

DEMANDE D'APPROBATION ET DE DÉROGATION DE LOTISSEMENT

Rapport technique du service d'urbanisme



ANNEXE 1

Nom du lotissement : Gilles Downing et Brigitte L. Landry

N° de dossier : 6653

N° de requête : 44020

Localisation : rue Gauvin, Caraquet

NID : 20380937, 20386447 et 20395232

Zonage : RB (zone d'habitation uni et bifamiliale)

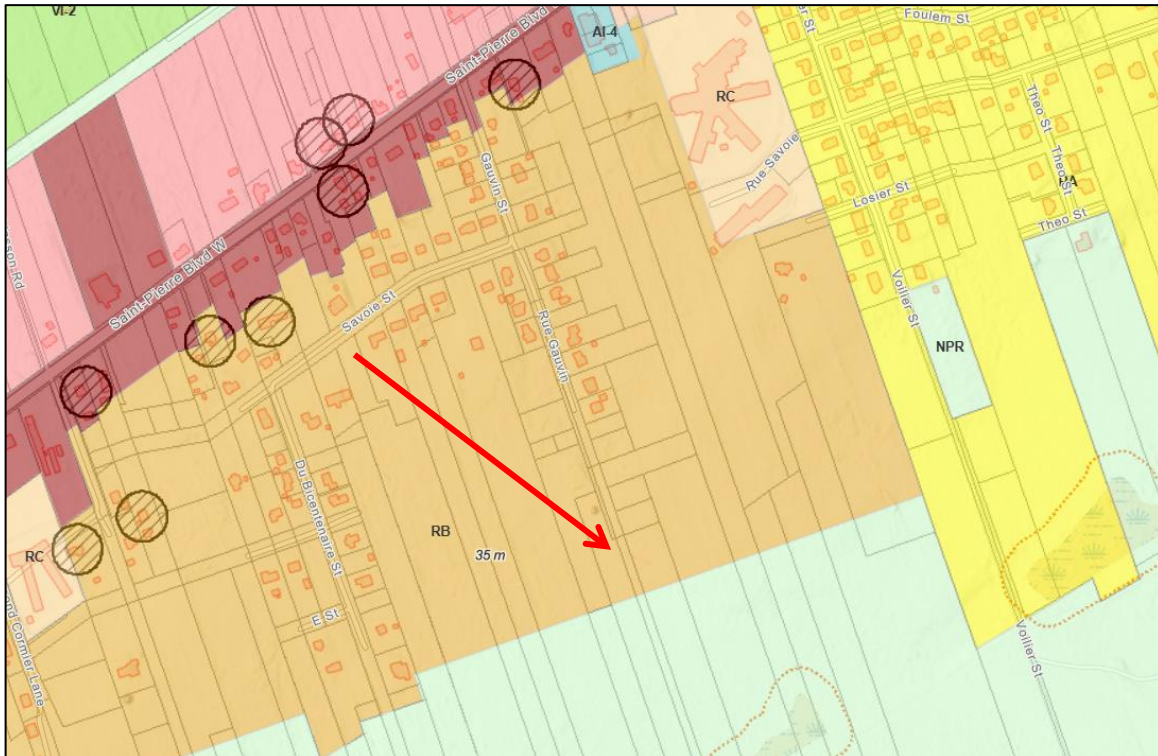
DESCRIPTION

Aménagement proposé : L'objectif de ce plan de lotissement provisoire est de rallonger la rue Gauvin et y créer le lot 2025-1 d'une superficie de 1859 m² et trois restants de terrain.

Demande : Permettre un cul-de-sac avec une longueur d'environ 397 mètres au lieu de 365 mètres (Arrêté n° 2023-02, article 9). 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 : Le requérant désire vendre le lot 2025-1.

LOCALISATION



PHOTO



ANALYSE

Demande : Permettre un cul-de-sac avec une longueur d'environ 397 mètres au lieu de 365 mètres (Arrêté n° 2023-02, article 9). 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	9	365 m	397 m	32 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 municipal. 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 demande de dérogation pour la longueur du cul-de-sac est considérée mineure et raisonnable, soit de 8%. Ce lotissement cadre dans un projet d'extension de la rue Gauvin qui fut planifié depuis de nombreuses années.

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

Lors de l'adoption de son dernier arrêté de zonage, la municipalité a inclus ce secteur en zone résidentielle. Cette zone s'étend sur une distance d'environ 75 mètres au sud du lot 2025-1. Par la suite, le zonage est naturel, de protection et récréatif. La ligne de démarcation entre la zone résidentielle et la zone naturelle, de protection et récréative a été déterminée en fonction du projet d'extension de la rue Gauvin ainsi qu'avec la capacité du réseau sanitaire de la ville pour desservir les lots projetés.

La longueur du cul-de-sac proposé, soit de 397 mètres, s'apparente d'assez près avec les normes minimales de la province, soit de 365 mètres. La rue Gauvin pourra difficilement s'étendre vers le sud en raison de l'élévation du terrain, qui empêche l'extension du réseau sanitaire de la municipalité.

Permettre un développement de la sorte avec une rue excédant la longueur permise favorise l'étalement urbain. Par ailleurs, une rue aussi longue peut occasionner certaines problématiques. Le principal problème est l'accessibilité des véhicules d'urgence et de services privés; une rue sans issue peut devenir un casse-tête important en cas de sinistre.

Cependant, la présence de quelques rues futures situées le long de la rue Gauvin peut permettre la connexion possible avec des lotissements situés à l'Est et à l'Ouest de ladite rue.

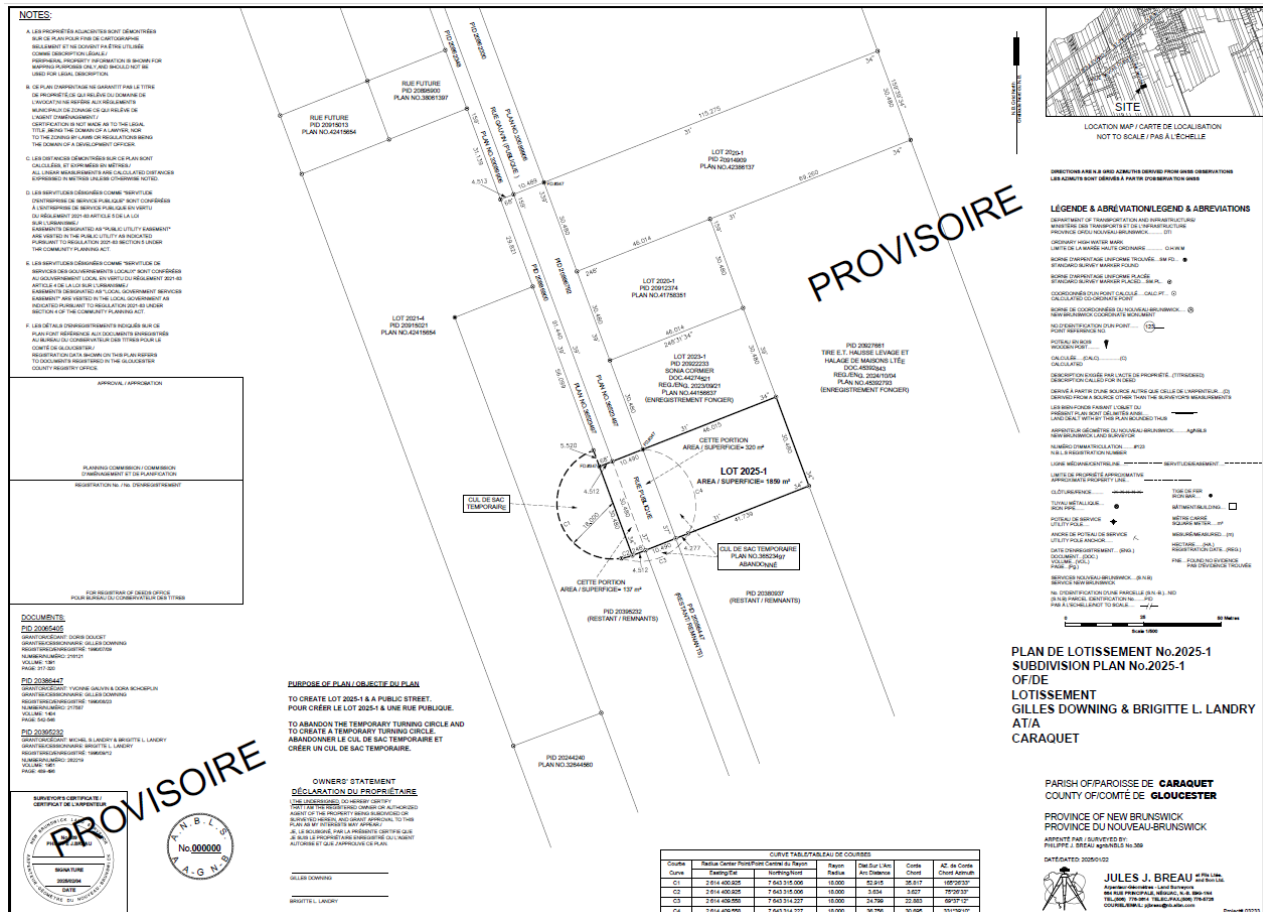
RECOMMANDATION

L'équipe technique recommande l'approbation de cette demande, la jugeant souhaitable pour l'aménagement du terrain et en harmonie avec la réglementation.

Rapport technique du service d'urbanisme



A - PLAN DE LOTISSEMENT



DEMANDE D'APPROBATION ET DE DÉROGATION DE LOTISSEMENT

Rapport technique du service d'urbanisme



DEMANDE D'APPROBATION ET DE DÉROGATION DE LOTISSEMENT

Rapport technique du service d'urbanisme



ANNEXE 2

Nom du lotissement : Caraquet (Rue de la Gare)

N° de dossier : 6654

N° de requête : 44022

Localisation : rue de la Gare, Caraquet

NID : 20927117, 20492740 et 20488623

Zonage : NPR (Naturel, de protection et récréatif)

DESCRIPTION

Aménagement proposé : L'objectif de ce plan de lotissement provisoire est de créer les lots 2025-1 à 2025-9, deux lots d'utilité publique ainsi que trois restants de terrain, rallonger une rue existante, et créer deux nouvelles rues.

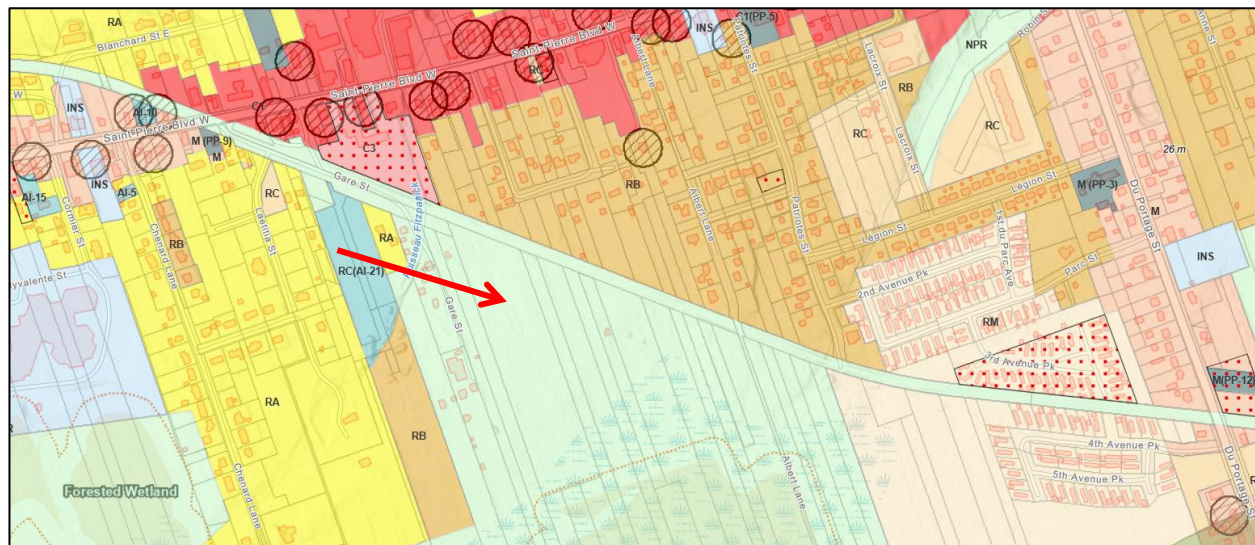
Demande : Permettre une longueur de cul-de-sac d'environ 690 mètres au lieu de 365 mètres (Arrêté n° 2023-02, article 9).

Permettre une largeur de 23,89 mètres au lieu de 30 mètres sur l'une des façades du lot 2025-9 et permettre une largeur de 10 mètres au lieu de 23 mètres pour le lot d'utilité publique 2025-B. (Arrêté n° 211, articles 13.11.4.1 a) et c)).

Recommandation au conseil relativement à l'emplacement des rues publiques et aux lots d'utilité publique (*Loi sur l'urbanisme du N.-B.*, article 88(4)).

Raison de la demande: Développer un nouveau quartier résidentiel.

LOCALISATION



PHOTO



ANALYSE

Demande : Permettre une longueur de cul-de-sac d'environ 690 mètres au lieu de 365 mètres. Permettre une largeur de 23,89 mètres au lieu de 30 mètres sur l'une des façades du lot 2025-9 et permettre une largeur de 10 mètres au lieu de 23 mètres pour le lot d'utilité publique 2025-B. Recommandation au conseil relativement à l'emplacement des rues publiques et aux lots d'utilité publique.

Numéro du lot à l'étude	Règlement concerné	Article	Exigence du règlement	Proposé	Différence
Longueur de la rue	2023-02	9	365 m	690 m	325 m
2025-9	211	13.11.4.1	30 m	23,89 m	6,11 m
2025-B	211	13.11.4.1	23 m	10 m	13 m

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

En vertu de l'article 78 de la *Loi sur l'urbanisme du N.-B.*, la CSR a le pouvoir de déroger sur un arrêté de lotissement municipal.

DEMANDE D'APPROBATION ET DE DÉROGATION DE LOTISSEMENT

Rapport technique du service d'urbanisme



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 et d'un terrain d'utilité publique au conseil municipal. La demande est donc nécessaire et justifiable.

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

La dérogation pour la longueur du cul-de-sac est considérée majeure, soit de 47%. Cependant, la demande est jugée raisonnable étant donné qu'il y a une possibilité réelle de connecter le réseau routier à la rue Comeau et ce, en traversant la piste cyclable. Après connexion avec la rue Comeau, la longueur du cul-de-sac ne sera plus dérogatoire. À noter qu'un avis d'expropriation a été émis par la municipalité dans le but de s'approprier cette rue.

La dérogation pour la largeur du lot d'utilité publique est considérée majeure, soit de 56%, mais raisonnable étant donné sa vocation qui n'est pas une construction.

La dérogation pour la largeur du lot 2025-9 est considérée majeure, soit de 20%, mais raisonnable étant donné la taille du lot.

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. Autoriser des lots plus compacts permet justement 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.

Ce projet de lotissement constitue la 4^e phase de projet de développement domiciliaire avec création de rue publique pour ce quartier central de la municipalité. La rue Duguay, qui fut créée immédiatement du côté ouest du projet soumis, est rattachée à la rue Grande Allée afin de boucler le quartier. La longueur de la rue proposée peut donc être calculée à partir de son intersection avec la rue Duguay. La connexion avec la rue Comeau au nord va consolider le bouclage du quartier et favoriser la fluidité de la circulation vers le centre-ville.

Les lots proposés seront desservis par les services d'eau et égouts sanitaires publics. L'objectif de la création de ces lots est d'y permettre des immeubles à logement.

Quoique le zonage soit présentement NPR, c'est-à-dire naturel de protection et récréatif, les procédures pour deux changements de zonage sont bien amorcées.

RECOMMANDATION

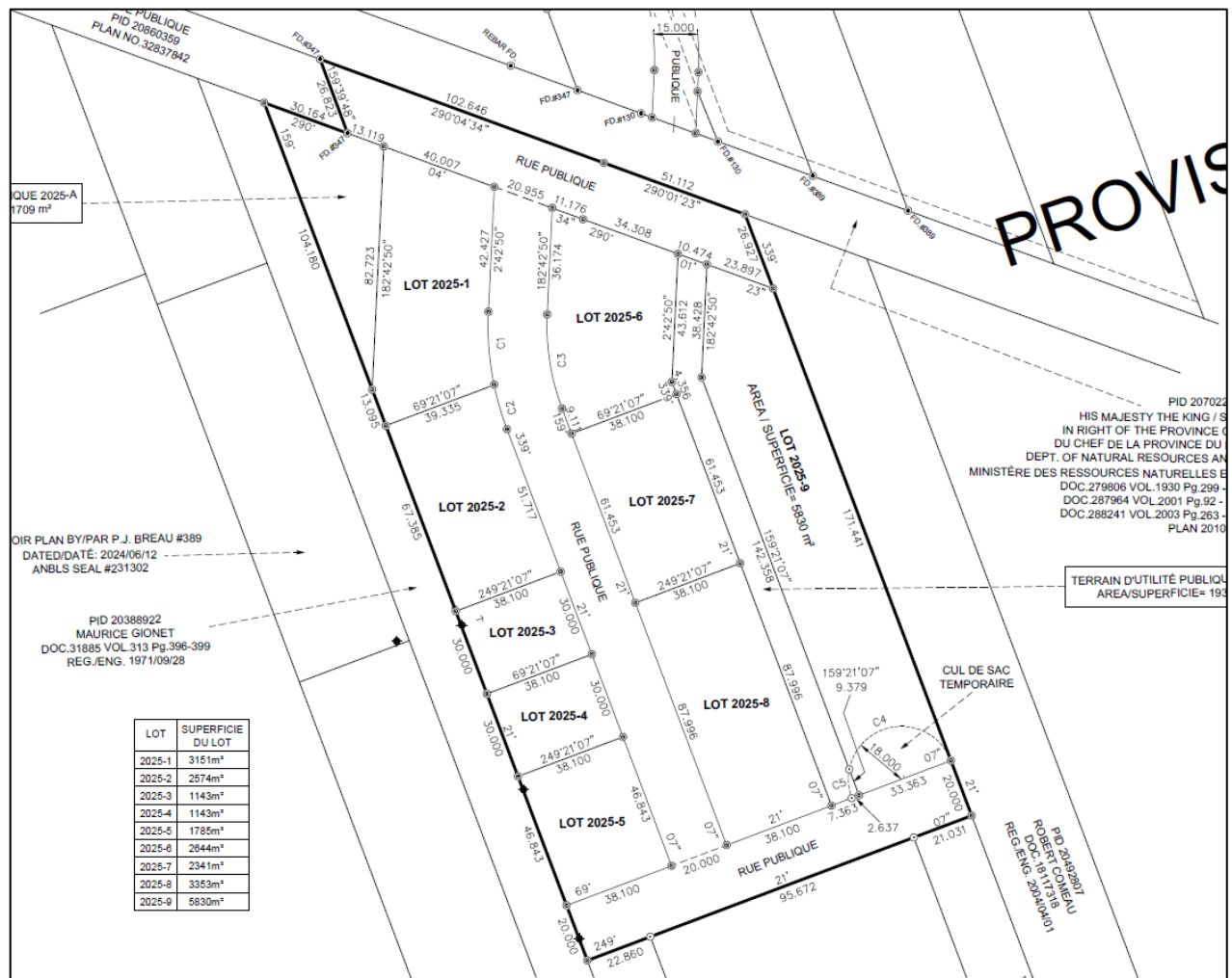
L'équipe technique recommande l'approbation de cette demande, la jugeant souhaitable pour l'aménagement du terrain et en respect avec les principes de la réglementation, à condition que les deux demandes de modification au zonage en cours soient adoptées et que la connexion à la rue Comeau soit réalisée.

A - PLAN DE LOTISSEMENT



DEMANDE D'APPROBATION ET DE DÉROGATION DE LOTISSEMENT

Rapport technique du service d'urbanisme





Télécopieur : 506 726-2000
Courriel : ville@caraquet.ca
Site web : www.caraquet.ca
www.facebook.com/villedecaraquet

**EXTRAIT DU LIVRE DES MINUTES
DE LA VILLE DE CARAQUET**

**ASSEMBLÉE ORDINAIRE DU CONSEIL MUNICIPAL DE
CARAQUET TENUE LE LUNDI 27 JANVIER 2025 À 12 h À
L'HÔTEL DE VILLE DE CARAQUET**

SONT PRÉSENTS : Le maire Bernard Thériault et les membres :
Florence Albert, Kim Légère, Pierre Boudreau, Louise Blanchard,
Nicole Hébert, Terry Ing, Jacques Boucher et Jean-Claude Doiron

SONT ÉGALEMENT PRÉSENTS : Marc Duguay, directeur général,
Dave Cowan, directeur général adjoint, Julie Jacob, greffière, Jean-
Marc Gauvin, conseiller juridique et Annie Lanteigne, adjointe
exécutive

2025-25

Expropriation –
prolongement de rue

Sur proposition du conseiller Jean-Claude Doiron et appuyée par
le conseiller Pierre Boudreau,

CONSIDÉRANT QUE le conseil municipal estime utile d'exercer
les pouvoirs qui lui sont dévolus en vertu de l'article 184 de la Loi sur
la gouvernance locale afin d'être en mesure de fournir à son territoire
des services et des installations pour développer et maintenir sa
collectivité sécuritaire et viable ainsi que pour favoriser le bien-être
économique, social et environnemental de sa collectivité, comme le
prévoit l'article 5 de la Loi sur la gouvernance locale;

IL EST RÉSOLU de déposer auprès du Commissaire consultatif
à l'expropriation un Avis d'intention d'exproprier une partie de la
propriété identifiée par le NID 20382131 appartenant à Nicole M
Orzetti, comme démontrée sur le plan d'expropriation intitulé «
Caraquet Prolongement Rue Comeau », tel que présenté au conseil
municipal, et d'entreprendre toutes les démarches utiles à cette fin
comme le prévoient toutes dispositions pertinentes de la Loi sur
l'expropriation;

IL EST ÉGALEMENT RÉSOLU d'autoriser tout agent ou employé de la municipalité de Caracat à pénétrer sur le bien-fonds afin de déterminer son aptitude à servir aux fins en vue desquelles son expropriation est requise, y faire des arpentages, relever des niveaux ainsi qu'y faire des sondages, y creuser des puits d'essai ou y faire les autres tests qui s'imposent pour déterminer l'aptitude du bien-fonds. Adoptée

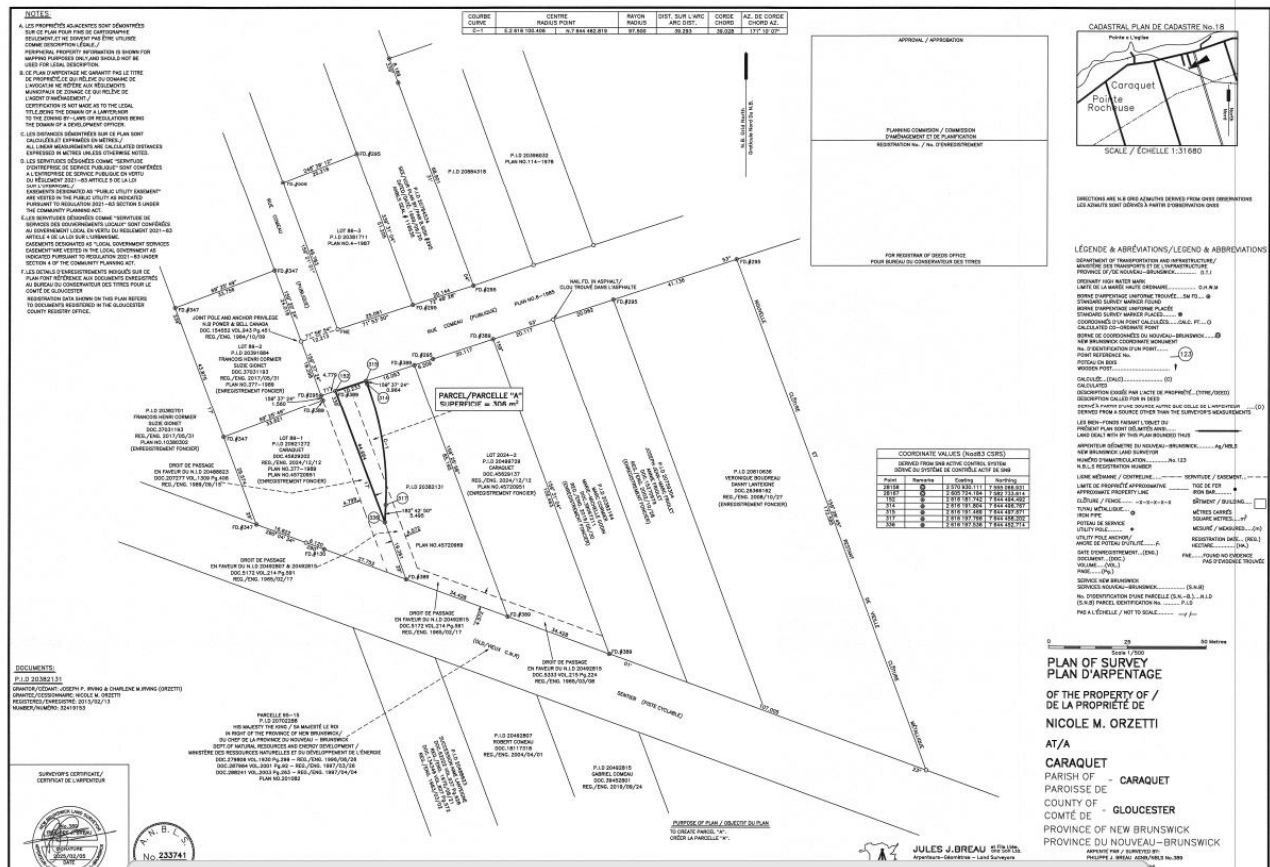


VRAIE COPIE DE LA RÉOLUTION
Ce 3^e jour de février 2025



Julie Jacob
Greffière

Rapport technique du service d'urbanisme



ANNEXE 4

Nom du propriétaire : Joseph Fernand Doucet et Rosemarie Landry

Nom du demandeur : Fernand Doucet

N° de dossier : 25703

N° de requête : 44021

Localisation : 203, rue Blanchard, Caraquet

Superficie du lot : 1 058 m² (0,26 acre)

NID : 20484598

Zonage : RA

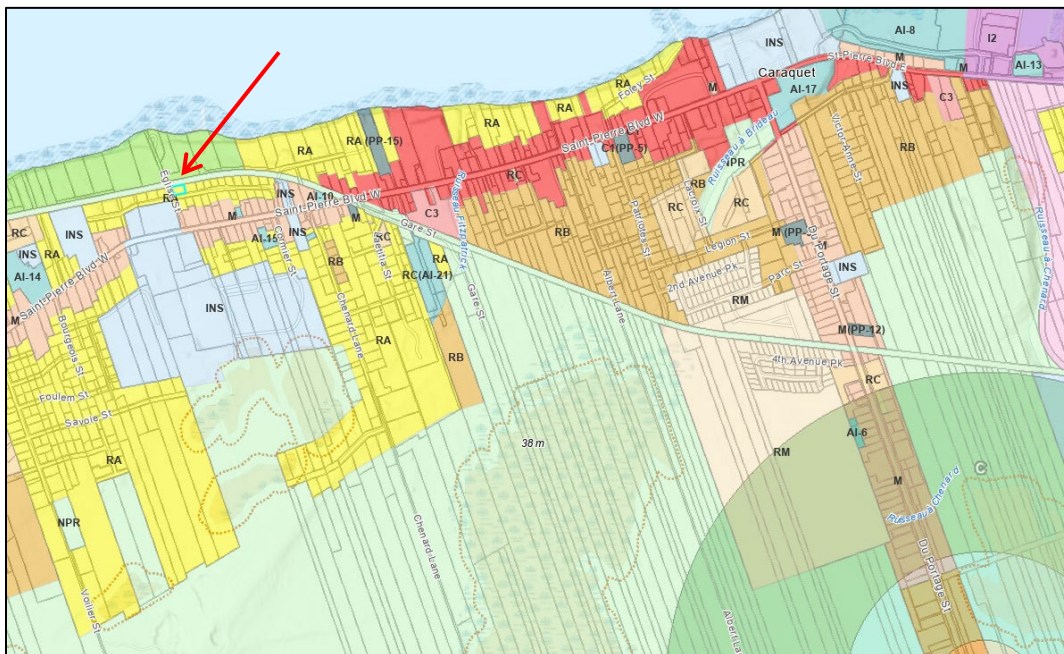
DESCRIPTION

Demande : Le requérant, monsieur Fernand Doucet, souhaite agrandir d'une superficie de 103,5 m² son bâtiment principal (habitation unifamiliale). Cependant, l'aménagement proposé ne pourrait pas respecter deux dispositions de l'arrêté de zonage de la municipalité de Caraquet.

Dérogation : Permettre l'agrandissement d'un bâtiment principal (habitation unifamiliale) à une distance de 2 m au lieu de 3 m de la limite latérale du lot. Permettre l'agrandissement d'un bâtiment principal (habitation unifamiliale) à une distance de 3 m et de 4,5 m au lieu de 6 m de la limite arrière du lot. (Arrêté n° 211 et arrêté modifiant n° 302 - articles 13.5.5.1 et 13.5.6.1 b))

Raison de la demande : Afin d'agrandir la chambre principale et le garage attaché en y ajoutant une buanderie et en y incluant un escalier sécuritaire pour avoir accès au haut du garage et au sous-sol. Les propriétaires désirent modifier leur maison afin qu'elle soit fonctionnelle pour leur retraite et ainsi éviter de devoir déménager dans un foyer pour personnes âgées.

LOCALISATION



PHOTOS (Google StreetView 2024)



ANALYSE

Demande : Permettre l'agrandissement d'un bâtiment principal (habitation unifamiliale) à une distance de 2 m au lieu de 3 m de la limite latérale du lot. Permettre l'agrandissement d'un bâtiment principal (habitation unifamiliale) à une distance de 3 m et de 4,5 m au lieu de 6 m de la limite arrière du lot.

Règlement concerné	Article	Exigence du règlement	Proposé	Différence
Arrêté n° 211 arrêté modifiant n° 302	13.5.5.1	3 m	2 m	1 m
	13.5.6.1 b	6 m	3 m	3 m
		6 m	4,5 m	1,5 m

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

Ces demandes sont nécessaires. Considérant l'emplacement actuel de l'habitation unifamiliale avec le garage attaché, celle-ci pourrait difficilement être agrandie en respectant les normes. Le requérant justifie sa demande afin que leur maison soit fonctionnelle pour leur retraite et ainsi éviter de devoir déménager dans un foyer pour personnes âgées.

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

Les demandes sont majeures, car elles ne respectent pas l'arrêté de zonage de plus de la moitié des normes touchées.

Limite latérale

Le garage attaché actuel est situé du côté est de la maison à environ 4 mètres de la limite de lot. Un grandissement de celui-ci en respectant la norme ne permettrait qu'un élargissement de 1 mètre. Cette largeur est insuffisante pour aménager un escalier aux normes pour accéder au sous-sol. L'escalier existant, pour accéder au sous-sol, est au centre de la maison et il ne respecte pas les normes pour l'espace de dégagement du plafond. De plus, le requérant le considère dangereux dû à son inclinaison, à la largeur de ses marches et à sa hauteur. Le requérant s'engage à respecter les normes exigées par le Code national du bâtiment. Le bâtiment voisin est situé à 4,5 mètres de la limite latérale, ce qui donne plus de 5 mètres entre les deux bâtiments. À noter que 67 demandes de dérogation ont été soumises à la commission depuis l'entrée en vigueur du règlement en 2005, et 62 ont été recommandées positivement. Ce point dérogatoire est jugé raisonnable.

Limite arrière

Il y a deux points dérogatoires sur la limite arrière, car deux portions du bâtiment doivent être agrandies vers l'arrière du lot : le garage et la chambre. La chambre est celle qui sera le plus éloignée de la limite arrière (3 mètres) sur une largeur d'environ 4 mètres, tandis que le garage s'approchera à 1,5 mètre de la limite sur une distance de 6 mètres. Notons que c'est la piste cyclable qui circule à l'arrière de la propriété. Il n'y a donc pas de bâtiment près de cette limite que la proximité de l'habitation pourrait gêner. De plus, il n'est pas possible de faire les agrandissements à l'avant du bâtiment vu la disposition actuelle des pièces. Plus d'une quarantaine de dérogations ont été soumis depuis 2005 et sur ce nombre, 38 ont été recommandées contre trois qui ne l'ont pas été. Ces deux points dérogatoires sont jugés raisonnables.

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

Les limites exigées (arrière et latérale) visent à minimiser les inconvénients de voisinage et protéger l'intimité des gens, en plus de permettre de conserver un caractère privé. Bien que ce principe ne soit qu'en partie respecté, l'aménagement proposé n'irait pas à l'encontre du plan et ne porterait pas atteinte au caractère résidentiel et privé du voisinage puisque qu'il n'y a pas et il n'y aura pas non plus de

DEMANDE DE DÉROGATION

Rapport technique du service d'urbanisme



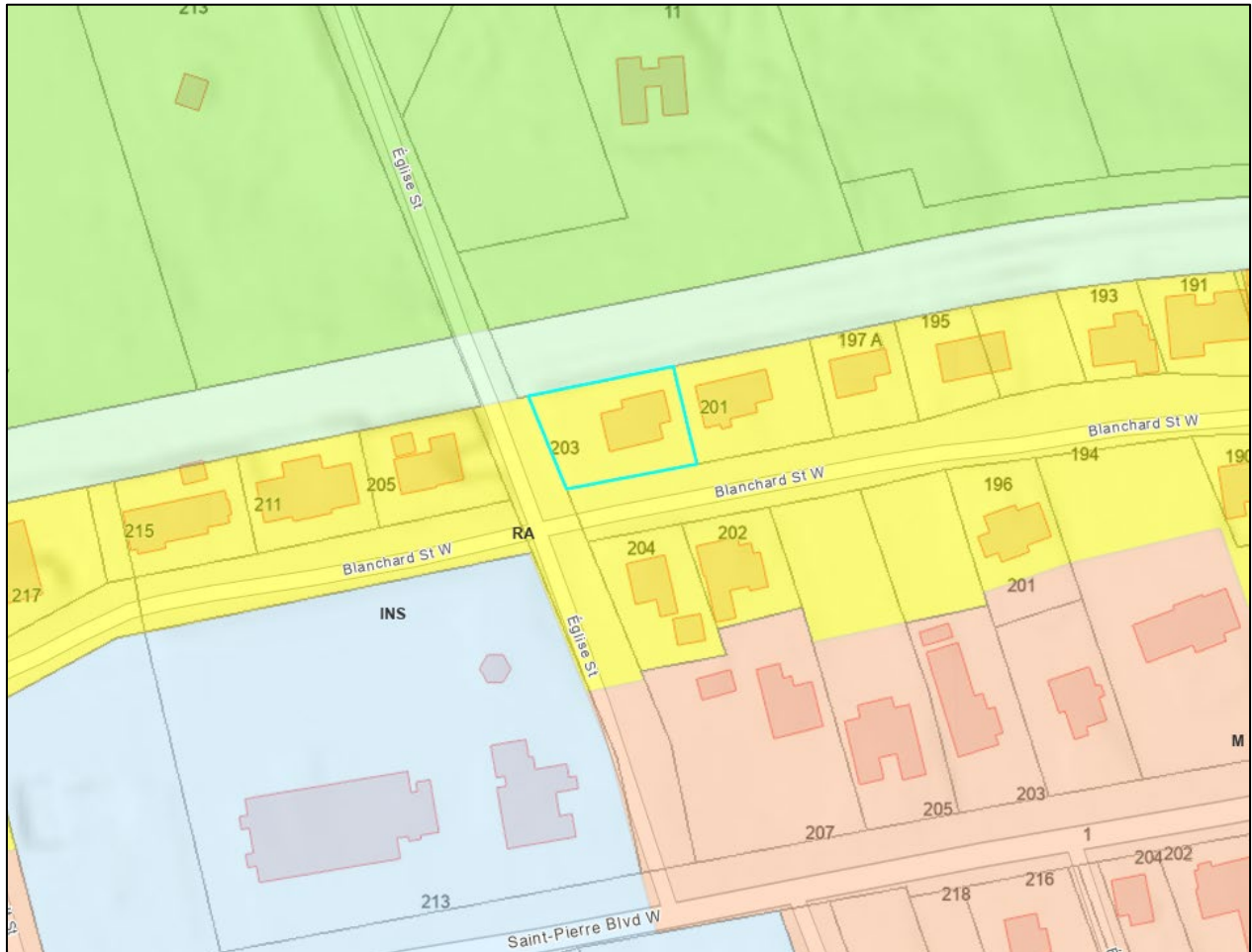
bâtiment à l'arrière du lot (piste cyclable), et que le garage se situera à plus de 5 mètres de la propriété voisine.

RECOMMANDATION

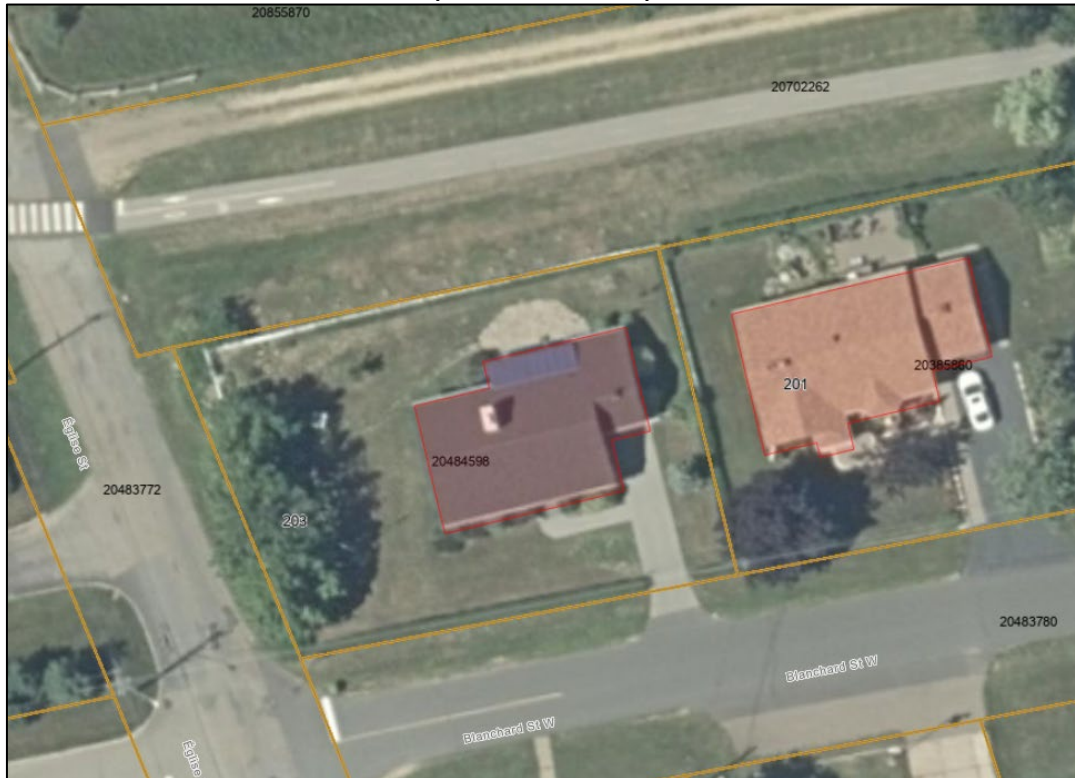
L'équipe technique recommande cette demande afin de permettre l'agrandissement d'un bâtiment principal (habitation unifamiliale) à une distance de 2 m au lieu de 3 m de la limite latérale du lot et permettre l'agrandissement d'un bâtiment principal (habitation unifamiliale) à une distance de 3 m et de 4,5 m au lieu de 6 m de la limite arrière, la jugeant raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de la propriété, et en harmonie avec les principes de la réglementation.

ANNEXES

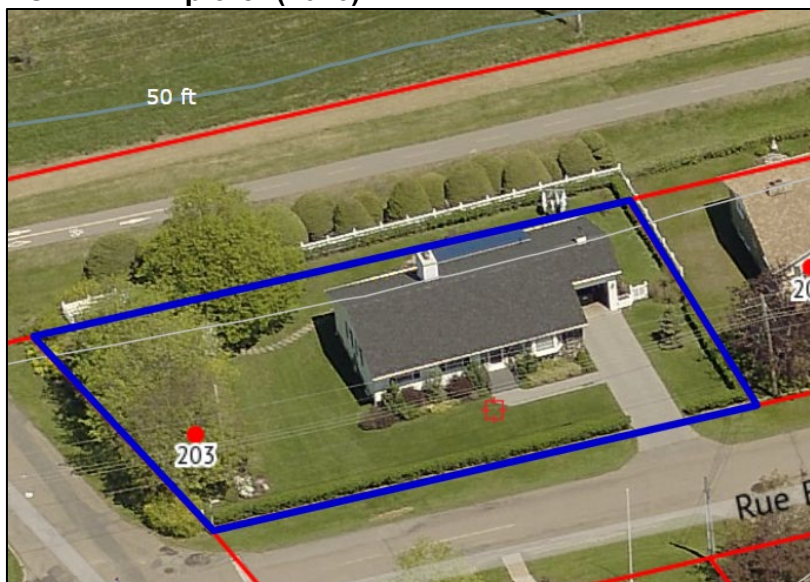
A - CARTE DE LOCALISATION



B – PRISE DE VUE AÉRIENNE (Nborthos 2020)



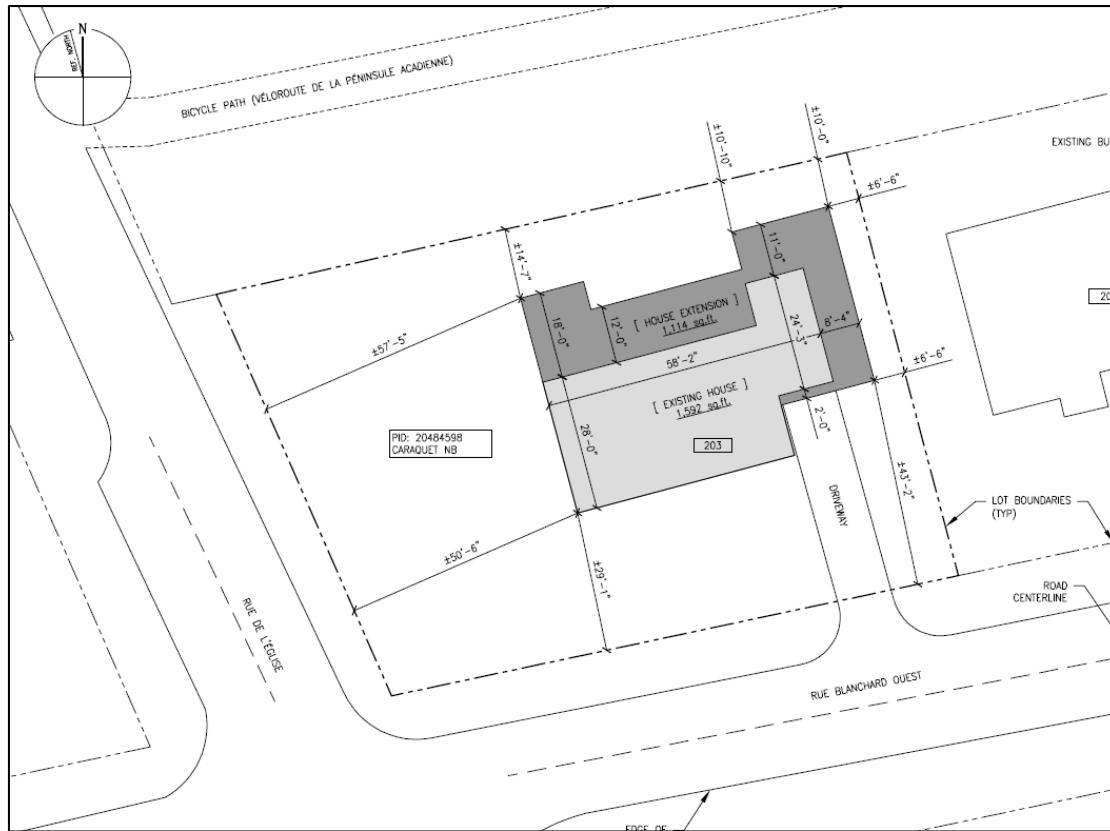
CONNECTExplorer (2016)



DEMANDE DE DÉROGATION

Rapport technique du service d'urbanisme

B - PLAN DE SITE FOURNI PAR LE REQUÉRANT



C - PLAN DE PLANCHER FOURNI PAR LE REQUÉRANT

