annexe A). La remise serait donc à plus ou moins 16 m de la piste cyclable, obstruée par des arbres; on peut donc supposer que le bâtiment serait peu visible par les passants. Compte tenu de ces informations, ce point dérogatoire est jugé raisonnable.

Cour avant : La requérante désire installer sa remise en cour avant plutôt qu'en cour arrière, ce qui est interdit par l'arrêté de zonage sur le territoire de la municipalité, sauf en zone de villégiature. Comme dans la zone de villégiature, le terrain du projet est situé en bordure de mer. Positionner un bâtiment accessoire en cour arrière signifierait de le localiser entre le bâtiment principal et la mer. Il créerait ainsi une barrière visuelle sur la mer pour la requérante et possiblement pour les voisins. De plus, une bande de protection d'une terre humide jumelée à la pente descendante du terrain rendrait la localisation en cour arrière problématique. En ce qui concerne la cour latérale, l'étroitesse du lot rend ce positionnement difficile. Soulignons que depuis l'entrée en vigueur du règlement, 27 dérogations pour l'installation d'un bâtiment accessoire en cour avant ont été soumises et 25 ont été acceptées. Pour l'ensemble de ces éléments, ce point dérogatoire est jugé raisonnable.

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

Le principe législatif des marges avant et arrière exigées dans l'arrêté de zonage vise à minimiser les inconvénients du voisinage et protéger l'intimité des gens, en plus de permettre de conserver un caractère privé. Ce principe serait respecté puisqu'il n'y a pas de construction à proximité de la limite avant de la propriété, mais une piste cyclable où les utilisateurs ne font que passer et où aucun bâtiment ne peut être aménagé.

Le principe législatif visant à prohiber les bâtiments accessoires en cour avant et d'établir une distance de la ligne de rue est d'éviter d'avoir des bâtiments accessoires devant des façades de bâtiments principaux et d'avoir un alignement similaire de part et d'autre d'une même rue. Dans le cas de cette demande, le but

est de conserver une vue sur la mer. La modification du règlement en 2014, autorisant les bâtiments accessoires en cour avant dans les zones de villégiature, avait pour but de conserver la vue sur la baie de Caraquet. L'intention générale de l'arrêté serait donc respectée. De plus, la dérogation n'affecte pas le caractère du voisinage; au contraire, la localisation du bâtiment accessoire en cour arrière aurait pour conséquence de nuire au voisinage en obstruant la vue sur la baie.

### RECOMMANDATION

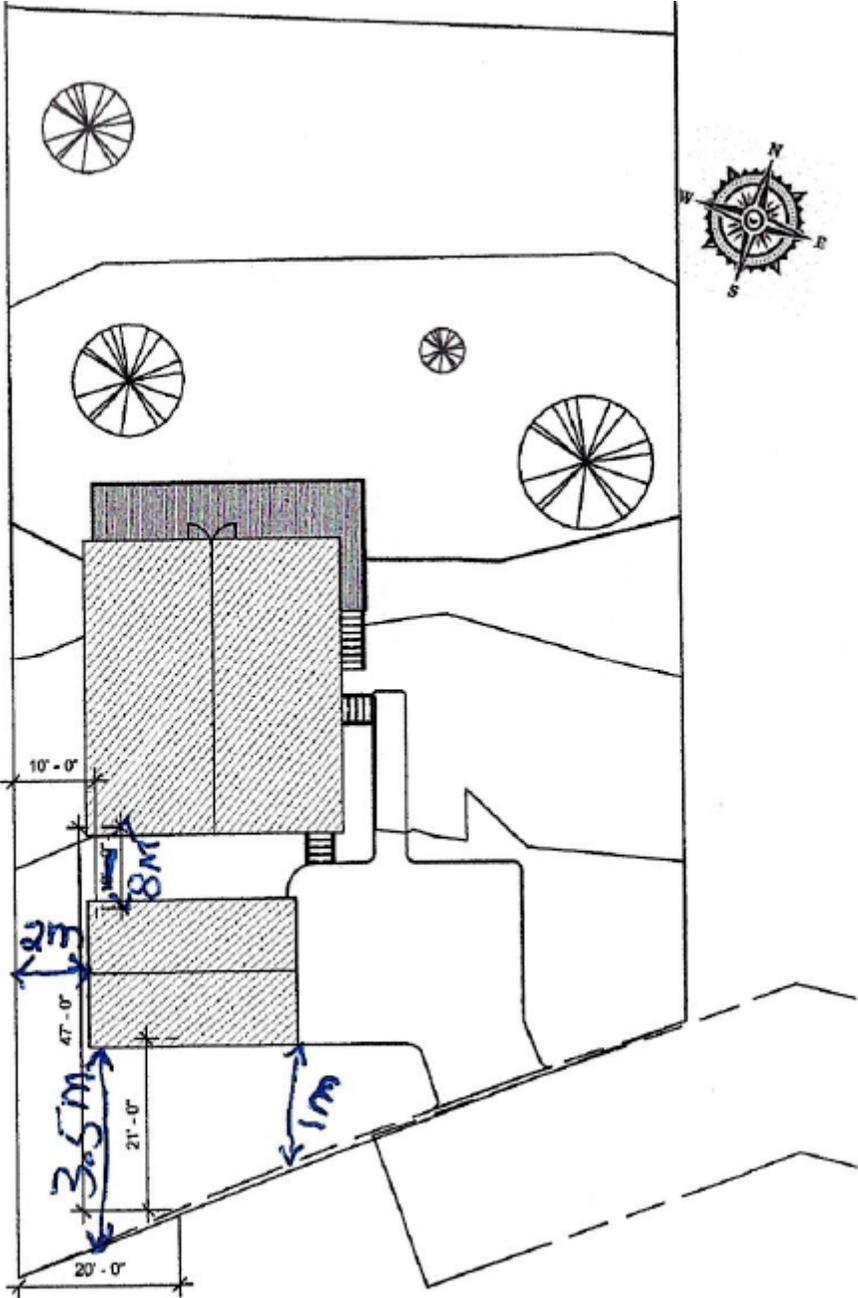
L'équipe technique recommande les demandes afin de permettre l'aménagement d'un bâtiment accessoire (remise) à une distance de 1 m au lieu de 7,5 m de la limite avant de la propriété (accès privé) et en cour avant au lieu de la cour latérale ou arrière, considérant le projet souhaitable pour la propriété.

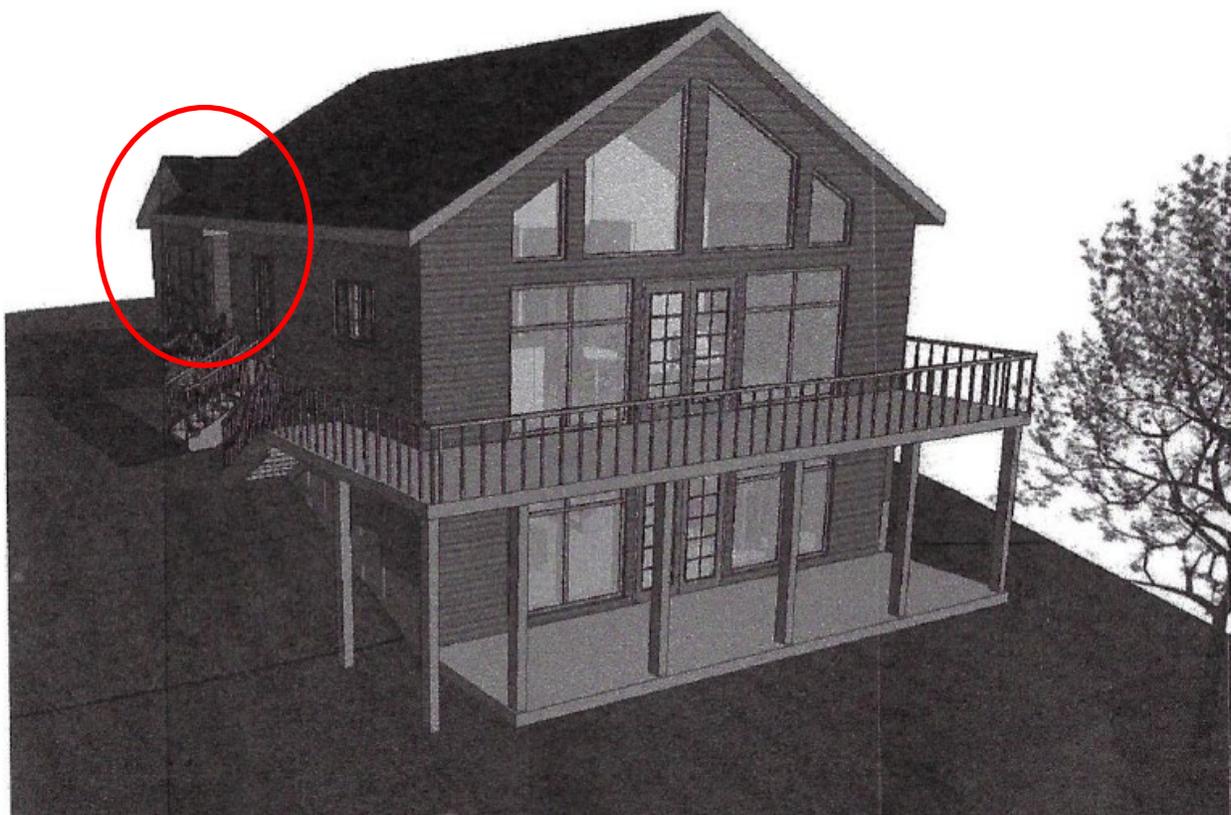
**ANNEXES**

**A – CARTE DE LOCALISATION**



B – PLAN DE SITE DE LA REQUÉRANTE





# DEMANDE DE DÉROGATION DE LOTISSEMENT

## Rapport technique du service d'urbanisme



### ANNEXE 4

Nom du lotissement : Yvon Thibodeau

N° de dossier : 6602

N° de requête : 43303

Localisation : Tracadie (Pont-Lafrance)

NID : 20135497

Zonage : R1

### DESCRIPTION

**Aménagement proposé:** L'objectif de ce plan de lotissement provisoire est de créer le lot 2024-1 d'une superficie de 3700 m<sup>2</sup> et le lot 2024-2 d'une superficie de 5039 m<sup>2</sup>.

**Demande:** Permettre le lot 2024-1 avec une superficie de 3700 m<sup>2</sup> au lieu de 4000 m<sup>2</sup>. Permettre une largeur de 52,99 mètres au lieu de 54 mètres. Permettre le lot 2024-2 avec une largeur de 14,85 mètres au lieu de 54 mètres (Arrêté no. 030-00-2019, article 90, tableau 5).

**Raison de la demande:** Le requérant désire céder le lot 2024-2 à sa fille et conserver le lot 2024-1.

### LOCALISATION



PHOTO



ANALYSE

**Demande : Permettre le lot 2024-1 avec une superficie de 3700 m<sup>2</sup> au lieu de 4000 m<sup>2</sup> et permettre une largeur de 52,99 mètres au lieu de 54 mètres. Permettre le lot 2024-2 avec une largeur de 14,85 mètres au lieu de 54 mètres (Arrêté no. 030-00-2019, article 90, tableau 5).**

Numéro du lot à l'étude	Règlement concerné	Article	Exigence du règlement	Proposé	Différence
2024-1	030-00-2019	90	4000 m <sup>2</sup>	3700 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>
2024-1	030-00-2019	90	54 m	52,99 m	1,01 m
2024-2	030-00-2019	90	54 m	14,85 m	39,15 m

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

Cette demande entraîne un passage devant le CRP étant donné que certaines dimensions proposées pour les lots 2024-1 et 2024-2 ne respectent pas les normes minimales prescrites par le plan rural de la Municipalité régionale de Tracadie. La demande est donc nécessaire et justifiable.

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

Les demandes de dérogation pour le lot 2024-1 sont considérées mineures, soit de 7,5% pour ce qui est de la superficie, et de 1,8% pour la largeur. La demande de dérogation pour la largeur du lot 2024-2 est considérée majeure, soit de 72,4%.

En vertu de l'article 17 de l'arrêté de lotissement de la municipalité, tous les lots dans un lotissement doivent donner sur une rue publique. Le mode de lotissement proposé pour le projet soumis constitue une option raisonnable pour lotir le terrain, et rencontre en partie l'esprit de l'arrêté soit par biais de la création d'un lot drapeau. L'objectif habituel des lots drapeau est d'y permettre des usages reliés à l'exploitation des ressources ainsi que des usages de type récréatif. Dans ce cas-ci l'usage prévu est d'ordre résidentiel. Cependant, il existe une autre option, soit de créer une rue publique et d'approuver un lot sur cette nouvelle rue en utilisant une partie de l'allée Monica.

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

La forme du lot 2024-2 rencontre les exigences de la CSR pour la création des lots drapeau. La partie aménageable du lot 2024-2 est d'environ 3600 m<sup>2</sup>, soit la partie située à l'extérieur du couloir plus étroit dudit lot. De plus, sa forme est conçue pour permettre la création future d'une rue publique d'une largeur réglementaire avec la connexion à l'allée Monica, allée qui constitue un accès privé approuvé par la Commission en 1987.

En conformité avec l'article 17 de l'arrêté de lotissement de la municipalité, le lot 2024-2 doit donner sur une rue publique et non privée.

#### **RECOMMANDATION**

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

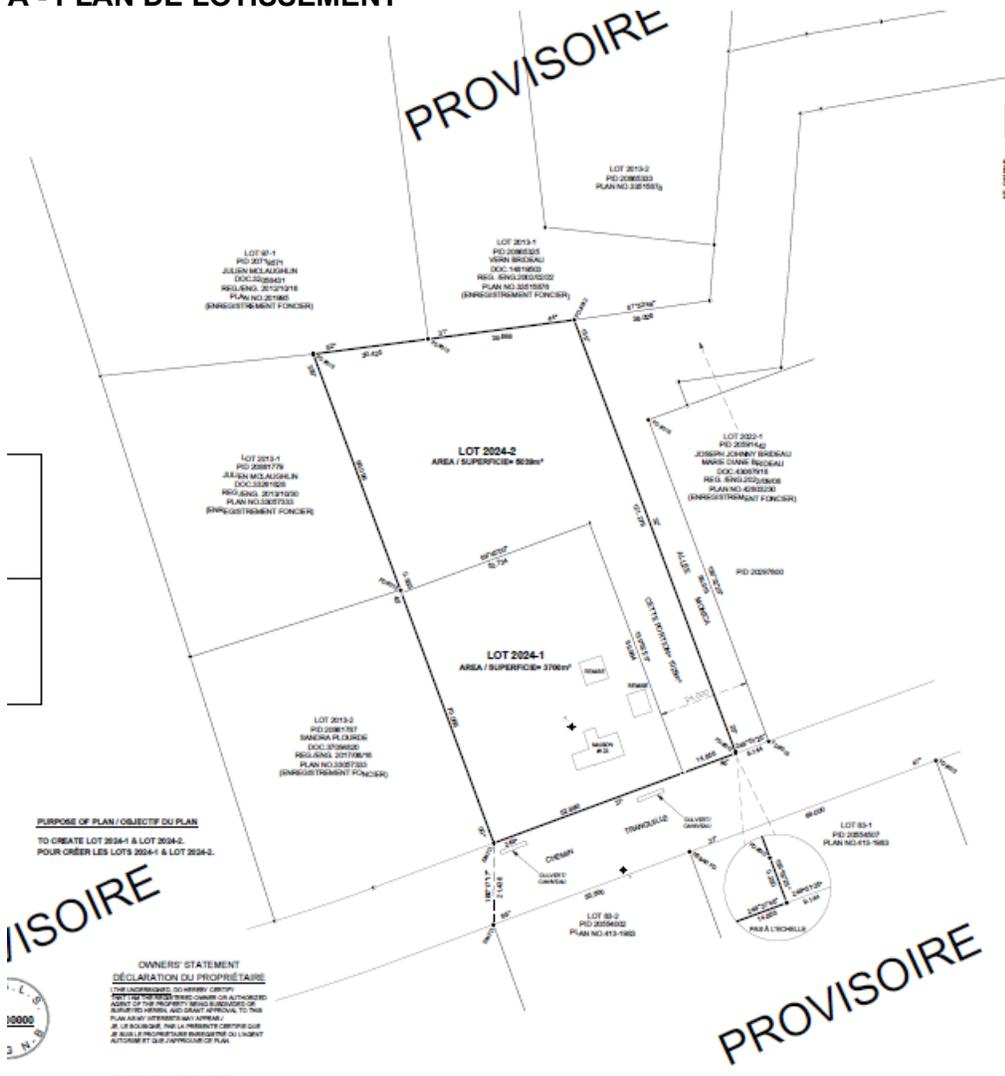
# DEMANDE DE DÉROGATION DE LOTISSEMENT

## Rapport technique du service d'urbanisme



### ANNEXE

#### A - PLAN DE LOTISSEMENT



### ANNEXE 5

Nom du lotissement : Parc Industriel - Paquetville

N° de dossier : 6603

N° de requête : 43306

Localisation : Hautes-Terres (Paquetville)

NID : 20522678, 20692786, 20692802, 20522637, 20522645 et 20522660

Zonage : I (Industriel), INS (Institutionnel) et M2 (Mixte routier)

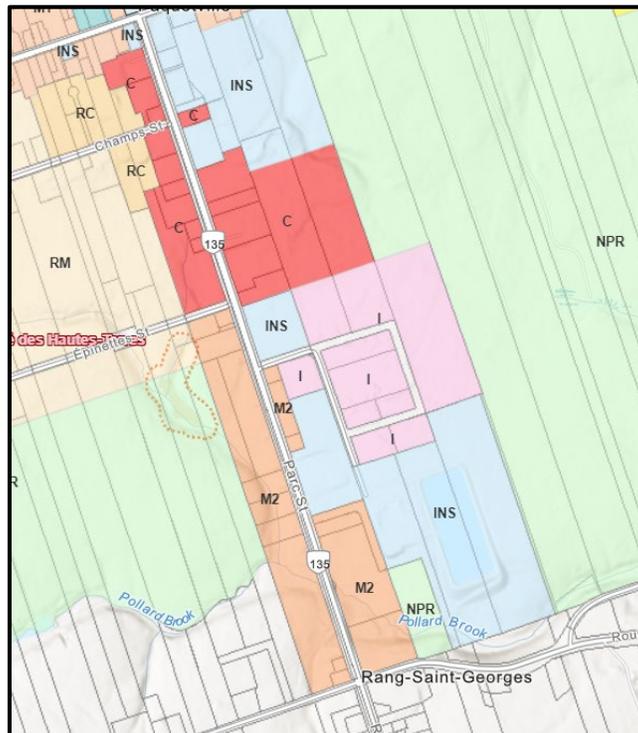
### DESCRIPTION

**Aménagement proposé** : L'objectif de ce plan de lotissement provisoire est de créer les lots 2024-1 et 2024-2 de 3350 m<sup>2</sup> chacun, de créer la parcelle A de 2068 m<sup>2</sup> pour être annexée au lot portant le numéro d'identification 20120010, la parcelle B d'une superficie de 3235 m<sup>2</sup> pour être annexée au lot portant le numéro d'identification 20515847, ainsi que créer des rues publiques.

**Demande** : Permettre deux îlots ayant une profondeur d'un lot au lieu de deux lots (Arrêté no. 2023-03, article 18). Recommandation au Conseil relativement à l'emplacement des rues publiques (*Loi sur l'urbanisme du N.-B.*, article 88(4)a)).

**Raison de la demande** : Améliorer l'accessibilité au parc industriel et au bassin d'épandage.

### LOCALISATION



**PHOTO**



**ANALYSE**

**Demande :** Permettre deux îlots ayant une profondeur d'un lot au lieu de deux lots (Arrêté no. 2023-03, article 18). **Recommandation au Conseil** relativement à l'emplacement des rues publiques (*Loi sur l'urbanisme du N.-B.*, article 88(4)a).

Numéro du lot à l'étude	Règlement concerné	Article	Exigence du règlement	Proposé	Différence
Restants	2023-03	18	2 lots	1 lot	1 lot
Rues publiques	Loi sur l'urbanisme	88	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. Aussi, 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 longueur et la largeur des rues sont conformes à l'arrêté de lotissement de la municipalité, ainsi que la taille des lots 2024-1 et 2024-2. Pour ce qui est des dérogations sur la profondeur de deux îlots, les demandes sont jugées raisonnables étant donné que les tracés de rues furent déjà approuvés par la Commission en 1981 et en 1995. De plus, les deux îlots peuvent être lotis. La demande est donc mineure et raisonnable.

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

Ce projet de lotissement consiste essentiellement à normaliser la création de rues sur des plans approuvés et enregistrés respectivement en 1981 et en 1995.

En 1981, l'intention du plan était de créer une rue privée pour accéder au futur bassin d'épandage. Aujourd'hui, la municipalité désire créer une rue publique à même cet accès.

En 1995, le plan ne contenait pas certaines dispositions minimales requises par la *Loi sur l'urbanisme du N.-B.*, soit « **les limites des rues et autres parcelles de terrain matérialisés par des lignes noires pleines.** » et les intentions des plans n'étaient pas précises.

Les rues proposées vont accommoder l'accessibilité et la fluidité de la circulation à l'intérieur du parc industriel et au bassin d'épandage. Le projet respecte les intentions et les principes contenus à l'intérieur du plan municipal et de l'arrêté de lotissement de la municipalité, soit de favoriser la création de rues publiques et consolider le secteur industriel existant.

### **RECOMMANDATION**

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

