

DEMANDE DE DÉROGATION DE LOTISSEMENT

Rapport technique du service d'urbanisme

ANNEXE 2

Nom du lotissement : Réналd Girouard et Réналd Girouard Fondations Ltée

N° de dossier : 6481

N° de requête : 41186

Localisation : Tracadie

NID : 20891735 et 20891727

Zonage : RC (résidentiel uni, bi et multifamilial)

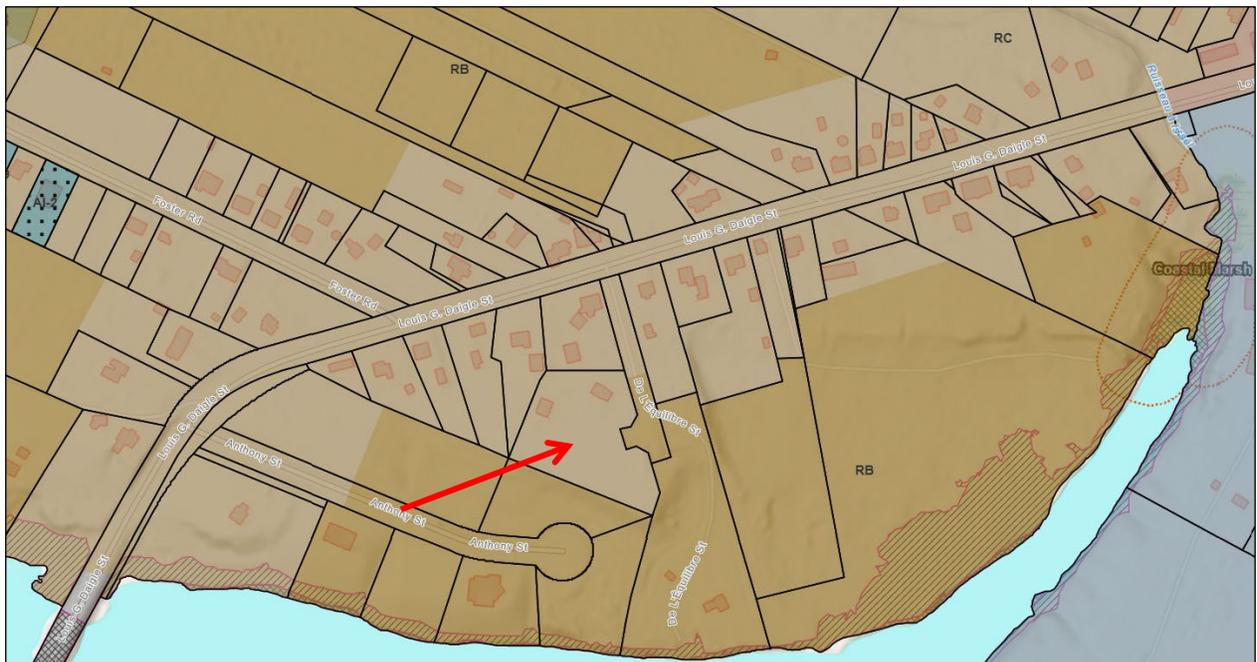
DESCRIPTION

Aménagement proposé : L'objectif de ce plan de lotissement provisoire est de créer le lot 2025-1 d'une superficie de 2956 m², le lot 2025-2 d'une superficie de 2645 m² et le lot 2025-3 d'une superficie de 5108 m².

Demande : Permettre le lot 2025-2 avec une superficie de 2645 m² au lieu de 4000 m²; Permettre le lot 2025-3 avec une largeur de 42,8 mètres au lieu de 54 mètres (Arrêté n° 030-00-2019, article 91, tableau 5).

Raison de la demande : Vente.

LOCALISATION



PHOTO



ANALYSE

Demande : Permettre le lot 2025-2 avec une superficie de 2645 m² au lieu de 4000 m². Permettre le lot 2025-3 avec une largeur de 42,8 mètres au lieu de 54 mètres.

Numéro du lot à l'étude	Règlement concerné	Article	Exigence du règlement	Proposé	Différence
2025-2	030-00-2019	91, tableau 5	4000 m ²	2 645 m ²	1355 m ²
2025-3	030-00-2019	91, tableau 5	54 m	42,8 m	11,2 m

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

En vertu de l'article 55 de la *Loi sur l'urbanisme* du N.-B, la CSR a le pouvoir de déroger relativement aux exigences d'un arrêté de zonage municipal. La demande est donc nécessaire et justifiable.

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

Le projet soumis comporte des dérogations sur la superficie du lot 2025-2 et sur la largeur du lot 2025-3. Le lot 2025-1 est desservi par le réseau sanitaire de la municipalité, contrairement aux lots 2025-2 et 2025-3.

La dérogation pour la superficie du lot 2025-2 est considérée majeure, soit d'environ 33,8%. La dérogation sur la largeur du lot 2025-3 est également considérée comme majeure, soit de 20,7%.

Les demandes sont cependant jugées raisonnables étant donné que cette propriété est difficilement divisible autrement en fonction de leurs utilisations futures respectives, et la fonctionnalité des terrains.

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

Ce projet de lotissement consiste à exécuter la vente de l'une des compagnies appartenant au propriétaire. Ainsi, celui-ci veut conserver l'un des lots pour l'une de ses compagnies.

La forme inhabituelle des lots est causée en rapport avec leur fonctionnalité sur le terrain et par le fait que le lotisseur doit tenter de respecter autant que possible les normes minimales pour des lots sans services, tant au niveau des superficies que des largeurs.

Les entreprises du propriétaire sont situées sur ce terrain depuis de très nombreuses années. Ce terrain étant zoné résidentiel, l'usage actuel n'est pas permis dans cette zone. Par l'article 60 de la *Loi sur l'urbanisme* du N.-B., ces usages sont considérés comme non conformes. Le plan rural de la municipalité devra être modifié afin de tolérer légalement ces entreprises sur ces terrains.

Aussi, les lots 2025-2 et 2025-3 ne sont pas viabilisés avec un système d'égout sanitaire.

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 les lots 2025-2 et 2025-3 soient viabilisés avec des systèmes d'égout sanitaires approuvés par le ministère de la Sécurité publique et que le plan rural de la Municipalité régionale de Tracadie soit modifié pour y permettre les usages existants.

ANNEXE 3

Nom du propriétaire : Monique Ferron

Nom du demandeur : Monique Ferron

N° de dossier : 23097

N° de requête : 34573

Localisation : 21, chemin Napoléon, Caraquet

Superficie du lot : 810 m² (0,20 acre)

NID : 20389441

Zonage : VI-2 (Villégiature sans roulotte de voyage)

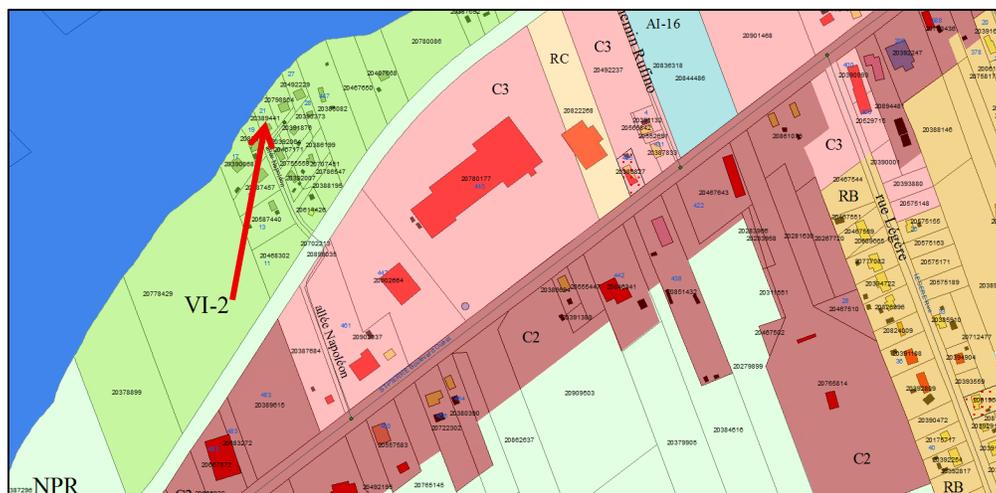
DESCRIPTION

Aménagement proposé : La requérante, madame Monique Ferron, souhaite refaire la fondation d'une habitation saisonnière (chalet). Cependant, l'aménagement ne pourrait pas respecter trois dispositions de l'arrêté de zonage de la Ville de Caraquet.

Demande : Permettre l'aménagement d'une nouvelle fondation pour une habitation saisonnière (chalet) d'une superficie de 45 m² au lieu de 56 m². Permettre l'aménagement d'une habitation saisonnière (chalet) à une distance de 24 m au lieu de 30 m de tout plan d'eau ou de tout cours d'eau. Permettre l'aménagement d'une habitation saisonnière (chalet) à une distance de 4,6 m au lieu de 6 m d'un accès privé. (arrêté n° 211, articles 13.5.9.1.1 a)(i) et 13.27.3 a) et arrêté modifiant 302- article 13.5.4.1(a))

Raison de la demande : Afin d'effectuer les travaux nécessaires au chalet, qui repose sur des blocs depuis environ cinquante ans et qui nécessite des travaux de stabilisation, car il commence à s'enfoncer légèrement.

LOCALISATION



PHOTOS



ANALYSE

Demande: Permettre l'aménagement d'une nouvelle fondation pour une habitation saisonnière (chalet) d'une superficie de 45 m² au lieu de 56 m². Permettre l'aménagement d'une habitation saisonnière (chalet) à une distance de 24 m au lieu de 30 m de tout plan d'eau ou de tout cours d'eau. Permettre l'aménagement d'une habitation saisonnière (chalet) à une distance de 4,6 m au lieu de 6 m d'un accès privé.

Règlement concerné	Article	Exigence du règlement	Proposé	Différence
Arrêté n° 211	13.5.9.1.1 a)(i)	56 m ²	45 m ²	11 m ²
Arrêté n° 211	13.27.3 a)	30 m	24 m	6 m
Arrêté modifiant n° 302	13.5.4.1 a)	6 m	4,6 m	1,4 m

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

Les demandes sont nécessaires et justifiables en raison de la superficie du lot et du bâtiment. D'une part, l'aménagement proposé permettrait de stabiliser un bâtiment existant en lui donnant une fondation sur pieux, ce qui représente à la fois une option plus durable que les blocs tout en respectant mieux l'environnement qu'une fondation en béton. D'autre part, les dimensions du lot ne permettent pas l'aménagement d'un bâtiment sans déroger aux différentes normes relatives aux distances minimales. La requérante justifie sa demande afin d'effectuer les travaux nécessaires au chalet, qui repose sur des blocs depuis environ cinquante ans et qui nécessite des travaux de stabilisation, car il commence à s'enfoncer légèrement.

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

Les demandes sont majeures. Elles touchent trois dispositions régissant les bâtiments d'habitation en zone VI-2 (Villégiature sans roulotte de voyage), soit la superficie (19,6%), la distance de tout plan d'eau (20%) et la distance d'un accès privé (23%).

Superficie : Les chalets doivent avoir une superficie du rez-de-chaussée d'au moins 56 m². Le présent projet propose un bâtiment de 45 m², ce qui représente une différence de 11 m² au-dessous du minimum permis. Depuis l'entrée en vigueur de l'arrêté de zonage de Caraquet en 2005, aucune demande de dérogation pour un bâtiment résidentiel plus petit que l'exigence minimale n'a été traitée par la Commission.

Distance du plan d'eau : Tout bâtiment ou toute construction doit se trouver à au moins 30 m de tout plan d'eau ou de tout cours d'eau. Le présent projet propose un bâtiment aménagé à 24 m d'un cours d'eau, ce qui représente une différence de 6 m. Depuis l'entrée en vigueur de l'arrêté de zonage de Caraquet en 2005, 18 demandes de dérogation pour un bâtiment à l'intérieur des 30 m ont été traitées par la Commission. Toutes ont été acceptées.

Distance d'un accès privé : Tout bâtiment ou toute construction doit se trouver à au moins 6 m d'un accès privé ou d'une rue. Le présent projet propose un bâtiment à 4,6 m d'un accès privé. Depuis l'entrée en vigueur de l'arrêté de zonage de Caraquet en 2005, deux demandes ont été présentées à la Commission, toutes deux ont été acceptées.

Malgré l'écart significatif entre la superficie, la distance d'un plan d'eau et la distance d'un accès privé permises relativement à celles proposées, ces demandes sont considérées raisonnables en raison des précédents pour chacune de ces demandes, de même que par le fait que le bâtiment existe déjà sur les lieux. Ainsi, la demande n'empire aucun point dérogatoire déjà existant.

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

L'objectif de la réglementation relativement à la superficie des bâtiments d'habitation est d'assurer la qualité de vie des occupants et une certaine homogénéité au sein du cadre bâti d'un secteur. Ici, le bâtiment est un chalet, soit une habitation secondaire et est déjà existant, ce qui ne cause aucune modification au caractère sur secteur.

Les exigences de distance par rapport aux plans d'eau découlent du principe de protection de l'environnement. Il s'agit entre autres de limiter l'empreinte au sol des aménagements à moins de 30 m des plans d'eau, et ainsi de protéger les rives et les écoulements potentiels. La fondation sur pieux respecte ce principe en limitant l'impact sur le sol à proximité des rives. Un des autres effets de ces dispositions est de protéger les panoramas souvent prisés sur les plans d'eau. Comme le bâtiment existe déjà à cet endroit, la demande n'empire pas la situation sur le territoire de Caraquet et n'affecte pas le caractère du voisinage ou la vue du plan d'eau pour les voisins.

Les exigences en matière de distance de l'accès privé cherchent à assurer la sécurité des résidents de même que l'homogénéité dans l'alignement des bâtiments. Ici le bâtiment est déjà existant et n'est pas déplacé, ce qui ne cause aucun impact sur le caractère du voisinage ou la sécurité des résidents.

RECOMMANDATION

L'équipe technique recommande cette demande de dérogation afin de permettre l'aménagement d'une nouvelle fondation pour une habitation saisonnière (chalet) d'une superficie de 45 m² au lieu de 56 m², à une distance de 24 m au lieu de 30 m de tout plan d'eau ou de tout cours d'eau et à une distance de 4,6 m au lieu de 6 m d'un accès privé, considérant les demandes raisonnables et souhaitées pour l'aménagement de cette propriété, et compatibles avec les objectifs généraux de l'arrêté.

ANNEXES

A – CARTE DE LOCALISATION (CONNECTEXPLORER, 2016)



B - PLAN D'IMPLANTATION FOUNI PAR LA REQUÉRANTE



DEMANDE DE DÉROGATION DE LOTISSEMENT

Rapport technique du service d'urbanisme

ANNEXE 4

Nom du lotissement : Lorraine Jean (plan modificateur)

N° de dossier : 6698

N° de requête : 44830

Localisation : Rue de l'Amitié, Municipalité de Ile-de-Lamèque (secteur Lamèque)

NID: 20871968

Zonage : RB (résidentiel uni et bifamilial)

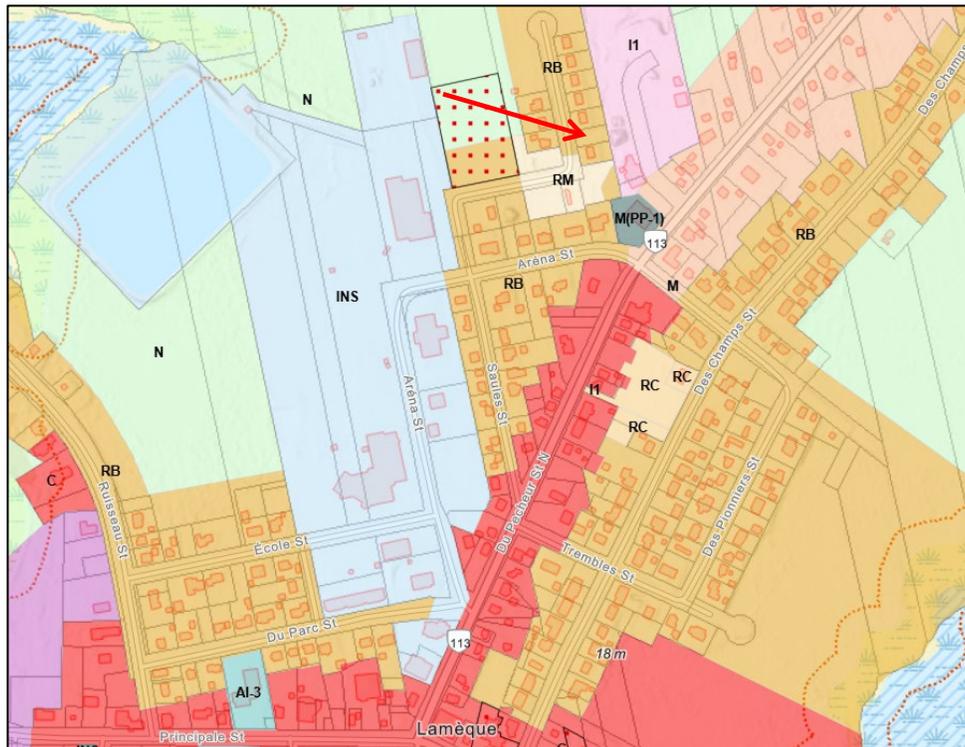
DESCRIPTION

Aménagement proposé : L'objectif de ce plan de lotissement provisoire est de créer le lot 2025-1 d'une superficie de 792 m².

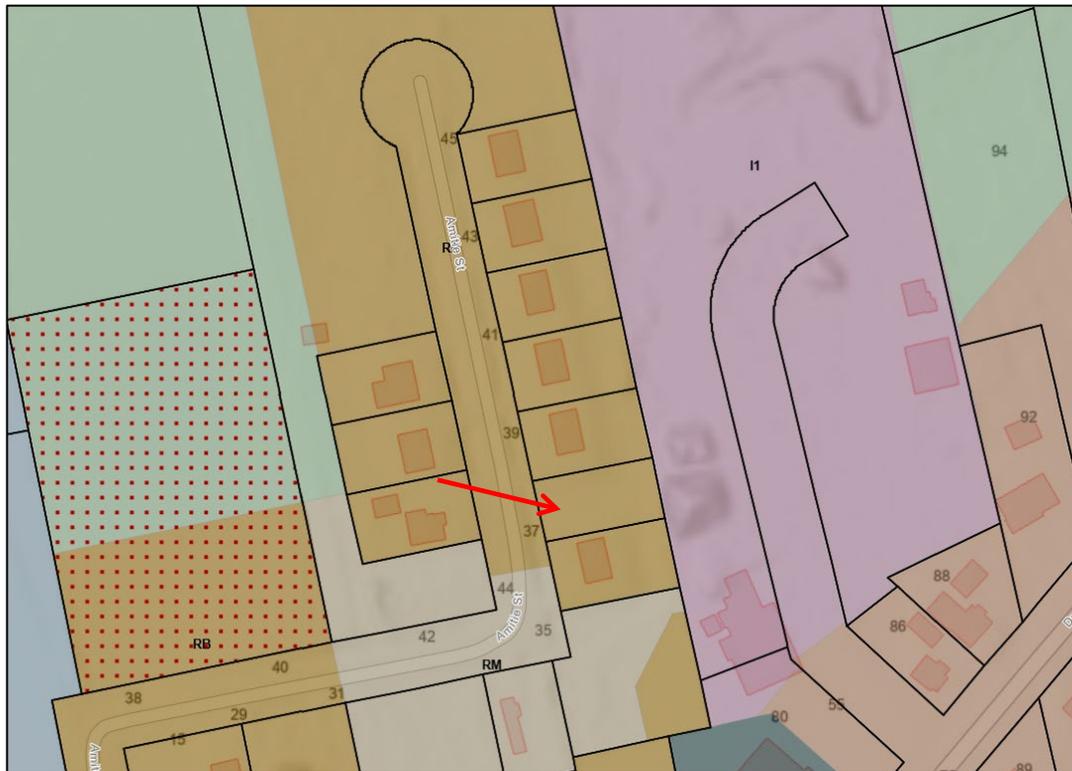
Demande : Permettre le lot 2025-1 avec une largeur de 20 mètres au lieu de 23 mètres (Arrêté n° 120, article 12.13.5.1 a)(ii)). Permettre un flot avec une longueur d'environ 406 mètres au lieu de 365 mètres (Arrêté n° 7, article 18).

Raison de la demande : Vente du lot 2025-1.

LOCALISATION



PHOTOS



ANALYSE

Demande : Permettre le lot 2025-1 avec une largeur de 20 mètres au lieu de 23 mètres. Permettre un îlot avec une longueur d'environ 406 mètres au lieu de 365 mètres.

Numéro du lot à l'étude	Règlement concerné	Article	Exigence du règlement	Proposé	Différence
2025-1	Arrêté n° 120	12.13.5.1 a)(ii)	23 m	20 m	3 m
	Arrêté n° 7	18	365 m	406 m	41 m

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

Cette demande entraîne un passage devant le CRP étant donné que la largeur proposée pour le lot 2025-1 ne rencontre pas les normes minimales prescrites à l'intérieur de l'arrêté de zonage de Lamèque et que la longueur maximale permise pour un îlot ne respecte pas les normes prescrites à l'intérieur de l'arrêté de lotissement de la ville d'Île-de-Lamèque. 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 comme majeure, soit de 13%, et la dérogation pour la longueur de l'îlot est considérée comme mineure, soit de 10%.

Aussi, la demande est considérée irraisonnable étant donné que cette opération va l'encontre des principes contenus dans l'arrêté de lotissement de Lamèque. Ainsi, la Commission a le devoir de prendre en considération le développement aisé du lotissement ultérieur des terrains ou des terrains attenants.

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

Ce projet ne rencontre pas les principes législatifs contenus à l'intérieur de la *Loi sur l'urbanisme* du N.-B. et de l'arrêté de lotissement de la ville d'Île-de-Lamèque, soit la possibilité de développement futur des terrains attenants.

Le projet consiste essentiellement à changer le statut d'un accès privé donnant sur le terrain attenant en un lot constructible.

Quoique la rue située du côté nord-est du projet proposé n'est pas aménagée, elle a toutefois le statut d'une rue publique et est aménageable.

En mettant ces faits en perspective, la demande ne respecte pas les principes législatifs ni le caractère du voisinage.

RECOMMANDATION

L'équipe technique ne recommande pas l'approbation de cette demande, celle-ci n'ayant pas été jugée souhaitable pour l'aménagement du terrain ni des terrains attenants.

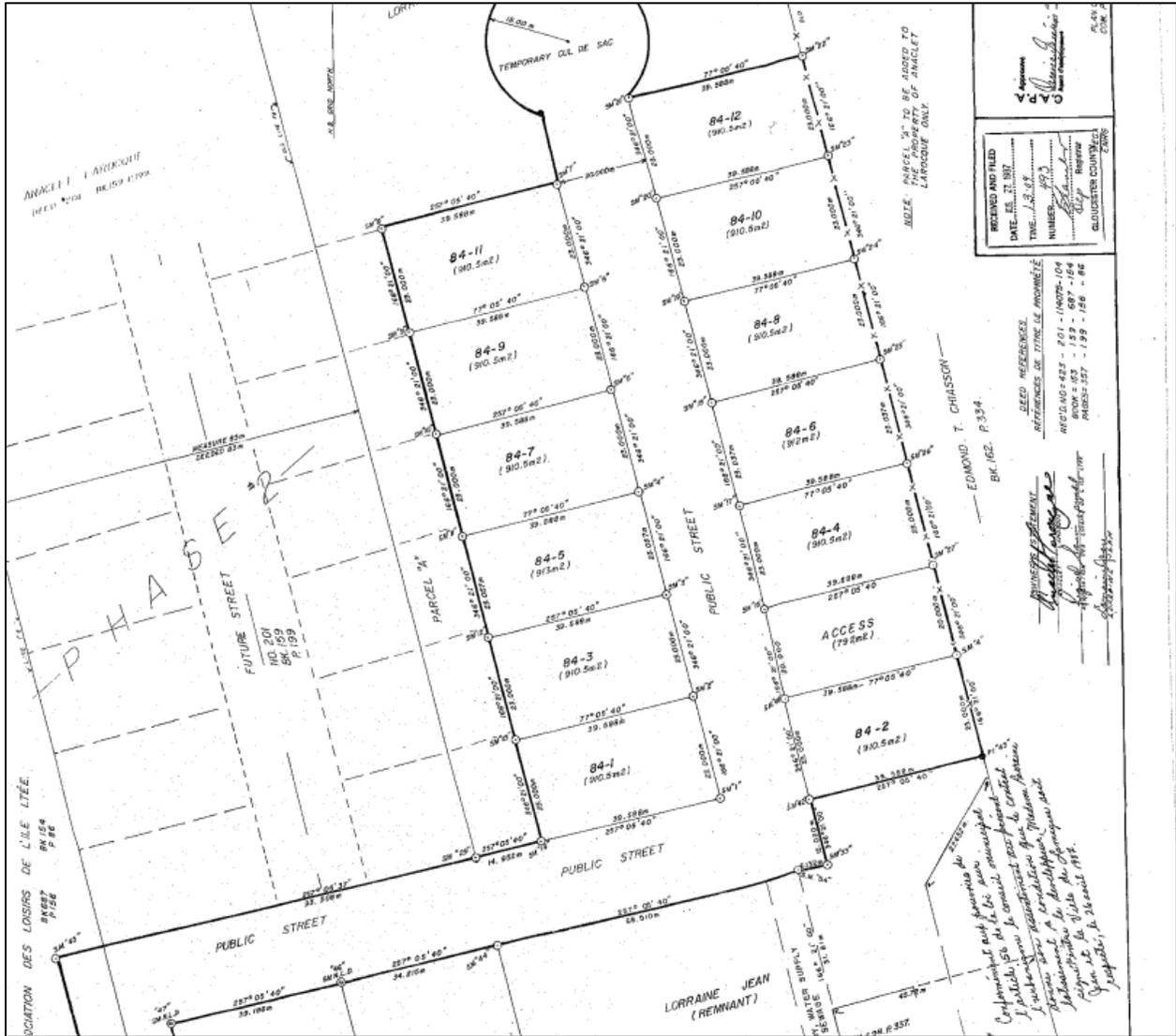
DEMANDE DE DÉROGATION DE LOTISSEMENT

Rapport technique du service d'urbanisme



DEMANDE DE DÉROGATION DE LOTISSEMENT

Rapport technique du service d'urbanisme



ANNEXE 5

Nom du lotissement : Aldrice Comeau

N° de dossier : 6699

N° de requête : 44833

Localisation : Tracadie (secteur Val Comeau)

NID: 20837159 et 20842711

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

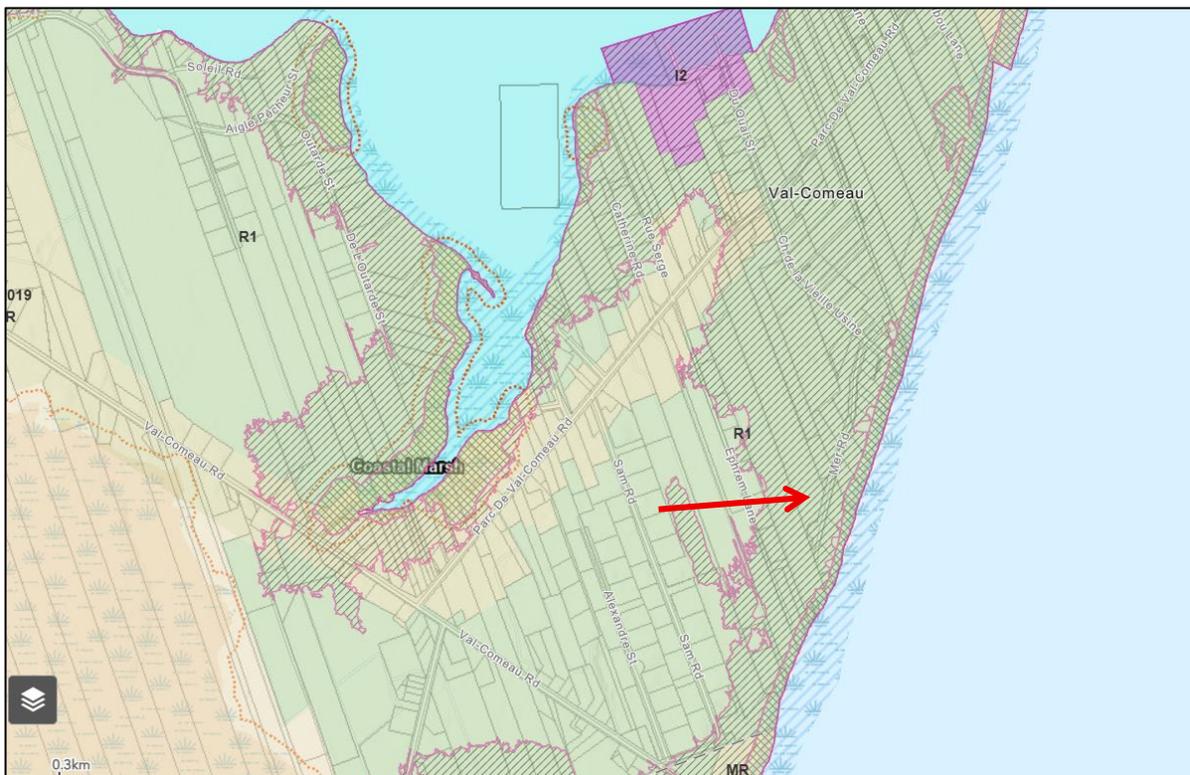
DESCRIPTION

Aménagement proposé : L'objectif de ce plan de lotissement provisoire est de créer les lots 2025-2, 2025-3 et 2025-4 de 4047 m² chacun.

Demande : Permettre des lots sur un accès privé délimité sur un plan de lotissement approuvé par le comité de révision de la planification (CRP) de la Commission avant l'adoption de l'arrêté n° 016-00-2017 (arrêté n° 050-00-2023, article 17.1).

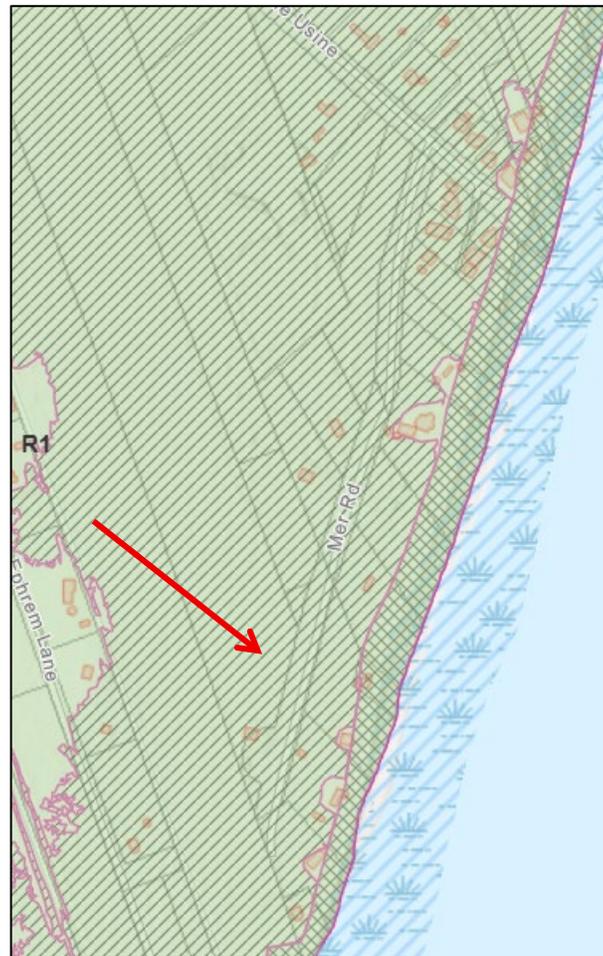
Raison de la demande : Désire céder les lots 2025-1, 2025-2 et 2025-3 à ses enfants.

LOCALISATION



PHOTOS





ANALYSE

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

En vertu de l'article 17.1 de l'arrêté de lotissement de la Municipalité régionale de Tracadie, la CSR a le pouvoir de traiter les demandes de lotissement créant des lots sur un accès privé. La demande est donc nécessaire et justifiable.

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

Les dimensions des lots 2025-2, 2025-3 et 2025-4 sont conformes aux prescriptions minimales inscrites dans le plan rural de la municipalité.

Les lots donnent sur un accès privé approuvé par la CSR en 1982, 2003 et 2011. Ce projet est considéré comme un lotissement de type 2 selon la politique de la CSR pour les lotissements en bordure de chemins privés.

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

Cette demande de lotissement fut approuvée par la CSR au mois novembre 2011. Le plan final de lotissement fut approuvé par l'agent d'aménagement. Cependant, ledit plan n'a pas été enregistré à l'intérieur du délai d'un (1) an tel que prescrit l'article 82 de la *Loi sur l'urbanisme* du N.-B.

En 2017, la Municipalité régionale de Tracadie a adopté et enregistré un arrêté de lotissement qui interdit de créer des lots sur un accès privé.

En 2025, la municipalité a procédé à une modification de son arrêté de lotissement, modification qui accorde le pouvoir à la CSR d'étudier les demandes de lotissement dont les lots sur des accès privés ont été approuvés par le CRP avant l'adoption de l'arrêté de 2017.

Le propriétaire demande donc à la CSR de réévaluer la même demande qui fut présentée en novembre 2011, étant donné que le délai maximal d'un (1) an est dépassé.

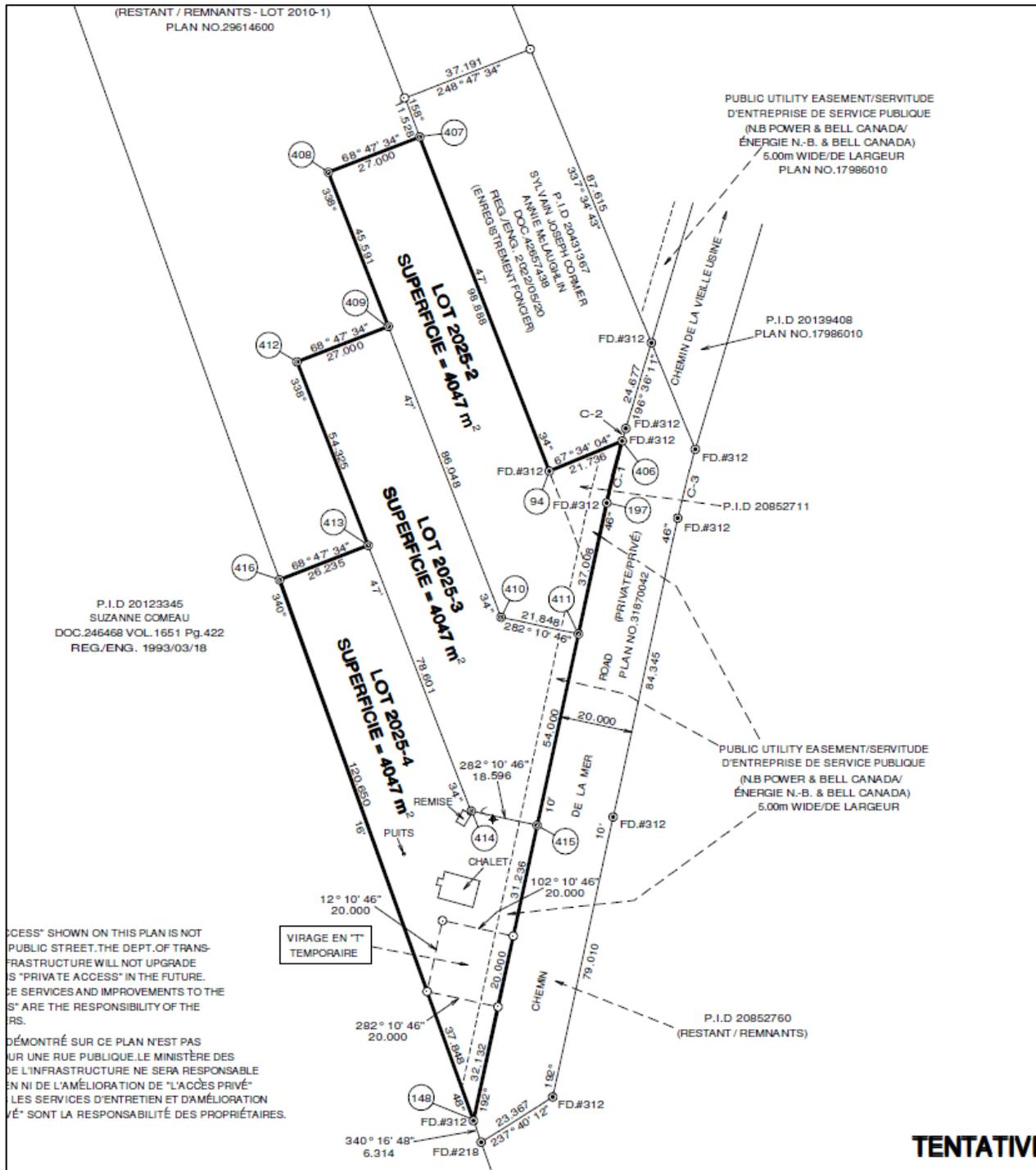
RECOMMANDATION

L'équipe technique recommande l'approbation de cette demande, la jugeant souhaitable pour l'aménagement du terrain, mais aux conditions suivantes :

- Que l'accès privé soit aménagé conformément aux normes de la section 3.2.5.6 de la plus récente édition du Code national du bâtiment;
- Que l'aménagement de l'accès privé reçoive l'approbation d'un ingénieur immatriculé du N.-B., le tout avec un plan de drainage approuvé par cet ingénieur;
- Que les actes de transfert des lots 2025-2, 2025-3 et 2025-4, accompagnés de conditions liées à un droit de passage sur l'accès privé démontré sur le plan de lotissement, soient soumis à l'agent d'aménagement de la CSR pour approbation lors du dépôt du plan final de lotissement;
- Que les actes de transfert des lots 2025-2, 2025-3 et 2025-4 soient accompagnés d'un engagement de la part du cédant ou du cessionnaire reconnaissant leur responsabilité à assurer et maintenir l'accessibilité en toute sécurité des véhicules d'urgence sur l'accès privé.

DEMANDE D'APPROBATION DE LOTISSEMENT

Rapport technique du service d'urbanisme



ANNEXE 7

Nom du propriétaire : Sophie Robichaud

Nom du demandeur : Sophie Robichaud

No de dossier : 13301

No de requête : 44850

Localisation : 982, rue des Chalets, Tracadie

Superficie du lot : 693 m² (0,17 acre)

NID : 20756631

Zonage : RB (résidentielle bifamiliale)

DESCRIPTION

Aménagement proposé : La requérante, madame Sophie Robichaud, souhaite agrandir d'une superficie de 49 m² son bâtiment principal et ce, pour y aménager une entrée et une salle à manger. Cependant, l'aménagement ne pourrait pas respecter une disposition du plan rural de la Municipalité régionale de Tracadie.

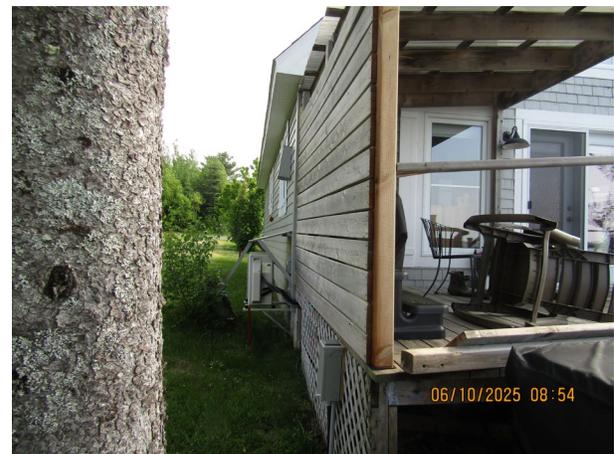
Demande : Permettre l'agrandissement d'un bâtiment principal (habitation unifamiliale) à une distance de 0,38 m au lieu de 3 m d'une marge latérale. (plan rural n° 030-00-2019, article 116 (2)).

Raison de la demande : L'agrandissement permettra une aire de vie plus agréable, qui n'est en ce moment pas adéquat pour une famille de quatre personnes. Présentement, il y a un patio existant avec un mur latéral situé exactement à l'endroit où l'on désire procéder avec l'agrandissement. Essentiellement nous voulons refermer et isoler le patio pour le joindre à l'espace existant, c'est-à-dire la cuisine et le salon. Ceci signifie que, de l'extérieur, l'espace occupé sera exactement le même qu'actuellement. La maison voisine de cette marge latérale se trouve à plus de 50 pieds de distance. Il y a donc un grand espace vacant entre les deux bâtiments.

LOCALISATION



PHOTOS



ANALYSE

Demande : Permettre l'agrandissement d'un bâtiment principal (habitation unifamiliale) à une distance de 0,38 m au lieu de 3 m d'une marge latérale.

Règlement concerné	Article	Exigence du règlement	Proposé	Différence
Plan rural n° 030-00-2019	116 (2)	3 m	0,38 m	2,62 m

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

L'agrandissement du bâtiment principal (habitation unifamiliale) pourrait difficilement respecter la réglementation en vigueur compte tenu de la forme triangulaire du lot, sa petite superficie et la localisation actuelle du bâtiment sur le lot. La requérante justifie sa demande d'agrandissement afin de permettre une aire de vie plus agréable pour sa famille.

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

La dérogation est majeure puisque l'agrandissement du bâtiment principal apporterait celui-ci à 0,38 m de la limite latérale au lieu de 3 m comme le prescrit le plan rural. Cette distance est très rapprochée de la limite latérale. Après vérification auprès d'un inspecteur de la CSR, étant donné la proximité du bâtiment de la ligne de propriété, ce dernier devra respecter des normes spécifiques pour se conformer au Code national du bâtiment (CNB). Le projet sera réalisable avec ces ajustements. La requérante a été informée de ces exigences et a signalé son accord à s'y conformer. Des vérifications seront faites ultérieurement lors de l'analyse pour l'émission du permis.

Notons qu'une dérogation a été acceptée en 2005 pour l'agrandissement du bâtiment, le même que cette demande, à 1,5 m de la limite latérale. Le permis n'a cependant pas été respecté, car l'habitation n'est pas à 1,5 m de la limite latérale, mais bien à 0,88 m (coin au nord de l'habitation unifamiliale) et 0,49 m (coin au sud). L'agrandissement étant proposé à 0,38 m de la limite latérale, la situation ne serait dégradée que de 0,11 m.

De plus, l'habitation possède un patio qui est présentement à l'emplacement prévu pour l'agrandissement (voir annexe C). L'agrandissement n'aggraverait pas la situation présente, car elle prendrait la place du patio. La vue du côté latéral de la maison serait similaire pour le voisin côté Ouest.

Bien que le projet de la demande soit prévu à 0,38 m de la ligne latérale, la construction (habitation unifamiliale) la plus proche se trouve à plus de 20 m de la même limite latérale. Cette distance permet de conserver une certaine intimité de part et d'autre. Cependant, rien n'empêche le propriétaire du lot voisin (PID 20143798) d'agrandir sa résidence ou de construire un bâtiment accessoire ou secondaire entre le bâtiment principal et la limite latérale. Un tel aménagement diminuerait l'espace entre les bâtiments sur les deux lots.

Le lot est petit et en forme de triangle. Il serait donc difficile d'agrandir le bâtiment sans aggraver la situation existante. Considérant la position actuelle de la maison sur le lot, malgré l'importance de la dérogation, la demande est jugée raisonnable.

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

Le principe législatif des marges latérales 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. Dans le cas de ce projet, comme il s'agit d'un agrandissement d'une l'habitation unifamiliale existante relativement au même endroit sur le terrain, les inconvénients du voisinage ne seraient pas aggravés. Le principe est ainsi respecté.

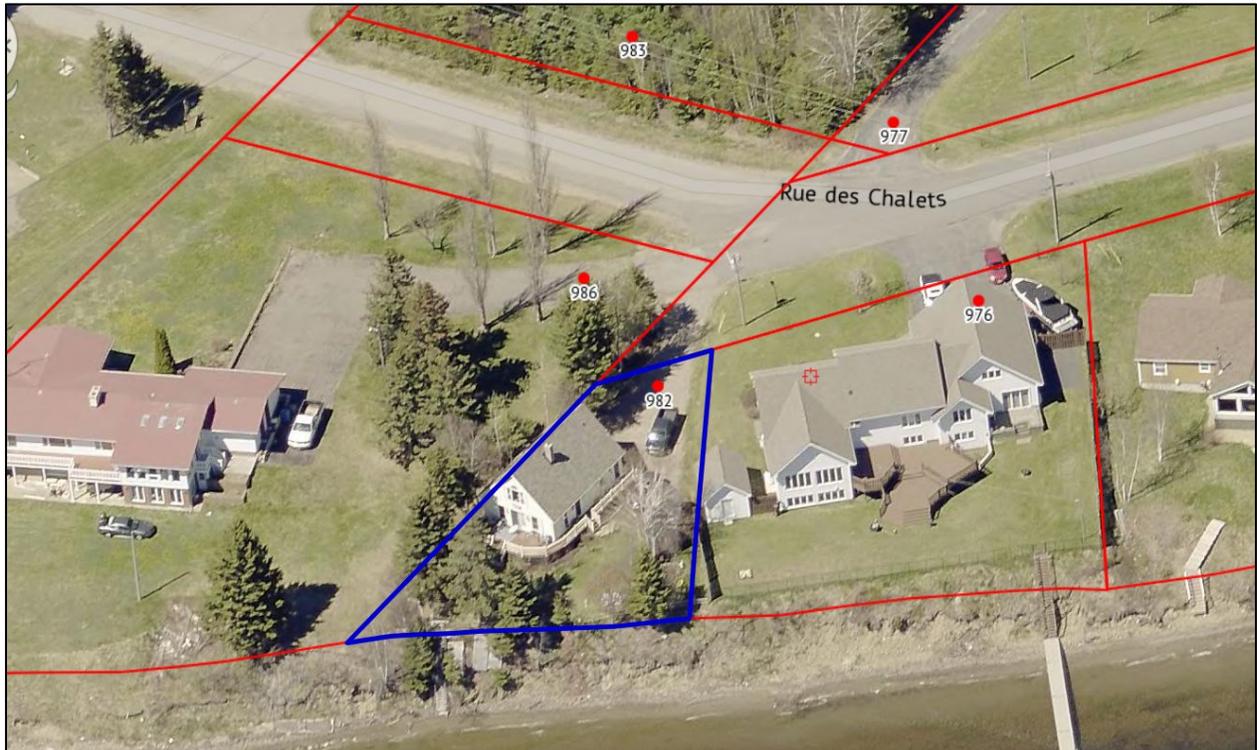
En ce qui a trait au caractère du voisinage, celui-ci ne devrait pas être affecté par cette demande puisqu'il s'agit de l'agrandissement d'une habitation unifamiliale existante. De plus, il s'agit d'un secteur développé et consolidé. En considérant les raisons précitées, cette demande n'irait pas à l'encontre des principes législatifs et ne devrait pas affecter le caractère du voisinage.

RECOMMANDATION

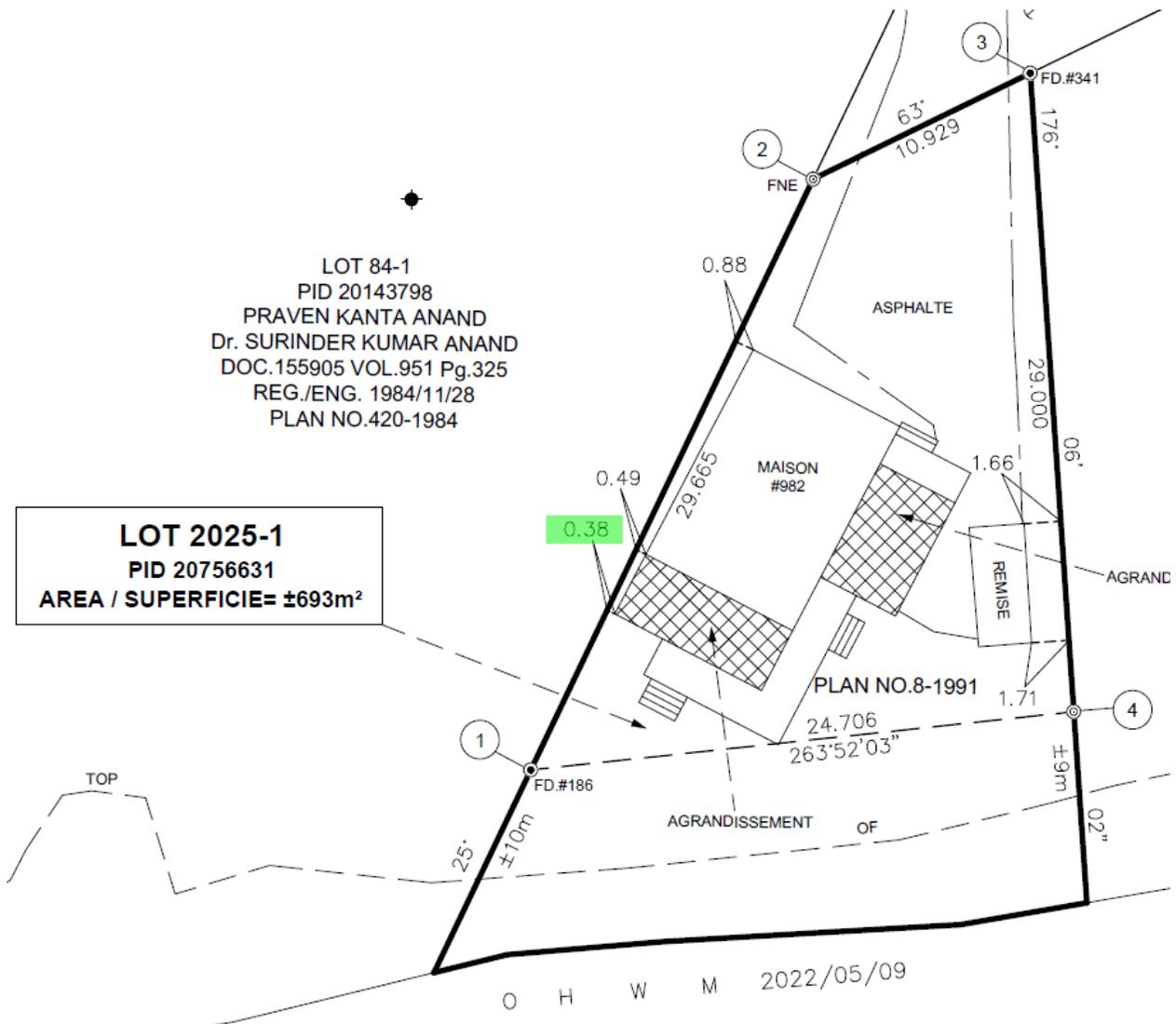
L'équipe technique recommande la demande de dérogation afin de permettre un bâtiment principal (habitation unifamiliale) à une distance de 0,38 m au lieu de 3 m d'une marge latérale, considérant celle-ci raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de la propriété, et en harmonie avec les principes de la législation.

ANNEXES

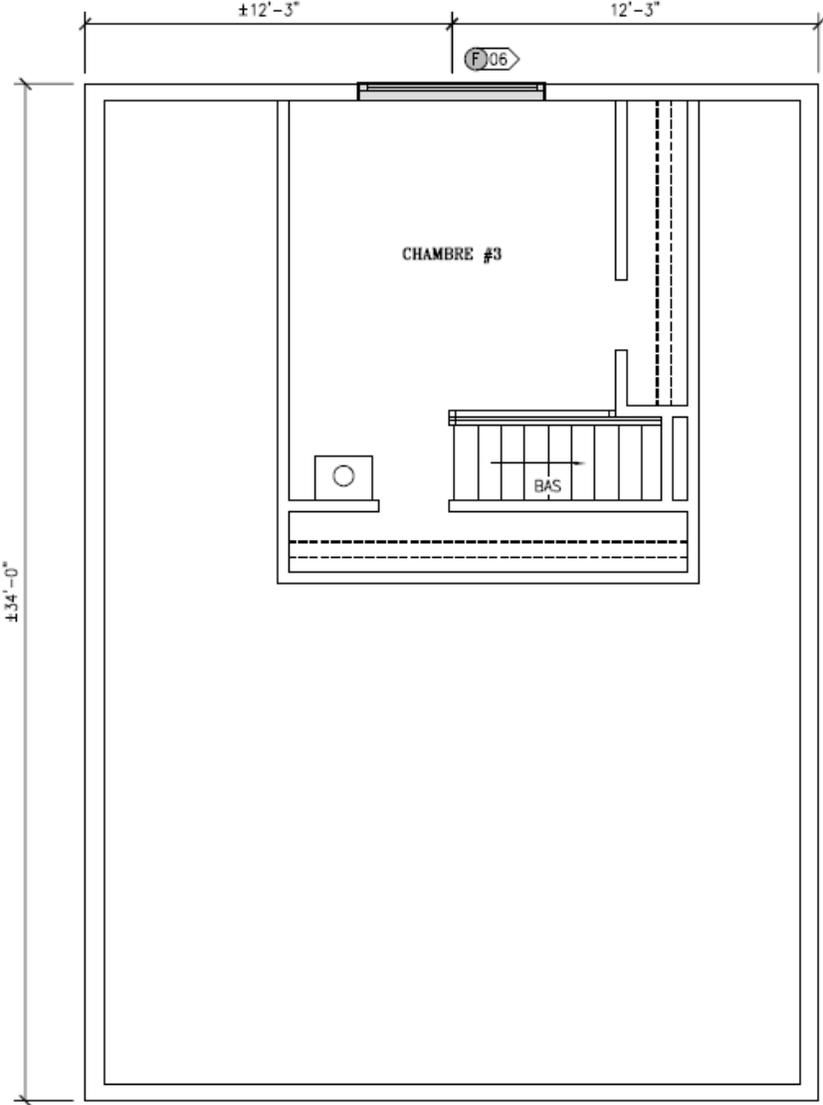
A – CARTE DE LOCALISATION



B – PLAN DE SITE DE LA REQUÉRANTE

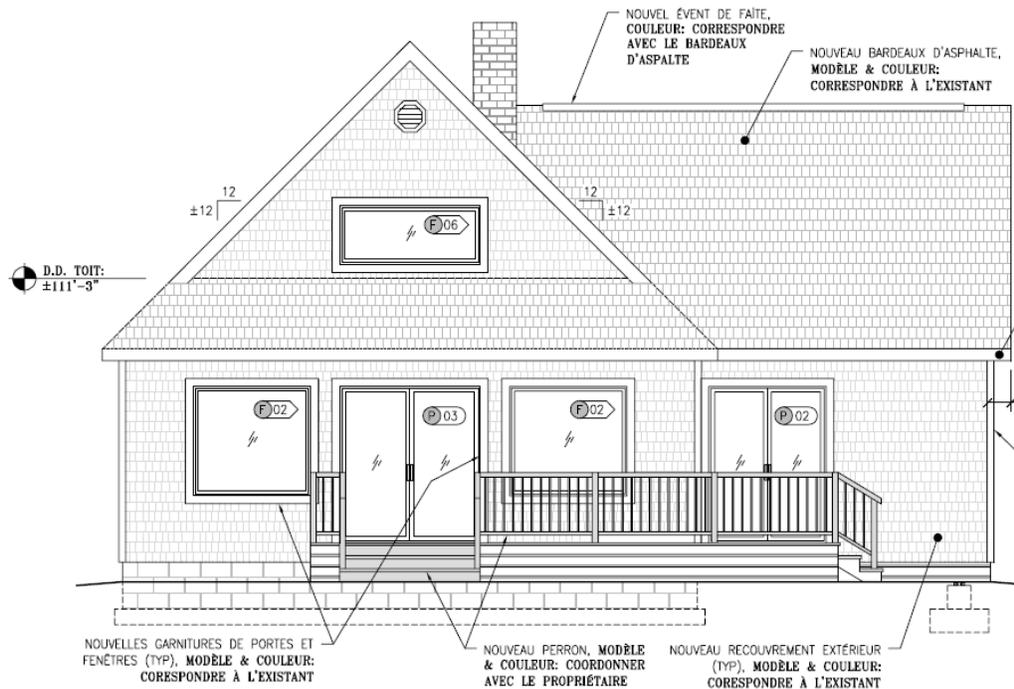


Deuxième étage



D – PLAN DE FAÇADE FOURNI PAR REQUÉRANTE

Vue face à la rivière



Vue du côté dérogoaire

