

# DEMANDE DE DÉROGATION

## Rapport technique du service d'urbanisme



### ANNEXE 1

Nom des propriétaires : David Boudreau et Marie-Hélène Ward

Nom du demandeur : David Boudreau et Marie-Hélène Ward

N° de dossier : 23875

N° de requête : 45071

Localisation : 592, rue des Prés, Tracadie

Superficie du lot : 4 603 m<sup>2</sup> (1,1 acre)

NID : 20656922

Zonage : RA (Habitation unifamiliale)

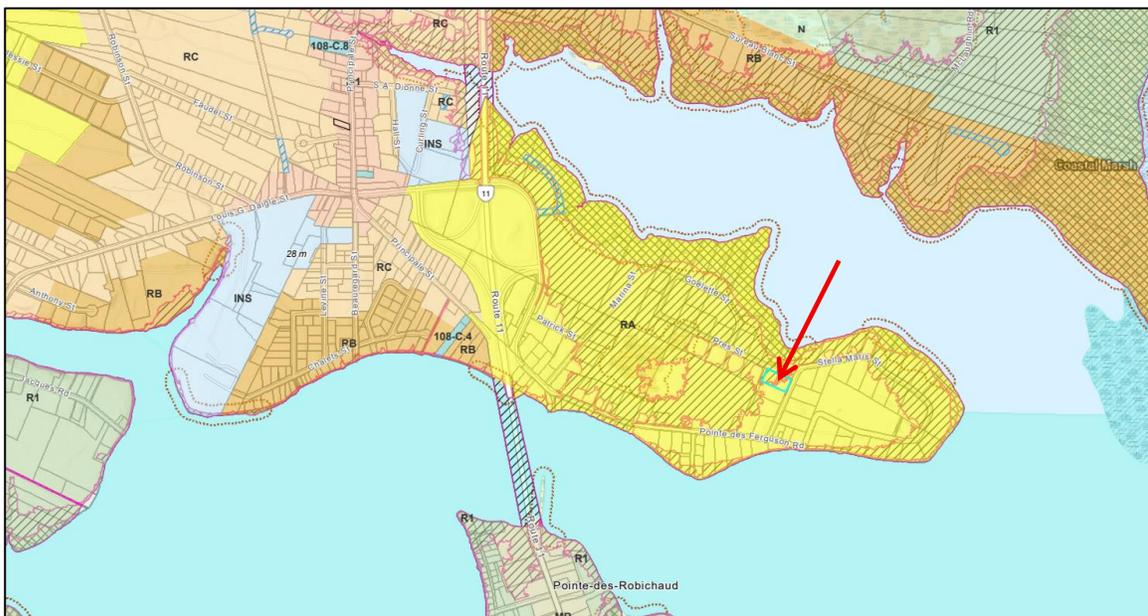
### DESCRIPTION

Demande : Les requérants, monsieur David Boudreau et madame Marie-Hélène Ward, souhaitent construire un bâtiment accessoire (garage détaché) d'une hauteur de 7,6 m. Cependant, l'aménagement ne pourrait pas respecter une disposition du Plan rural de la Municipalité régionale de Tracadie.

Dérogation : Permettre un bâtiment accessoire (garage détaché) d'une hauteur de 7,6 m au lieu de 6,7 m (hauteur du bâtiment principal). (Plan rural de la Municipalité régionale de Tracadie, (plan rural n° 030-00-2019 arrêté modifiant 30-03-2019- article 169 (2))

Raison de la demande : Afin d'avoir de l'espace de rangement.

### LOCALISATION



PHOTOS



## DEMANDE DE DÉROGATION

### Rapport technique du service d'urbanisme



## ANALYSE

**Demande: Permettre un bâtiment accessoire (garage détaché) d'une hauteur de 7,6 m au lieu de 6,7 m (hauteur du bâtiment principal).**

Règlement concerné	Article	Exigence du règlement	Proposé	Différence
Plan rural de la Municipalité régionale de Tracadie, arrêté modifiant 30-03-2019	169 (2)	6,7 m	7,6 m	0,9 m

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

Un garage conforme à l'arrêté de zonage de la Municipalité régionale de Tracadie pourrait être construit. Les requérants justifient la hauteur demandée par un besoin d'espace d'entreposage, qui serait situé au 2<sup>e</sup> étage, et également pour pouvoir y ranger un bateau récréatif et une petite excavatrice personnelle.

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

La demande est majeure puisque le garage serait de 0,9 m plus haut que le bâtiment principal (habitation unifamiliale), qui est d'une hauteur de 6,7 m. Cependant, le garage proposé serait situé à 18 m de la ligne de rue (rue des Prés) avec une façade de 9 m comparativement à la maison, qui est située à 12,8 m de la ligne de rue avec une façade de 16,5 m. Le fait d'orienter le garage de cette façon contribuerait à réduire l'impact au niveau visuel (gabarit vs hauteur). Considérant les éléments précités, cette demande est considérée raisonnable.

### **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 hauteur et la superficie des bâtiments accessoires dans toutes les zones et ce, afin de conserver une homogénéité de ceux-ci à l'intérieur de la municipalité.

En considérant que la propriété est presque complètement boisée, l'orientation du garage et sa localisation, cette demande n'irait pas à l'encontre des principes, ne modifierait pas le caractère du voisinage et ne constituerait pas un aménagement disproportionné par rapport aux propriétés voisines.

## RECOMMANDATION

L'équipe technique recommande cette demande afin de permettre un bâtiment accessoire (garage) d'une hauteur de 7,6 m au lieu de 6,7 m en considérant celle-ci raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de l'ensemble de cette propriété.

## DÉCISION

C'est en vertu de l'article 53(2)a)(iii) de la *Loi sur l'urbanisme* que l'agent d'aménagement a le pouvoir d'approuver cette demande. La consultation publique a été réalisée et le service d'urbanisme a reçu un seul commentaire positif de la part des propriétaires avisés.

Après analyse de la demande en vertu de l'article 55(2) de la *Loi sur l'urbanisme*, l'agent d'aménagement autorise la dérogation, afin de permettre un bâtiment accessoire (garage) d'une hauteur de 7,6 m au lieu de 6,7 m en considérant celle-ci raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de l'ensemble de cette propriété. L'agent d'aménagement retient le caractère raisonnable de la demande et autorise la dérogation telle que présentée.

DEMANDE DE DÉROGATION

Rapport technique du service d'urbanisme



*Caraine Godin-Poirier*

---

**Caraine Godin-Poirier**  
**Directrice adjointe du Service d'urbanisme**  
**Agent d'aménagement**

**16 juillet 2025**

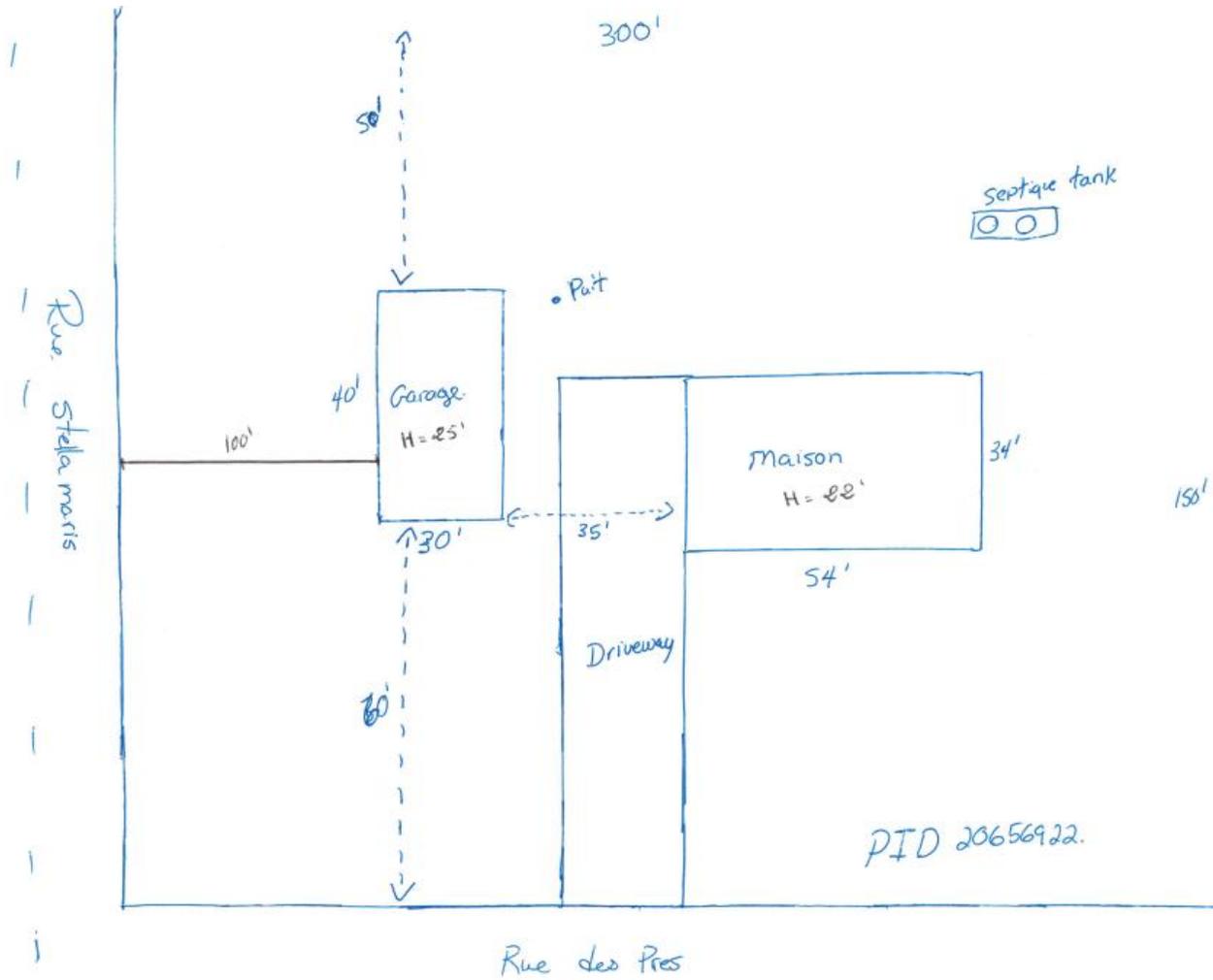


DEMANDE DE DÉROGATION

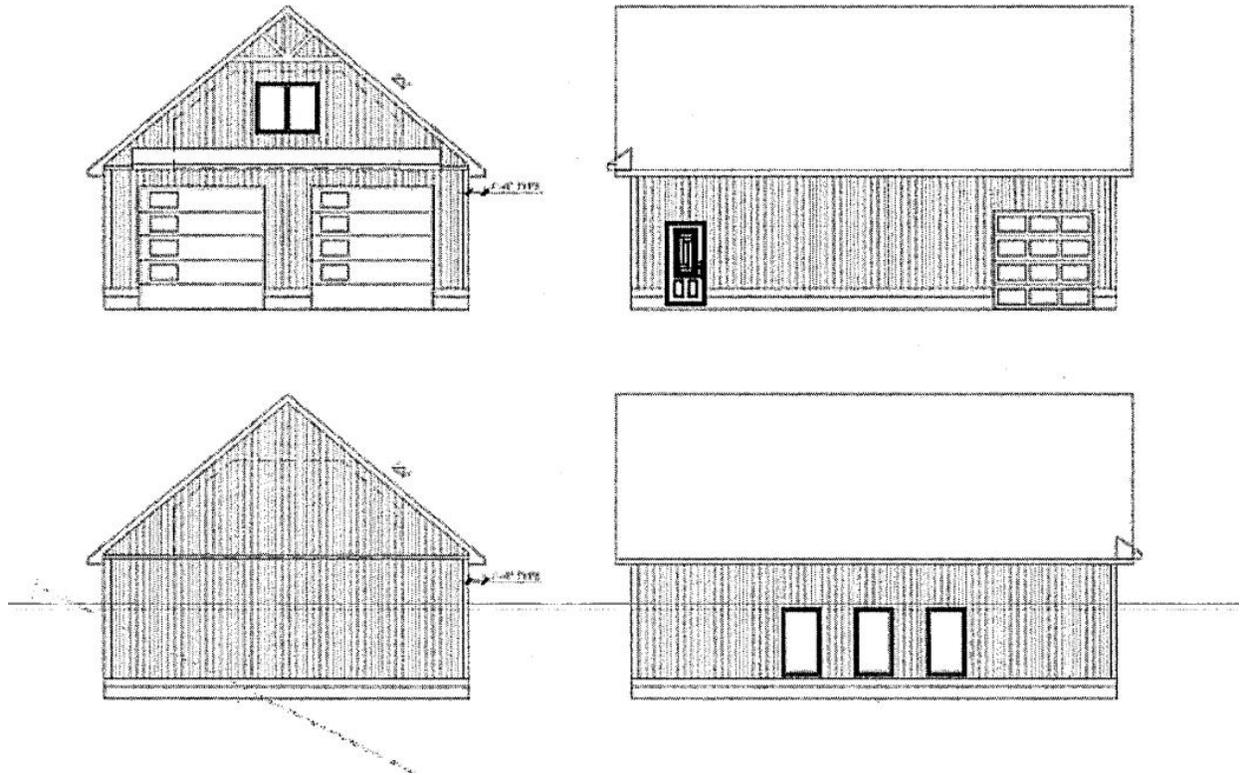
Rapport technique du service d'urbanisme



B - PLAN D'IMPLANTATION FOURNI PAR LES REQUÉRANTS



C - PLAN D'ÉLEVATION FOURNI PAR LES REQUÉRANTS



## **ANNEXE 4**

Nom du propriétaire : Francis Lanteigne et Tania Jean

Nom du demandeur : Francis Lanteigne

N° de dossier : 13242

N° de requête : 45114

Localisation : 8298, rue Chiasson, Bas-Caraquet

Superficie du lot : 836 m<sup>2</sup> (0,2 acre)

NID : 20360467

Zonage : RC (habitation uni, bi et multifamiliale)

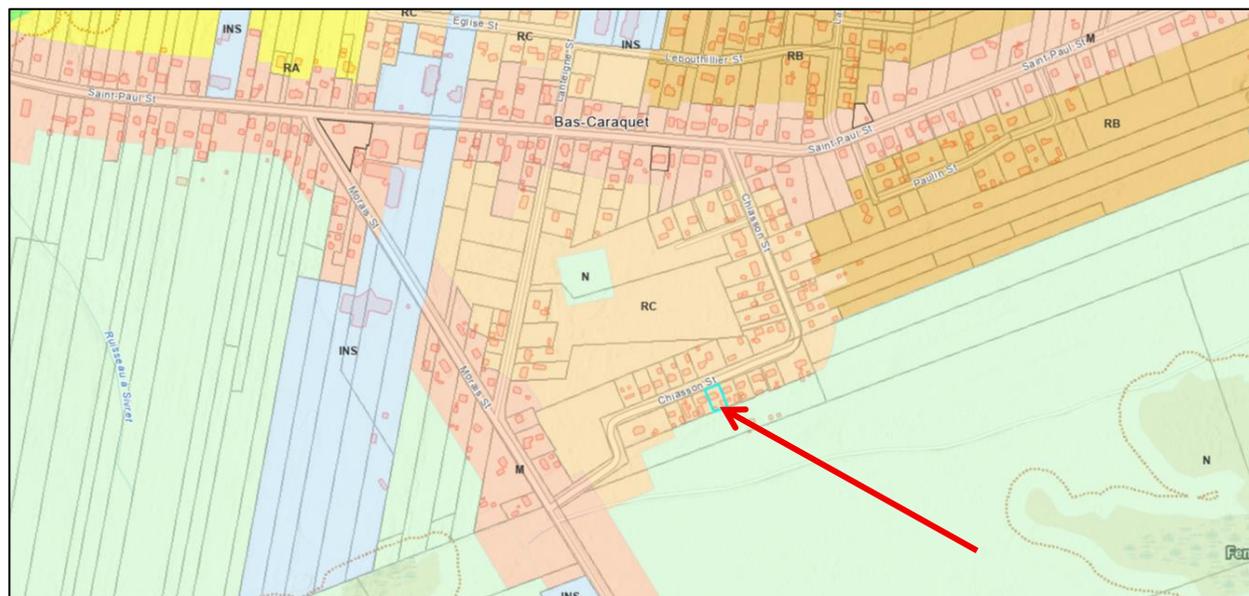
## **DESCRIPTION**

**Aménagement proposé :** Le requérant, monsieur Francis Lanteigne, souhaite refaire la fondation de son bâtiment principal (habitation unifamiliale) afin d'ajouter une chambre au sous-sol et une salle de bain. Toutefois, l'aménagement proposé ne respecterait pas une disposition de l'arrêté de zonage du village de Bas-Caraquet

**Demande :** Permettre l'aménagement d'une nouvelle fondation pour l'habitation unifamiliale à une distance de 1,5 m au lieu de 2,5 m de la limite latérale du lot (Arrêté n° 9106- article 13.6.4.1 a) ii).

**Raison de la demande :** La construction d'un nouveau sous-sol, conforme aux normes, permettrait de régler plusieurs problèmes.

## **LOCALISATION**



PHOTOS



## ANALYSE

**Demande: Permettre l'aménagement d'une nouvelle fondation pour l'habitation unifamiliale à une distance de 1,5 m au lieu de 2,5 m de la limite latérale du lot.**

Règlement concerné	Article	Exigence du règlement	Proposé	Différence
Arrêté n° 9106	13.6.4.1 a) ii))	2,5 m	1,5 m	1 m

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

La demande est nécessaire et justifiable en raison de la superficie du lot et du bâtiment. De plus, les dimensions du lot ne permettent pas l'aménagement d'une nouvelle fondation sans déroger aux différentes normes relatives aux distances minimales. Le requérant justifie sa demande par le besoin de refaire sa fondation et avoir un nouveau sous-sol, conforme aux normes, ce qui permettrait de régler plusieurs problèmes.

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

La dérogation est majeure puisque la nouvelle fondation serait située à 1,5 m de la limite latérale au lieu de 2,5 m comme le prescrit l'arrêté de zonage. Cependant, cette demande n'aggraverait pas la situation présente, puisque la nouvelle fondation serait située au même endroit.

Bien que la nouvelle fondation soit prévue à 1,5 m de la ligne latérale, la superficie du lot (836 m<sup>2</sup>), la localisation de l'entrée de la maison et la superficie de la maison font en sorte qu'on ne peut pas relocaliser la fondation sur la propriété dans le but d'améliorer la situation existante. Considérant ces éléments, malgré l'importance de la dérogation, cette 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'une nouvelle fondation qui est identique à l'ancienne (de même dimension et au même endroit), 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'en réalité l'habitation unifamiliale reste au même endroit.

## RECOMMANDATION

L'équipe technique recommande cette demande de dérogation afin de permettre l'aménagement d'une nouvelle fondation pour l'habitation unifamiliale à une distance de 1,5 m au lieu de 2,5 m de la limite latérale du lot, considérant cette demande raisonnable et souhaite pour l'aménagement de cette propriété, et compatible avec les objectifs généraux de l'arrêté.

## DÉCISION

C'est en vertu de l'article 53(2)a)(v) de la *Loi sur l'urbanisme* que l'agent d'aménagement a le pouvoir d'approuver cette demande. La consultation publique a été réalisée et le service d'urbanisme n'a reçu aucun commentaire de la part des propriétaires avisés.

Après analyse de la demande en vertu de l'article 55(2) de la *Loi sur l'urbanisme*, l'agent d'aménagement autorise la dérogation, afin de permettre l'aménagement d'une nouvelle fondation pour l'habitation unifamiliale à une distance de 1,5 m au lieu de 2,5 m de la limite latérale du lot, considérant cette demande raisonnable et souhaite pour l'aménagement de cette propriété, et compatible avec les objectifs généraux

## DEMANDE DE DÉROGATION CRP25

### Rapport technique du service d'urbanisme



de l'arrêté. L'agent d'aménagement retient le caractère raisonnable de la demande et autorise la dérogation telle que présentée.

*Caraine Godin-Poirier*

---

**Caraine Godin-Poirier**  
**Directrice adjointe du Service d'urbanisme**  
**Agent d'aménagement**

**16 juillet 2025**

ANNEXES

A – CARTE DE LOCALISATION

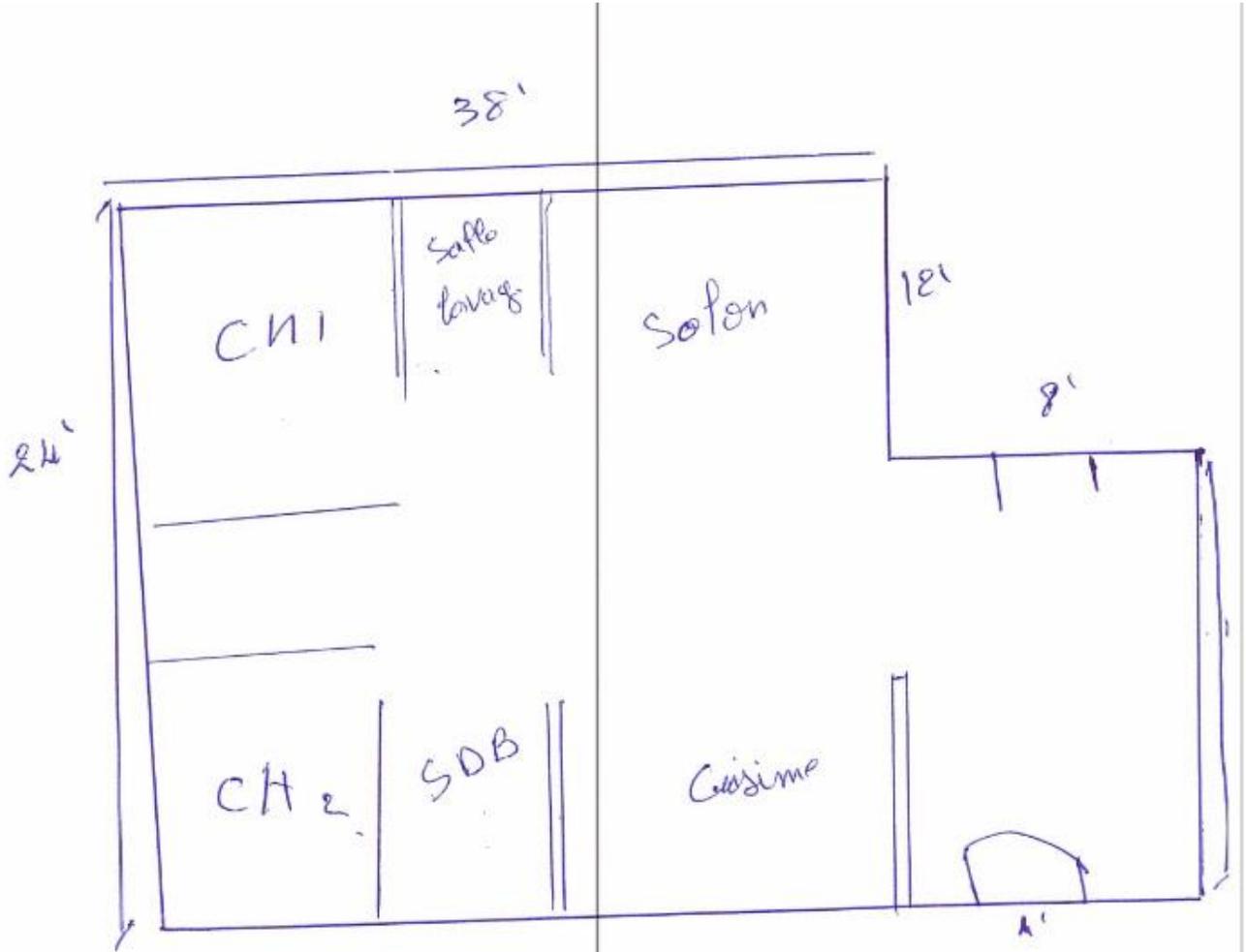


**B - PLAN D'IMPLANTATION FOUNI PAR LE REQUÉRANT**



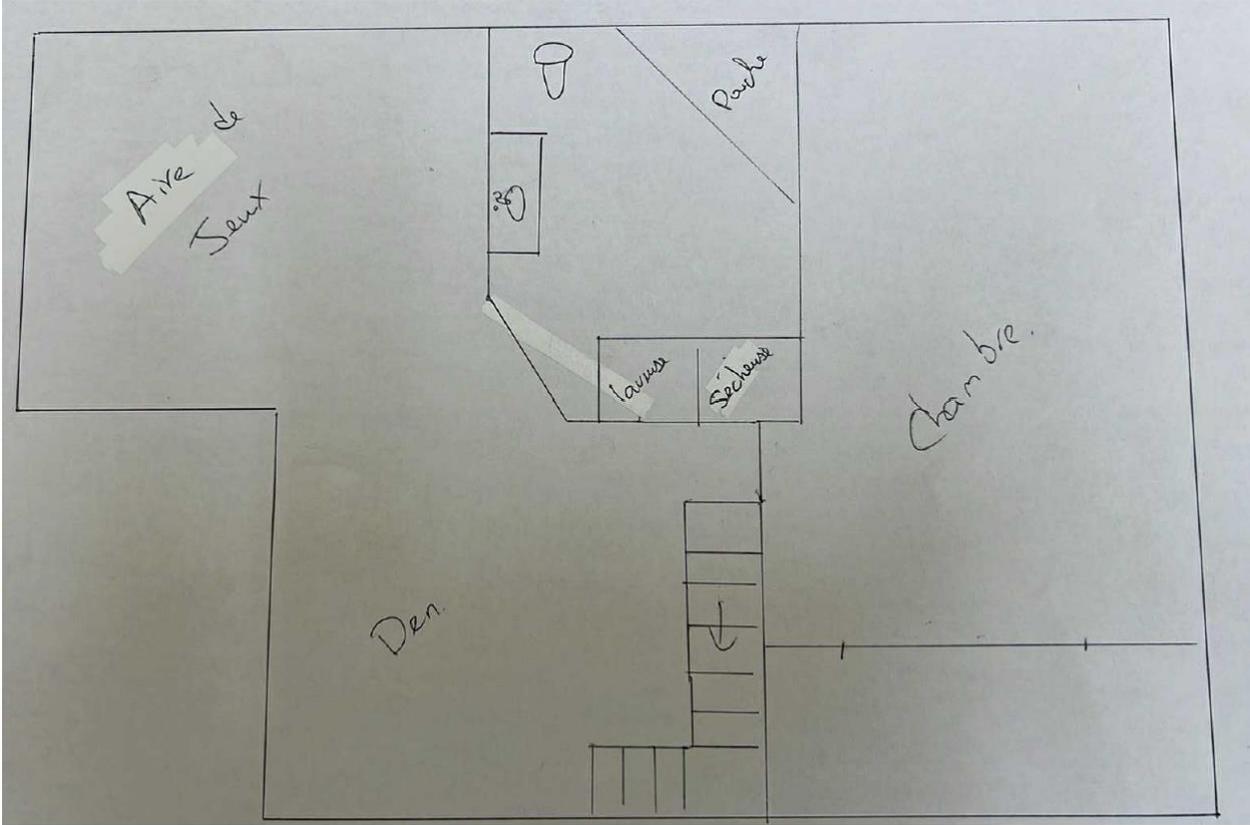
### C- PLAN DE PLANCHER FOUNI PAR LE REQUÉRANT

Rez-de-chausée



<b>Plan de site / de plancher</b>	
Réalisé par	<u>Amel</u>
agent d'aménagement de la CSRPA	
Le requérant accepte ce plan en le signant	
Signature du requérant:	<u>[Signature]</u>
Date:	_____

Sous-sol



## ANNEXE 5

Nom du propriétaire : Adrien Noël  
Nom du demandeur : Adrien Noël  
No de dossier : 24293  
No de requête : 45119  
Localisation : Ville de Lamèque  
Superficie du lot : 24 800 m<sup>2</sup> (6,1 acres)  
NID : 20911400  
Zonage : RB

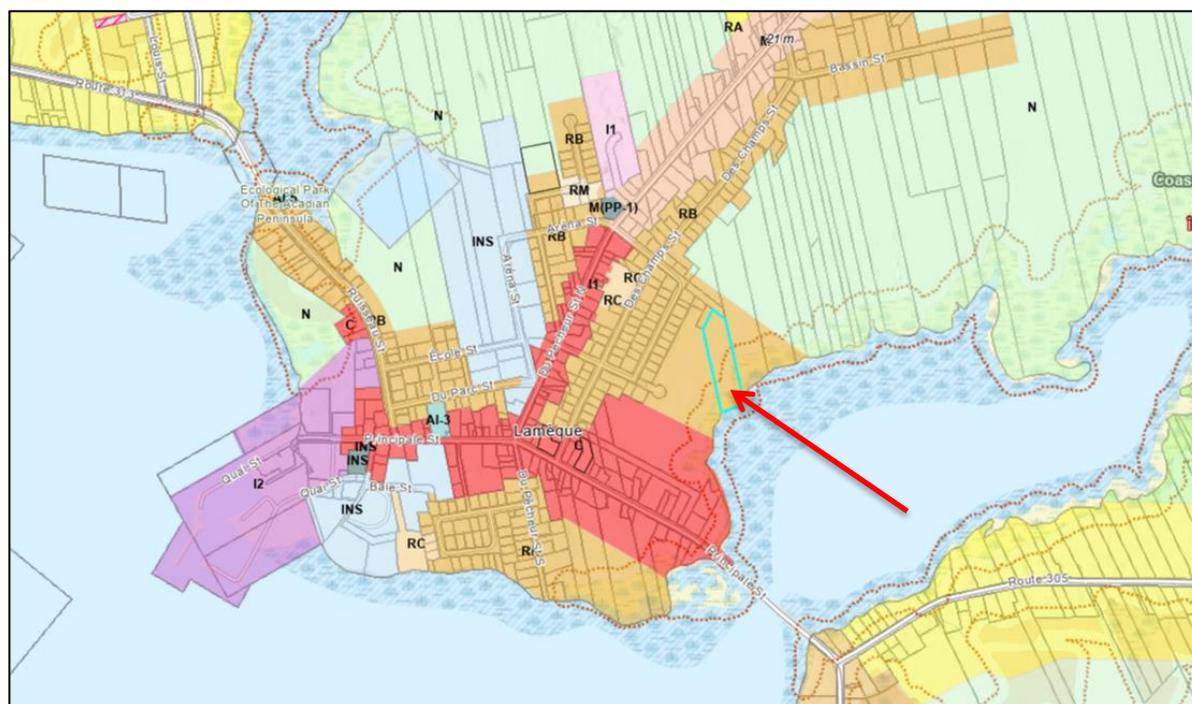
## DESCRIPTION

**Aménagement proposé :** Le requérant, monsieur Adrien Noël, souhaite construire un bâtiment principal (habitation unifamiliale). Cependant, l'aménagement proposé ne respecterait pas une disposition de l'arrêté de zonage de la Ville de Lamèque.

**Demande :** Permettre la construction d'un bâtiment principal (habitation unifamiliale) à une distance de 69 m de la ligne de rue. Ce faisant, la construction serait située à l'extérieur du corridor de construction (entre 7,5 m et 30 m de la ligne de rue). (Arrêté n° 120, article 12.6.4.1 (a)).

**Raison de la demande :** Le projet de la nouvelle maison a été conçu afin de profiter au maximum de la vue sur la baie.

## LOCALISATION



PHOTOS



## ANALYSE

**Demande : Permettre la construction d'un bâtiment principal (habitation unifamiliale) à une distance de 69 m de la ligne de rue. Ce faisant, la construction serait située à l'extérieur du corridor de construction (entre 7,5 m et 30 m de la ligne de rue).**

Règlement concerné	Article	Exigence du règlement	Proposé	Différence
Arrêté n° 120	12.6.4.1 (a)	Entre 7,5 m et 30 m de la ligne de rue	69 m	61,5 et 39 m

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

La demande pour l'aménagement d'un nouveau bâtiment principal (habitation unifamiliale) n'est pas nécessaire puisqu'il pourrait être conforme à l'arrêté de zonage de la Ville de Lamèque. Toutefois, le requérant souhaite installer son habitation unifamiliale de sorte à profiter au maximum de la vue sur la baie.

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

La dérogation est majeure puisque le bâtiment principal serait entièrement aménagé à l'extérieur du corridor de construction, soit à plus de 39 m à l'extérieur du maximum permis. Malgré le fait que l'habitation serait située considérablement à l'extérieur du corridor de construction, celle-ci serait située au bout de la rue (dernière maison), à l'écart des résidences à proximité (rue des Pionniers et rue de l'Aréna). De plus, le terrain est riverain. Cette demande est donc considérée 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. Ce principe vise à aligner les bâtiments principaux dans un corridor afin de créer une ambiance de rue. Or, il n'y a présentement aucune habitation de part et d'autre de la rue de l'Aréna au sud de la rue des Pionniers. Les deux habitations de la rue de l'Aréna sont situées 140 m plus loin sur la rue. L'habitation serait la seule sur ce tronçon de rue. Le principe ci-dessus ne s'applique donc pas dans le cas présent, car il ne peut y avoir d'alignement ou une perspective de rue s'il n'y a pas de propriété sur les lots aux alentours. De plus, cette habitation serait isolée au bout de la rue, près de la baie. 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 cette demande de dérogation afin de permettre la construction d'un bâtiment principal (habitation unifamiliale) à une distance de 69 m de la ligne de rue soit en totalité à l'extérieur du corridor de construction (entre 7,5 m et 30 m de la ligne de rue), considérant celle-ci raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de cette propriété.

## DÉCISION

C'est en vertu de l'article 53(2)a)(v) de la *Loi sur l'urbanisme* que l'agent d'aménagement a le pouvoir d'approuver cette demande. La consultation publique a été réalisée et le service d'urbanisme n'a reçu aucun commentaire de la part des propriétaires avisés.

Après analyse de la demande en vertu de l'article 55(2) de la *Loi sur l'urbanisme*, l'agent d'aménagement autorise la dérogation, afin de permettre la construction d'un bâtiment principal (habitation unifamiliale) à une distance de 69 m de la ligne de rue soit en totalité à l'extérieur du corridor de construction (entre 7,5 m et 30 m de la ligne de rue), considérant celle-ci raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de cette propriété. L'agent d'aménagement retient le caractère raisonnable de la demande et autorise la dérogation telle que présentée.

*Caraine Godin-Poirier*

---

**Caraine Godin-Poirier**  
**Directrice adjointe du Service d'urbanisme**  
**Agent d'aménagement**

**16 juillet 2025**

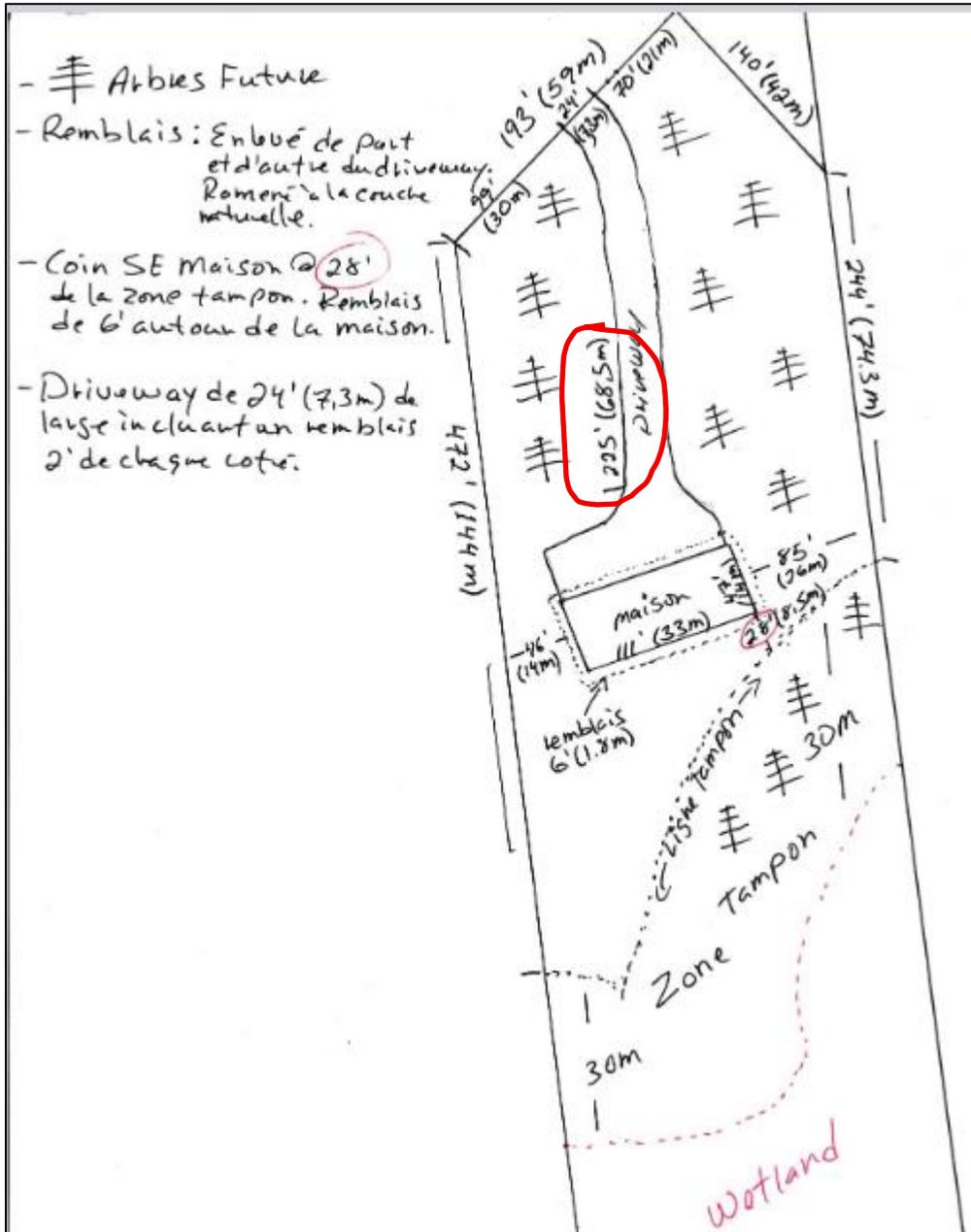
ANNEXES

A – CARTES DE LOCALISATION



Source : Google Maps

B - PLAN DE SITE FOURNI PAR LE REQUÉRANT



C - PLAN DE FAÇADE FOURNI PAR LE REQUÉRANT



VUE ARRIERE  
Scale 1/4"=1'-0"  
N.T.S



Front Vue  
Scale 1/4"=1'-0"  
N.T.S

D - PLAN DE PLANCHER FOURNI PAR LE REQUÉRANT

