

DEMANDE D'APPROBATION DE LOTISSEMENT

Rapport technique du service d'urbanisme

ANNEXE 2

Nom du lotissement : Lotissement C.R. Inc.

N° de dossier : 6730

N° de requête : 45672

Localisation : Caraquet (Pokemouche)

NID : 20816294 et 20930947

Zonage : Aucun

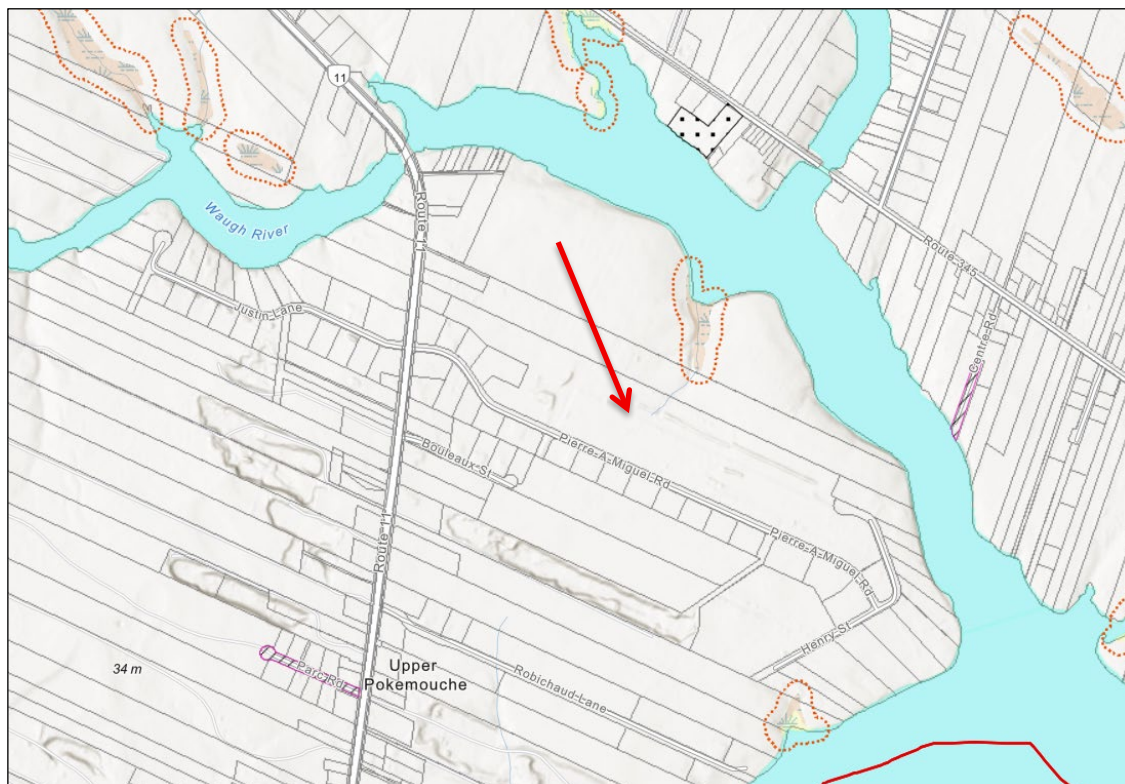
DESCRIPTION

Aménagement proposé : L'objectif de ce plan de lotissement provisoire est de créer les lots 2025-38 à 2025-48 et des accès privés.

Demande : Permettre les lots 2025-38 à 2025-48 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 (Arrêté n° 2023-02, article 17).

Raison de la demande : Vente.

LOCALISATION



PHOTO



ANALYSE

Demande : Permettre les lots 2025-38 à 2025-48 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.

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

En vertu de l'article 17 de l'arrêté de lotissement de la municipalité de Caraquet, la CSR a le pouvoir de traiter des demandes de lotissement pour des nouveaux lots donnant sur un accès privé. La demande est donc nécessaire et justifiable.

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

Les dimensions de tous les lots sont conformes à l'arrêté de lotissement de la municipalité de Caraquet, soit des largeurs minimales de 54 mètres et des superficies minimales de 4000 m².

Les lots proposés par ce projet donnent à la fois sur un accès privé déjà approuvé par la CSR et sur un nouvel accès. L'aménagement des accès devra être conforme à la politique de la CSR pour les lotissements en bordure de chemins privés. La demande est donc mineure et raisonnable.

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.

La série de lots situé du côté sud de la rue Pierre-à-Miguel fut approuvé par la Commission en 2020. La majorité des lots situés au nord de la rue Pierre-à-Miguel furent approuvés en 2023.

Naturellement, à l'époque, la Commission avait exigé que sa politique pour l'approbation des lots sur chemin privé soit respectée, ce que le demandeur a pris soin de faire avant que l'agent d'aménagement puisse approuver le plan final.

Lors de l'adoption de son nouvel arrêté de lotissement, la municipalité de Caraquet a choisi d'accorder à la CSR le pouvoir de traiter les demandes de lotissement ayant pour but de créer des lots sur accès privés.

L'ajout de ces 11 nouveaux lots va donner un total de 57 lots sur rue privée pour ce secteur de la municipalité, ce qui représente un développement extrêmement majeur, développement qui n'est pas desservi par le réseau public.

En comptabilisant les rues Pierre-à-Miguel, Nicolas et Henry, on parle d'une longueur de cul-de-sac de rues privées d'environ 2 km. Cependant, une connexion fut récemment approuvée et aménagée au sud du projet, soit avec la rue des Bouleaux.

En augmentant le nombre de lots le long de cet accès, on augmente simultanément le volume de circulation et la pression sur une rue qui n'est pas aménagée selon les normes de construction pour une voie publique.

Avec la récente réforme municipale, le ministère des Transports et de l'Infrastructure va toujours se prévaloir de la gestion des rues publiques situées dans les anciens DSL. Selon les normes de la province, la longueur maximale d'un cul-de-sac est de 365 mètres, ce qui signifie que les chances que cette rue privée devienne publique sont assez minces.

Un projet de cette ampleur favorise l'étalement urbain de la municipalité. Cependant, afin de limiter l'impact sur les finances publiques, l'ensemble des propriétaires situés le long de cet accès privé doivent rester responsables de l'entretien, la maintenance, l'accessibilité des services publics comme privés, et l'accessibilité des véhicules d'urgence. Aussi, nous encourageons le développeur à s'entendre avec l'ensemble des citoyens habitant le long de ces chemins privés, pour voir à la possibilité de transférer le titre de propriété desdits chemins à une association routière dans le but d'avoir une bonne gestion des rues à court et long termes.

RECOMMANDATION

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

- Que les actes de transfert des lots 2025-38 à 2025-48 soient accompagnés de conditions liées à un droit de passage sur l'accès privé démontré sur le plan de lotissement. L'acte de transfert doit être soumis à l'agent d'aménagement pour approbation lors du dépôt du plan final de lotissement;
- Que les actes de transfert 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 ainsi qu'à la maintenance de l'accès privé;
- Que le prolongement de la rue Nicolas et les connexions avec la rue Pierre-à-Miguel soit aménagé selon les lotissements de type 3 de la politique de la Commission pour l'approbation des lotissements en bordure des chemins privés.

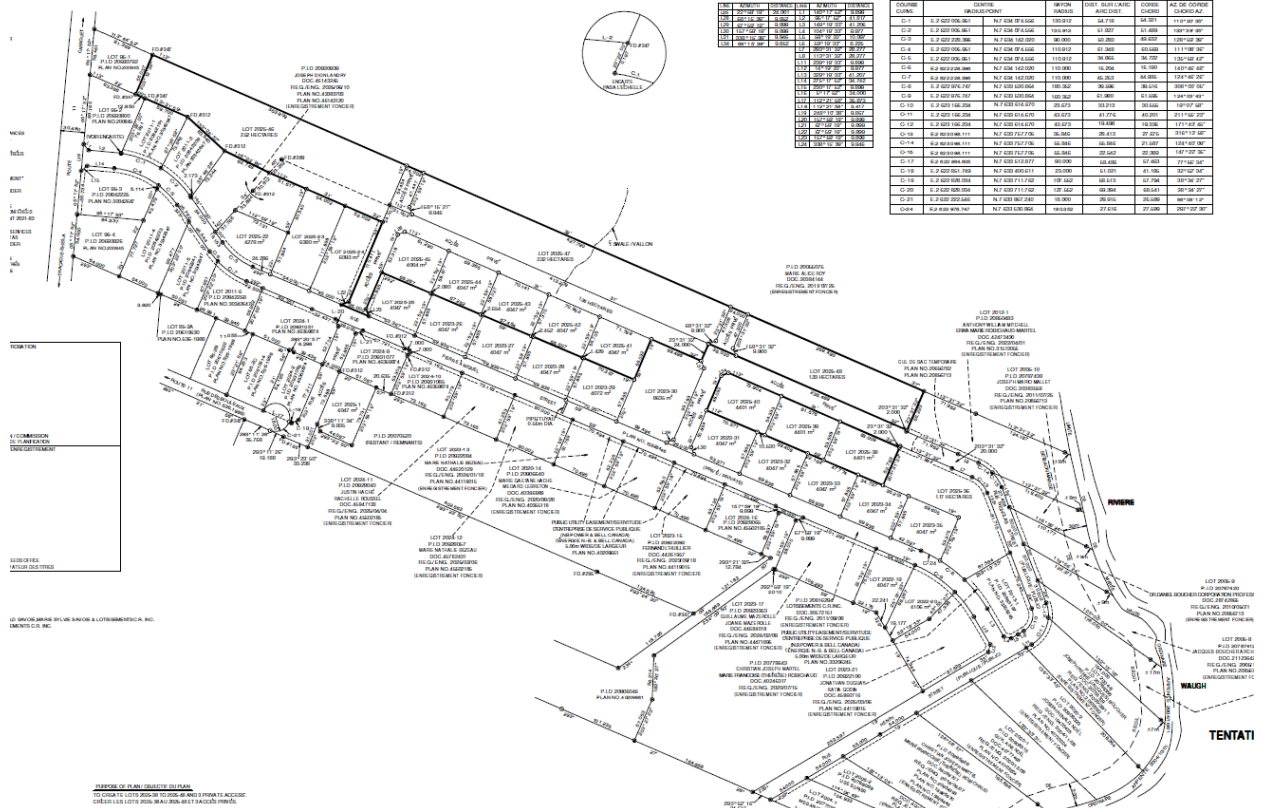
DEMANDE D'APPROBATION DE LOTISSEMENT

Rapport technique du service d'urbanisme

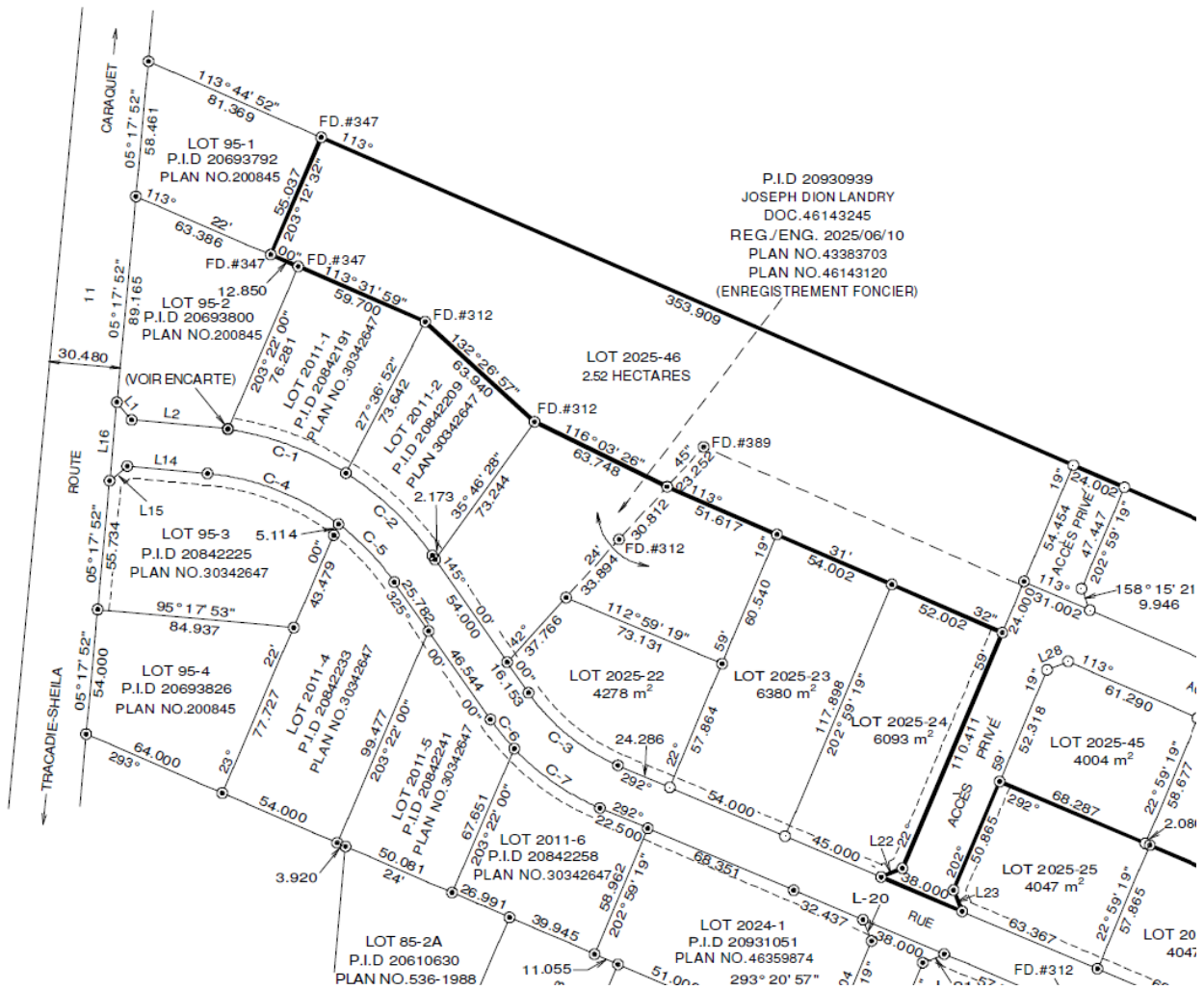


ANNEXES

A - PLAN DE LOTISSEMENT

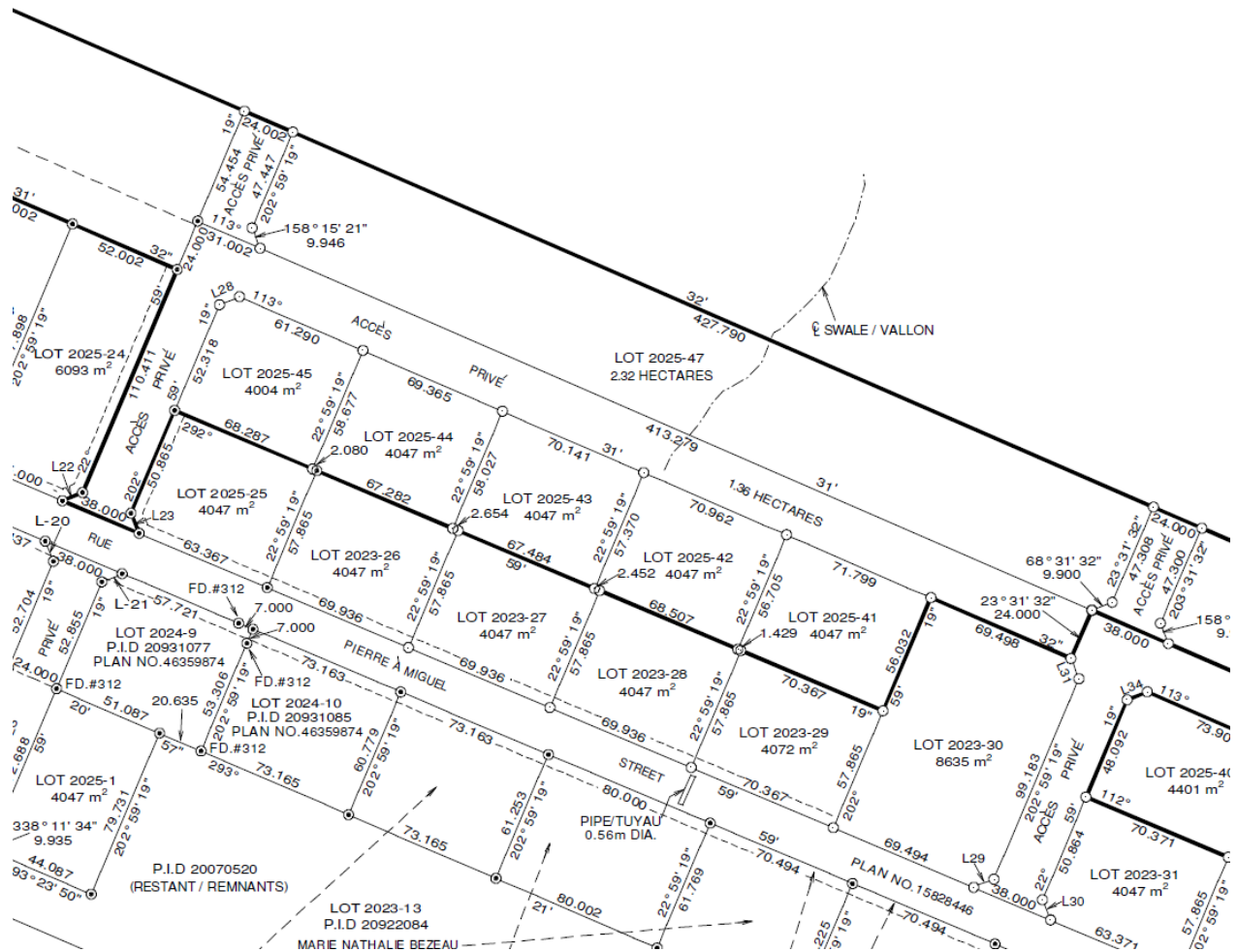


Rapport technique du service d'urbanisme

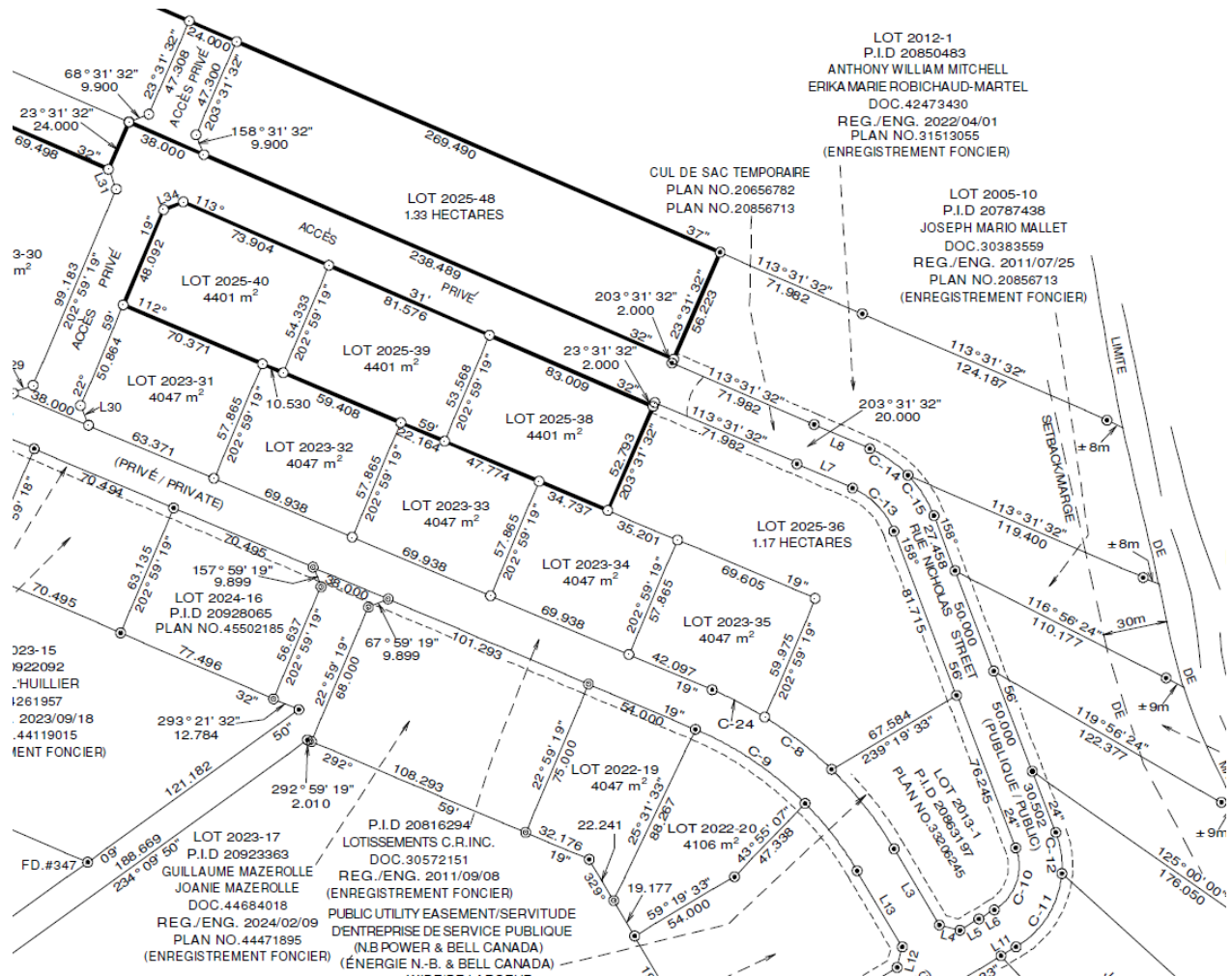


DEMANDE D'APPROBATION DE LOTISSEMENT

Rapport technique du service d'urbanisme



Rapport technique du service d'urbanisme



DEMANDE D'APPROBATION DE LOTISSEMENT

Rapport technique du service d'urbanisme



C. P. 5695, Caraqueet, NB, E1W 1B7
Téléphone : 506 726-2727
Télécopieur : 506 726-2660
Courriel : ville@caraquet.ca
Site web : www.caraquet.ca
www.facebook.com/villedecaraquet

EXTRAIT DU LIVRE DES MINUTES DE LA VILLE DE CARAQUET

ASSEMBLÉE ORDINAIRE DU CONSEIL MUNICIPAL DE CARAQUET TENUE LE MARDI 14 OCTOBRE 2025 À 19 h À L'HÔTEL DE VILLE DE CARAQUET

SONT PRÉSENTS : Le maire Bernard Thériault et les membres :
Jean-Claude Doiron, Jacques Boucher, Pierre Boudreau, Louise
Blanchard, Kim Légère, Florence Albert et Nicole Hébert

SONT ÉGALEMENT PRÉSENTS : environ vingt-trois (23)
personnes dans la salle dont trois (3) journalistes, ainsi que Marc
Duguay, directeur général, Julie Jacob, greffière, Pierre Doiron,
directeur de l'administration et Annie Lanteigne, adjointe exécutive

2025-244

Lotissement –

Lotissement CR inc.

Sur proposition du conseiller Jacques Boucher et appuyée par
le conseiller Pierre Boudreau, il est résolu d'accepter le plan de
lotissement de Lotissement CR inc. portant le numéro 03402 afin de
créer les lots de 2025-38 à 2025-48 et trois accès privés. Adoptée

SCEAU



VRAIE COPIE DE LA RÉOLUTION
Ce 28^e jour d'octobre 2025

Julie Jacob
Greffière

DEMANDE DE DÉROGATION

Rapport technique du service d'urbanisme

ANNEXE 3

Nom des propriétaires : Bernard Dugas et Lisette Gauvin

Nom du demandeur : Bernard Dugas

N° de dossier : 8174

N° de requête : 46074

Localisation : 257, rue Legarrec, Caraquet

Superficie du lot : 697 m²

NID : 20389565

Zonage : RA (habitation unifamiliale)

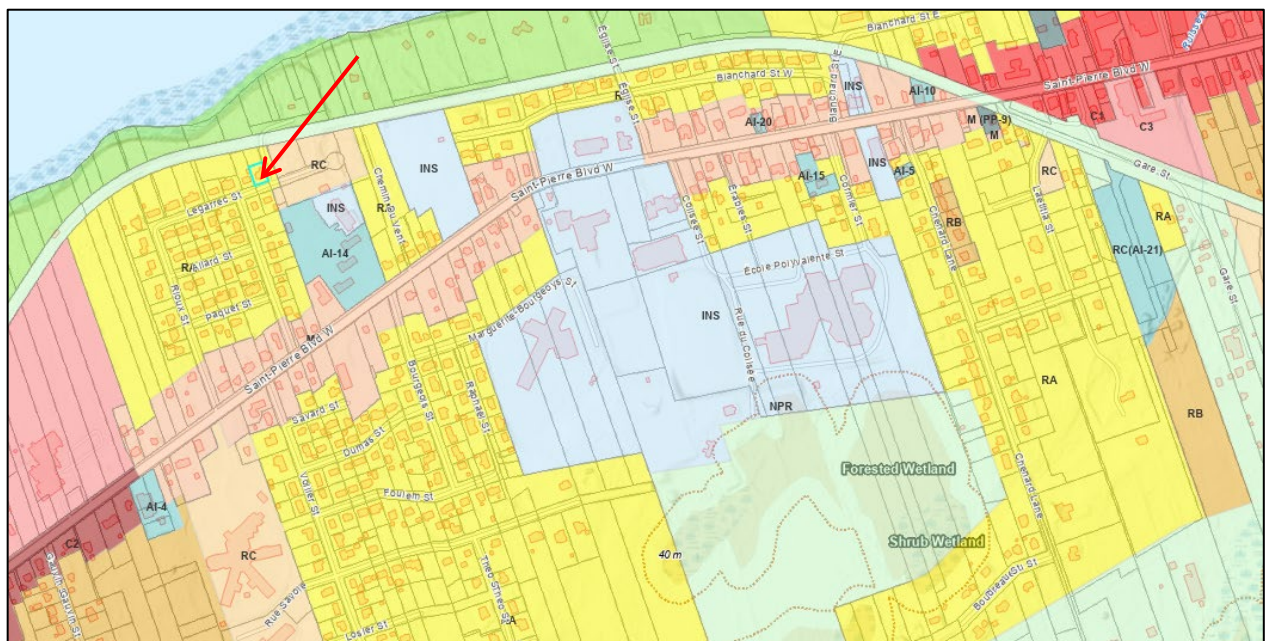
DESCRIPTION

Demande : Le requérant, monsieur Bernard Dugas, propose la construction de deux (2) garages attachés au bâtiment principal (habitation unifamiliale). Cependant, cet aménagement ne pourrait pas respecter quatre (4) dispositions de l'arrêté de zonage de la Ville de Caraquet.

Dérogation : Permettre deux (2) garages privés attachés au bâtiment principal au lieu d'un (1) seul; Permettre l'agrandissement d'un garage attaché à une distance de 1,9 m au lieu de 6 m de la ligne latérale côté rue; Permettre l'agrandissement d'un garage attaché à une distance 2,5 m au lieu de 6 m de la ligne arrière du lot; Permettre l'aménagement d'un garage attaché à une distance de 1,5 m au lieu de 3 m de la limite latérale du lot. (Arrêté n° 211- articles 13.4.9.1 a), 13.5.4.1a), 13.5.5.1 et 13.5.6.1b))

Raison de la demande : Afin d'avoir de l'espace pour les véhicules d'entretien, les véhicules tout-terrains, et utiliser le garage existant pour les voitures personnelles. Une partie de l'agrandissement sera utilisée afin d'avoir un atelier de peinture pour la retraite.

LOCALISATION



PHOTOS



DEMANDE DE DÉROGATION

Rapport technique du service d'urbanisme



ANALYSE

Demande : Permettre deux (2) garages privés attachés au bâtiment principal au lieu d'un (1) seul; Permettre l'agrandissement d'un garage attaché à une distance de 1,9 m au lieu de 6 m de la ligne latérale côté rue; Permettre l'agrandissement d'un garage attaché à une distance 2,5 m au lieu de 6 m de la ligne arrière du lot; Permettre l'aménagement d'un garage attaché à une distance de 1,5 m au lieu de 3 m de la limite latérale du lot.

Règlement concerné	Article	Exigence du règlement	Proposé	Différence
Arrêté n° 211	13.4.9.1 a)	1	2	1
Arrêté n° 211, arrêté modifiant n° 302	13.5.4.1a)	6 m	1,9 m	4,1 m
	13.5.5.1	3 m	1,5 m	1,5 m
	13.5.6.1b)	6 m	2,5 m	3,5 m

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

Ces demandes ne sont pas nécessaires. Le projet est d'envergure et pourrait respecter les normes s'il était de plus petite dimension. Le requérant justifie sa demande afin d'avoir de l'espace pour les véhicules

DEMANDE DE DÉROGATION

Rapport technique du service d'urbanisme



d'entretien, les véhicules tout-terrains, et utiliser le garage existant pour les voitures personnelles. Une partie de l'agrandissement sera utilisée afin d'avoir un atelier de peinture pour la retraite.

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

Les demandes sont majeures, car elles comportent quatre (4) points dérogatoires qui chacun ne respecte pas l'arrêté de zonage de plus de la moitié des normes touchées.

a) Ajout d'un garage attaché

Le projet est de construire un deuxième garage attaché sur le côté ouest de la maison. Cet ajout entraîne deux (2) dérogations, soit sur le nombre de garages attachés et la limite latérale.

Nombre de garages attachés

La propriété possède présentement un garage attaché et la demande consiste à en construire un deuxième. Le règlement autorise un seul garage attaché; le projet aurait donc pour résultat de doubler le nombre de garages attachés permis. La superficie habitable du bâtiment principal (720 pi² ou 67 m²) serait donc moins importante que l'espace accordé aux garages (1000 pi² ou 92 m²). Depuis 2005, année de l'entrée en vigueur du règlement, aucune demande de dérogation n'a été soumise pour le nombre de garages attachés. Cependant, le nouvel arrêté de zonage de Caraquet est présentement dans la phase d'adoption et celui-ci ne réglemente pas le nombre de garages attachés. La norme y précisera qu'un seul bâtiment principal est autorisé sans tenir compte du nombre de garages attachés. De plus, le coefficient d'emprise au sol sera utilisé pour déterminer le nombre de bâtiments accessoires. Dans la perspective de l'adoption prochaine du règlement, cette demande est jugée raisonnable.

Limite latérale

Le second garage sera implanté à 1,5 m de la limite latérale au lieu de 3 m, diminuant ainsi de moitié l'espace entre le bâtiment principal et la limite latérale. Il y a présentement un bâtiment accessoire situé à l'emplacement prévu du projet; celui-ci est de plus petite dimension et n'est pas attaché à la maison. Plus d'une soixantaine de demandes de dérogation ont été soumises à la Commission depuis 2005 concernant la limite latérale, et plus de 90% des demandes ont été acceptées.

Considérant ces arguments, l'ajout du garage attaché est jugé raisonnable.

b) Agrandissement du garage existant

Le projet est d'agrandir de 35,7 m² (4,9 x 7,3 m) ou 384 pi² (16 x 24 pi) le garage existant, situé à l'Est de la maison. Cet agrandissement touche deux dispositions de l'arrêté de zonage : la limite latérale côté rue et la limite arrière.

Limite latérale côté rue

Le règlement exige 6 m entre la limite latérale côté rue et l'implantation d'un bâtiment principal. En 2020, une demande de permis a été soumise pour l'aménagement de ce garage. Bien qu'au départ le projet était dérogatoire, le requérant a affirmé modifier le projet pour le rendre conforme. Force est de constater que le permis n'a pas été respecté, car le garage actuellement est situé à 2,4 m de la limite latérale côté rue et non à 6 m comme l'exige le règlement.

La demande d'agrandissement vise à réduire davantage la distance entre la rue et le bâtiment, en positionnant celui-ci à 1,9 m de la limite de lot. Cette demande place le bâtiment 70% plus près que la norme le permet. L'agrandissement serait également de 0,5 m plus près de la rue que le garage existant. De plus, cet empiètement dans la marge serait sur une longueur continue de 19,5 m (64 pi) rendant la situation plus problématique pour la sécurité et l'entretien de la voie publique, tout en formant une barrière visuelle importante face à la rue en raison de la linéarité du garage. Le garage actuel est donc non conforme et son agrandissement aggraverait la situation en empiétant davantage dans la marge. Cette demande est jugée déraisonnable.

DEMANDE DE DÉROGATION

Rapport technique du service d'urbanisme



Limite arrière

La demande consiste à prolonger le garage actuel à 2,5 m de la limite arrière, tandis que la norme exige 6 m. Il empièterait donc de 3,5 m dans la marge arrière sur une largeur de 7,3 m (24 pi), ce qui formerait une barrière visuelle importante sur le lot arrière. Plus d'une quarantaine de dérogations ont été soumises depuis 2005 et sur ce nombre, 40 ont été recommandées contre trois qui ne l'ont pas été. Bien que la majorité des dérogations aient été recommandées, la valeur de l'empiètement (profondeur et largeur) rend cette demande déraisonnable.

En conclusion, il est important de considérer la combinaison des points dérogatoires. Le projet empièterait à la fois sur les marges latérales côté rue et arrière, ce qui aurait un impact important sur le terrain et le voisinage. L'agrandissement du projet est jugé déraisonnable.

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

a) Ajout d'un garage attaché

Les limites exigées (latérales) visent à minimiser les inconvénients de voisinage et protéger l'intimité des gens, en plus de permettre de conserver un caractère privé. L'ajout du garage en cour latérale est jugé comme ne brimant pas l'intimité du voisin, puisqu'il y a déjà un bâtiment accessoire à cet endroit. Par ailleurs, le nouveau garage serait positionné en parallèle à l'allée d'accès donnant au garage du terrain voisin (partie non personnelle du lot).

De plus, en tenant compte du fait que plusieurs habitations dans le secteur possèdent des garages doubles et que le terrain à l'Ouest de la propriété à l'étude possède deux allées d'accès asphaltées de part et d'autre de l'habitation, il est jugé que le caractère du voisinage ne serait pas affecté par cette demande.

b) Agrandissement du garage existant

Les mêmes principes de limites exigées (arrière) s'appliquent dans le cas de l'agrandissement du garage : à minimiser les inconvénients de voisinage et protéger l'intimité des gens, en plus de permettre de conserver un caractère privé. Actuellement, aucun bâtiment se trouve sur le terrain arrière, mais le lot est constructible et une habitation pourrait y être bâtie. Le garage serait très près de la limite arrière (2,5 m), donnant peu d'intimité aux futurs voisins et créant une barrière visuelle imposante qui pourrait entraîner des conflits avec le voisinage. Le projet irait à l'encontre de ces principes.

Un autre principe en ce qui a trait aux limites est la distance d'une ligne rue, qui se rapporte au domaine public, soit à la sécurité de la population et à l'entretien d'une voie publique. Le garage serait très près de la limite latérale côté rue, ce qui pourrait entraîner des bris pour la propriété lors du déneigement de la voie publique. De plus, l'accès au garage, via les portes, pourrait créer des problèmes de sécurité. En considérant ce fait, cette demande irait à l'encontre des principes législatifs.

Le caractère du voisinage serait affecté par cette demande, car l'agrandissement, avec sa longueur, sa linéarité et son absence d'ouverture, aurait davantage l'aspect d'un entrepôt face à la rue qu'un simple garage résidentiel.

RECOMMANDATION

Dans un premier temps, l'équipe technique recommande la portion de la demande afin de permettre deux (2) garages privés attachés au bâtiment principal au lieu d'un (1) seul et de permettre l'aménagement d'un garage attaché à une distance de 1,5 m au lieu de 3 m de la limite latérale du lot, jugeant cette demande raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de la propriété, et en accord avec les principes de la réglementation.

DEMANDE DE DÉROGATION

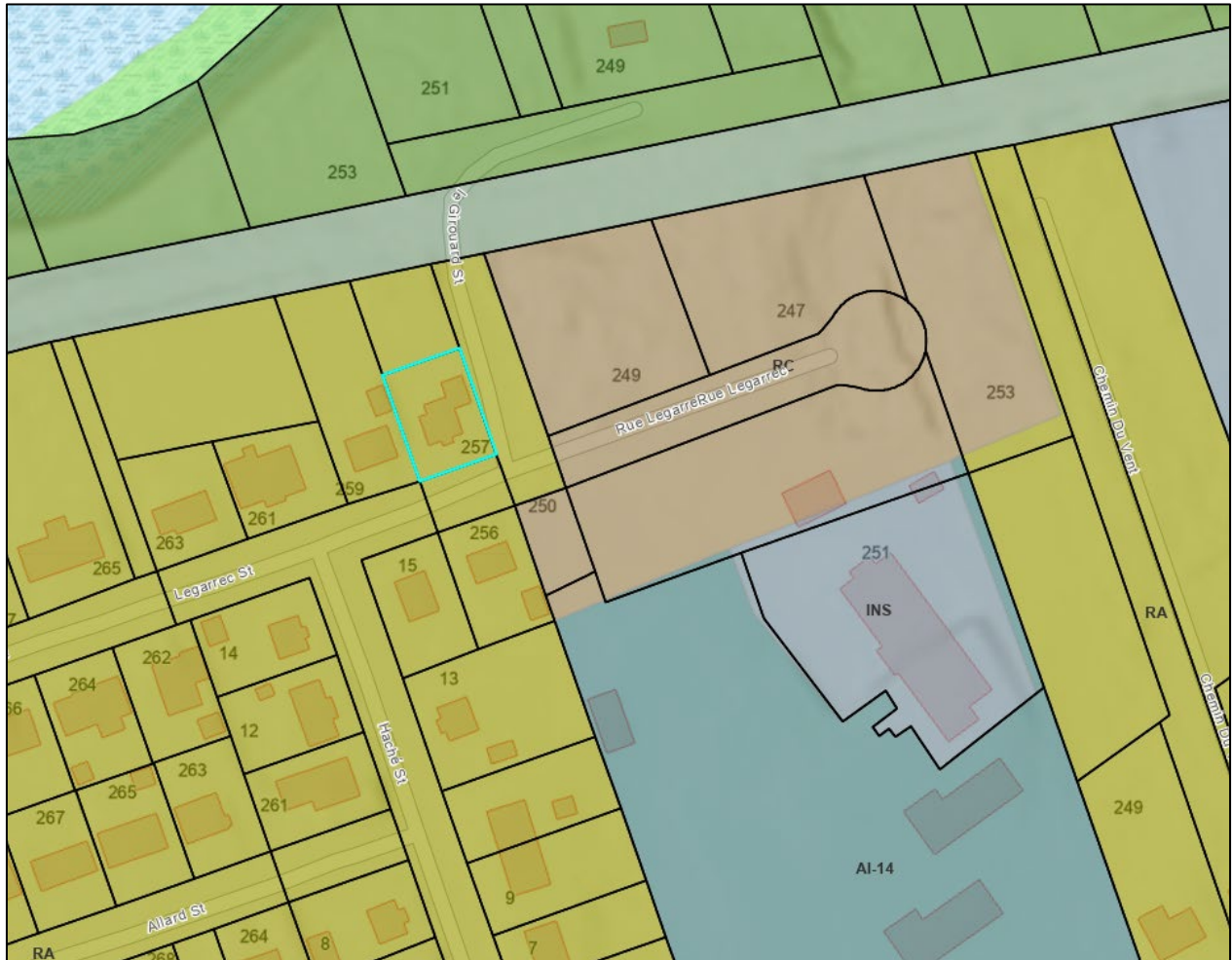
Rapport technique du service d'urbanisme



Dans un second temps, l'équipe technique ne recommande pas la portion de la demande afin de permettre l'agrandissement d'un garage attaché à une distance de 1,9 m au lieu de 6 m de la ligne latérale côté rue, de permettre l'agrandissement d'un garage attaché à une distance de 2,5 m au lieu de 6 m de la ligne arrière du lot, la jugeant déraisonnable et non souhaitable pour l'aménagement de la propriété, et en contradiction avec les principes de la réglementation.

ANNEXES

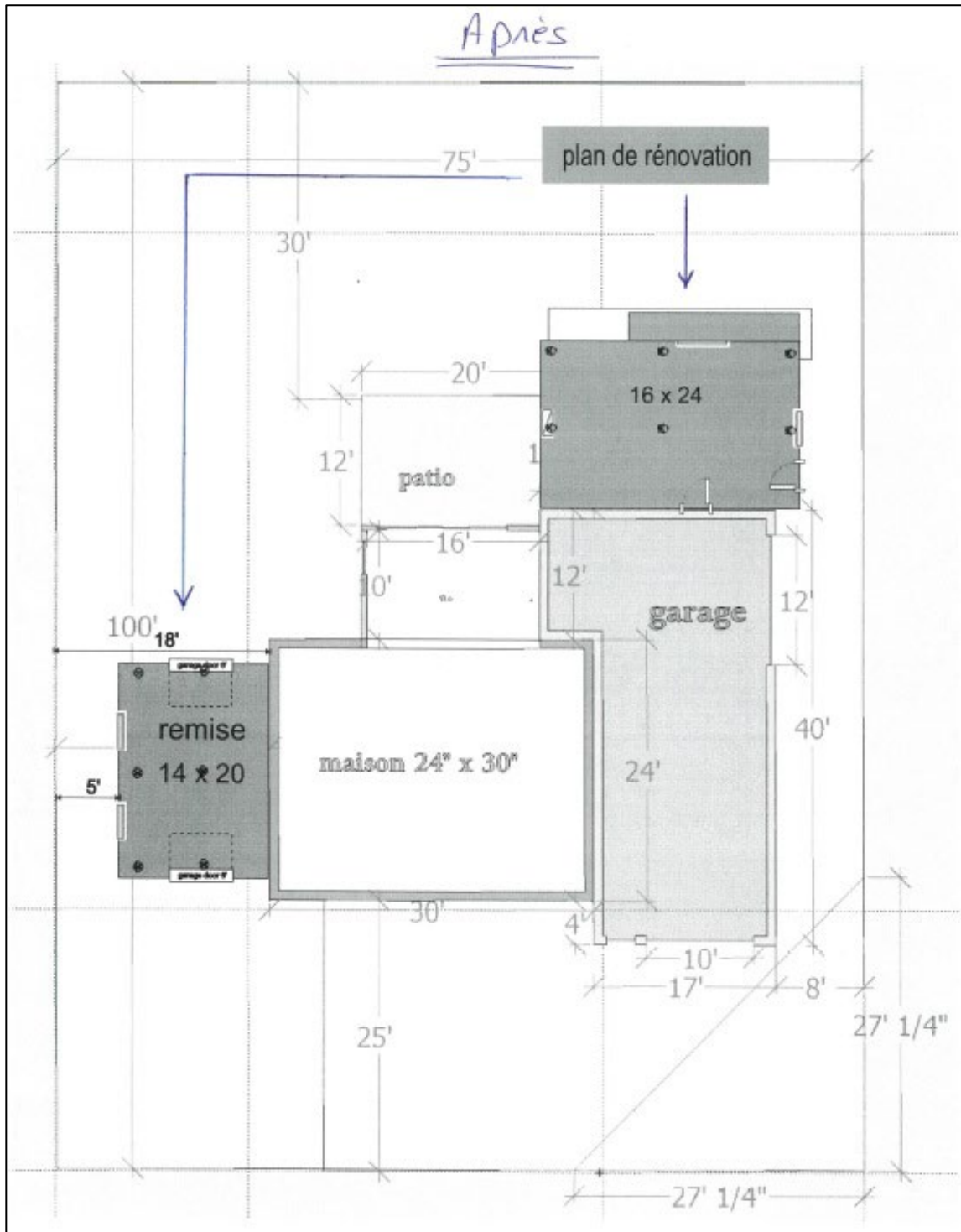
A - CARTE DE LOCALISATION



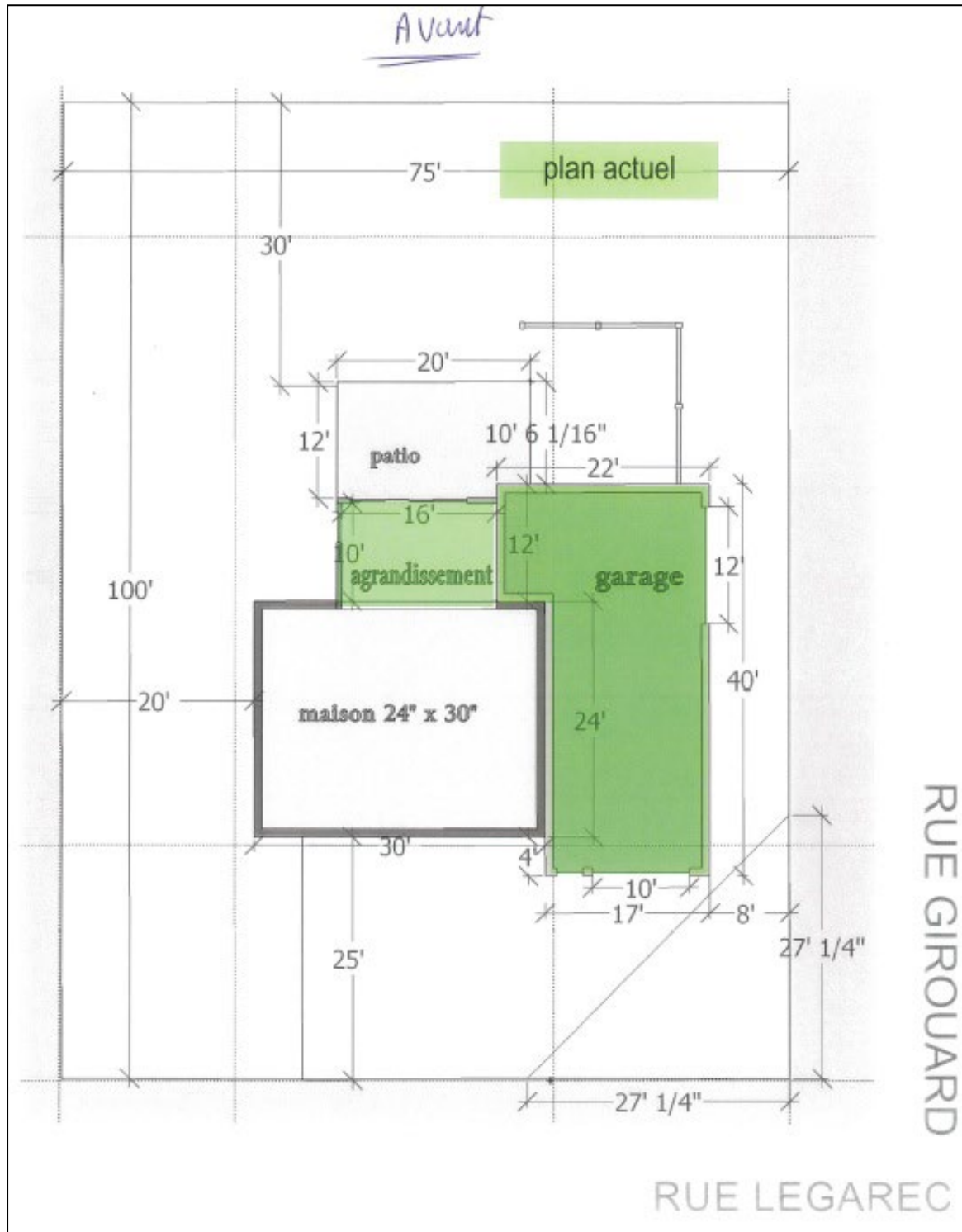
B – PRISE DE VUE AÉRIENNE / Google Maps (2025)



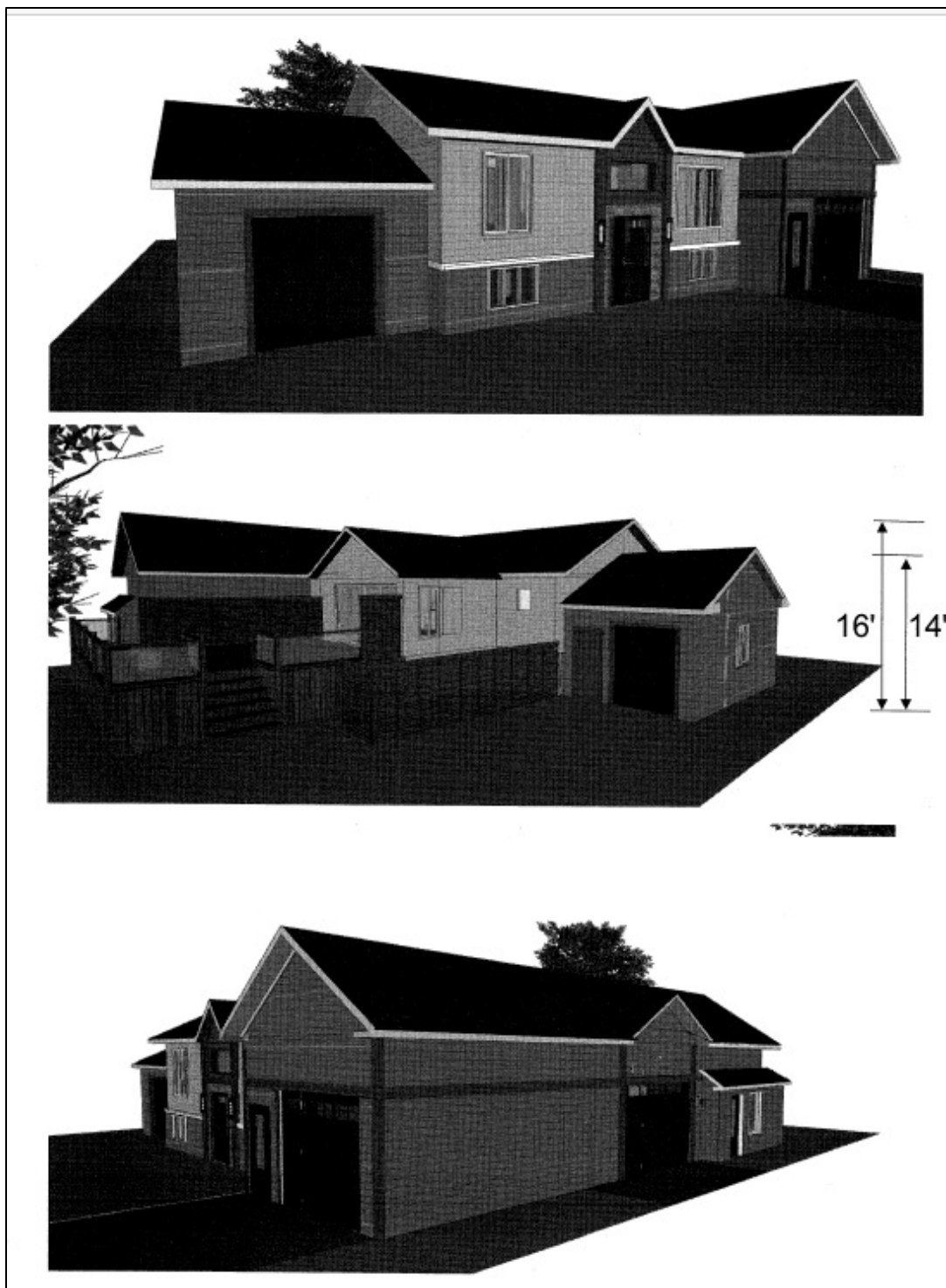
B - PLAN DE SITE « APRÈS » FOURNI PAR LE REQUÉRANT



C - PLAN DE SITE « AVANT » FOURNI PAR LE REQUÉRANT



D - PLAN DE FAÇADE FOURNI PAR LE REQUÉRANT



ANNEXE 4

Nom du lotissement : Île-de-Lamèque

N° de dossier : 6746

N° de requête : 46110

Localisation : Île-de-Lamèque (secteur Sainte-Marie-Saint-Raphaël)

NID : Aucun

Zonage : Mixte

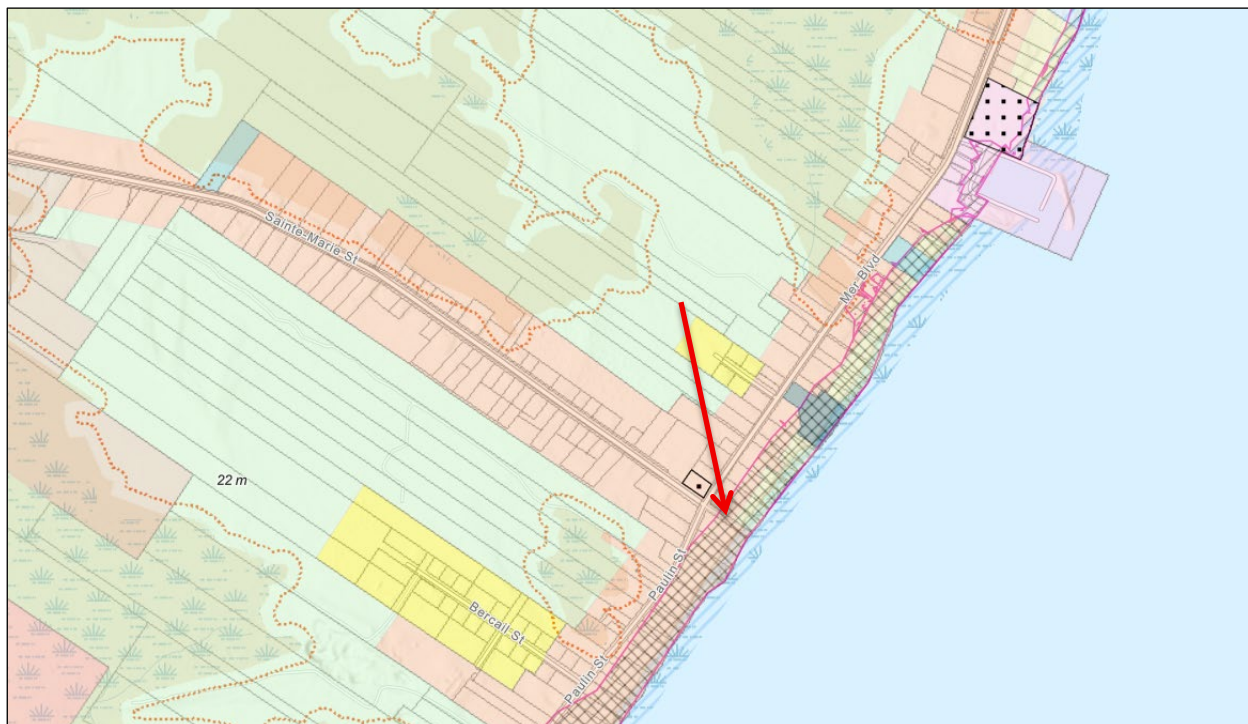
DESCRIPTION

Aménagement proposé : L'objectif de ce plan de lotissement provisoire est de créer le lot d'utilité publique 2025-1 d'une superficie de 1829 m².

Demande : Permettre le lot d'utilité publique 2025-1 avec une largeur de 20,61 mètres au lieu de 54 mètres; Permettre une superficie de 1829 m² au lieu de 4000 m² (Arrêté n° 03-01, articles 10.3.3.1 a) et c)). Recommandation au conseil relativement à l'emplacement du lot d'utilité publique 2025-1 (*Loi sur l'urbanisme* du N.-B., article 88).

Raison de la demande : Créer un lot d'utilité publique.

LOCALISATION



PHOTO



ANALYSE

Demande : Permettre le lot d'utilité publique 2025-1 avec une largeur de 20,61 mètres au lieu de 54 mètres. Permettre une superficie de 1829 m² au lieu de 4000 m².
Recommandation au conseil relativement à l'emplacement du lot d'utilité publique 2025-1.

Numéro du lot à l'étude	Règlement concerné	Article	Exigence du règlement	Proposé	Différence
2025-1	03-01	10.3.3.1	54 m	20,61 m	33,38 m
2025-1	03-01	10.3.3.1	4000 m ²	1829 m ²	2171 m ²
2025-1	<i>Loi sur l'urbanisme</i>	88	Recommandation au conseil		

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 sur un arrêté de zonage municipal relativement aux exigences pour la taille minimale des lots.

DEMANDE D'APPROBATION ET DE DÉROGATION DE LOTISSEMENT

Rapport technique du service d'urbanisme



De plus, 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'un lot d'utilité publique au conseil municipal. La demande est donc nécessaire et justifiable.

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

Les dérogations sur la largeur et la superficie du lot d'utilité publique 2025-1 sont considérées majeures, soit de 61,8% et de 54,2% respectivement.

Cependant, la demande est jugée raisonnable étant donné l'utilisation projetée par la municipalité, soit de sécuriser cet espace pour le drainage des égouts pluviaux.

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

Ce projet de lotissement consiste essentiellement à discontinuer une rue publique pour en faire un espace à être utilisé par la municipalité pour le bon fonctionnement des égouts de surface et le drainage naturel du réseau routier.

Initialement, le propriétaire du côté nord du lot 2025-1 avait manifesté son désir d'acquérir cette parcelle de terre. Les négociations entre ce propriétaire et la municipalité n'ayant pas abouti à une entente légale et ayant de toute façon demandé à l'arpenteur d'exécuter les travaux d'arpentage, la municipalité a choisi de créer un lot d'utilité publique, ce qui favorisera la vente future de cette dite parcelle à l'un des propriétaires de lots adjacents. Si une transaction a lieu, la municipalité devra réserver sur ladite parcelle une servitude de services municipaux afin de sécuriser la canalisation existante.

Néanmoins, un arrêté de fermeture de rue doit être adopté et enregistré par la municipalité afin d'exécuter cette opération cadastrale.

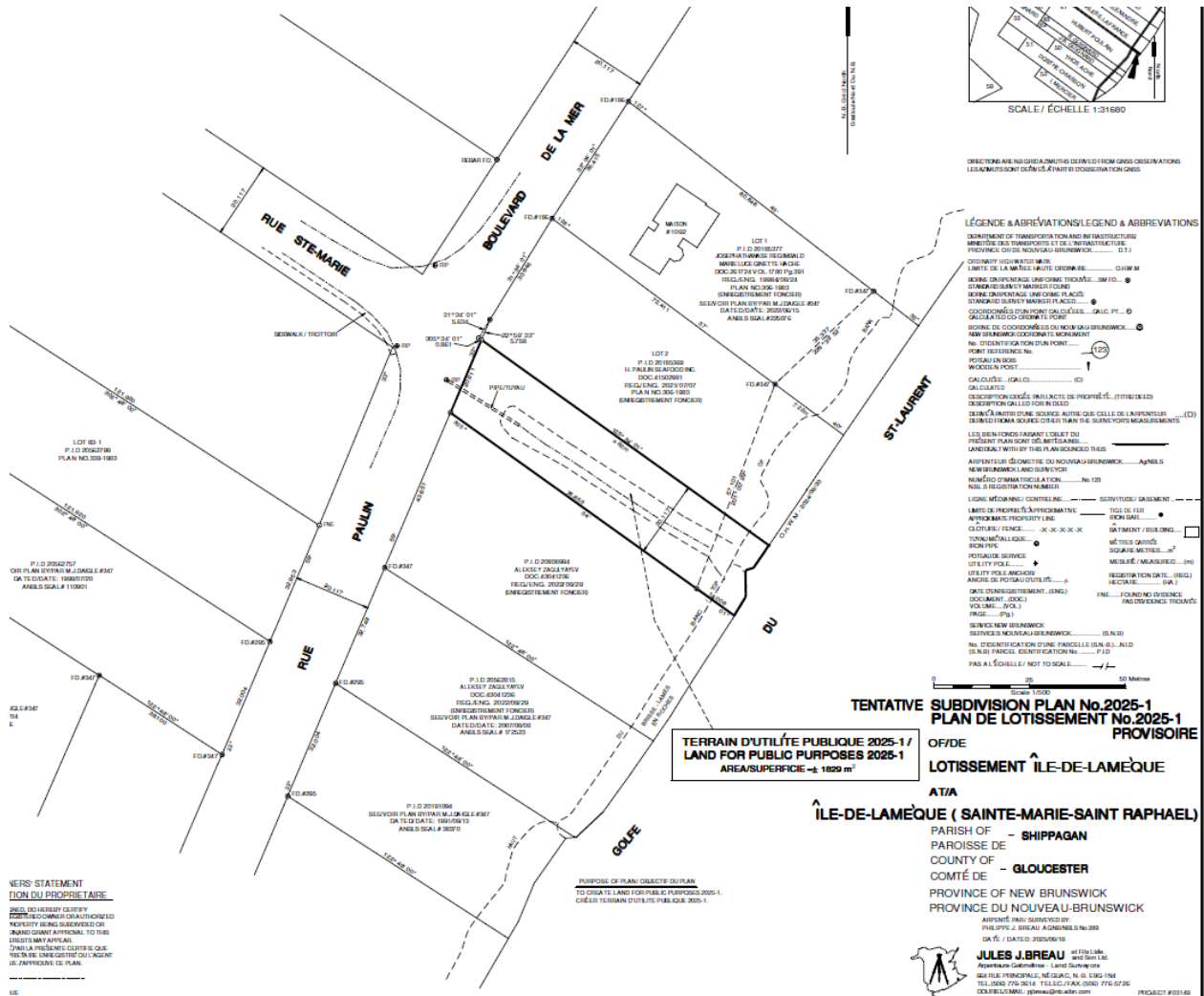
RECOMMANDATION

L'équipe technique recommande l'approbation de cette demande, la jugeant souhaitable pour l'aménagement du terrain, à condition qu'un arrêté de fermeture de rue soit adopté et enregistré.

Rapport technique du service d'urbanisme



A - PLAN DE LOTISSEMENT



ANNEXE 5

Nom du propriétaire : Empire Investissements Inc.

Nom du demandeur : Chris West

N° de dossier : 16570

N° de requête : 46109

Localisation : 3360, boulevard Dr. Victor LeBlanc, Tracadie

Superficie du lot : 1,03 hectare

NID : 20832283

Zonage : C1 (Commerciale centre-ville)

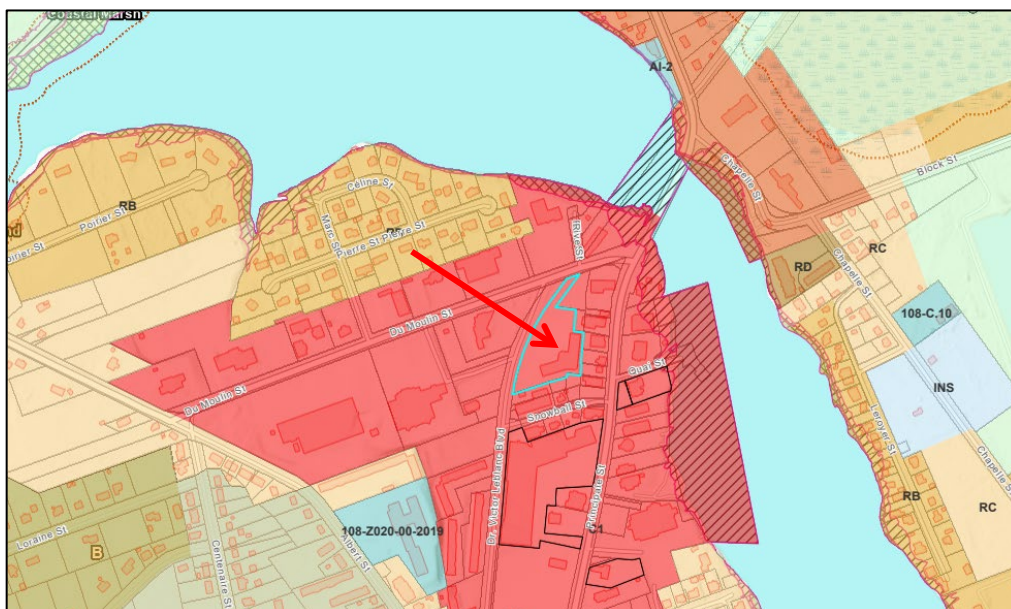
DESCRIPTION

Aménagement proposé : Le requérant, monsieur Chris West, de l'entreprise Priority Permits, souhaite aménager une deuxième enseigne de façade d'une grandeur de 3,6 m² sur une deuxième façade du bâtiment. Cependant, l'aménagement ne pourrait pas respecter une disposition du Plan rural de la Municipalité régionale de Tracadie.

Demande : Permettre l'aménagement de deux (2) enseignes de façade au lieu d'une (1) par usage principal exercé dans un bâtiment comptant plus d'un usage principal. (Plan rural n° 030-00-2019- article 278 (2) a))

Raison de la demande : Afin d'améliorer la visibilité de l'entreprise et ainsi attirer plus de clients.

LOCALISATION



PHOTOS



ANALYSE

Demande : Permettre l'aménagement de deux (2) enseignes de façade au lieu d'une (1) par usage principal exercé dans un bâtiment comptant plus d'un usage principal.

Règlement concerné	Article	Exigence du règlement	Proposé	Différence
Plan rural n° 030-00-2019	278 (2) a)	1 enseigne de façade	2 enseignes de façade	1 enseigne supplémentaire

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

Cette demande n'est pas une solution nécessaire puisque le commerce (Western Financial Group) possède déjà une enseigne de façade sur le bâtiment principal. Le requérant justifie sa demande afin de pouvoir installer une enseigne sur le mur ouest du bâtiment afin d'améliorer la visibilité de l'entreprise et ainsi attirer plus de clients.

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

Cette demande est majeure. Les dispositions régissant les enseignes de façade permettent une seule enseigne par établissement lorsqu'un bâtiment compte plus d'un établissement commercial. Ici, le requérant propose d'aménager une deuxième enseigne de façade sur le côté ouest du bâtiment (voir Annexe B). Cette enseigne afficherait le logo et le nom de l'entreprise sous forme de lettrage. L'équipe technique est d'avis qu'il n'est pas souhaitable de multiplier le nombre d'enseignes sur un même bâtiment et considère cette demande excessive et non raisonnable.

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

Le principe est de permettre un affichage au commerçant en évitant la surcharge d'enseignes, qui devient inesthétique. Par son nombre, cette demande va à l'encontre des principes retrouvés au plan rural en vigueur. Aucun autre commerce de cet établissement ne possède une deuxième enseigne de façade sur une autre façade du bâtiment. Cette demande pourrait créer un précédent et ainsi inciter dans le futur tous les autres commerçants du centre commercial à s'afficher sur une autre façade du bâtiment.

RECOMMANDATION

L'équipe technique ne recommande pas cette demande de dérogation afin de permettre l'aménagement de deux (2) enseignes de façade au lieu d'une (1) par établissement lorsqu'un bâtiment compte plus d'un établissement commercial et ce, afin d'éviter une multiplication d'enseignes pour un même usage sur un bâtiment. Cette demande n'est pas considérée raisonnable ni souhaitable pour l'aménagement de cette propriété. L'équipe technique recommande au requérant de rencontrer l'administration de ce centre commercial et voir avec eux à la possibilité de s'afficher sur une enseigne autoportante.

ANNEXES

A – CARTE DE LOCALISATION (ESRI CANADA, 2022)



B - PLAN D'ENSEIGNE FOURNI PAR LE REQUÉRANT



ANNEXE 7

Nom du propriétaire : Martin Benoit

Nom du demandeur : Martin Benoit

N° de dossier : 25959

N° de requête : 46120

Localisation : 3959, rue Luce, Tracadie

Superficie du lot : 4,1 hectares

NID : 20912606

Zonage : RC (habitation uni, bi et multifamiliale) et RB (habitation uni et bifamiliale)

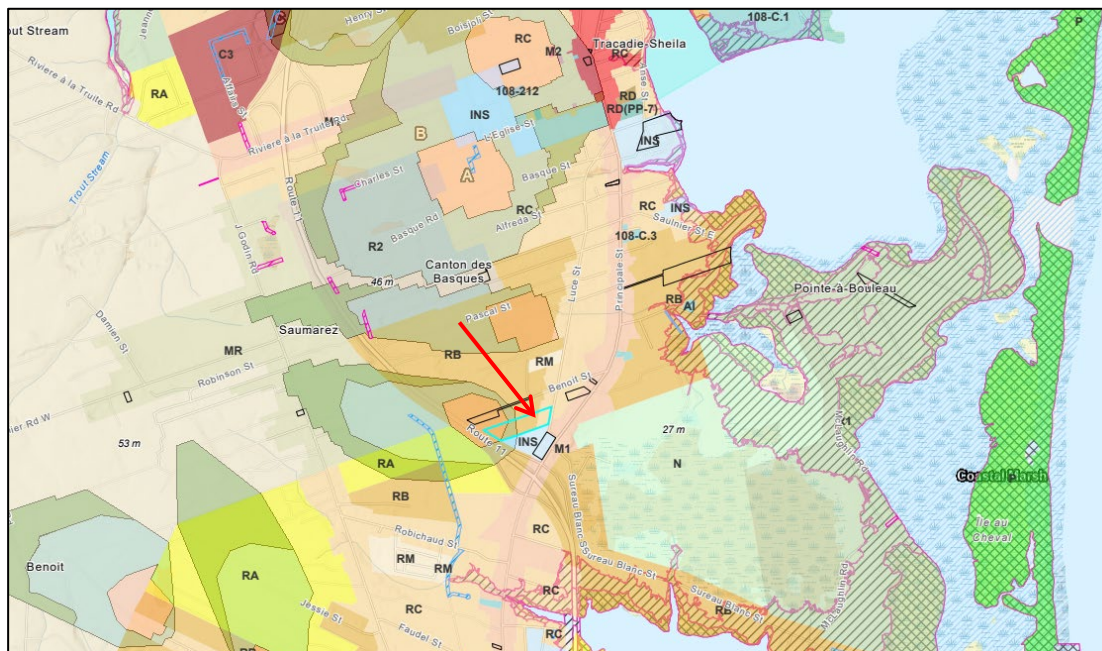
DESCRIPTION

Aménagement proposé: Le requérant, monsieur Martin Benoit, souhaite aménager cinq (5) bâtiments principaux (habitations multifamiliales) sur un même lot. Cependant, l'aménagement proposé ne pourrait pas respecter une disposition du Plan rural de la Municipalité régionale de Tracadie.

Demande: Permettre l'aménagement de cinq (5) bâtiments principaux (habitations multifamiliales) au lieu d'un (1) seul sur un même lot. (Plan rural n° 030-00-2019 - article 100)

Raison de la demande: Afin de réaliser le projet tel que proposé.

LOCALISATION



PHOTOS



ANALYSE

Demande : Permettre l'aménagement de cinq (5) bâtiments principaux (habitations multifamiliales) au lieu d'un (1) seul sur un même lot.

Règlement concerné	Article	Exigence du règlement	Proposé	Différence
030-00-2019	100	1 bâtiment principal	5 bâtiments principaux	4 bâtiments principaux

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

La demande n'est pas une solution nécessaire puisque le lot d'une superficie de plus de 4 hectares (41 000 m²) serait potentiellement divisible pour avoir au minimum cinq lots de tailles suffisantes pour accueillir les cinq bâtiments principaux. Il serait également possible de créer une rue publique entre les bâtiments si l'orientation de ceux-ci était changée, mais seul un plan de localisation pourrait confirmer cette hypothèse. Cependant, dans l'optique de l'optimisation de l'utilisation du territoire, le projet proposé est justifiable.

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

La dérogation est majeure. Permettre plus d'un bâtiment sur le même lot dans la logique du complexe d'hébergement peut faire du sens, considérant qu'il s'agit ici d'habitations multifamiliales (triplex en rangée) et non d'habitations unifamiliales. Chacun des logements proposés comporte une allée incluant deux (2) cases de stationnement, un garage attaché, et une porte et un patio qui donne sur une cour arrière. Deux des bâtiments proposés possèdent une façade directement sur la rue Luce. Les trois autres bâtiments principaux font face à une allée d'accès d'une largeur de 6 m (20 pieds) débouchant sur une allée d'accès principale d'une largeur de 7,3 m (24 pieds). Celle-ci est située au centre du lot à l'étude et rejoint la rue Luce (voir annexe B). Cet élément renforce l'aspect d'un complexe d'habitations qui forme un tout. Cette demande est donc jugée raisonnable.

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

Le plan rural veut favoriser l'idée d'un bâtiment principal par lot développé. Dans le contexte d'un complexe d'habitations, 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. Ici, le projet propose des cours arrière d'une profondeur de 6 m, tel qu'exigé au plan. Cet espace permettrait aux résidents d'avoir une meilleure qualité de vie.

La localisation du projet, à proximité de la rue Principale qui mène au centre-ville de la municipalité, va dans le sens des principes législatifs en permettant une densification de l'habitation dans un secteur stratégique. L'utilisation du même accès au lot pour l'ensemble du complexe immobilier est souhaitable dans le contexte du projet. Le site du projet forme un tout.

Le voisinage sur la rue Luce est majoritairement résidentiel, de faible densité, où les habitations possèdent de très grands terrains. Le projet serait adjacent à un terrain d'utilité publique où l'on retrouve un service d'entretien de la municipalité (garage public, bâtiment municipal, station de contrôle pour le réseau d'aqueduc). Le complexe immobilier proposé sur un seul étage s'insère bien dans le milieu par le gabarit des bâtiments. Le caractère de son voisinage de proximité ne serait donc pas affecté.

RECOMMANDATION

Considérant la nature du complexe immobilier proposé et le positionnement des bâtiments, l'équipe technique recommande l'aménagement de cinq (5) bâtiments principaux (habitations multifamiliales) au lieu d'un (1) seul par lot et ce, dans l'optique de créer un complexe d'habitations, jugeant cette demande raisonnable et souhaitable pour l'aménagement de la propriété.

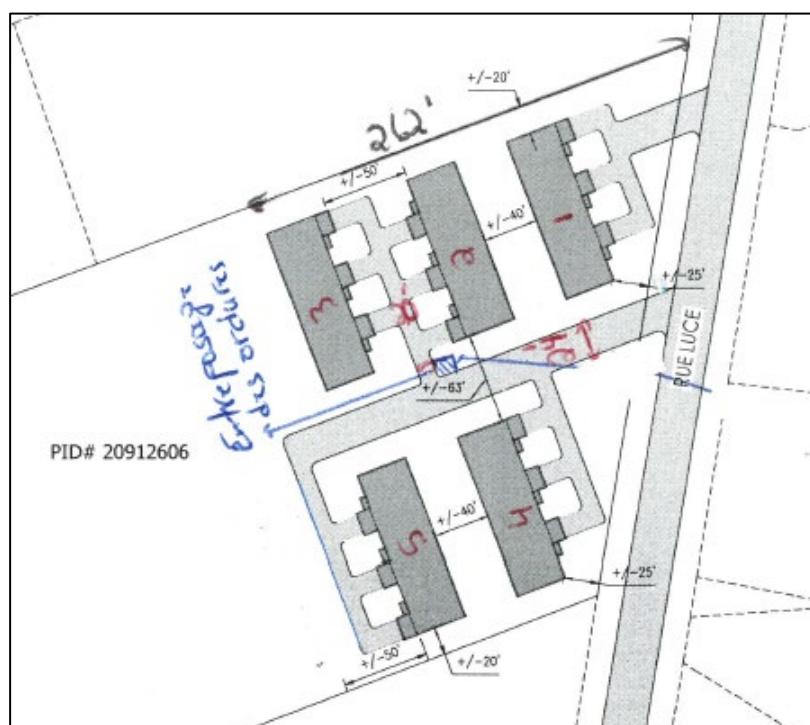
ANNEXES

A - CARTE DE LOCALISATION (ESRI, 2022)

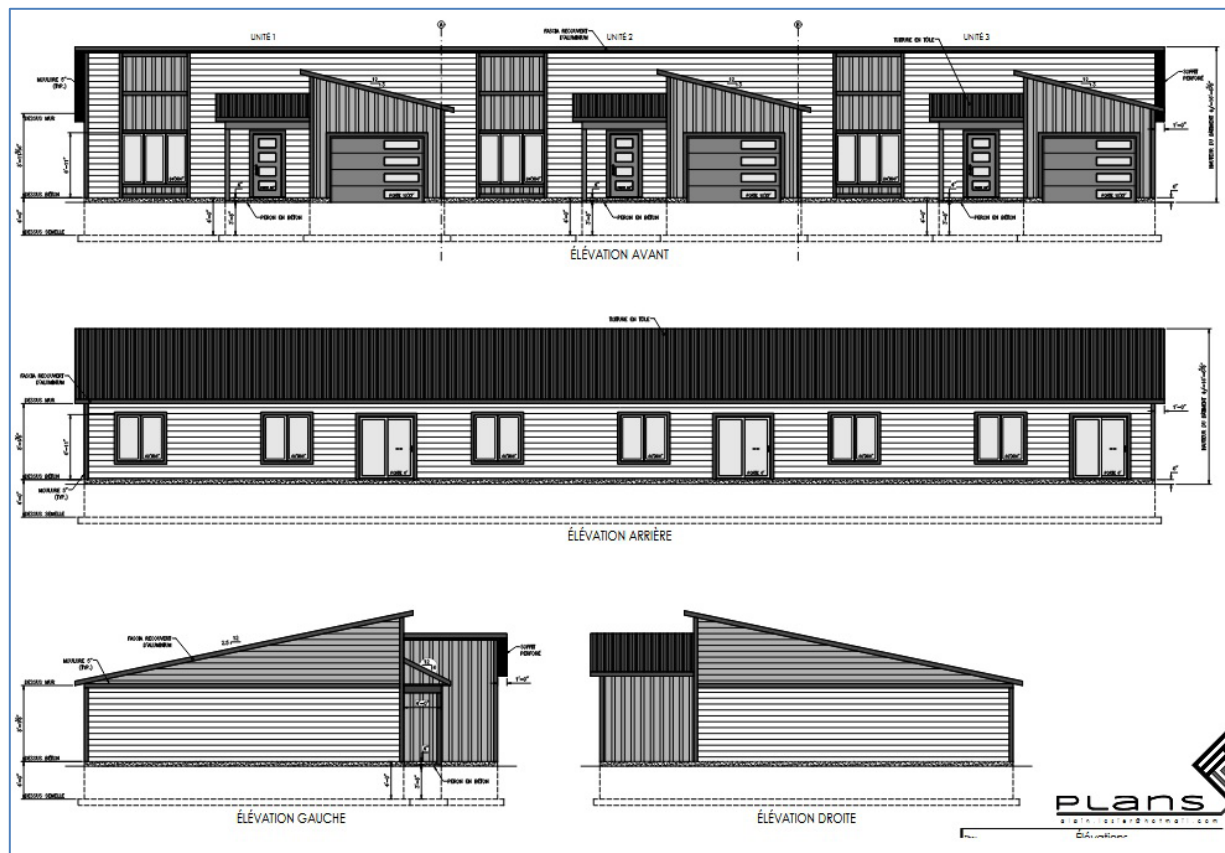


B – PLAN DE SITE FOURNI PAR LE REQUÉRANT

Plan de logements pour Martin B Construction
Construction Rue Luce, Tracadie
PID # 20912606



C - PLAN DE FAÇADE FOURNI PAR LE REQUÉRANT



D - PLAN DE PLANCHER FOURNI PAR LE REQUÉRANT

