

# DEMANDE DE DÉROGATION DE LOTISSEMENT

## Rapport technique du service d'urbanisme



### ANNEXE 1

Nom du lotissement : Jean-Marc Noel et Josiane Toth

N° de dossier : 6717

N° de requête : 45416

Localisation : Route 113, Miscou

NID: 20880837 et 20162848

Zonage : M1 (mixte résidentiel, commercial, industriel et institutionnel)

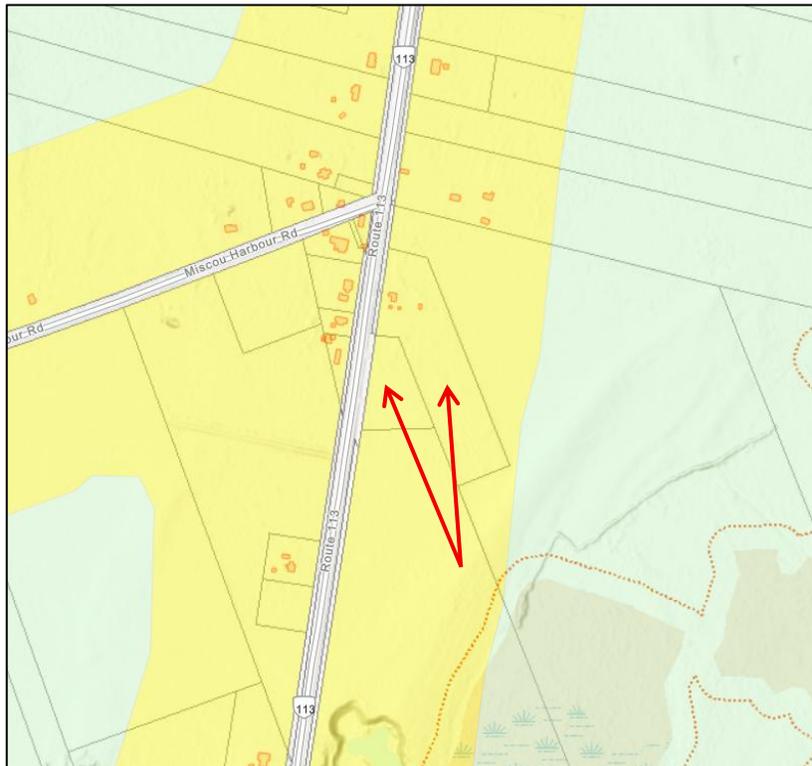
### DESCRIPTION

**Aménagement proposé:** L'objectif de ce plan de lotissement provisoire est de créer le lot 2025-1 d'une superficie de 4047 m<sup>2</sup>, le lot 2025-2 d'une superficie de 4213 m<sup>2</sup> et le lot 2025-3 d'une superficie de 2 hectares.

**Demande:** Permettre le lot 2025-1 avec une largeur de 50,78 mètres au lieu de 54 mètres. (Règlement 80-159, article 6(4)a)).

**Raison de la demande:** Vente

### LOCALISATION



PHOTOS



## ANALYSE

**Demande : Permettre le lot 2025-1 avec une largeur de 50,78 mètres au lieu de 54 mètres.**

Numéro du lot à l'étude	Règlement concerné	Article	Exigence du règlement	Proposé	Différence
2025-1	80-159	6(4)a)	54 m	50,78 m	3,21 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 sur un projet de lotissement qui ne rencontre pas les normes prescrites par l'arrêté de lotissement provincial. 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 mineure, soit de 5,9%. La taille des lots 2025-2 et 2025-3 est conforme aux normes minimales prescrites par l'arrêté de lotissement de la province, soit une largeur de 54 mètres et une superficie de 4000 m<sup>2</sup>.

Aussi, la demande est considérée mineure, étant donné que la limite proposée entre les lots 2025-1 et 2025-2 a été installée de façon à respecter la limite minimale de 3 mètres par rapport à un bâtiment, soit la maison située sur le lot 2025-2.

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

Cette demande consiste essentiellement à la vente de la maison située sur le lot 2025-2. Dans le processus de vente, la propriétaire désire conserver le restant du terrain (lot 2025-1) et agrandir un lot existant, soit le 20162848.

La taille des lots proposés est assez similaire à ceux situés dans le périmètre immédiat du projet soumis. Nous sommes situés dans un secteur passablement rural, où la plupart des lots furent créés bien avant l'adoption de l'arrêté de lotissement provincial.

En prenant en considération les éléments mentionnés, cette demande rencontre 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.

## DÉCISION

C'est en vertu de l'article 78(2) 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 75(1)b) de la *Loi sur l'urbanisme*, l'agent d'aménagement autorise la dérogation, afin de permettre le lot 2025-1 avec une largeur de 50,78 mètres au lieu de 54 mètres. L'agent d'aménagement retient le caractère raisonnable de la demande et autorise la dérogation telle que présentée.

**DEMANDE DE DÉROGATION DE LOTISSEMENT**

**Rapport technique du service d'urbanisme**



---

**Benjamin Kocyla, MICU, UPC**

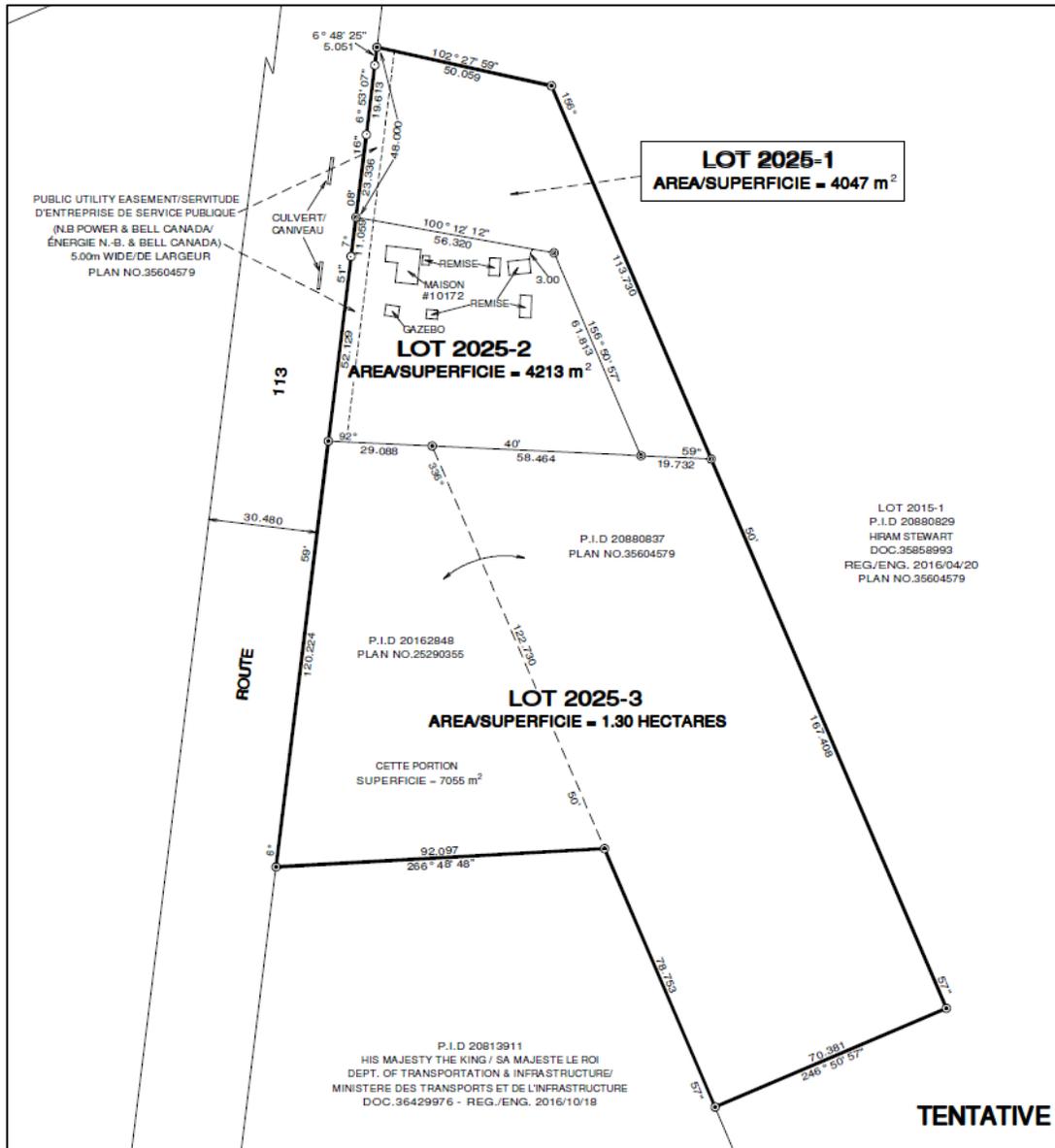
**Agent d'aménagement**

**12 septembre 2025**



# DEMANDE DE DÉROGATION DE LOTISSEMENT

## Rapport technique du service d'urbanisme





PHOTOS



## DEMANDE DE DÉROGATION

### Rapport technique du service d'urbanisme



## ANALYSE

**Dérogation : Permettre l'aménagement de deux (2) bâtiments principaux (habitation unifamiliale et entrepôt) au lieu d'un (1).**

Règlement concerné	Article	Exigence du règlement	Proposé	Différence
Arrêté n° 120	12.26.1	1 bâtiment principal	2 bâtiments principaux	Prohibée

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

Cette demande est nécessaire et justifiable afin que le requérant puisse construire un entrepôt sur le même lot où se situe sa résidence.

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

La demande est majeure. Elle touche une disposition régissant le nombre de bâtiments principaux autorisés sur une propriété. En 2025, une modification au zonage a été enregistrée afin d'y autoriser les usages entrepôt et habitation unifamiliale sur la propriété à l'étude. Cette demande est considérée raisonnable puisqu'elle ne fait que rendre conforme le nombre de bâtiments projetés sur le terrain.

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

Cette demande n'irait pas à l'encontre des principes du plan municipal de la ville de Lamèque, puisque celui-ci a été modifié en 2025 afin de permettre ce type de projet (habitation unifamiliale et entrepôt de pêche). Dans le contexte d'une entreprise à domicile, la présence de plus d'un bâtiment principal sur un lot peut faire du sens, lorsque la qualité de vie de ses résidents n'en est pas affectée.

## RECOMMANDATION

L'équipe technique recommande de permettre l'aménagement de deux (2) bâtiments principaux (entrepôt et habitation unifamiliale) au lieu d'un (1) sur le même lot, considérant celle-ci raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de cette propriété et compatible avec l'objectif général de l'arrêté.

## 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.

## DEMANDE DE DÉROGATION

### Rapport technique du service d'urbanisme



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 de deux (2) bâtiments principaux (entrepôt et habitation unifamiliale) au lieu d'un (1) sur le même lot. L'agent d'aménagement retient le caractère raisonnable de la demande et autorise la dérogation telle que présentée.

---

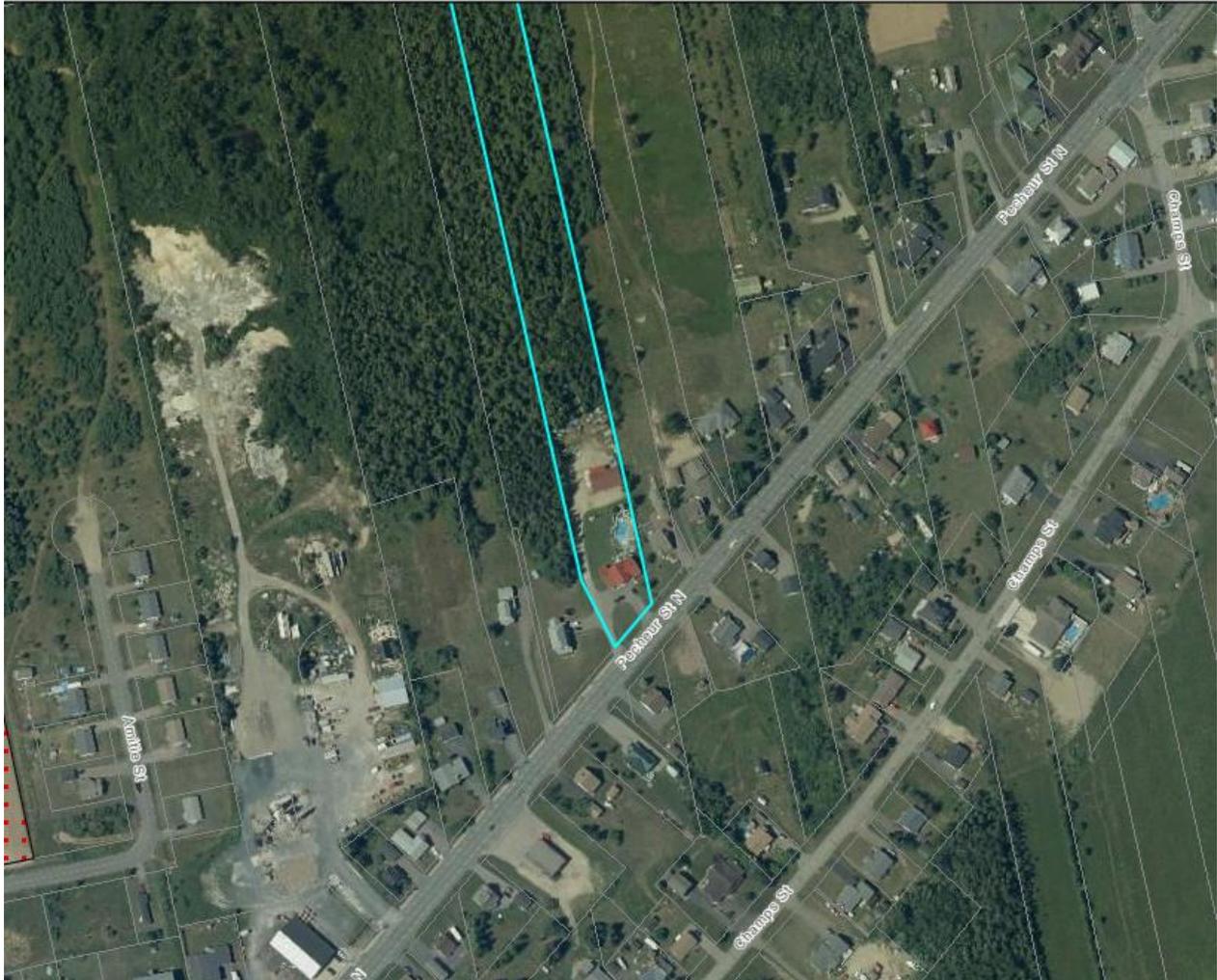
**Benjamin Kocyla, MICU, UPC**

**8 septembre 2025**

**Agent d'aménagement**

ANNEXES

A – CARTE DE LOCALISATION (ESRI CANADA, 2020)





C – PLANS DE FAÇADES FOURNIS PAR LE REQUÉRANT

