

ANNEXE 1

Nom du lotissement : Benoit Duguay

N° de dossier : 6707

N° de requête : 45112

Localisation : Caraquet (secteur Pokemouche)

NID: 20070520

Zonage : Aucun

DESCRIPTION

Aménagement proposé : L'objectif de ce plan de lotissement provisoire est de créer le lot 2025-1 d'une superficie de 4047 m² et un restant de terrain.

Demande : Permettre le lot 2025-1 sur un accès privé qui rencontre l'agrément de la municipalité par voie de résolution, et que la Commission considère utile pour l'aménagement du terrain. Permettre le restant de terrain avec une largeur de 31 mètres au lieu de 54 mètres (Arrêté n° 2023-02, articles 17 et 18 - annexe 1).

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

LOCALISATION



PHOTO



ANALYSE

Demande : Permettre le lot 2025-1 sur un accès privé qui rencontre l'agrément de la municipalité par voie de résolution, et que la Commission considère utile pour l'aménagement du terrain. Permettre le restant de terrain avec une largeur de 31 mètres au lieu de 54 mètres.

Numéro du lot à l'étude	Règlement concerné	Article	Exigence du règlement	Proposé	Différence
2025-1	2023-02	17	Approbation du Conseil/CSR		
Restant	2023-02	18 - annexe 1	54 m	31 m	23 m

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

En vertu de l'article 78(1) de la *Loi sur l'urbanisme* du N.-B., la CSR a le pouvoir de déroger à un arrêté de lotissement municipal. Aussi, en vertu de l'article 17 de l'arrêté de lotissement de la municipalité de

Caraquet, la CSR a le pouvoir d'approuver des lots sur une rue privée. La demande est donc nécessaire et justifiable.

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

La taille du lot 2025-1 est conforme aux normes prescrites par l'arrêté de lotissement de la municipalité de Caraquet, soit une largeur minimale requise de 54 mètres et une superficie minimale de 4000 m².

La dérogation sur la largeur du restant de terrain est considérée majeure, soit de 45,5%. Cependant, cette demande est considérée raisonnable étant donné que la forme du restant de terrain respecte la politique de la CSR pour les lots en bordure des chemins privés pour un lotissement de type 1, soit pour les lots drapeau.

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

Le lotissement proposé fait partie de l'ensemble d'un projet global d'un développement de lots sur chemin privé amorcé vers 2003.

En vertu des pouvoirs conférés à l'article 17 de la l'arrêté de lotissement de la municipalité de Caraquet, le conseil municipal a pris une résolution en faveur de ce projet.

La dernière phase de ce projet fut présentée à la CSR en 2023. Ainsi, la CSR a approuvé l'accès privé faisant la connexion entre la rue Pierre-à-Miguel et la rue des Bouleaux.

Cette connexion a été aménagée en respect avec la politique de la CSR pour les lots en bordure de chemins privés pour les lotissements de type 3, soit un lotissement sur un tout nouvel accès.

Cette connexion peut donner l'opportunité au développeur de céder une partie des rues privées de son lotissement à la province afin que ces accès obtiennent le statut de rues publiques. Ce faisant, l'esprit et les objectifs de la politique de la CSR pour les lots en bordure de chemins privés seraient atteints dans ce cas-ci.

En créant une connexion routière avec le réseau existant, la longueur maximale d'un cul-de-sac se trouve à respecter les normes provinciales, soit une longueur maximale de 365 mètres. L'accessibilité pour les véhicules d'urgence et de services ainsi que la fluidité de la circulation en est grandement améliorée par ce projet.

RECOMMANDATION

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

Cette approbation est conditionnelle à ce que l'acte de transfert du lot 2025-1 accompagne le plan final de lotissement pour approbation par l'agent d'aménagement. L'acte de transfert doit contenir une entente de droit de passage sur l'accès privé créé par ce plan de lotissement, ainsi qu'un engagement de la part du cédant et/ou du cessionnaire de maintenir sécuritaire l'accès privé et l'accessibilité aux services d'urgence et de services privés.



JULES J. BREAU

ET FILS LTÉE. / AND SON LTD.

Arpenteurs - Géomètres | Land Surveyors

Le 12 décembre 2024

Lotissements CR Inc.
5106 Route 113
Haut Lameque, NB
E8T 3L4

Notre numéro de projet: 02729-Phase 1
Titre du projet: Inspection – Nouvelle Accès Privé – Pokemouche

Objet : Vérification de l'aménagement de l'accès privé.

Suite à une inspection sur le site, cette lettre confirme que la construction de l'accès privé telle que démontré sur le plan ci-joint (Dossier 03180) est conforme aux normes de lotissement de type 3 contenue à l'intérieur de la politique de la CSR pour les lotissements en bordure de chemin privé.



Philippe J. Breau
aenb. atC. ing.

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

**ASSEMBLÉE EXTRAORDINAIRE DU CONSEIL MUNICIPAL DE
CARAQUET TENUE LE LUNDI 28 JUILLET 2025 À 19 h À
L'HÔTEL DE VILLE DE CARAQUET**

SONT PRÉSENTS : Le maire Bernard Thériault et les membres :
Marie-Soleil Landry, Jacques Boucher, Jean-Claude Doiron, Louise
Blanchard, Nicole Hébert, Pierre Boudreau et Terry Ing

SONT ÉGALEMENT PRÉSENTS : environ 7 personnes dans la
salle dont 1 journaliste, ainsi que Marc Duguay, directeur général,
Julie Jacob, greffière et Pierre S. Doiron, directeur de l'administration

2025-180

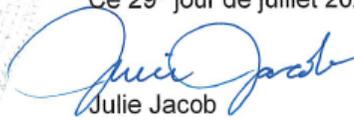
Lotissement – Benoit
Duguay

Sur proposition du conseiller Jacques Boucher et appuyée par
le conseiller Jean-Claude Doiron, il est résolu d'accepter le plan de
lotissement de Benoit Duguay portant le numéro 03346 afin de créer
le lot 2025-1 sur un accès privé. Adoptée

SCEAU



VRAIE COPIE DE LA RÉOLUTION
Ce 29^e jour de juillet 2025



Julie Jacob
Greffière

DEMANDE DE DÉROGATION DE LOTISSEMENT

Rapport technique du service d'urbanisme

ANNEXE 3

Nom du lotissement : Lorraine Jean (plan modificateur)

N° de dossier : 6698

N° de requête : 44830

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

NID : 20871968

Zonage : RB (résidentiel uni et bifamilial)

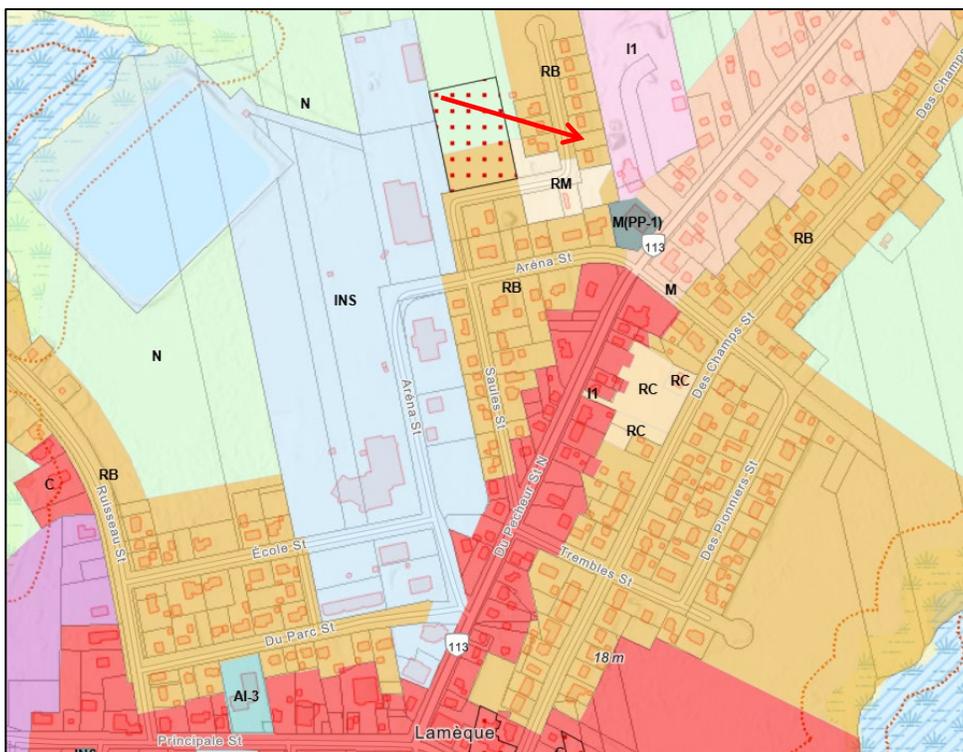
DESCRIPTION

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 îlot avec une longueur d'environ 395 mètres au lieu de 365 mètres (Arrêté n° 7, article 18).

Raison de la demande : Vente du lot 2025-1. Une erreur s'est produite au niveau du positionnement lors du mesurage de la longueur de l'îlot.

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 395 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	395 m	30 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 majeure, soit de 13%, et la dérogation pour la longueur de l'îlot est considérée comme mineure, soit de 7%.

Pour ce qui est de la dérogation pour la largeur du lot 2025-1, la demande est considérée raisonnable, étant donné que la taille du lot 2025-1 est supérieure aux normes prescrites par l'arrêté de lotissement d'Île-de-Lamèque.

Pour ce qui est de la dérogation sur la longueur de l'îlot, la demande est aussi jugée mineure étant donné qu'une rue future pourrait être créée à l'extrémité nord de la rue de l'Amitié lors de la seconde phase du projet global de lotissement.

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

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

Ce projet rencontre 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 de terrains dans l'ensemble d'un projet de lotissement aux fins de construction domiciliaire.

Quoique l'accessibilité aux terrains attenants doit être prise en considération par la Commission, l'accès privé qui fut créé en 1987 n'a pas une très grande utilité à l'endroit où il est situé. Par la configuration du bloc de lotissement du périmètre immédiat du projet, la distance entre l'accès privé existant et la rue du Pêcheur est passablement courte. Une connectivité située un peu plus au nord et/ou à l'ouest de la rue de l'Amitié serait plus souhaitable pour permettre le développement des terrains attenants.

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, celle-ci ayant été jugée souhaitable pour l'aménagement du terrain et 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 4

Nom du propriétaire : Charles Edgar Albert et Patrick Morin

Nom du demandeur : Patrick Morin

N° de dossier : 23241

N° de requête : 45405

Localisation : 1105, rue des Érables, Paquetville

Superficie du lot : 1,32 hectare

NID : 20547162

Zonage : RC (habitation uni, bi et multifamiliale)

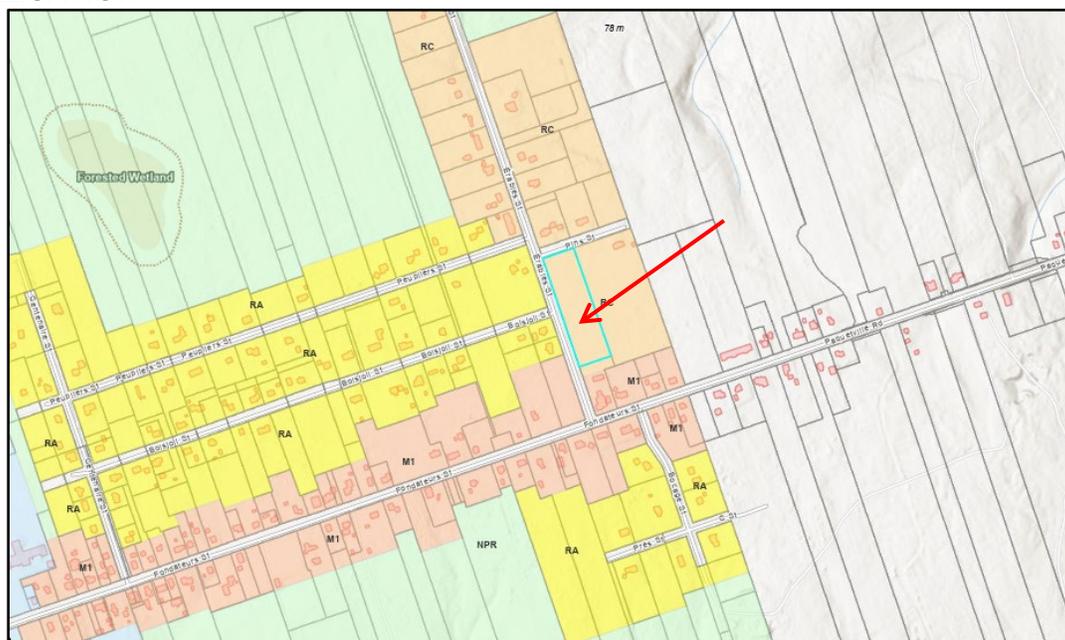
DESCRIPTION

Aménagement proposé : Le requérant, monsieur Patrick Morin, souhaite aménager trois (3) bâtiments principaux (habitations multifamiliales) sur le même lot. Cependant, l'aménagement proposé ne pourrait pas respecter une disposition de l'arrêté de zonage en vigueur du village de Paquetville.

Demande : Permettre l'aménagement de trois (3) bâtiments principaux (habitations multifamiliales) au lieu d'un (1) sur le même lot (Arrêté n° 58 - article 12.23.1)

Raison de la demande : Afin de répondre aux exigences de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) en termes de financement hypothécaire.

LOCALISATION



PHOTOS





ANALYSE

Demande : Permettre l'aménagement de trois (3) bâtiments principaux (habitations multifamiliales) au lieu d'un (1) seul par lot.

Règlement concerné	Article	Exigence du règlement	Proposé	Différence
Arrêté n° 58	12.23.1	1 bâtiment principal par lot	3 bâtiments principaux	2 bâtiments principaux

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

Cette demande n'est pas nécessaire car le terrain aurait pu être subdivisé en trois lots distincts. Il aurait également été possible de faire un seul bâtiment principal plus imposant. Cependant, selon le requérant et l'institution financière UNI, les demandes de financement de la SCHL ne peuvent se faire que par rapport à un seul lot. De même, afin de se qualifier pour le programme, le prêt total du projet doit être de plus de 1 million de dollars. Ainsi, les trois bâtiments ne pourraient se qualifier séparément. De plus, un bâtiment principal unique plus imposant risque de dénaturer le quartier. La demande est donc justifiable.

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

La demande est majeure puisqu'elle permettrait deux bâtiments principaux de plus que ce qui est autorisé sur le terrain. Cependant, autoriser plus d'un bâtiment sur le même lot permettrait de faciliter l'accès au logement, particulièrement dans un contexte de pénurie. De plus, les bénéfices du programme de la SCHL sont importants pour les promoteurs de la région. Finalement, la densification proposée par le projet (15 logements) à proximité du centre-ville de Paquetville serait bénéfique pour la communauté. La demande est donc considérée comme étant raisonnable.

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

Le plan municipal de Paquetville souhaite consolider les secteurs résidentiels dont le développement est déjà amorcé. Ce principe permet un aménagement du territoire financièrement responsable en maximisant l'utilisation des infrastructures et équipements municipaux, tels que les routes, le réseau sanitaire et le réseau pluvial. La localisation du projet respecte ce principe.

Les dispositions relatives au nombre de bâtiments principaux ont pour objectif d'assurer la bonne gestion du territoire de façon prévisible en considérant des limites de propriété tangibles et concrètes. Toutefois, en ce qui trait à un complexe d'hébergement, la présence de plusieurs bâtiments principaux peut être

DEMANDE DE DÉROGATION /

Rapport technique du service d'urbanisme



acceptable en considérant que chacune des façades avant des bâtiments donne directement sur la rue tout en conservant la possibilité de diviser le lotissement dans le futur. À cet effet, la distance entre les bâtiments (10 m) est assez grande pour subdiviser le lot sans dérogations supplémentaires relativement aux marges latérales.

La configuration des bâtiments minimise l'impact sur le caractère du voisinage en permettant aux aménagements une entrée directe depuis la rue, un stationnement de même qu'une cour arrière (variant entre 35,9 m et 37,9 m de profondeur), ce qui permet d'assurer la qualité de vie des résidents.

RECOMMANDATION

L'équipe technique recommande d'approuver la demande de dérogation afin de permettre l'aménagement de trois (3) bâtiments principaux (habitations multifamiliales) sur un même lot au lieu d'un (1) seul. L'équipe technique considère la demande raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de cette propriété et pour l'ensemble de la municipalité.

ANNEXE 5

Nom du propriétaire : Butler KK Properties Inc.

Nom du demandeur : Ewan Butler

N° de dossier : 25740

N° de requête : 45431

Localisation : 257, rue Savoie Caraquet

Superficie du lot : 864 m²

NID : 20630836

Zonage : RA (Habitation unifamiliale)

DESCRIPTION

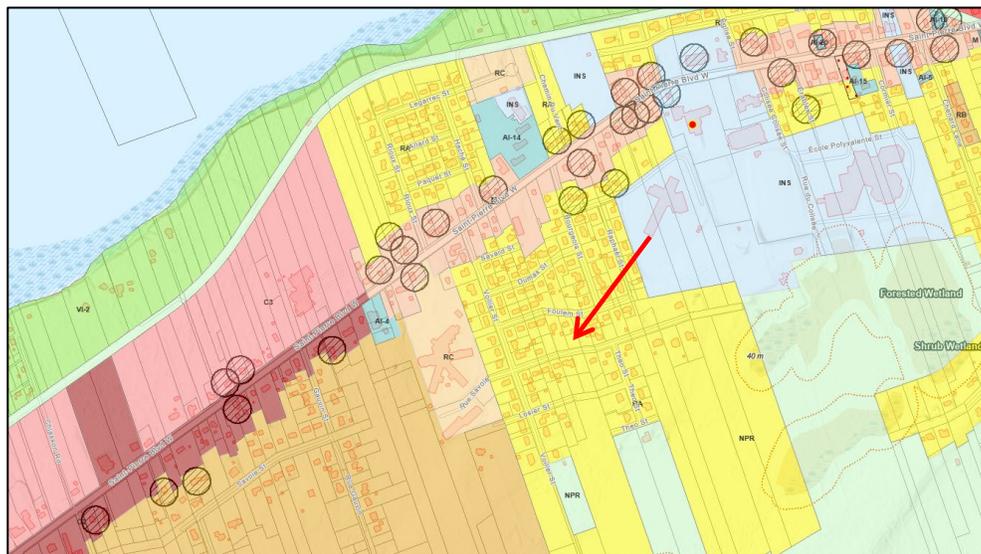
Aménagement proposé : Le requérant, monsieur Ewan Butler, souhaite aménager une habitation bifamiliale (duplex). Toutefois, le projet ne pourrait pas respecter deux dispositions de l'arrêté de zonage de la Ville de Caraquet, dont le fait que l'usage proposé n'est pas autorisé en zone RA (habitation unifamiliale). À noter qu'une modification de zonage est présentement en cours.

Demande :

- 1- Permettre l'aménagement d'un bâtiment principal (habitation bifamiliale) à une distance de 2,6 m au lieu de 3 m des limites latérales du lot. (Arrêté n° 211 et arrêté modifiant n° 302 - article 13.5.5.1)
- 2- Autoriser un permis provisoire d'un (1) an pour l'aménagement d'une habitation bifamiliale (duplex) afin de débiter les travaux avant la fin du processus de modification de zonage. (Arrêté n° 211 - article 2.2.2 a))

Raison de la demande: Afin d'aménager un duplex pour augmenter le nombre de logements dans la communauté.

LOCALISATION



PHOTOS



ANALYSES

1- DEMANDE DE DÉROGATION

Demande : Permettre l'aménagement d'un bâtiment principal (habitation bifamiliale) à une distance de 2,6 m au lieu de 3 m des limites latérales du lot.

Règlement concerné	Article	Exigence du règlement	Proposé	Différence
Arrêté n° 211 Arrêté modifiant n° 302	13.5.5.1	3 m	2,6 m	0,4 m

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

Cette demande n'est pas nécessaire puisque le requérant pourrait respecter les distances latérales en modifiant son projet. Le requérant justifie sa demande en expliquant qu'il désire augmenter le nombre de logements dans la communauté.

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

La demande est majeure mais raisonnable, considérant la distance de l'empiètement. Celui-ci est de 0,4 m, laissant ainsi une distance de 2,6 m entre le bâtiment principal proposé et les limites latérales. Cette distance de 2,6 m est suffisante à l'entretien et à l'utilisation des cours latérales.

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

Les limites latérales exigées visent à minimiser les inconvénients de voisinage et protéger l'intimité des gens, en plus de permettre de conserver un caractère privé. Cette demande n'irait pas à l'encontre de ce principe et n'affecterait pas le caractère du voisinage puisque le projet proposé ne créerait pas d'impact visuel important.

RECOMMANDATION

L'équipe technique recommande la demande de dérogation afin de permettre l'aménagement d'un bâtiment principal (habitation bifamiliale) à une distance de 2,6 m au lieu de 3 m des limites latérales du lot, considérant celle-ci raisonnables et souhaitable pour l'aménagement de cette propriété et compatible avec l'objectif général de l'arrêté.

2- DEMANDE DE PERMIS PROVISOIRE

Demande : Autoriser un permis provisoire d'un (1) an pour l'aménagement d'une habitation bifamiliale (duplex) afin de débiter les travaux avant la fin du processus de modification de zonage.

Le projet contrevient-il aux grandes lignes directrices du plan municipal d'urbanisme?

Le projet se situe dans une zone d'habitation unifamiliales (RA).

Au plan municipal, les secteurs d'affectation résidentielle ont comme principes de consolider les secteurs dans lesquels le développement résidentiel est déjà amorcé, et ce principe est lié à la proposition de :

Concentrer le développement résidentiel sur les rues publiques déjà existantes et où l'on retrouve une certaine concentration de services à la population.

Le projet proposé irait bien dans le sens de ce principe et de cette proposition, par le développement d'un terrain vacant intercalaire dans un secteur résidentiel avec un usage résidentiel offrant légèrement plus de densité, et permettant ainsi de consolider le secteur. Il permet une densification douce d'une rue unifamiliale à proximité du centre-ville et des services. Il offre également une diversification de l'offre. L'ensemble de ces points cadrent avec les principes résidentiels du plan municipal.

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 bifamiliale n'est pas permis en zone RA. Une demande de modification au zonage est en cours pour transformer la zone en zone RB, 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. Le projet offre également un développement avec autant d'unités de logements qu'une habitation unifamiliale avec un logement accessoire au sous-sol, ce qui est permis présentement. L'intégration du projet au milieu devrait bien se faire en considérant que l'habitation bifamiliale est proposée sur un seul étage, d'une hauteur de 7 m, et que l'on trouve sur cette rue quelques habitations comportant deux étages.

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

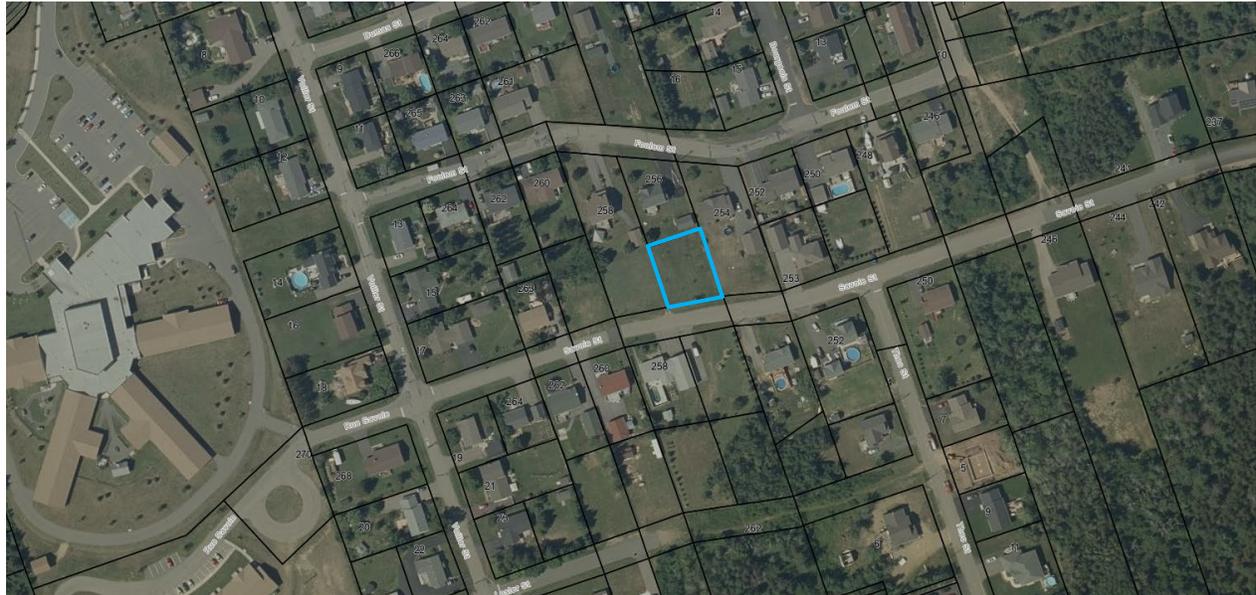
L'implantation d'un bâtiment principal sur un lot vacant devrait ajouter de la valeur au secteur. Le développement des lots intercalaires favorise la densification et empêche l'étalement urbain. Le projet étant de construire un bâtiment bifamilial dans un secteur principalement constitué du même genre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

RECOMMANDATION

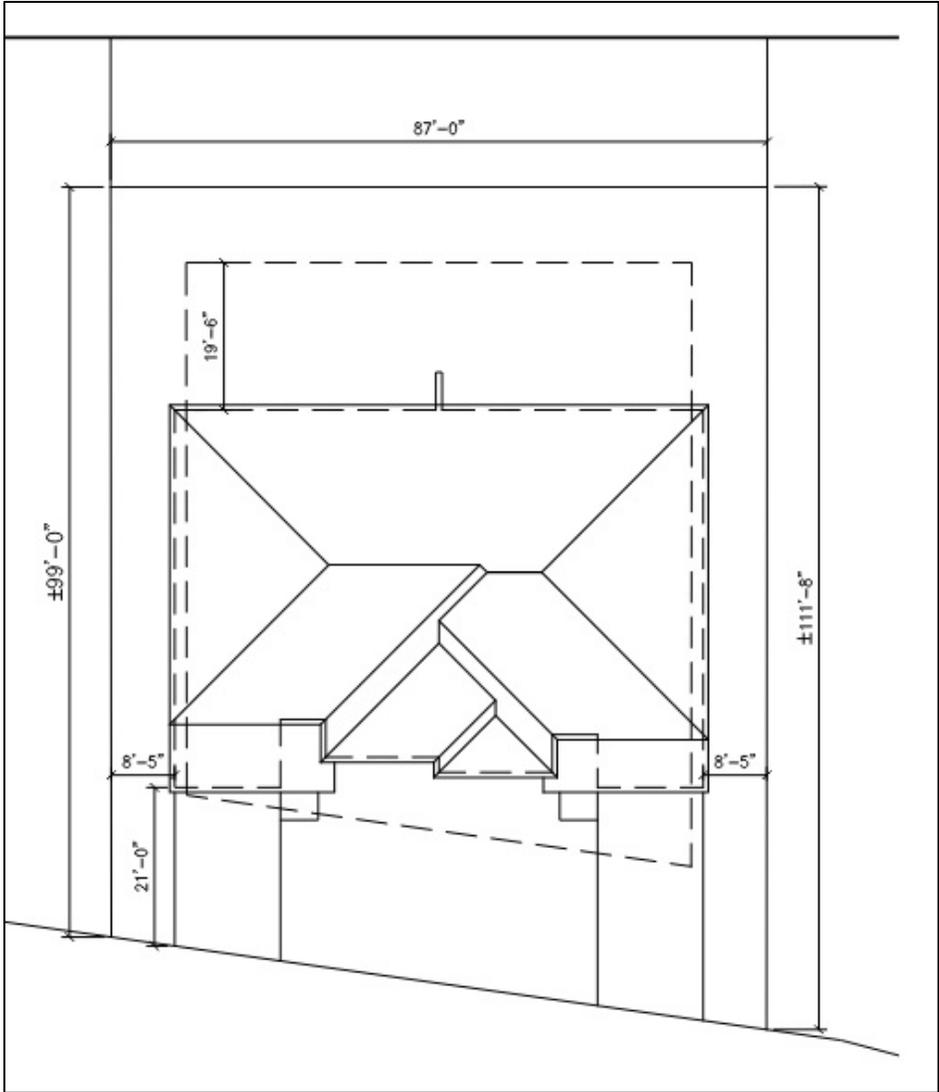
L'équipe technique recommande l'attribution d'un permis provisoire d'un (1) an afin que le requérant puisse débiter les travaux de construction et ce, avant la fin du processus de modification au zonage, à condition d'obtenir une résolution du conseil municipal qui appuie la demande de permis provisoire.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

ANNEXES

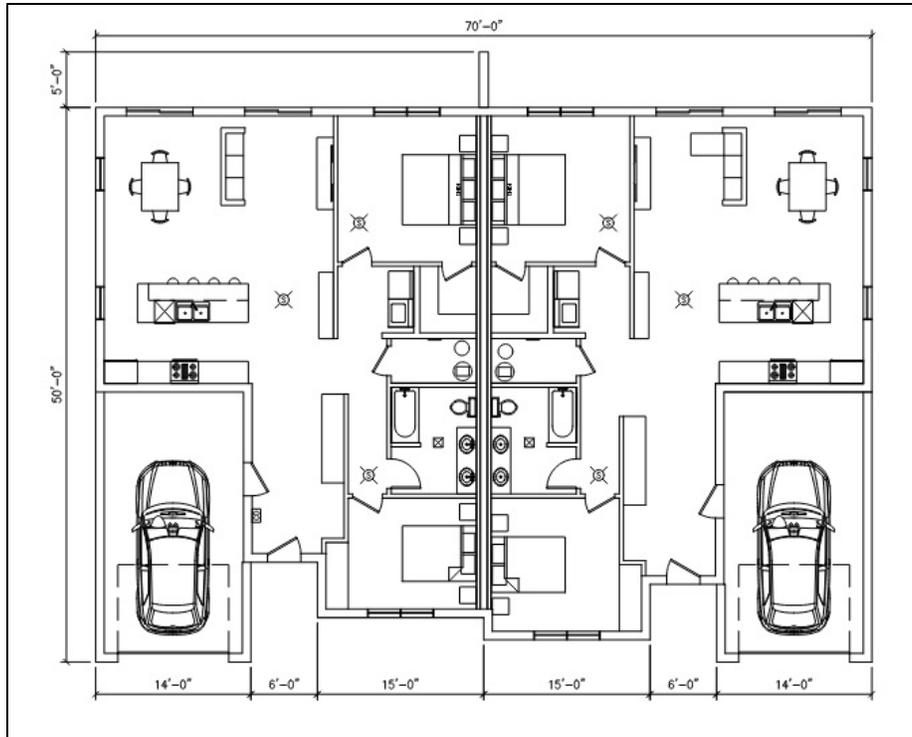
A- CARTE DE LOCALISATION (ARCGIS, 2020)



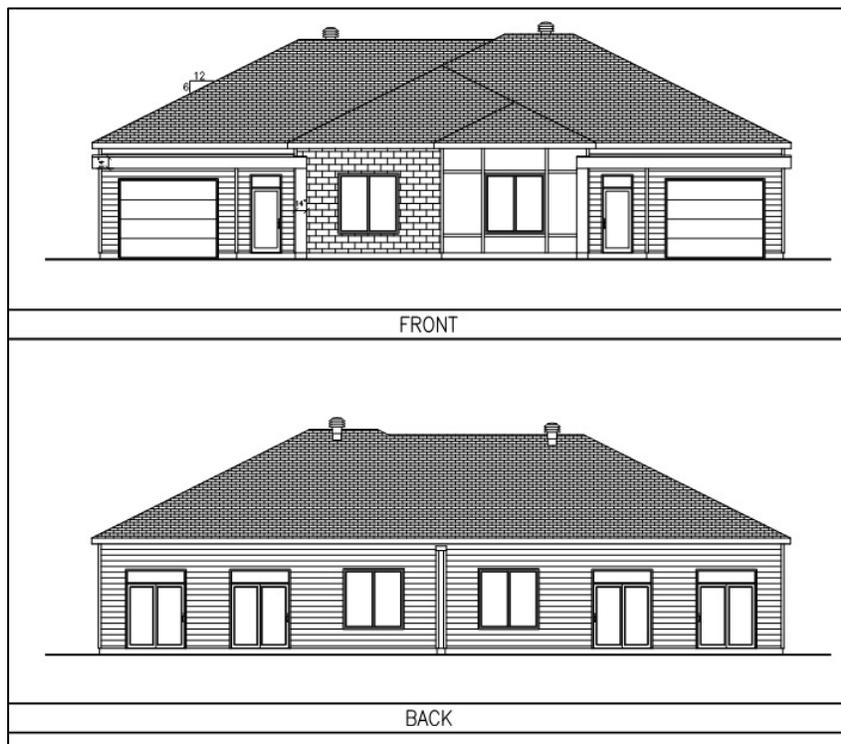
B – PLAN D'IMPLANTATION



C – PLAN DE PLANCHER DU BIFAMILIAL FOURNI PAR LE REQUÉRANT



D - PLAN DE FAÇADES AVANT ARRIERE DU BIFAMILIAL FOURNI PAR LE REQUÉRANT



E - PLAN DE FAÇADES COTÉS DU BIFAMILIAL FOURNI PAR LE REQUÉRANT

