

### ANNEXE 1

Nom du lotissement : Shippagan

N° de dossier : 6662

N° de requête : 44134

Localisation : Shippagan

NID : 20926853

Zonage : RB (Résidentiel uni et bifamilial)

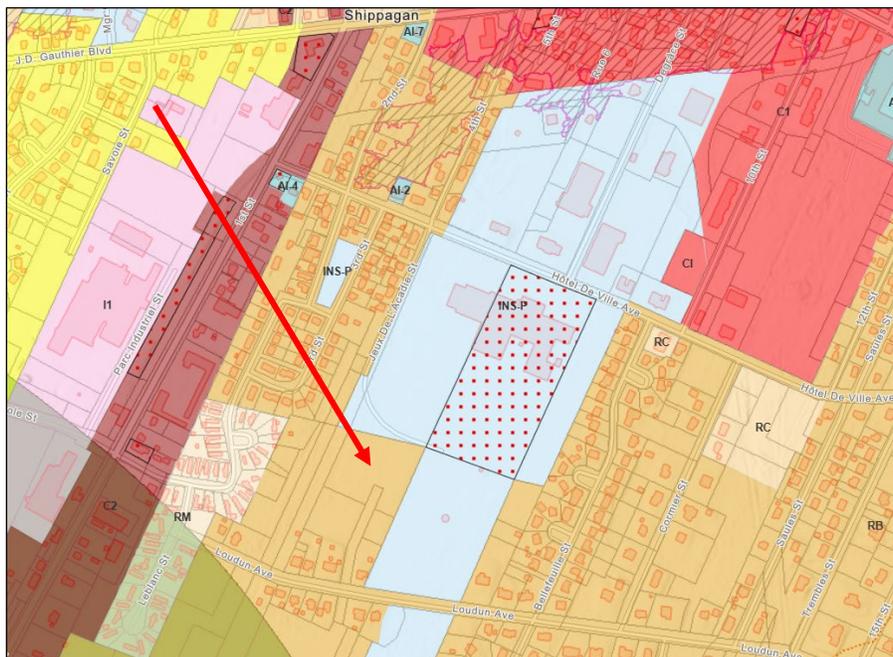
### DESCRIPTION

**Aménagement proposé** : L'objectif de ce plan de lotissement provisoire est de rallonger une rue publique, créer les lots 2025-1 à 2025-4 pour y aménager des immeubles à logement, et créer un lot d'utilité publique.

**Demande** : Permettre les lots 2025-1 et 2025-2 avec une largeur de 26,85 mètres chacun au lieu de 30 mètres (Arrêté n° 78, article 11.11.4.1 a) (i)). Recommandation au conseil relativement à l'emplacement de la rue publique et du terrain d'utilité publique (*Loi sur l'urbanisme* du N.-B., article 88(4)).

**Raison de la demande** : Ouvrir un nouveau quartier résidentiel pour y aménager des immeubles à logements.

### LOCALISATION



PHOTO



ANALYSE

**Demande :** Permettre les lots 2025-1 et 2025-2 avec une largeur de 26,85 mètres chacun au lieu de 30 mètres (Arrêté no. 78, article 11.11.4.1 a) (i)). **Recommandation au conseil** relativement à l'emplacement de la rue publique et du terrain d'utilité publique (*Loi sur l'urbanisme* du N.-B., article 88(4)).

Numéro du lot à l'étude	Règlement concerné	Article	Exigence du règlement	Proposé	Différence
Lots 2025-1 et 2025-2	78	11.11.4.1	30 mètres	26,85 mètres	3,15 mètres

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

En vertu des articles 55 et 78 de la *Loi sur l'urbanisme* du N.-B., la CSR a le pouvoir de déroger respectivement aux exigences d'un arrêté de zonage et de lotissement. Aussi, 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. La demande est donc nécessaire et justifiable.

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

Le projet soumis comporte des dérogations sur la largeur des lots 2025-1 et 2025-2. Les dérogations sont jugées mineures, soit de 10,5%. La demande est cependant jugée raisonnable étant donné la taille et le positionnement des bâtiments proposés.

La largeur et la longueur de la rue sont conformes à l'arrêté de lotissement municipal.

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

Ce projet de lotissement consiste à la réalisation de la seconde phase d'un projet immobilier, phase précédente qui fut approuvée par le CRP en date du 15 mai 2024.

L'objectif est toujours de créer des lots qui peuvent accueillir des immeubles à logements. Le zonage actuel ne permet pas encore ce type d'usage, mais une modification à l'arrêté de zonage allant dans ce sens est en voie d'être enregistrée. La taille des lots a été conçue de façon à pouvoir y aménager les immeubles à logements.

Le lot d'utilité publique a été conçu de façon à permettre une aire de stationnement commune autant pour les locataires des immeubles à logements que pour les utilisateurs du terrain de jeu situé sur le lot immédiatement à l'Est du projet proposé, soit sur le lot portant le numéro d'identification 20111217.

Aussi, l'extension de la rue proposée se rend jusqu'au terrain attenant appartenant à la Couronne, ce qui rencontre l'esprit de l'arrêté de lotissement de la municipalité, soit s'assurer que la rue proposée rende aisé le lotissement ultérieur du terrain visé par le lotissement ou des terrains attenants.

Cependant, ce projet de lotissement ne comporte pas d'aire de virage. La municipalité est en négociation avec la Couronne afin que la rue proposée par le projet se poursuive vers le nord pour aller rejoindre la rue des Jeux de l'Acadie, rue qui n'a pas le statut légal d'une rue publique pour le moment.

Ce projet est situé près d'un noyau urbain consolidé où le développement résidentiel est déjà amorcé. Ce projet rencontre les grandes lignes des principes du plan municipal, soit de prioriser les développements sur les rues publiques près des secteurs où l'on retrouve déjà une certaine concentration de services offerts à la population, de favoriser le développement près du noyau villageois et de consolider l'accessibilité aux parcs publics et aux équipements récréatifs.

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, à condition que le zonage soit enregistré pour y permettre des immeubles à logements.



# DEMANDE DE DÉROGATION DE LOTISSEMENT

## Rapport technique du service d'urbanisme



### ANNEXE 2

Nom du lotissement : Chiasson, Gagnon et Haché

N° de dossier : 6670

N° de requête : 44214

Localisation : 1873, rue Bellechasse, Paquetville

NID : 20711909, 20779005 et 20548061

Zonage : AI (Aménagement intégré)

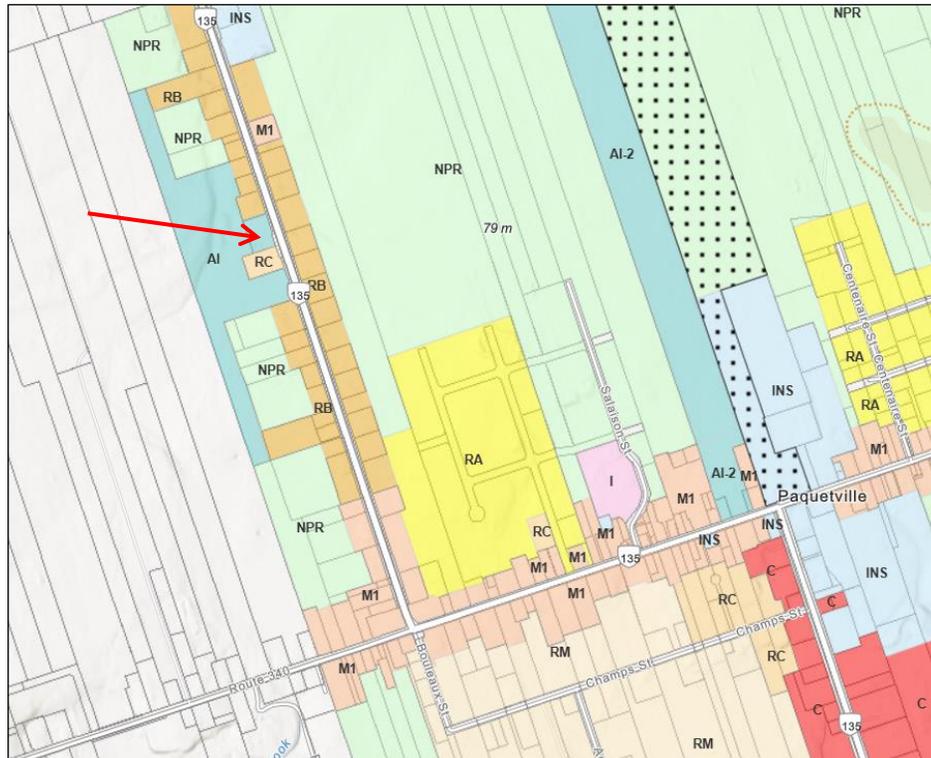
### DESCRIPTION

**Aménagement proposé** : L'objectif de ce plan de lotissement provisoire est de créer le lot 2025-1 d'une superficie de 4 058 m<sup>2</sup>, le lot 2025-2 d'une superficie de 7 299 m<sup>2</sup>, le lot 2025-3 d'une superficie de 4 047 m<sup>2</sup> et un restant de terrain.

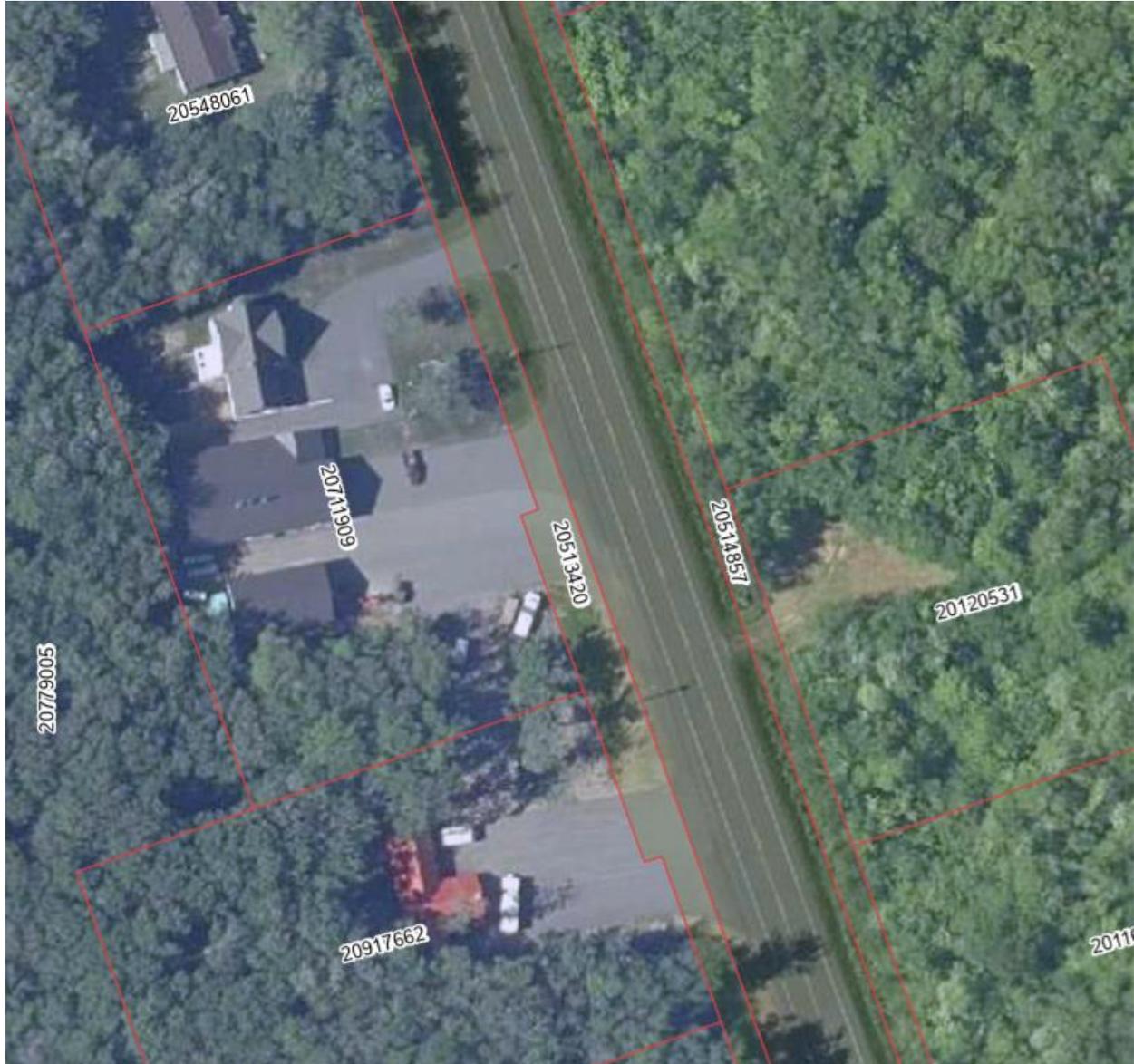
**Demande** : Permettre le lot 2025-1 avec une largeur de 48,61 mètres au lieu de 54 mètres; Permettre le lot 2025-2 avec une largeur de 45,45 mètres au lieu de 54 mètres; Permettre le lot 2025-3 avec une largeur de 53,96 mètres au lieu de 54 mètres (Arrêté no. 58, article 10.10.3.1 a)).

**Raison de la demande** : Séparer l'usage résidentiel de l'usage commercial.

### LOCALISATION



PHOTO



**ANALYSE**

**Demande : Permettre le lot 2025-1 avec une largeur de 48,61 mètres au lieu de 54 mètres; Permettre le lot 2025-2 avec une largeur de 45,45 mètres au lieu de 54 mètres; Permettre le lot 2025-3 avec une largeur de 53,96 mètres au lieu de 54 mètres.**

Numéro du lot à l'étude	Règlement concerné	Article	Exigence du règlement	Proposé	Différence
2025-1	58	12.10.3.1a)	54 m	45,46 m	8,54 m
2025-2		12.10.3.1a)	54 m	48,61 m	5,39 m
2025-3		12.12.3.1a)	54 m	53,96 m	0,04 m

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

Cette demande entraîne un passage devant le CRP étant donné que les largeurs des lots 2025-1, 2025-2 et 2025-3 ne rencontrent pas les normes minimales prescrites par l'arrêté de lotissement de la municipalité des Hautes-Terres. La demande est donc nécessaire et justifiable.

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

La demande de dérogation pour la largeur du lot 2025-1 est considérée majeure, soit de 15,6%, et les demandes de dérogation pour les lots 2025-2 et 2025-3 sont considérées mineures, de soit de 9,9% et de 0,006% respectivement.

La demande est considérée raisonnable étant donné qu'on aura un bâtiment principal par lot au lieu de deux bâtiments, ce qui respecte l'esprit de l'arrêté de zonage de Paquetville.

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

En 2014, l'arrêté de zonage de Paquetville a été modifié afin de permettre une activité d'acériculture et une érablière commerciale comme usage principal, et une habitation unifamiliale comme usage secondaire sur un même lot.

Le projet qui nous est soumis vise à séparer ces usages, afin que les activités reliées à l'exploitation des ressources et l'habitation soient situées sur un lot distinct.

Le projet soumis est situé dans un secteur qui n'est pas desservi par le réseau d'égout sanitaire public.

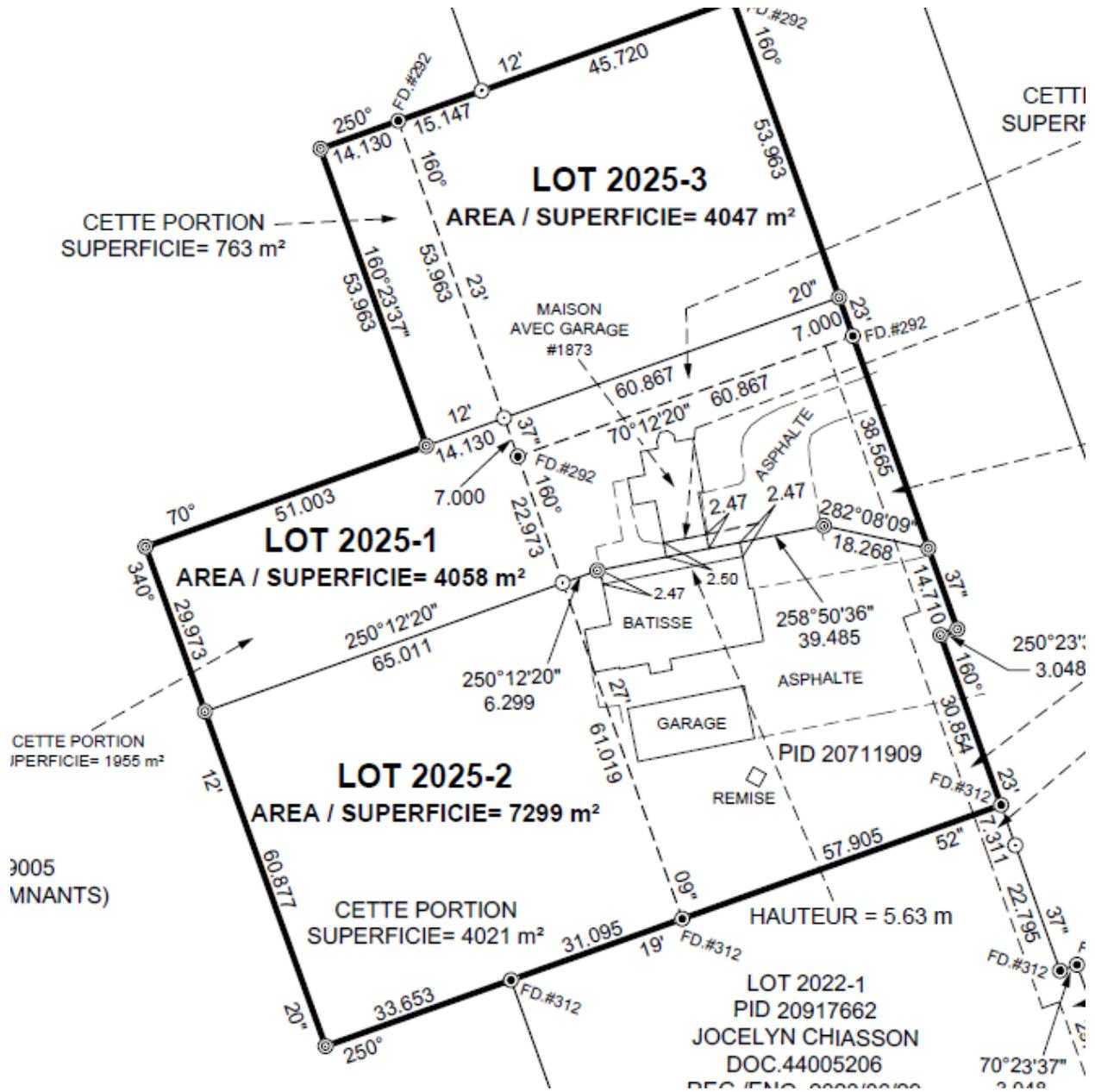
Cette opération rencontre l'esprit de la *Loi sur l'urbanisme* du N.-B. ainsi que de l'arrêté de zonage de Paquetville, soit de permettre un bâtiment principal par lot.

Cependant, l'espace séparant les deux bâtiments est très rapproché, ce qui faciliterait la propagation du feu d'un bâtiment à l'autre. Des modifications devront donc être apportées sur un ou les deux bâtiments afin de se conformer aux normes minimales prescrites par la plus récente édition du Code national du bâtiment.

**RECOMMANDATION**

L'équipe technique recommande l'approbation de cette demande, la jugeant souhaitable pour l'aménagement du terrain, à condition que des modifications aux bâtiments soient apportées afin de se conformer aux normes prescrites par la plus récente édition du Code national du bâtiment. Les travaux devront être inspectés par un inspecteur en bâtiment avant que le plan final de lotissement soit approuvé par un agent d'aménagement de la CSR.





### ANNEXE 3

Nom du lotissement : Deslandes, Morais et Gadbois

N° de dossier : 6675

N° de requête : 44297

Localisation : Tracadie (Val-Comeau)

NID : 20146148, 20146171 et 20145231

Zonage : R1 (rural développement résidentiel (riverain et côtier))

### DESCRIPTION

**Aménagement proposé** : L'objectif de ce plan de lotissement provisoire est de créer le lot 2024-1 d'une superficie de 3642 m<sup>2</sup> et le lot 2024-2 d'une superficie de 1251 m<sup>2</sup>.

**Demande** : Permettre le lot 2024-1 avec une superficie de 3642 m<sup>2</sup> au lieu de 4000 m<sup>2</sup> et permettre une largeur de 27,24 mètres au lieu de 54 mètres. Permettre le lot 2024-2 avec une superficie de 1251 m<sup>2</sup> au lieu de 4000 m<sup>2</sup> et permettre une largeur de 5 mètres au lieu de 54 mètres (Arrêté no. 030-00-2019, article 90, tableau 5).

**Raison de la demande** : Échange de terrains pour que les lots donnent directement sur une rue publique.

### LOCALISATION



PHOTO



ANALYSE

**Demande :** Permettre le lot 2024-1 avec une superficie de 3642 m<sup>2</sup> au lieu de 4000 m<sup>2</sup> et permettre une largeur de 27,24 mètres au lieu de 54 mètres. Permettre le lot 2024-2 avec une superficie de 1251 m<sup>2</sup> au lieu de 4000 m<sup>2</sup> et permettre une largeur de 5 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>	3642 m <sup>2</sup>	358 m <sup>2</sup>
2024-1	030-00-2019	90	54 m	27,24 m	26,76 m
2024-2	030-00-2019	90	4000 m <sup>2</sup>	1251 m <sup>2</sup>	2749 m <sup>2</sup>
2024-2	030-00-2019	90	54 m	5 m	49 m

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

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

## DEMANDE DE DÉROGATION DE LOTISSEMENT

### Rapport technique du service d'urbanisme

---



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

Les demandes de dérogation sont jugées majeures. Pour le lot 2024-1, la dérogation sur la superficie est de 8,9% et sur la largeur, de 49,5%. Pour le lot 2024-2, la dérogation pour la superficie est de 68,7% et pour la largeur, de 90,7%.

Cependant, la demande est jugée raisonnable considérant le fait que cette opération consiste à agrandir deux lots existants pour leur donner un accès direct à la route publique ainsi que de tenter de régler une dispute légale sur un chemin d'accès.

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

Ce projet consiste donc à procéder à l'agrandissement de deux lots existants qui sont enclavés et ce, à même le lot portant le numéro d'identification 20146171.

Le projet soumis est situé dans un secteur qui n'est pas desservi par le réseau d'égout sanitaire public.

Cette opération rencontre l'esprit du plan rural et de l'arrêté de lotissement de la municipalité, soit de créer des lots donnant directement sur des rues publiques.

La dérogation sur la largeur des lots 2024-1 et 2024-2 est justifiée par le fait que les gens tentent de trouver une solution à un problème d'ordre civil entre les propriétaires, problème créé par un manque d'espace sur la rue Bertie afin de permettre un accès adéquat pour les véhicules de services.

De plus, le caractère du voisinage est peu influencé par cette opération cadastrale. Les dérogations sur les largeurs des lots ont peu d'influence sur la fonctionnalité du milieu, car les propriétaires des lots 2024-1 et 2024-2 utilisent déjà les chemins privés existants pour accéder à leur chalet respectif.

Les dérogations sur les superficies aussi ont peu d'influence sur le voisinage, étant donné que cette opération consiste à agrandir deux lots existants qui ont des superficies bien en-deçà des normes minimales requises.

#### **RECOMMANDATION**

L'équipe technique recommande l'approbation de cette demande, la jugeant souhaitable pour l'aménagement du terrain et améliorant une situation historique.

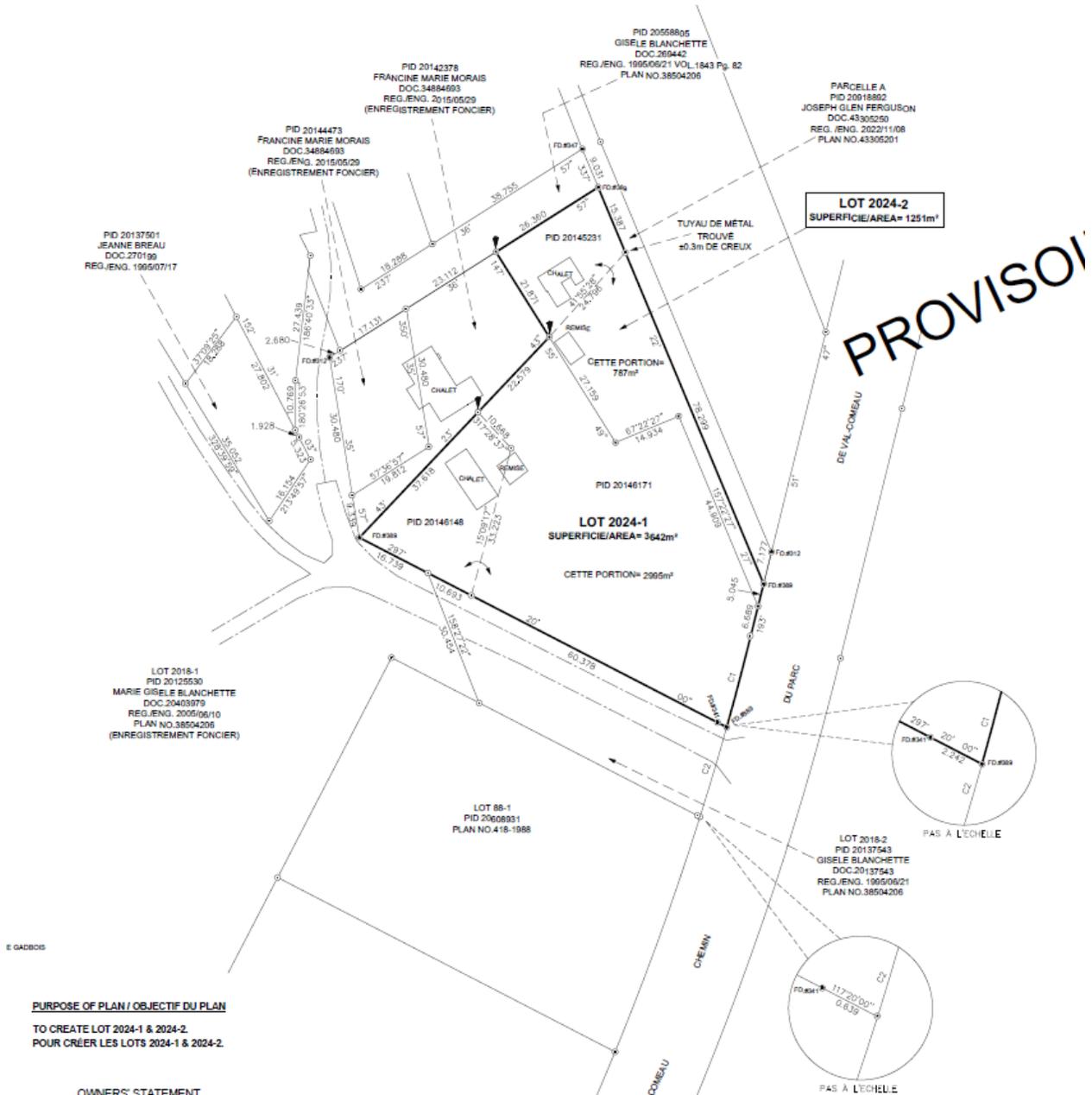
# DEMANDE DE DÉROGATION DE LOTISSEMENT

## Rapport technique du service d'urbanisme



### ANNEXE

#### A - PLAN DE LOTISSEMENT





## ANNEXE 4

Nom du propriétaire : Olivier Thériault et Sarah Deroy

Nom du demandeur : Olivier Thériault

N° de dossier : 1929

N° de requête : 44298

Localisation : 135, boulevard Saint-Pierre Est, Caraquet

Superficie des lots : 3 140 m<sup>2</sup> (0,78 acre)

NID : 20381430

Zonage : RC (Habitations uni, bi et multifamiliales)

## DESCRIPTION

**Aménagement proposé:** Le requérant, monsieur Olivier Thériault, souhaite aménager un bâtiment principal (habitation unifamiliale). Cependant, l'aménagement ne pourrait pas respecter deux dispositions de l'arrêté de zonage de la ville de Caraquet. À noter qu'un processus de modification au zonage est présentement en cours puisque l'usage proposé n'est pas permis en zone RC.

### Demande:

- 1- Permettre l'aménagement d'un bâtiment principal (habitation unifamiliale) à plus de 30 m de la ligne de rue. Ce faisant, la construction serait à l'extérieur du corridor de construction (entre 6 m et 30 m de la ligne de rue); (arrêté n° 211 - arrêté modifiant n° 302 - article 13.5.4.1.a)
- 2- Autoriser un permis provisoire d'un (1) an afin de débiter les travaux avant la fin du processus de modification au zonage. (Arrêté n° 211 - article 2.2.2 a)).

**Raison de la demande:** Il est impossible de positionner la maison plus près de la rue puisque le terrain est en forme de « P ». La distance de l'habitation serait à 9,7m du terrain voisin. Le permis provisoire permettrait de débiter la construction avant la fin du processus de modification au zonage.

## LOCALISATION



## PHOTOS



## ANALYSES

### 1- DEMANDE DE DÉROGATION

**Demande : Permettre l'aménagement d'un bâtiment principal (habitation unifamiliale) à plus de 30 m de la ligne de rue. (entre 6 m et 30 m de la ligne de rue); (arrêté n°211 - arrêté modifiant n°302 - article 13.5.4.1.a)**

Règlement concerné	Article	Exigence du règlement	Proposé	Différence
Arrêté n° 211 arrêté modifiant n° 302	13.5.4.1. a)	Entre 6 m et 30 m de la ligne de rue	À 30 m	À l'extérieur

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

Cette demande est nécessaire considérant la forme du lot (P), la profondeur de la maison et la présence de l'habitation sur le lot avant. Cependant, le bâtiment principal aurait pu être partiellement dans le corridor de construction et non entièrement à l'extérieur. Le requérant justifie sa demande en expliquant qu'il est difficile de positionner la maison plus près de la rue, étant donné la forme en « P » du lot.

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

La demande est majeure puisque le bâtiment principal est entièrement à l'extérieur du corridor de construction, soit à 30 m de la ligne de rue. La maison, d'une profondeur de 9,7 m, n'aurait pas pu être entièrement dans le corridor de construction, car elle aurait touché la limite avant du lot (partie Est du lot en forme de « P »). Elle aurait cependant pu être partiellement à l'intérieur du corridor de construction.

Les bâtiments principaux à proximité du projet sont majoritairement dans le corridor de construction. Les deux habitations voisines respectent d'ailleurs cette norme (13 m et 6 m de la ligne avant, respectivement). L'impact visuel de recul du boulevard serait notable. Notons cependant que le projet est situé légèrement à l'arrière de l'habitation multifamiliale située deux lots à l'Est, ce qui amoindrit l'impact visuel de recul par rapport aux autres habitations. Considérant la forme du lot en « P », qui ne permet pas de respecter

entièrement le corridor de construction et le positionnement similaire du multifamilial à proximité, la demande est jugée raisonnable.

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

Le principe du corridor de construction (entre 6 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. Ce principe vise à aligner les bâtiments principaux dans un corridor afin de créer une ambiance de rue. De plus, cette distance assure un certain alignement des cours arrière entre voisins. Le bâtiment principal proposé suivrait le même enlignement que l'habitation multifamiliale adjacente, qui est également située déjà en majorité à l'extérieur du corridor de construction. Le bâtiment proposé s'intégrerait bien au secteur. Cette demande n'irait donc pas à l'encontre du principe législatif.

Cette demande pourrait affecter légèrement le caractère du voisinage par son éloignement de la ligne de rue. Cependant, comme il s'agit d'une habitation unifamiliale, elle s'harmonisera bien avec les maisons avoisinantes.

#### **RECOMMANDATION**

L'équipe technique recommande la demande de dérogation afin de permettre l'aménagement d'un bâtiment principal (habitation unifamiliale) à plus de 30 m de la ligne de rue, considérant celle-ci raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de ces propriétés et compatible avec l'objectif général de l'arrêté.

## **2- DEMANDE DE PERMIS PROVISOIRE**

**Demande : 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?**

Le projet se situe dans une zone d'habitation multifamiliale (RC).

Au plan municipal, les secteurs d'affectation résidentielle ont comme principes :

- De consolider les secteurs dans lesquels le développement résidentiel est déjà amorcé par le maintien des affectations résidentielles et par la concentration du développement résidentiel sur les rues publiques déjà existantes, et où l'on retrouve une certaine concentration de services à la population.
- D'uniformiser les secteurs résidentiels en limitant les usages non conformes (autres que résidentiels) et en défavorisant la venue d'usages non résidentiels.

Le projet respecte les principes du plan municipal de Caraquet, car il ne vise pas à modifier l'affectation du plan, qui demeure résidentielle. Il ne vise pas non plus à modifier le type de zonage, qui demeure également résidentiel, mais demande simplement de modifier la densité du type d'habitation.

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

Il n'y a présentement aucun bâtiment sur le terrain et aucun travail n'a été entamé. Selon l'arrêté en vigueur, l'usage proposé d'habitation unifamiliale n'est pas permis en zone RC. Une demande de modification au zonage est en cours pour transformer la zone en zone RA, où l'usage sera autorisé.

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

Le projet propose l'ajout d'un bâtiment résidentiel dans un secteur principalement résidentiel. Les usages étant de même nature, le risque de conflit est faible. Toutefois, selon les plans, l'habitation unifamiliale serait hors du corridor de construction, ce qui pourrait occasionner de légers conflits de voisinage.

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

L'implantation d'un bâtiment principal sur un lot vacant devrait ajouter de la valeur au secteur. Le développement des lots intercalaires favorise la densification et empêche l'étalement urbain. Le projet étant de construire un bâtiment unifamilial dans un secteur principalement constitué du même genre d'habitation et de gabarit similaire ne devrait pas leur porter préjudice et devrait respecter le caractère du voisinage, malgré le retrait par rapport à la ligne de rue.

#### **RECOMMANDATION**

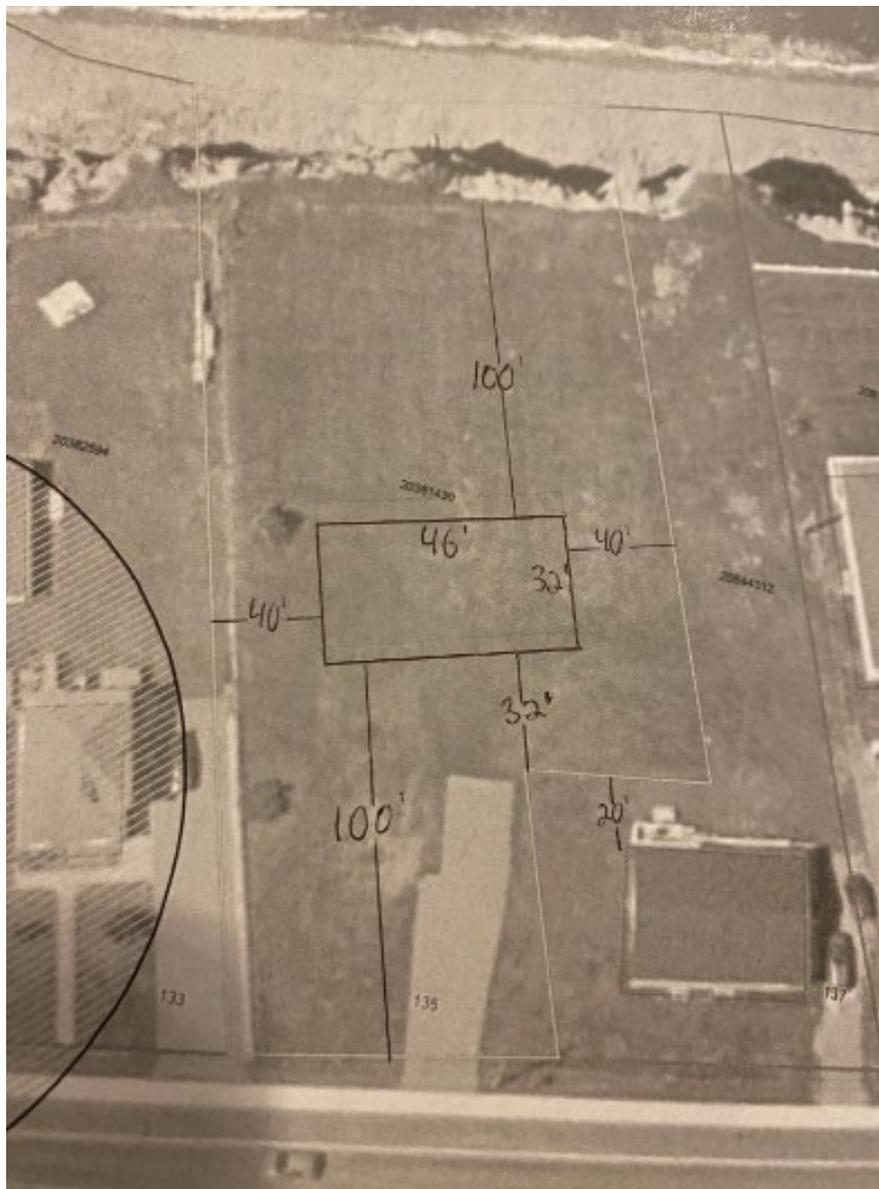
L'équipe technique recommande l'attribution d'un permis provisoire d'un (1) an afin que le requérant puisse débiter les travaux de construction et ce, avant la fin du processus de modification au zonage, à condition d'obtenir une résolution du Conseil municipal qui appuie la demande de permis provisoire. En respectant ces conditions, cette demande serait considérée souhaitable et raisonnable pour l'aménagement de ces propriétés.

ANNEXES

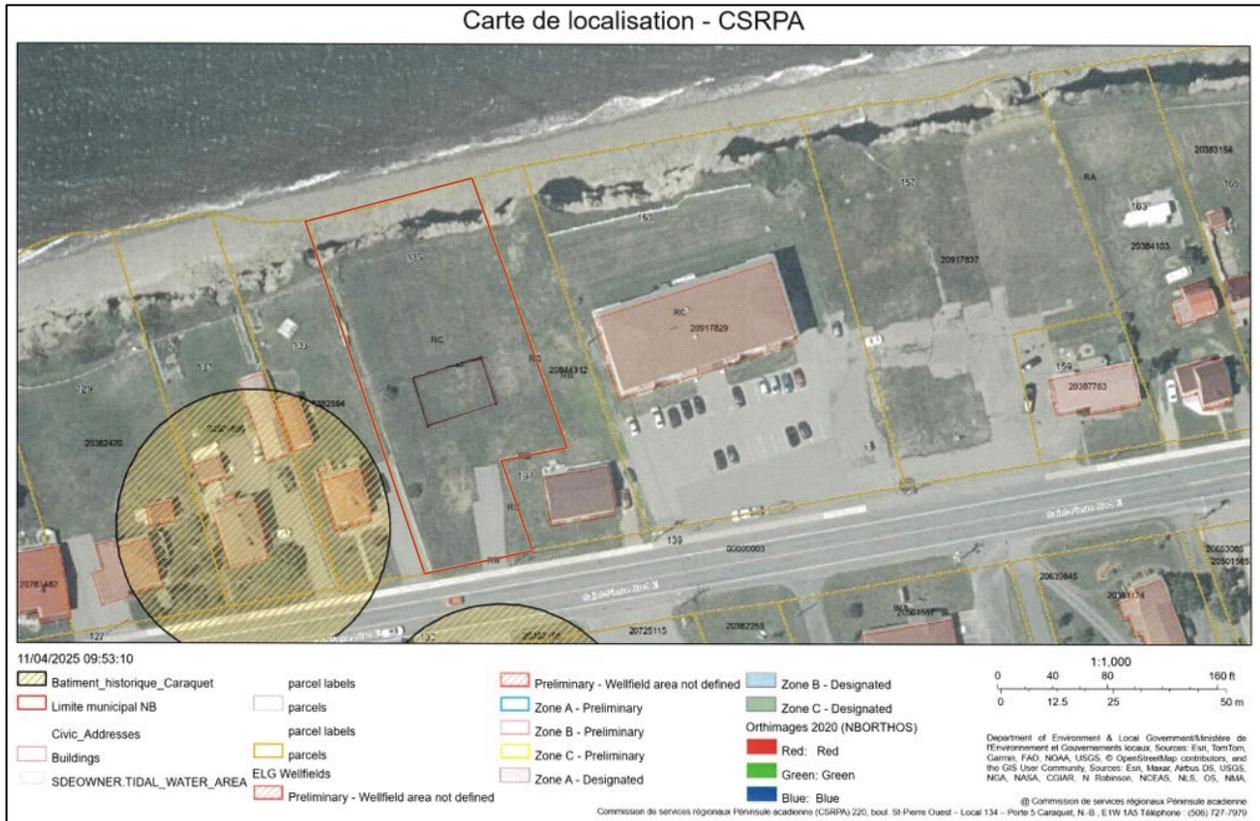
A – CARTE DE LOCALISATION (ARCGIS)



**B – PLAN D'IMPLANTATION RÉALISÉ PAR LE REQUÉRANT**



C- PLAN D'IMPLANTATION RÉALISÉ PAR L'AGENT D'AMÉNAGEMENT



D – PHOTO DE L'HABITATION FOURNIE PAR LE REQUÉRANT



### ANNEXE 5

Nom du propriétaire : Donald Savoie

Nom du demandeur : Léola Savoie

N° de dossier : 18695

N° de requête : 43887

Localisation : 67, rue Otho, Néguac

Superficie des lots : 1 449 m<sup>2</sup> (0,35 acre)

NID : 40214637

Zonage : C (littoral)

### DESCRIPTION

**Aménagement proposé :** La requérante, madame Léola Savoie, souhaite agrandir d'une superficie de 84 m<sup>2</sup> un bâtiment principal (habitation unifamiliale) afin d'y aménager un deuxième logement. Cependant, l'aménagement proposé ne pourrait pas respecter deux dispositions du plan rural de la municipalité de Néguac.

**Demande :** Permettre l'agrandissement d'un bâtiment principal (habitation unifamiliale) à une distance de 3,8 m au lieu de 7,5 m de l'alignement d'une rue. Permettre l'agrandissement d'un bâtiment principal (habitation unifamiliale) et l'aménagement d'une galerie à une distance de 20,5 m au lieu de 30 m d'un cours d'eau. (Plan rural de la municipalité de Néguac n° 99-33 - (arrêté modifiant n° 99-33-15 A) - articles 10.12(1) a) et 10.27(1)a)).

**Raison de la demande :** Afin de réaliser le projet d'ajouter une rallonge sur la demeure originale pour y loger les parents de la requérante qui ne sont plus en mesure de vivre seuls.

### LOCALISATION



PHOTOS



## ANALYSE

**Demande : Permettre l'agrandissement d'un bâtiment principal (habitation unifamiliale) à une distance de 3,8 m au lieu de 7,5 m de l'alignement d'une rue. Permettre l'agrandissement d'un bâtiment principal (habitation unifamiliale) et l'aménagement d'une galerie à une distance de 20,5 m au lieu de 30 m d'un cours d'eau.**

Règlement concerné	Article	Exigence du règlement	Proposé	Différence
Arrêté n° 99-33 arrêté modifiant n° 99-33-15 A	10.12(1)	7,5 m	3,8 m	3,7 m
	10.27(1)a)	30 m	20,5 m	9,5 m

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

Cette demande est nécessaire afin de construire l'agrandissement selon les plans. L'emplacement du bâtiment principal sur le lot et la dimension de celui-ci (avant l'agrandissement), en plus de la dimension proposée de l'agrandissement, ne permettent pas de respecter la réglementation. La requérante justifie sa demande afin de loger ses parents dans la rallonge de la demeure principale.

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

La demande est majeure puisque l'agrandissement du bâtiment principal ne respecte ni la distance de la ligne de rue (3,7 m) ni celle du plan d'eau (9,5 m). L'agrandissement est situé en cour latérale le long du bâtiment principal. Le bâtiment raccordé est d'une longueur de 20 m, et la profondeur du terrain sur ce côté est d'environ 48 m.

#### Alignement d'une rue

L'implantation de l'agrandissement est proposée à 3,8 m de la ligne de rue tandis que le règlement en exige 7 m. Soulignons que la limite de lot est localisée à plus de 7 m de la partie asphaltée de la rue, diminuant ainsi la sensation que le bâtiment envahirait l'espace public. Depuis 2013, six (6) demandes de dérogation pour la distance de la limite avant ont été soumises au CRP; elles ont toutes été acceptées. Plus particulièrement, notons qu'en 2018, la propriété voisine a fait une demande de dérogation similaire (agrandissement du bâtiment principal à 4,8 m de la limite de rue) et qu'elle a été acceptée. Pour ces raisons, cette demande est jugée raisonnable.

#### Distance d'un cours d'eau

Selon les plans, l'agrandissement est situé à 20,5 m de la baie de Néguac, ce qui s'avance de 9,5 m de ce qui est autorisé par la réglementation (30 m). Cependant, cette distance n'aggrave pas la situation de la propriété, car le bâtiment principal est actuellement à la même distance. Rappelons également que les bâtiments sont desservis par les égouts dans ce secteur. Les effets négatifs que pourraient engendrer la proximité de la baie sur le bâtiment sont atténués par la présence d'un mur de soutènement aménagé le long de la berge. Ce mur vise à protéger la propriété contre les fluctuations des niveaux d'eau. Notons qu'aucune dérogation n'a été soumise au comité sur ce point pour le bâtiment existant. Considérant la présence d'un mur de soutènement, la dérogation est jugée raisonnable.

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

Un des principes concernant la distance à la ligne de rue est de permettre la création d'une perspective de rue relativement uniforme tout en réservant un espace à caractère plus public devant les bâtiments. La distance de la limite de lot par rapport à la rue permet de respecter ce principe. De plus, la perspective de rue est conservée, car plusieurs bâtiments sur la rue sont à moins de 7 m de celle-ci. Après consultation, la municipalité ne voit aucun problème technique sur ce point dérogatoire.

Le second principe législatif porte sur un principe de protection de l'environnement (protéger les milieux aquatiques, les berges et les terres humides) et de limiter l'empreinte au sol des constructions et des activités dans les 30 m d'un plan d'eau. Le projet propose une implantation plus près du plan d'eau, mais ne demande aucun déboisement ni de modification de la berge. De plus, un mur de soutènement a été aménagé afin de la protéger de l'érosion, assurant du même coup une barrière entre le plan d'eau et les activités humaines. Notons qu'un permis d'altération a été émis en décembre 2024 pour la construction d'une minimaison sur la propriété à l'étude, à 29 m de la berge.

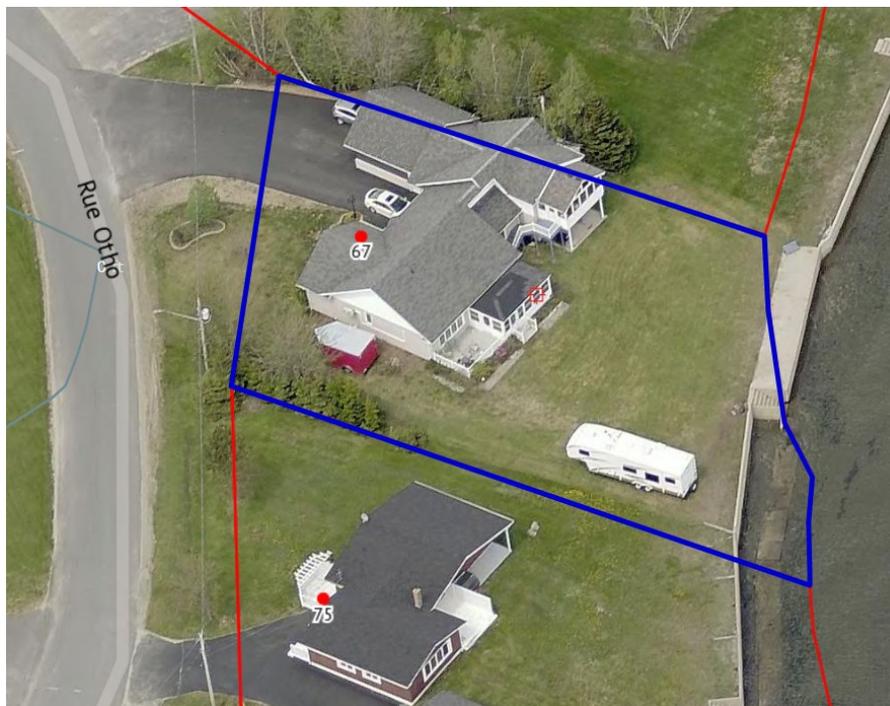
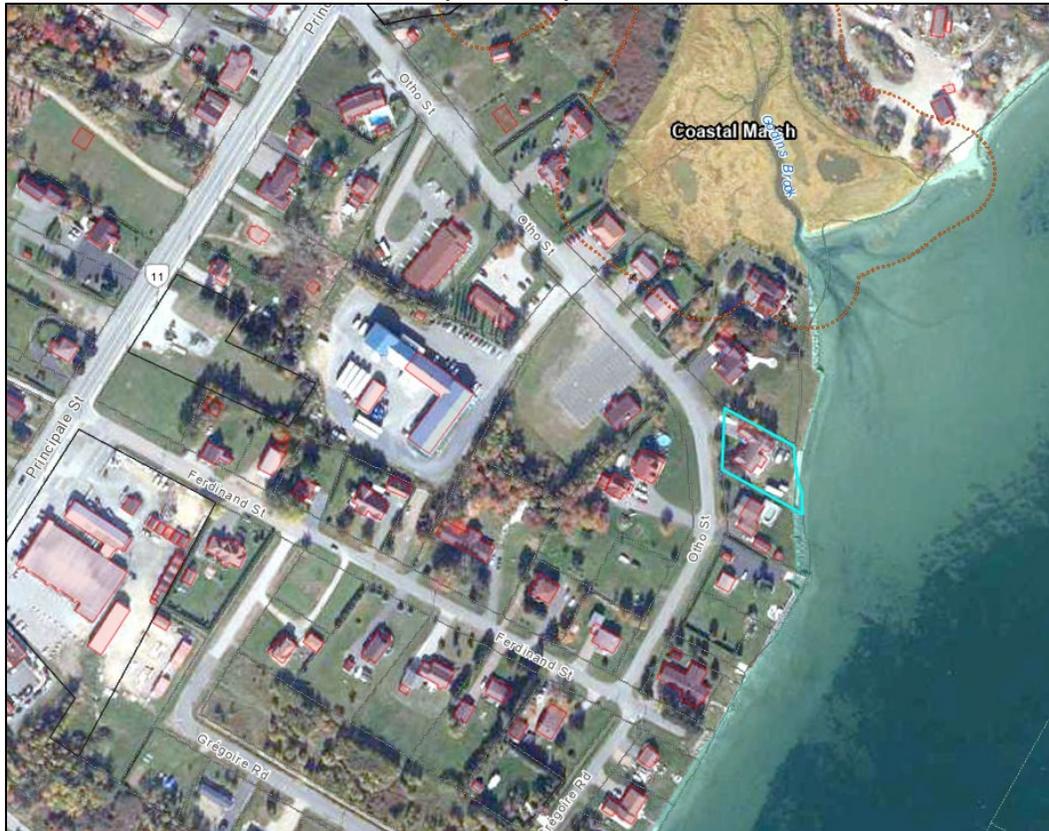
Cette demande n'irait donc pas à l'encontre du principe législatif et le caractère du voisinage ne serait pas affecté.

### **RECOMMANDATION**

L'équipe technique recommande la demande de dérogation afin de permettre l'agrandissement d'un bâtiment principal (habitation unifamiliale) à une distance de 3,8 m au lieu de 7,5 m de l'alignement d'une rue et de permettre l'agrandissement d'un bâtiment principal (habitation unifamiliale) et l'aménagement d'une galerie à une distance de 20,5 m au lieu de 30 m d'un cours d'eau, considérant ces demandes raisonnables et souhaitables pour l'aménagement de cette propriété, et compatible avec l'objectif général de l'arrêté.

ANNEXES

A – CARTE DE LOCALISATION (ARCGIS)



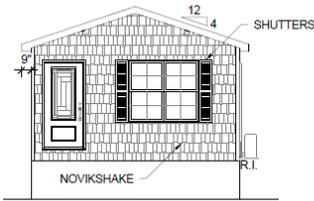


# DEMANDE DE DÉROGATION ET DE PERMIS PROVISOIRE CRP25

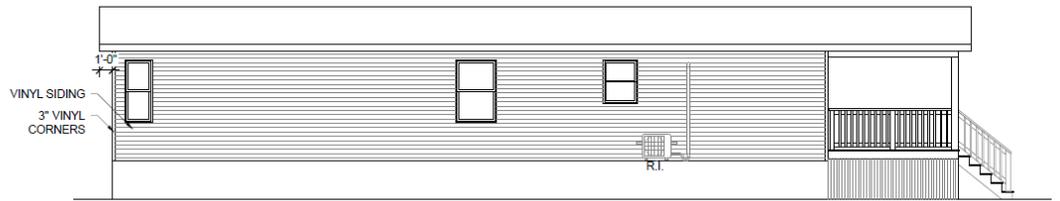
## Rapport technique du service d'urbanisme



### C – PLAN DE FAÇADE FOURNI PAR LA REQUÉRANTE



FRONT ELEVATION



RIGHT ELEVATION

**COVERED DECK MATERIAL TYPE:**

- SOFFIT VINYL
- BEAM CAPPED WITH ALUMINIUM
- POSTS 6"x6" CAPPED WITH ALUMINIUM (SEE DETAIL A)
- RAILING ALUMINIUM
- DECKING PRESSURE TREATED

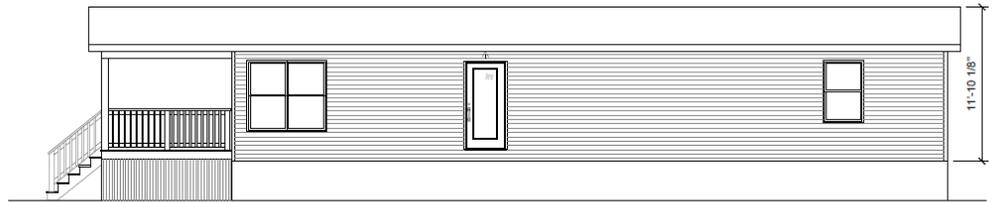
**SIDING AREAS:**

- VINYL SIDING
- NOVIKSHAKE
- NOVIKSHAKE (DORMER)

813 S.F. + 20% = 976 S.F.  
 136 S.F. + 25% = 170 S.F.  
 50 S.F. + 35% = 68 S.F.

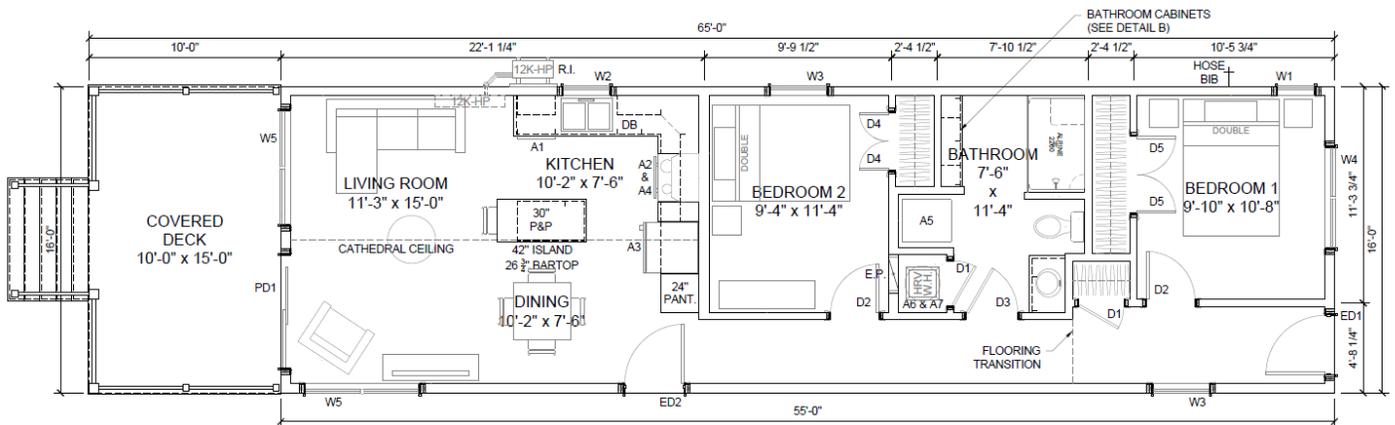


REAR ELEVATION



LEFT ELEVATION

### D – PLAN DE PLANCHER FOURNI PAR LA REQUÉRANTE



## ANNEXE 6

Nom du propriétaire : Valerie Laroche et Robert Pinet

Nom du demandeur : Valerie Laroche et Robert Pinet

No de dossier : 4419

No de requête : 44302

Localisation : 70, rue du Havre, Caraquet

Superficie des lots : 2508m<sup>2</sup> (0,61 acre)

NID : 20382222

Zonage : RA (Zone résidentielle unifamiliale)

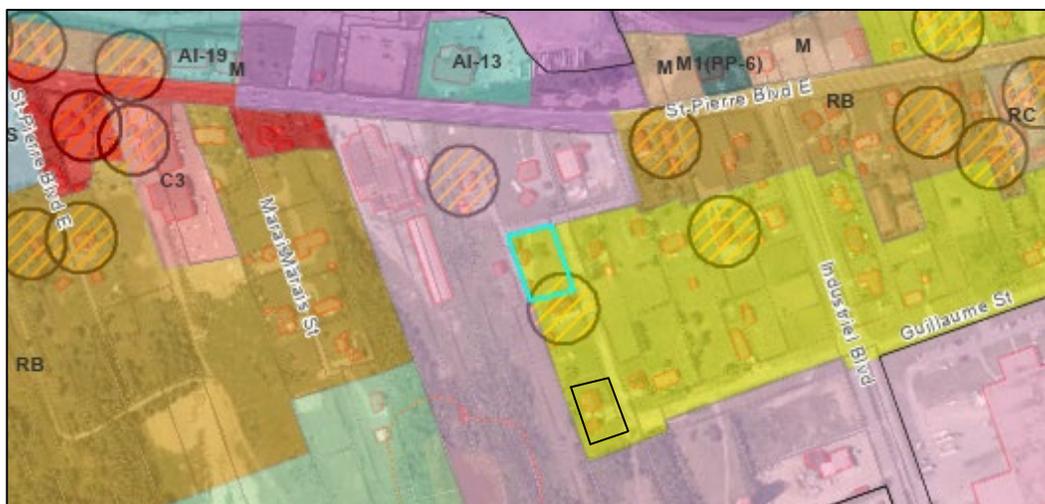
## DESCRIPTION

**Aménagement proposé :** Les requérants, madame Valérie Laroche et monsieur Robert Pinet, souhaitent construire un bâtiment accessoire (garage) d'une superficie de 111,5 m<sup>2</sup>. Cependant, l'aménagement ne pourrait pas respecter une disposition de l'arrêté de zonage de la ville de Caraquet. À noter que la superficie du bâtiment principal (maison) est de 70 m<sup>2</sup>.

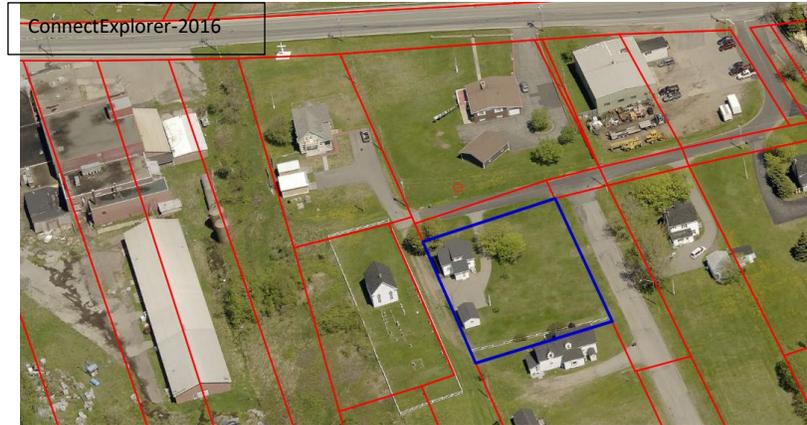
**Demande :** Permettre l'aménagement d'un bâtiment accessoire (garage détaché) d'une superficie de 111,5 m<sup>2</sup> au lieu de 70 m<sup>2</sup> (bâtiment principal (maison)). Arrêté n° 211- arrêté modifiant n° 302- article 13.4.8.1 a)). Permettre trois (3) bâtiments accessoires résidentiels (2 garages et une remise) au lieu du maximum d'un (1) garage et une (1) remise ou de deux (2) remises. (Arrêté n° 211- article 13.4.9.1 b))

**Raison de la demande :** Afin de stationner les deux véhicules et avoir plus d'espace de rangement. Le garage sera conçu en harmonie avec l'architecture et le style de la maison existante. De plus, son implantation a été étudiée afin de minimiser son impact visuel et environnemental, en intégrant des matériaux et une toiture adaptés au paysage.

## LOCALISATION



PHOTOS



## ANALYSE

**Demande : Permettre l'aménagement d'un bâtiment accessoire (garage détaché) d'une superficie de 111,5 m<sup>2</sup> au lieu de 70 m<sup>2</sup> (bâtiment principal (maison)). Permettre trois (3) bâtiments accessoires résidentiels (2 garages et une remise) au lieu du maximum d'un (1) garage et une (1) remise ou de deux (2) remises.**

Règlement concerné	Article	Exigence du règlement	Proposé	Différence
Arrêté n° 211 et Arrêté modifiant n° 302	13.4.8.1 a)	Inférieur au bâtiment principal (70 m <sup>2</sup> )	111,5 m <sup>2</sup>	41.5 m <sup>2</sup>
	13.4.9.1 b)	Un (1) garage et une (1) remise ou deux (2) remises	Deux (2) garages et une (1) remise	Prohibée

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

Les demandes ne sont pas nécessaires étant donné que la requérante pourrait agrandir le garage tout en restant conforme à l'arrêté de zonage de la ville de Caraquet. La requérante pourrait également construire un garage privé attaché au bâtiment principal. La requérante justifie sa demande afin de stationner ses deux véhicules et avoir plus d'espace de rangement.

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

Les demandes sont majeures. Elles touchent deux dispositions régissant les bâtiments accessoires autorisés dans une zone RA (habitation unifamiliale), soit sur la superficie (37,2%) et le nombre.

**Superficie :** Cette demande touche une des dispositions régissant la superficie des bâtiments accessoires, soit une superficie équivalente au bâtiment principal (70 m<sup>2</sup>) ou un maximum de 112 m<sup>2</sup> lorsque le bâtiment principal est plus grand. Ici, le projet dépasse la mesure du bâtiment principal. Le projet propose un bâtiment accessoire d'une superficie de 111,5 m<sup>2</sup>, ce qui représente une différence de 41,5 m<sup>2</sup> au-dessus de la superficie du bâtiment principal. Depuis l'entrée en vigueur de l'arrêté de zonage en 2005, 10 demandes de dérogation ont été traitées par la Commission sur des bâtiments accessoires plus grands que la superficie autorisée relativement à la superficie du bâtiment principal. Sur ce nombre, cinq (5) ont été refusées.

Cette demande est majeure en raison de l'écart significatif (37,2%) entre la superficie permise et celle du garage proposé. Elle est toutefois considérée raisonnable en raison des précédents et du caractère du secteur.

**Nombre :** Le présent projet propose l'aménagement d'un second garage privé détaché. L'arrêté de zonage en vigueur limite le nombre de garages privés détachés à un (1) en zone résidentielle. Depuis 2005, sept (7) demandes de dérogation ont été traitées en lien avec le nombre de bâtiments accessoires à Caraquet. De ce nombre, trois (3) ont été refusées. Des quatre (4) ayant été acceptées, deux (2) cherchaient à rendre conforme des aménagements existants. L'une de celles-ci se trouve d'ailleurs dans le quartier, au 137, rue Louis de Lantaigne (avril 2024). Cette demande permettait de rendre conforme en plus d'agrandir un garage existant. Aucune propriété environnante ne possède trois (3) bâtiments accessoires.

Cette demande est également majeure. Toutefois, celle-ci ne serait pas raisonnable puisqu'elle permettrait l'aménagement d'un troisième bâtiment accessoire et non seulement de deux garages détachés.

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

L'objectif de la réglementation est de conserver un équilibre entre la superficie des bâtiments principaux et accessoires et ce, afin de conserver une homogénéité de ceux-ci à l'intérieur de la ville. Le fait de permettre des garages d'une superficie supérieure aux maisons pourrait modifier le caractère du voisinage et constituer un aménagement disproportionné par rapport aux propriétés voisines. Toutefois, la superficie absolue du garage proposé pourrait s'agencer au voisinage, alors que d'autres garages de gabarits similaires existent dans ce secteur de Caraquet, comme celui présent au 66, rue du Havre ou encore celui du 70, boulevard Saint-Pierre.

En lien avec le nombre de bâtiments secondaires, cette dérogation permettrait l'aménagement de trop de bâtiments accessoires. Cependant, l'architecture et la localisation du garage semblent vouloir s'harmoniser avec l'architecture du bâtiment principal existant, réduisant l'impact visuel sur le voisinage. Cette demande irait toutefois à l'encontre des principes législatifs de l'arrêté de zonage de la Ville de Caraquet puisqu'elle causerait un précédent permettant l'aménagement de trois (3) bâtiments accessoires ailleurs dans la municipalité.

#### **RECOMMANDATION**

L'équipe technique recommande la demande de permettre l'aménagement d'un bâtiment accessoire résidentiel (garage) d'une superficie totale de 111,5 m<sup>2</sup> au lieu de 70 m<sup>2</sup> (maison) en considérant que :

- des garages de tailles similaires existent déjà dans le quartier;
- l'architecture et la localisation du bâtiment permettent de mitiger plusieurs des inconvénients en lien avec la taille du bâtiment;
- la demande n'irait pas à l'encontre de l'intention générale de l'arrêté de zonage de la Ville de Caraquet; et
- celle-ci n'est pas jugée excessive.

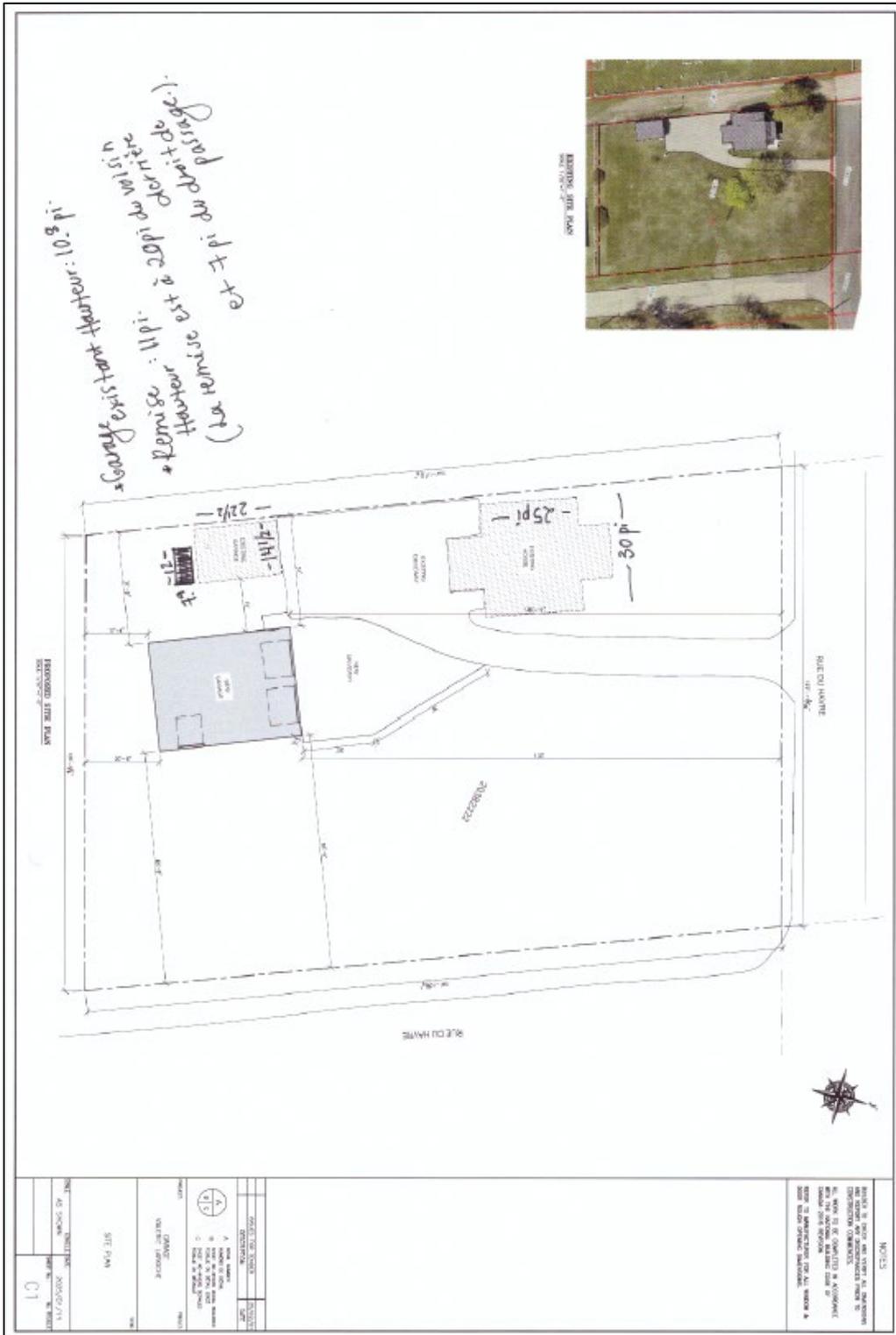
L'équipe technique ne recommande toutefois pas la demande de permettre l'aménagement d'un troisième bâtiment accessoire résidentiel (garage) en considérant que :

- aucune des propriétés environnantes ne dispose de trois (3) bâtiments accessoires;
- la demande créerait un précédent en lien avec l'aménagement de bâtiments accessoires en zone résidentielle;
- la demande irait à l'encontre de l'intention générale de l'arrêté de zonage de la Ville de Caraquet; et
- celle-ci est jugée excessive.

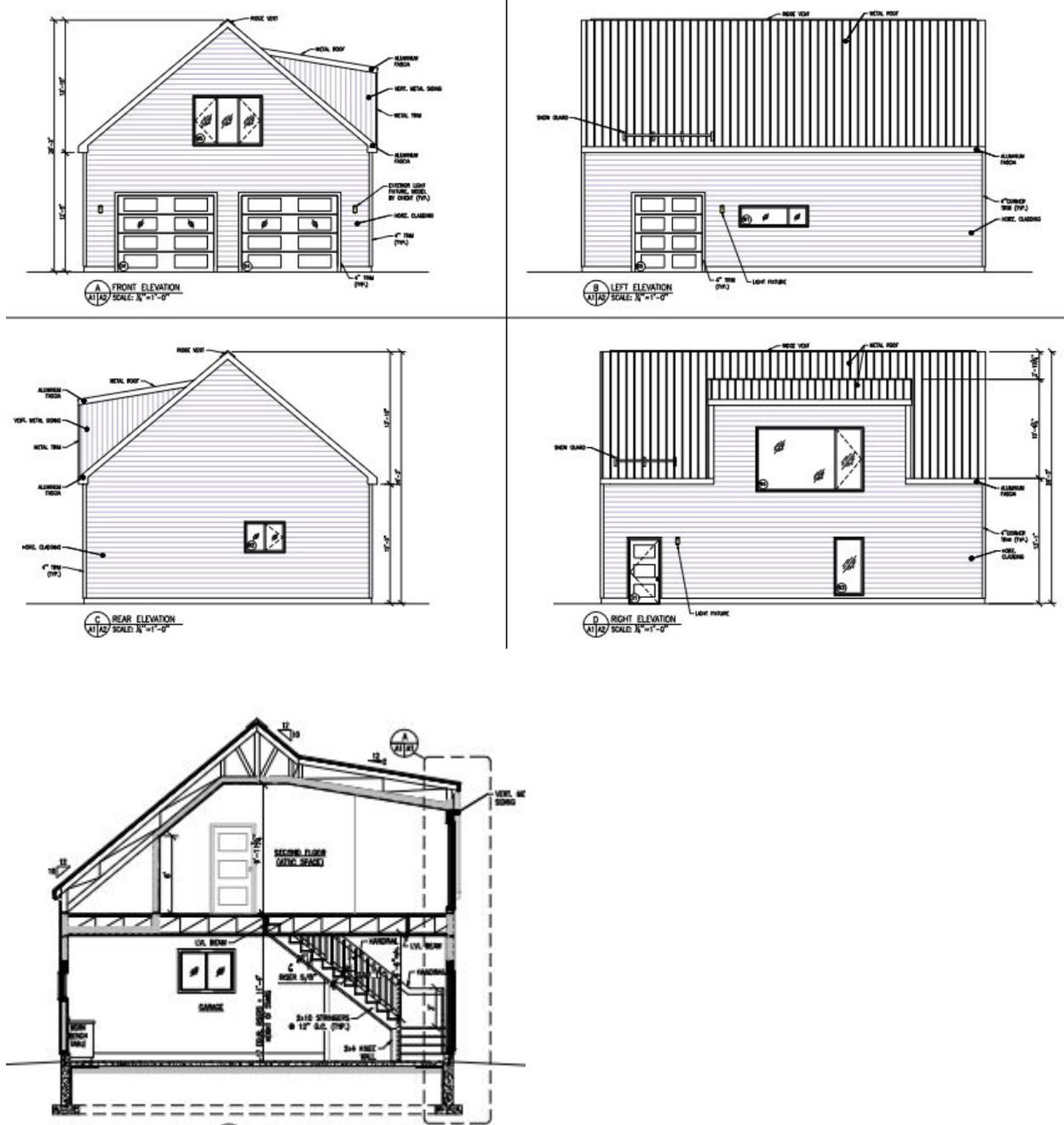
L'équipe technique recommande donc de permettre l'aménagement d'un deuxième garage, tel que proposé, à condition que la remise à l'arrière du garage existant soit retirée. La dérogation serait alors de permettre deux (2) garages au lieu du maximum de un (1) garage et une (1) remise.



**B – PLAN DE SITE DES REQUÉRANTS**



C – PLAN DE FACADES FOURNI PAR LES REQUÉRANTS



D – PLAN DE PLANCHER FOURNI PAR LES REQUÉRANTS

