

### ANNEXE 2

Nom du lotissement : Saint-Isidore

N° de dossier : 6736

N° de requête : 45890

Localisation : Municipalité des Hautes-Terres (secteur Saint-Isidore)

NID : 20878088 et 20926499

Zonage : RC (résidentiel uni, bi, multifamilial et maisons mobile et mini maisons)

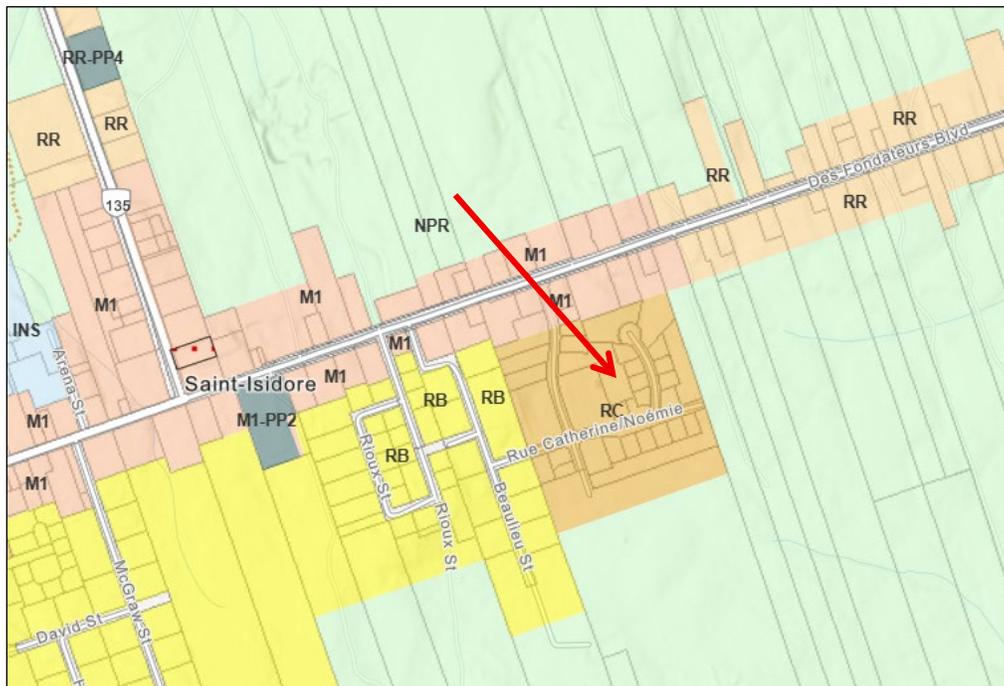
### DESCRIPTION

**Aménagement proposé** : L'objectif de ce plan de lotissement provisoire est de créer les lots 2025-17, 2025-18, 2025-19 et 2025-20, et également de créer les lots d'utilité publique 2025-A et 2025-B, abandonner un cul-de-sac temporaire et en créer un nouveau.

**Demande** : Permettre le lot 2025-19 avec une largeur de 17,80 mètres au lieu de 23 mètres; Permettre le lot d'utilité publique 2025-A avec une largeur de 9 mètres au lieu de 23 mètres; Permettre le lot d'utilité publique 2025-B avec une largeur de 10 mètres au lieu de 23 mètres; Recommandation au conseil relativement à l'emplacement de la rue publique, soit pour le cul-de-sac temporaire (Arrêté n° 11-20, article 11.10.4.1 a) et *Loi sur l'urbanisme* du N.-B., article 88(4)).

**Raison de la demande** : Vente.

### LOCALISATION



PHOTO



ANALYSE

**Demande :** Permettre le lot 2025-19 avec une largeur de 17,80 mètres au lieu de 23 mètres; Permettre le lot d'utilité publique 2025-A avec une largeur de 9 mètres au lieu de 23 mètres; Permettre le lot d'utilité publique 2025-B avec une largeur de 10 mètres au lieu de 23 mètres; **Recommandation au conseil** relativement à l'emplacement de la rue publique, soit pour le cul-de-sac temporaire (Arrêté no 11-20, article 11.10.4.1 a) et *Loi sur l'urbanisme* du N.-B., article 88(4)).

| Numéro du lot à l'étude | Règlement concerné  | Article      | Exigence du règlement     | Proposé | Différence |
|-------------------------|---------------------|--------------|---------------------------|---------|------------|
| 2025-19                 | 11-20               | 11.10.4.1 a) | 23 m                      | 17,8 m  | 5,2 m      |
| 2025-A                  | 11-20               | 11.10.4.1a)  | 23 m                      | 9 m     | 14 m       |
| 2025-B                  | 11-20               | 11.10.4.1a)  | 23 m                      | 10 m    | 13 m       |
| Rue                     | Loi sur l'urbanisme | 88(4)        | Recommandation au conseil |         |            |

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

Cette demande entraîne un passage devant le CRP étant donné que la largeur du lot 2025-19, ainsi que les largeurs des lots d'utilité publique 2025-A et 2025-B ne respectent pas les normes minimales prescrites à l'intérieur de l'arrêté de zonage de Saint-Isidore. 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?**

Les demandes de dérogation sont jugées majeures, soit de 22,6% pour le lot 2025-19, de 60,6% pour le lot d'utilité publique 2025-A et de 56,5% pour le lot d'utilité publique 2025-B.

Cependant, les demandes sont jugées raisonnables. D'abord, pour ce qui est du lot 2025-19, sa largeur de 17,8 mètres donne sur la partie restante d'une rue approuvée en 2015. Cependant, en prenant en considération la partie restante du dudit lot qui ne donne pas totalement sur la rue, la largeur donne 31,56 mètres, ce qui laisse amplement d'espace pour aménager un bâtiment. En ce qui a trait aux demandes de dérogation pour les lots 2025-A et 2025-B, les demandes sont également jugées raisonnables étant donné que ces lots sont pour le bien collectif et non aux fins de construction résidentielle. Aussi, la largeur de la rue formant le cul-de-sac temporaire est conforme à l'arrêté de lotissement de la Municipalité des Hautes-Terres.

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

Ce lotissement consiste à la réalisation d'une nouvelle étape d'un projet global qui fut soumis et approuvé en 2015.

Le projet consiste essentiellement à l'octroi de nouveaux lots pour des habitations bi et multifamiliales. Les lots sont situés en zone RC, zone permettant ce type de développement.

Les lots 2025-A et 2025-B, sont conservés par la municipalité aux fins d'utilisation collective. La création de ces deux lots d'utilité publique cadre avec les intentions du plan municipal de Saint-Isidore et de l'arrêté de lotissement de la Municipalité des Hautes-Terres, soit d'offrir des espaces communs à l'intérieur d'un lotissement.

La création du cul-de-sac temporaire fait en sorte que l'ensemble du projet de lotissement pourra se poursuivre en direction sud et un bouclage du réseau routier pourra être réalisé à l'avenir.

Ce lotissement cadre parfaitement avec le milieu bâti et naturel en place. Il est situé à l'Est du noyau villageois existant, mais assez près du secteur homogène de Saint-Isidore. Le lotissement est desservi par le réseau sanitaire de la Municipalité régionale de Tracadie. Ainsi, plusieurs infrastructures locales et régionales sont situées à proximité de ce lotissement, ce qui favorise un projet comportant des édifices à logements.

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

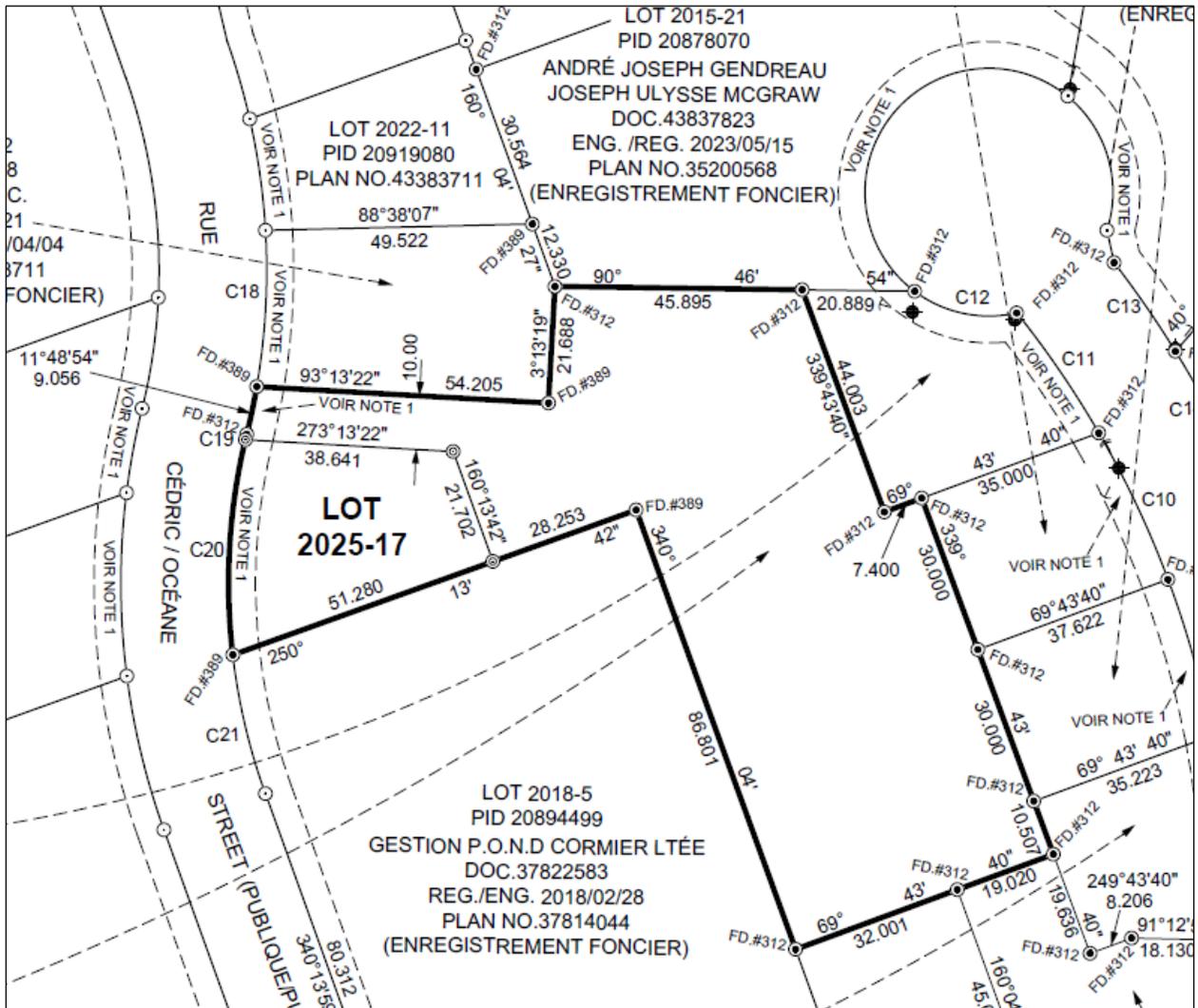
### **RECOMMANDATION**

L'équipe technique recommande l'approbation de cette demande, la jugeant souhaitable pour l'aménagement du terrain et en harmonie avec les principes de la réglementation.



# DEMANDE D'APPROBATION ET DE DÉROGATION DE LOTISSEMENT

## Rapport technique du service d'urbanisme



# DEMANDE D'APPROBATION ET DE DÉROGATION DE LOTISSEMENT

## Rapport technique du service d'urbanisme

