

ANNEXE 1

Nom du lotissement : Tracadie

N° de dossier : 6615

N° de requête : 43473

Localisation : rue de la Chapelle, Municipalité régionale de Tracadie

NID : 20701298

Zonage : AI (Aménagement intégré)

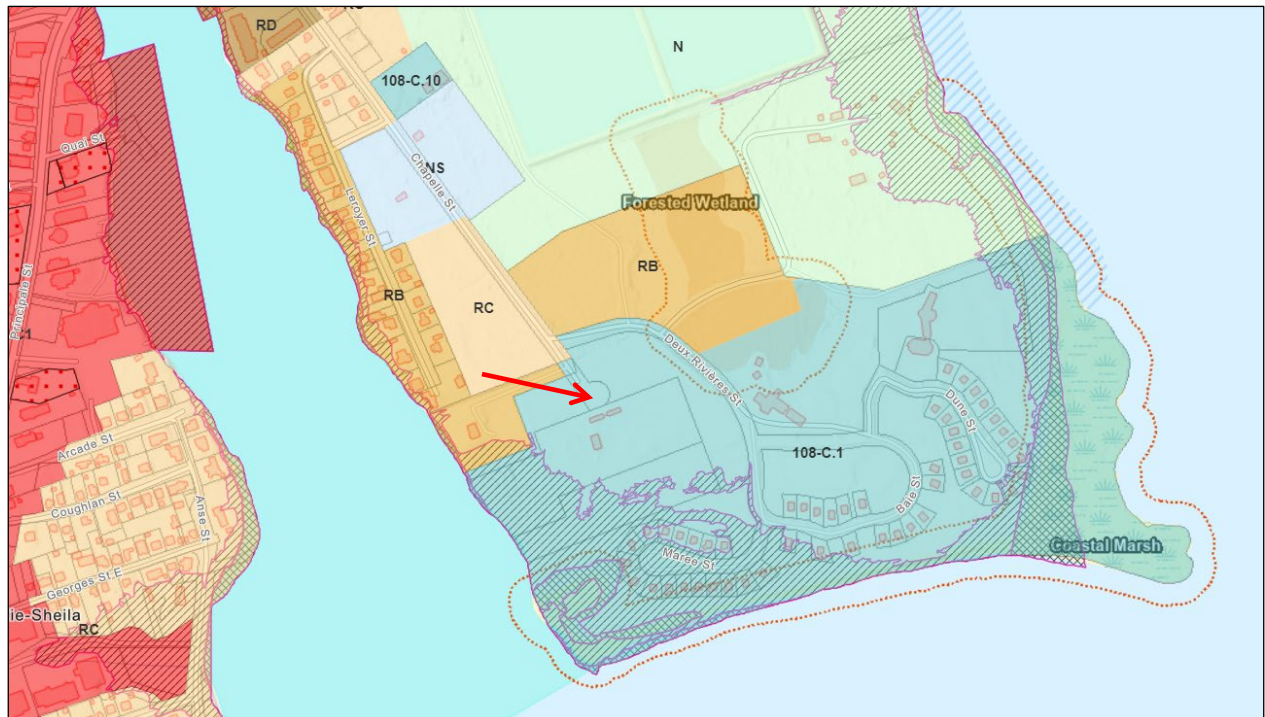
DESCRIPTION

Aménagement proposé : L'objectif de ce plan de lotissement provisoire est de confirmer une partie de la rue de la Chapelle comme publique et créer une servitude de services municipaux en faveur de la Municipalité régionale de Tracadie.

Demande : Recommandation au Conseil relativement à l'emplacement de la rue publique (*Loi sur l'urbanisme du N.-B.*, article 88(4)a)).

Raison de la demande : Légaliser une partie de la rue de la Chapelle.

LOCALISATION



PHOTO



ANALYSE

Demande : Recommandation au Conseil relativement à l'emplacement de la rue publique.

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

En vertu de l'article 88(4) 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 longueur de la rue et la forme du cul-de-sac sont conformes à l'arrêté de lotissement de la municipalité. Cette demande consiste à légaliser un couloir de rue qui aurait dû avoir un statut de rue publique vers 1996. 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 d'une section de la rue de la Chapelle.

En 1996, le lot 20701298 fut créé par un plan de lotissement, plan qui aurait dû comprendre la création de la section de rue qui est proposée aujourd'hui. Le plan soumis va donc corriger cette omission historique.

Le projet respecte les intentions et les principes contenus à l'intérieur du plan rural et de l'arrêté de lotissement de la municipalité, soit de favoriser le développement sur rue publique.

La servitude de services municipaux a pour but de sécuriser une canalisation pour favoriser l'évacuation des eaux de surface.

RECOMMANDATION

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

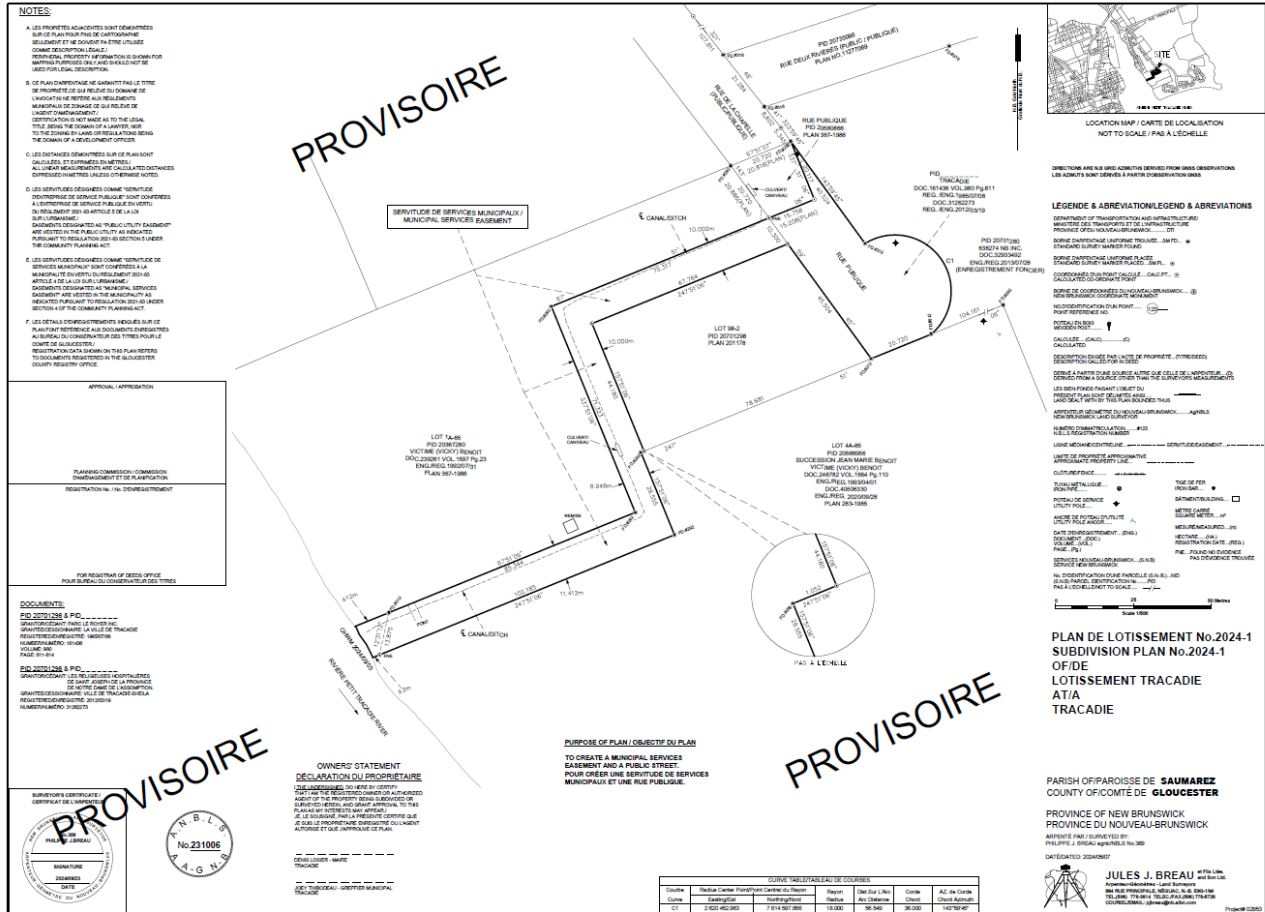
DEMANDE D'APPROBATION DE LOTISSEMENT

Rapport technique du service d'urbanisme



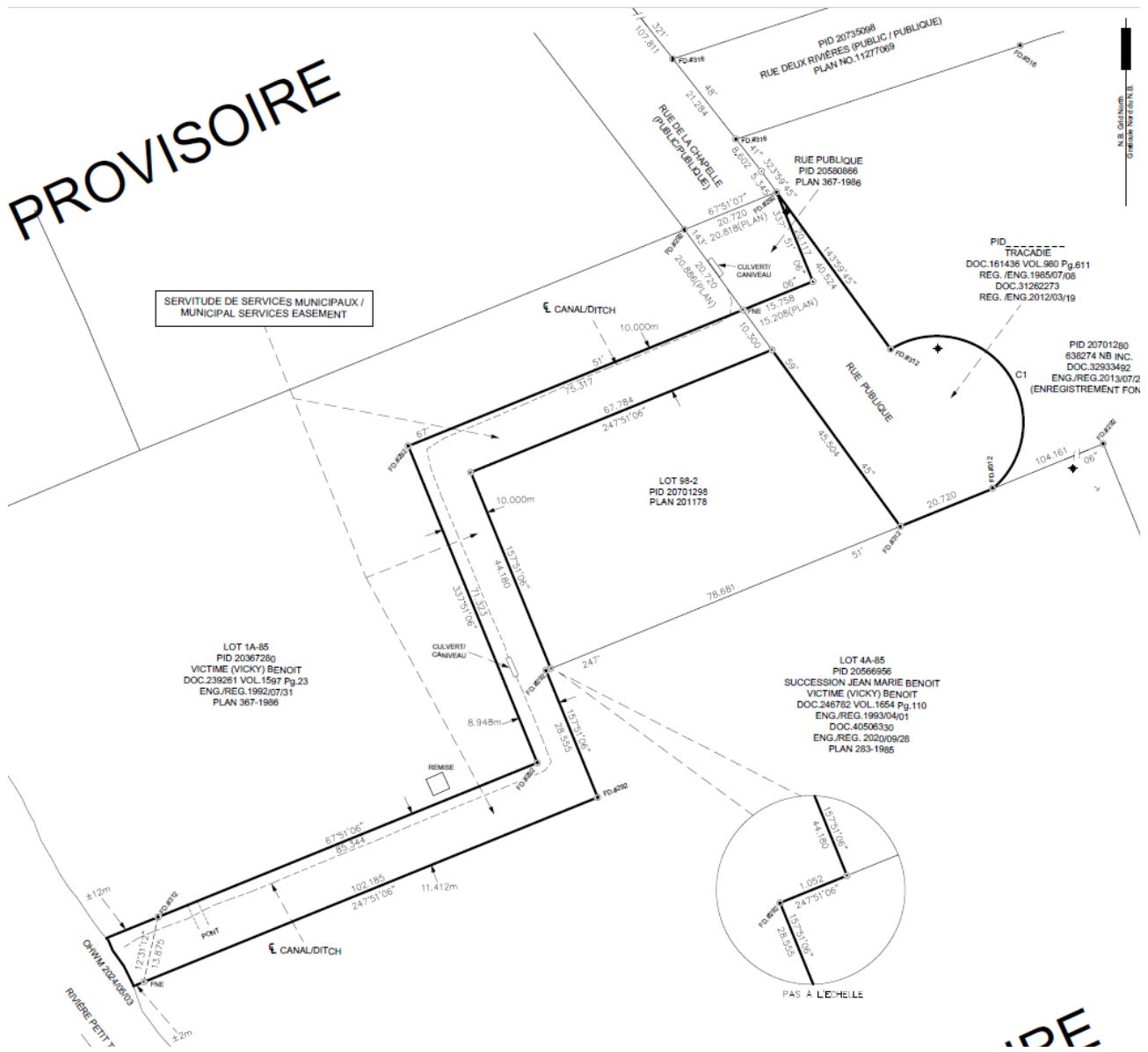
ANNEXES

A - PLAN DE LOTISSEMENT



DEMANDE D'APPROBATION DE LOTISSEMENT

Rapport technique du service d'urbanisme



DEMANDE D'APPROBATION DE LOTISSEMENT

Rapport technique du service d'urbanisme

ANNEXE 2

Nom du lotissement : Gaston Cormier

N° de dossier : 6616

N° de requête : 43474

Localisation : rue des Épinettes, Caraquet

NID : 20377933, 20927109 et 20392106

Zonage : RA (résidentiel unifamilial)

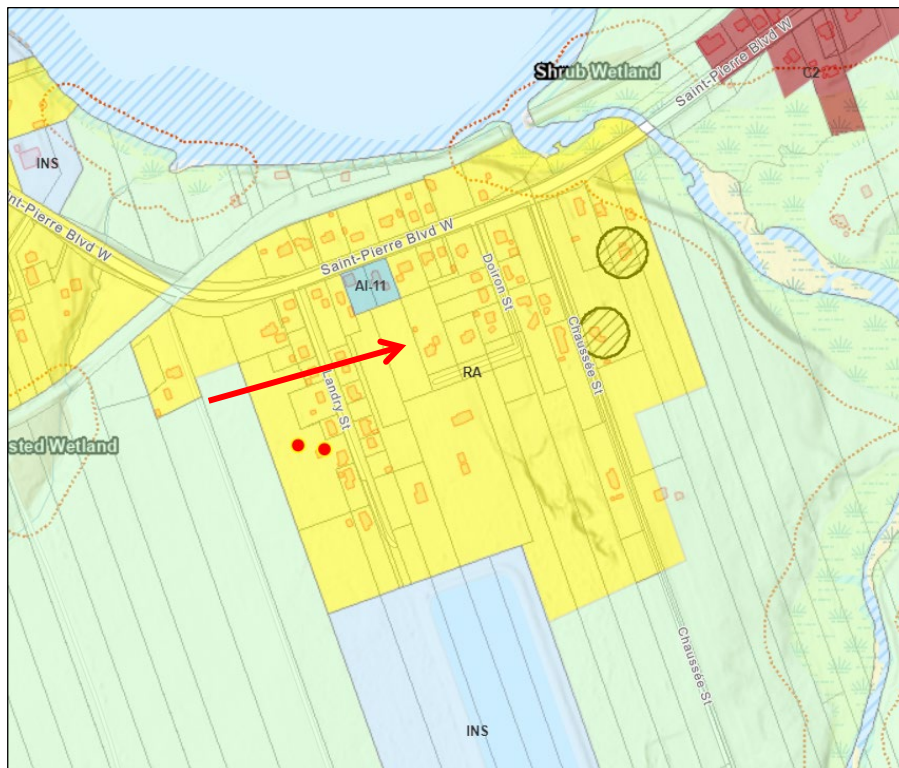
DESCRIPTION

Aménagement proposé : L'objectif de ce plan de lotissement provisoire est de créer le lot 2024-2 d'une superficie de 3915 m², le lot 2024-3 d'une superficie de 3541 m², et rallonger la rue des Épinettes de sorte à créer une connexion avec la rue Landry.

Demande : Recommandation au Conseil relativement à l'emplacement de la rue publique (*Loi sur l'urbanisme du N.-B.*, article 88(4)a)).

Raison de la demande : Le requérant désire vendre les lots 2024-2 et 2024-3, ainsi que de connecter la rue des Épinettes à la rue Landry.

LOCALISATION



ANALYSE

Demande : Recommandation au Conseil relativement à l'emplacement de la rue publique.

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

En vertu de l'article 88(4) 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 longueur et la largeur de la rue sont conformes à l'arrêté de lotissement de la municipalité. La taille des lots 2024-2 et 2024-3 sont conformes à l'arrêté de lotissement de la municipalité pour un lot avec services. 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 créer un lot et connecter la rue des Épinettes à la rue Landry.

La nouvelle rue permettra une connectivité du réseau routier entre la rue des Épinettes et la rue Landry. Ce réseau étant connecté au boulevard Saint-Pierre Ouest, la circulation s'en trouvera beaucoup plus fluide, et l'accessibilité des véhicules de services privés, publics et d'urgence s'en trouvera améliorée.

Ce projet va aider à la consolidation d'un quartier résidentiel déjà bien amorcé, ce qui devrait favoriser la construction résidentielle pour ce secteur de la municipalité.

RECOMMANDATION

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

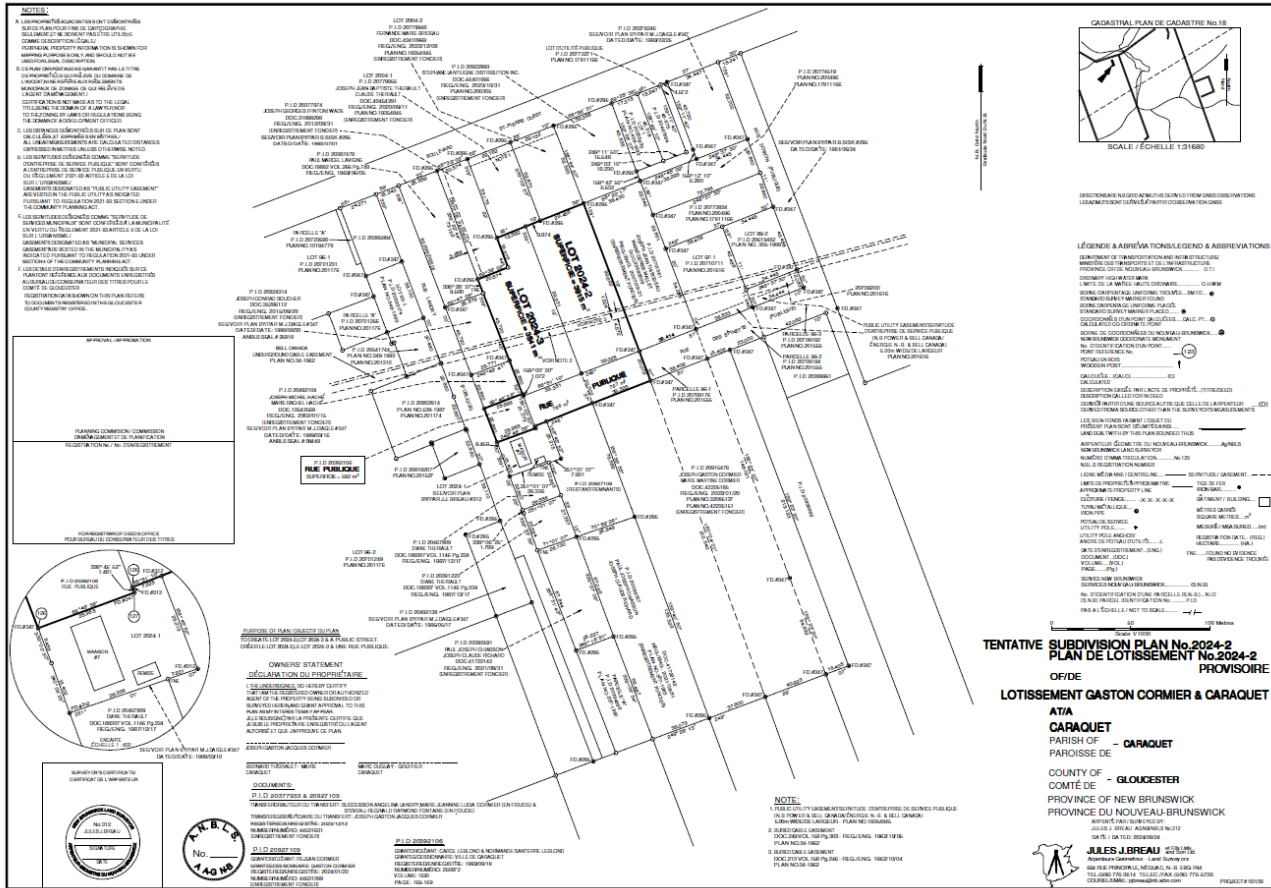
DEMANDE D'APPROBATION DE LOTISSEMENT

Rapport technique du service d'urbanisme



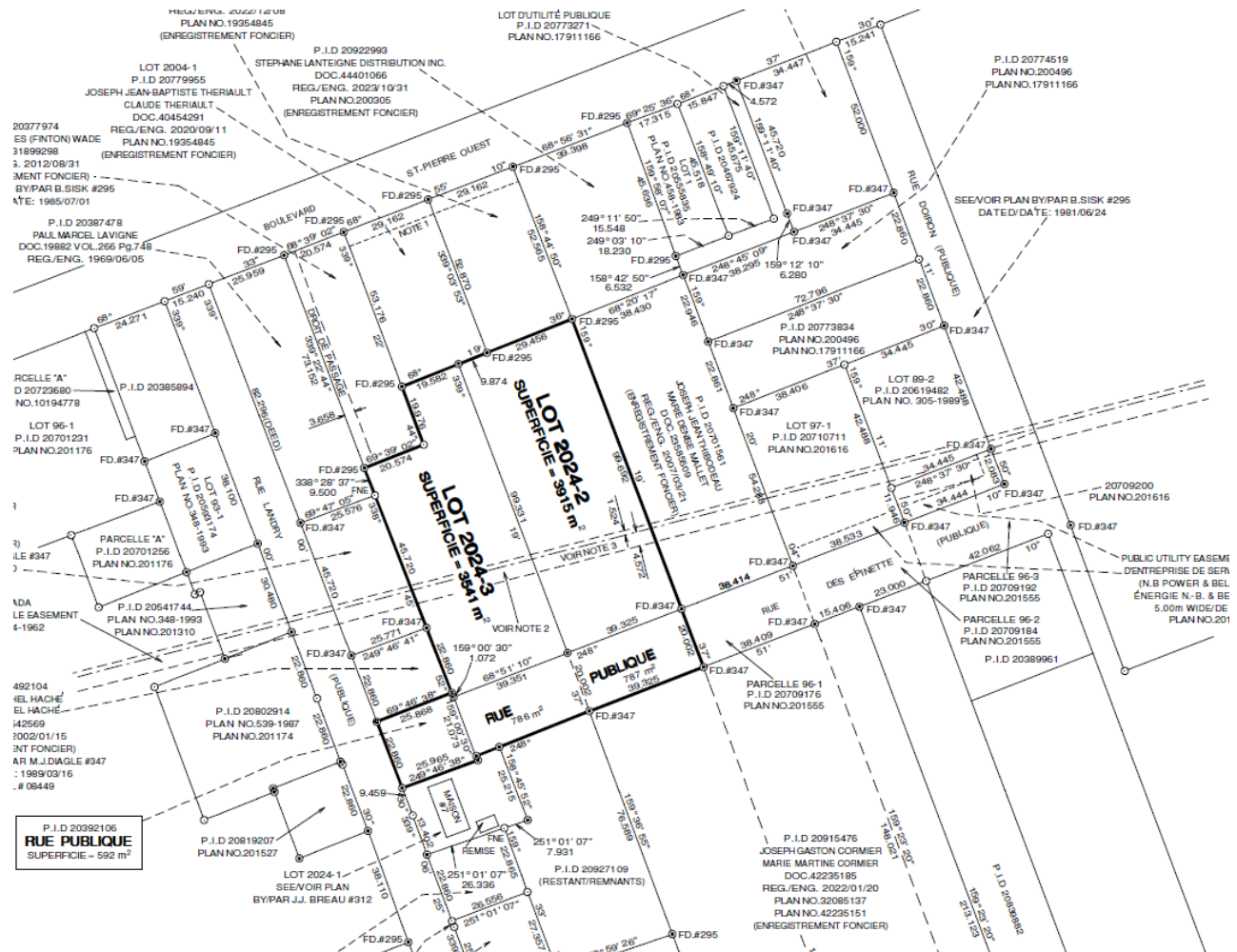
ANNEXE

A - PLAN DE LOTISSEMENT



DEMANDE D'APPROBATION DE LOTISSEMENT

Rapport technique du service d'urbanisme



ANNEXE 4

Nom du propriétaire : Stéphanie Lacombe

Nom du demandeur : Stéphanie Lacombe

N° de dossier : 25580

N° de requête : 43405

Localisation : 728, chemin des Boudreau, Bertrand

Superficie du lot : 8 334 m² (2 acres)

NID : 20925343

Zonage : RA (zone habitation unifamiliale)

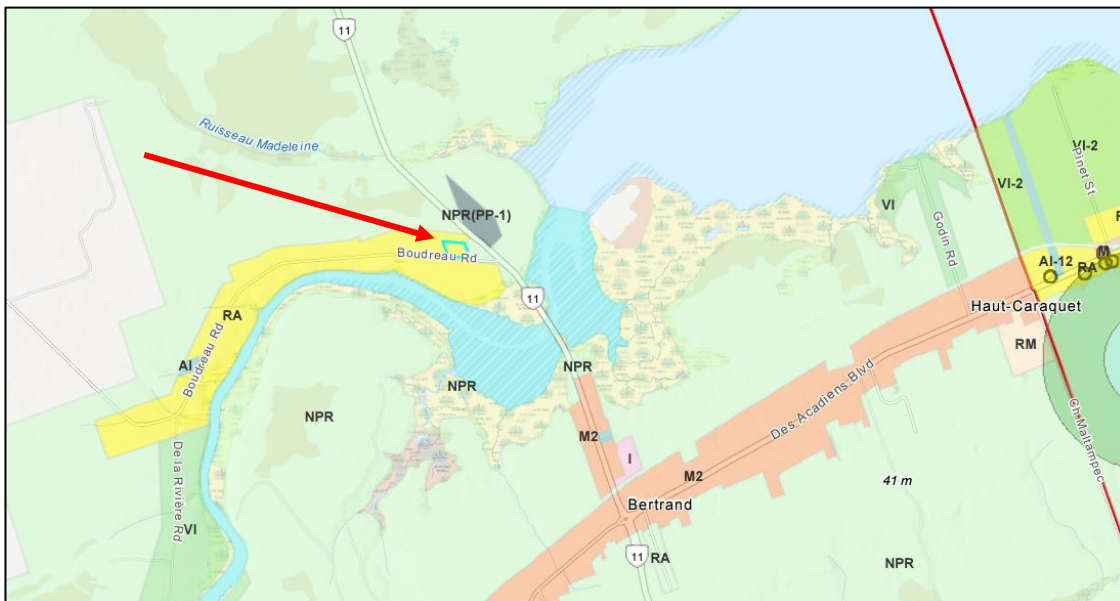
DESCRIPTION

Aménagement proposé : La requérante, madame Stéphanie Lacombe, a aménagé une habitation unifamiliale d'une superficie de 62 m². Cependant, l'aménagement ne pourrait pas respecter deux dispositions de l'arrêté de zonage du Village de Bertrand.

Demande: Permettre l'aménagement d'un bâtiment principal (habitation unifamiliale) à plus de 30 m de la ligne de rue dans une zone RA. Ce faisant, la construction sera à l'extérieur du corridor de construction (entre 7,5 m et 30 m de la ligne de rue). Permettre l'aménagement d'un bâtiment principal (habitation unifamiliale) ayant une dimension horizontale de 3,7 m au lieu de 7,3 m (arrêté no.40-2009 - articles 12.5.4.1.a) et 12.5.8.1.1.b))

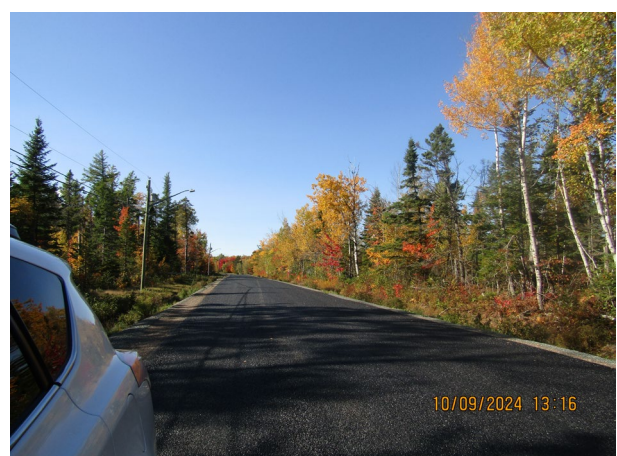
Raison de la demande : Afin de réaliser le projet tel que proposé.

LOCALISATION



PHOTOS





ANALYSE

Demande : Permettre l'aménagement d'un bâtiment principal (habitation unifamiliale) à plus de 30 m de la ligne de rue dans une zone RA. Ce faisant, la construction sera à l'extérieur du corridor de construction (entre 7,5 m et 30 m de la ligne de rue). Permettre l'aménagement d'un bâtiment principal (habitation unifamiliale) ayant une dimension horizontale de 3,7 m au lieu de 7,3 m.

Règlement concerné	Article	Exigence du règlement	Proposé	Différence
Arrêté no. 40-2009	12.5.4.1.a)	Entre 7,5 et 30 m	À l'extérieur	Prohibé
	12.5.8.1.1.b)	7,3 m	3,7 m	3,6 m

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

Les demandes ne représentent pas une solution nécessaire puisque le terrain peut accueillir une habitation unifamiliale respectant les normes de superficie minimale et l'implantation sur le lot. La requérante désire rendre conforme le bâtiment qui a été implanté sur la propriété.

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

Les demandes sont majeures. Elles touchent deux dispositions de l'arrêté de zonage, soit le corridor de construction et la dimension horizontale.

Corridor de construction : La requérante a implanté un bâtiment principal (habitation unifamiliale) à 27,4 m de la ligne de rue, alors que le règlement précise qu'une habitation doit être construite entre 7,5 m et 30 m de celle-ci (corridor de construction). La résidence se retrouve donc partiellement (environ 2 mètres) à l'extérieur du corridor de construction. Le bâtiment principal est peu perceptible de la rue. La façade avant du lot demeure boisée; seule l'allée pour accéder à la propriété crée une brèche dans la canopée. Les habitations, du côté sud du chemin faisant face au lot, sont à plus de 75 mètres de la ligne de rue et sont situées en bordure de la rivière. Celles au nord du chemin, à plus de 200 mètres du bâtiment de la demande, sont à un peu plus de 20 mètres de la ligne de rue, soit dans le corridor de construction. À noter qu'aucune demande de dérogation sur ce point n'a été faite dans ce secteur. Considérant que l'habitation est dissimulée par un boisé, la demande est jugée raisonnable.

Dimension horizontale : L'habitation unifamiliale proposée est d'une dimension horizontale de 3,7 m au lieu de 7,3 m, ce qui est près de la moitié de ce qui est inscrit dans le règlement. L'habitation est donc très étroite, diminuant ainsi grandement la dimension des pièces et la superficie d'habitation. Cette largeur est également en-deçà de ce qui est autorisé pour un chalet, une maison mobile ou une minimaison (6 mètres). Par ailleurs, notons que ces types d'habitation, plus grandes que celle de la demande, ne sont pas autorisés dans la zone RA (zone habitation unifamiliale). Aucune demande n'a été présentée devant le CRP sur la largeur d'une habitation dans cette municipalité. Bien que la superficie respecte la réglementation, la dimension horizontale est largement sous la norme; en tenant compte de cet élément, la demande est jugée non raisonnable.

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

Le principe du corridor de construction (entre 7,5 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. Considérant que les bâtiments du côté opposé de la rue ne sont pas visibles de celle-ci et qu'ils sont à plus de 75 mètres de la ligne de rue et que le bâtiment principal est isolé et non visible du chemin, cette demande respecte le principe législatif et n'affecterait pas le caractère du voisinage.

DEMANDE DE DÉROGATION CRP24

Rapport technique du service d'urbanisme



Les principes législatifs justifiant les dispositions concernant les superficies minimales et les largeurs minimales des habitations proviennent d'inquiétudes concernant tant la santé physique que mentale des résidents et visent à assurer une certaine qualité de vie pour les résidents. De plus, une volonté de protéger une certaine image et homogénéité dans les secteurs résidentiels sous-tend la réglementation. Le bâtiment ne respecte donc pas ce principe.

RECOMMANDATION

L'équipe technique ne recommande pas la demande afin de permettre l'aménagement d'un bâtiment principal (habitation unifamiliale) ayant une dimension horizontale de 3,7 m au lieu de 7,3 m, considérant que celle-ci n'est pas souhaitable pour l'aménagement de la parcelle et qu'elle n'est pas compatible avec l'objectif général de l'arrêté.

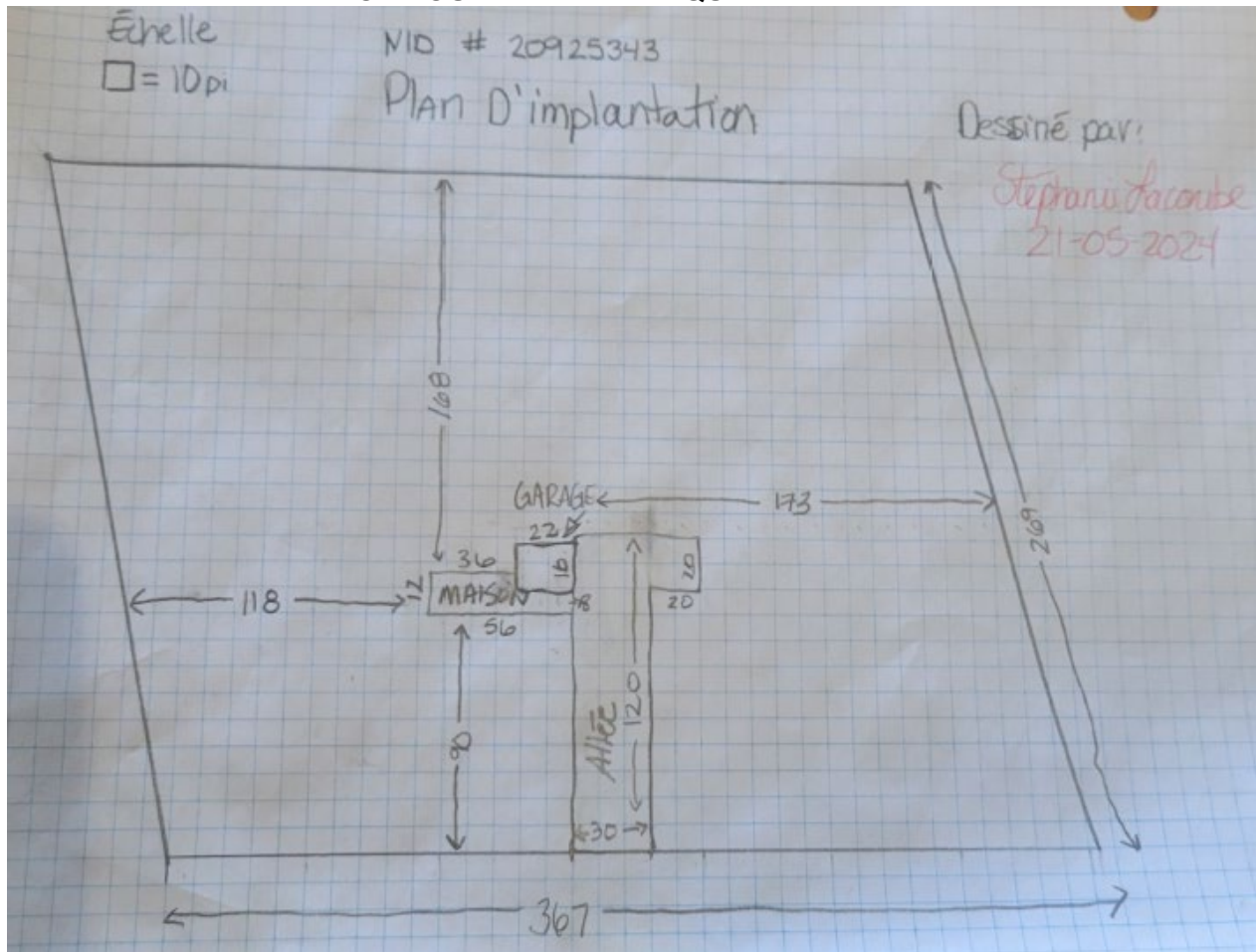
Toutefois, l'équipe technique recommande de permettre l'aménagement d'un bâtiment principal (habitation unifamiliale) à plus de 30 m de la ligne de rue dans une zone RA, considérant que cette demande est souhaitable pour l'aménagement de la parcelle et qu'elle est compatible avec l'objectif général de l'arrêté.

ANNEXES

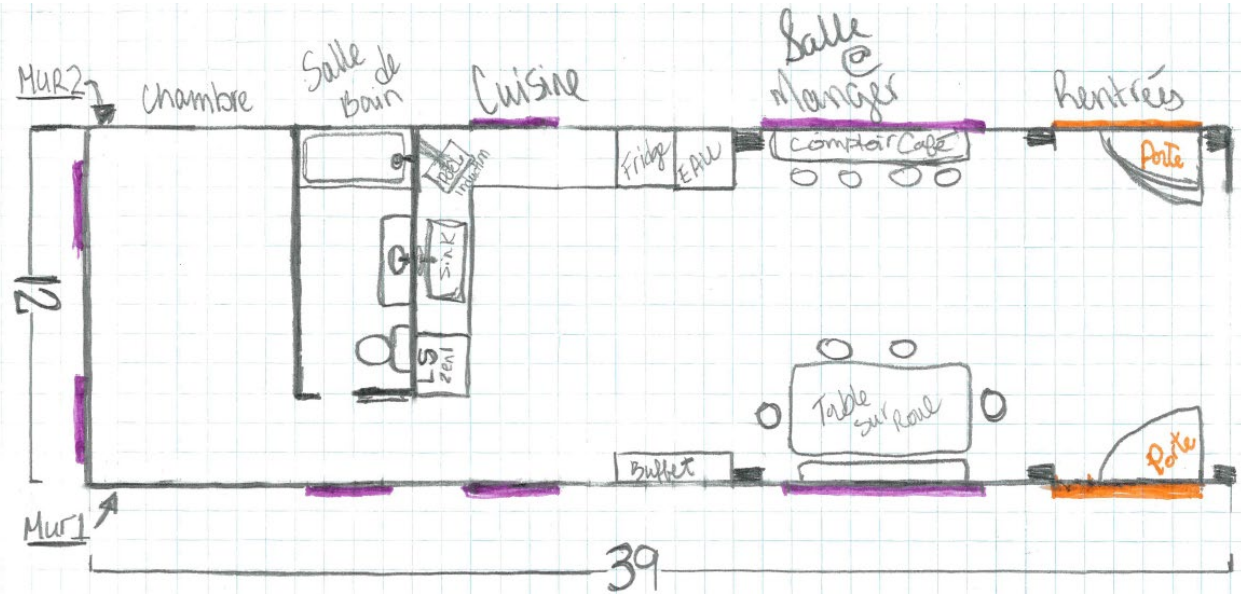
A – CARTE DE LOCALISATION



B – PLAN D'IMPLANTATION FOURNI PAR LE REQUÉRANT



C – PLAN DE PLANCHER FOURNI PAR LA REQUÉRANTE

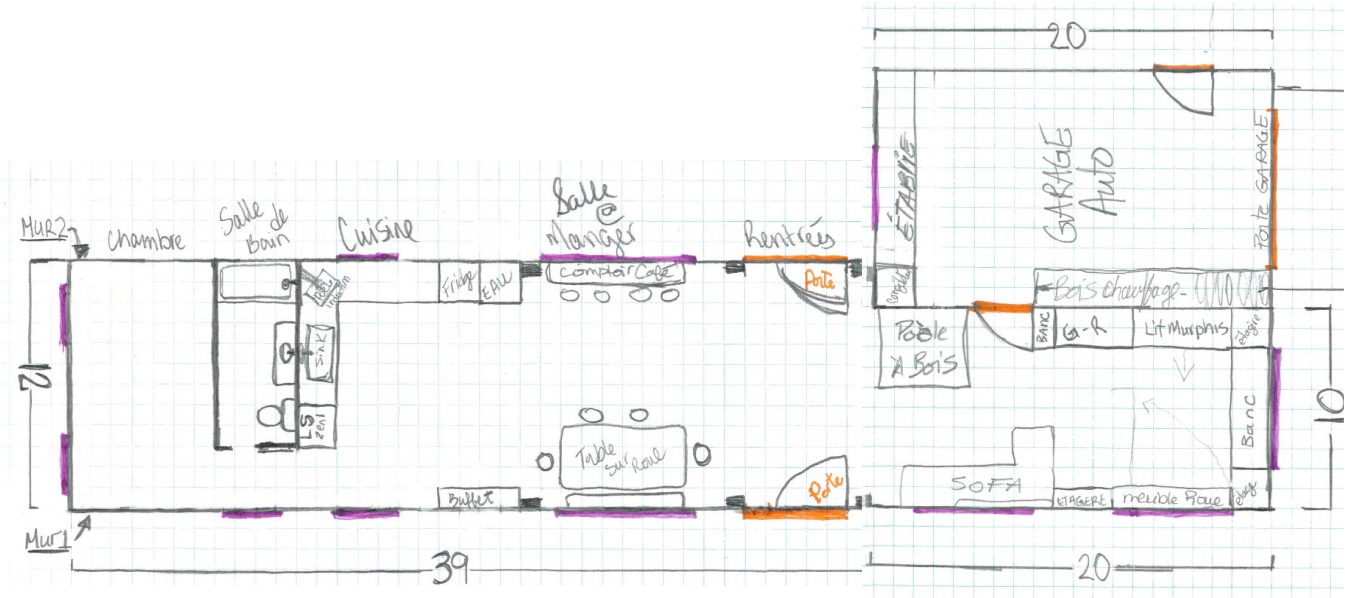


█ Fenêtrage mixte
█ Porte 52 1/2



DEMANDE DE DÉROGATION CRP24

Rapport technique du service d'urbanisme



ANNEXE 5

Nom du propriétaire : Antoine Khallouf

Nom du demandeur : Antoine Khallouf

N° de dossier : 3211

N° de requête : 43509

Localisation : 578, rue Acadie, Grande-Anse

Superficie du lot : 4 038 m² (1 acre)

NID : 20605663

Zonage : M2 (zone mixte routière)

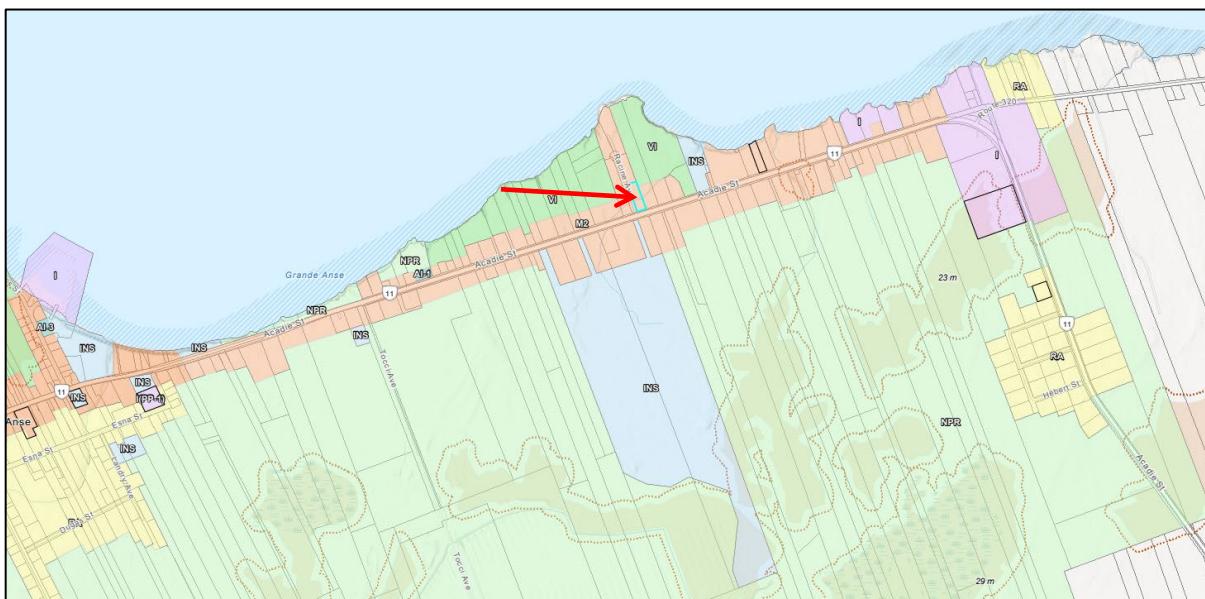
DESCRIPTION

Aménagement proposé : Le requérant, monsieur Antoine Khallouf, souhaite aménager un bâtiment principal (habitation unifamiliale) d'une superficie de 36 m². Cependant, l'aménagement ne pourrait pas respecter deux dispositions de l'arrêté de zonage du Village de Grande-Anse.

Demande : Permettre l'aménagement d'un bâtiment principal (habitation unifamiliale) ayant une superficie de 36 m² au lieu de 56 m². Permettre l'aménagement d'un bâtiment principal (habitation unifamiliale) ayant une dimension horizontale de 5,2 m au lieu de 7,3 m. (arrêté no. 78 - article 12.5.8.1.1 a) (i) et b))

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

LOCALISATION



PHOTOS



ANALYSE

Demande : Permettre l'aménagement d'un bâtiment principal (habitation unifamiliale) ayant une superficie de 36 m² au lieu de 56 m². Permettre l'aménagement d'un bâtiment principal (habitation unifamiliale) ayant une dimension horizontale de 5,2 m au lieu de 7,3 m.

Règlement concerné	Article	Exigence du règlement	Proposé	Différence
Arrêté no. 78	12.5.8.1.1 a)(i)	56 m ²	36 m ²	20 m ²
	12.5.8.1.1 b)	7,3	5,2	2,1 m

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

Les demandes ne représentent pas une solution nécessaire puisque la propriété peut amplement accommoder une habitation unifamiliale respectant les normes de superficie minimale et toutes les autres normes du règlement de zonage. Le requérant désire rendre conforme le bâtiment qui a été aménagé.

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

Les demandes sont majeures. Ces demandes touchent deux dispositions régissant la superficie d'un bâtiment principal (habitation unifamiliale) dans une zone M2 (mixte routière), soit le fait qu'une habitation unifamiliale ne peut être implantée, édifiée ou modifiée de telle sorte que la superficie du rez-de-chaussée soit inférieure à 56 m² dans le cas d'une habitation à un étage et qu'une dimension horizontale (largeur) soit inférieure à 7,3 m.

Superficie : Ici, le requérant propose une habitation unifamiliale d'une superficie du rez-de-chaussée de 36 m², ce qui signifie que la demande sur la superficie est de 20 m² en-deçà des normes applicables pour la superficie d'une habitation unifamiliale.

Largeur : L'habitation unifamiliale proposée est d'une dimension horizontale de 5,2 m au lieu de 7,3 m, ce qui diminue grandement la superficie d'habitation. Cette demande n'est pas raisonnable puisque la superficie proposée (36 m²) est inférieure à la superficie minimale exigée par la réglementation pour une habitation unifamiliale d'un étage (56 m²).

À noter qu'en mai 2021, une demande similaire (35,7 m²) avait été traitée par les membres du CRP et n'avait pas été recommandée. De plus, depuis l'entrée en vigueur de l'arrêté de zonage en 2009, aucune demande afin de permettre une habitation ayant une largeur de 5,2 m n'a été traitée par le CRP. Ces demandes ne sont pas considérées raisonnables et pourraient créer un précédent.

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

Les principes législatifs justifiant les dispositions concernant les superficies minimales et les largeurs minimales des habitations proviennent d'inquiétudes concernant tant la santé physique que mentale des résidents, en plus d'une volonté de protéger une certaine image et homogénéité dans les secteurs résidentiels. Il s'agirait de la plus petite maison du voisinage.

La demande ici est de 36% sous les standards établis par la municipalité et aurait pour effet en quelque sorte de réécrire le règlement pour la municipalité. Une étude plus approfondie de la question et une approbation par le biais d'une modification au zonage permettraient au Conseil de se prononcer sur la conservation de ce principe.

En considérant que l'habitation est plus petite que la superficie exigée et d'une largeur de 5,2 m, ces demandes iraient à l'encontre de ces principes. De plus, ces demandes pourraient affecter le caractère du

DEMANDE DE DÉROGATION CRP24-

Rapport technique du service d'urbanisme



voisinage puisque la propriété se situe en zone mixte routière, le long de la rue principale (Route 11 - rue Acadie) de la municipalité et à proximité du noyau villageois. De plus, la superficie proposée n'est pas autorisée dans aucune autre zone de la municipalité de Grande-Anse.

RECOMMANDATION

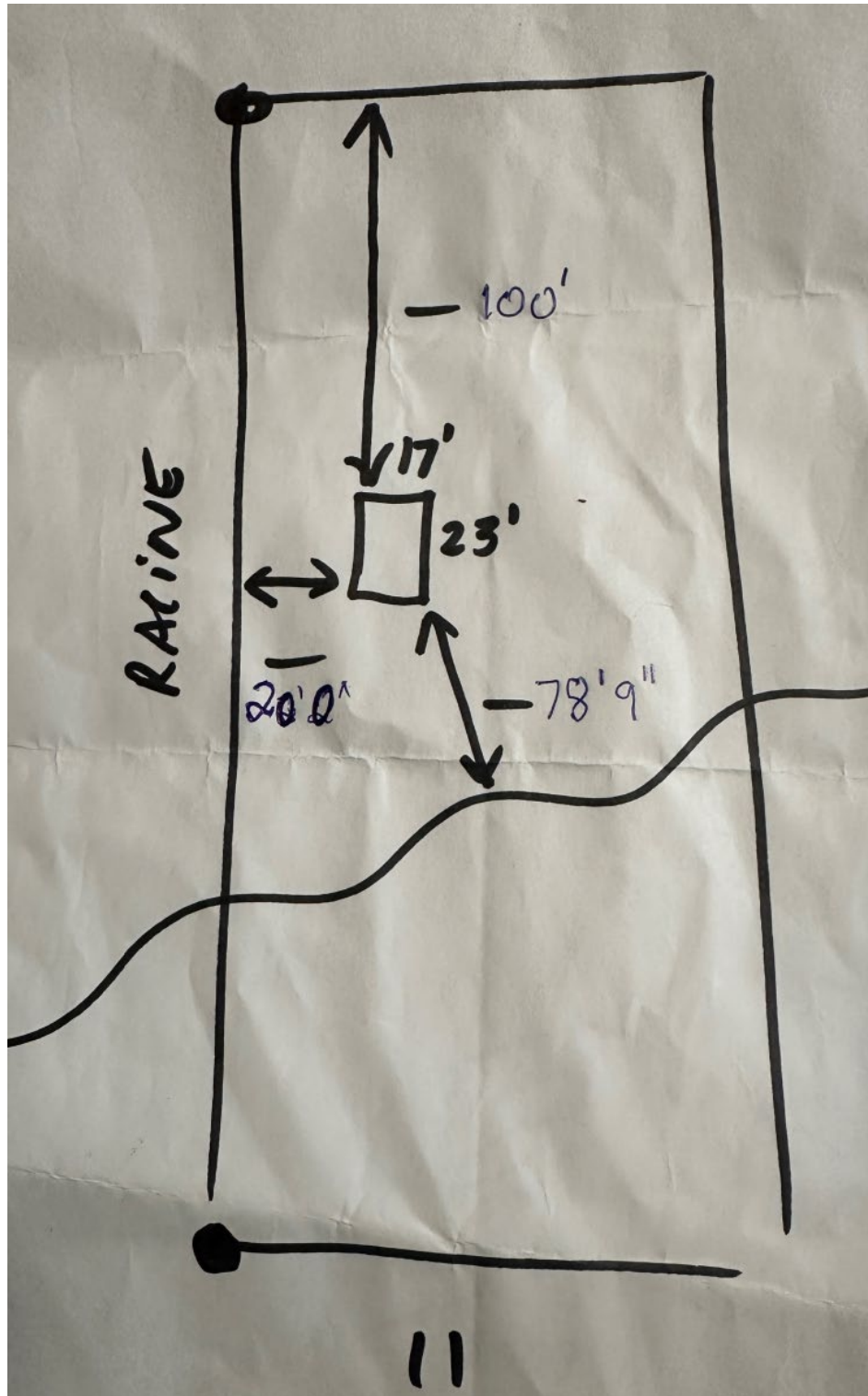
L'équipe technique ne recommande pas ces demandes afin de permettre l'aménagement d'un bâtiment principal (habitation unifamiliale) ayant une superficie de 36 m² au lieu d'un minimum de 56 m² et ayant une distance horizontale de 5,2 m au lieu d'un minimum de 7,3 m, considérant celles-ci excessives, et allant résolument contre les principes législatifs de l'arrêté de zonage, et pouvant également créer un précédent.

ANNEXES

A – CARTE DE LOCALISATION



B – PLAN D'IMPLANTATION FOURNI PAR LE REQUÉRANT



C – PLAN DE PLANCHER FOURNI PAR LE REQUÉRANT

